



Samutprakan Provincial Administrative Organization
องค์การบริหารส่วนจังหวัดสมุทรปราการ

ร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3)

การประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชน

กลุ่มที่ 2 อำเภอพระประแดง อำเภอพระสมุทรเจดีย์

วันจันทร์ที่ 12 มิถุนายน 2566 เวลา 13.00 - 16.00 น.

ณ ห้องประชุม 1 ชั้น 5 สำนักงานเทศบาลเมืองลัดหลวง

อำเภอพระประแดง





- นำเสนอร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3)
(ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)
- รับฟังความคิดเห็นของประชาชนต่อร่างผังฯ
- 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

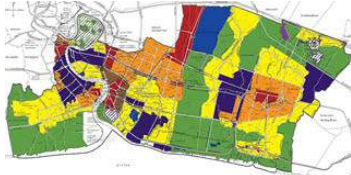
แก้ไขครั้งที่ 2

- 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




ขั้นตอนการวางและจัดทำผังเมืองรวมตาม พรบ.การผังเมือง พ.ศ.2562

1
การสำรวจ
กำหนดเขตผัง
วิเคราะห์และจัดทำ
ร่างผังเมืองรวม

2
การประชุม
คณะกรรมการ
ที่ปรึกษาผัง
เมืองรวม

3
การประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชน

1. จัดทำเอกสาร และแผนที่แผนผัง
2. โฆษณาหนังสือพิมพ์ วิทยุและเว็บไซต์ ติดต่อกันเป็นเวลา 7 วัน
3. ปิดประกาศ 15 วัน
4. **ประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชน** 
5. ประชุมคณะกรรมการที่ปรึกษาผังเมืองรวม
6. ประชุมคณะกรรมการผังเมืองเพื่อประสานยุทธศาสตร์และแผนงานในการวางและจัดทำผังเมือง (เดิม)

รวบรวม
ข้อคิดเห็น/
หนังสือสวนสิทธิ์

4
การประชุม
ความเห็น
กรมโยธาธิการ
และผังเมือง

5
การประชุม
คณะกรรมการ
ผังเมืองจังหวัด

6
การปิดประกาศพร้อม
ข้อกำหนด 90 วัน

7
การรวบรวม ตรวจสอบ
พิจารณาคำร้อง และแจ้ง
ผลการพิจารณาคำร้อง

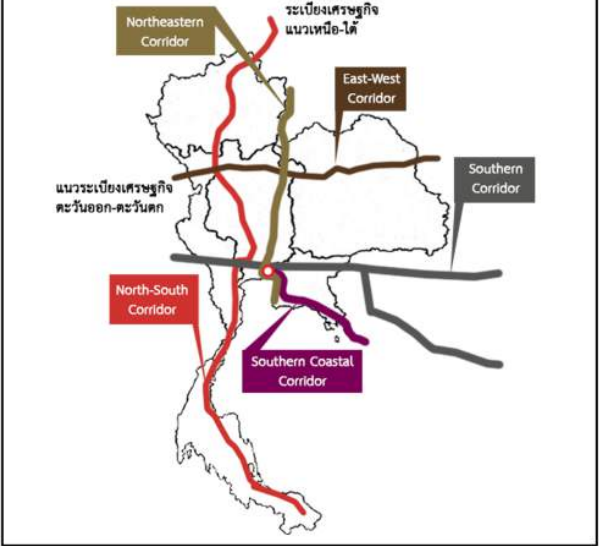
8
การออกข้อบัญญัติ
ท้องถิ่น และประกาศ
ในราชกิจจานุเบกษา



นโยบายและแผนที่เกี่ยวข้องกับทิศทางการพัฒนาจังหวัดสมุทรปราการ

นโยบายเชิงพื้นที่

นโยบาย ยุทธศาสตร์ระดับภูมิภาค และประเทศ



- 1) ยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี (พ.ศ.2561-2580)
- 2) นโยบายประเทศไทย 4.0
- 3) แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ.2560-2564)
- 4) แผนพัฒนาภาคกลางและพื้นที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550 – 2565 ฉบับทบทวน
- 5) แผนลงทุนโครงสร้างพื้นฐานระบบคมนาคมและขนส่ง
- 6) แผนการปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศแห่งชาติ

- 7) ยุทธศาสตร์การบริหารจัดการทรัพยากรน้ำตามแผนแม่บทการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำ 20 ปี (พ.ศ. 2561 - 2580)
- 8) นโยบายและยุทธศาสตร์ด้านการท่องเที่ยว
- 9) นโยบายและยุทธศาสตร์ด้านการพัฒนาเกษตรกรรม
- 10) นโยบายและยุทธศาสตร์ด้านการพัฒนาอุตสาหกรรม

ยุทธศาสตร์พัฒนาภาค /กลุ่มจังหวัด และจังหวัด



วิสัยทัศน์ “เป็นศูนย์กลางการค้าการลงทุน บริการธุรกิจและการพาณิชย์ การผลิตอุตสาหกรรมระดับประเทศ ศูนย์กลางโลจิสติกส์ศูนย์บริการด้านสุขภาพ (Medical Hub) และอสังหาริมทรัพย์ การศึกษาในระดับอุดมศึกษา ตลอดจนเชิงวัฒนธรรมสู่การเป็นเมืองน่าอยู่”



วิสัยทัศน์กลุ่มจังหวัด “เป็นศูนย์กลางการค้าการลงทุน บริการธุรกิจและการพาณิชย์การผลิตอุตสาหกรรมระดับประเทศ ศูนย์กลางโลจิสติกส์ ศูนย์บริการด้านสุขภาพ (Medical Hub) แหล่งอสังหาริมทรัพย์และการศึกษาระดับอุดมศึกษา ตลอดจนเชิงวัฒนธรรมสู่การเป็นเมืองน่าอยู่”

วิสัยทัศน์จังหวัด “เมืองอุตสาหกรรมระดับโลก ปลอดภัย น่าอยู่”



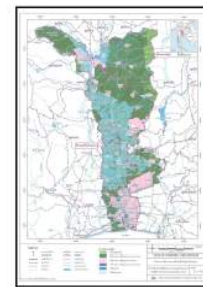
ผังประเทศ 2600
 ผังประเทศไทยปี พ.ศ. 2600 (Thailand National Spatial Development Plan) กำหนดให้ “ประเทศไทยเป็นประเทศชั้นนำของโลกในด้าน การเกษตร อุตสาหกรรมการเกษตร และเทคโนโลยีด้านอาหาร การบริการ ด้านสุขภาพ และการท่องเที่ยว ประชาชนมีคุณภาพชีวิตที่ดีท่ามกลางสิ่งแวดล้อมที่น่าอยู่ ประเทศชาติมั่นคง และการพัฒนาที่ยั่งยืน”



ผังภาคกรุงเทพฯและปริมณฑล
 ให้ความสำคัญเป็นเมืองศูนย์กลางการคิดธุรกิจ การค้า การบริการ ระดับนานาชาติ



ผังอนุภาคกลุ่มจังหวัด
 “ฐานการผลิตอุตสาหกรรมที่ก้าวหน้าเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม แหล่งผลิตด้านเกษตรและการแปรรูป พืชพลังงานที่ได้มาตรฐาน เชื่อมโยง Logistics ภายในประเทศสู่จีน ศูนย์กลางการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและสุขภาพโดยแพทย์แผนไทย สัมผัสคุณภาพ ทรัพยากรธรรมชาติที่ยั่งยืน”



ผังลุ่มน้ำ
 แนวคิดในการวางผังและการประกอบกับน้ำท่วมและการบรรเทาทุกข์ของลุ่มน้ำเจ้าพระยารวมถึงของพื้นที่จังหวัดที่อยู่ในลุ่มน้ำ เพื่อการแก้ไขปัญหาการระบายน้ำ การป้องกันน้ำท่วมและการบรรเทาทุกข์ในพื้นที่ลุ่มน้ำเจ้าพระยา



โครงการพัฒนาเชิงพื้นที่ในจังหวัดและพื้นที่ใกล้เคียง

โครงการพัฒนาโครงข่ายถนน

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

โครงการพัฒนาโครงข่ายรถไฟฟ้า/feeder

- แนวโครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียว (บางรี-คะเขวบางปู)
- แนวโครงการรถไฟฟ้าสายสีเหลือง (ลาดพร้าว-สำโรง)
- แนวโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วงใต้ (เตาปูน-ราษฎร์บูรณะ)
- แนวโครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน
- โครงการพัฒนารถไฟฟ้ารางเดี่ยวของจังหวัดสมุทรปราการ
- โครงการพัฒนารถไฟฟ้ารางเดี่ยวของกรุงเทพมหานคร
- โครงการจ้างเอกชนให้บริการเดินรถโดยสารประจำทาง ไฟฟ้าของจังหวัดสมุทรปราการ

โครงการพัฒนาทรัพยากรธรรมชาติ/ป้องกันน้ำท่วม

- พื้นที่ได้รับการขึ้นทะเบียนเป็นแนวเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า และพื้นที่เครือข่ายอนุรักษณ์ภาคใต้ โครงการสำรวจพร้อมจัดทำแผนผังสำหรับโครงการอนุรักษ์พันธุกรรมและใช้ประโยชน์จากพื้นที่อนุรักษ์อย่างยั่งยืนในเส้นทางกการนิคมอุตสาหกรรมอ่าวไทย - ออسترเรียล
- โครงการคืนถิ่นน้ำพระราชดำริ (King's Dike)
- โครงการคลองระบายน้ำหลากป่าสัก - อ่าวไทย คืนถิ่นน้ำ
- โครงการศึกษาและออกแบบการเชื่อมโยงเส้นทางทางท่องเที่ยวบริเวณสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาในพื้นที่ของจังหวัดสมุทรปราการ



โครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน

- โครงการโรงไฟฟ้าพระนครใต้ (ส่วนเพิ่ม)
- แผนงานเปลี่ยนระบบสายไฟฟ้าอากาศเป็นสายไฟฟ้าใต้ดิน
- โครงการปรับปรุงกิจการประปาแผนหลักครั้งที่ 9
- สถานีสูบน้ำช่วยน้ำภาค

โครงการพัฒนาเชิงพื้นที่

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



สถานการณ์และแนวโน้มด้านเศรษฐกิจ

ภาคการค้าและการบริการ

เติบโตเฉลี่ยร้อยละ 4.22 ต่อปี
สาขาการขนส่งและเก็บสินค้า
เติบโตเฉลี่ยร้อยละ 3.01 ต่อปี

ภาคอุตสาหกรรม

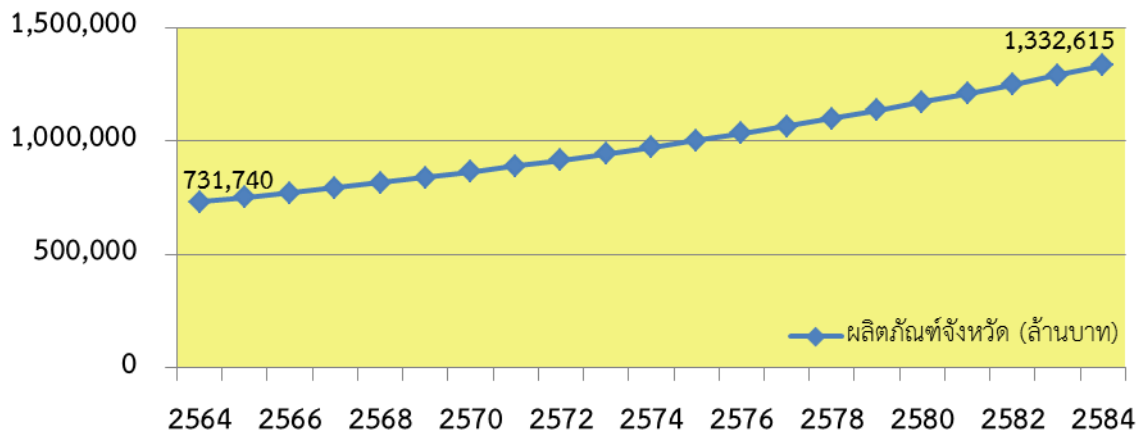
ยังคงมีแนวโน้มขยายตัว
ทั้งจำนวนโรงงานและเงินทุน
แต่ในอัตราการเพิ่มที่ลดลง
เติบโตเฉลี่ยร้อยละ 1.09 ต่อปี

ภาคเกษตรกรรม

มีการเติบโตลดลงทั้งมูลค่าและการใช้พื้นที่
โดยพื้นที่เกษตรลดลงเฉลี่ยร้อยละ -0.33 ต่อปี
ได้มีแนวทางในการรวมกลุ่มกันในเชิงพื้นที่
และการบริหารจัดการ(เกษตรแปลงใหญ่)

คาดการณ์ผลิตภัณฑ์จังหวัด จะมีมูลค่าเติบโตจาก 731,740 ล้านบาทในปี 2564 เป็น 1,332,615 ล้านบาท ในปี 2584 โดยมีอัตราการเจริญเติบโตเฉลี่ยของมูลค่าผลิตภัณฑ์จังหวัดเท่ากับร้อยละ 2.92

ผลิตภัณฑ์จังหวัด (ล้านบาท)



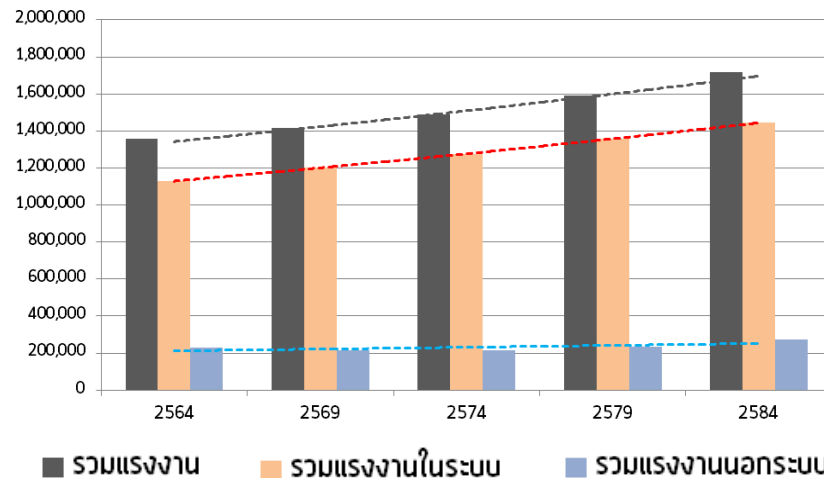
การคาดการณ์การเติบโตทางเศรษฐกิจของจังหวัด



สถานการณ์และแนวโน้มด้านแรงงาน

- ☐ แรงงานส่วนใหญ่อยู่ในกิจกรรมการผลิตประมาณ ร้อยละ 67 รองลงมาคือกิจกรรมการขายปลีก (ร้อยละ 6.64) และขายส่ง (ร้อยละ 5.50)
- ☐ ในปี 2564 มีแรงงาน 1,358,878 คน (ในระบบ 1,130,056 คน นอกกระบบ 228,822 คน)
- ☐ คาดการณ์แรงงานในปี 2584 ประมาณ 1,717,496 คน (ในระบบ 1,444,917 คน นอกกระบบ 272,579 คน)

จำนวนแรงงาน (คน)

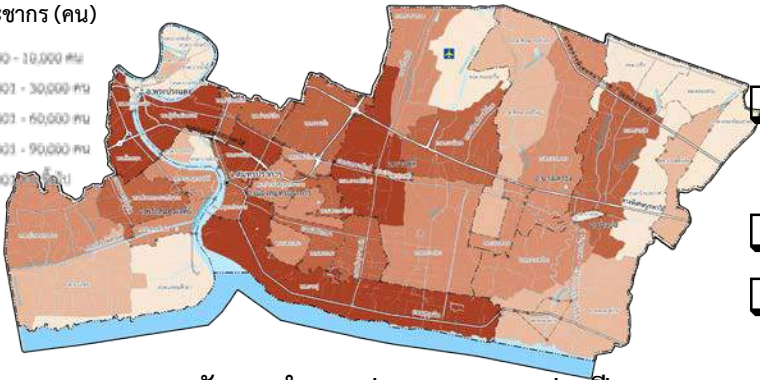


ปี	รวมแรงงาน	รวมแรงงานในระบบ	แรงงานในระบบ จำแนกภาคเศรษฐกิจ				รวมแรงงานนอกกระบบ	แรงงานนอกกระบบ จำแนกภาคเศรษฐกิจ		
			เกษตรกรรม	การผลิต	การบริการ	ไม่จำแนก		เกษตรกรรม	การผลิต	การบริการ
2564	1,358,878	1,130,056	1,307	642,651	481,096	5,002	228,822	11,681	42,242	174,899
2569	1,414,525	1,200,304	1,104	667,875	525,163	6,161	214,221	8,316	61,352	144,553
2574	1,490,378	1,275,877	933	694,089	573,267	7,588	214,500	5,921	89,108	119,472
2579	1,589,620	1,357,243	789	721,332	625,777	9,345	232,377	4,216	129,419	98,743
2584	1,717,496	1,444,917	667	749,644	683,096	11,510	272,579	3,001	187,967	81,610



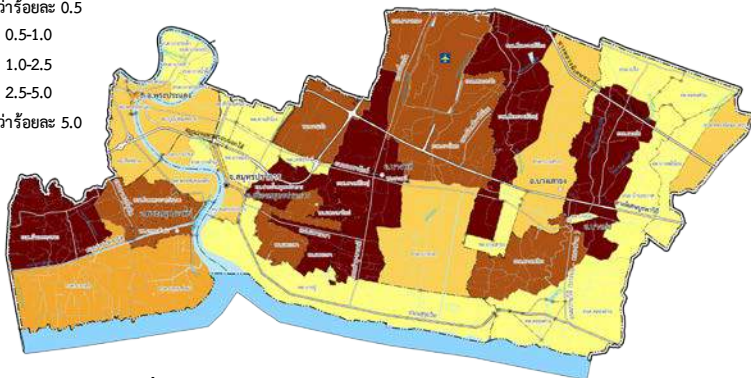
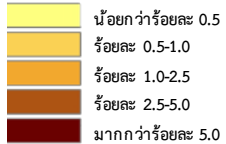
สถานการณ์และแนวโน้มด้านประชากร

จำนวนประชากร (คน)



การกระจายตัวของจำนวนประชากรราย อปท. ปี 2564

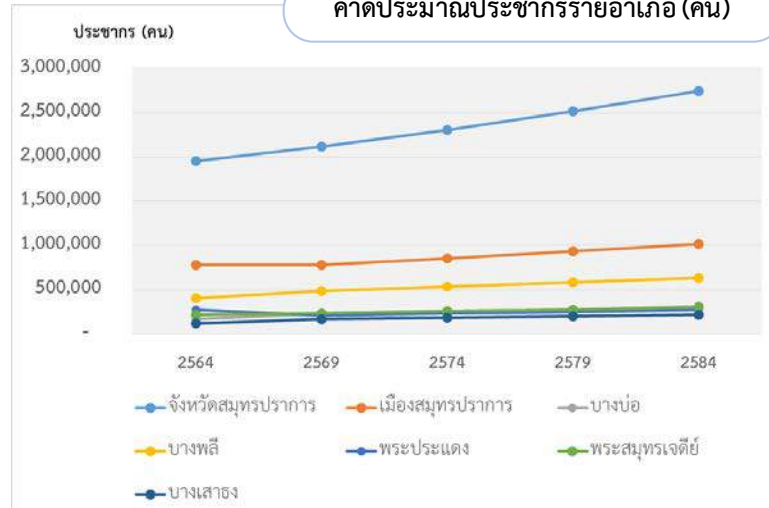
อัตราการเปลี่ยนแปลง



อัตราการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร พ.ศ. 2554 - 2564

- ❑ ในปี 2564 จ.สมุทรปราการมีประชากร (รวมแฝง) ประมาณ 1,953,558 คน (แฝงต่อทะเบียนราษฎร 0.44 : 1)
- ❑ ประชากรประมาณร้อยละ 60 ยังกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ตอนกลางของจังหวัด (อ.เมืองฯ และ อ.บางพลี)
- ❑ ประชากรพื้นที่รอบนอกเขตเมืองมีอัตราเพิ่มขึ้นสูงกว่าพื้นที่ตอนใน
- ❑ ในปี 2584 คาดประมาณประชากร (รวมแฝง) 2,749,102 คน (อัตราการเพิ่มร้อยละ 1.75 ต่อปี)

คาดประมาณประชากรรายอำเภอ (คน)

