



Samutprakan Provincial Administrative Organization
องค์การบริหารส่วนจังหวัดสมุทรปราการ

ร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3)

การประชุมรับฟังรับฟังความคิดเห็นของประชาชน

กลุ่มที่ 3 คู้งบางกะเจ้า

วันอังคารที่ 13 มิถุนายน 2566 เวลา 13.00 - 16.00 น.

ณ ห้องประชุมองค์การบริหารส่วนตำบลบางกะเจ้า

อำเภอพระประแดง





วัตถุประสงค์ของการประชุม

- นำเสนอร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3) (ฉบับปิดประกาศ 15 วัน) ส่วนพื้นที่บางกะเจ้า
- รับฟังความคิดเห็นของประชาชนต่อร่างข้อกำหนดและข้อคิดเห็นอื่นๆ
- ชี้แจงวิธีการยื่นหนังสือสงวนสิทธิ์

ความเป็นมาของกฎกระทรวงผังเมืองรวมสมุทรปราการ ในช่วง พรบ.การผังเมือง พ.ศ.2518

ผังเมืองรวมสมุทรปราการ ประกาศใช้บังคับครั้งแรกเมื่อวันที่ 24 มิถุนายน พ.ศ. 2537 ตาม พรบ.การผังเมือง พ.ศ.2518

ฉบับแรก

ผังเมืองรวมสมุทรปราการ ฉบับที่ 137 (พ.ศ.2537)



- ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเล่ม 111 ตอนที่ 27 ก

- ประกาศเมื่อ 24 มิถุนายน พ.ศ. 2537
- มีการแก้ไข 1 ครั้ง ตามมาตรา 26 วรรค 1 และมาตรา 26 วรรค 3 (พรบ.ผังเมือง พ.ศ.2518) แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2535)

ประเด็นการแก้ไข

- ให้พื้นที่บางส่วนของที่ดินในบริเวณหมายเลข 2.1 สามารถประกอบกิจการประเภทการค้าจัดขยะมูลฝอย

ปรับปรุงครั้งที่ 1

ผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2544



- ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเล่ม 118 ตอนที่ 45 ก

- ประกาศเมื่อ 22 มิถุนายน พ.ศ. 2544
- มีการแก้ไข 2 ครั้ง ตามมาตรา 26 วรรค 1 และมาตรา 26 วรรค 3 (พรบ.ผังเมือง พ.ศ.2518) แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2535)
- แก้ไขครั้งที่ 1** ประกาศเมื่อวันที่ 25 มีนาคม พ.ศ.2548
- แก้ไขครั้งที่ 2** ประกาศเมื่อวันที่ 4 สิงหาคม พ.ศ.2548

แก้ไขครั้งที่ 1

- แก้ไขผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และรายการประกอบในหมายเลข 1.27, 1.28, 5.16 และ 6.18

แก้ไขครั้งที่ 2

- แก้ไขความในข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- เพิ่มข้อ 13/1 และ 13/2



ปรับปรุงครั้งที่ 2

ผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556

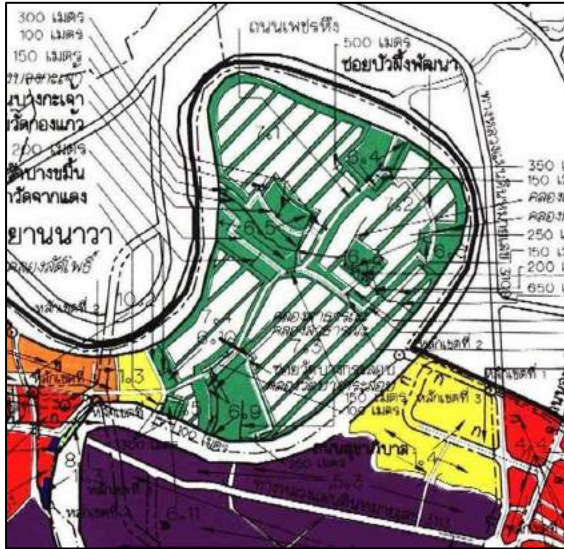


- ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเล่ม 131 ตอนที่ 19 ก

- ประกาศเมื่อ 5 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557
- มีการแก้ไข 2 ครั้ง ตามมาตรา 26 วรรค 1 และมาตรา 26 วรรค 3 (พรบ.ผังเมือง พ.ศ.2518) แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558)
- แก้ไขครั้งที่ 1** ประกาศ 15 มิถุนายน พ.ศ.2561
- แก้ไขครั้งที่ 2** ประกาศ 10 สิงหาคม พ.ศ.2561

- แก้ไขครั้งที่ 1** ที่ดินในบริเวณ ย.4-3 ห้ามประกอบกิจการประเภทกำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
- แก้ไขครั้งที่ 2** ที่ดินในบริเวณ ก.1-11 ห้ามประกอบกิจการประเภทโรงแรม การอยู่อาศัย การประกอบพาณิชย์กรรม และศูนย์ประชุม

กฎกระทรวงฯ พ.ศ.2537



กฎกระทรวงฯ พ.ศ.2544



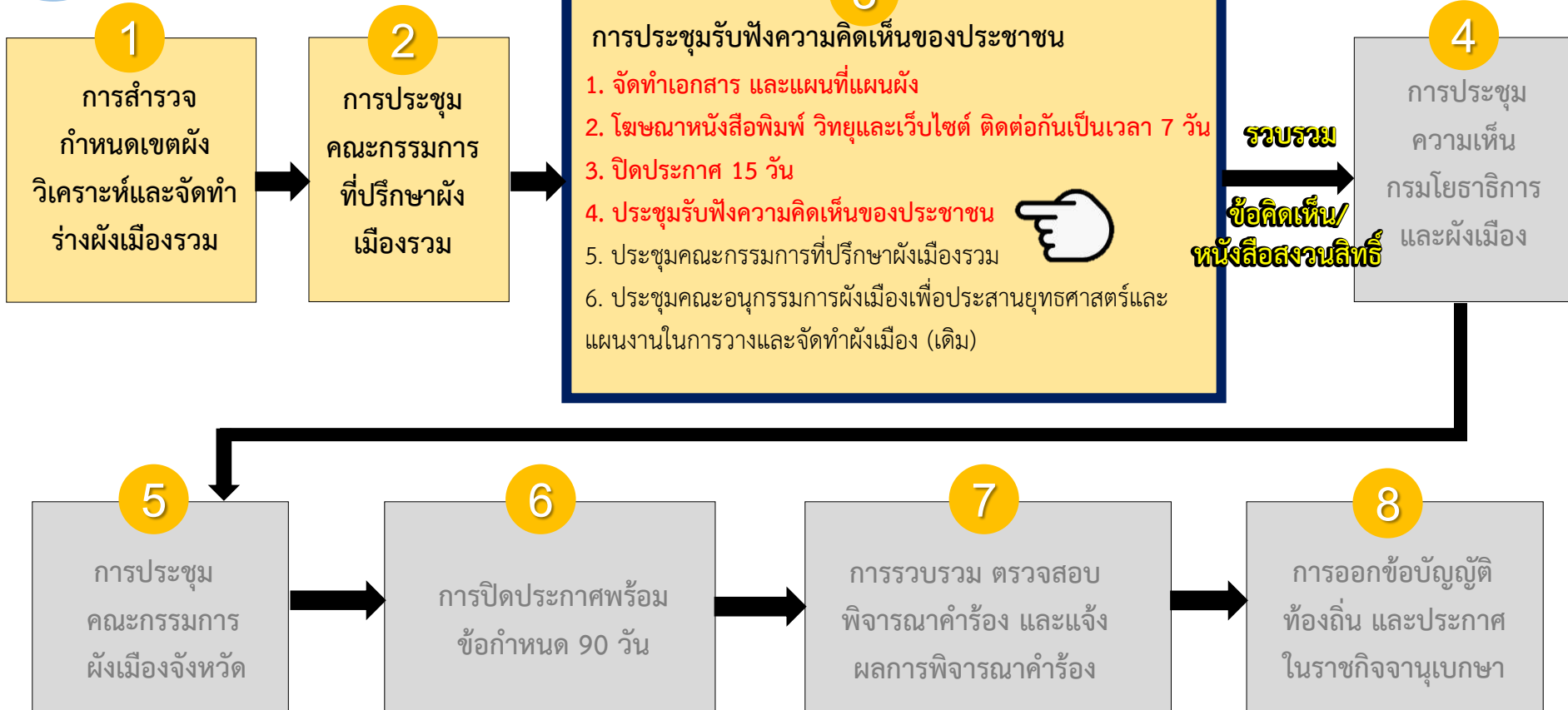
กฎกระทรวงฯ พ.ศ.2556



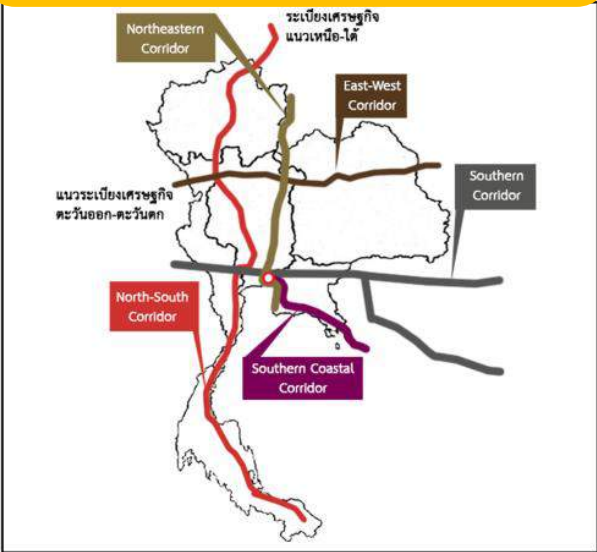
- ก.1-ก.2 ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
- ก.8 ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม



ขั้นตอนการวางและจัดทำผังเมืองรวมตาม พรบ.การผังเมือง พ.ศ.2562



นโยบาย ยุทธศาสตร์ระดับภูมิภาค และประเทศ



- ยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี (พ.ศ.2561-2580)
- นโยบายประเทศไทย 4.0
- แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ.2560-2564)
- แผนพัฒนาภาคกลางและพื้นที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550 - 2565 ฉบับทบทวน
- แผนลงทุนโครงสร้างพื้นฐานระบบคมนาคมและขนส่ง
- แผนการปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศแห่งชาติ
- ยุทธศาสตร์การบริหารจัดการทรัพยากรน้ำตามแผนแม่บทการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำ 20 ปี (พ.ศ. 2561 - 2580)
- นโยบายและยุทธศาสตร์ด้านการท่องเที่ยว
- นโยบายและยุทธศาสตร์ด้านการพัฒนาด้านเกษตรกรรม
- นโยบายและยุทธศาสตร์ด้านการพัฒนาด้านอุตสาหกรรม

ยุทธศาสตร์พัฒนาภาค /กลุ่มจังหวัด และจังหวัด



วิสัยทัศน์ “เป็นศูนย์กลางการค้าการลงทุน บริการธุรกิจและการพาณิชย์ การผลิตอุตสาหกรรม ระดับประเทศ ศูนย์กลางโลจิสติกส์ศูนย์บริการด้านสุขภาพ (Medical Hub) แหล่งผลิตอาหารปลอดภัย การศึกษาระดับมาตรฐานสากล ท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม สูการเป็นเมืองน่าอยู่”



วิสัยทัศน์กลุ่มจังหวัด “เป็นศูนย์กลางการค้าการลงทุน บริการธุรกิจและการพาณิชย์การผลิตอุตสาหกรรมระดับประเทศ ศูนย์กลางโลจิสติกส์ ศูนย์บริการด้านสุขภาพ (Medical Hub) แหล่งผลิตอาหารปลอดภัยการศึกษาระดับมาตรฐานสากล ท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม สูการเป็นเมืองน่าอยู่”

วิสัยทัศน์จังหวัด “เมืองอุตสาหกรรมสะอาด ปลอดภัย น่าอยู่”



ผังประเทศ 2600
 ผังประเทศไทยปี พ.ศ. 2600 (Thailand National Spatial Development Plan) กำหนดให้ “ประเทศไทยเป็นประเทศชั้นนำของโลกในด้านการเกษตร อุตสาหกรรมบริการ และเทคโนโลยีด้านอาหาร การบริการ ด้านสุขภาพ และการท่องเที่ยว ประชาชนมีคุณภาพชีวิตที่ดีท่ามกลางสิ่งแวดล้อมที่น่าอยู่ ประเทศค้ำคอง และมีการพัฒนาที่ยั่งยืน”



ผังภาคกรุงเทพฯและปริมณฑล
 ใช้บทบาทเป็นเมืองศูนย์กลางการคิดธุรกิจ การค้า การบริการ ระดับนานาชาติ



ผังอนุภาคกลุ่มจังหวัด
 “ฐานการผลิตอุตสาหกรรมที่ก้าวหน้าเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม แหล่งผลิตด้านเกษตรและการแปรรูป พืชพลังงานที่ได้มาตรฐาน เชื่อมโยง Logistics ภายในประเทศสู่ภูมิภาค ศูนย์กลางการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและสุขภาพโดยแพทย์แผนไทย สังคมมีคุณภาพ ทรัพยากรธรรมชาติยั่งยืน”



ผังลุ่มน้ำ
 แนวคิดในการวางผังและมาตรการป้องกันน้ำท่วมและการบรรเทาอุทกภัยของลุ่มน้ำเจ้าพระยา รวมถึงของพื้นที่จังหวัดที่อยู่ในลุ่มน้ำ เพื่อการแก้ไขปัญหาการระบายน้ำ การป้องกันน้ำท่วมและการบรรเทาอุทกภัยในพื้นที่ลุ่มน้ำเจ้าพระยา



โครงการพัฒนาเชิงพื้นที่ในจังหวัดและพื้นที่ใกล้เคียง

โครงการพัฒนาโครงข่ายถนน

- โครงการวงแหวนรอบนอก รอบที่ 3
- โครงการสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาและถนนเชื่อมต่อบริเวณ อ.พระสมุทรเจดีย์ จ.สมุทรปราการ-จ.สมุทรสาคร
- ทางหลวงชนบท สายเชื่อมระหว่างทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 3256 ถนนประชากรราษฎร์อุทิศหรือถนนวัดกิ่งแก้ว กับถนนรัตนโกสินทร์ 200 ปี
- โครงการศึกษาความเหมาะสมถนนสายแยก ทล.1-ทล.304 จังหวัดปทุมธานี
- สำรวจและออกแบบถนนสนับสนุนยุทธศาสตร์โลจิสติกส์ ถนนสายร่วมพัฒนา ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34 จังหวัดสมุทรปราการ (A8) ออก (พรุ.เวนคืนแล้ว)
- โครงการสำรวจออกแบบเส้นทางท่องเที่ยวเลียบริมชายฝั่งทะเล

โครงการพัฒนาโครงข่ายรถไฟฟ้า/feeder

- แนวโครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียว (บางรีง-ตะนะบางปู)
- แนวโครงการรถไฟฟ้าสายสีเหลือง (ลาดพร้าว-สำโรง)
- แนวโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วงใต้ (เตาปูน-ราษฎร์บูรณะ)
- แนวโครงการรถไฟฟ้ความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน
- โครงการพัฒนารถไฟฟ้รางเดี่ยวของจังหวัดสมุทรปราการ
- โครงการพัฒนารถไฟฟ้รางเดี่ยวของกรุงเทพมหานคร
- โครงการจ้างเอกชนให้บริการเดินรถโดยสารประจำทาง ไฟฟ้าของจังหวัดสมุทรปราการ

โครงการพัฒนาทรัพยากรธรรมชาติ/ป้องกันน้ำท่วม

- พื้นที่เตรียมการขึ้นทะเบียนเป็นแรมกรวีจิด และพื้นที่เครือข่ายเกษตรภายใต้โครงการความร่วมมือพันธมิตร 4 ทริบการอนุรักษ์และใช้ประโยชน์ที่อยู่อ่อาศัยซึ่งมีในเขตการกนินเอชียตะวันออก - ออสเตรเลีย
- โครงการคืนน้ำพระราษดำวี (King's Dike)
- โครงการคลองระบายน้ำหลากป่าสัก - อ่าวไทย
- คันน้ำ
- โครงการศึกษาและออกแบบการเชื่อมโยงเส้นทางการท่องเที่ยวบริเวณสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาในพื้นที่ของจังหวัดสมุทรปราการ



โครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน

- โครงการโรงไฟฟ้ฟัทธรณคดี (ส่วนเพิ่ม)
- แผนงานเปลี่ยนระบบสายไฟฟ้าอากาศเป็นสายไฟฟ้าใต้ดิน
- โครงการปรับปรุงกิจการประปาแผนหลักครั้งที่ 9
- สถานีสูบน้ำจ่ายน้ำภาค

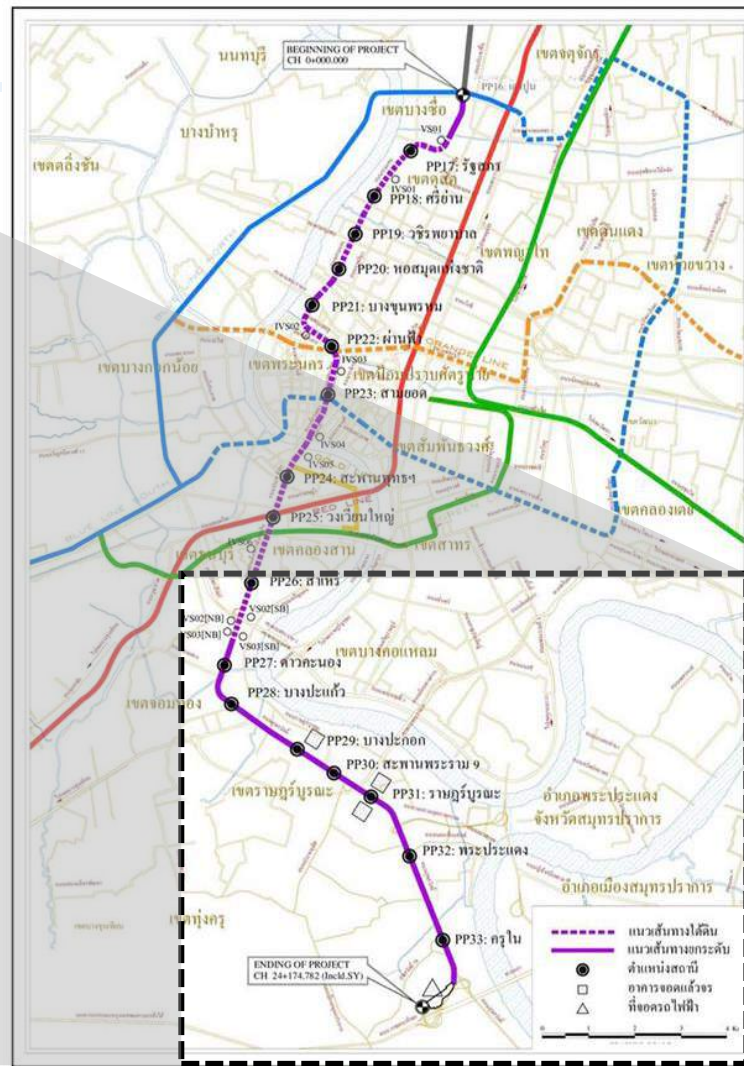
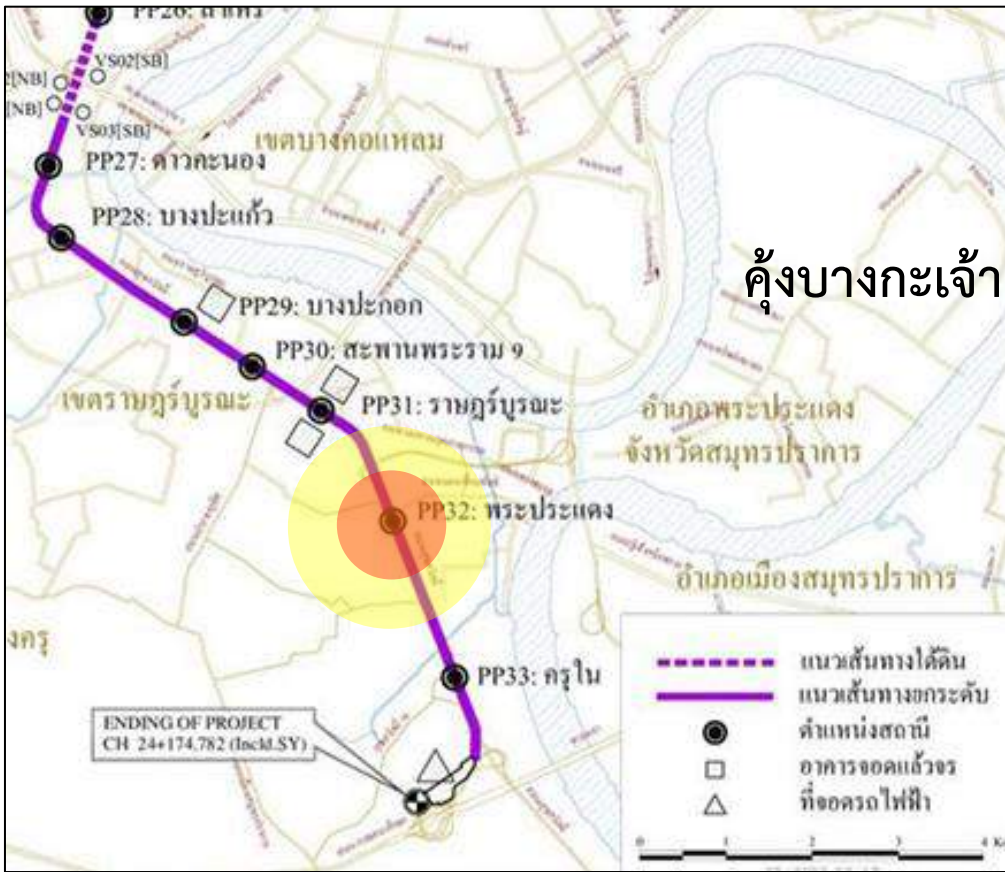
โครงการพัฒนาเชิงพื้นที่

- โครงการ Senior Complex (ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ)
- โครงการศูนย์พัฒนาเมืองอุตสาหกรรมนิเวศ (Eco Center) จ.สมุทรปราการ
- ตำแหน่งพื้นที่เกษตรแปลงใหญ่



โครงการพัฒนาในพื้นที่ใกล้เคียงคู้บางกะเจ้า

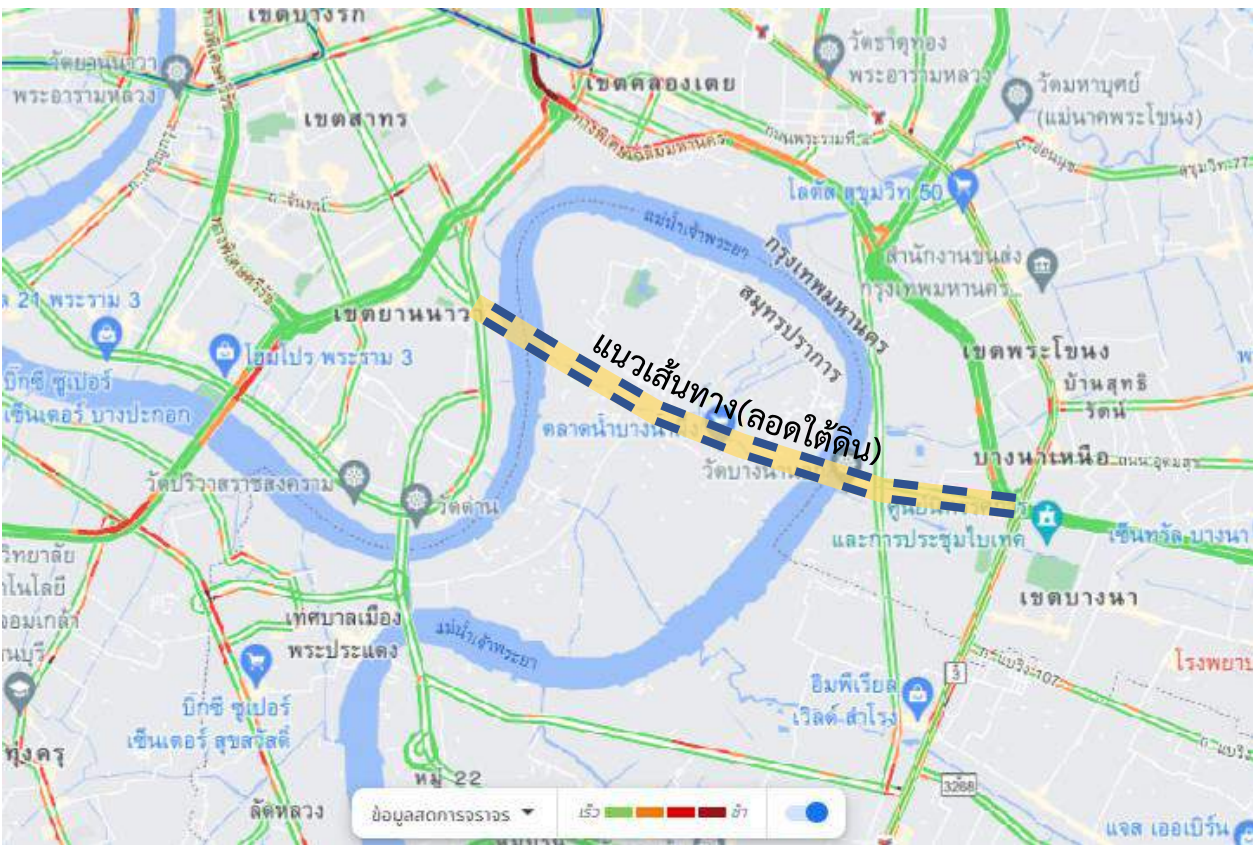
- โครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน-ราษฎร์บูรณะ





โครงการในพื้นที่ใกล้เคียงkungบางกะเจ้า

- โครงการก่อสร้างอุโมงค์ลอดแม่น้ำเจ้าพระยา ช่วงสำโรง-ถ.นราธิวาสราชนครินทร์ ระยะทาง 8.7 กม.





โครงการในพื้นที่คิ่งบางกะเจ้า

แผนดำเนินการเพื่อบรรเทาปัญหาน้ำเค็มรุกพื้นที่

: (โครงการทดลอง) สร้างฝายแกนชอยซีเมนต์ เพื่อเพิ่มชั้นน้ำจืด กดชั้นน้ำเค็ม ในพื้นที่ของกรมป่าไม้ ในหมู่ที่ 10 ต.บางกอบัว ในพื้นที่ 8 ไร่





โครงการในพื้นที่คู้บางกะเจ้า

โครงการอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อม

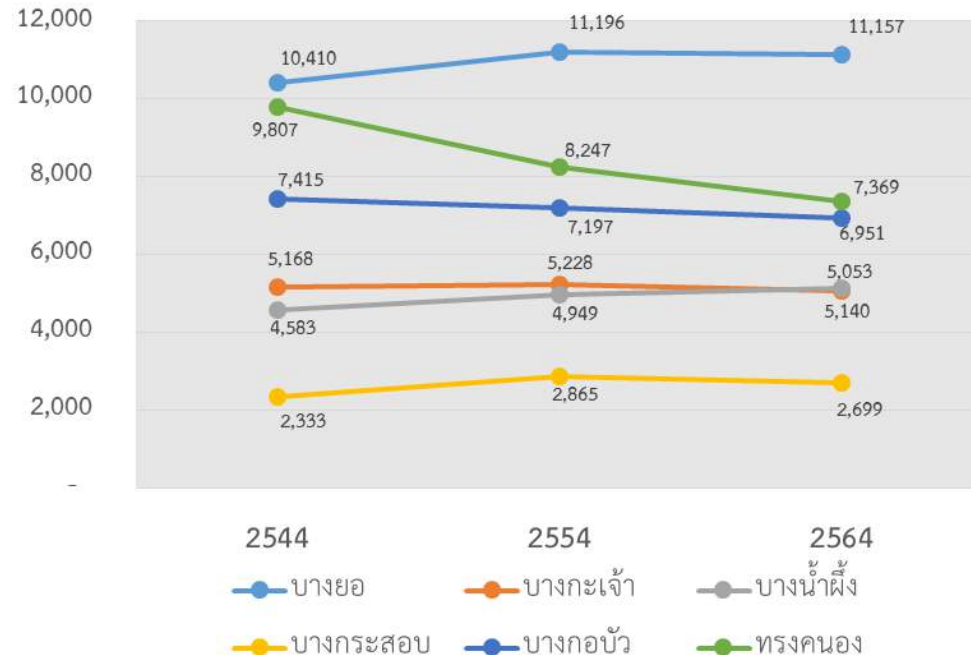
- โครงการ การจัดการขยะลอยน้ำด้วยทุ่นกักขยะ (BOOM) โดย บมจ.มั่นคงเคหะการ โครงการรักษาร่วมกับ กรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง (ทช.) กรมการท่องเที่ยว กรมเจ้าท่า อบต.บางน้ำผึ้ง
- โครงการส่งเสริมและพัฒนาพื้นที่เกษตรอินทรีย์คู้บางกะเจ้า บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด มหาชน ร่วมกับ สามพรานโมเดล มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ สำนักงานการวิจัยแห่งชาติ(วช) และโครงการ OUR Khung BangKachao
- โครงการ ‘OUR Khung BangKachao’ เป็นการบูรณาการความร่วมมือขององค์กรต่างๆ ร่วมกับชุมชน โดยน้อมนำ “ศาสตร์พระราชา” แห่งพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ 9 และปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง มาเป็นหลักการดำเนินงาน
- โครงการ Care the Whale ริเริ่ม “สถานีขยะล่องหน @ชุมชนคู้บางกะเจ้า” โดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ร่วมกับ วัดจากแดง และบริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)



แนวโน้มด้านประชากรและเศรษฐกิจในพื้นที่บางกะเจ้า

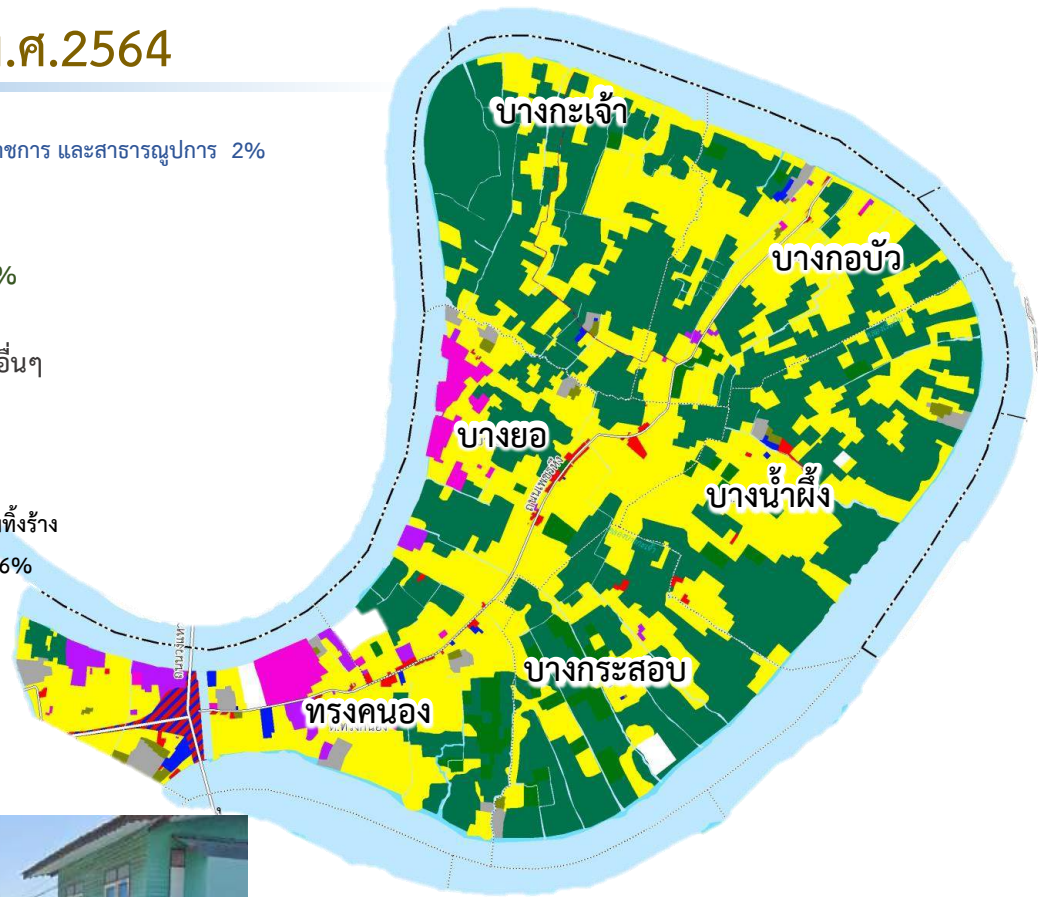
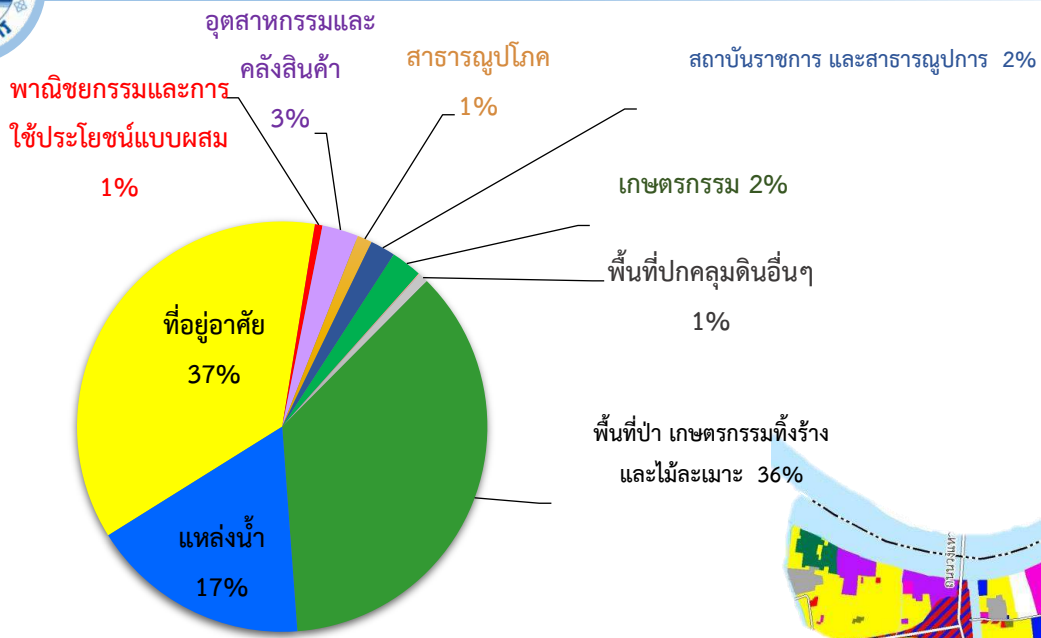
- ในช่วง 20 ปีที่ผ่านมา ประชากรทะเบียนราษฎรในบางกะเจ้า (ไม่รวมประชากรแฝง) มีแนวโน้มลดลงจาก 39,716 คน ในปี 2544 เหลือ 38,369 คนในปี 2564
- โครงสร้างเศรษฐกิจในบางกะเจ้า เปลี่ยนแปลงจากภาคเกษตรกรรม ไปเป็นแรงงานนอกภาคเกษตร

จำนวนประชากรในคั้งบางกะเจ้า (คน)





สถานการณ์การใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ.2564



ปี 2544



ปี 2564





สถานการณ์ด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม



ผลกระทบระดับโลกถึงบางกะเจ้า
จากสภาพการเปลี่ยนแปลงภูมิอากาศ
ปัญหาโลกร้อน น้ำทะเลยกตัวขึ้น รุกถึงปทุมธานี



น้ำเค็มรุกพื้นที่เกษตรยาวนานกว่าเดิม (มากกว่า 8 เดือน)
และมีค่าความเค็มเกินมาตรฐาน (มากกว่า 4 มิลลิกรัมต่อลิตร)



ดินเค็ม น้ำเค็ม การเกษตรมีปัญหา
ไม่สามารถทำเกษตรได้
พื้นที่เกษตรทิ้งร้าง



ปัญหาด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่

- น้ำเค็มรุกเข้าพื้นที่ และไม่สามารถระบายออกได้
- ค่าน้ำเค็มสูง ไม่เหมาะใช้ในการทำการเกษตรกรรม พื้นที่เกษตรต้องทิ้งร้าง หรือถูกขายไป
- ประตุน้ำไม่สามารถกั้นน้ำได้ทั้งหมดน้ำรั่วไหลเข้าด้านล่างของประตูระบายน้ำ
- ขาดการวางแผน การจัดเปิด - ปิด ประตูระบายน้ำ ยังขาดการประสานความร่วมมือในการเปิด - ปิด ประตูระบายน้ำ
- ระบบน้ำเดิมถูกตัดขาดจากการถมที่ดิน มีการถมลำประโดง ระบบน้ำไม่หมุนเวียนเหมือนเดิม
- โครงข่ายลำประโดงหายไปบางส่วน ทำให้ระบบการหมุนเวียนของน้ำถูกตัดแยกออกจากกัน บางส่วนกลายเป็นทางน้ำตัน และเน่าเสีย



สรุปสถานการณ์การพัฒนาของบางกะเจ้า

ปัจจัยภายนอก

โอกาส

- การเติบโตของการท่องเที่ยว
- การเชื่อมโยงกับกรุงเทพมหานคร
- การสนับสนุนโครงการพัฒนาจากภาครัฐและภาคส่วนอื่นๆ
- การพัฒนาเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีม่วง

ข้อจำกัด

- การเปลี่ยนแปลงภูมิอากาศทำให้น้ำเค็มรุกพื้นที่เกษตร
- ขยะจากแม่น้ำ
- กฎหมายที่เกี่ยวข้องเป็นข้อจำกัดการก่อสร้างอาคาร



ปัจจัยภายใน

จุดแข็ง

- พื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ที่ไม่มีในที่อื่นในภูมิภาคนี้
- เป็นพื้นที่สิ่งบ่งชี้ทางภูมิศาสตร์
- สภาพแวดล้อมและระบบนิเวศที่มีความหลากหลาย

จุดอ่อน

- ที่ตั้งที่อยู่ใกล้ปากแม่น้ำ อ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงระบบนิเวศของน้ำ
- ขยะชุมชน
- การพัฒนาอาคารทำได้ยาก แม้แต่การอยู่อาศัยของประชาชนทั่วไป
- การแบ่งแปลงที่ดินมาเป็นระยะเวลาานทำให้สร้างอาคารไม่ได้

ปัจจัยภายนอก

โอกาส

- การเติบโตของการท่องเที่ยว
- การเชื่อมโยงกับกรุงเทพมหานคร
- การสนับสนุนโครงการพัฒนาจากภาครัฐและภาคส่วนอื่นๆ
- การพัฒนาเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีม่วง

ข้อจำกัด

- การเปลี่ยนแปลงภูมิอากาศทำให้น้ำเค็มรุกพื้นที่เกษตร
- ขยะจากแม่น้ำ

- กฎหมายที่เกี่ยวข้องเป็นข้อจำกัดการก่อสร้างอาคาร

กลยุทธ์การพัฒนา

เชิงรุก

พัฒนาโครงการ
เกี่ยวกับการ
เดินทางเชื่อมโยง

เชิงป้องกัน

สงวนรักษา
พื้นที่ด้วย
มาตรการต่างๆ

เชิงรับ/แก้ไข

พัฒนาโครงการด้านโครงสร้างพื้นฐาน
(บริหารจัดการน้ำ/ขยะ)

ปรับแก้
กฎหมาย

กฎหมายผังเมือง

กฎหมายควบคุมอาคาร

ปัจจัยภายใน

จุดแข็ง

- พื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ที่ไม่มีในที่อื่นในภูมิภาคนี้
- เป็นพื้นที่สิ่งบ่งชี้ทางภูมิศาสตร์
- สภาพแวดล้อมและระบบนิเวศที่มีความหลากหลาย

จุดอ่อน

- ที่ตั้งที่อยู่ใกล้ปากแม่น้ำ อ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงระบบนิเวศของน้ำ
- ขยะชุมชน
- การพัฒนาอาคารทำได้ยาก แม้แต่การอยู่อาศัยของประชาชนทั่วไป
- การแบ่งแปลงที่ดินมาเป็นระยะเวลานาน ทำให้สร้างอาคารไม่ได้



มาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่บางกะเจ้า

มติ ครม. 14 ก.ย. 2520 กำหนดพื้นที่บางกะเจ้า เป็นพื้นที่อนุรักษ์และพื้นที่สีเขียว

กฎกระทรวง ฉบับที่ 37 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522



กฎกระทรวงกำหนดให้พื้นที่ตำบลบางกะเจ้า ตำบลบางกอบัว ตำบลบางน้ำผึ้ง ตำบลบางยอ ตำบลบางกระสอบ และตำบลทรงคนอง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ เป็นเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2562



2520

2535

2537

2545

2557

2562

2566

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2537

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2545

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556

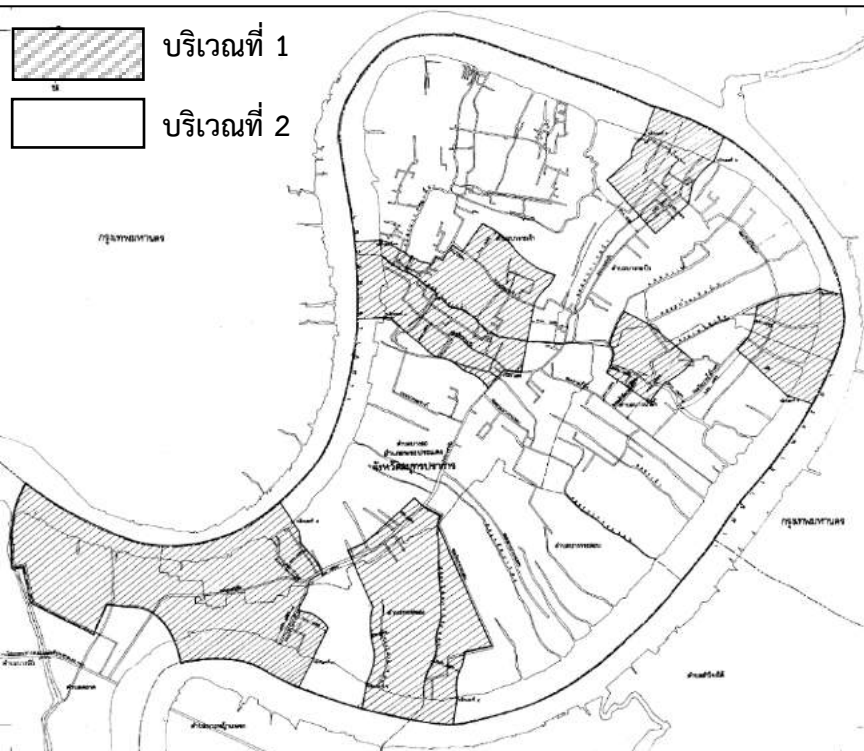
ระหว่างการจัดทำร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.....





กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการใช้พื้นที่บางกะเจ้า

กฎกระทรวง ฉบับที่ 37 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522



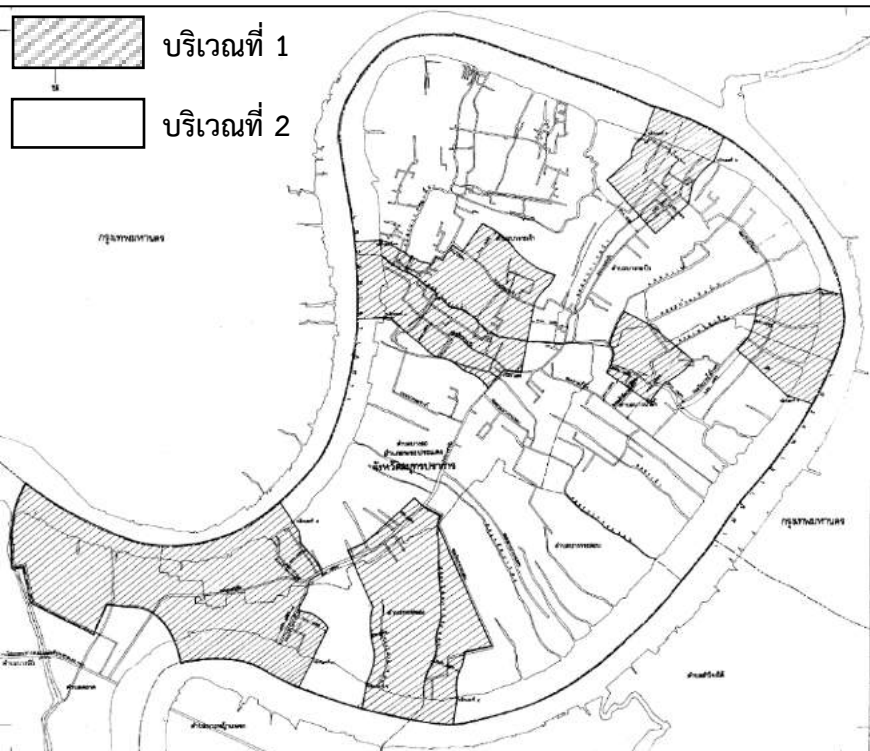
- บริเวณที่ 1 -- ห้ามสร้างอาคารดังนี้ --**
- อาคารสูงเกิน 15 ม.
 - คลังสินค้า
 - โรงงานเครื่องจักรเกิน 5 แรงม้า หรือคนงานเกิน 10 คน
 - ท่าจอดเรือ
 - ห้องแถว ตึกแถว ยกเว้นสร้างทดแทนอาคารเดิม ที่พื้นที่ไม่มากกว่าเดิม และสูงไม่เกิน 15 เมตร
 - อาคารประกอบกิจการค้าหรือธุรกิจบางส่วนหรือทั้งหมด ที่มีระยะร่นน้อยกว่า 4 ม. และสูงเกิน 15 ม.


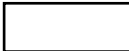
- บริเวณที่ 2 -- ให้สร้างเฉพาะอาคารดังนี้ --**
- อาคารที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ที่สูงไม่เกิน 12 ม. และแต่ละหลังห่างกันไม่น้อยกว่า 4 ม. ห่างเขตที่ดินผู้อื่นไม่น้อยกว่า 2 ม.
 - เขื่อน ทาง หรือท่อระบายน้ำ รั้ว กำแพง ประตู และสะพานที่ไม่ได้สร้างลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยา



กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการใช้พื้นที่บางกะเจ้า

กฎกระทรวง ฉบับที่ 37 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522



 บริเวณที่ 1
  บริเวณที่ 2

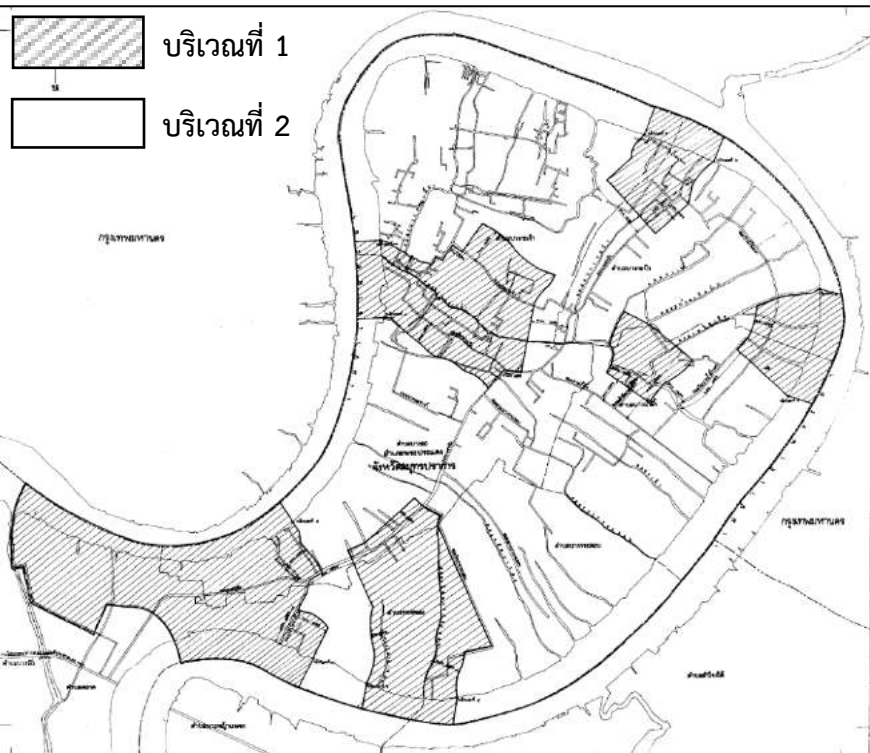
-- ทั้ง 2 บริเวณ มีข้อกำหนดระยะร่นและที่ว่างรอบอาคาร --

- มีระยะห่างจากศูนย์กลาง ถ.เพชรหึง – บางกอบัวไม่น้อยกว่า 12 ม.
 - มีระยะห่างจากศูนย์กลางถนนสาธารณะในท้องที่ ต.ทรงคนอง ไม่น้อยกว่า 6 ม.
 - มีระยะห่างจากศูนย์กลาง ถนนสาธารณะในท้องที่ ต.บางกะเจ้า ต.บางกอบัว ต.บางยอ ต.บางน้ำผึ้ง และ ต.บางกระสอบ ไม่น้อยกว่า 8 ม.
 - มีระยะห่างจากริมคู คลอง หรือลำกระโดงสาธารณะ ไม่น้อยกว่า 6 ม.
 - มีที่ว่างโดยรอบอาคาร ไม่น้อยกว่า 75 ของที่ดินแปลงนั้น
- เว้นแต่เขื่อน ทาง หรือท่อระบายน้ำ รั้ว กำแพง ประตู และสะพานที่ไม่ได้สร้างลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยา



ผลการบังคับใช้ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่บางกะเจ้า

กฎกระทรวง ฉบับที่ 37 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522



□ บริเวณที่ 2

ข้อจำกัดของการกำหนดให้อาคารที่พักอาศัยมีระยะห่าง
ไม่น้อยกว่า 4 ม. ห่างเขตที่ดินผู้อื่นไม่น้อยกว่า 2 ม.
ไม่สามารถสร้างได้ในที่ดินแปลงเล็ก จากการแบ่งแปลงที่ดิน

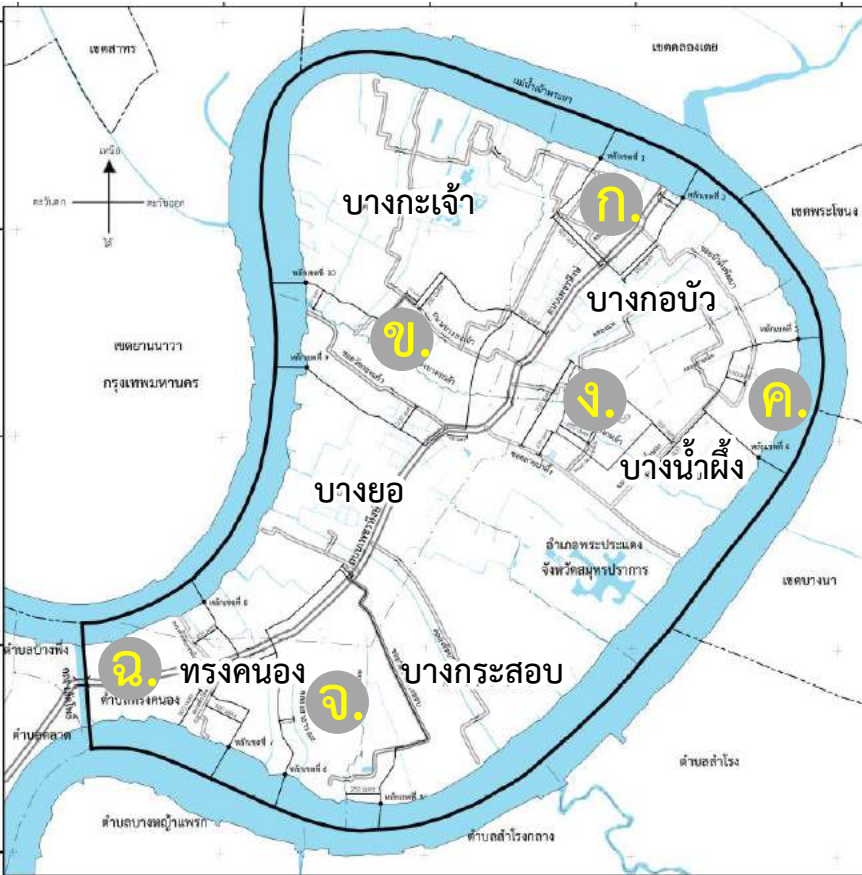
▨ บริเวณที่ 1 □ บริเวณที่ 2

ข้อจำกัดของการกำหนดระยะร่นจากศูนย์กลางถนน
และกำหนดให้มีที่ว่างในแปลงที่ดินน้อยกว่าร้อยละ 75
ไม่สามารถสร้างได้ในที่ดินแปลงเล็ก จากการแบ่งแปลงที่ดิน



กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการใช้พื้นที่บางกะเจ้า

กฎกระทรวงกำหนดให้พื้นที่ตำบลบางกะเจ้า ตำบลบางกอบัว ตำบลบางน้ำผึ้ง ตำบลบางยอ ตำบลบางกระสอบ และตำบลทรงคนอง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ เป็นเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2562



- กิจกรรมที่ห้ามในพื้นที่ 6 ตำบล -

- โรงงานทุกประเภท ยกเว้นสร้างแทนของเดิม และมีอุปกรณ์ควบคุมมลพิษ
- โรงแรม / อาคารชุด
- ท่าเทียบเรือสำราญและกีฬา
- อาคารทุกประเภทในที่ดินของรัฐที่จัดซื้อตามโครงการสวนกลางมหานคร ยกเว้นอาคารสาธารณประโยชน์ หรือสร้างทดแทนอาคารเดิม
- จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม
- สนามกอล์ฟ
- การถม ปรับพื้นที่ หรือปิดกั้นลำน้ำสาธารณะ

(ต่อ)

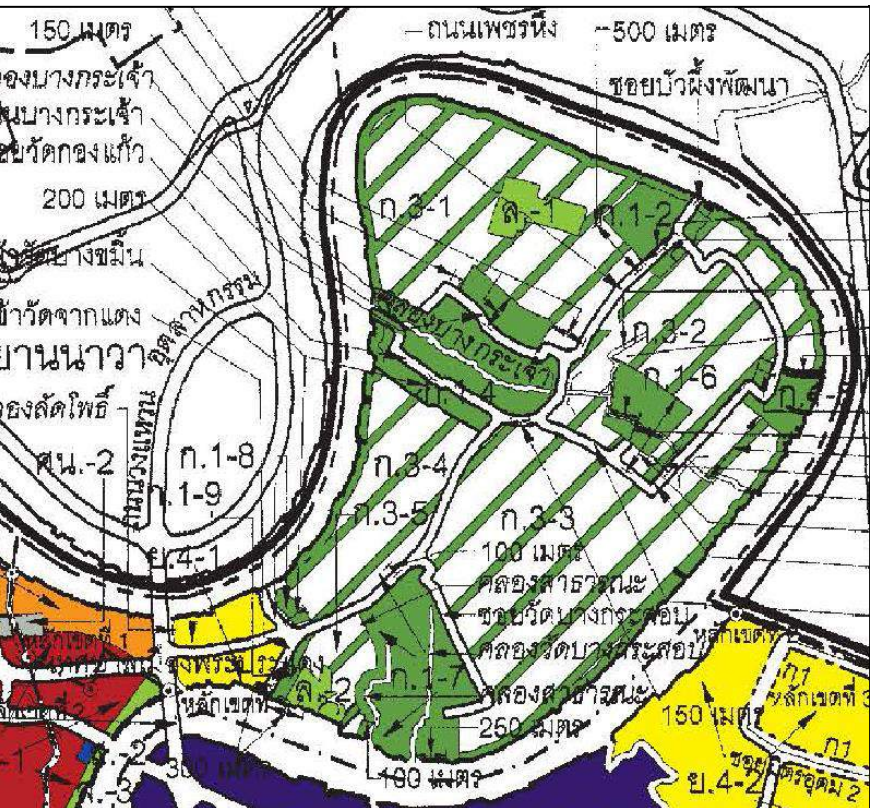
- การปล่อยมลพิษลงสู่แหล่งน้ำ
- การทำผนังคอนกรีตริมฝั่งคูคลอง ยกเว้นการซ่อมแซม
- มีที่ว่างริมฝั่งลำน้ำสาธารณะตามที่กฎหมายกำหนด
- ความสูงอาคาร วัดถึงยอดผนังไม่เกิน 12 ม.
- พื้นที่ว่างตามกม.มีไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50
- บ้านเดี่ยวพื้นที่ไม่เกิน 200 ตรม. พาณิชยกรรมที่ไม่ใช่ห้องแถว พื้นที่ไม่เกิน 50 ตรม.