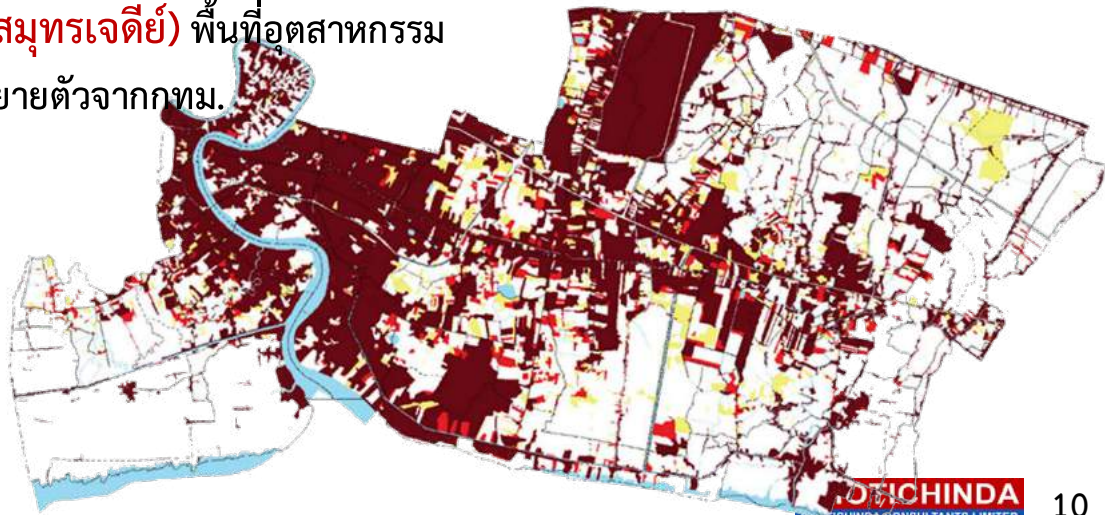




สถานการณ์และแนวโน้มด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ในช่วงภายหลังการบังคับใช้ผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556

- เขตศูนย์กลางเดิม (อ.เมืองสมุทรปราการ)** มีการเติบโตในแนวโน้มการพัฒนาที่อยู่อาศัยความหนาแน่นสูงตามแนวรถไฟฟ้าในพื้นที่ว่างที่ยังเหลืออยู่ หรือแทนที่โรงงานอุตสาหกรรมเก่า และการพัฒนาพาณิชย์กรรมในรูปแบบ Life Style รองรับผู้อยู่อาศัยใหม่ (+ชก.แฝงต่างชาติที่ไม่ใช่แรงงานต่างด้าวเพิ่มขึ้น)
- เขตเศรษฐกิจใหม่ (อ.บางพลี อ.บางเสาธง)** เติบโตตามเทรนด์ Logistics และ EEC (คลังสินค้าพาณิชย์กรรม การอยู่อาศัย) พื้นที่เกษตรกรรมลดลงมาก
- ฝั่งตะวันตก (อ.พระประแดง อ.พระสมุทรเจดีย์)** พื้นที่อุตสาหกรรมถดถอยลง แต่ได้รับอิทธิพลรองรับการขยายตัวจากกทม. (+รถไฟฟ้าสายสีม่วง)



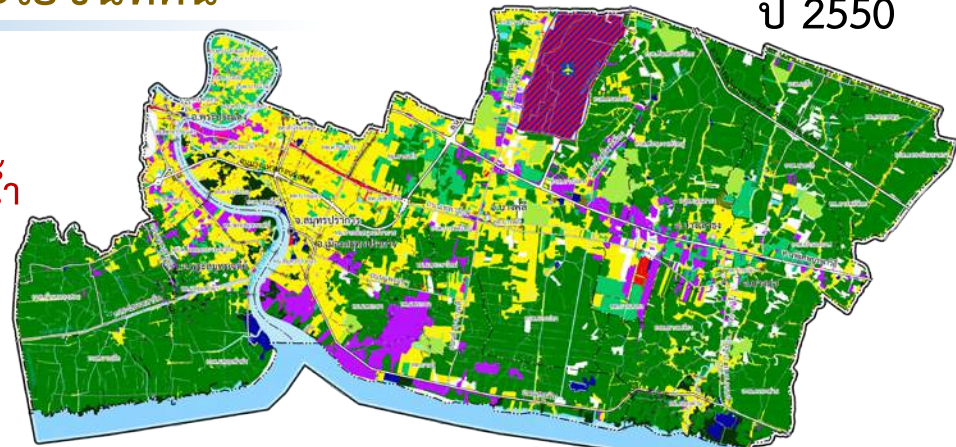
■ พื้นที่ชุมชนและอุตสาหกรรม ปี 2552
■ พื้นที่ชุมชนและอุตสาหกรรม ปี 2559
■ พื้นที่ชุมชนและอุตสาหกรรม ปี 2564



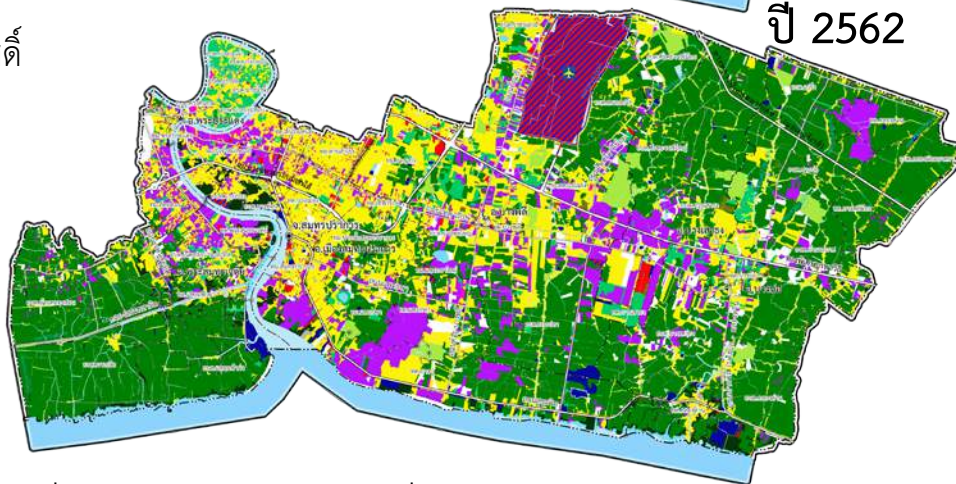
สถานการณ์และแนวโน้มด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ปี 2550

- ❑ **ฝั่งตะวันออก :** ท้องที่ที่มีการขยายตัวของพื้นที่เมืองและพื้นที่เศรษฐกิจแทนที่พื้นที่เกษตรกรรมและเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำมากที่สุด อยู่ในเขตตอนกลางคือ อ.บางพลี (ทม.บางแก้ว อบต.บางไผ่ อบต.บางปลา)
- ❑ **ฝั่งตะวันตก :** ท้องที่ในเขต อ.พระประแดง ประชากรมีแนวโน้มลดลง ย่านที่อยู่อาศัยและอุตสาหกรรมในช่วง 5 ปีหลังเริ่มมีการปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ บางส่วนทิ้งร้าง (ย่านสุขสวัสดิ์ ปู่เจ้าสมิงพราย)



ปี 2562



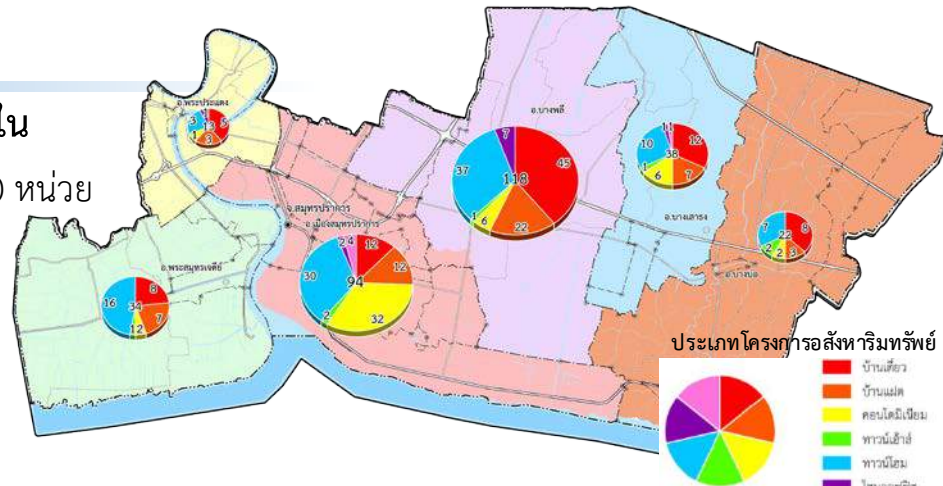
- ที่อยู่อาศัย
- พาณิชยกรรมและการใช้ประโยชน์แบบผสม
- อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
- สาธารณูปโภคสถาบันราชการและสาธารณูปการ
- พื้นที่อนุรักษ์ที่โล่งและนันทนาการ
- เกษตรกรรม
- พื้นที่เพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ
- แหล่งน้ำ

ที่มา : ปรับปรุงจากข้อมูลของกรมพัฒนาที่ดิน



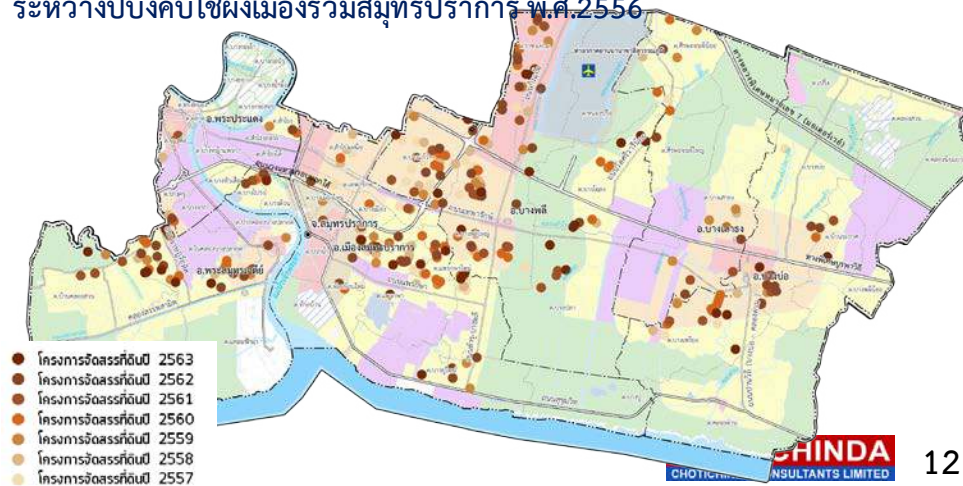
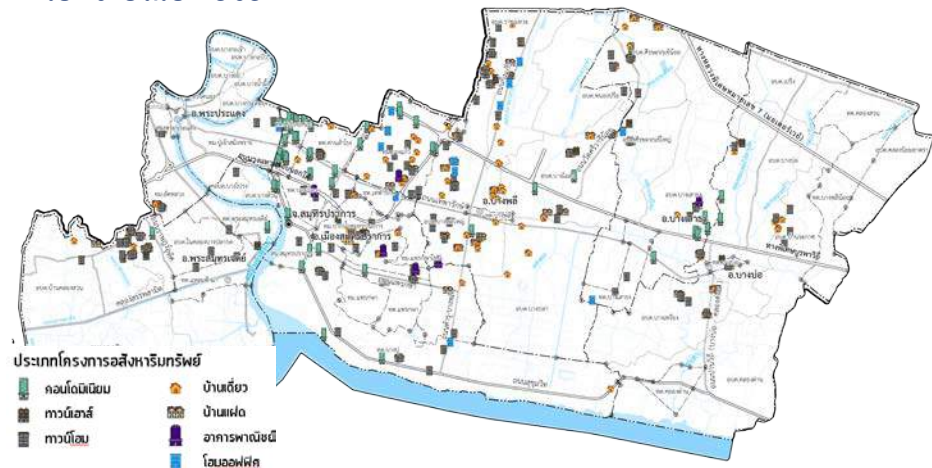
สถานการณ์การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2563 โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่อยู่ใน
 อ.เมืองสมุทรปราการจำนวน 94 โครงการ รวม 38,320 หน่วย
 (ร้อยละ 44.67) และ อ.บางพลีจำนวน 118 โครงการ
 รวม 22,852 หน่วย (ร้อยละ 26.64) ที่เหลือกระจายอยู่ใน
 อ.บางเสาธง 9,061 หน่วย อ.พระสมุทรเจดีย์ 7,904 หน่วย
 อ.บางบ่อ 5,697 หน่วย และ อ.พระประแดง 1,986 หน่วย



การกระจายตัวของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ
 ที่เปิดขายในปี 2563

การกระจายตัวของโครงการการจัดสรรที่ดินที่ขออนุญาต
 ระหว่างปีบังคับใช้ผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556





สถานการณ์ด้านสิ่งแวดล้อมและความเสี่ยงภัยพิบัติ

สถานการณ์เกี่ยวกับน้ำ/มลภาวะทางน้ำ

- ❑ พื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำ-ทะเล มีปัญหาน้ำทะเลขึ้นถึง น้ำล้นตลิ่ง น้ำเค็มรุกพื้นที่เกษตร
- ❑ พื้นที่ชายฝั่งทะเลทั้งฝั่งตะวันออกและตมมีปัญหากัดเซาะชายฝั่งรุนแรง
- ❑ การขยายตัวของพื้นที่เมืองและชุมชน อาจมีมีการถมแหล่งน้ำธรรมชาติ ทำให้เกิดปัญหาน้ำท่วมขัง ระบบนิเวศของน้ำถูกทำลาย ส่งผลต่อภาคเกษตร
- ❑ มลพิษทางน้ำจากโรงงานอุตสาหกรรมและชุมชน

มลภาวะทางอากาศ

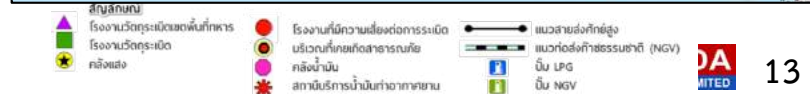
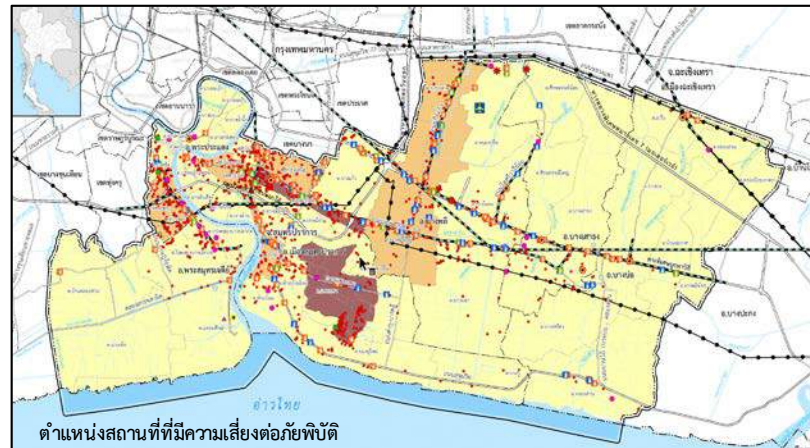
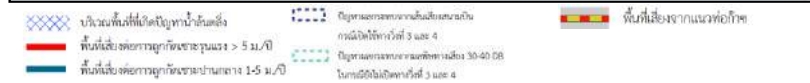
- ❑ สถานที่กำจัดขยะมีชุมชนอยู่รายรอบ มีความเสี่ยงจากอัคคีภัย และมลพิษทางอากาศ
- ❑ มีโรงงานที่ก่อให้เกิดมลภาวะทางอากาศ (กลิ่น) อยู่ใกล้ชุมชน

ความเสี่ยงภัย

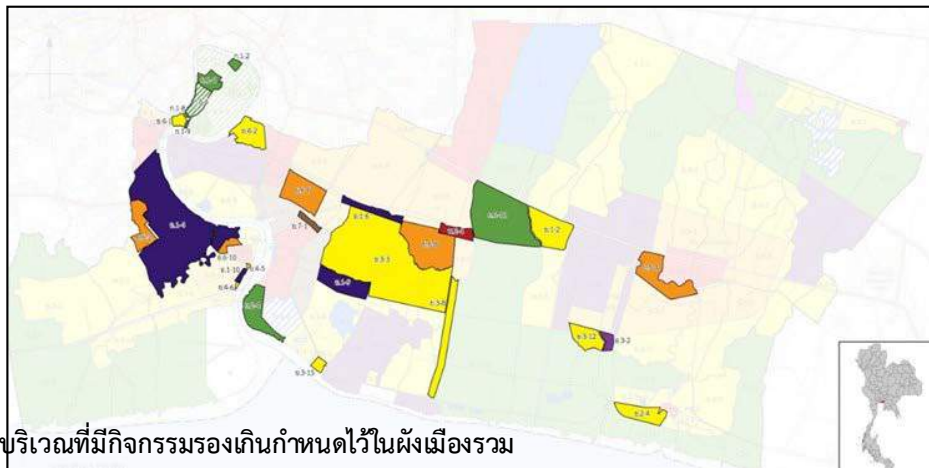
- ❑ โรงงานอุตสาหกรรมที่เสี่ยงต่อการระเบิดอยู่ในพื้นที่ชุมชน (ทั้งที่เกิดก่อนและหลังการบังคับใช้ผังเมืองรวม)
- ❑ มีแนวท่อก๊าซธรรมชาติ LNG ผ่านบริเวณพื้นที่เมืองที่เป็นชุมชนหนาแน่น

มลภาวะทางเสียง

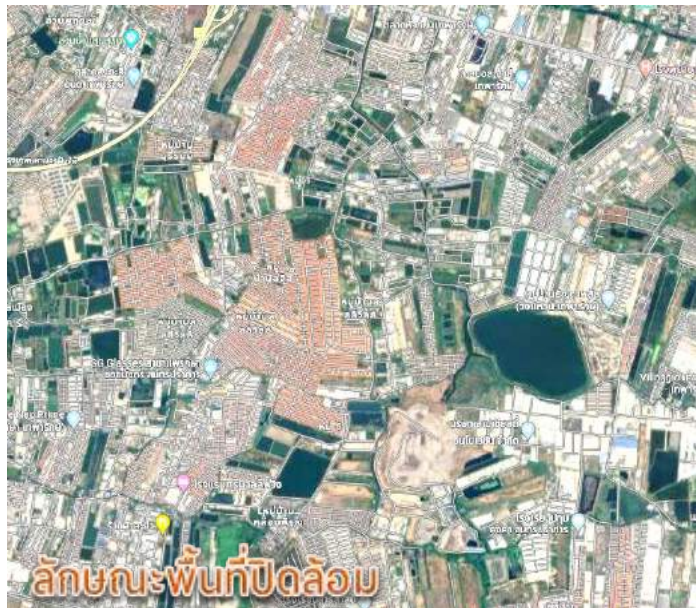
- ❑ พื้นที่ข้อจำกัดในด้านผลกระทบจากเส้นเสียงจากสนามบินสุวรรณภูมิ ทั้งในปัจจุบันและกรณีเปิดทางวิ่ง 3 และ 4



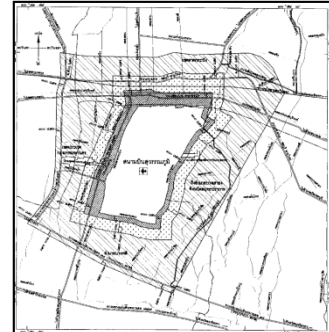
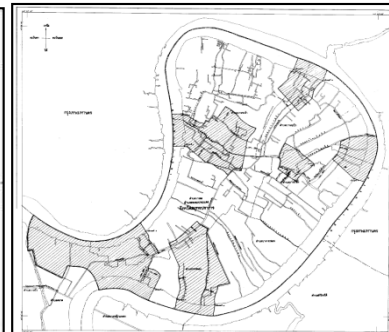
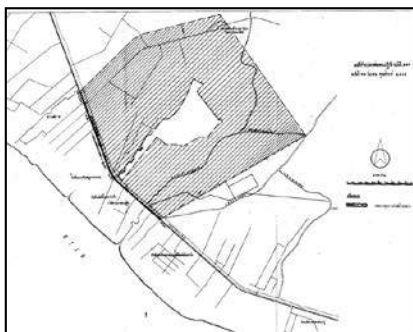
- ❑ ความขัดแย้งของการใช้ที่ดินต่างประเภทกัน ก่อให้เกิดผลกระทบของกิจกรรม เช่น ปัญหาการจราจรทุกและฝุ่นละอองในย่านชุมชนอยู่อาศัย
- ❑ การคำนวณพื้นที่กิจกรรมรองที่กำหนดไว้ตามผังเมืองรวมยากในการปฏิบัติ ทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินไม่เป็นไปตามผังเมืองรวม มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นเกินที่กำหนดไว้



บริเวณที่มีกิจกรรมรองเกินกำหนดไว้ในผังเมืองรวม



- ❑ ถนนตามผังเมืองรวมยังไม่ได้รับการก่อสร้างให้ทันกับการเติบโตของชุมชน ถนนในพื้นที่ตอนในส่วนใหญ่เป็นถนนสายย่อย แคบ แต่มีชุมชนหนาแน่น ทำให้เกิดพื้นที่ปิดล้อมขนาดใหญ่
- ❑ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปลูกสร้างอาคารมีหลายฉบับที่ประกาศมาเป็นเวลานานและไม่ตอบรับกับกิจกรรมในปัจจุบัน ไม่สามารถก่อสร้างได้ รอนสิทธิการปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ฯลฯ
- ❑ การไม่ควบคุมให้เป็นไปตามผังเมือง



ร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการ
(ปรับปรุงครั้งที่ 3)





วิสัยทัศน์ของผังเมืองรวม



สมุทรปราการ : เมืองอุตสาหกรรมสะอาด ศูนย์กลางโลจิสติกส์
เมืองคุณภาพชีวิตที่ดี

Samutprakan : Gateway, Green Industry and Good City



ร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3)

แนวคิดการพัฒนาพื้นที่ผังเมืองรวม

- ❑ ส่งเสริมและพัฒนาบทบาทของการเป็นเมืองโลจิสติกส์ และพัฒนาอุตสาหกรรมในแนวทางที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ
- ❑ ส่งเสริมและพัฒนาการใช้ที่ดินประเภทแหล่งงานและการอยู่อาศัยในแนวคิด Job & Housing Balance และเพิ่มความหนาแน่นชุมชนตามแนวเส้นทางระบบขนส่งมวลชนหลัก
- ❑ ส่งเสริมการพัฒนาศูนย์บริการชุมชนลำดับศักยภาพต่างๆ (พื้นที่สีแดง) เพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง
- ❑ ทบทวนบทบาทการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สอดคล้องกับทิศทางการพัฒนาจังหวัด
- ❑ ควบคุมหรือจำกัดการพัฒนาในพื้นที่เสี่ยงภัยประเภทต่างๆ
- ❑ สงวนรักษาพื้นที่ที่เป็นแหล่งทรัพยากรธรรมชาติ และพื้นที่สิ่งแวดล้อมศิลปกรรม พร้อมทั้งกำหนดแนวทางการใช้พื้นที่อย่างเหมาะสม



ผังโครงสร้างการพัฒนาที่เชื่อมกับพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล



ผังแนวคิดการพัฒนาพื้นที่ผังเมืองรวมสมุทรปราการ



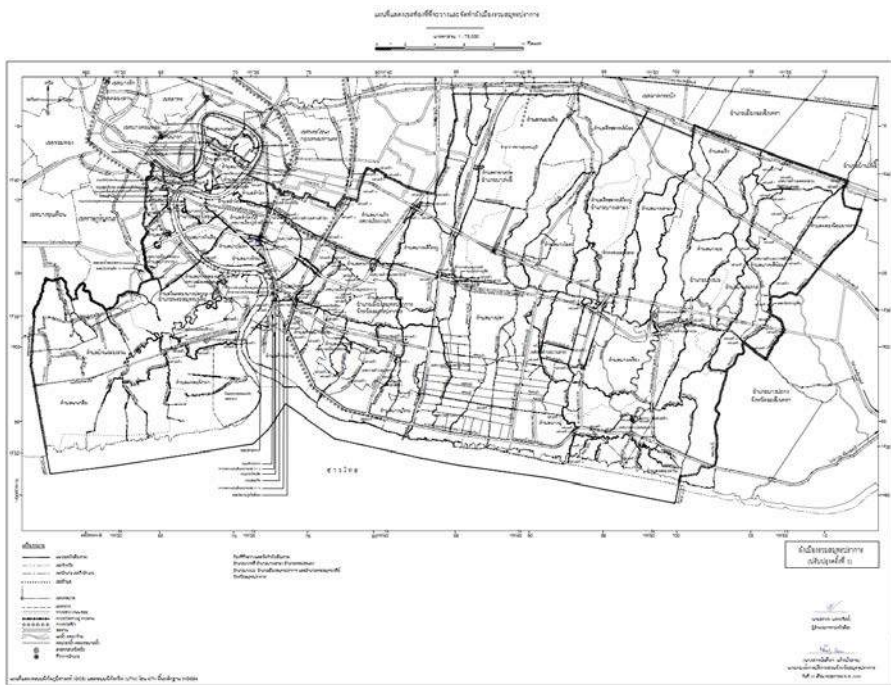
วัตถุประสงค์ของร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3)

- ส่งเสริมและพัฒนาให้เป็นเมืองศูนย์กลางด้านโลจิสติกส์ระดับภูมิภาค** ที่มีการเชื่อมโยงการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจ ในภาคพาณิชย์กรรม การบริการ อุตสาหกรรม การอยู่อาศัย และระบบคมนาคมขนส่งหลายรูปแบบกับกรุงเทพมหานคร และเขตพัฒนา พิเศษภาคตะวันออก
- ส่งเสริมและพัฒนาบทบาทของศูนย์กลางพาณิชย์กรรมเมืองระดับต่างๆ อย่างเป็นระบบ** เพื่อสร้างความสมดุล ระหว่างแหล่งงานและที่อยู่อาศัยที่มีความหลากหลาย และมีการเชื่อมโยงกันด้วยระบบคมนาคมและขนส่งที่ทั่วถึงและมีประสิทธิภาพ
- ส่งเสริมและพัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดิน** เพื่อการอยู่อาศัย การพาณิชย์กรรมและการบริการ อุตสาหกรรม การขนส่งและ โลจิสติกส์ เกษตรกรรม และการท่องเที่ยว ที่สร้างเสริมสุขภาวะของเมืองน่าอยู่ที่มีการรักษาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อม รองรับภัยพิบัติทั้ง ทางธรรมชาติและมนุษย์สร้างขึ้น
- ส่งเสริมและพัฒนา ระบบโครงข่ายคมนาคมและการขนส่งหลายรูปแบบที่ทั่วถึง** ในพื้นที่เมืองและพื้นที่เศรษฐกิจ เพื่อรองรับการเดินทางในเขตเมืองและการขนส่งสินค้า ควบคู่กับการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะให้ ครอบคลุมและได้มาตรฐานรองรับการพัฒนาเมืองและชุมชนในอนาคต
- สนับสนุนภาคเอกชนมีส่วนร่วมในการพัฒนาพื้นที่สาธารณะและพื้นที่สีเขียวสำหรับเมือง** ด้วยมาตรการทาง ผังเมืองในการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ การพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่ และการพัฒนาเมืองอุตสาหกรรม เจริญวิเศษ หรือมาตรการอื่นๆ
- ส่งเสริมการอนุรักษ์แหล่งทรัพยากรธรรมชาติ แหล่งศิลปวัฒนธรรม การฟื้นฟูคุณภาพสิ่งแวดล้อม** ในพื้นที่เกษตรกรรมดั้งเดิม พื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ริมฝั่งคลอง และริมฝั่งทะเลเพื่อรองรับภัยพิบัติ

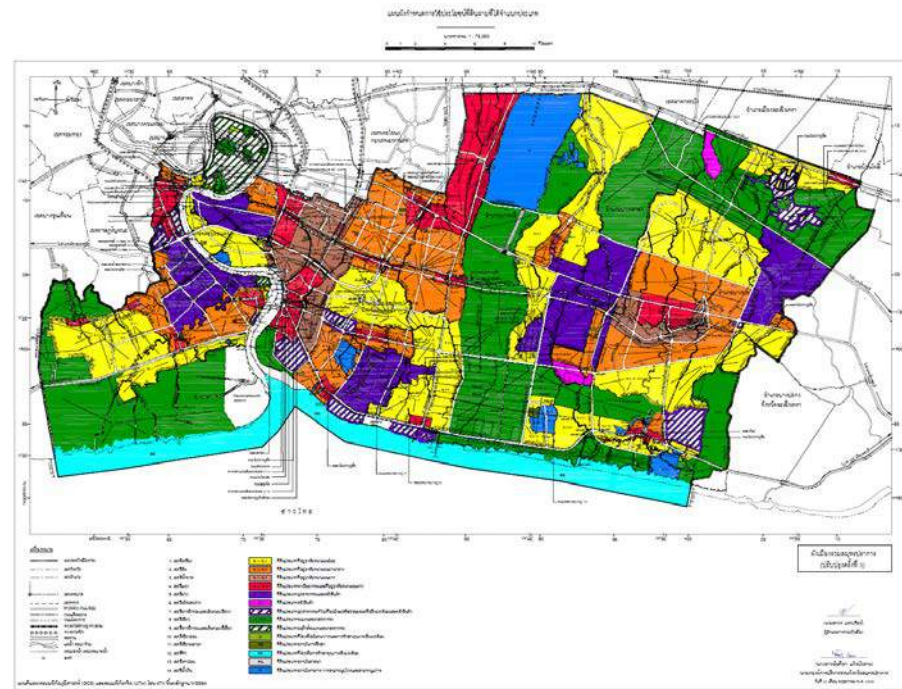
ร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3)

ตามองค์ประกอบพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562

1. แผนที่แสดงเขตท้องที่



2. แผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

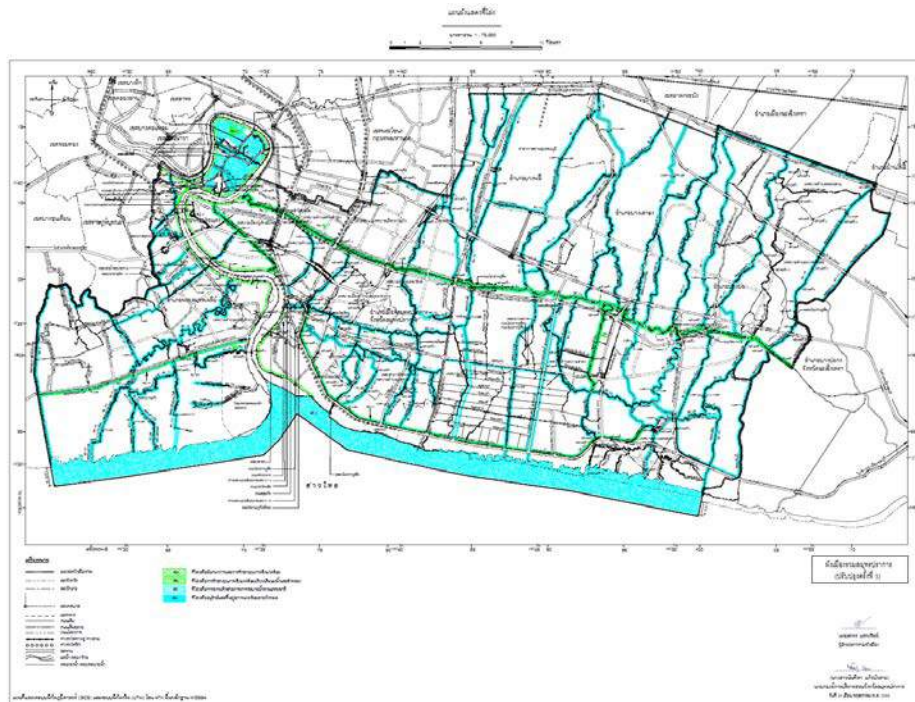




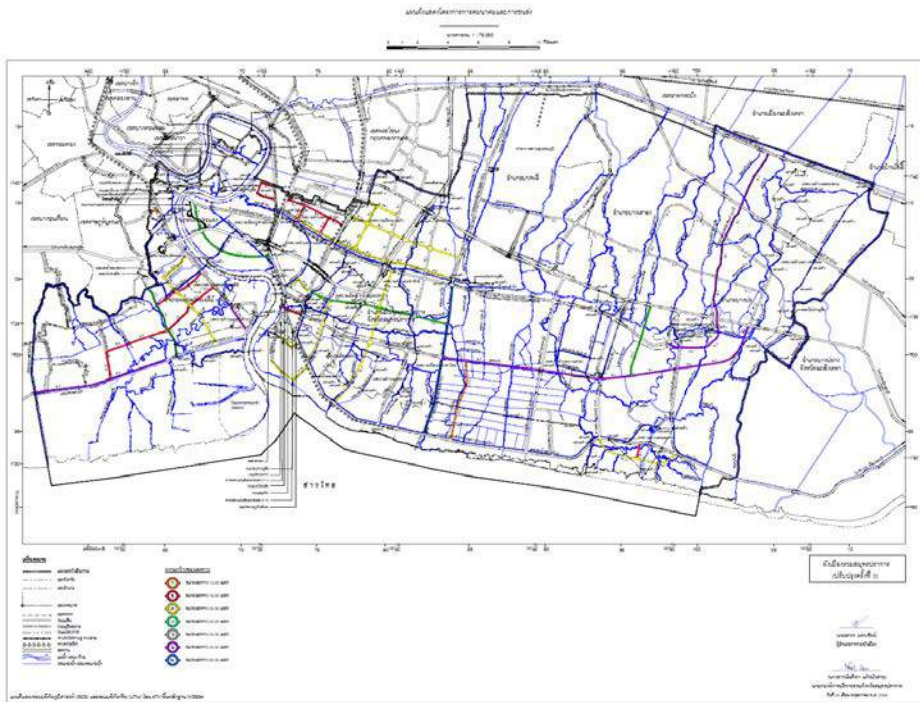
ร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3)

ตามองค์ประกอบพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562

3. แผนผังแสดงที่โล่ง



4. แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง



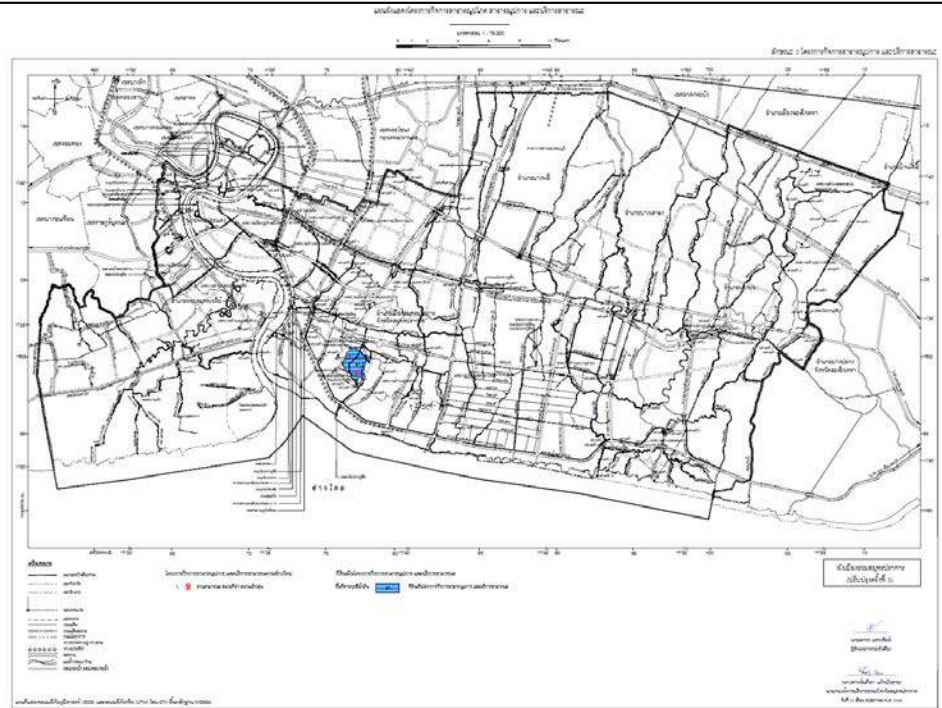
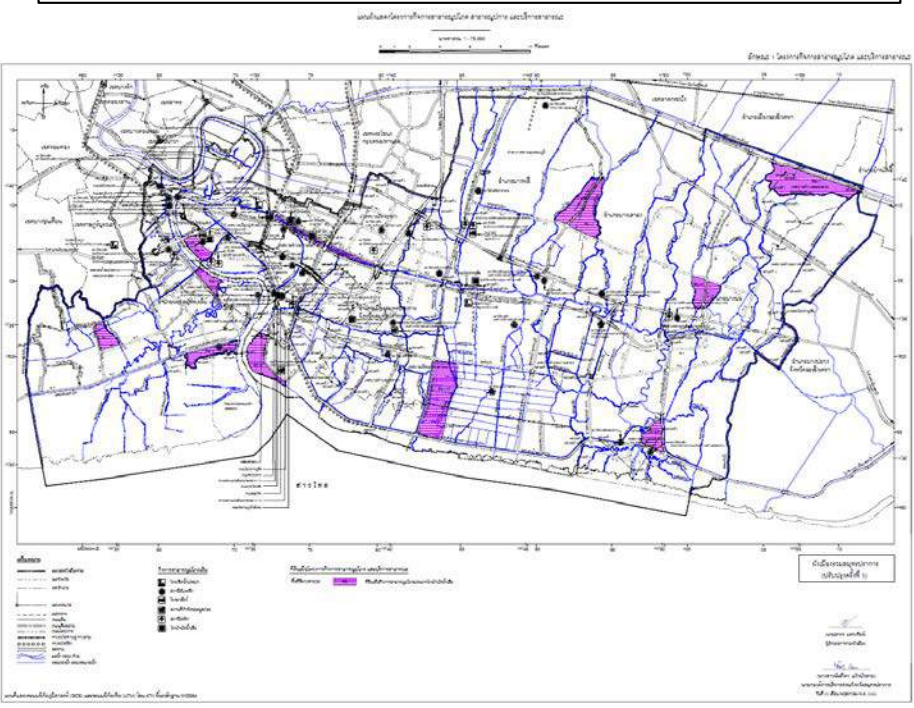


ร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3)