-- กิจกรรมที่ทำได้ใน ก. ถึง ฉ.



กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่บางกะเจ้า

กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556



ที่ดินประเภท ก.3

ใช้เพื่อเกษตรกรรม และสร้างอาคารเพื่อเกษตรกรรมไม่เกิน 200 ตรม.

กิจการที่ห้าม – อาคารทุกประเภท ยกเว้นที่สร้างได้ ไม่เกินร้อยละ 15 ของพื้นที่ ก.3 (เดิมร้อยละ 10) ได้แก่

- บ้านเดี่ยวพื้นที่ไม่เกิน 200 ตรม.
- พาณิชยกรรมที่ไม่ใช่ห้องแถว หรือตึกแถว พื้นที่ประกอบการไม่เกิน 50 ตรม.
- มีที่ว่างริมแม่น้ำเจ้าพระยา 12 ม. ริมลำน้ำสาธารณะ 6 ม.

ร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการ
(ปรับปรุงครั้งที่ 3)





วิสัยทัศน์ของผังเมืองรวม



สมุทรปราการ : เมืองอุตสาหกรรมสะอาด ศูนย์กลางโลจิสติกส์
เมืองคุณภาพชีวิตที่ดี

Samutprakan : Gateway, Green Industry and Good City



วัตถุประสงค์ของร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3)

- ส่งเสริมและพัฒนาให้เป็นเมืองศูนย์กลางด้านโลจิสติกส์ระดับภูมิภาค** ที่มีการเชื่อมโยงการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจในภาคพาณิชย์กรรม การบริการ อุตสาหกรรม การอยู่อาศัย และระบบคมนาคมขนส่งหลายรูปแบบกับกรุงเทพมหานคร และเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก
- ส่งเสริมและพัฒนาบทบาทของศูนย์กลางพาณิชย์กรรมเมืองระดับต่างๆ อย่างเป็นระบบ** เพื่อสร้างความสมดุลระหว่างแหล่งงานและที่อยู่อาศัยที่มีความหลากหลาย และมีการเชื่อมโยงกันด้วยระบบคมนาคมและขนส่งที่ทั่วถึงและมีประสิทธิภาพ
- ส่งเสริมและพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดิน** เพื่อการอยู่อาศัย การพาณิชย์กรรมและการบริการ อุตสาหกรรม การขนส่งและโลจิสติกส์ **เกษตรกรรม และการท่องเที่ยว** ที่สร้างเสริมสุขภาวะของเมืองนำอยู่ที่มีการรักษาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อม รองรับภัยพิบัติทั้งทางธรรมชาติและมนุษย์สร้างขึ้น
- ส่งเสริมและพัฒนาระบบโครงข่ายคมนาคมและการขนส่งหลายรูปแบบที่ทั่วถึง** ในพื้นที่เมืองและพื้นที่เศรษฐกิจเพื่อรองรับการเดินทางในเขตเมืองและการขนส่งสินค้า ควบคู่กับการพัฒนาระบบสาธารณสุขโรค สาธารณูปการและบริการสาธารณะให้ครอบคลุมและได้มาตรฐานรองรับการพัฒนาเมืองและชุมชนในอนาคต
- สนับสนุนภาคเอกชนมีส่วนร่วมในการพัฒนาพื้นที่สาธารณะและพื้นที่สีเขียวสำหรับเมือง** ด้วยมาตรการทางผังเมืองในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ การพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่ และการพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ หรือมาตรการอื่นๆ
- ส่งเสริมการอนุรักษ์แหล่งทรัพยากรธรรมชาติ แหล่งศิลปวัฒนธรรม การฟื้นฟูคุณภาพสิ่งแวดล้อม** ในพื้นที่เกษตรกรรมดั้งเดิม พื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ริมฝั่งคลอง และริมฝั่งทะเลเพื่อรองรับภัยพิบัติ

บางกะเจ้า

และแหล่ง

ทรัพยากรธรรมชาติ
ในบริเวณอื่นๆ



นโยบายการใช้พื้นที่บางกะเจ้า

การพัฒนาเกษตรกรรม

การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และแหล่งทรัพยากรธรรมชาติ

การท่องเที่ยวเชิงเกษตรและการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ

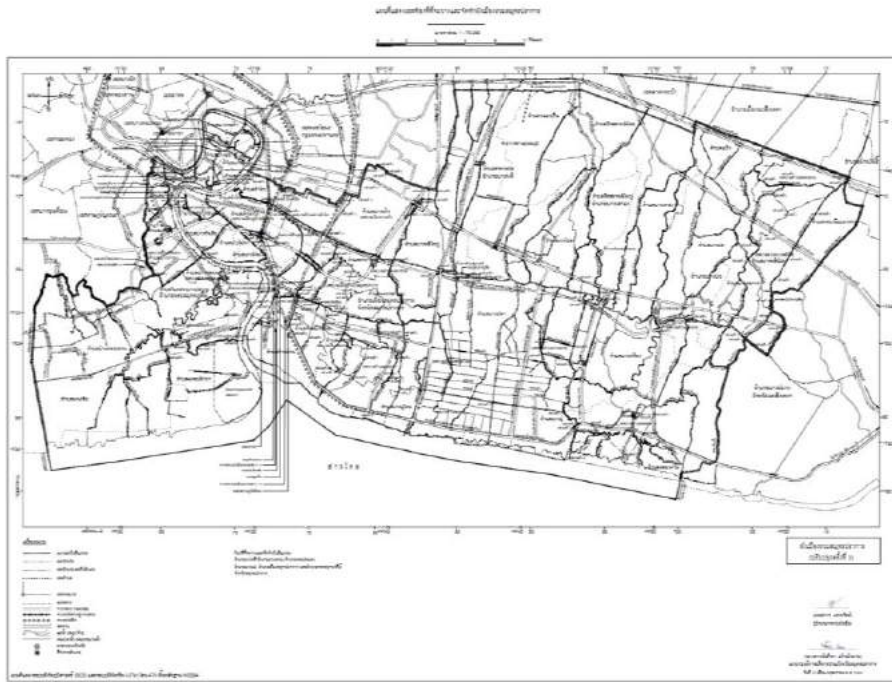


ที่มาภาพ : บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)

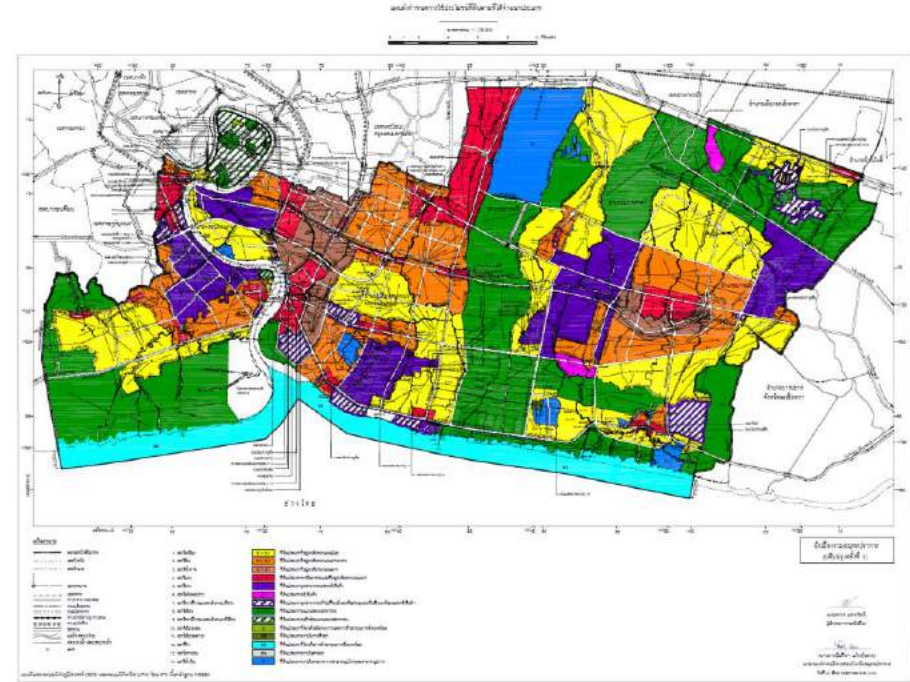
ร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3)

ตามองค์ประกอบพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562

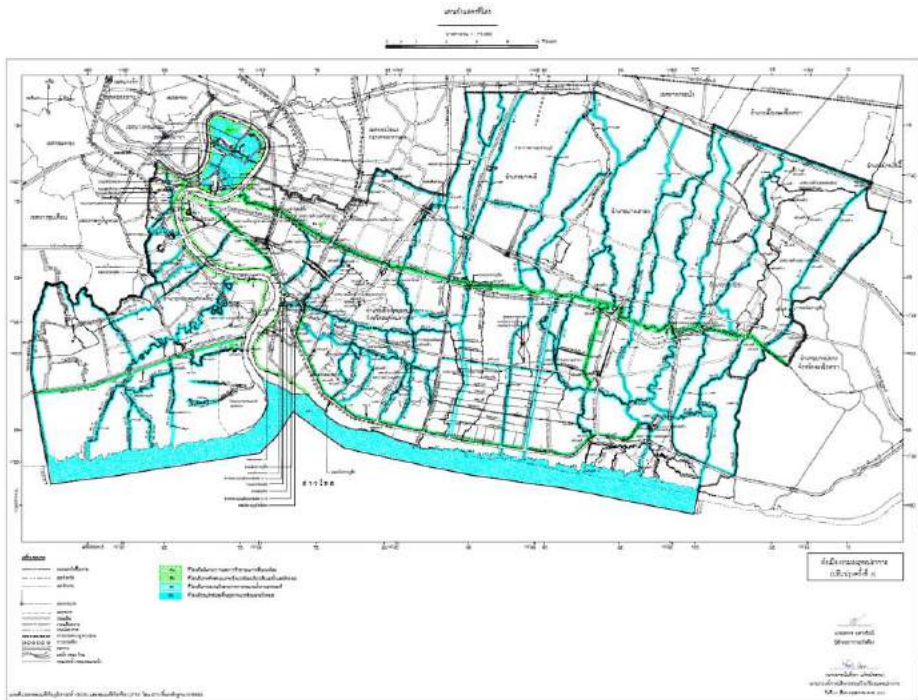
1. แผนผังแสดงเขตท้องที่



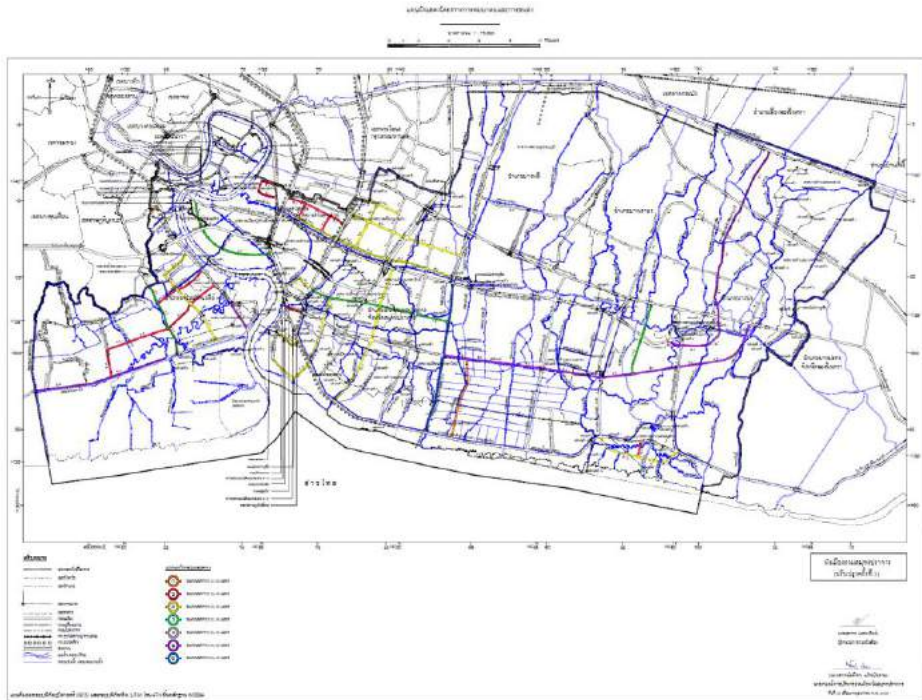
2. แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท



3. แผนผังแสดงที่โล่ง



4. แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง

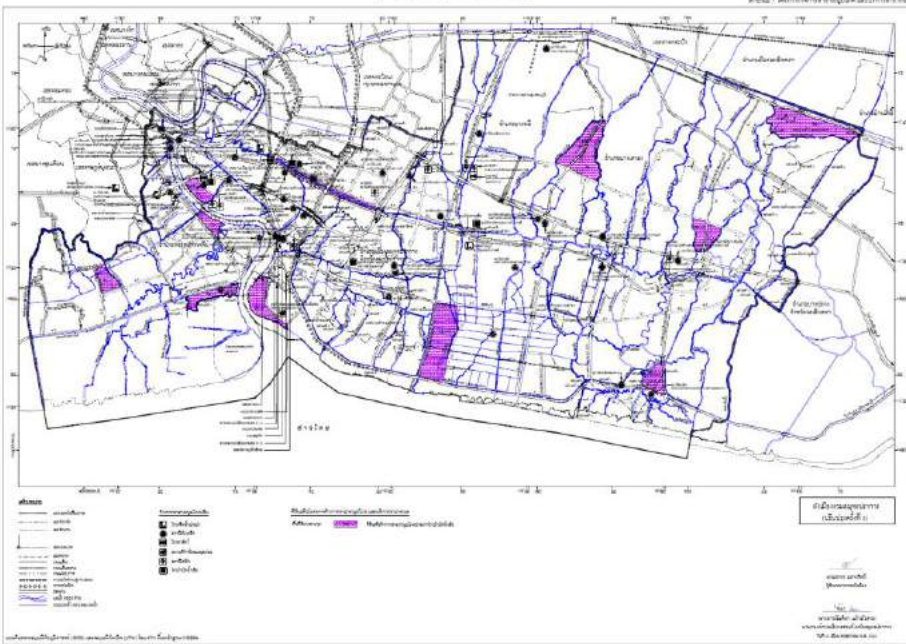




ร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3) ตามองค์ประกอบพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562

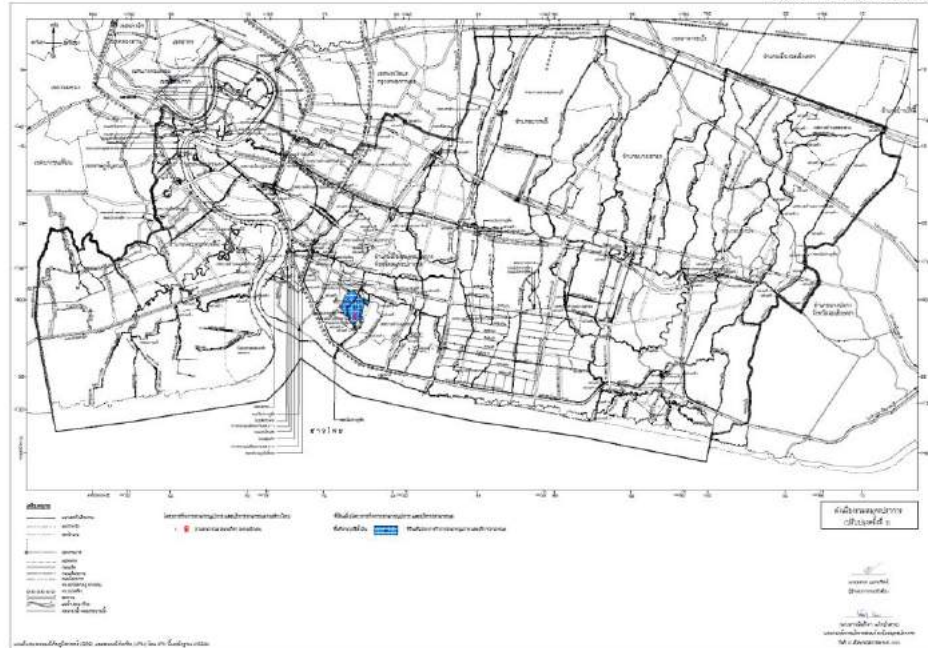
5. แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ
และบริการสาธารณะ ลักษณะที่ 1

แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการและบริการสาธารณะ ลักษณะที่ 1



5. แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และ
บริการสาธารณะ ลักษณะที่ 2

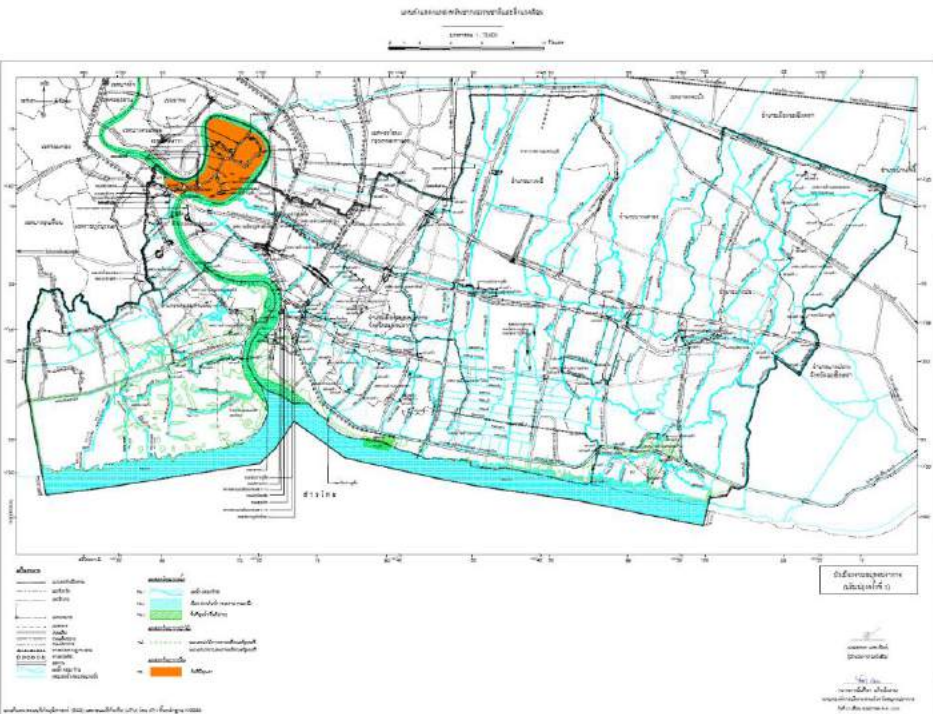
แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการและบริการสาธารณะ ลักษณะที่ 2



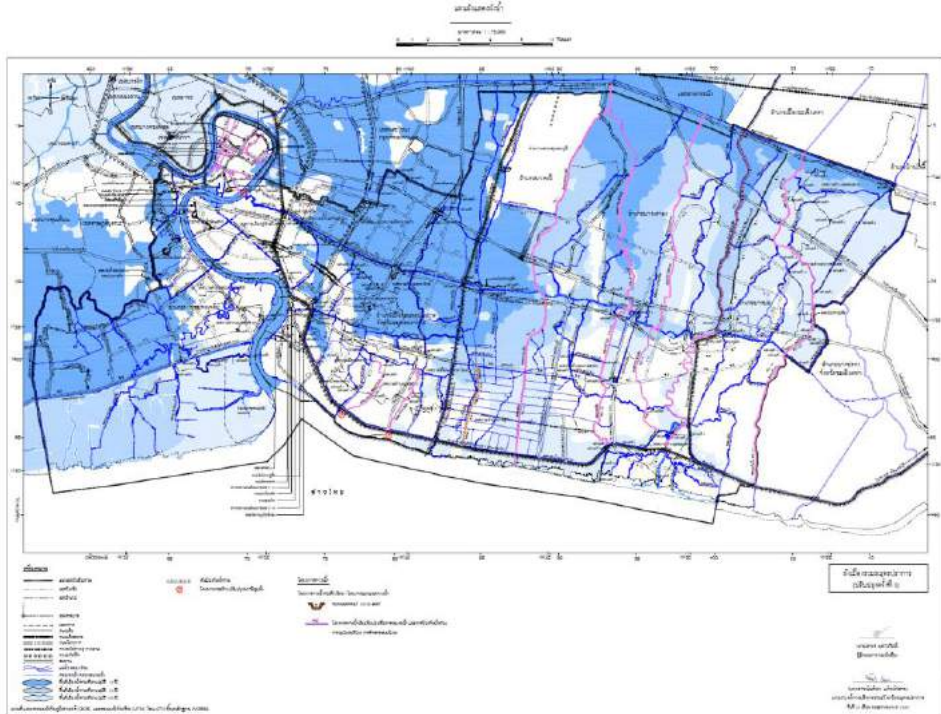


ร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3) ตามองค์ประกอบพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562

6. แผนผังแสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม



7. แผนผังแสดงผังน้ำ

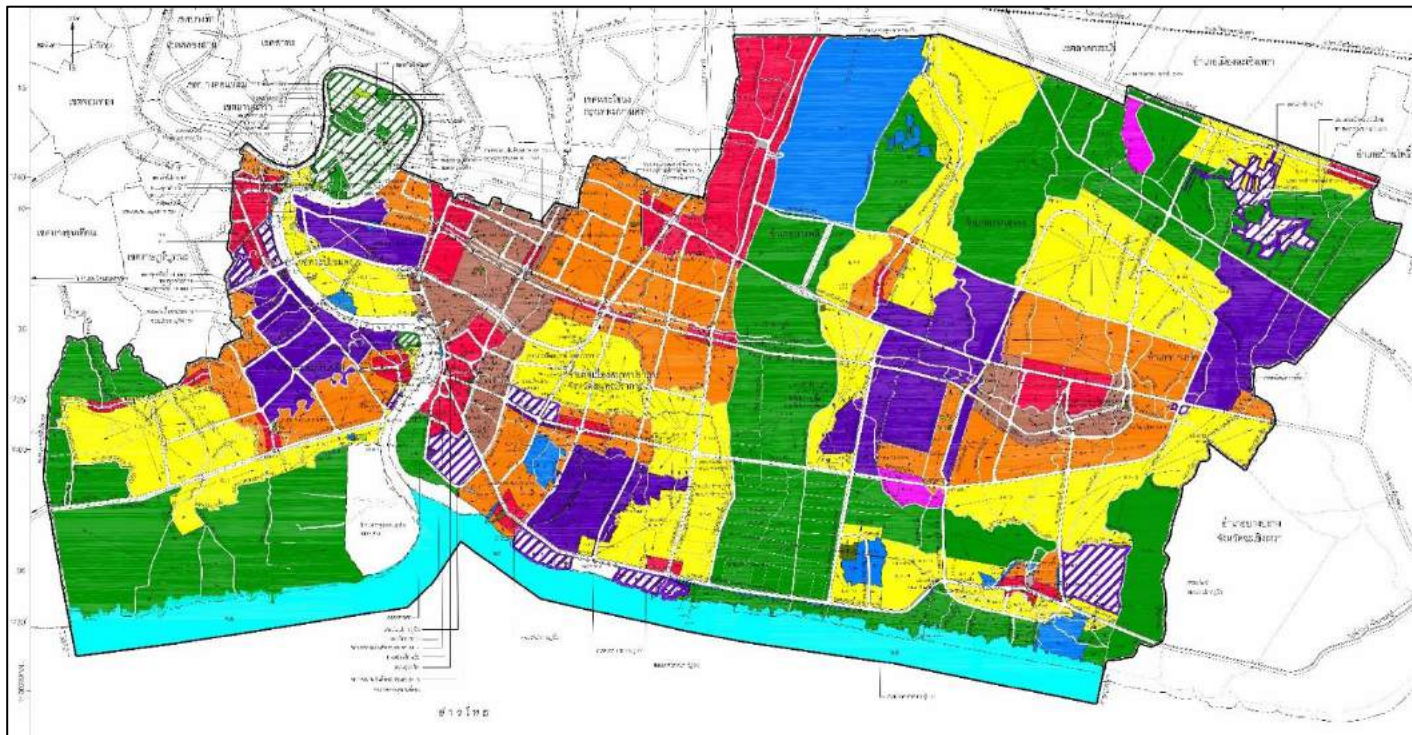


การวางและจัดทำ

แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท



แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท



จำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็น 14 ประเภท

- | | | | |
|----------------|--|----------------|--|
| ย.1-ย.4 | 1. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย | อ.3 | 6. ที่ดินประเภทคลังสินค้า |
| ย.5-ย.6 | 2. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง | อ.4 | 7. ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อสิ่งแวดล้อม |
| ย.7-ย.8 | 3. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก | ก.1-ก.4 | 8. ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม |
| พ.1-พ.5 | 4. ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก | อ.ก | 9. ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม |
| อ.1-อ.2 | 5. ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า | ล. | 10. ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม |
| | | ล.ส. | 11. ที่ดินประเภทเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม |

- | | |
|------------|--|
| ศษ. | 12. ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา |
| ศน. | 13. ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา |
| ส. | 14. ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณสุขโลก และสาธารณสุขการ |

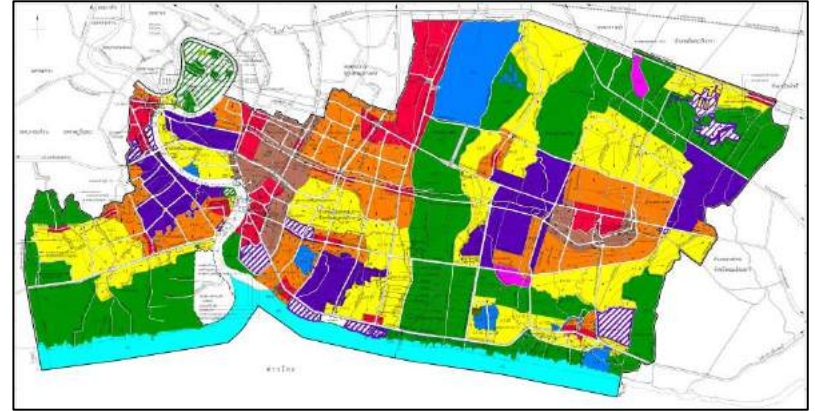
เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท



ผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556

1. เขตสีเหลือง
2. เขตสีส้ม
3. เขตสีน้ำตาล
4. เขตสีแดง
5. เขตสีม่วง
6. เขตสีน้ำเงินประปราย
7. เขตสีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีม่วง
8. เขตสีเขียว
9. เขตสีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว
10. เขตสีเขียวอ่อน
11. เขตสีเขียวอมเทา
12. เขตสีเทาอ่อน
13. เขตสีน้ำเงิน

ข.1-ข.4	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ข.5-ข.6	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
ข.7-ข.8	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
ข.1-ข.4	ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
ข.3	ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
ข.3	ที่ดินประเภทคลังสินค้า
ข.7	ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นเขตพิเศษหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า
ก.1-ก.2	ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
ก.3	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
ก.	ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อเน้นทางการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
ก.ข	ที่ดินประเภทสถานับการศึกษา
ค.น.	ที่ดินประเภทสถานับศาสนา
ด.	ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณสุข ไร่นาและสาธารณะูปการ



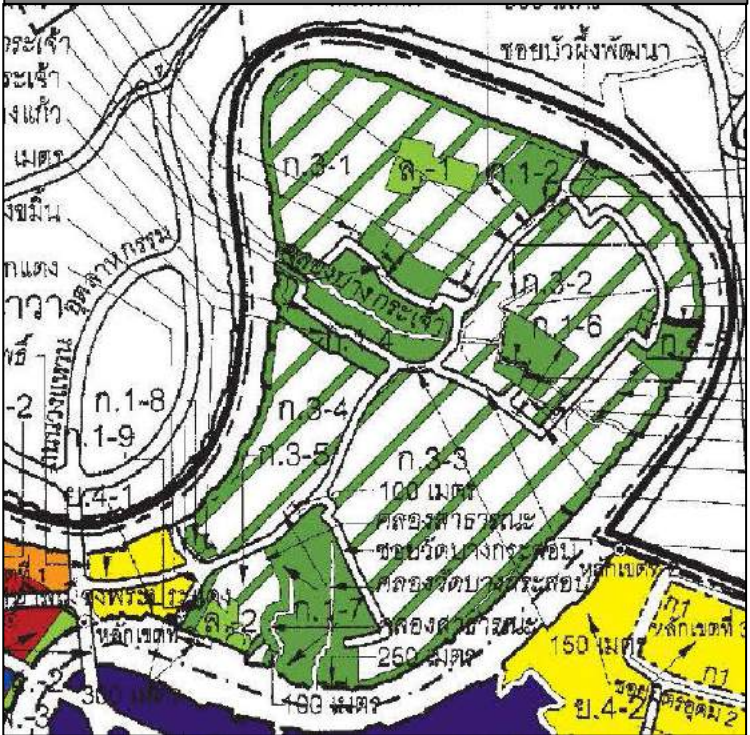
ร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3)

1. เขตสีเหลือง
2. เขตสีส้ม
3. เขตสีน้ำตาล
4. เขตสีแดง
5. เขตสีม่วง
6. เขตสีน้ำเงินประปราย
7. เขตสีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีม่วง
8. เขตสีเขียว
9. เขตสีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว
10. เขตสีเขียวอ่อน
11. เขตสีเขียวอมเทา
12. เขตสีฟ้า
13. เขตสีเทาอ่อน
14. เขตสีน้ำเงิน

ข.1-ข.4	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ข.5-ข.6	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
ข.7-ข.8	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
ข.1-ข.6	ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
ข.3	ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
ข.3	ที่ดินประเภทคลังสินค้า
ข.7	ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นเขตพิเศษหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า
ก.ข	ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
ก.ข	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
ก.	ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อเน้นทางการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
ค.ข	ที่ดินประเภทสถานับการศึกษา
ค.ข	ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
ค.น.	ที่ดินประเภทสถานับศาสนา
ด.	ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณสุข ไร่นาและสาธารณะูปการ

แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทบริเวณคู้บางกะเจ้า

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ
พ.ศ.2556 บริเวณพื้นที่บางกะเจ้า



ร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3)
(ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)





เปรียบเทียบเจตนารมณ์และการกำหนดสีของการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่บางกะเจ้า

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับ ผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556		ร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3) (ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)	
ก.1	เพื่อสงวนรักษาสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ คงสภาพพื้นที่เกษตรกรรม ในที่ดินประเภท ชนบทและเกษตรกรรมบริเวณตำบลบางกะเจ้า และในบริเวณที่มีข้อจำกัดด้านการระบายน้ำและมีความเสี่ยงอุทกภัย	ก.1	เพื่อพัฒนาเกษตรกรรม การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และแหล่งทรัพยากรธรรมชาติ การท่องเที่ยวเชิงเกษตรและการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ ในท้องที่คู้้งบางกะเจ้า
ก.3	เพื่อการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติของพื้นที่เกษตรกรรมและวิถีชีวิตดั้งเดิม	อก.	เพื่อพัฒนาเกษตรกรรม การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และระบบนิเวศทางธรรมชาติ ในท้องที่คู้้งบางกะเจ้า
ย.4	เพื่อส่งเสริมให้เป็นที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่โดยรอบศูนย์ชุมชน	ย.4	เพื่อรองรับการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดี ที่อยู่ใกล้แหล่งงาน



เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว)

อก.