ตามองค์ประกอบพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562

5. แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ ลักษณะที่ 1

5. แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ ลักษณะที่ 2

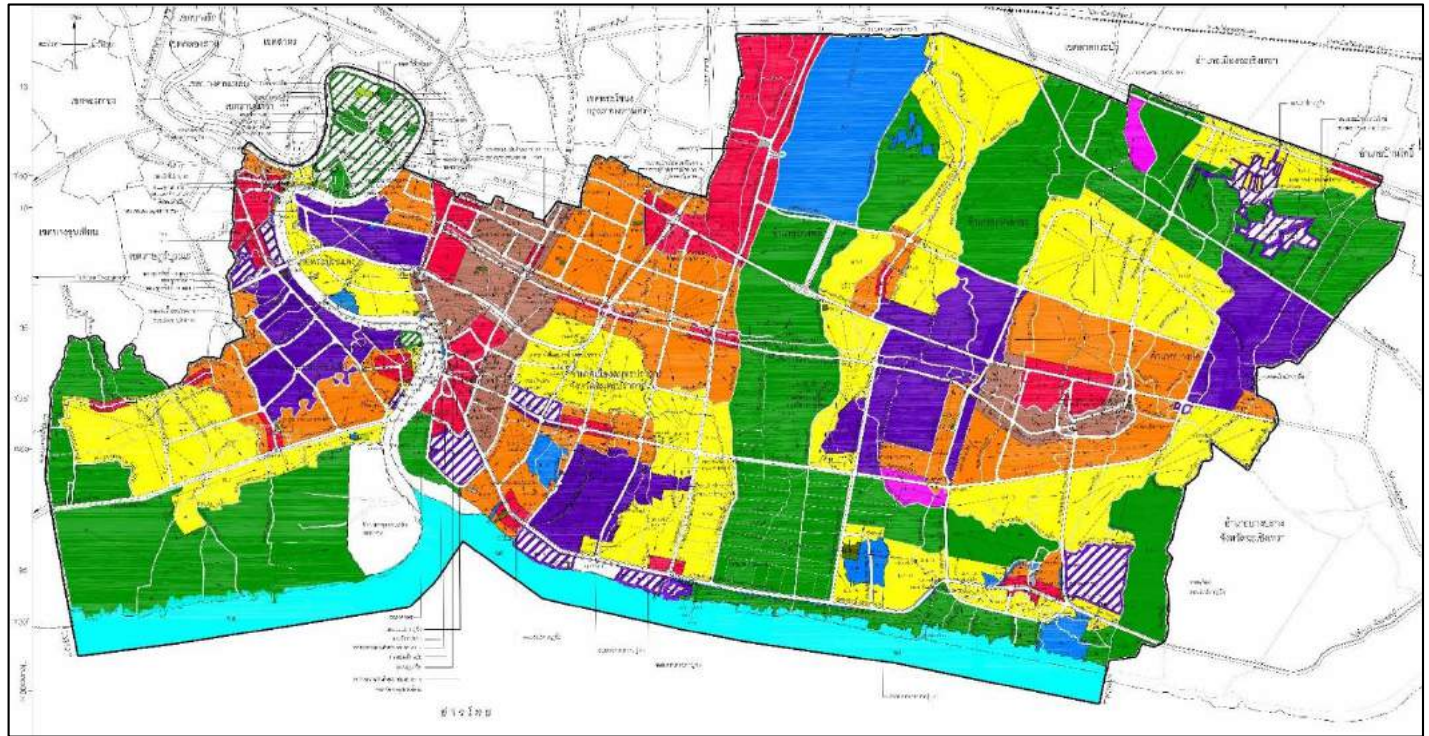


การวางและจัดทำ

แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท



แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท



จำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็น 14 ประเภท

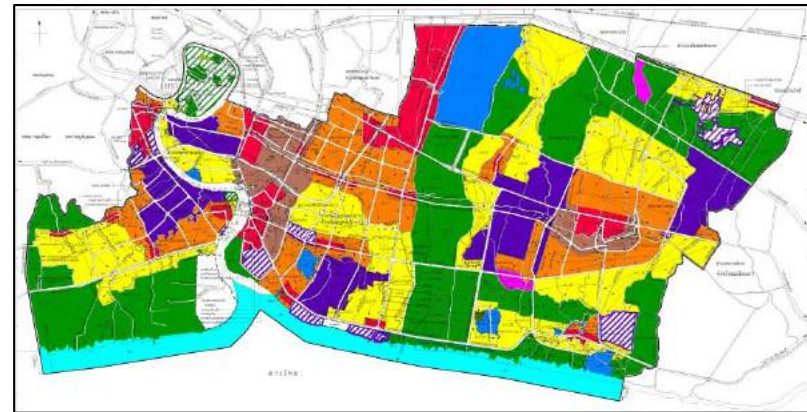
- | | | | | | |
|----------------|--|----------------|--|------------|--|
| ย.1-ย.4 | 1. ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย | อ.3 | 6. ที่ดินประเภทคลังสินค้า | คป. | 12. ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา |
| ย.5-ย.6 | 2. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง | อ.4 | 7. ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อสิ่งแวดล้อม | คส. | 13. ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา |
| ย.7-ย.8 | 3. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก | ก.1-ก.4 | 8. ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม | ส. | 14. ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณสุข และสาธารณูปการ |
| พ.1-พ.5 | 4. ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก | อ.ก | 9. ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม | | |
| อ.1-อ.2 | 5. ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า | ล. | 10. ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม | | |
| | | ล.ส. | 11. ที่ดินประเภทเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม | | |

เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท



ผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556

1. เขตสีเหลือง	บ.1-บ.4	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
2. เขตสีส้ม	บ.5-บ.6	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
3. เขตสีน้ำตาล	บ.7-บ.8	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
4. เขตสีแดง	บ.9-บ.10	ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
5. เขตสีม่วง	บ.11	ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
6. เขตสีน้ำเงิน	บ.12	ที่ดินประเภทคลังสินค้า
7. เขตสีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีม่วง	บ.13	ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นผลิตเพื่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า
8. เขตสีเขียว	ก.1-ก.2	ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
9. เขตสีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว	ก.3	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
10. เขตสีเขียวอ่อน	ล.	ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อเน้นนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
11. เขตสีเขียวชุกชุม	ค.ช.	ที่ดินประเภทสถานการศึกษา
12. เขตสีเทาอ่อน	ค.น.	ที่ดินประเภทสถานศาสนา
13. เขตสีน้ำเงิน	ค.	ที่ดินประเภทสถานราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ



ร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3)

1. เขตสีเหลือง	บ.1-บ.4	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
2. เขตสีส้ม	บ.5-บ.6	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
3. เขตสีน้ำตาล	บ.7-บ.8	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
4. เขตสีแดง	บ.9-บ.10	ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
5. เขตสีม่วง	บ.11	ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
6. เขตสีน้ำเงิน	บ.12	ที่ดินประเภทคลังสินค้า
7. เขตสีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีม่วง	บ.13	ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นผลิตเพื่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า
8. เขตสีเขียว	ก.1-ก.2	ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
9. เขตสีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว	ก.3	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
10. เขตสีเขียวอ่อน	ล.	ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อเน้นนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
11. เขตสีเขียวชุกชุม	ค.ช.	ที่ดินประเภทสถานการศึกษา
12. เขตสีฟ้า	ค.น.	ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
13. เขตสีเทาอ่อน	ค.น.	ที่ดินประเภทสถานศาสนา
14. เขตสีน้ำเงิน	ค.	ที่ดินประเภทสถานราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ



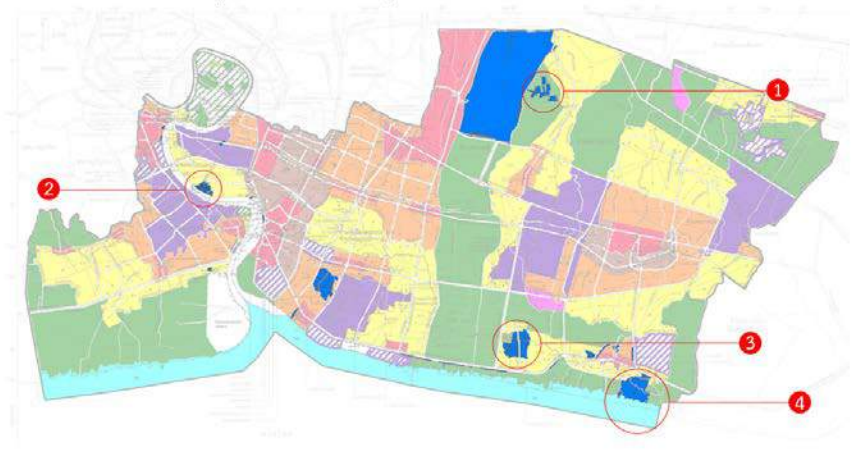
เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

ประเภท	ผังเมืองรวมสมุทรปราการ 2556		(ร่าง) ผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)		เปลี่ยนแปลง		
	ตร.กม	ร้อยละ	ตร.กม	ร้อยละ	ตร.กม	ร้อยละ	
บ.1-บ.4	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	246.63	24.56	209.63	19.69	-37.00	-61.04
บ.5-บ.6	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	117.63	11.72	123.93	11.64	6.30	10.40
บ.7-บ.8	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	11.80	1.18	36.88	3.46	25.08	41.37
พ.1-พ.3	ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	50.45	5.02	63.78	5.99	13.33	21.99
ค.1-ค.2	ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า	105.86	10.54	93.90	8.82	-11.96	-19.74
ส.3	ที่ดินประเภทคลังสินค้า	2.90	0.29	4.91	0.46	2.01	3.31
อ.1-อ.2	ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า	9.72	0.97	27.22	2.56	17.49	28.86
ร.1-ร.4	ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม	286.74	28.56	259.31	24.36	-27.43	-45.25
ร.5-ร.7	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	11.11	1.11	11.86	1.11	0.75	1.24
ส.1	ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม	0.47	0.05	0.88	0.08	0.41	0.67
ส.2	ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา	0.32	0.03	1.32	0.12	1.00	1.65
ส.3	ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม		0.00	71.58	6.72	71.58	118.10
ส.4	ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา	0.60	0.06	0.80	0.08	0.20	0.33
ส.5	ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	34.08	3.39	41.22	3.87	7.14	11.78
	พื้นที่อื่นๆ (ถนน น้ำ ฯลฯ)	125.77	12.53	117.48	11.03	-8.29	-13.68
	รวม	1,004.09	100.00	1,064.70	100.00	60.61	100.00

ผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556



(ร่าง) ผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3)



การปรับเปลี่ยนแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

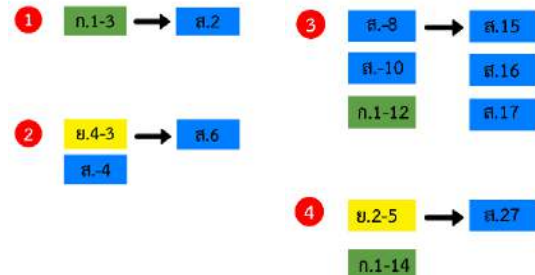
- บ.1-บ.4 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- บ.5-บ.8 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- บ.7-บ.9 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- พ.1-พ.4 ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- พ.5-พ.6 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
- พ.7 ที่ดินประเภทคลังสินค้า
- อ.1-อ.2 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นเขตพิเศษหรือเขตส่งเสริมหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า
- ก.1-ก.2 ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
- ก.3 ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
- ส.1-ส.4 ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อเน้นทางการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- ค.บ. ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา
- ค.น. ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา
- ร. ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

: การแก้ไขตามกรรมสิทธิ์ที่ดิน
ของหน่วยงานภาครัฐ ให้ถูกต้อง
และเป็นปัจจุบัน

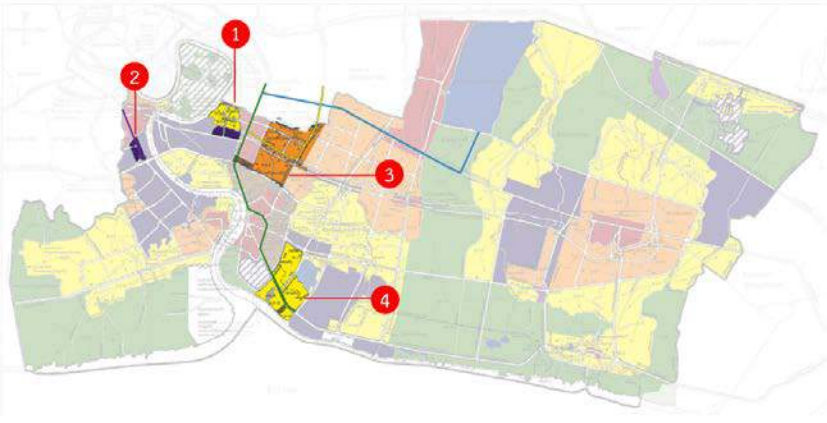
ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

- บ.1-บ.4 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- บ.5-บ.8 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- บ.7-บ.9 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- พ.1-พ.3 ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- พ.4-พ.6 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
- พ.7 ที่ดินประเภทคลังสินค้า
- อ.1-อ.2 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นเขตพิเศษหรือเขตส่งเสริมหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า
- ก.1-ก.2 ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
- ก.3 ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
- ส.1-ส.4 ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อเน้นทางการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- ค.บ. ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา
- ค.ส. ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- ค.น. ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา
- ร. ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน



ผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556



ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

- ย.1- ย.4 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- ย.5- ย.6 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- ย.7- ย.8 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- พ.1- พ.3 ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- พ.4- พ.6 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
- อ.1- อ.3 ที่ดินประเภทคลังสินค้า
- อ.4- อ.6 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นเขตที่ชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า
- ก.1- ก.2 ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
- ก.3- ก.5 ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
- ส.1- ส.3 ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- ค.น. ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา
- ค.น. ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา
- อ. ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณสุข โภคและสาธารณูปการ

(ร่าง) ผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3)

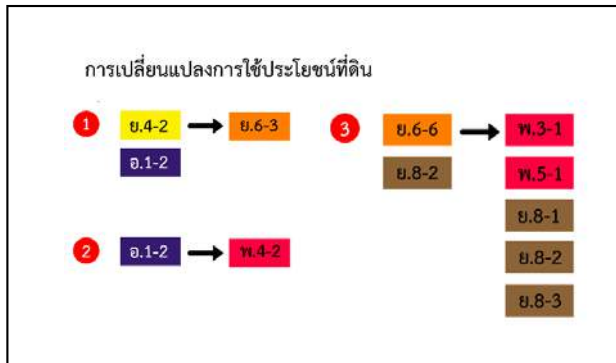


ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

- ย.1- ย.4 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- ย.5- ย.6 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- ย.7- ย.8 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- พ.1- พ.3 ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- พ.4- พ.6 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
- อ.1- อ.3 ที่ดินประเภทคลังสินค้า
- อ.4- อ.6 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นเขตที่ชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า
- ก.1- ก.3 ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
- ก.4- ก.5 ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
- ส.1- ส.3 ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- ค.น. ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา
- อ.ส. ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- ค.น. ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา
- อ. ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณสุข โภคและสาธารณูปการ

การปรับเปลี่ยนแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

: การปรับเปลี่ยนบทบาทการใช้พื้นที่ และเพิ่มความหนาแน่นการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าและโครงการรถไฟฟ้าในอนาคต



ผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556



(ร่าง) ผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3)



การปรับเปลี่ยนแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

- อ.1-อ.4 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- อ.5-อ.6 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- อ.7-อ.8 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- อ.9-อ.10 ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- อ.11 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
- อ.12 ที่ดินประเภทคลังสินค้า
- อ.13 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า
- อ.14-15 ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
- อ.16-17 ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
- อ.18 ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อพักผ่อนและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- อ.19 ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา
- อ.20 ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา
- อ.21 ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณสุข โภชและสาธารณูปการ

การปรับเปลี่ยนนโยบายและบทบาท
การใช้พื้นที่อุตสาหกรรมริมแม่น้ำ
เจ้าพระยา ริมฝั่งทะเล
และในเขตชุมชนหนาแน่นสูง
เป็นอุตสาหกรรมที่ไม่ก่อมลพิษ

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

- อ.1-อ.4 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- อ.5-อ.6 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- อ.7-อ.8 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- อ.9-อ.10 ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- อ.11 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
- อ.12 ที่ดินประเภทคลังสินค้า
- อ.13 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า
- อ.14-15 ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
- อ.16-17 ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
- อ.18 ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อพักผ่อนและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- อ.19 ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา
- อ.20 ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา
- อ.21 ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณสุข โภชและสาธารณูปการ

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน



การปรับเปลี่ยนแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556

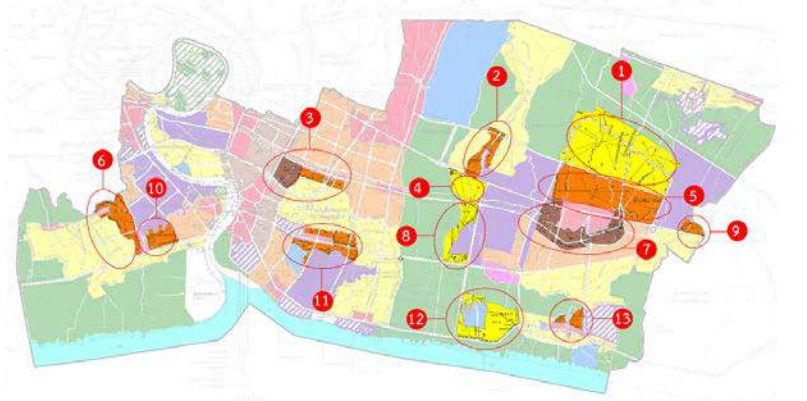


ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

- ย.1- ย.4 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- ย.5- ย.6 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- ย.7- ย.8 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- พ.1- พ.2 ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- พ.3 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
- อ.1- อ.3 ที่ดินประเภทคลังสินค้า
- อ.4- อ.5 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นเขตพิเศษชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า
- อ.6- อ.7 ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
- อ.8- อ.9 ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
- อ.10- อ.12 ที่ดินประเภทที่ส่งเสริมงานบริการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- อ.13 ที่ดินประเภทสถานการศึกษา
- ค.น. ที่ดินประเภทสถานศาสนา
- ท.น. ที่ดินประเภทสถานราชการ การสาธารณสุขและสาธารณูปการ

: การเพิ่มความหนาแน่นของชุมชน
ตามนโยบายการใช้ที่ดิน แนวโน้ม
การเติบโตของประชากร
และการขยายตัวของเมือง

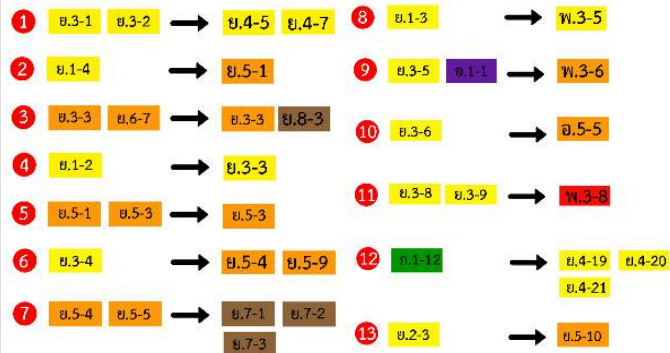
(ร่าง) ผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3)



ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

- ย.1- ย.4 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- ย.5- ย.6 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- ย.7- ย.8 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- พ.1- พ.2 ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- พ.3 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
- อ.1- อ.3 ที่ดินประเภทคลังสินค้า
- อ.4- อ.5 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นเขตพิเศษชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า
- อ.6- อ.7 ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
- อ.8- อ.9 ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
- อ.10- อ.12 ที่ดินประเภทที่ส่งเสริมงานบริการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- อ.13 ที่ดินประเภทสถานการศึกษา
- ค.ส. ที่ดินประเภทที่ส่งเสริมการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- ค.น. ที่ดินประเภทสถานศาสนา
- ท.น. ที่ดินประเภทสถานราชการ การสาธารณสุขและสาธารณูปการ

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

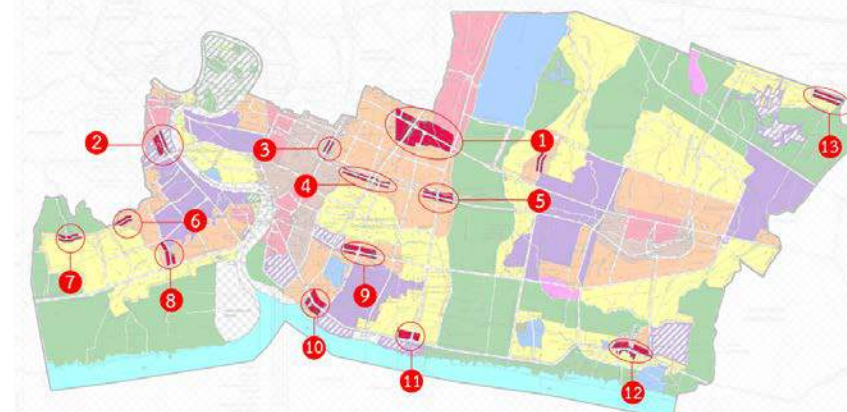




ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

- บ.1-บ.4 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- บ.5-บ.6 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- บ.7-บ.8 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- พ.1-พ.3 ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- ค.1-ค.3 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
- อ.1-อ.2 ที่ดินประเภทคลังสินค้า
- อ.3-อ.5 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นลักษณะชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า
- อ.6-อ.8 ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
- อ.9-อ.11 ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
- อ.12 ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่ออนุรักษ์ธรรมชาติและเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- อ.13 ที่ดินประเภทสถานับการศึกษา
- ค.น. ที่ดินประเภทสถานับศาสนา
- อ.น. ที่ดินประเภทสถานับราชการ การสาธารณสุขและสาธารณูปการ

(ร่าง) ผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3)



ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

- บ.1-บ.4 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- บ.5-บ.6 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- บ.7-บ.8 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- พ.1-พ.3 ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- ค.1-ค.3 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
- อ.1-อ.2 ที่ดินประเภทคลังสินค้า
- อ.3-อ.5 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นลักษณะชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า
- อ.6-อ.8 ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
- อ.9-อ.11 ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
- อ.12 ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่ออนุรักษ์ธรรมชาติและเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- อ.13 ที่ดินประเภทสถานับการศึกษา
- ค.น. ที่ดินประเภทสถานับศาสนา
- อ.น. ที่ดินประเภทสถานับราชการ การสาธารณสุขและสาธารณูปการ

การปรับเปลี่ยนแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

: ปรับเปลี่ยนบทบาทของพื้นที่เป็นย่านพาณิชยกรรมชุมชน และศูนย์พาณิชยกรรมเมือง เพื่อให้บริการแก่ย่านที่อยู่อาศัยโดยรอบลดการเดินทางเข้าเมือง