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556 บริเวณพื้นที่บางกะเจ้า

ร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3) (ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)



ไซ



องค์ประกอบของข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และแผนผังของผังเมืองรวมตามมาตรา 22 (5) ประกอบด้วย

- (ก) ประเภทและขนาดกิจการ
- (ข) ประเภท ชนิด ขนาด ความสูง และลักษณะของอาคาร
- (ค) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดิน (floor area ratio หรือ FAR) ที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
- (ง) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดิน (building coverage ratio หรือ BCR) ที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร หรือ อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดิน (open space ratio หรือ OSR) ของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร
- (จ) ระยะถอยร่น (set back) จากแนวธรรมชาติ ถนน แนวเขตที่ดิน อาคาร แหล่งทรัพยากรน้ำสาธารณะ และสถานที่อื่น ๆ ที่จำเป็น รวมทั้งพื้นที่แนวกันชนด้วย
- (ฉ) ขนาดของแปลงที่ดิน (lot size) ที่จะอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร
- (ช) ข้อกำหนดอื่นที่จำเป็น โดยรัฐมนตรีประกาศกำหนดตามคำแนะนำของคณะกรรมการผังเมือง



เปรียบเทียบโครงสร้างของข้อกำหนดของผังเดิมและร่างผังฯ (ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม
สมุทรปราการ พ.ศ.2556

ร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการ
(ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)

1 กิจกรรมหลัก
(ทำได้)

2 กิจกรรมรอง
(ทำได้ในโควตา
ที่กำหนดไว้)

1 กิจกรรมที่ทำได้ ยกเว้น
ที่ระบุไว้ในรายการ

2 กิจกรรมรอง
(ยกเล็ก)

ข้อ ๘ ที่ดินประเภท ย. ๒ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว ห้องแถว สถาบันราชการ การสาธารณสุขและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่

ข้อ ๘ ที่ดินประเภท ย. ๒ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ นอกจากกิจการตามข้อห้าม ดังต่อไปนี้

สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

3 ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้
(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
(๒) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

กิจกรรมที่ห้าม หรือทำได้แบบมีเงื่อนไข เช่น ประเภทกิจการ ขนาดอาคาร ฯลฯ



3 (๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทและชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ที่ดินนี้ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ซึ่งไม่ใช่อาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว มีที่ว่างโดยรอบภายในแนวเขตของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตเพื่อเป็นแนวป้องกันไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวม
(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย
(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

กิจกรรมที่ห้าม หรือทำได้แบบมีเงื่อนไข เช่น ประเภทกิจการ ขนาดอาคาร ฯลฯ



กลุ่มรายการกิจกรรมที่ระบุไว้ในร่างข้อกำหนด

กลุ่มกิจการ	รายการกิจการในข้อกำหนดแบบใหม่ (ที่ห้าม หรือให้ทำได้ หรือทำได้แบบมีเงื่อนไข)
กิจการที่ต้องควบคุมความปลอดภัย	<ul style="list-style-type: none">• โรงงาน (ขึ้นกับประเภทโรงงาน)• คลังน้ำมัน สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน (ความเสี่ยงจากการระเบิด)• สถานีบริการน้ำมัน (ขึ้นกับประเภทสถานีบริการน้ำมัน)• คลัง สถานที่บรรจุ ห้องบรรจุ โรงเก็บ สถานีบริการก๊าซ LPG
กิจการที่มีผลต่อสุขภาพ	<ul style="list-style-type: none">• เลี้ยงสัตว์เพื่อการค้า (อากาศ เสียง)• อาคารสำหรับขนนางแอ่นกินรัง (อากาศ เสียง)• สุสานและฌาปนสถาน (อากาศ)
กิจการที่ต้องใช้สาธารณูปโภคมาก เช่น น้ำ ไฟฟ้า ขยะ	<ul style="list-style-type: none">• จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม• จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม• จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย



กลุ่มรายการกิจกรรมที่ระบุไว้ในร่างข้อกำหนด

กลุ่มกิจการ	รายการกิจการในข้อกำหนดแบบใหม่ (ที่ห้าม หรือให้ทำได้ หรือทำได้แบบมีเงื่อนไข)
กิจการที่อยู่ร่วมกันได้ แต่ต้องกำหนดขนาดเพื่อควบคุมผลกระทบระหว่างกัน	<ul style="list-style-type: none">• การอยู่อาศัย พาณิชยกรรม สำนักงาน โรงแรม (อาคารเดี่ยว / ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว โฮมออฟฟิศ / หอพัก ห้องเช่า อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม ฯลฯ)
กิจการที่มีการขนส่งรถบรรทุก	<ul style="list-style-type: none">• สถานีขนส่งสัตว์หรือสิ่งของ• กิจการคลังสินค้า กิจการไซโล และกิจการห้องเย็น• สถานที่เก็บสินค้าหรือสิ่งของ• กิจการลานตู้คอนเทนเนอร์
กิจการที่มีคนจำนวนมากและมีการจอดรถ	<ul style="list-style-type: none">• ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ• ตลาด



กลุ่มรายการกิจกรรมที่ระบุไว้ในร่างข้อกำหนด

กลุ่มกิจการ	รายการกิจการในข้อกำหนดแบบใหม่ (ที่ห้าม หรือให้ทำได้ หรือทำได้แบบมีเงื่อนไข)
กิจการที่อาจสร้างความเดือดร้อนรำคาญ	<ul style="list-style-type: none">• สถานสงเคราะห์สัตว์ (เสียง กลิ่น)• สวนสนุก (เสียง)• สวนสัตว์ (เสียง กลิ่น)• สนามแข่งรถ (เสียง)• สนามแข่งม้า (เสียง)• สนามยิงปืน (เสียง)
กิจกรรมที่ใช้น้ำมาก	<ul style="list-style-type: none">• สนามกอล์ฟ
กิจการที่มีผลกระทบต่อสุขภาพลักษณะ	<ul style="list-style-type: none">• กำจัดวัตถุอันตราย• กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล• การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนจักรกลเก่า• การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ



เปรียบเทียบโครงสร้างของข้อกำหนดของผังเดิมและร่างผังฯ (ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม
สมุทรปราการ พ.ศ.2556

ร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการ
(ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)

เดิมไม่มี

เพิ่มข้อกำหนดเพื่อใช้ควบคุมความหนาแน่นชุมชน ได้แก่

- อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (Floor Area Ratio : FAR (เอฟเออาร์))

เดิมไม่มี

เพิ่มข้อกำหนดเพื่อส่งเสริมที่โล่งในแปลงที่ดิน ได้แก่

- อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร (Open Space Ratio : OSR (โอเอสอาร์))

เดิมไม่มี

เพิ่มข้อกำหนดเพื่อส่งเสริมการเพิ่มพื้นที่รับน้ำ ได้แก่

- พื้นที่ว่างจาก OSR ทำเป็นพื้นที่น้ำซึมผ่านได้อย่างน้อย 1 ใน 3

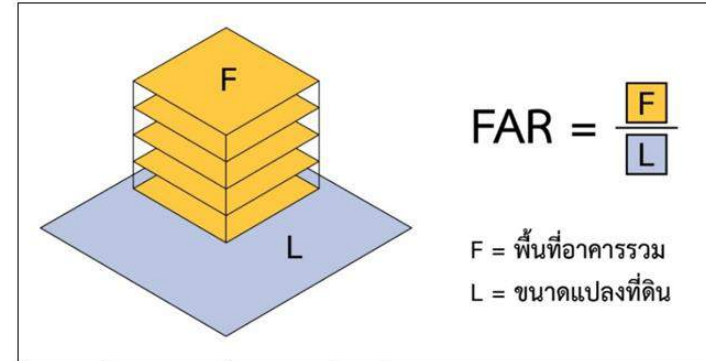
คงข้อกำหนดให้มีที่ว่างจากแนวถนน หรือแม่น้ำ หรือแหล่งน้ำธรรมชาติ โดยระบุชื่อไว้



การคำนวณ FAR และ OSR

อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (Floor Area Ratio : FAR (เอฟเออาร์))

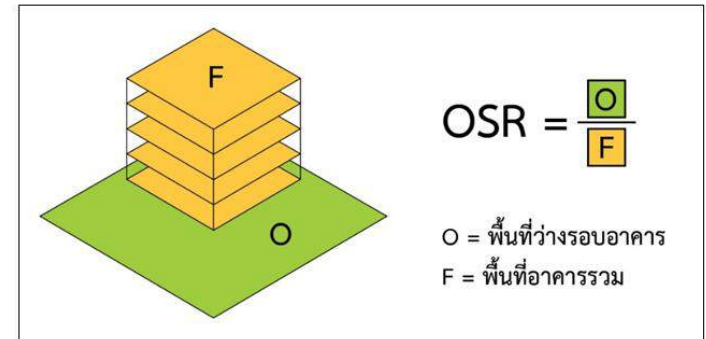
$$\text{อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน} = \text{พื้นที่อาคารรวม} \div \text{พื้นที่ดิน}$$



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.

อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคาร (Open Space Ratio : OSR (โอเอสอาร์))

$$\text{อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR)} = \text{พื้นที่ว่าง} \div \text{พื้นที่อาคารรวม} \times 100$$



ที่มา: การศึกษาโครงการจัดทำเกณฑ์และมาตรฐานผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน, 2563.



ตัวอย่างการคำนวณ FAR และ OSR

นาย ก มีที่ดินขนาด 100 ตารางวา (หรือ 400 ตารางเมตร) อยู่ในที่ดินประเภท ก.1

ซึ่งกำหนด FAR ไว้ 0.5 : 1 และ OSR ไว้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 150 สร้างบ้านได้พื้นที่กี่ตารางเมตร และต้องมีที่ว่างกี่ตารางเมตร

สูตร FAR

$$\text{อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR)} = \frac{\text{พื้นที่อาคารรวม}}{\text{พื้นที่ดิน}}$$

$$\begin{aligned}\text{พื้นที่อาคารรวม (ตรม.)} &= \text{พื้นที่ดิน} \times \text{FAR} \\ &= 400 \times 0.5 \\ &= 200 \text{ ตรม.}\end{aligned}$$

สูตร OSR

$$\text{อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR)} = \frac{\text{พื้นที่ว่าง}}{\text{พื้นที่อาคารรวม}} \times 100$$

$$\begin{aligned}\text{พื้นที่ว่าง (ตรม.)} &= \frac{\text{พื้นที่อาคาร} \times \text{OSR}}{100} \\ &= \frac{200 \times 150}{100} \\ &= 300 \text{ ตรม.}\end{aligned}$$

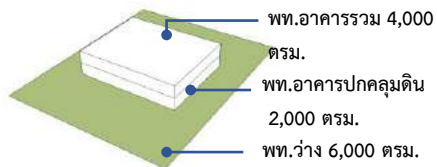
สรุป นาย ก สร้างบ้านในแปลงที่ดินขนาด 100 ตรว.ขนาดพื้นที่ไม่เกิน 200 ตรม. และต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 300 ตรม.

โดยกำหนดระยะร่นรอบอาคารให้เป็นไปตามกฎหมายควบคุมอาคาร



ตัวอย่างรูปแบบอาคารตาม FAR และ OSR ในที่ดินประเภท ก.1 และ ออก.

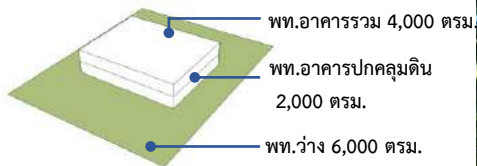
ก.1



FAR 1:0.5 / OSR 150%



ออก.



FAR 1:0.5 / OSR 150%



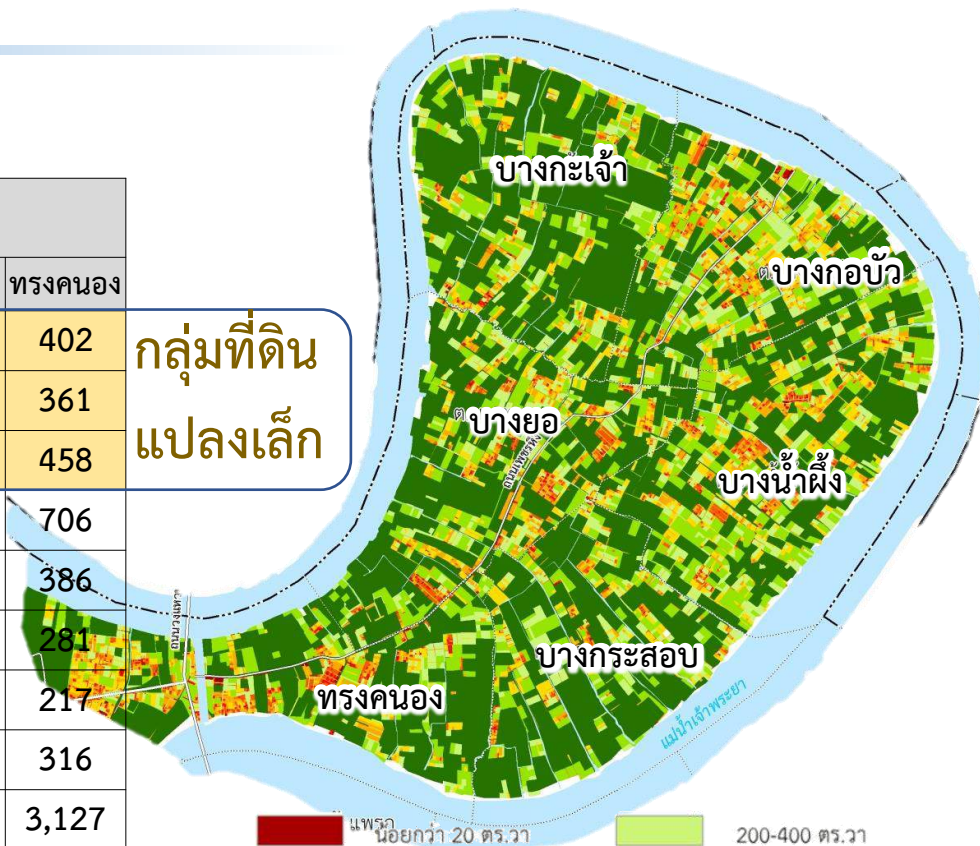
ไม่ใช่บังคับ
กับที่ดินแปลงเล็กกว่า
60 ตารางวา



ขนาดการถือครองที่ดินของประชาชน

ขนาดแปลงที่ดิน	ตำบล					
	บางกะเจ้า	บางกอบัว	บางน้ำผึ้ง	บางกระสอบ	บางยอ	ทรงคนอง
น้อยกว่า 20 ตร.วา	106	227	151	57	128	402
20-35 ตร.วา	99	216	221	88	261	361
35-50 ตร.วา	128	410	410	128	441	458
50-100 ตร.วา	383	735	776	253	633	706
100-200 ตร.วา	391	620	588	231	383	386
200-400 ตร.วา	323	455	449	252	328	281
400-800 ตร.วา	257	336	355	197	252	217
มากกว่า 800 ตร.วา	359	540	350	369	465	316
รวม	2,046	3,539	3,300	1,575	2,891	3,127

กลุ่มที่ดิน
แปลงเล็ก





การหารือเพื่อรับฟังความคิดเห็น เกี่ยวกับร่างข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน



สาระสำคัญของ การปรับปรุงร่างข้อกำหนดในพื้นที่บริเวณคั้งบางกะเจ้า

สรุปข้อกำหนดจากกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับที่ดินประเภท ก.1

กฎกระทรวง ฉ.37 (พ.ศ.2535)	กฎกระทรวงกำหนดพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม ฯ พ.ศ. 2562	
<p style="text-align: center;">-- กิจกรรมที่ห้าม--</p> <ul style="list-style-type: none"> • อาคารสูงเกิน 15 ม. • คลังสินค้า • โรงงานเครื่องจักรเกิน 5 แรงม้า หรือคนงานเกิน 10 คน • ท่าจอดเรือ • ห้องแถว ตึกแถว ยกเว้นสร้างทดแทนอาคารเดิม และสูงไม่เกิน 15 เมตร • อาคารประกอบกิจการค้าที่มีระยะร่น น้อยกว่า 4 ม. และสูงเกิน 15 ม. 	<p style="text-align: center;">-- กิจกรรมที่ห้าม--</p> <ul style="list-style-type: none"> • โรงงานทุกประเภท ยกเว้นสร้างแทนของเดิม และมีอุปกรณ์ควบคุมมลพิษ • โรงแรม / อาคารชุด • ท่าเทียบเรือสำราญและกีฬา • อาคารทุกประเภทในที่ดินของรัฐ ที่จัดซื้อตามโครงการสวนกลางมหานคร ยกเว้นอาคารสาธารณประโยชน์ หรือสร้างทดแทนอาคารเดิม • จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม • สนามกอล์ฟ 	<p>(ต่อ)</p> <ul style="list-style-type: none"> • การถม ปรับพื้นที่ หรือปิดกั้นลำน้ำสาธารณะ • การปล่อยมลพิษลงสู่แหล่งน้ำ • การทำผนังคอนกรีตริมฝั่งคู คลอง ยกเว้นการซ่อมแซม • มีที่ว่างริมฝั่งลำน้ำสาธารณะ ตามที่กฎหมายกำหนด <p style="text-align: center;">-- กิจกรรมที่ให้ --</p> <ul style="list-style-type: none"> • สร้างบ้านเดี่ยว พื้นที่ไม่เกิน 200 ตรม. • อาคารพาณิชยกรรมที่ไม่ใช่ห้องแถว พื้นที่ไม่เกิน 50 ตรม.



สาระสำคัญของ การปรับปรุงร่างข้อกำหนดในพื้นที่บริเวณคั้งบางกะเจ้า

ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) (ก.1) (เขตผ่อนปรนให้ทำกิจกรรม)

กฎกระทรวง ผังเมืองรวม สมุทรปราการ พ.ศ.2556	(ร่าง) ผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3) (ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)	ข้อคิดเห็น
ที่ดินประเภท ก.1 -- กิจกรรมที่ห้าม-- <ul style="list-style-type: none">• โรงงาน : สร้างได้เฉพาะโรงงานที่ระบุไว้ตามบัญชีแนบท้ายฯ	ที่ดินประเภท ก.1 -- กิจกรรมที่ห้าม-- <ul style="list-style-type: none">• ห้ามโรงงานทุกจำพวก (กฎกระทรวงพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม)	
<ul style="list-style-type: none">• คลังน้ำมัน และสถานที่บรรจุ สถานที่เก็บห้องบรรจุก๊าซ LPG	<ul style="list-style-type: none">• คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม• คลังก๊าซ โรงบรรจุ ห้องบรรจุ สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลว	
<ul style="list-style-type: none">• โรงแรม โรงมหรสพ ที่เป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่	<ul style="list-style-type: none">• โรงแรม และโรงมหรสพ ทุกขนาด (สร้างได้เฉพาะโฮมสเตย์) (ตามกฎหมายพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม)	
<ul style="list-style-type: none">• จัดสรรที่ดินทุกประเภท ยกเว้นจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวหรือจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม	<ul style="list-style-type: none">• การจัดสรรที่ดินทุกประเภท ยกเว้นจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ตามกฎหมายพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม)	



สาระสำคัญของ การปรับปรุงร่างข้อกำหนดในพื้นที่บริเวณคู้บางกะเจ้า

ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) (ก.1) (เขตผ่อนปรนให้ทำกิจกรรม)

กฎกระทรวง ผังเมืองรวม สมุทรปราการ พ.ศ.2556	(ร่าง) ผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3) (ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)	ข้อคิดเห็น
ที่ดินประเภท ก.1 -- กิจการที่ห้าม--	ที่ดินประเภท ก.1 -- กิจการที่ห้าม--	
<ul style="list-style-type: none">การอยู่อาศัย พาณิชยกรรม คลังสินค้า อาคารแสดงสินค้าที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ (ไม่เกิน 2,000 ตรม. หรือสูงเกิน 23 ม.)	<ul style="list-style-type: none">การอยู่อาศัย หรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว (แต่สร้างทดแทนอาคารเดิมได้)	
	<ul style="list-style-type: none">การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว หรือบ้านแฝด ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 500 ตารางเมตร	
	<ul style="list-style-type: none">การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม	
	<ul style="list-style-type: none">พาณิชยกรรม สำนักงานเอกชน สร้างได้พื้นที่ไม่เกิน 300 ตรม.	
	<ul style="list-style-type: none">ตลาด ที่มีพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นในหลังเดียวกันมากกว่า 1,000 ตรม.	
	<ul style="list-style-type: none">สถานที่เก็บสินค้า ที่มีพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นในหลังเดียวกันมากกว่า 200 ตรม.	



สาระสำคัญของ การปรับปรุงร่างข้อกำหนดในพื้นที่บริเวณคั้งบางกะเจ้า

ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) (ก.1) (เขตผ่อนปรนให้ทำกิจกรรม)

กฎกระทรวง ผังเมืองรวม สมุทรปราการ พ.ศ.2556	(ร่าง) ผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3) (ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)	ข้อคิดเห็น
-- กิจกรรมที่ห้าม--	-- กิจกรรมที่ห้าม--	
<ul style="list-style-type: none">• สถานีขนส่งสินค้า ศูนย์ประชุม	<ul style="list-style-type: none">• ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ	
<ul style="list-style-type: none">• สวนสนุกหรือสวนสัตว์	<ul style="list-style-type: none">• สวนสนุกหรือสวนสัตว์ สนามแข่งรถ สนามแข่งม้า สนามยิงปืน สนามกอล์ฟ	
<ul style="list-style-type: none">• กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล ยกเว้นดำเนินการโดยอปท.หรือได้รับใบอนุญาตให้ดำเนินการจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น• กำจัดวัตถุอันตราย ยกเว้นดำเนินการเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม	<ul style="list-style-type: none">• กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย• กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล• การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า• การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ	
<ul style="list-style-type: none">• ให้มีที่ว่างริมน้ำ คู คลอง ไม่น้อยกว่า 6 เมตร	<ul style="list-style-type: none">• ที่ว่างริมคลอง 6 เมตร (ตามรายชื่อที่ระบุ)	



สาระสำคัญของ การปรับปรุงร่างข้อกำหนดในพื้นที่บริเวณคั้งบางกะเจ้า

ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) (ก.1) (เขตผ่อนปรนให้ทำกิจกรรม)

(ร่าง) ผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3)
(ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)

ข้อคิดเห็น

-- กิจกรรมที่ห้ามเพิ่มเติมจากกฎกระทรวงเดิม --

- การเลี้ยงสัตว์เพื่อการค้าและอาคารนกนางแอ่นกินรัง
- สุสานและฌาปนสถาน (ยกเว้นสร้างทดแทนของเดิม)
- สถานีขนส่งสัตว์หรือสิ่งของ
- กิจกรรมคลังสินค้า ไซโล ห้องเย็น
- สถานที่เก็บสินค้าหรือสิ่งของ ที่พื้นที่เกิน 200 ตรม.
- กิจกรรมลานตู้คอนเทนเนอร์
- ตลาด ที่พื้นที่ในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตรม.



สาระสำคัญของ การปรับปรุงร่างข้อกำหนดในพื้นที่บริเวณคั้งบางกะเจ้า

ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) (ก.1) (เขตผ่อนปรนให้ทำกิจกรรม)

(ร่าง) ผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3)
(ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)

ข้อคิดเห็น

-- กิจกรรมที่ห้ามเพิ่มเติมจากกฎกระทรวงเดิม --

- สถานสงเคราะห์สัตว์ (เสียง กลิ่น)
- สวนสนุก (เสียง)
- สวนสัตว์ (เสียง กลิ่น)
- สนามแข่งรถ สนามแข่งม้า สนามยิงปืน (เสียง)

• สนามกอล์ฟ

- กำจัดวัตถุอันตราย
- กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
- การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนจักรกลเก่า
- การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ



สาระสำคัญของ การปรับปรุงร่างข้อกำหนดในพื้นที่บริเวณคั้งบางกะเจ้า

ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) (เขตผ่อนปรนให้ทำกิจกรรม)

(ร่าง) ผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3)
(ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)

ข้อคิดเห็น

ข้อกำหนดเพิ่มเติมเกี่ยวกับขนาดอาคาร

- อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 0.5 : 1 (ค่า FAR)
- ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ 150 (ค่า OSR)

ไม่ให้ใช้บังคับกับที่ดินที่มีขนาดแปลงที่ดินน้อยกว่าแปลงละ 60

ตารางวา ซึ่งมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนก่อนผังเมืองรวมนี้
ใช้บังคับ โดยให้มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกัน
ไม่เกิน 120 ตารางเมตร มีความสูงอาคารไม่เกิน 9 เมตร



สาระสำคัญของ การปรับปรุงร่างข้อกำหนดในพื้นที่บริเวณคั้งบางกะเจ้า

ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (อก.) (เขตอนุรักษ์)

<p>กฎกระทรวง ฉ.37 (พ.ศ.2535)</p>	<p>กฎกระทรวงกำหนดพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม ฯ พ.ศ. 2562</p>	
<p>กิจการที่ห้าม - อาคารทุกประเภท</p> <p>กิจการที่สร้างได้ - ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> • อาคารที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่ สูงเกิน 12 ม. และมีระยะห่างระหว่าง หลัง 4 ม. และห่างเขตที่ดินน้อยกว่า 2 ม. • เชื้อน ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้ว กำแพง ประตู สะพานที่ไม่ได้สร้างลงสู่ แม่น้ำเจ้าพระยา 	<p>---กิจการที่ห้ามทั้ง 6 ตำบล</p> <ul style="list-style-type: none"> • ห้ามสร้างโรงงานทุกประเภท ยกเว้นสร้างทดแทน โรงงานเดิม • โรงแรมทุกประเภท อาคารชุด ท่าเทียบเรือ สำราญและกีฬา • อาคารทุกประเภทในที่ดินของรัฐ ที่จัดซื้อตามโครงการสวนกลางมหานคร ยกเว้น อาคารสาธารณประโยชน์ หรือสร้างทดแทน อาคารเดิม • จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม และ อุตสาหกรรม • สนามกอล์ฟ 	<p>(ต่อ)</p> <ul style="list-style-type: none"> • การถม ปรับพื้นที่ หรือปิดกั้นลำน้ำสาธารณะ • การปล่อยมลพิษลงสู่แหล่งน้ำ • การทำผนังคอนกรีตริมฝั่งคู คลอง ยกเว้นการ ช่อมแซม • มีที่ว่างริมฝั่งลำน้ำสาธารณะ ตามที่กฎหมาย กำหนด <p>-- กิจการที่ทำได้ในเขตควบคุม--</p> <ul style="list-style-type: none"> • สร้างบ้านเดี่ยว พื้นที่ไม่เกิน 200 ตรม. • อาคารพาณิชยกรรมที่ไม่ใช่ห้องแถว พื้นที่ ไม่เกิน 50 ตรม.



สาระสำคัญของ การปรับปรุงร่างข้อกำหนดในพื้นที่บริเวณคั้งบางกะเจ้า

ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (อก.)

กฎกระทรวงผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556	(ร่าง) ผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3) (ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)	ข้อคิดเห็น
<p>กิจกรรมหลัก - ใช้เพื่อเกษตรกรรม และสร้างอาคารเพื่อเกษตรกรรม พื้นที่อาคารไม่เกิน 200 ตรม.</p> <p>กิจกรรมรอง - อนุญาตให้สร้างได้ไม่เกินร้อยละ 15 ของพื้นที่ ก.3 ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none">• บ้านเดี่ยวพื้นที่ไม่เกิน 200 ตรม. (เป็นไปตามกฎกระทรวงพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม)• พาณิชยกรรมที่ไม่ใช่ห้องแถว หรือตึกแถว พื้นที่ประกอบการไม่เกิน 50 ตรม. (เป็นไปตามกฎกระทรวงพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม)• มีที่ว่างริมแม่น้ำเจ้าพระยา 12 ม. ริมลำน้ำสาธารณะ 6 ม.	<p>-- กิจกรรมที่ห้าม --</p> <ul style="list-style-type: none">• โรงงานทุกจำพวก• คลังน้ำมัน สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน• สถานีบริการน้ำมัน• คลังก๊าซ โรงบรรจุก๊าซ ห้องบรรจุก๊าซ โรงเก็บก๊าซ สถานีบริการก๊าซ• เลี้ยงสัตว์เพื่อการค้าและอาคารนกนางแอ่นกินรัง• สุสานและฌาปนสถาน ยกเว้นสร้างแทนของเดิม• โรงแรมและโรงมหรสพ	



สาระสำคัญของ การปรับปรุงร่างข้อกำหนดในพื้นที่บริเวณคู้บางกะเจ้า ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (อก.)

(ร่าง) ผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3)
(ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)

ข้อคิดเห็น

-- กิจกรรมที่ห้ามเพิ่มเติมจากกฎกระทรวงเดิม --

- จัดสรรที่ดินทุกประเภท ยกเว้นจัดสรรที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม
- การอยู่อาศัยหรือพาณิชยกรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว
- อาคารชุด หอพัก อาคารอยู่อาศัยรวม
- บ้านเดี่ยว ที่พื้นที่เกิน 200 ตรม.
- การประกอบพาณิชยกรรม ที่พื้นที่เกิน 50 ตรม.
- สำนักงาน ที่พื้นที่เกิน 50 ตรม.



สาระสำคัญของ การปรับปรุงร่างข้อกำหนดในพื้นที่บริเวณคู้บางกะเจ้า ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (อก.)

(ร่าง) ผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3)
(ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)

ข้อคิดเห็น

-- กิจกรรมที่ห้ามเพิ่มเติมจากกฎกระทรวงเดิม --

- กิจกรรมลานตู้คอนเทนเนอร์
- ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ
- ตลาด
- บ้านเดี่ยว ที่พื้นที่เกิน 200 ตรม.
- การประกอบพาณิชยกรรม ที่พื้นที่เกิน 50 ตรม.
- สำนักงาน ที่พื้นที่เกิน 50 ตรม.



สาระสำคัญของ การปรับปรุงร่างข้อกำหนดในพื้นที่บริเวณคั้งบางกะเจ้า ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม (อก.)

(ร่าง) ผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3)
(ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)

ข้อคิดเห็น

-- กิจกรรมที่ห้ามเพิ่มเติมจากกฎกระทรวงเดิม --

- สถานสงเคราะห์สัตว์ (เสียง กลิ่น)
- สวนสนุก (เสียง)
- สวนสัตว์ (เสียง กลิ่น)
- สนามแข่งรถ สนามแข่งม้า สนามยิงปืน (เสียง)

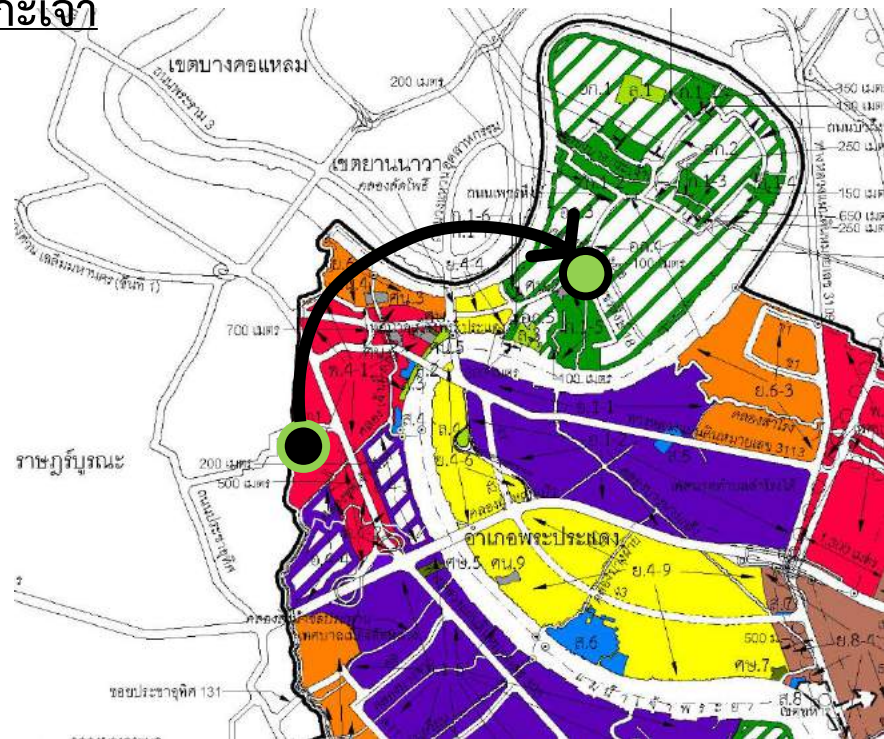
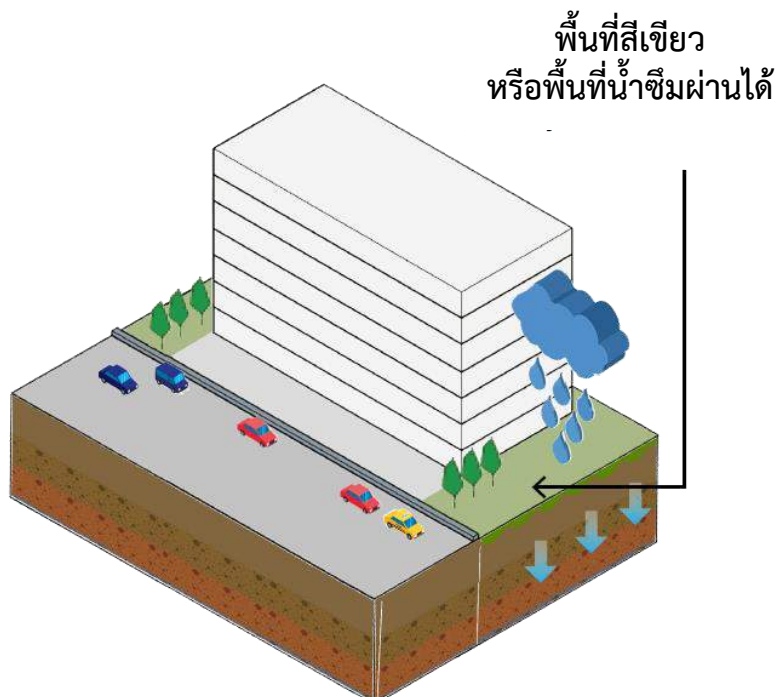
• สนามกอล์ฟ

- กำจัดวัตถุอันตราย
- กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
- การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนจักรกลเก่า
- การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ



มาตรการชดเชยในพื้นที่บางกะเจ้า

โดยอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างในท้องที่ อ.พระประแดง สามารถใช้สิทธิขอพื้นที่อาคารรวมได้เพิ่มขึ้น (ได้ค่า FAR Bonus) จากการจัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านหรือพื้นที่สีเขียว สามารถนำไปพัฒนาหรือใช้ในที่ดินในพื้นที่บางกะเจ้า (ก.1 และ อก.)
โดยจ่ายค่าตอบแทนให้กับเจ้าของที่ดินในบางกะเจ้า

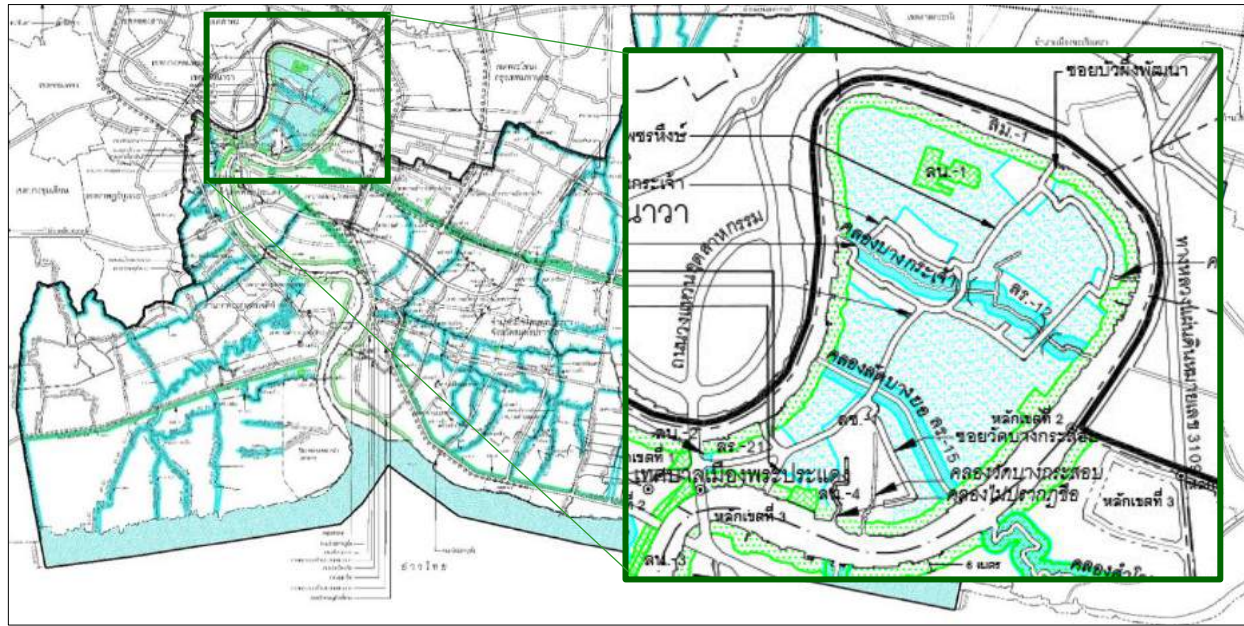




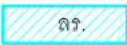

การวางและจัดทำแผนผังแสดงที่โล่ง



ความสำคัญของผังแสดงที่โล่ง
มีวัตถุประสงค์ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์
ในการส่งเสริมสิ่งแวดล้อมของชุมชน
การพักผ่อนหย่อนใจ การรักษา
สภาพแวดล้อมของแหล่งน้ำธรรมชาติ
การป้องกันและลดปัญหาอุทกภัย

ตามมาตรฐาน WHO จ.สมุทรปราการ
ต้องการพื้นที่โล่งที่เป็นพื้นที่นันทนาการ
เพิ่มขึ้นอีกประมาณ 248 ไร่ และพื้นที่
โล่งประเภทอื่นๆ (เช่น พื้นที่โล่งเชิง
นิเวศอีกประมาณ 844 ไร่)



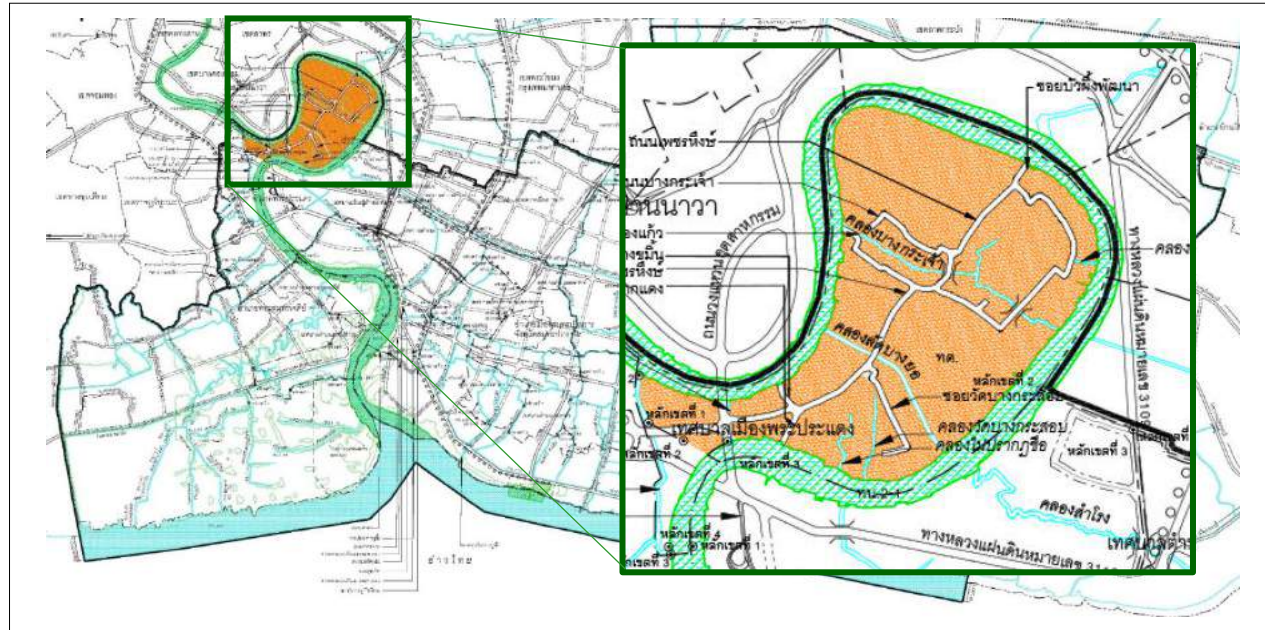
-  **สน.** ที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (จำนวน 14 แห่ง)
-  **คม.** ที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมบริเวณริมฝั่งแม่น้ำและลำคลอง (จำนวน 5 สาย)
-  **สร.** ที่โล่งเพื่อการสงวนรักษาสภาพการระบายน้ำตามธรรมชาติ (จำนวน 93 สาย)
-  **ลข.** ที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ทะเล ชายฝั่งทะเล และพื้นที่ชุ่มน้ำเกษตรกรรม (จำนวน 2 แห่ง)

การวางและจัดทำแผนผัง
แสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม



ความสำคัญของแผนผังฯ

มีวัตถุประสงค์เป็นการกำหนดแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่มีอยู่ในพื้นที่ สำหรับใช้เป็นกรอบในการอนุรักษ์ รักษา และการบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งการพัฒนาพื้นที่ในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การคมนาคมขนส่ง การให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และบริการสาธารณะให้มีความเหมาะสม และสอดคล้องกับทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

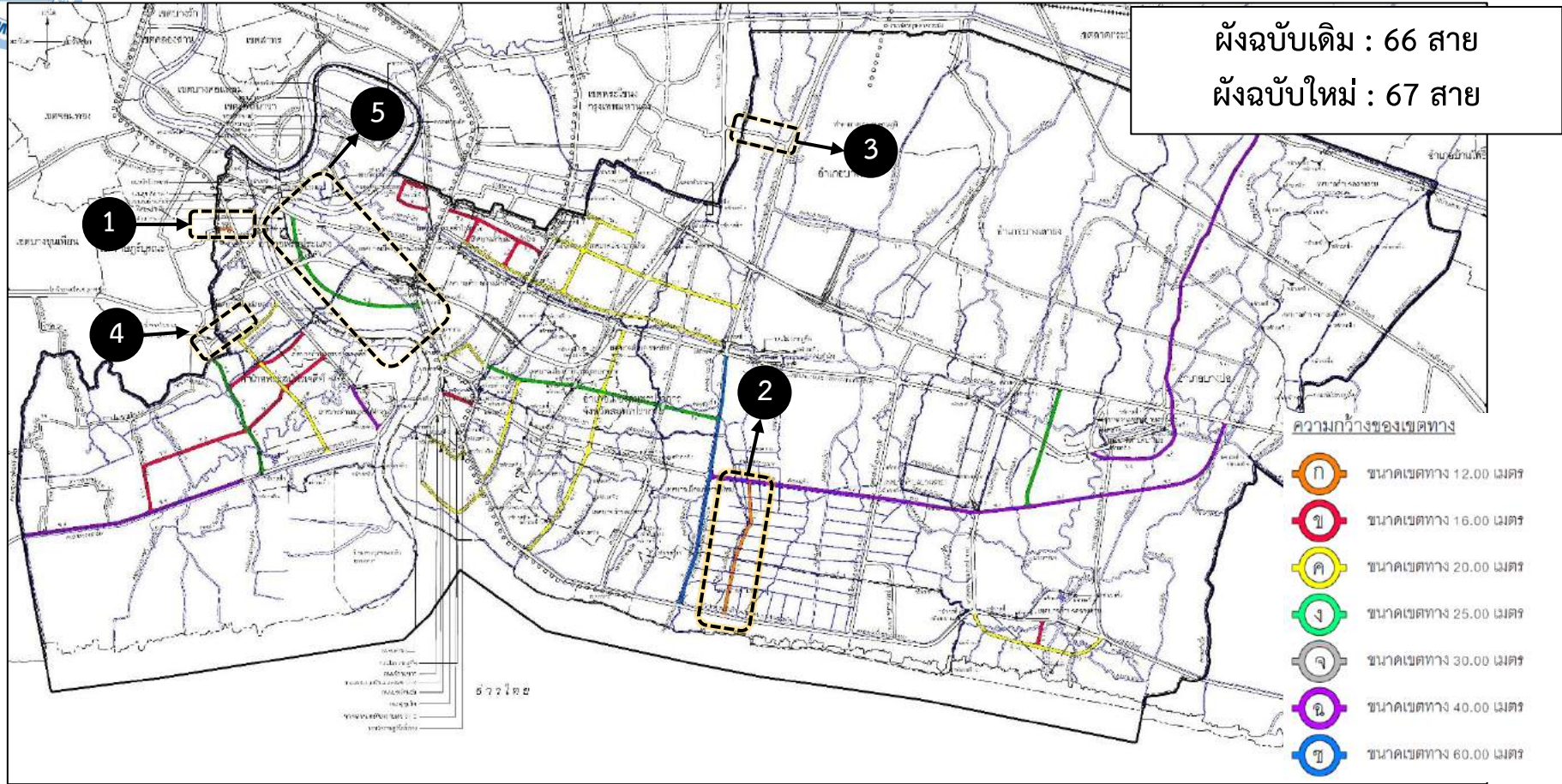


แหล่งทรัพยากรน้ำ		แหล่งทรัพยากรป่าไม้		แหล่งทรัพยากรดิน	
ทน.1		แม่น้ำ คลอง ห้วย	ทป.		แนวเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี
ทน.2		เขื่อน อ่างเก็บน้ำ ทะเลสาบ หนอง บึง			แนวเขตป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรี
ทน.3		พื้นที่ชุ่มน้ำ พื้นที่ป่าพื			ดินที่มีคุณค่า

การวางและจัดทำแผนผัง
แสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง



(ร่าง) แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง



การวางและจัดทำแผนผัง แสดงแผนผังน้ำ



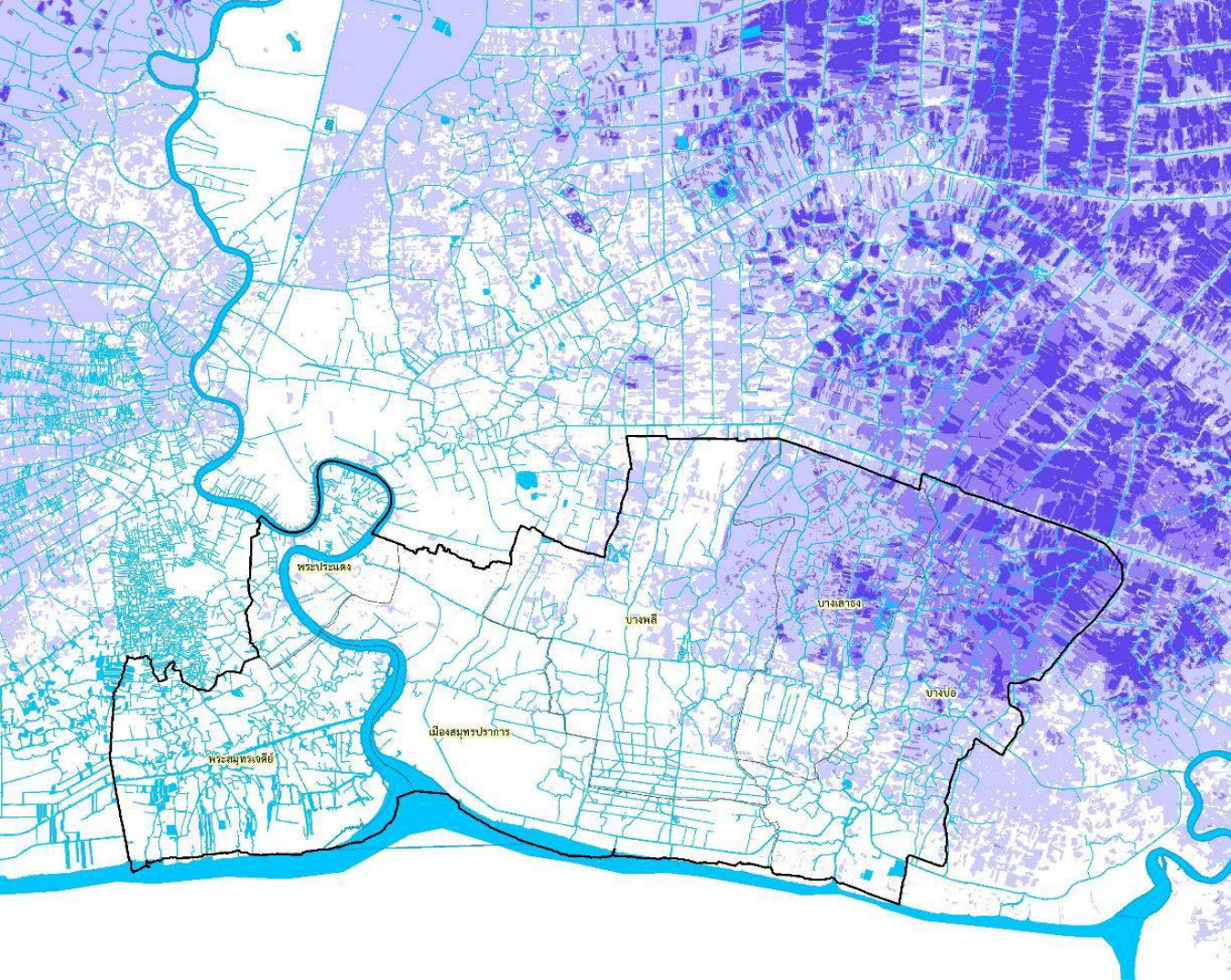
สภาพน้ำท่วมในสมุทรปราการ

พื้นที่เสี่ยงต่อการเกิดอุทกภัย

-  พื้นที่เสี่ยงอุทกภัยระดับ ๑
พื้นที่ที่เกิดน้ำท่วมซ้ำซาก ๗ - ๙ ปี
-  พื้นที่เสี่ยงอุทกภัยระดับ ๒
พื้นที่ที่เกิดน้ำท่วมซ้ำซาก ๕ - ๖ ปี
-  พื้นที่เสี่ยงอุทกภัยระดับ ๓
พื้นที่ที่เกิดน้ำท่วมซ้ำซาก ๓ - ๔ ปี
-  พื้นที่เสี่ยงอุทกภัยระดับ ๔
พื้นที่ที่เกิดน้ำท่วมซ้ำซาก ๑ - ๒ ปี

ขอบเขตการปกครอง

-  ขอบเขตจังหวัด
-  ขอบเขตอำเภอ
-  แหล่งน้ำ



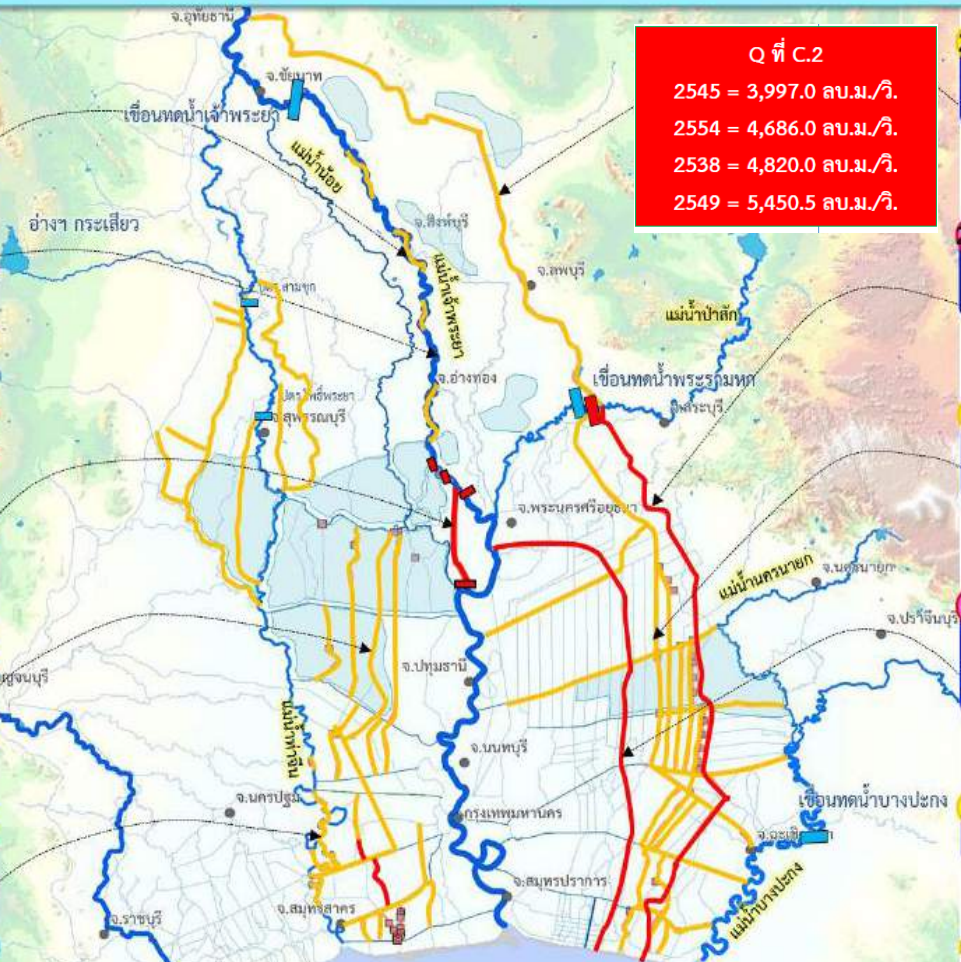
GISTDA

ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศ
กรมป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย
กระทรวงมหาดไทย

ที่มาของข้อมูล : ภาพถ่ายดาวเทียมของ สทอภ.