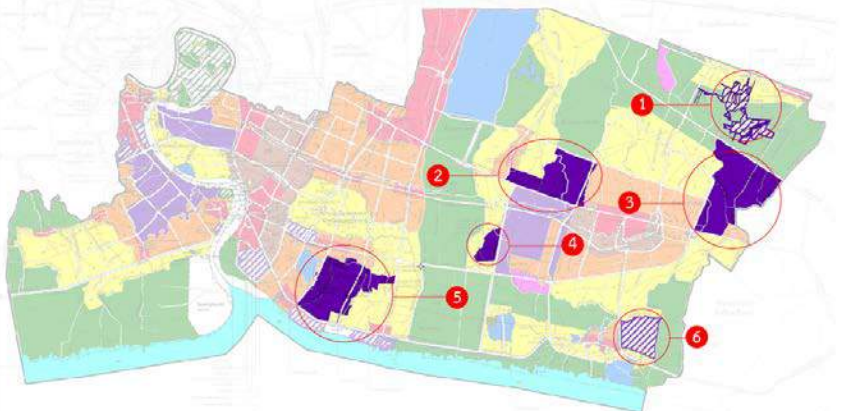
การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

1	พ.4 บ.6-2	→	พ.5-2 พ.5-3
2	อ.1-4	→	พ.4-2
3	บ.6-3 บ.6-4	→	พ.3-1 บ.6-5
4	อ.1-8	→	พ.3-3
5	พ.2-4	→	พ.4-3
6	บ.3-4	→	พ.3-4
7	บ.2-2 อ.2-3	→	พ.1-2
8	บ.3-4 บ.3-6	→	พ.3-5
9	บ.3-3 บ.3-9	→	พ.3-6 อ.1-9
10	บ.3-9 บ.3-13 บ.3-15	→	พ.3-7
11	บ.3-8 บ.3-9	→	พ.3-8
12	อ.1-2 อ.2-3	→	พ.3-9
13	พ.1-1 บ.2-1	→	พ.1-1
14	บ.1-1	→	พ.3-2



ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

- บ.1- บ.4 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- บ.5- บ.6 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- บ.7- บ.8 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- ค.1- ค.2 ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- ค.3 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
- ค.4 ที่ดินประเภทคลังสินค้า
- ค.5 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นเขตพิเศษอุตสาหกรรมหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า
- ก.1- ก.2 ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
- ก.3 ที่ดินประเภทอนุรักษ์รักษารวมและเกษตรกรรม
- ส.1 ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- ค.ท. ที่ดินประเภทสถานับการศึกษา
- ค.น. ที่ดินประเภทสถานับศาสนา
- อ. ที่ดินประเภทสถานับราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ



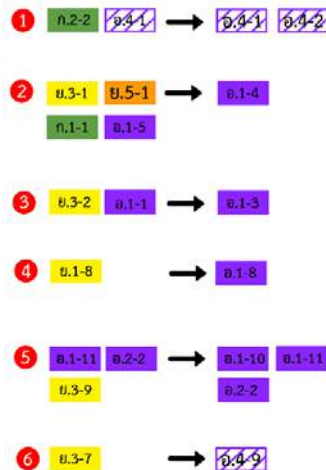
ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

- บ.1- บ.4 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- บ.5- บ.6 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- บ.7- บ.8 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- ค.1- ค.2 ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- ค.3 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
- ค.4 ที่ดินประเภทคลังสินค้า
- ค.5 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นเขตพิเศษอุตสาหกรรมหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า
- ก.1- ก.2 ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
- ก.3 ที่ดินประเภทอนุรักษ์รักษารวมและเกษตรกรรม
- ส.1 ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- ค.ท. ที่ดินประเภทสถานับการศึกษา
- ค.ส. ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- ค.น. ที่ดินประเภทสถานับศาสนา
- อ. ที่ดินประเภทสถานับราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

การปรับเปลี่ยนแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

: ปรับปรุงแนวเขตพัฒนาอุตสาหกรรม และเพิ่มพื้นที่อุตสาหกรรมใหม่ เพื่อรองรับ การพัฒนาอุตสาหกรรมทั่วไป รวมถึง อุตสาหกรรมไม่ก่อมลพิษ

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน





เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงเจตนารมณ์การใช้ประโยชน์ที่ดิน

ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)

ย.1 – ย.4

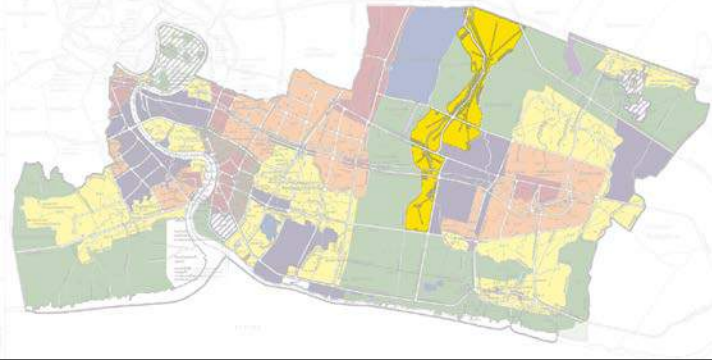
	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับ ผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556	ร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3) (ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)
ย.1	เพื่อรักษาสภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัยให้มีลักษณะสอดคล้องกับสภาพภูมิประเทศที่เป็นพื้นที่น้ำหลากและพื้นที่ชุ่มน้ำ	เพื่อดำรงรักษาและพัฒนาเชิงอนุรักษ์ย่านที่อยู่อาศัยของชุมชนดั้งเดิมที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี
ย.2	เพื่อรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยบริเวณชานเมืองในอนาคต	เพื่อรองรับการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในพื้นที่ชานเมือง
ย.3	เพื่อส่งเสริมให้เป็นที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับแหล่งงานที่มีความสะดวกในการเดินทาง	เพื่อรองรับการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในเขตต่อเมือง และพื้นที่ต่อเนื่องกับศูนย์ชุมชนระดับอำเภอ
ย.4	เพื่อส่งเสริมให้เป็นที่อยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่โดยรอบศูนย์ชุมชน	เพื่อรองรับการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดี ที่อยู่ใกล้ แหล่งงาน

เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

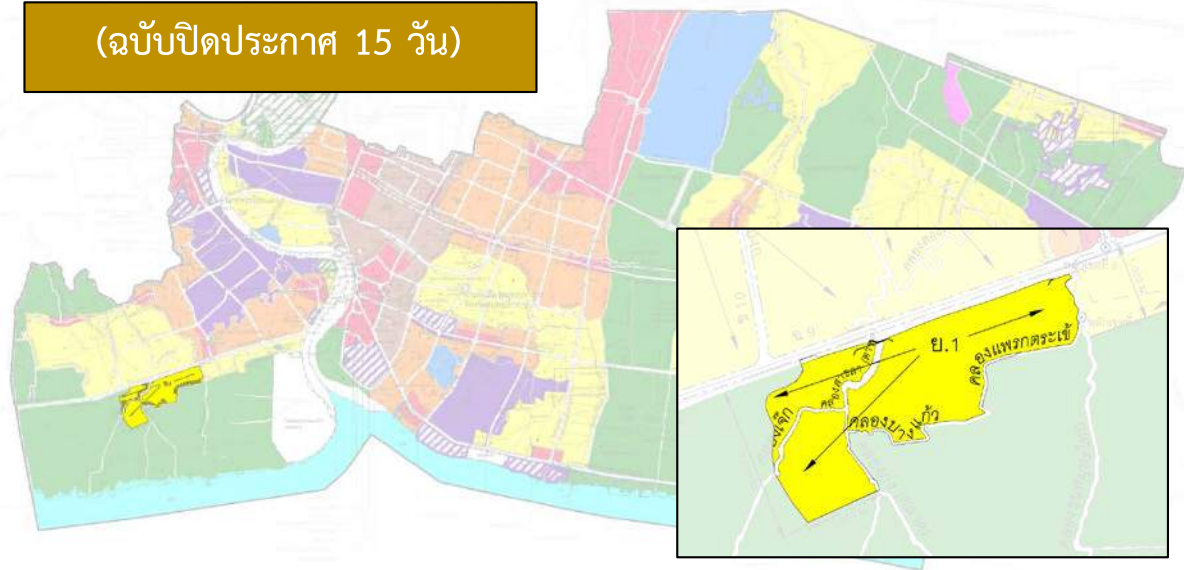
ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)

ย.1

เจตนารมณ์ : เพื่อดำรงรักษาและพัฒนาเชิงอนุรักษ์ย่านที่อยู่อาศัยของชุมชนดั้งเดิม
ที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี



(ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)





เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

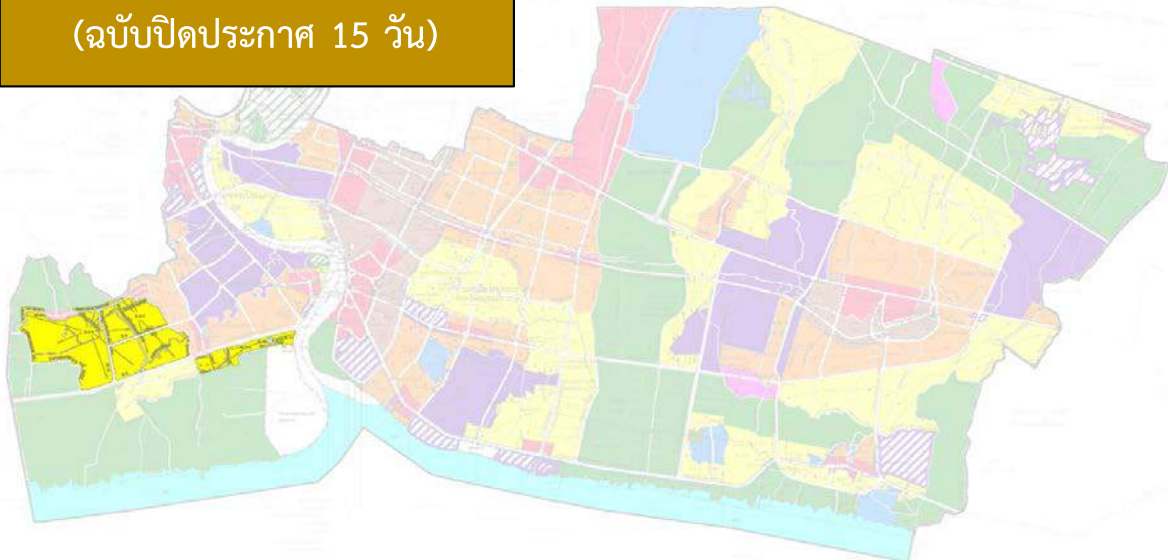
ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)

ย.2

เจตนารมณ์ : เพื่อรองรับการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดี
ในพื้นที่ชานเมือง



(ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)





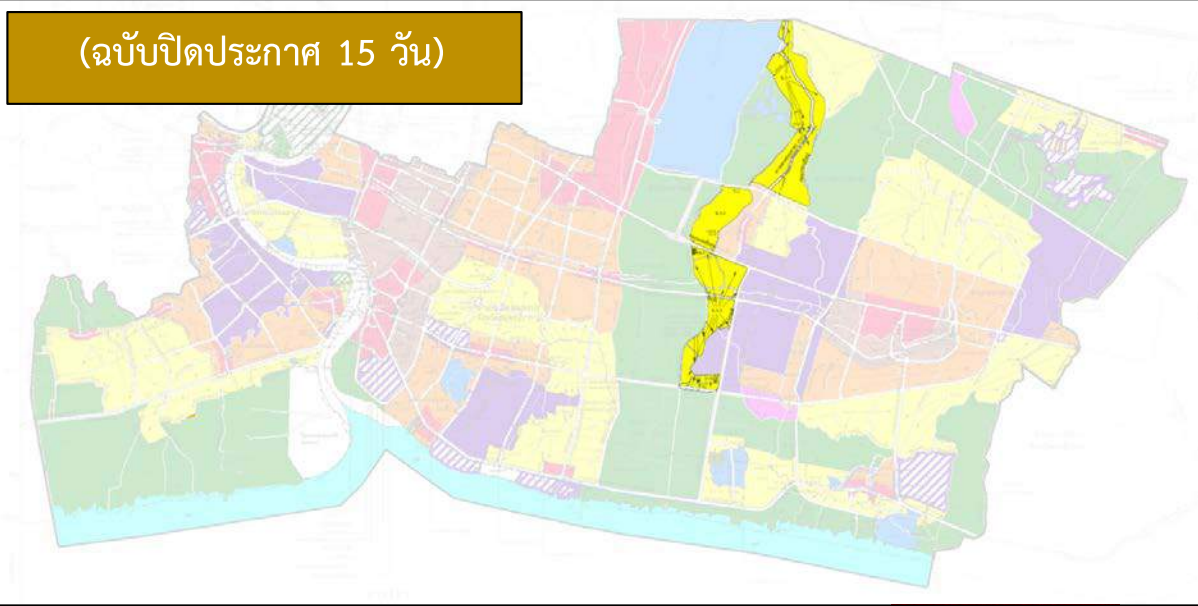
เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)

ย.3

เจตนารมณ์ : เพื่อรองรับการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดี
ในเขตต่อเมือง และพื้นที่ต่อเนื่องกับศูนย์ชุมชนระดับอำเภอ

(ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)





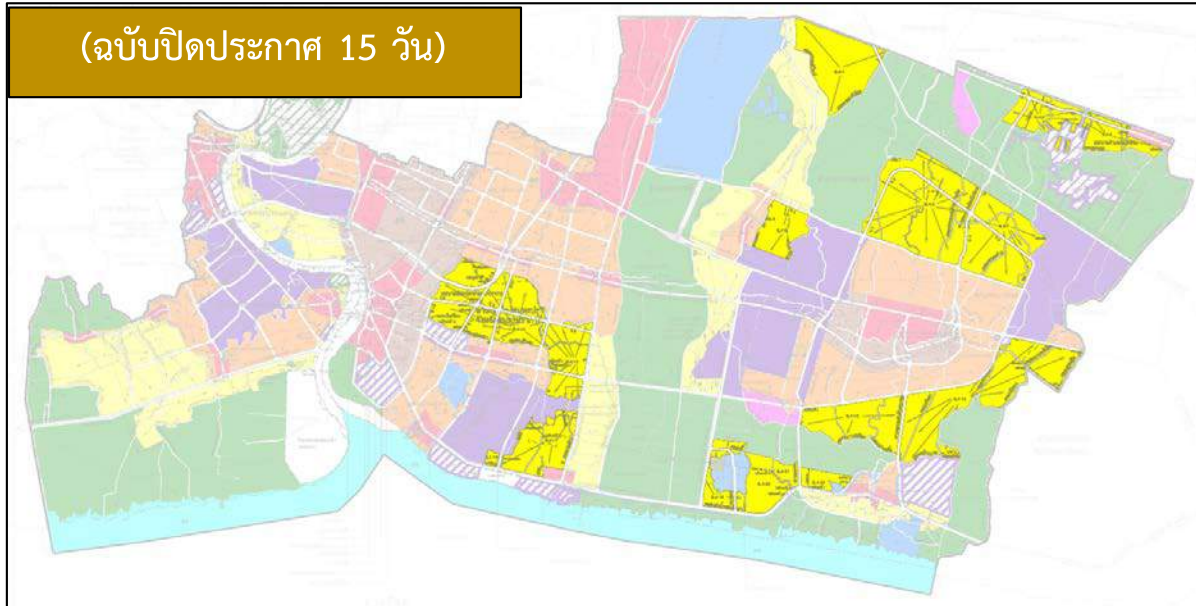
เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)

ย.4

เจตนารมณ์ : เพื่อรองรับการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดี
ที่อยู่ใกล้แหล่งงาน

(ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)





เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงเจตนารมณ์การใช้ประโยชน์ที่ดิน

ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม)

ย.5 – ย.6

	ผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556	ร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3) (ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)
ย.5	เพื่อรองรับการอยู่อาศัยที่ต้องการอยู่ใกล้แหล่งงานเป็นพื้นที่โดยรอบศูนย์กลางพาณิชยกรรมหลักของจังหวัด	เพื่อรองรับการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้แหล่งงานอุตสาหกรรม และศูนย์กลางพาณิชยกรรมหลักระดับอำเภอ
ย.6	เพื่อส่งเสริมให้เป็นที่อยู่อาศัยที่ยังคงสภาพแวดล้อมที่อยู่ใกล้แหล่งงานและอยู่ในเขตการให้บริการของขนส่งมวลชน	เพื่อรองรับการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน



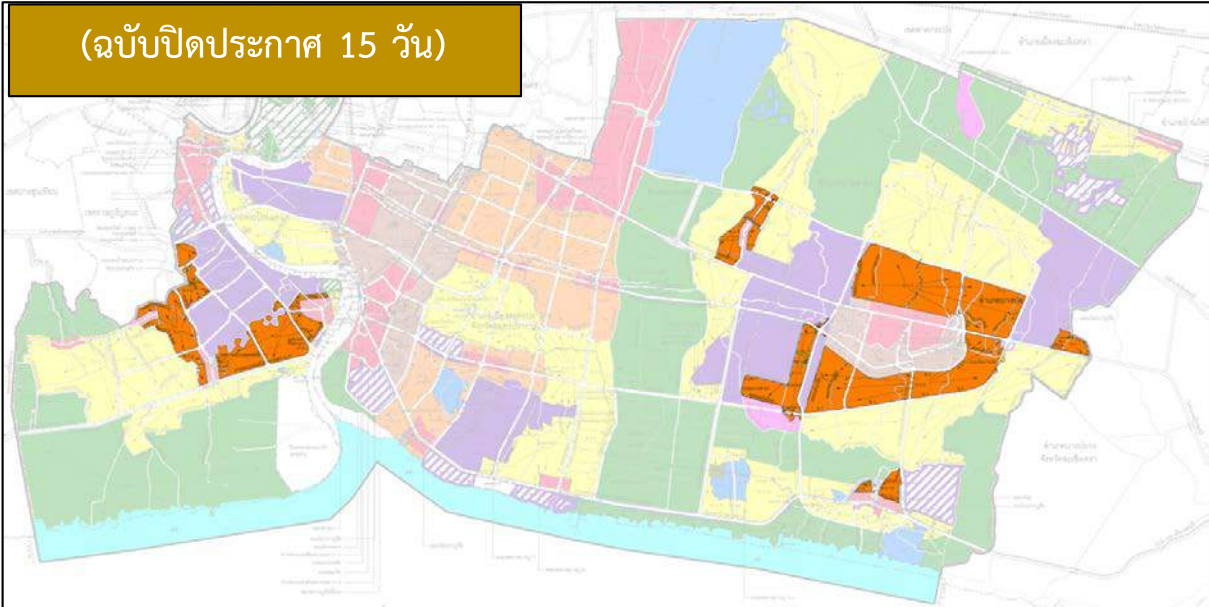
เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

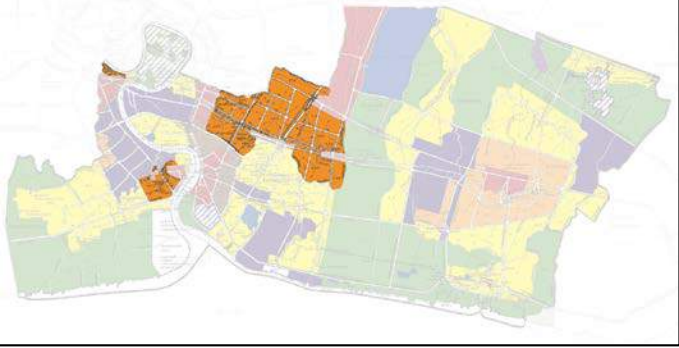
ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม)

ย.5

เจตนารมณ์ : เพื่อรองรับการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้แหล่งงานอุตสาหกรรม และ ศูนย์กลางพาณิชยกรรมหลักระดับอำเภอ

(ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)