โครงการที่เกี่ยวข้อง แผนบรรเทาอุทกภัยในลุ่มน้ำเจ้าพระยาตอนล่าง 9 แผน

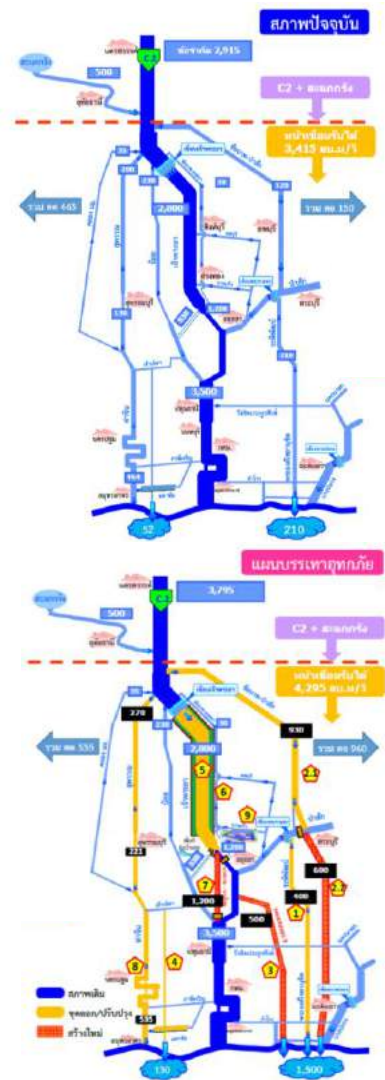
- 5. เพิ่มประสิทธิภาพการระบายน้ำแม่น้ำเจ้าพระยา
- 6. การบริหารจัดการพื้นที่นอกคันกั้นน้ำ
- 7. คลองระบายน้ำหลากบางบาล-บางไทร
- 4. ปรับปรุงระบบ ขป. จพย.ตต.
- 8. เพิ่มประสิทธิภาพการระบายน้ำแม่น้ำท่าจีน



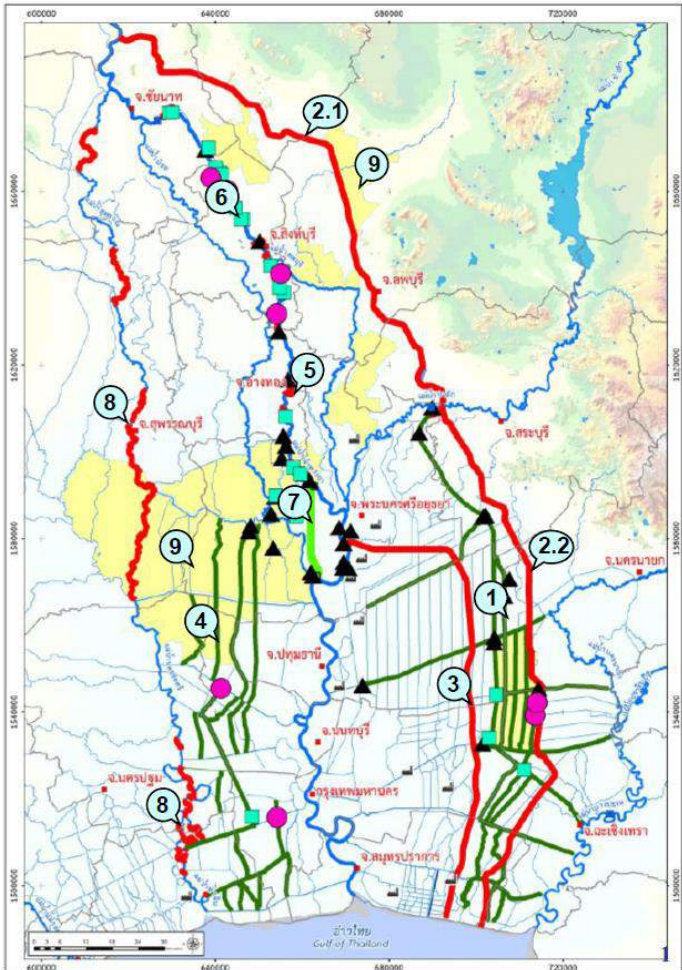
Q ที่ C.2
 2545 = 3,997.0 ลบ.ม./วิ.
 2554 = 4,686.0 ลบ.ม./วิ.
 2538 = 4,820.0 ลบ.ม./วิ.
 2549 = 5,450.5 ลบ.ม./วิ.

- 2.1. คลองระบายน้ำหลาก ชัยนาท-ป่าสัก
- 2.2. คลองระบายน้ำหลาก ป่าสัก-อ่าวไทย
- 1. ปรับปรุงระบบ ขป. จพย.ตอ.
- 3. คลองระบายน้ำควบคู่กับถนนวงแหวนรอบที่ 3
- 9. พื้นที่รับน้ำนอง

ปรับปรุงของเดิม
 ก่อสร้างใหม่



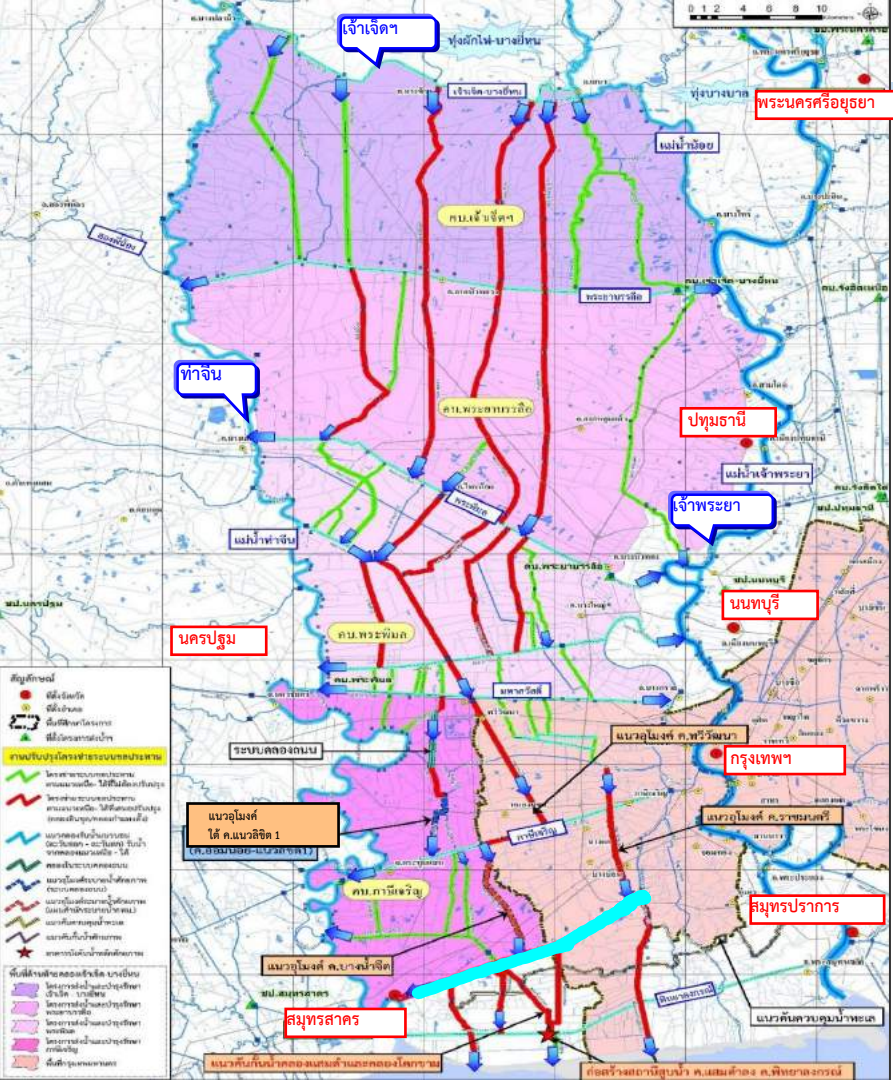
โครงการที่เกี่ยวข้อง






1. โครงการปรับปรุงระบบชลประทานเจ้าพระยาฝั่งตะวันออกตอนล่าง ดำเนินการแล้วบางส่วน
- 2.1-2.1 โครงการคลองระบายน้ำป่าสัก-อ่าวไทย อยู่ระหว่างการออกแบบ และ จัดทำ EIA รับฟังความคิดเห็นเพิ่มเติม
3. โครงการคลองระบายน้ำตามแนวถนนวงแหวนรอบที่ 3 ยังไม่ดำเนินการ
4. โครงการปรับปรุงระบบชลประทานเจ้าพระยาฝั่งตะวันตกตอนล่าง ดำเนินการแล้วบางส่วน

แผนงานปรับปรุงโครงข่ายระบบชลประทานฝั่งตะวันตก


ในระยะสั้น พิจารณาแผนงานส่วนที่สามารถดำเนินการได้ก่อน เช่น คลองดินขุด อาคารบังคับน้ำ และพิจารณาดำเนินการแผนงานในส่วนที่สามารถระบายน้ำจากคลองมหาสวัสดิ์ลงมายังคลองภาษีเจริญต่อเนื่องแก้มลิงคลองมหาชัย เนื่องจากเป็นปัญหาคอขวดในการระบายน้ำปัจจุบันในพื้นที่ตอนล่าง





สัญลักษณ์แผนที่

-  แนวคลองเสนอปรับปรุง (23 คลอง/ 300 กม.)
-  แนวคลองขุดใหม่ (1 คลอง/5.4 กม.) และอาคารประกอบ (คลองร่วมถนนพุทธมณฑล ส.5)
-  ก่อสร้างอุโมงค์ระบายน้ำ (4 แห่ง/30 กม.)

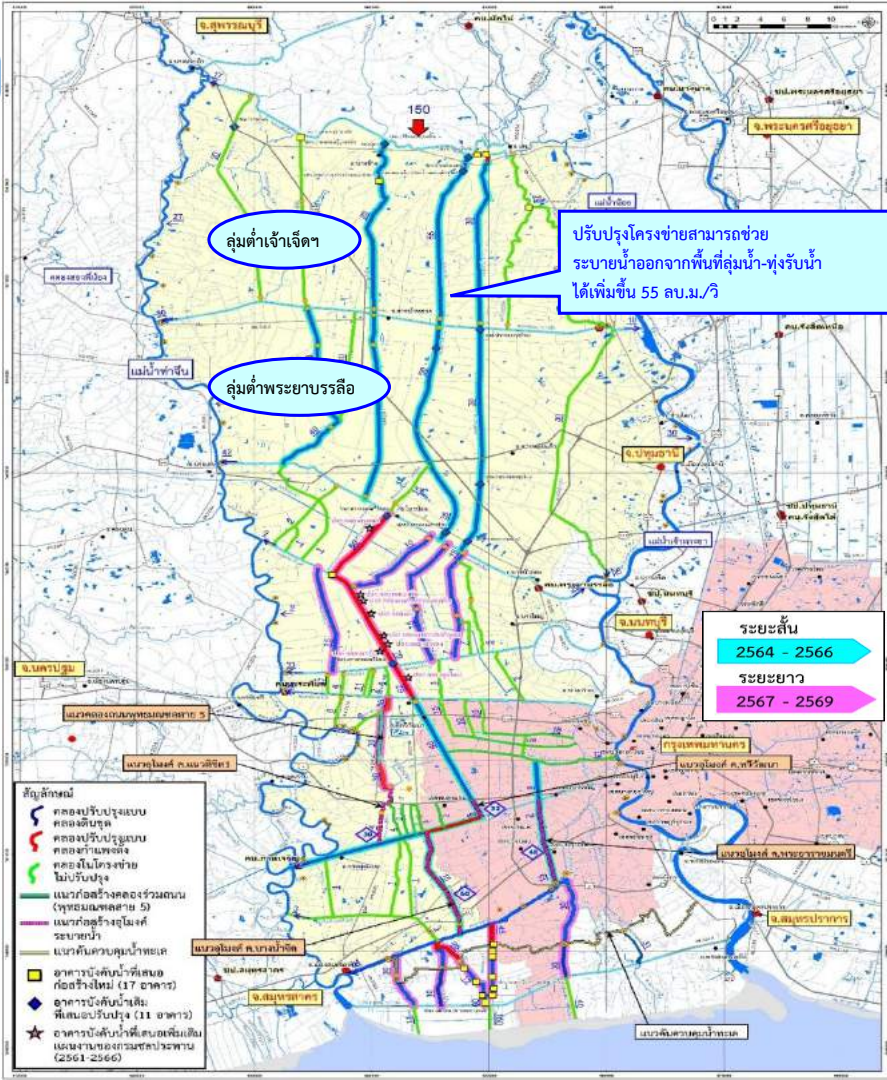
- อุโมงค์ใต้คลองทวีวัฒนา (คอขวด) 2 กม. ระบายน้ำ 32 ลบ.ม./วิ
- อุโมงค์ใต้คลองราชมนตรี 9 กม. ระบายน้ำ 48 ลบ.ม./วิ
- อุโมงค์ใต้คลองบางน้ำจืด 12 กม. ระบายน้ำ 60 ลบ.ม./วิ
- อุโมงค์ใต้คลองแนวลิขิต1 (ระบบคลองร่วมถนน) 7 กม. ระบายน้ำ 30 ลบ.ม./วิ

 ปรับปรุงเพิ่มความจุแก้มลิงคลองมหาชัย (จากความจุ 3.67 เป็น 4.08 ล้าน ลบ.ม.)

 ปรับปรุงแนวคันควบคุมน้ำทะเล (41.5 กม.)

 ก่อสร้าง ประตูและสถานีสูบน้ำ (1 แห่ง) ปลายคลองแสมดำ

แผนงานปรับปรุงโครงข่ายระบบชลประทานฝั่งตะวันตก



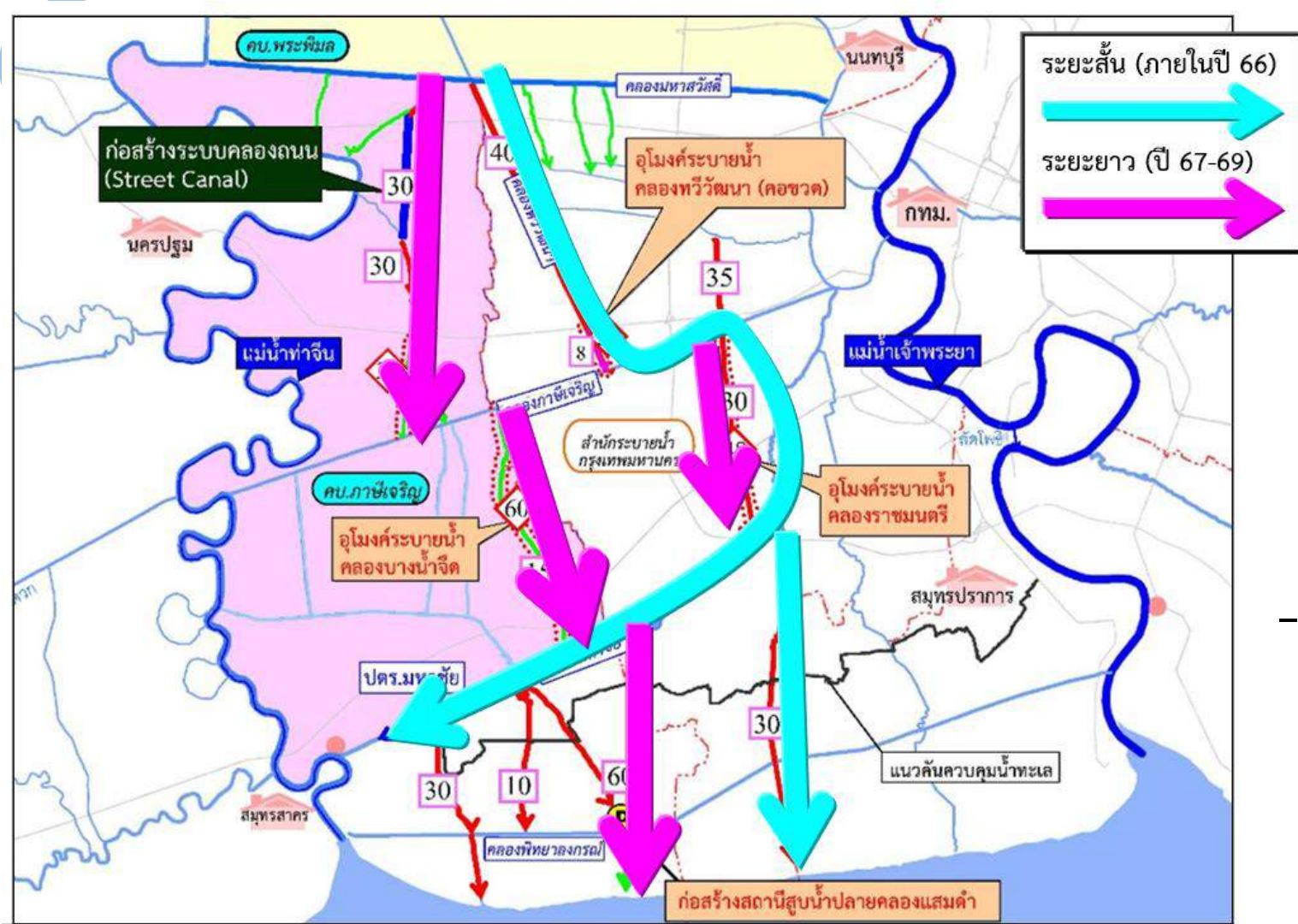
ระยะสั้น (ปี 2564 - 2566)

(กรมชลประทาน จ้างศึกษาออกแบบ รายละเอียดปีงบประมาณ 2563)

- ขุดลอก/ปรับปรุง 13 คลอง
- ก่อสร้างอาคาร 6 แห่ง/ ปรับปรุง 10 แห่ง / อุโมงค์ 2 แห่ง (งบประมาณ 19,431 ล้านบาท)
- ผลสัมฤทธิ์
 - ด้านเหนือคลองมหาสวัสดิ์ ระบายน้ำ (กลุ่มต่ำ) ได้เพิ่ม 55 ลบ.ม/วิ
 - ช่วงคลองมหาสวัสดิ์ถึงคลองภาษีเจริญ เพิ่มความสามารถระบายน้ำคลองทวิวัฒนาได้ 40 ลบ.ม./วิ
 - เพิ่มประสิทธิภาพการระบายน้ำจากคลองภาษีไปลงแก้มลิงคลองมหาชัย-สนามชัย 120 ลบ.ม./วิ

ระยะยาว (ปี 2567 - 2569)

- ขุดลอก/ปรับปรุง 10 คลอง
- ก่อสร้างอาคาร 12 แห่ง/ ปรับปรุง 1 แห่ง
- ถนนรวมคลอง 1 แห่ง / เพิ่มความจุแก้มลิง 1 แห่ง (งบประมาณ 7,892 ล้านบาท)
- ผลสัมฤทธิ์
 - เพิ่มความจุแก้มลิงคลองมหาชัย สนามชัย 1 ล้าน ลบ.ม.
 - เพิ่มความสามารถระบายน้ำคลองทวิวัฒนาช่วงเหนือคลองมหาสวัสดิ์ 40 ลบ.ม./วิ
 - เพิ่มความสามารถระบายน้ำจากแก้มลิงคลองมหาชัย ลงสู่ทะเล (แนวเหนือ-ใต้) ได้เพิ่มขึ้น 80 ลบ.ม./วิ
 - เพิ่มความจุคลอง 5.4 ล้าน ลบ.ม.



การระบายน้ำช่วง

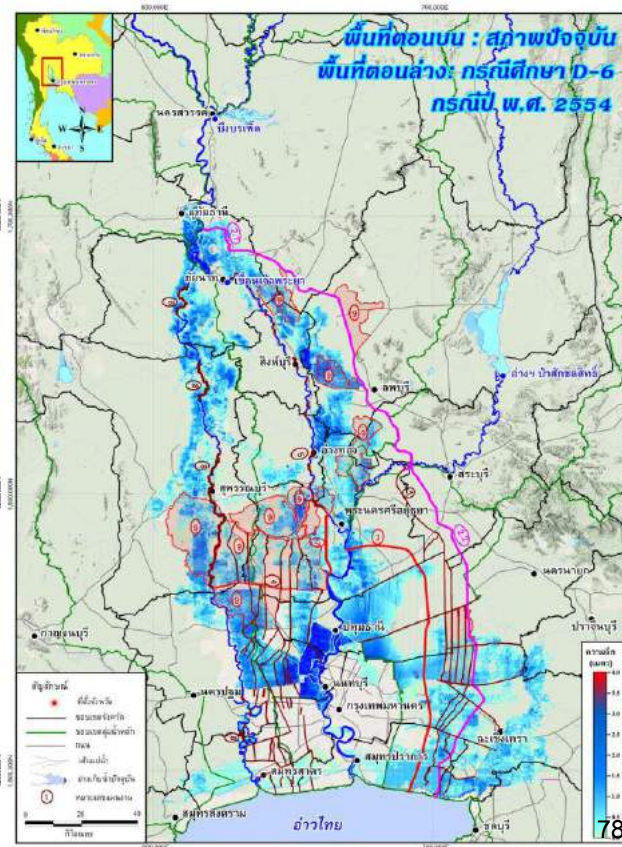
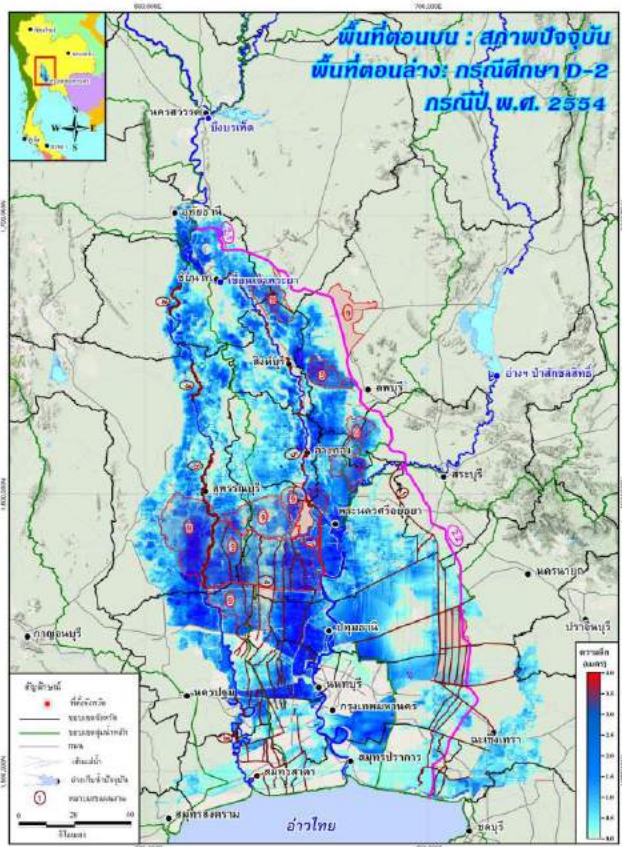
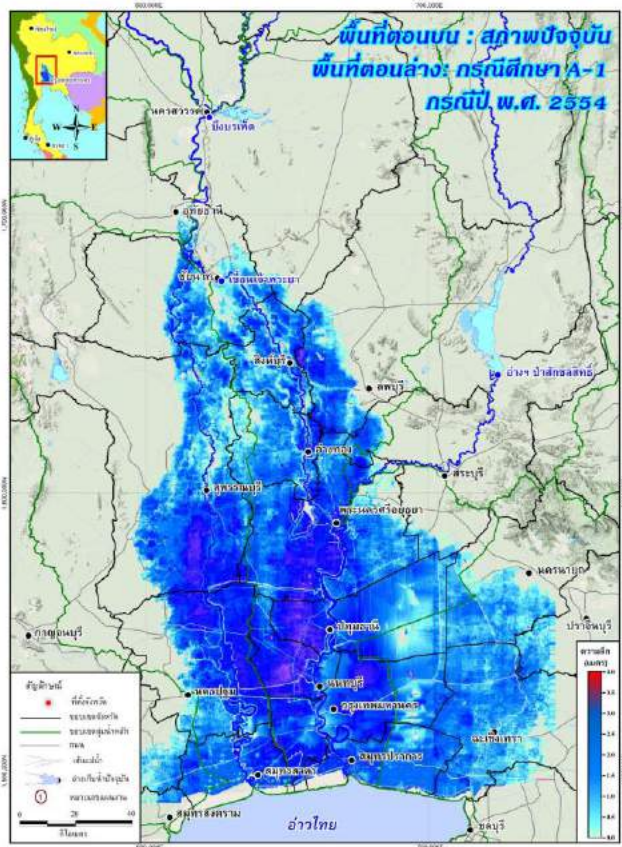
- คลองมหาสวัสดิ์
- คลองภาษีเจริญ
- แก้มลิงคลองมหาชัย
- อ่าวไทย