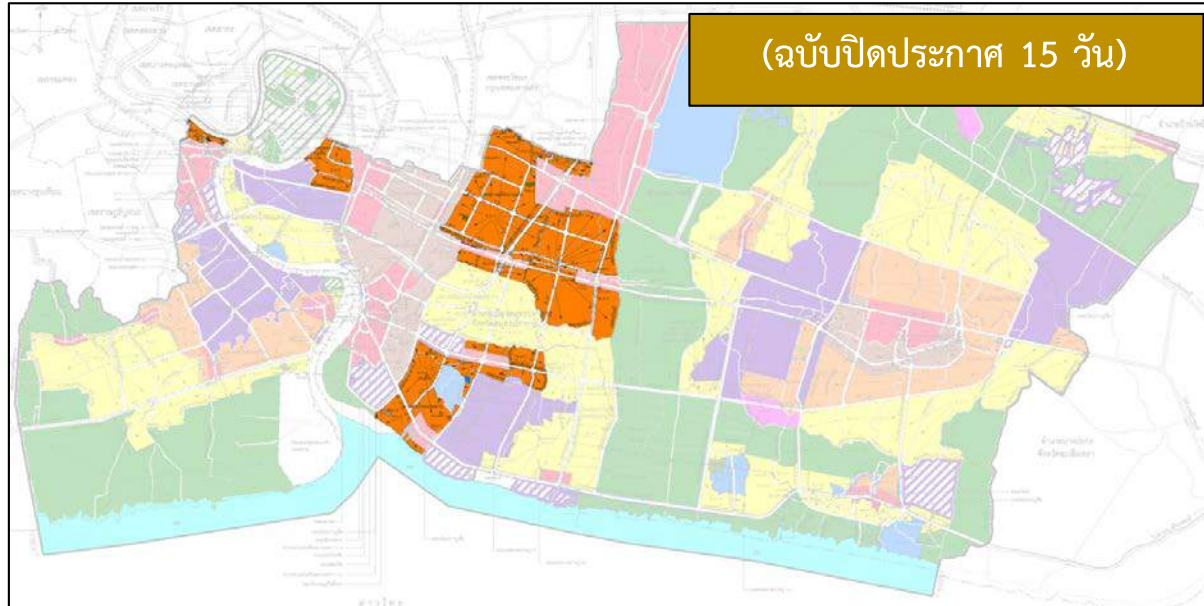


เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม)

ย.6

เจตนารมณ์ : เพื่อรองรับการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน





เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงเจตนารมณ์การใช้ประโยชน์ที่ดิน

ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล)

ย.7 - ย.8

	ผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556	ร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3) (ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)
ย.7	เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยบริเวณเขตเมืองชั้นในที่อยู่ ต่อเนื่องกับศูนย์กลางพาณิชยกรรมหลักของ จังหวัดที่มีระดับการพัฒนาที่หนาแน่น	เพื่อรองรับการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยบริเวณโดยรอบ ศูนย์กลางพาณิชยกรรมหลักระดับอำเภอ และจังหวัด
ย.8	เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยบริเวณเขตเมืองชั้นในที่อยู่ ต่อเนื่องกับศูนย์กลางพาณิชยกรรมหลักของ จังหวัด ซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบส่ง มวลชนและการเข้าถึงโครงข่ายคมนาคมขนส่ง	เพื่อรองรับการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยในเขตให้บริการของ สถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และการอยู่อาศัยที่ต่อเนื่อง จากบริเวณศูนย์กลางพาณิชยกรรมหลักระดับอำเภอและ จังหวัด



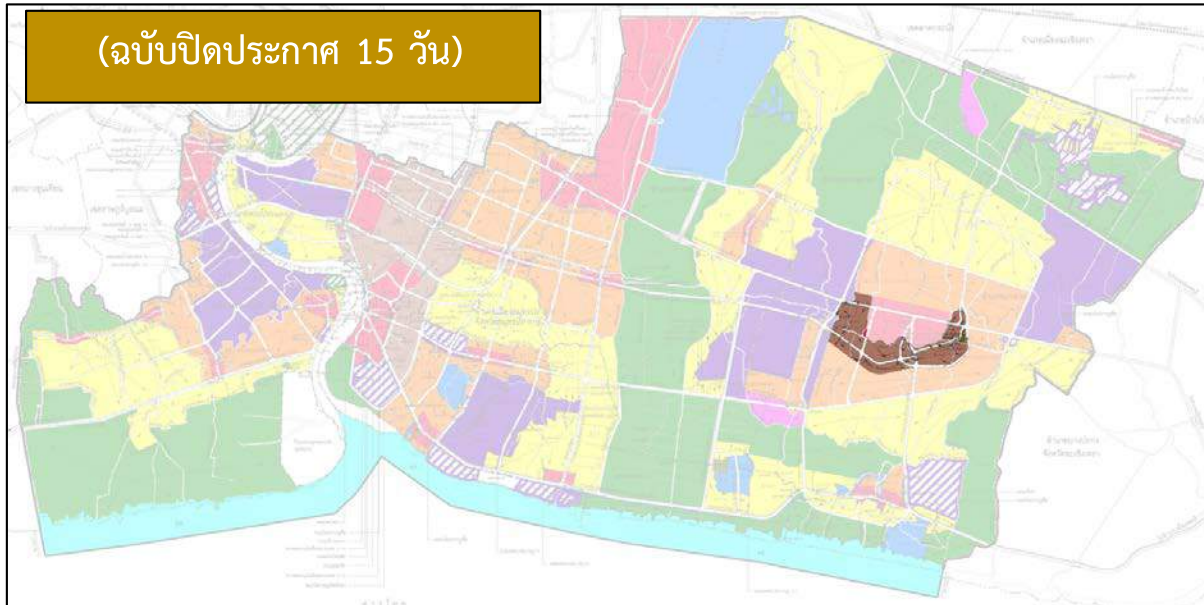
เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล)

ย.7

เจตนารมณ์ : เพื่อรองรับการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยบริเวณโดยรอบศูนย์กลางพาณิชย์-
กรรมหลักระดับอำเภอ และจังหวัด

(ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)

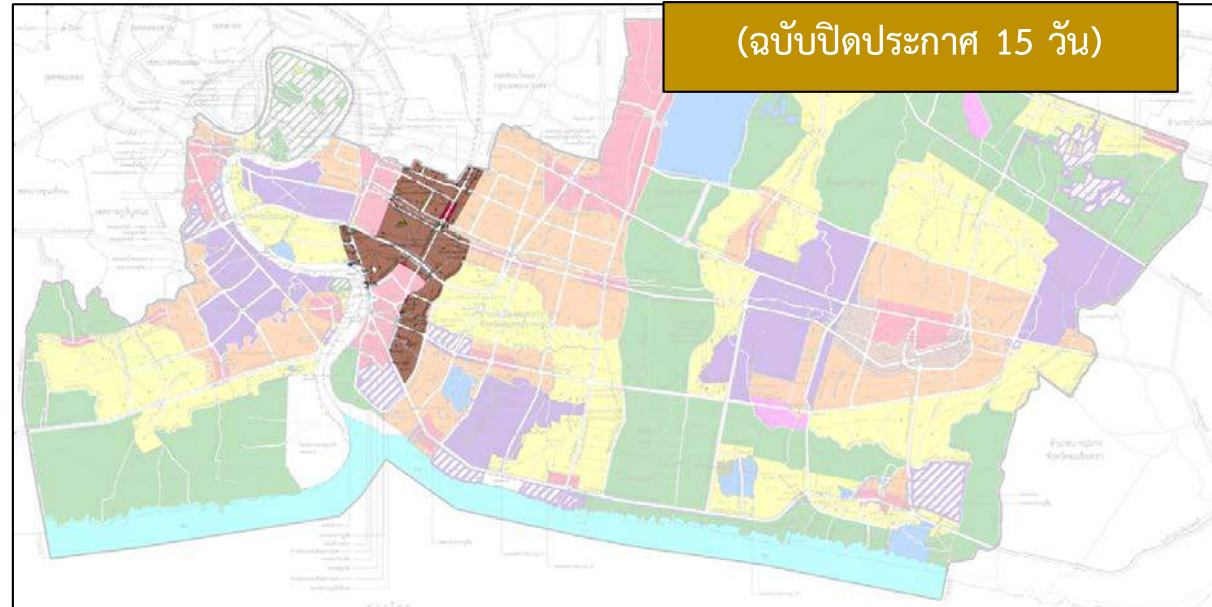




เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล)

ย.8

เจตนารมณ์ : เพื่อรองรับการพัฒนาย่านที่อยู่อาศัยในเขตให้บริการของสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และการอยู่อาศัยที่ต่อเนื่องจากบริเวณศูนย์กลางพาณิชยกรรมหลักระดับอำเภอและจังหวัด



(ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)



เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงเจตนารมณ์การใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง)

พ.1 - พ.5

	ผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556	ร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3) (ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)
พ.1	เพื่อกิจกรรมการค้าและการบริการที่อำนวยความสะดวกต่อการดำรงชีวิตประจำวันของประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณชานเมือง	เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรม การค้า และการบริการของชุมชนระดับตำบล
พ.2	ให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรมรองของจังหวัด เพื่อส่งเสริมและกระจายความเป็นศูนย์กลางธุรกิจ การค้า และบริการ ที่จะสร้างความสมดุลระหว่างที่อยู่อาศัยและแหล่งงานบริเวณชานเมือง	เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรม การค้า และการบริการของเมืองที่อยู่ใกล้ท่าอากาศยาน
พ.3	ให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรมหลักของจังหวัด ที่รองรับกิจกรรมทางการค้าและบริการสำหรับประชาชนทั่วไป	เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรม การค้า และการบริการของเมืองบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
พ.4	ให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรมและกิจกรรมอื่นที่เกี่ยวข้อง	เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรม การค้า และการบริการ ของเมืองระดับอำเภอ
พ.5	ไม่มี	เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรม การค้า และการบริการของเมืองระดับจังหวัด



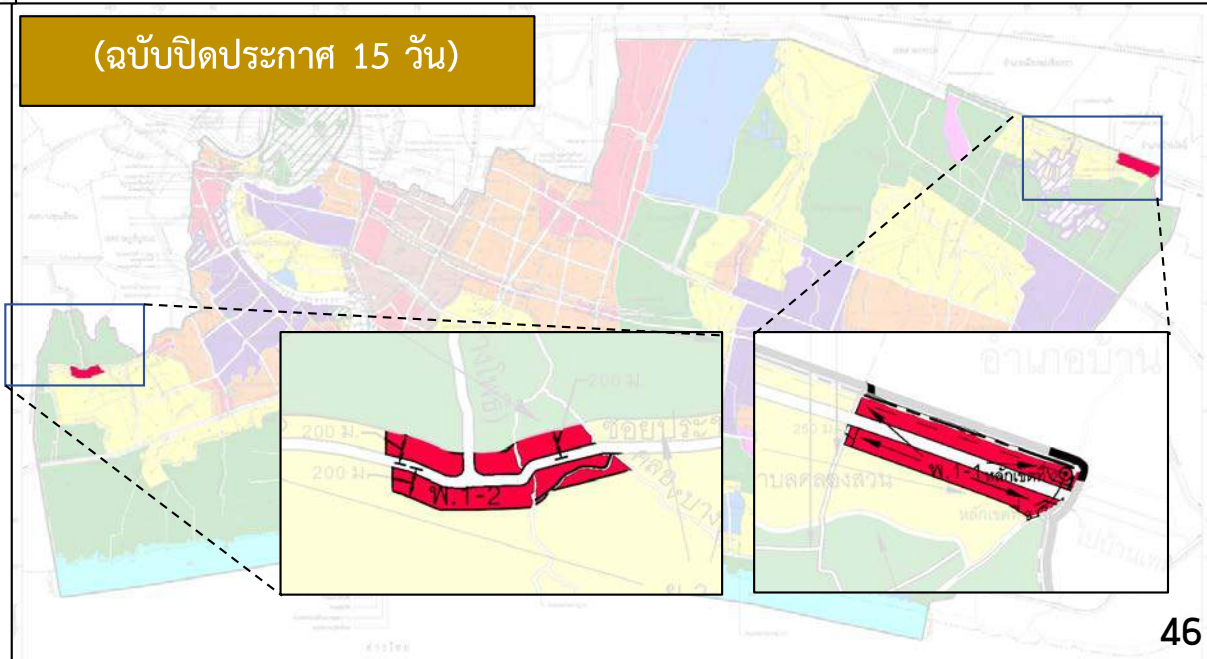
เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

พ.1

เจตนารมณ์ : เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชย์กรรม การค้า และการบริการของชุมชนระดับตำบล

(ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)





เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

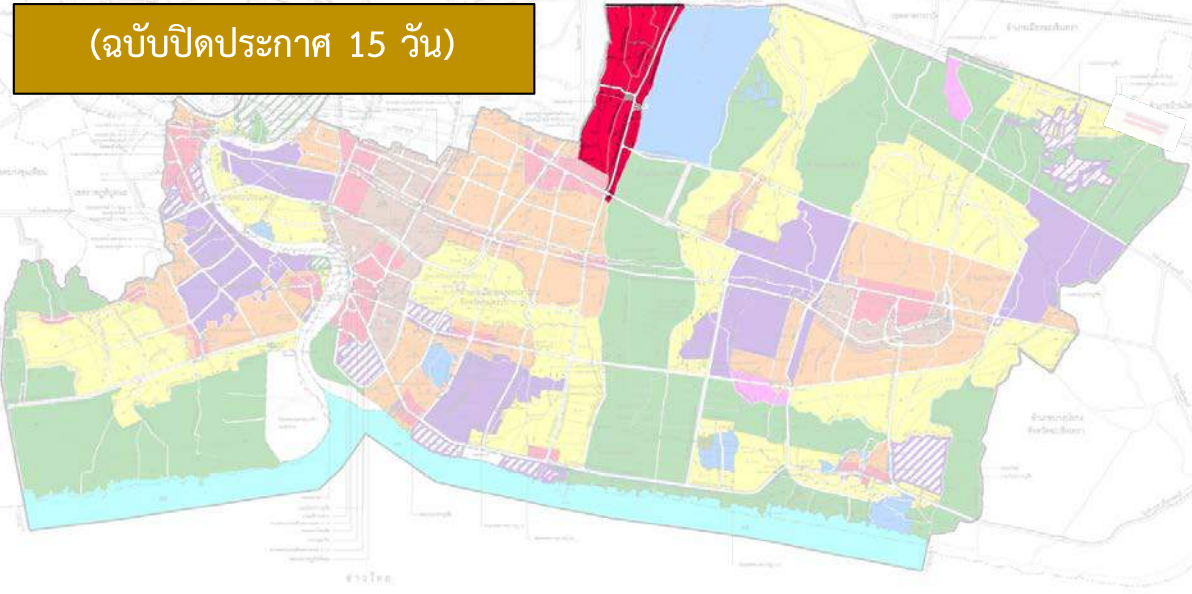
ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

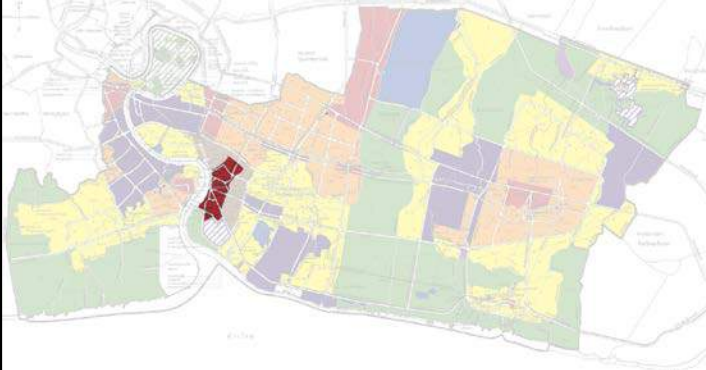
พ.2

เจตนารมณ์ : เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรม การค้า และการบริการ
ของเมืองที่อยู่ใกล้ท่าอากาศยาน



(ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)



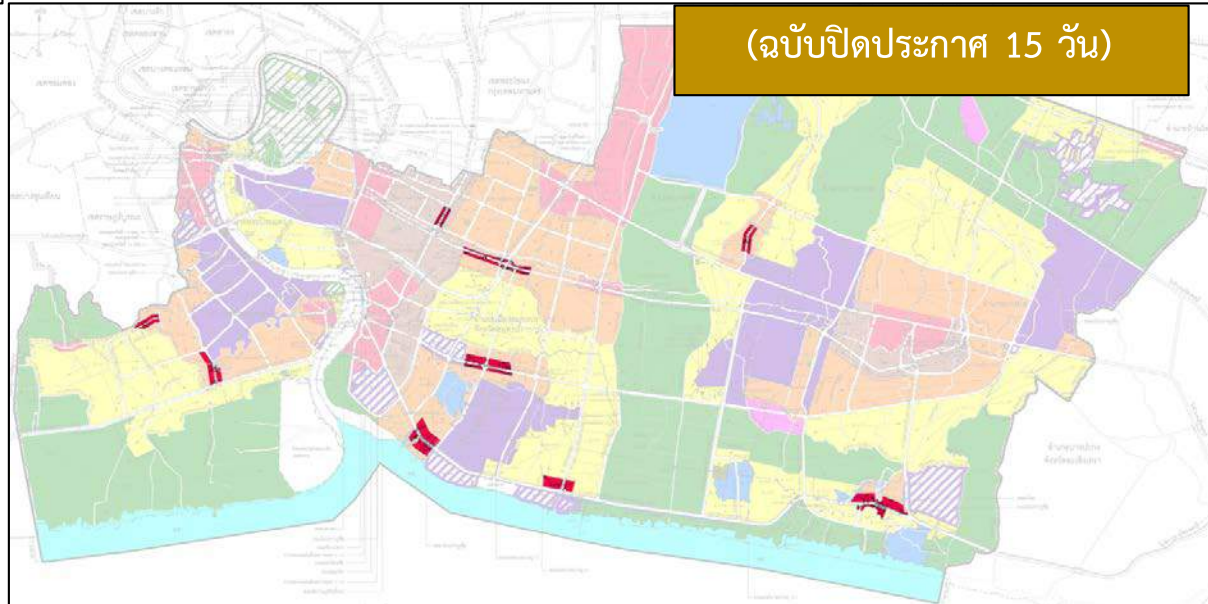


เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

พ.3

เจตนารมณ์ : เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชย์กรรม การค้า และการบริการ
ของเมืองบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน



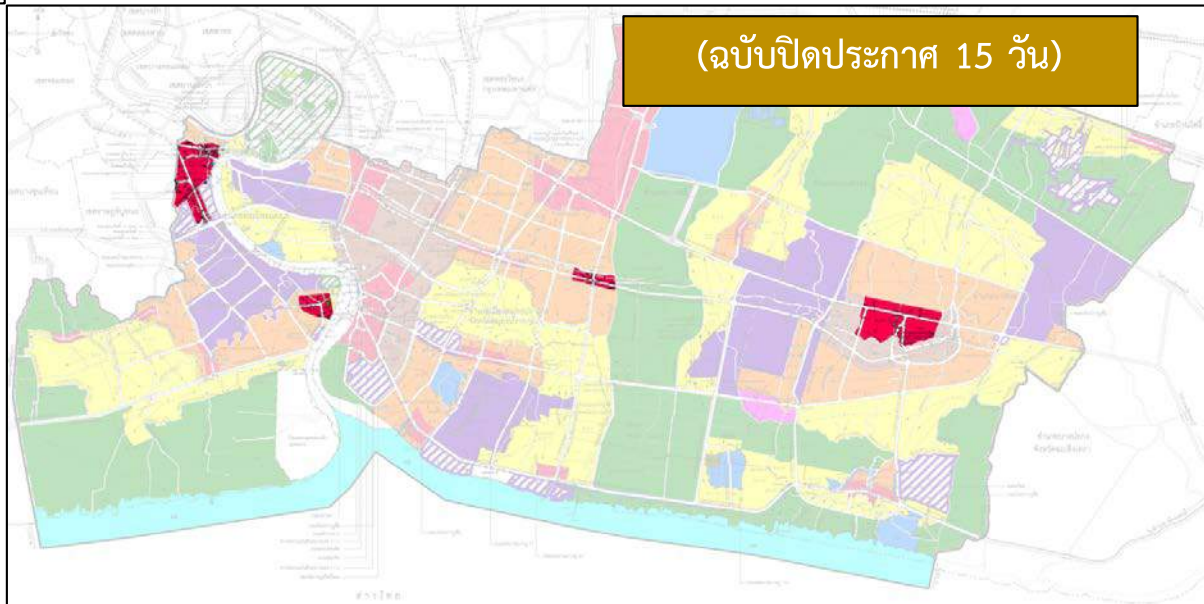


เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

พ.4

เจตนารมณ์ : เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรม การค้า และการบริการ
ของเมืองระดับอำเภอ



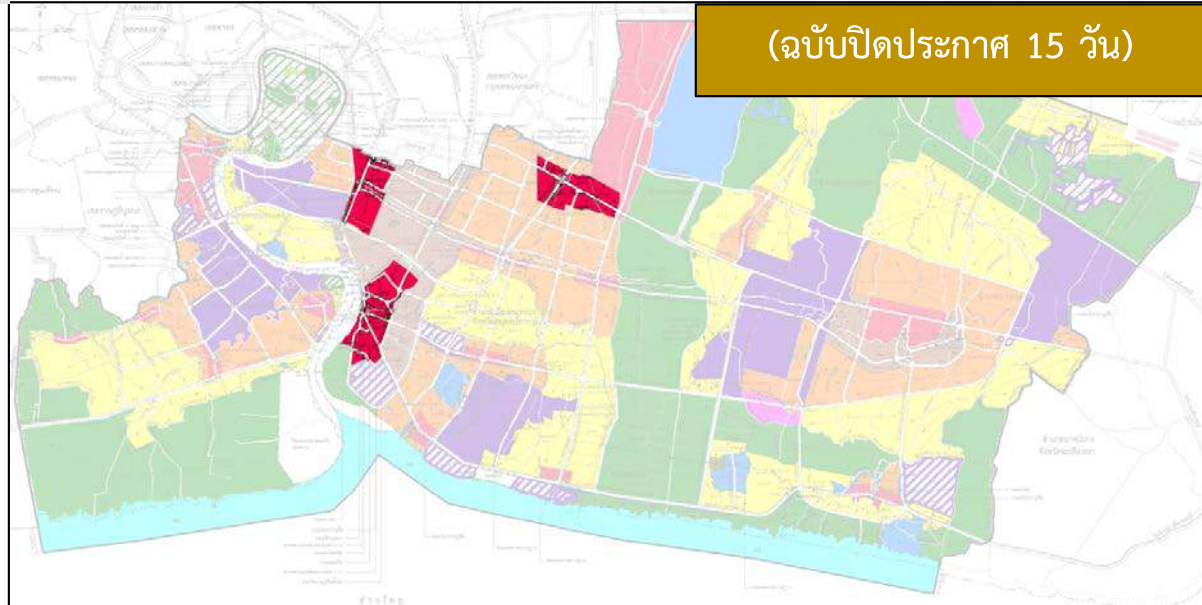
เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ไม่มี

ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

พ.5

เจตนารมณ์ : เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรม การค้า และ
การบริการของเมืองระดับจังหวัด





เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงเจตนารมณ์การใช้ประโยชน์ที่ดิน กลุ่มที่ดินประเภทอุตสาหกรรม/คลังสินค้า (อ.1 – อ.4)

	ผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556	ร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3) (ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)
อ.1	เพื่อส่งเสริมให้เป็นเขตอุตสาหกรรมทั่วไป	เพื่อรองรับการพัฒนาอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม การพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ การพัฒนาเศรษฐกิจและ ฟื้นฟูสิ่งแวดล้อมพื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา
อ.2	เพื่อส่งเสริมให้เป็นเขตนิคมอุตสาหกรรมซึ่งจัด ตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรม แห่งประเทศไทย	เพื่อพัฒนาการประกอบการอุตสาหกรรมในเขตนิคมอุตสาหกรรม และบริเวณที่ ต่อเนื่อง
อ.3	ให้เป็นที่ดินประเภทคลังสินค้า	เพื่อรองรับการพัฒนาศูนย์กลางคลังสินค้าไฮโล ห้องเย็น กิจการลานตู้ คอนเทนเนอร์ สถานีขนส่งสินค้าหรือสิ่งของ
อ.4	ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็น มลพิษต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม	เพื่อส่งเสริมการพัฒนาอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออกที่มีเทคโนโลยีการผลิตทันสมัย ปราศจากมลพิษต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม พัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ การพัฒนาเศรษฐกิจและฟื้นฟูสิ่งแวดล้อมพื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา และริมฝั่งทะเล

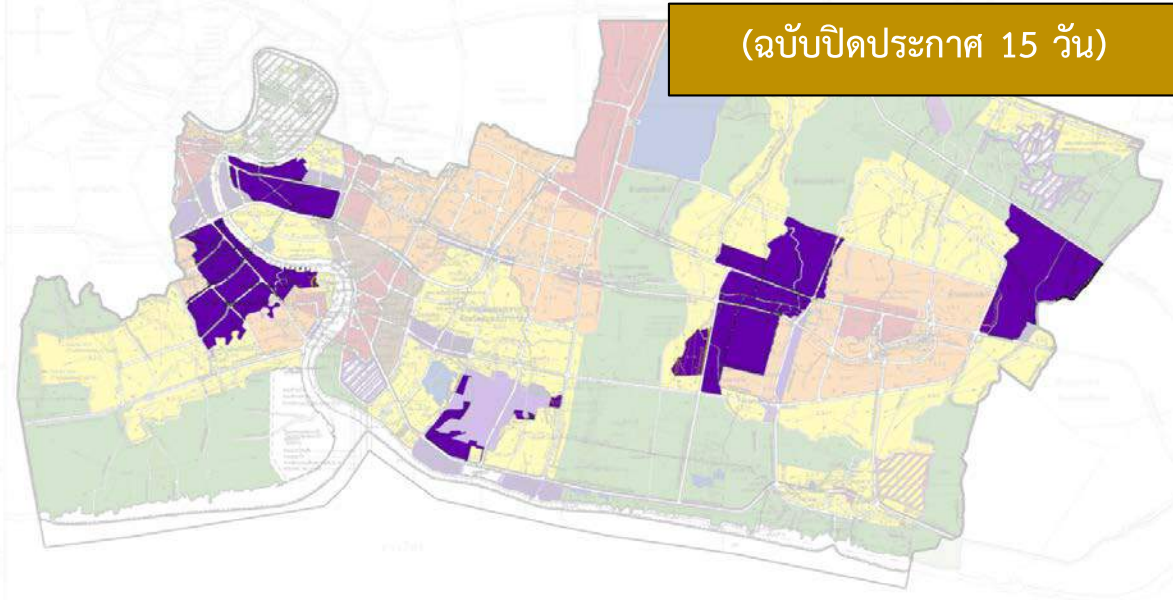


เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (สีม่วง)

อ.1

เจตนารมณ์ : เพื่อรองรับการพัฒนาอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษ
ต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม การพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ
การพัฒนาเศรษฐกิจและฟื้นฟูสิ่งแวดล้อมพื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา



(ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)



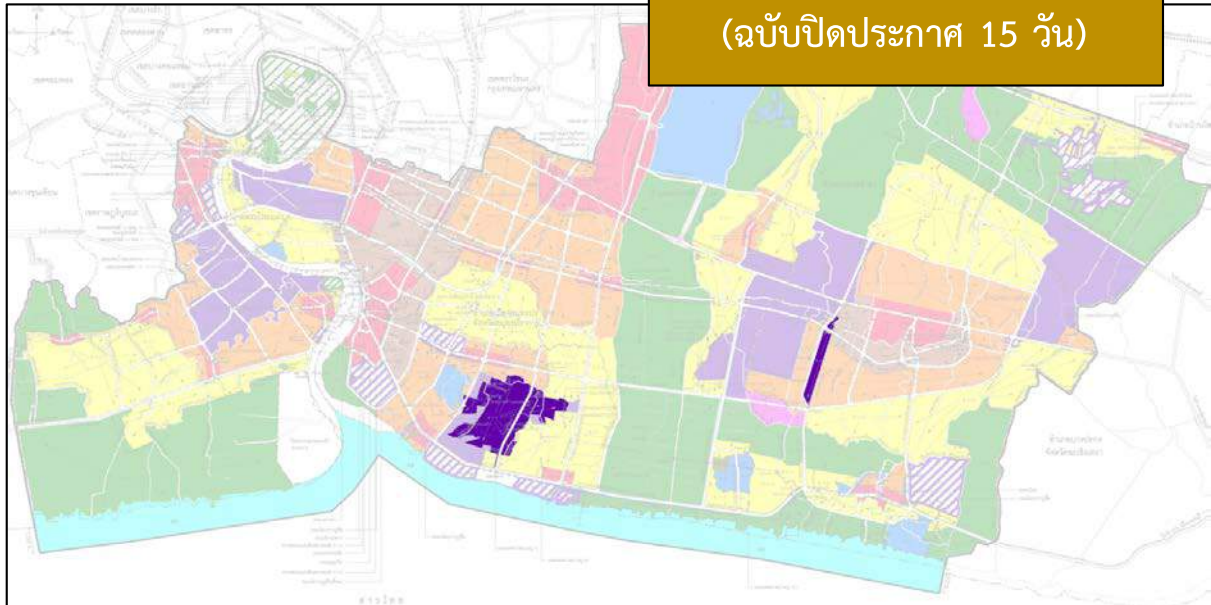
เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

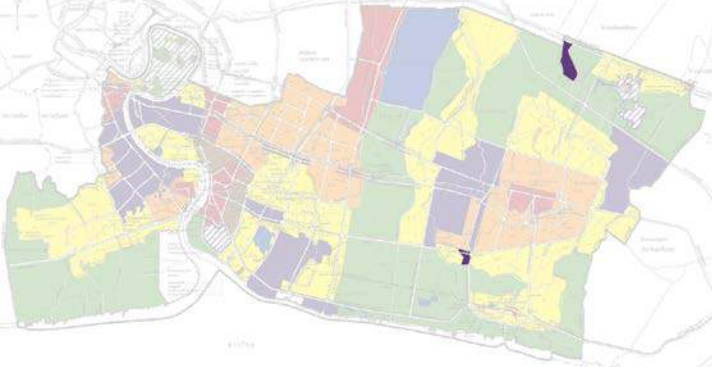
ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (สีม่วง)

0.2

เจตนาธรรมณ์ : เพื่อพัฒนาการประกอบการอุตสาหกรรมในเขตนิคมอุตสาหกรรม และ บริเวณที่ต่อเนื่อง

(ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)





เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

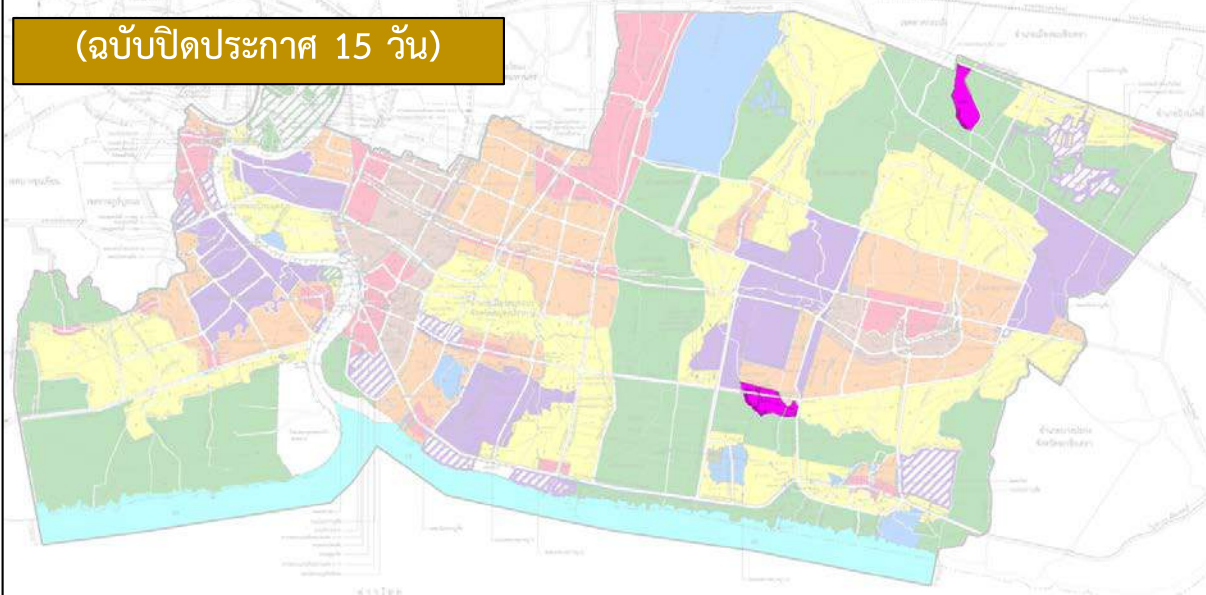
ที่ดินประเภทคลังสินค้า (สีม่วงเข้มมะพร้าว)

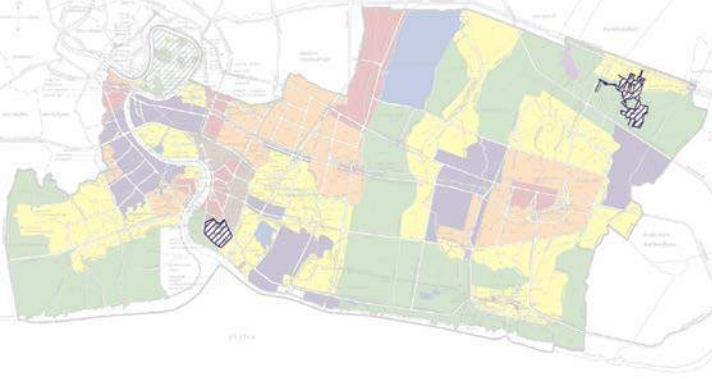
อ.3

เจตนารมณ์ : เพื่อรองรับการพัฒนาศูนย์กลางคลังสินค้า ไฮโล ห้องเย็น
กิจการลานตู้คอนเทนเนอร์ สถานีขนส่งสินค้าหรือสิ่งของ



(ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)





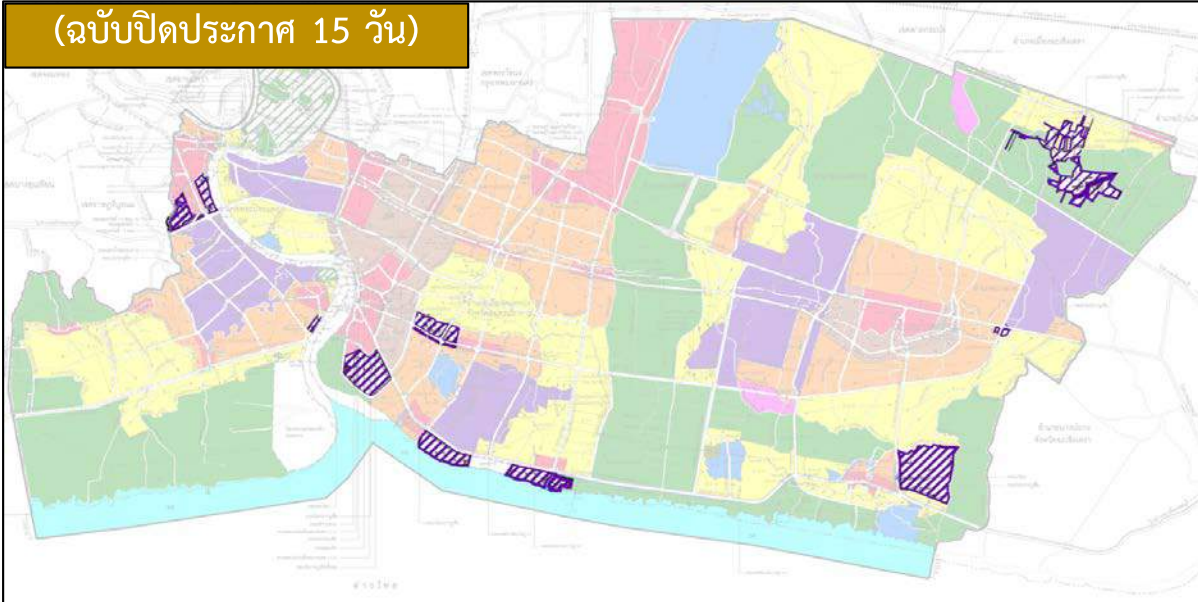
เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือ
สิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า(สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีม่วง)



เจตนารมณ์ : เพื่อส่งเสริมการพัฒนาอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออกที่มีเทคโนโลยีการผลิตทันสมัย
ปราศจากมลพิษต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม พัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ การพัฒนาเศรษฐกิจและ
ฟื้นฟูสิ่งแวดล้อมพื้นที่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา และริมฝั่งทะเล

(ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)



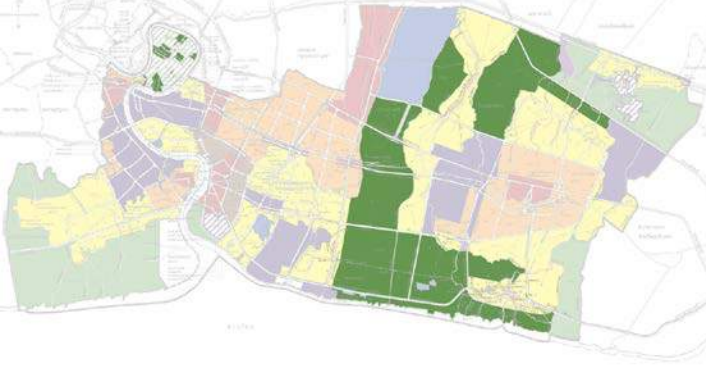


เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงเจตนารมณ์การใช้ประโยชน์ที่ดิน

ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (ก.1 – ก.4)

ก.1-ก.4

	ผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556	ร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3) (ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)
ก.1	เพื่อสงวนรักษาสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติคงสภาพพื้นที่เกษตรกรรม ในที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมบริเวณตำบลบางกะเจ้า และใน บริเวณที่มีข้อจำกัดด้านการระบายน้ำและมีความเสี่ยงต่ออุทกภัย	เพื่อพัฒนาเกษตรกรรม การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมและแหล่ง ทรัพยากรธรรมชาติ การท่องเที่ยวเชิงเกษตรและการท่องเที่ยว เชิงนิเวศ ในท้องที่คู้บางกะเจ้า
ก.2	เพื่อสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติ และส่งเสริมการเป็นพื้นที่ เกษตรกรรม	เพื่อพัฒนาเกษตรกรรม การควบคุมการขยายตัวของชุมชน ในพื้นที่ที่มีความเสี่ยงต่อมลพิษทางเสียงอากาศยาน การขนส่ง สินค้าหรือสิ่งของ
ก.3	เพื่อการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติของพื้นที่เกษตรกรรมและ วิถีชีวิตดั้งเดิม	เพื่อพัฒนาเกษตรกรรม การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การ ท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ในวิถีชีวิตของชุมชนเกษตรกรรม และการ ท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติริมฝั่งทะเล
ก.4	ไม่มี	เพื่อพัฒนาเกษตรกรรม การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และการ รองรับการขยายตัวของเมืองและชุมชนชานเมือง

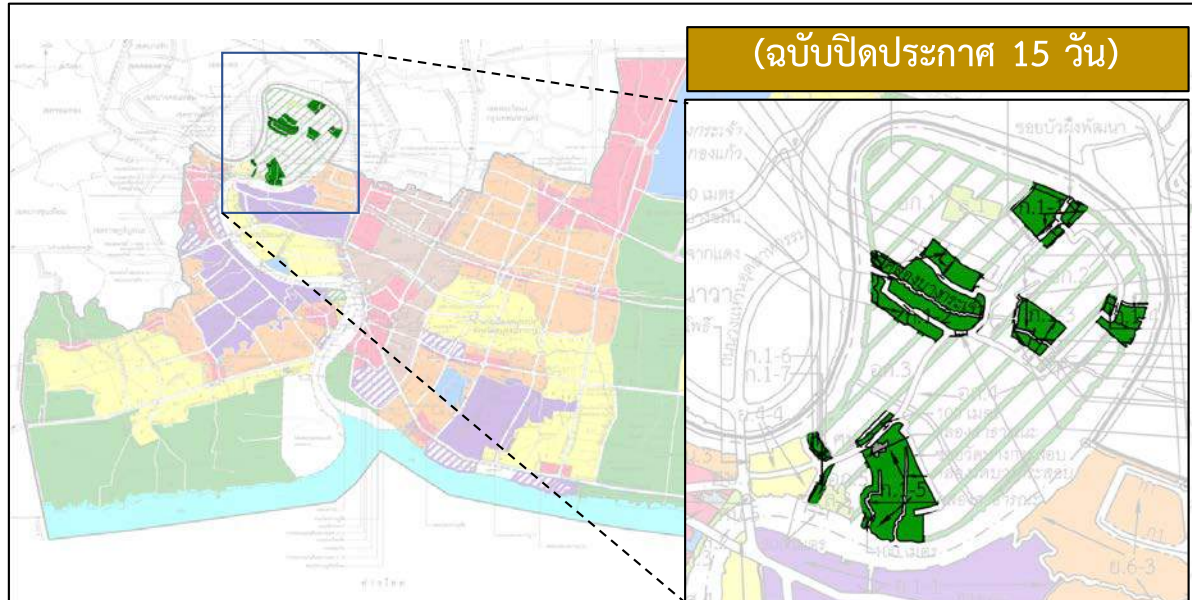


เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว)

ก.1

เจตนารมณ์ : เพื่อพัฒนาเกษตรกรรม การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และแหล่งทรัพยากรธรรมชาติ การท่องเที่ยวเชิงเกษตรและการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ ในท้องที่คู้งบางกะเจ้า