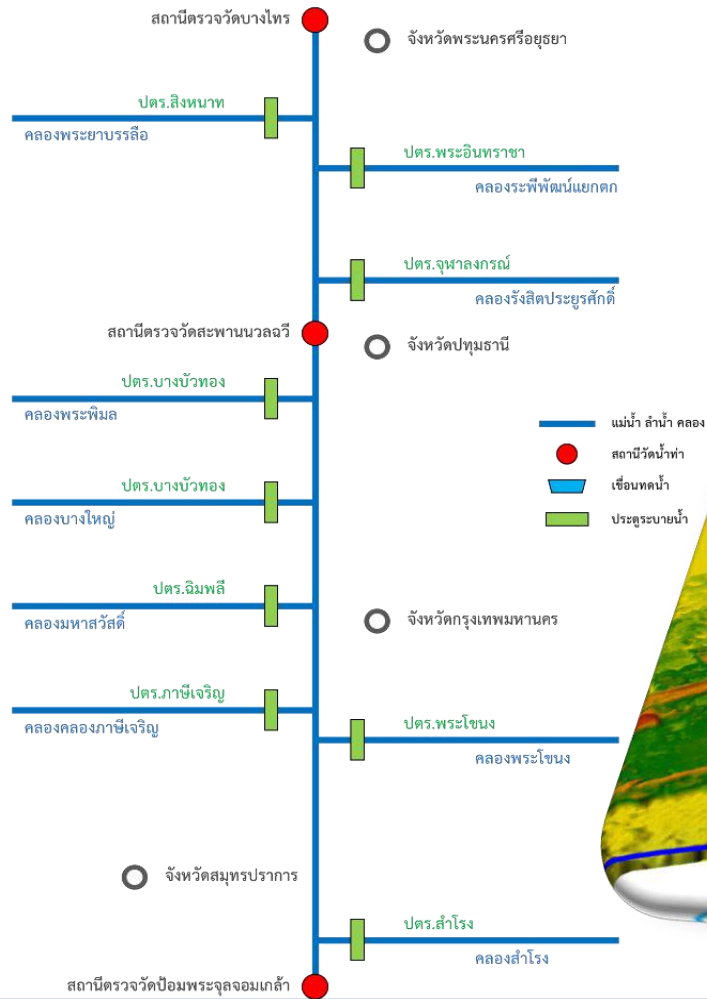


โครงการที่เกี่ยวข้องในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ

มีโครงการคลองระบายน้ำป่าสักอ่าวไทยและพื้นที่รับน้ำนอง

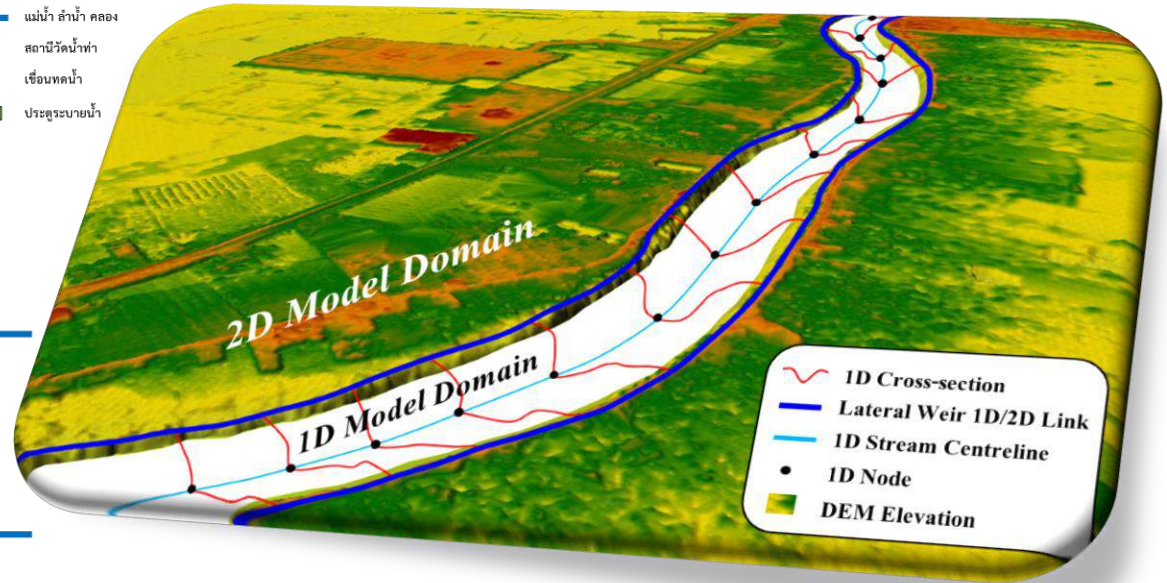
กรณีดำเนินการทุกโครงการ



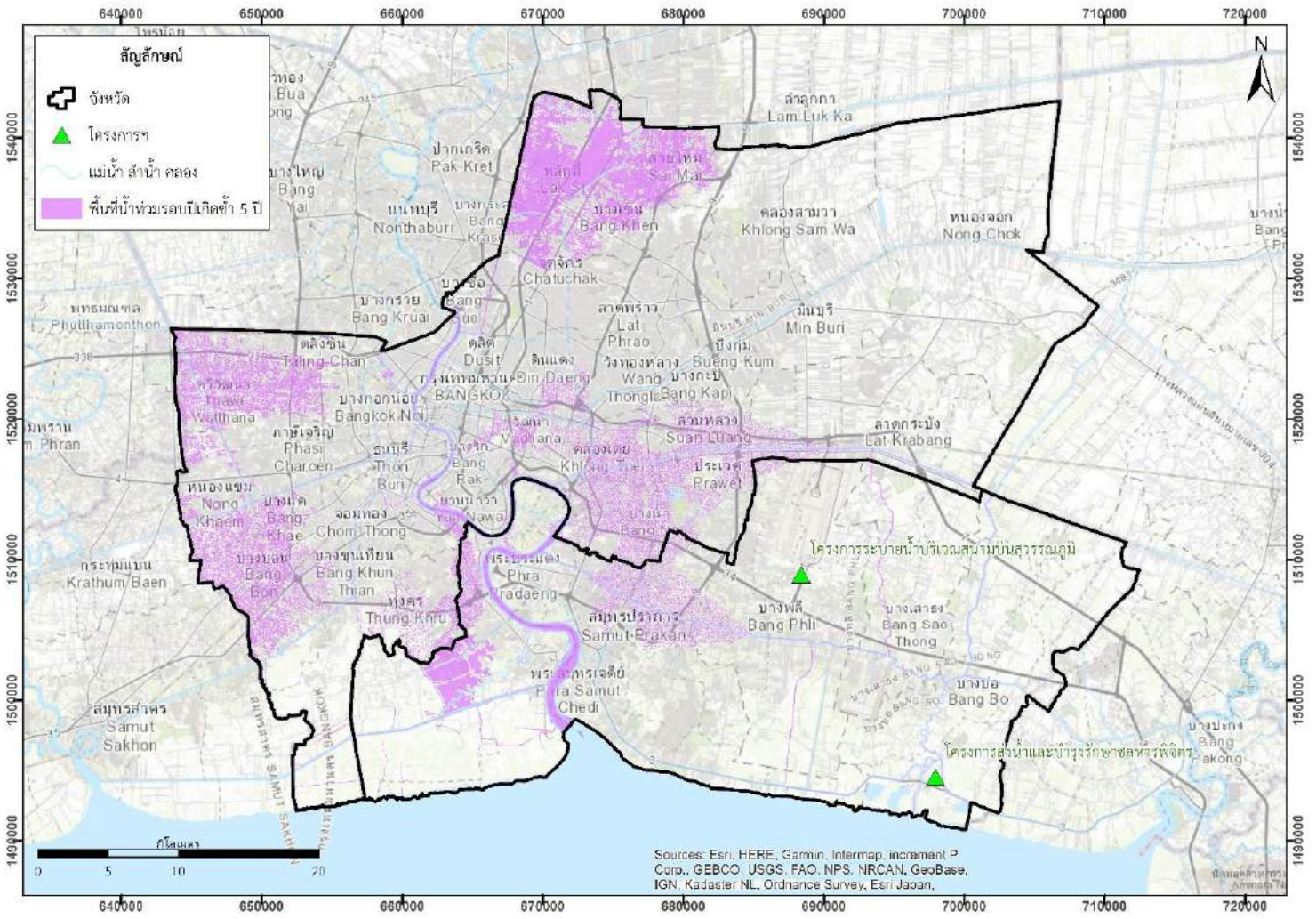


เสนอผังน้ำ และองค์ประกอบของผังน้ำ

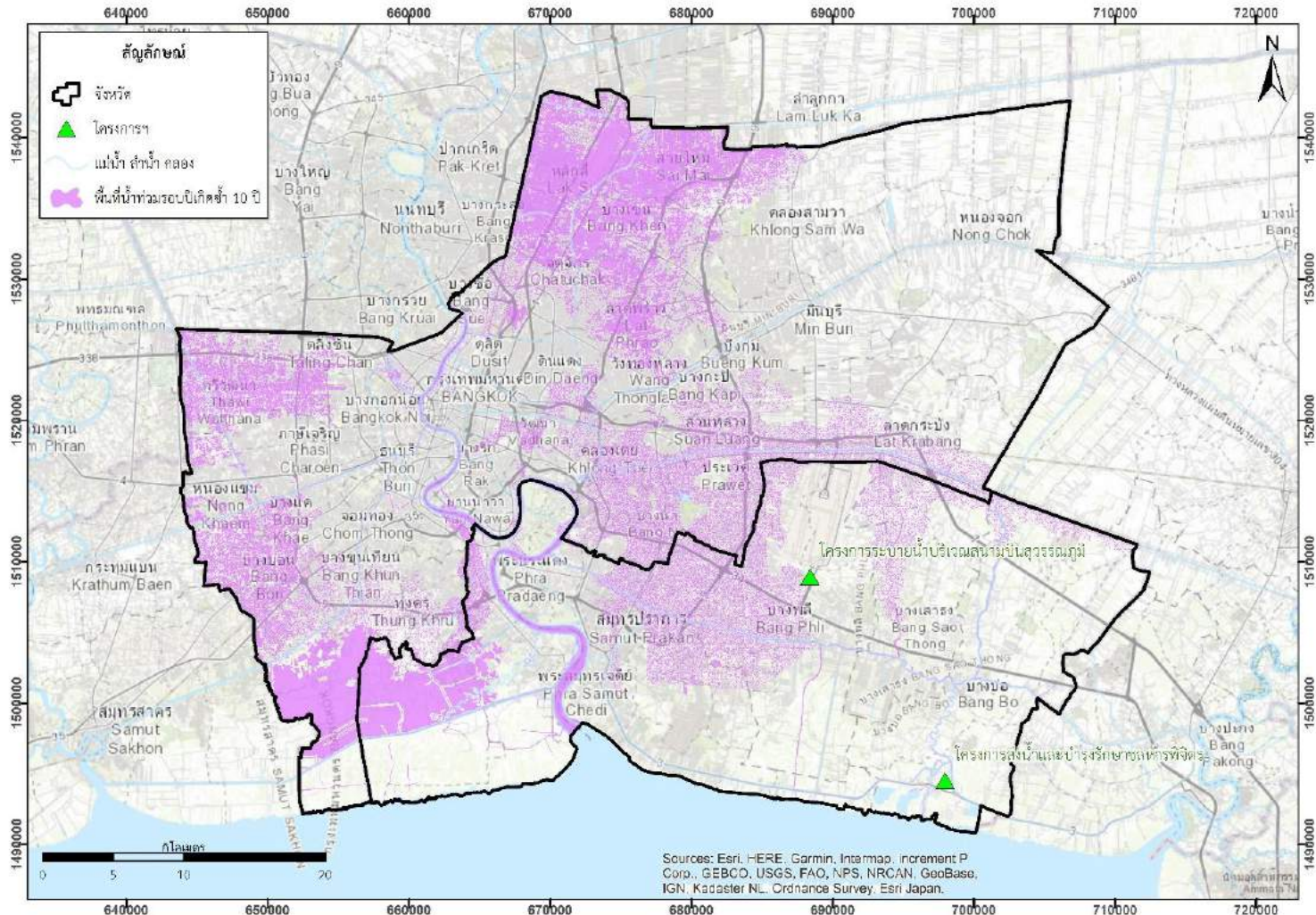
แบบจำลอง HEC-GeoRas



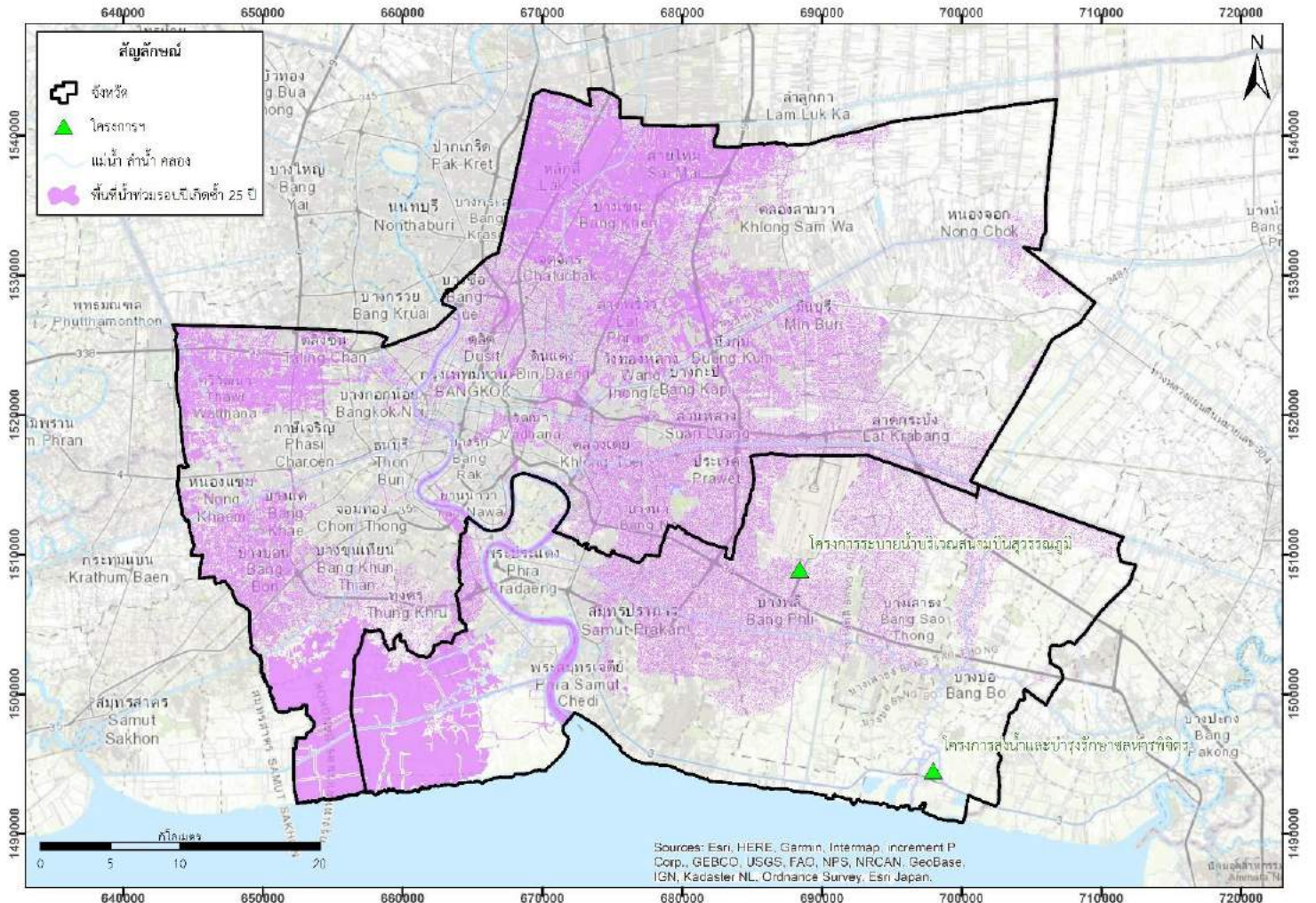
TR 5 yr

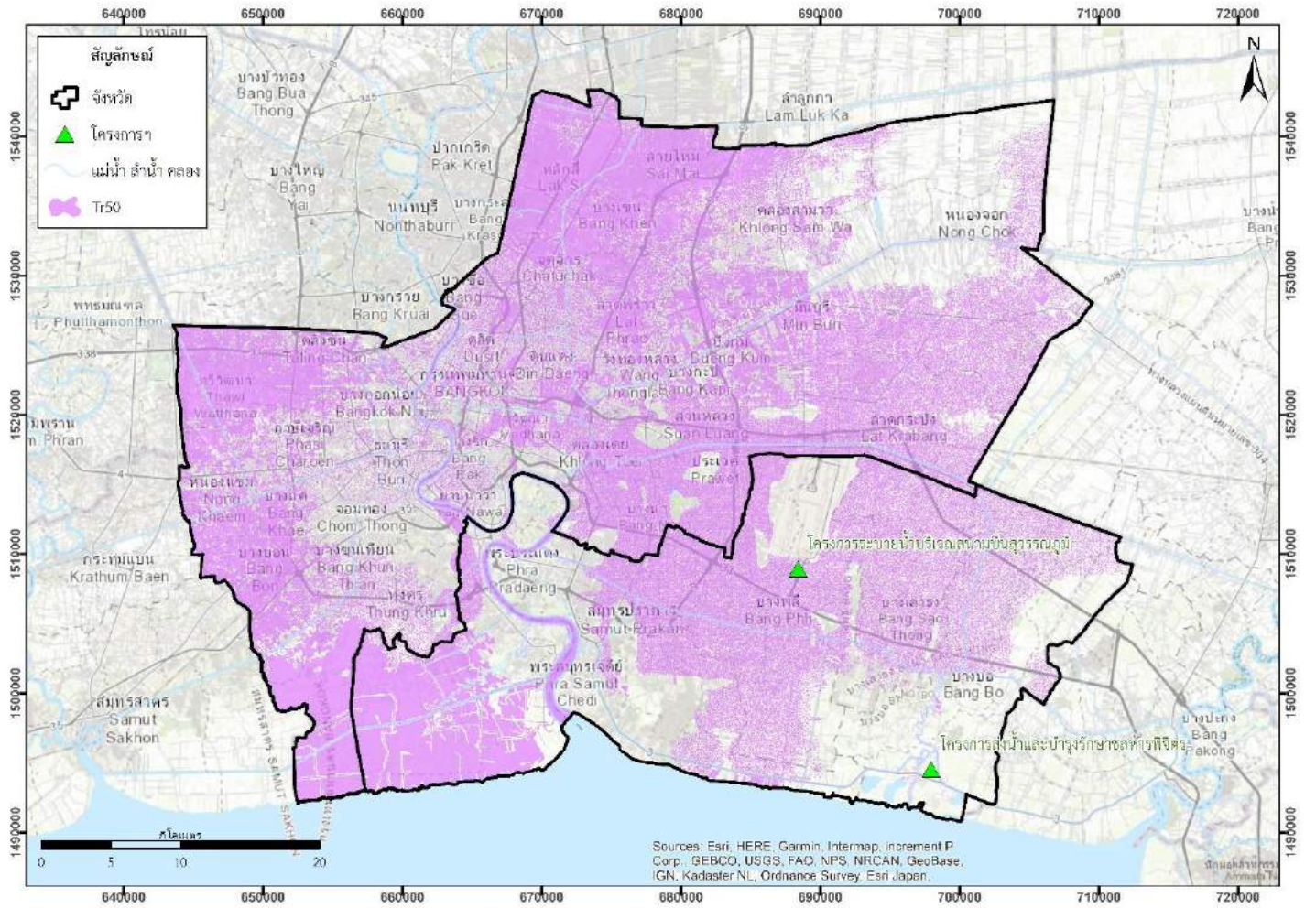


TR 10 yr

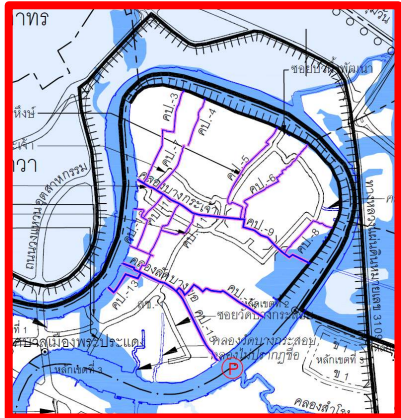


TR 25 yr





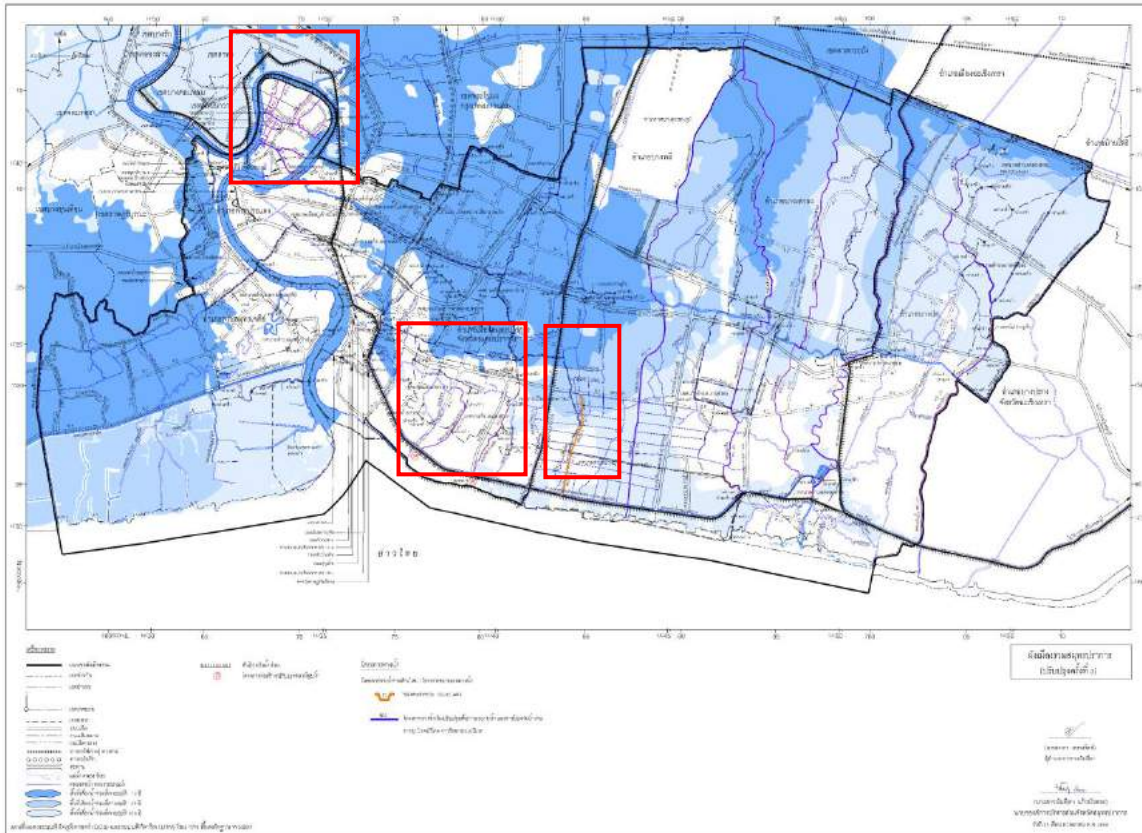
TR 50 yr



ปรับปรุงคลองบางกระเจ้าและคลองสายย่อยต่างๆ



คลองระบายน้ำสำคัญที่ระบายน้ำจากนิคมบางปู และเพิ่มเติมสถานีสูบน้ำระบายน้ำออกสู่ทะเล

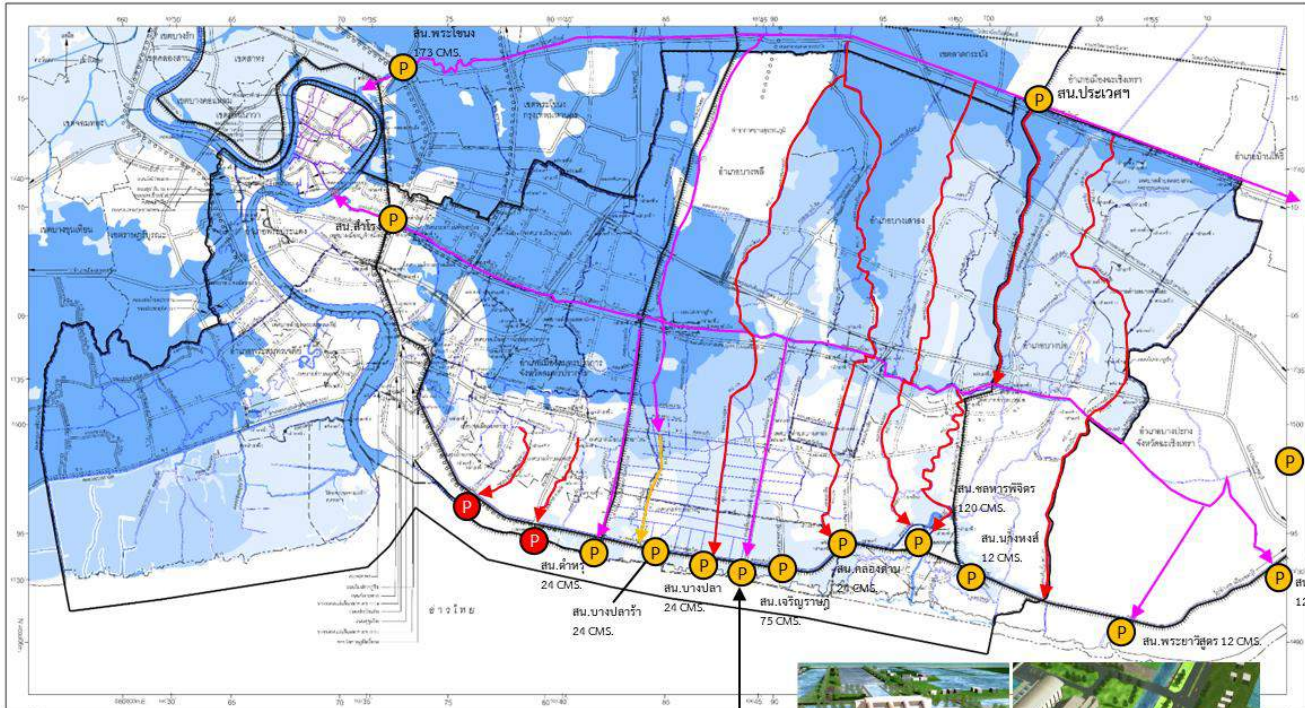


เสนอคลองระบายน้ำเพิ่มเติม
รับน้ำจากคลองบัวคี่ระบาย
น้ำลงยังคลองชายทะเล
รองรับการขยายตัวของพื้นที่
สีเหลืองที่จะเพิ่มขึ้น ขนาดเขต
คลอง 60.00 เมตร



รายการประกอบแผนผังแสดงผังน้ำ

คป. โครงการทางน้ำเดิมปรับปรุงเพื่อการระบายน้ำ และการป้องกันน้ำท่วม การอุทกภัยบริเวณ การรักษาระบบนิเวศ



- สถานีสูบน้ำเดิม
- สถานีสูบน้ำเสนอแนะ

โครงการทางน้ำก่อสร้างใหม่ / โครงการระบายทางน้ำ
 ขนาดระลอกช่อง 60.00 เมตร
 โครงการทางน้ำเดิมปรับปรุงเพื่อการระบายน้ำ และการป้องกันน้ำท่วม การอุทกภัยบริเวณ การรักษาระบบนิเวศ



คลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ และสถานีสูบน้ำ 100 ส.ม.วินาที

ที่ดินเพื่อการปรับปรุงทางน้ำในเขตคลองเดิม จำนวน ๒๙ สาย คือ

- คป. ๑ คลองหนองงูเห่า
- คป. ๒ คลองจระเข้ใหญ่
- คป. ๓ คลองขวาง
- คป. ๔ คลองบางกระเบื้อง
- คป. ๕ คลองวัดบางกอบัว
- คป. ๖ คลองแพ
- คป. ๗ คลองตามะลิ
- คป. ๘ คลองบางน้ำผึ้งนอก
- คป. ๙ คลองบางกะเจ้า
- คป. ๑๐ คลองไม่ปรากฏชื่อ
- คป. ๑๑ คลองท่านา
- คป. ๑๒ คลองไม่ปรากฏชื่อ
- คป. ๑๓ คลองลัดบางยอ
- คป. ๑๔ คลองลัดบางยอ
- คป. ๑๕ คลองลัดบางยอ
- คป. ๑๖ คลองบางเสาธง
- คป. ๑๗ คลองพระองค์เจ้าไชยานุชิต
- คป. ๑๘ คลองเปรง (คลองลาด)
- คป. ๑๙ คลองบางปลา
- คป. ๒๐ คลองสำโรง
- คป. ๒๑ คลองหนามแดง
- คป. ๒๒ คลองด่าน
- คป. ๒๓ คลองบางพลีน้อย
- คป. ๒๔ คลองปึกกา
- คป. ๒๕ คลองตรง
- คป. ๒๖ คลองเกลือ
- คป. ๒๗ คลองกันบึง
- คป. ๒๘ คลองส่งน้ำชลประทาน
- คป. ๒๙ คลองท้ายสลัด

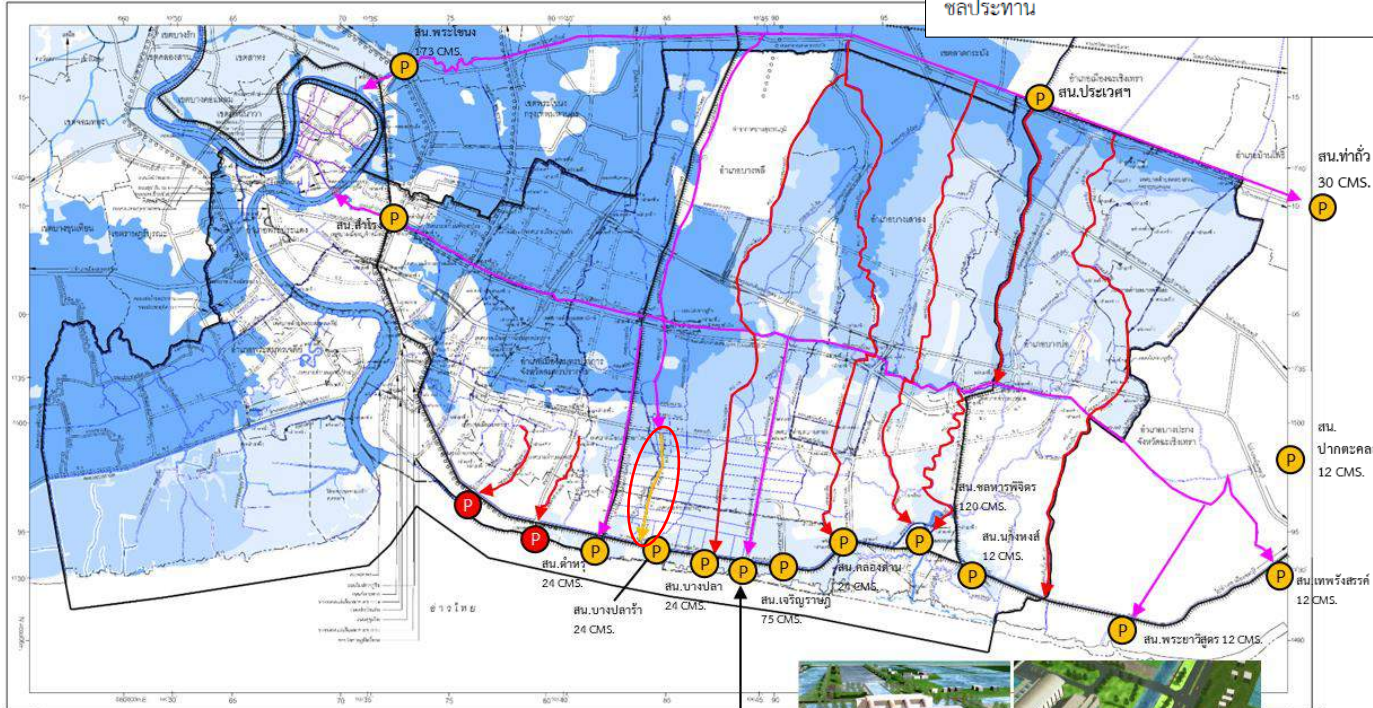


รายการประกอบผัง


๒. โครงการก่อสร้างคลอง แบ่ง ๑ ขนาด คือ

(ก) คลองสาย ก ขนาดเขตคลอง ๖๐.๐๐ เมตร จำนวน ๑ สาย ดังนี้

คลองสาย ก เป็นคลองโครงการกำหนดให้ก่อสร้างใหม่ บริเวณห่างจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๕๖ (ถนนสาย ช) บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๑๖ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ ๑,๔๘๐ เมตร ไปทางทิศใต้ ประมาณ ๕,๔๑๐ เมตร จนบรรจบกับคลองส่งน้ำชลประทาน



โครงการทางน้ำก่อสร้างใหม่ / โครงการขยายเขตทางน้ำ



ขนาดเขตคลอง 60.00 เมตร

- สถานีสูบน้ำเดิม
- สถานีสูบน้ำเสนอแนะ

- โครงการทางน้ำก่อสร้างใหม่ / โครงการขยายเขตทางน้ำ
- ขนาดเขตคลอง 60.00 เมตร
- โครงการทางน้ำเดิมปรับปรุงเพื่อการระบายน้ำ และกำบังน้ำท่วม การขุดเปิดนิโคต การรักษาระบบนิเวศ



คลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ และสถานีสูบน้ำ 100 ลบ.ม./วินาที

การวางและจัดทำแผนผัง

แสดงกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ





สถานการณ์ด้านสาธารณสุขปโภค/สาธารณสุขการ

ประเภท การคาดการณ์ความต้องการ สาธารณูปโภคใน พ.ศ.2584

ความสามารถในการรองรับ

ไฟฟ้า

14,107,060,622 กิโลวัตต์-ชั่วโมง/ปี (รวมครัวเรือน และสถานประกอบการ)

เพียงพอ : พื้นที่อยู่ในเขตความรับผิดชอบของโรงไฟฟ้าพระนครใต้ กำลังการผลิตปัจจุบัน ประมาณ 1,700 เมกะวัตต์ และอยู่ระหว่างดำเนินการขยายกำลังการผลิตไฟฟ้าภายใต้โครงการ โรงไฟฟ้าพระนครใต้ (ส่วนเพิ่ม) ที่มีกำลังการผลิตติดตั้งเพิ่มอีก 2,490 เมกะวัตต์ รวมเป็น 4,519.4 เมกะวัตต์

ประปา

ความต้องการใช้น้ำในภาคครัวเรือนและ ภาคอุตสาหกรรมรวมกันประมาณ 1,324,326 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน

เพียงพอแต่ไม่ครอบคลุม : ภายใต้โครงการปรับปรุงกิจการประปาแผนหลัก ครั้งที่ 9 ของ กปน. (ขยายปริมาตรถังเก็บน้ำใสที่สถานีสูบน้ำส่งน้ำสำโรง สถานีสูบน้ำส่งน้ำบางพลี และเพิ่มสถานีสูบน้ำส่งน้ำแห่งใหม่ (บางมด)) แต่จำเป็นต้องขยายเขตการให้บริการให้ครอบคลุมชุมชนนอกเขตบริการ

ขยะ

3,448.76 ตันต่อวัน

จำเป็นต้องขยายขีดความสามารถในการกำจัดขยะ : โดยใช้กระบวนการฝังกลบแบบควบคุมควบคุมคู่ไปกับโรงไฟฟ้าขยะ (ปัจจุบันมีศูนย์บริหารจัดการขยะชุมชนแพรงษาใหม่ และศูนย์กำจัดขยะมูลฝอยเพื่อผลิตเป็นเชื้อเพลิง ของเทศบาลนครสมุทรปราการ)

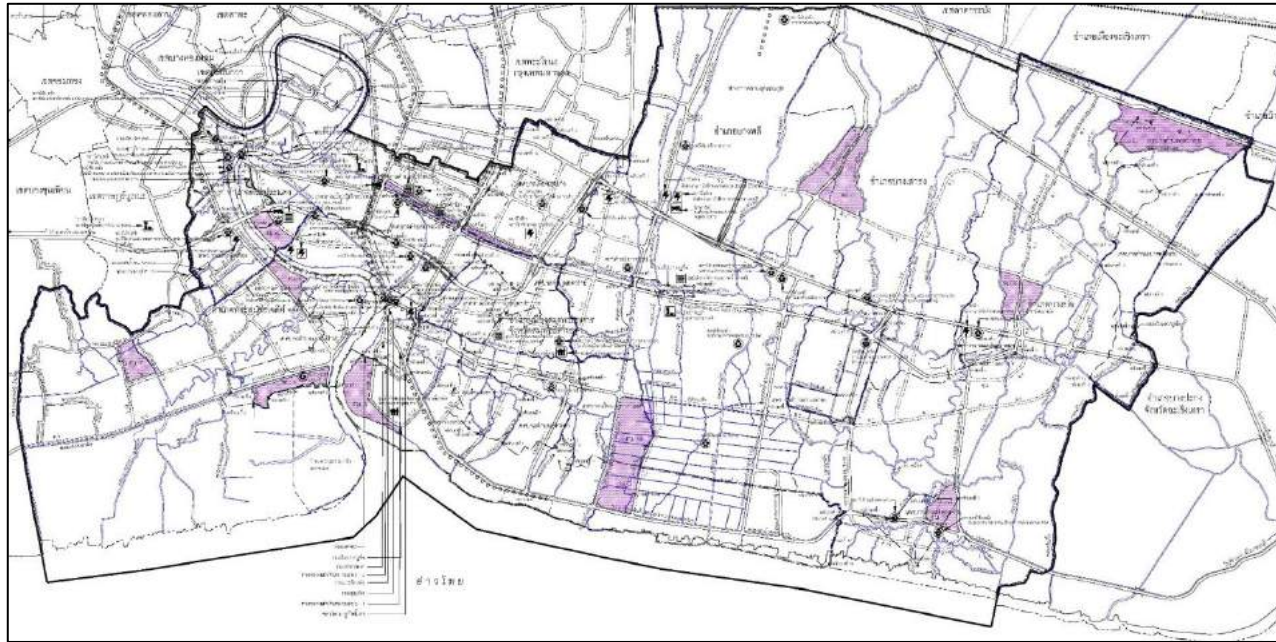
บำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียจากชุมชนประมาณ 291,207,283 ลิตร/คน/วัน

ระบบบำบัดน้ำเสียชุมชน ไม่ครอบคลุม

(ปัจจุบันมีศูนย์บริหารจัดการคุณภาพน้ำ ทม.แพรงษา ทต.บางพลี และทม.ปู่เจ้าสมิงพราย โดยการสนับสนุนจากอจน. รองรับน้ำเสียได้ประมาณแห่งละประมาณ 1,000 ลบ.ม./วัน (รองรับปชก. 5,000 – 10,000 คน)

ความสำคัญของแผนผังฯ
 เพื่อให้เป็นนโยบายส่งเสริม ปรับปรุง
 และพัฒนาระบบสาธารณูปโภค
 สาธารณูปการ และบริการสาธารณะให้
 มีความเหมาะสมเพียงพอกับการใช้
 บริการและรองรับการขยายตัวของ
 ชุมชนในอนาคต



กิจการสาธารณูปโภคเดิม

- โรงผลิตน้ำประปา
- สถานีดับเพลิง
- โรงรถโดยสาร
- สถานที่กำจัดขยะมูลฝอย

- สถานีไฟฟ้า
- โรงบำบัดน้ำเสีย

ที่ดินเพื่อโครงการกิจการสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ

- พื้นที่สีม่วงลายจุด ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคประเภทโรงบำบัดน้ำเสีย

ความสำคัญของแผนผังฯ
 เพื่อให้เป็นนโยบายส่งเสริม ปรับปรุง
 และพัฒนาระบบสาธารณูปโภค
 สาธารณูปการ และบริการสาธารณะให้
 มีความเหมาะสมเพียงพอกับการใช้
 บริการและรองรับการขยายตัวของ
 ชุมชนในอนาคต

เสนอพื้นที่พัฒนาสวนสาธารณะเพิ่มเติม
 อย่างน้อย 248 ไร่ โดยเสนอพื้นที่ราชพัสดุ
 บริเวณซอยวิทยุการบินเพื่อพัฒนาเป็น
 สวนสาธารณะ สนามกีฬา



โครงการกิจการสาธารณูปการ และบริการสาธารณะก่อสร้างใหม่

1. สวนสาธารณะ สนามกีฬา สนามเด็กเล่น


ที่ดินเพื่อโครงการกิจการสาธารณูปการ และบริการสาธารณะ

พื้นที่ขายจุดสีน้ำเงิน



ที่ดินเพื่อโครงการกิจการสาธารณูปการ และบริการสาธารณะ

ช่วงระยะเวลาดำเนินการในขั้นตอน
การประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชน
และการยื่นหนังสือสงวนสิทธิ์





ช่วงระยะเวลาการดำเนินการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนและการยื่นหนังสือสงวนสิทธิ์ ตามมาตรา 9 แห่ง พรบ.การผังเมือง พ.ศ.2562

การดำเนินการ	ช่วงระยะเวลา
การปิดประกาศแผนผัง ๓ องค์การบริหารส่วนจังหวัดสมุทรปราการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง จ.สมุทรปราการ กรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และสาธารณสุขสถาน และเว็บไซต์	25 พฤษภาคม – 8 มิถุนายน 2566
ประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชน	9 มิถุนายน 2566 (กลุ่มพื้นที่ อ. เมืองสมุทรปราการ อ.บางบ่อ อ.บางพลี และ อ.บางเสาธง)
	12 มิถุนายน 2566 (กลุ่มพื้นที่ อ.พระประแดง อ.พระสมุทรเจดีย์) (เนื้อหาการประชุมเหมือนกันกับวันที่ 9)
	13 มิถุนายน 2566 (กลุ่มพื้นที่คู้้งบางกะเจ้า 6 ตำบล)
ระยะเวลาการอัปเดตแผนผัง ข้อกำหนด บัญชีแนบท้ายโรงงาน อุตสาหกรรม และอื่นๆ เพื่อให้ดาวน์โหลด	25 พฤษภาคม – 28 มิถุนายน 2566
ระยะเวลาการยื่นหนังสือสงวนสิทธิ์	9 – 28 มิถุนายน 2566



ความสำคัญของการยื่นหนังสือสงวนสิทธิ์



- เพื่อเป็นการรักษาสิทธิของประชาชนโดยการรักษาสิทธิไว้ล่วงหน้าเป็นหนังสือ
- เพื่อให้มีผลถึงการขอแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในขั้นตอนของการปิดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าเก้าสิบวัน โดยใช้เอกสารดังกล่าวประกอบในการยื่นคำร้อง

กรณีที่ไม่ยื่นแสดงความคิดเห็นจะมีผลอย่างไร

- **ผลทางกฎหมาย** การที่ไม่ได้มีการยื่นแสดงความคิดเห็นในกรณีข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามมาตรา 22 (5) ภายในระยะเวลาที่กำหนด บุคคลนั้นจะไม่มีสิทธิในการยื่นคำร้องขอแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในขั้นตอนการปิดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าเก้าสิบวัน ตามมาตรา 30 วรรคสอง เนื่องจากในการยื่นคำร้องของผู้มีส่วนได้เสียดังกล่าวจะต้องใช้เอกสารหลักฐานการแสดงความคิดเห็นนั้นมาใช้เป็นหลักฐานประกอบในการยื่นคำร้องช่วงขั้นตอนการปิดประกาศ 90 วันด้วย
- **หากมีผู้ยื่นแสดงความคิดเห็นเกินระยะเวลาที่กำหนดไว้** เจ้าหน้าที่ก็ต้องรับเรื่องดังกล่าวและรวบรวมเพื่อเก็บไว้เป็นหลักฐานและบันทึกวันที่มายื่นแสดงความคิดเห็นเกินเวลาไว้เป็นหลักฐาน หากต่อมาบุคคลนั้นได้มีการยื่นคำร้องขอแก้ไขข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามมาตรา 22 (5) ในขั้นตอนการปิดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าเก้าสิบวัน ก็จะได้นำหลักฐานดังกล่าวมาใช้เพื่อประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด แล้วแต่กรณี

แนะนำให้ประชาชนทั้งที่เห็นด้วยและที่มีความคิดเห็นแตกต่างทุกรายยื่นหนังสือแสดงความคิดเห็นไว้ก่อน
ตามหนังสือแสดงความคิดเห็นตามแบบ สค.

หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการแสดงข้อคิดเห็นของประชาชน

หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการแสดงข้อคิดเห็นของประชาชน

๑. หลักเกณฑ์

บุคคลผู้มีสิทธิแสดงข้อคิดเห็น ได้แก่บุคคลใดต่อไปนี้

- ๑.๑ เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินหรืออาคารที่ตั้งอยู่ในผังเมืองหรือผังเมืองรวมและจัดทำผังเมืองรวม หรือผู้ได้รับมอบหมายจากบุคคลดังกล่าว
- ๑.๒ ผู้แทนหน่วยงานของรัฐ ผู้แทนสถาบันอุดมศึกษาที่จัดการศึกษาด้านการผังเมืองหรือผังเมืองรวม ผู้แทนภาคเอกชน และบุคคลหรือกลุ่มบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง
- ๑.๓ สมาชิกสภาและสมาชิกสภาท้องถิ่นแห่งชาติซึ่งมีอำนาจและจัดทำผังเมืองรวม
- ๑.๔ กำนันและผู้ใหญ่บ้านหรือผู้ที่มิใช่สมาชิกผังเมืองรวม

๒. วิธีการ

การแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับผังเมืองรวมและจัดทำผังเมืองรวม สามารถทำได้ ๓ วิธี ดังนี้

- ๒.๑ ด้วยวาจา ให้กระทำได้เฉพาะในระหว่างการประชุมผังเมืองรวมและปรึกษาหารือกับประชาชนเท่านั้น
 - ๒.๑.๑ เป็นลายลักษณ์อักษรให้กระทำได้ภายในวันที่ ๙ มิถุนายน ๒๕๖๖ จนถึงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๖๖ โดยให้ยื่นต่อเจ้าพนักงานผังเมืองรวม หรือผู้ปฏิบัติภารกิจผังเมืองรวมองค์การบริหารส่วนจังหวัดสมุทรปราการ ถนนสุขุมวิทร่วม ๓ ชั้นสถาปนากว่า อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ๑๐๒๒๐๐ โทร ๐-๒๒๘๕๖๒๖๐๐ ต่อ ๑๑๑ หรือยื่นต่อเจ้าพนักงานผังเมืองรวมหรือผู้ปฏิบัติภารกิจผังเมืองรวม
 - ๒.๑.๒ การแสดงความคิดเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรนั้น อาจทำได้ โดยวิธีการดังต่อไปนี้
 - ๒.๑.๒.๑ ยื่น ที่ตู้ อีเมล และลายมือชื่อของผู้แสดงข้อคิดเห็น และใบรายชื่อเป็นการแสดงข้อคิดเห็นตามบัญชีของแบบใบรายชื่อแสดงข้อคิดเห็นแนบมา
 - ๒.๑.๒.๒ ระบุที่มาแสดงฐานะการเป็นเจ้าหรือผู้ครอบครองที่ดินหรืออาคารซึ่งตั้งอยู่ในผังเมืองรวมและจัดทำผังเมืองรวมนั้น (เฉพาะบุคคลตามข้อ ๑.๑)
 - ๒.๑.๒.๓ ระบุเรื่องอันเป็นสาระของมติสิทธิของชนพลเมืองในส่วนรวมที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นจากผังเมืองรวมและจัดทำผังเมืองรวม
 - ๒.๑.๓ ทางเว็บไซต์ของสำนักงานบริหารส่วนจังหวัดสมุทรปราการ (www.smpr.go.th) หรือเว็บไซต์ของกรมโยธาธิการและผังเมือง (www.dpr.go.th) ตั้งแต่วันที่ ๙ มิถุนายน ๒๕๖๖ จนถึงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๖๖

๓. เงื่อนไข

การแสดงข้อคิดเห็นจะต้องเกี่ยวกับผังเมืองรวมและจัดทำผังเมืองรวมต้องเป็นข้อคิดเห็นเกี่ยวกับกฎหมายผังเมือง หรือการพัฒนาคือผังเมือง และจัดทำผังเมืองรวม หรืออาจเป็นข้อคิดเห็นที่เกี่ยวกับสิทธิและผลประโยชน์ของประชาชน ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ความปลอดภัยของประชาชนและสวัสดิการของสังคม การส่งเสริมเศรษฐกิจ สังคมและสภาพแวดล้อม การดำรงรักษาหรือรักษาสถาปัตยกรรมหรือมีประโยชน์อื่นใดอันเป็นสาระสำคัญ โดยยกเว้น ประสิทธิภาพ หรือประสิทธิภาพ หรือการนำวัสดุ หรือสารหรือวัสดุอื่นใดมาใช้ในเขตที่ผังเมืองรวมจัดทำ ในทางตรงกันข้ามโดยมิใช่ทางและจัดทำผังเมืองรวม

การแสดงข้อคิดเห็นของบุคคลตามข้อ ๑.๑-๑.๓ แสดงข้อคิดเห็นเฉพาะเรื่องอันเป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับผังเมืองหรือผังเมืองรวมของจังหวัดสมุทรปราการ พื้นที่หรือบางเขตของจังหวัดสมุทรปราการที่วางผังเมืองรวมและจัดทำผังเมืองครั้งนี้ ผู้แสดงข้อคิดเห็นด้วยบุคคลซึ่งจริง ชาญฉลาด และมีความสามารถในการให้ข้อมูลเช่นเดียว



1. หลักเกณฑ์

บุคคลผู้มีสิทธิแสดงข้อคิดเห็น ได้แก่

- 1.1 เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินหรืออาคารที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่จะวางและจัดทำผังเมืองรวม หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากบุคคลดังกล่าว
- 1.2 ผู้แทนหน่วยงานของรัฐ ผู้แทนสถาบันอุดมศึกษาที่จัดการศึกษาด้านการผังเมืองหรือถึงแวดล้อม ผู้แทนสมาคม ผู้แทนภาคเอกชน และบุคคลหรือคณะบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 1.3 สมาชิกสภาและสมาชิกสภาท้องถิ่นแห่งท้องที่ที่จะวางและจัดทำผังเมืองรวม
- 1.4 กำนันและผู้ใหญ่บ้านแห่งท้องที่ที่จะวางและจัดทำผังเมืองรวม



หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการแสดงข้อคิดเห็นของประชาชน

2. วิธีการ

การแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการวางและจัดทำผังเมืองรวม สามารถกระทำได้ 3 วิธี ดังนี้

TALK

1. **ด้วยวาจา** ให้กระทำได้เฉพาะในระหว่างการประชุมรับฟังความคิดเห็นและปรึกษาหารือกับประชาชนเท่านั้น



2. **เป็นลายลักษณ์อักษร** ให้กระทำได้ภายในวันที่ 9 มิถุนายน 2566 จนถึงวันที่ 28 มิถุนายน 2566 โดยให้ยื่นต่อเจ้าหน้าที่ ณ กองผังเมือง ฝ่ายปฏิบัติการผังเมือง องค์การบริหารส่วนจังหวัดสมุทรปราการ หรือยื่นต่อเจ้าหน้าที่ในที่ประชุมเพื่อรับฟังข้อคิดเห็นของประชาชน

การแสดงความคิดเห็นที่เป็นลายลักษณ์อักษรนั้น อย่างน้อย ต้องมีรายการดังต่อไปนี้

- ชื่อ ที่อยู่ อาชีพ และลายมือชื่อของผู้แสดงข้อคิดเห็น และในกรณีที่เป็นการแสดงข้อคิดเห็นแทนผู้อื่น ต้องแนบใบมอบฉันทะให้แสดงข้อคิดเห็นแทนด้วย
- ระบุหลักฐานแสดงฐานะการเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินหรืออาคาร ซึ่งตั้งอยู่ในท้องที่ที่จะวางและจัดทำผังเมืองรวมนั้น (เฉพาะบุคคลตามข้อ 1.1 (เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินหรืออาคารหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากบุคคลดังกล่าว))
- ระบุเรื่องอันเป็นผลกระทบต่อสิทธิของตนเองหรือประโยชน์ส่วนรวมที่เกิดหรืออาจจะเกิดจากผังเมืองรวมที่จะวางและจัดทำนั้นพร้อมเหตุผล



3. **ทางเว็บไซต์** ขององค์การบริหารส่วนจังหวัดสมุทรปราการ (www.samutprakan-pao.go.th) หรือเว็บไซต์ของกรมโยธาธิการและผังเมือง (www.dpt.go.th) ตั้งแต่วันที่ 9 มิถุนายน 2566 จนถึงวันที่ 28 มิถุนายน 2566



หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการแสดงข้อคิดเห็นของประชาชน

3. เงื่อนไข



การแสดงข้อคิดเห็นจะต้องเกี่ยวกับการวางและจัดทำผังเมืองรวมต้องเป็นข้อคิดเห็นเกี่ยวกับการแก้ปัญหา หรือการพัฒนาท้องถิ่นที่จะวางและจัดทำผังเมืองรวม หรืออาจเป็นข้อคิดเห็นที่เกี่ยวกับสุขลักษณะ ความสะอาดสบาย ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคม การส่งเสริมเศรษฐกิจ สังคมและสภาพแวดล้อม การดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่และวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดี หรือการบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติ ภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติในบริเวณที่วางและจัดทำผังเมืองรวม



การแสดงข้อคิดเห็นของบุคคลตามข้อ 1.1 (เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินหรืออาคารหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากบุคคลดังกล่าว) จะแสดงข้อคิดเห็นเฉพาะเรื่องอันเป็นผลกระทบต่อสิทธิหรือประโยชน์ของตนเองหรือของส่วนรวมที่เกิดหรืออาจจะเกิดจากผังเมืองรวมที่จะวางและจัดทำนั้นก็ได้ **ทั้งนี้ ผู้แสดงข้อคิดเห็นต้องระบุข้อเท็จจริง เหตุผล และแนวทางในการแก้ไขปัญหา** นั้นด้วย



ระยะเวลาการยื่นหนังสือสงวนสิทธิ์

- หลังจากการประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชน ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะต้องยื่นคำขอสงวนสิทธิ์ในวันประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชน หรือช่องทางอื่นๆ ที่ได้ประชาสัมพันธ์ไว้ภายในระยะเวลาที่กำหนด มิฉะนั้นผู้มีส่วนได้เสียจะไม่สามารถใช้สิทธิ์ในการยื่นคำร้องขอแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3) ในขั้นตอนการปิดประกาศไม่น้อยกว่าเก้าสิบวัน

ภายหลังจากการประชุมรับฟังข้อคิดเห็นของประชาชนระหว่างวันที่ 9 – 13 มิถุนายน 2566 ท่านสามารถยื่นคำร้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินพร้อมสงวนสิทธิ์ได้

ตั้งแต่วันนี้ จนถึงวันพุธที่ 28 มิถุนายน 2566



ตัวอย่างการเขียนหนังสือสงวนสิทธิ์

กรณี มี ประเด็นสงวนสิทธิ์ด้านข้อกำหนด แบบ ๓๓.

หนังสือแสดงความคิดเห็นในการประชุม
รับฟังความคิดเห็นและปรึกษาหารือกับประชาชนในตารางและจัดทำ
ผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า นางนงนุช ผู้ช่วยศาสตราจารย์ วิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา

ผู้ปฏิบัติงานที่ สายวิชาการ สภามหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา

บุรุษ ฝ่ายบริหาร ฝ่ายแผน/เขต ฝ่ายวิชาการ ฝ่ายทั่วไป

โทรศัพท์ ระบุโทรศัพท์

ขอสงวนสิทธิ์เกี่ยวกับเนื้อเรื่อง ดังต่อไปนี้

ข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อเท็จจริง ข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อมูล

ข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อมูล ข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อมูล

ข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อมูล ข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อมูล

ข้าพเจ้าได้พิจารณาและเห็นด้วยกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในผังเมืองรวม หากกรณีที่มีการแก้ไขผังเมืองรวมที่แตกต่างไปจากที่ประชุมนี้

ทั้งนี้ หรือข้อสงสัยเกี่ยวกับการปรึกษาหารือกับเจ้าพนักงานการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมดังกล่าว เพื่อให้มีผลหรือข้อสงสัยในการยื่นคำร้องในการแก้ไข ผังเมืองรวม หรือข้อสงสัยเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามมาตรา ๓๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่รับเรื่อง.....
ลงชื่อ.....
เจ้าพนักงานผังเมือง

ลงชื่อ.....
ผู้รับความผิดชอบ

หมายเหตุ การแสดงความคิดเห็นเพื่อให้ผลผูกพันกับการยื่นคำร้องขอแก้ไขผังเมืองรวม
หรือยกเลิกข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวไม่ถือเป็นคำร้อง และเมื่อคณะกรรมการผังเมือง
พิจารณาการผังเมืองหรือพิทักษ์ผังเมืองแล้วผังเมืองรวมและผังเมืองรวมที่ปรับปรุงแก้ไข
ไม่ถือว่ากว่าสิบวันแล้ว ผู้มีส่วนได้ประโยชน์จะสงวนสิทธิ์ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่าเก้าสิบวันนับแต่
วันที่ประกาศใช้หรือพ้นระยะเวลาของตารางฉบับนี้

กรณี ไม่มี ประเด็นสงวนสิทธิ์ด้านข้อกำหนด แบบ ๓๓.

หนังสือแสดงความคิดเห็นในการประชุม
รับฟังความคิดเห็นและปรึกษาหารือกับประชาชนในตารางและจัดทำ
ผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า นางนงนุช ผู้ช่วยศาสตราจารย์ วิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา

ผู้ปฏิบัติงานที่ สายวิชาการ สภามหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา

บุรุษ ฝ่ายบริหาร ฝ่ายแผน/เขต ฝ่ายวิชาการ ฝ่ายทั่วไป

โทรศัพท์ ระบุโทรศัพท์

ขอสงวนสิทธิ์เกี่ยวกับเนื้อเรื่อง ดังต่อไปนี้

ข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อมูล ข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อมูล

ข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อมูล ข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อมูล

ข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อมูล ข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อมูล

ข้าพเจ้าได้พิจารณาและเห็นด้วยกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในผังเมืองรวม หากกรณีที่มีการแก้ไขผังเมืองรวมที่แตกต่างไปจากที่ประชุมนี้

ทั้งนี้ หรือข้อสงสัยเกี่ยวกับการปรึกษาหารือกับเจ้าพนักงานการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมดังกล่าว เพื่อให้มีผลหรือข้อสงสัยในการยื่นคำร้องในการแก้ไข ผังเมืองรวม หรือข้อสงสัยเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามมาตรา ๓๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่รับเรื่อง.....
ลงชื่อ.....
เจ้าพนักงานผังเมือง

ลงชื่อ.....
ผู้รับความผิดชอบ

หมายเหตุ การแสดงความคิดเห็นเพื่อให้ผลผูกพันกับการยื่นคำร้องขอแก้ไขผังเมืองรวม
หรือยกเลิกข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวไม่ถือเป็นคำร้อง และเมื่อคณะกรรมการผังเมือง
พิจารณาการผังเมืองหรือพิทักษ์ผังเมืองแล้วผังเมืองรวมและผังเมืองรวมที่ปรับปรุงแก้ไข
ไม่ถือว่ากว่าสิบวันแล้ว ผู้มีส่วนได้ประโยชน์จะสงวนสิทธิ์ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่าเก้าสิบวันนับแต่
วันที่ประกาศใช้หรือพ้นระยะเวลาของตารางฉบับนี้



การดำเนินงานขั้นตอนต่อไป