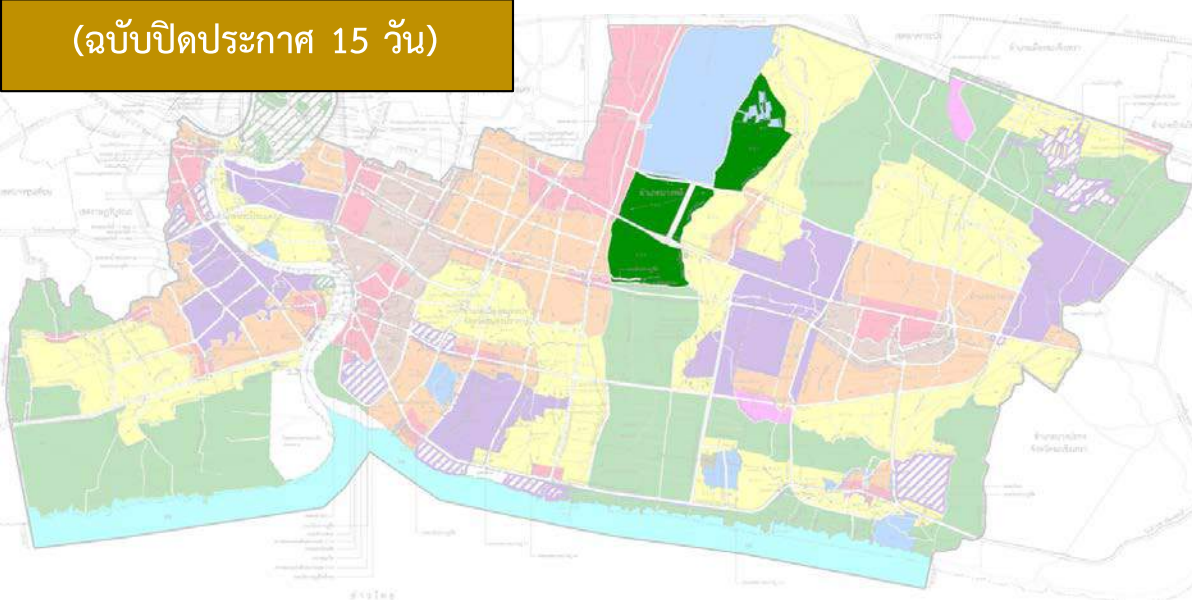
เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว)

ก.2

เจตนารมณ์ : เพื่อพัฒนาเกษตรกรรม การควบคุมการขยายตัวของชุมชน ในพื้นที่ที่มีความเสี่ยงต่อมลพิษทางเสียงอากาศยาน การขนส่งสินค้าหรือสิ่งของ

(ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)





เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

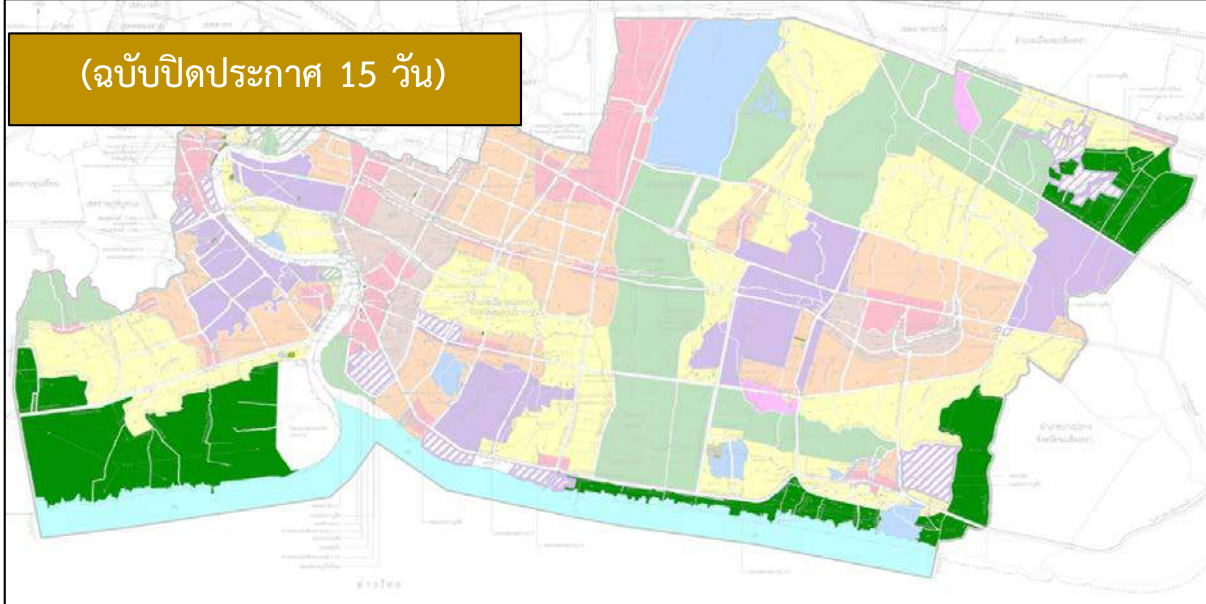
ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว)

ก.3

เจตนารมณ์ : เพื่อพัฒนาเกษตรกรรม การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ในวิถีชีวิตของชุมชนเกษตรกรรม และการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติริมฝั่งทะเล



(ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)



ไม่มี

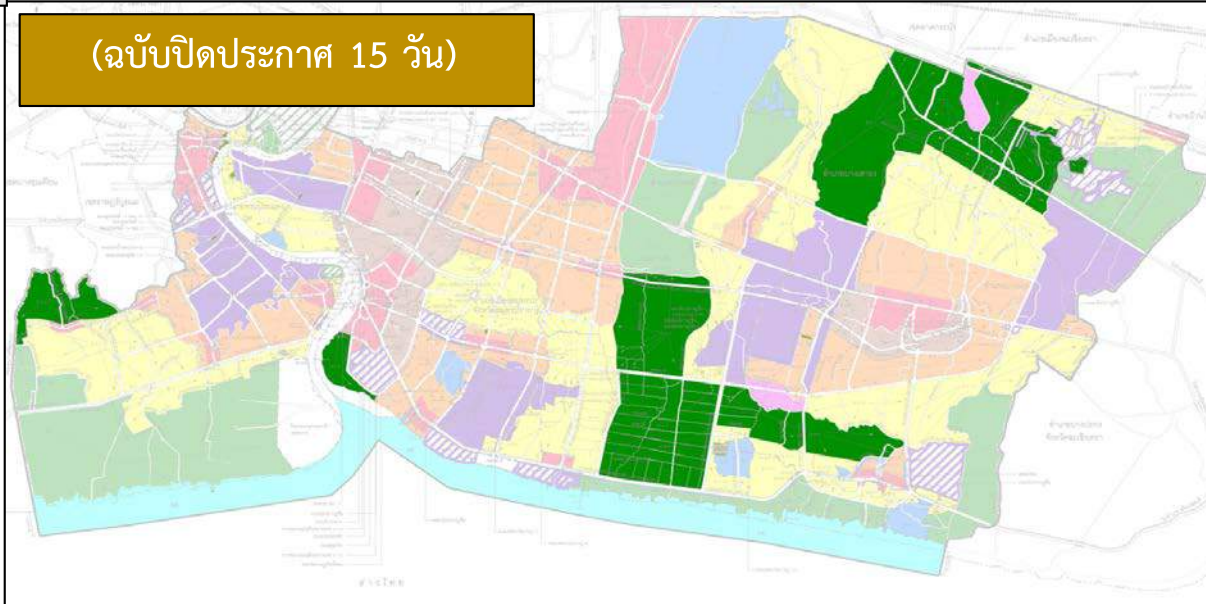
เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว)

ก.4

เจตนารมณ์ : เพื่อพัฒนาเกษตรกรรม การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และรองรับ
การขยายตัวของเมืองและชุมชนชนเมือง

(ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)



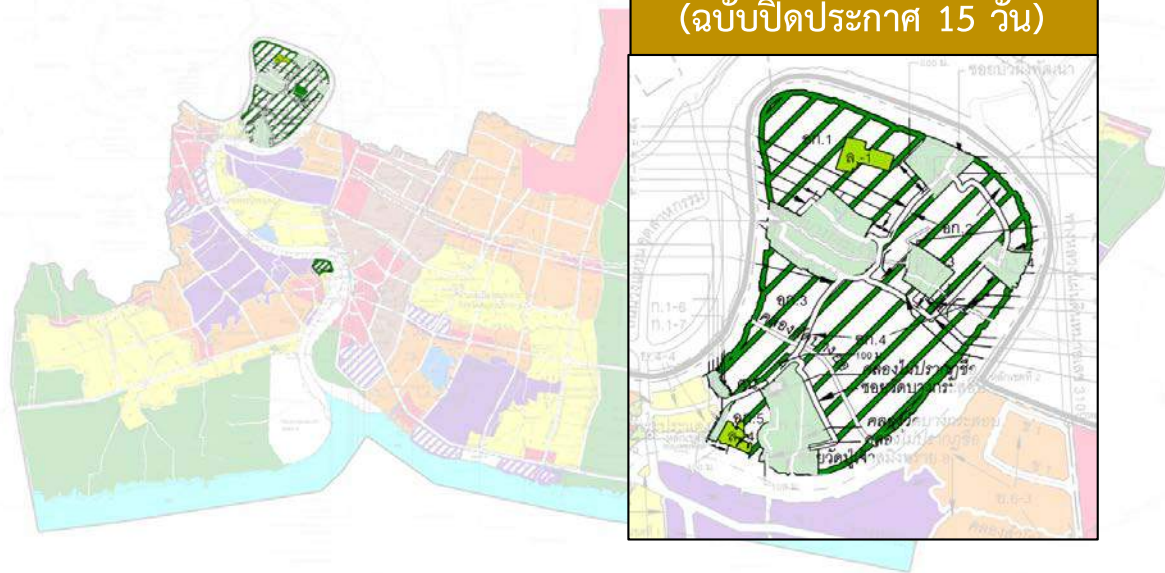
ไม่มี

เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
(สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว)



เจตนารมณ์ : เพื่อพัฒนาเกษตรกรรม การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และระบบนิเวศทางธรรมชาติในท้องที่คู้งบางกะเจ้า



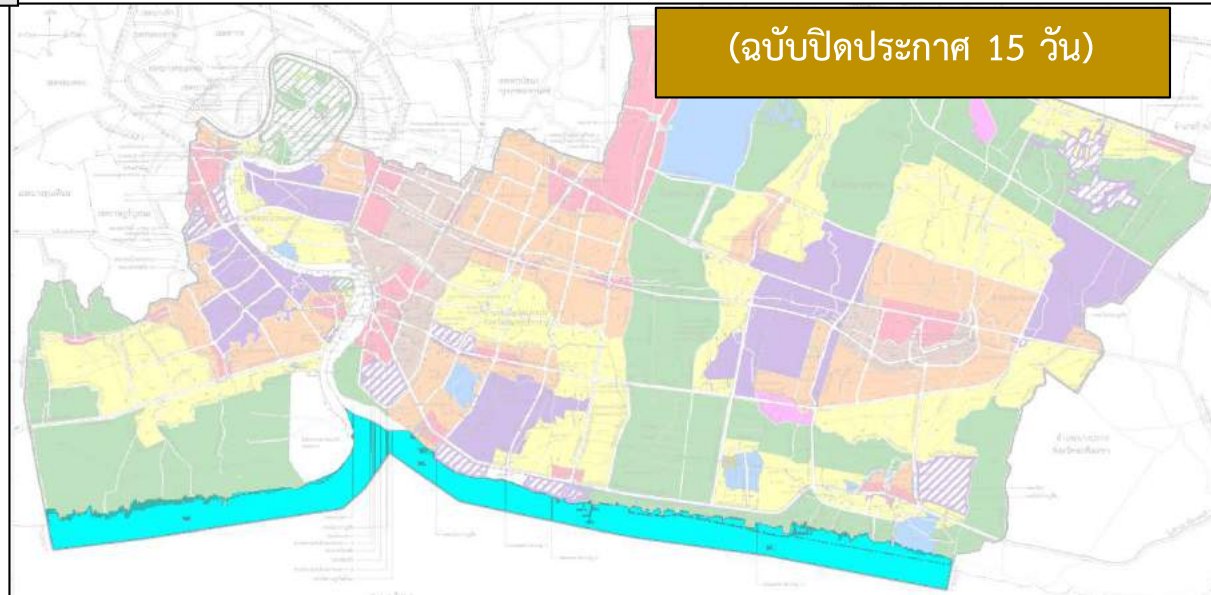
ไม่มี

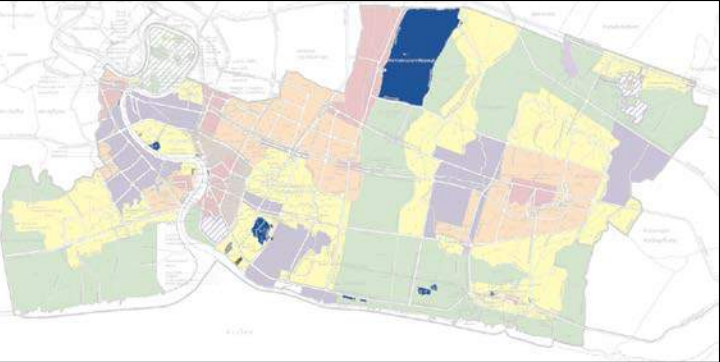
เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (สีเขียว)

ลส.

เจตนารมณ์ : เพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การประมง การเพาะเลี้ยงชายฝั่ง การท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติริมฝั่งทะเล การคมนาคมและการขนส่งทางน้ำ





เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

กลุ่มที่ดินประเภทสถาบันต่างๆ - สถาบันราชการ(สีน้ำเงิน)

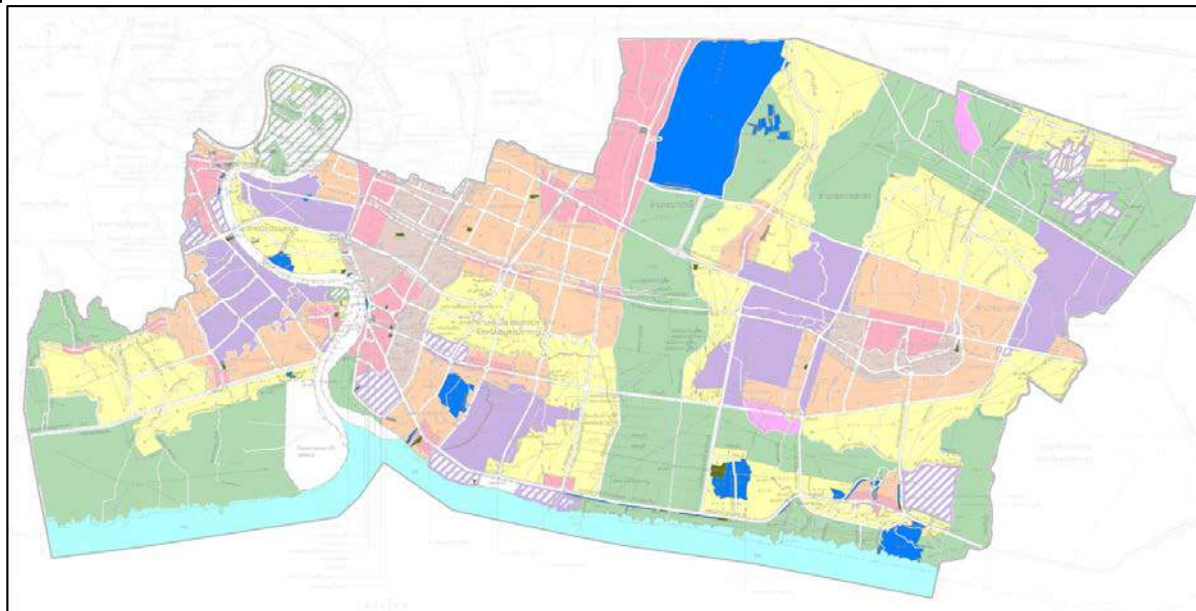
สถาบันการศึกษา(สีเขียวมะกอก)

สถาบันศาสนา (สีเทา)

ส.

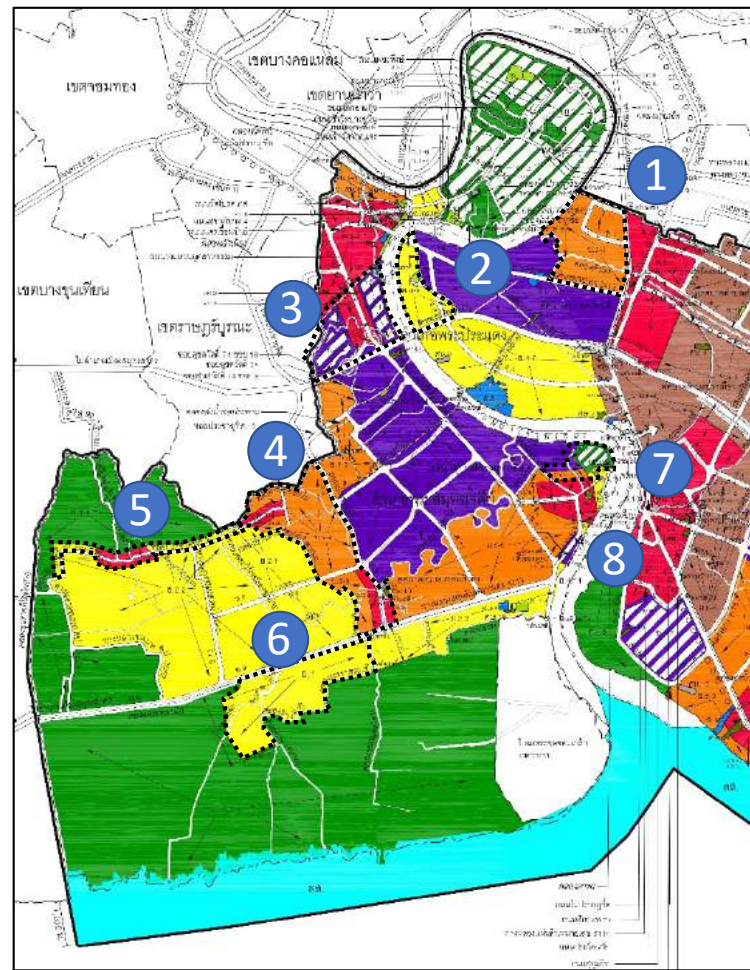
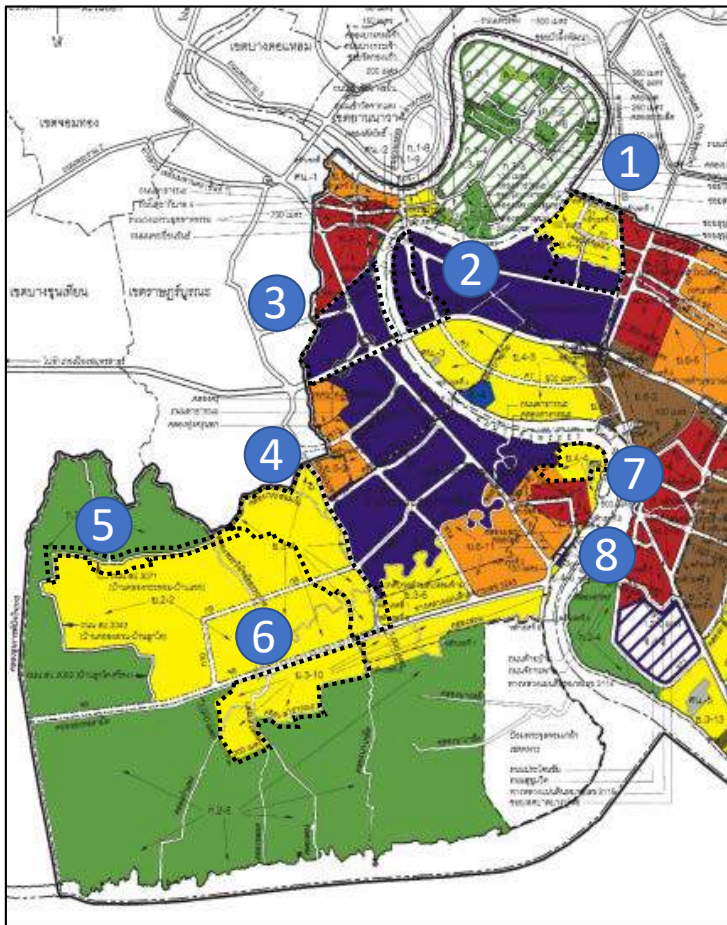
ศษ.

ศน.





เปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงผังสีบริเวณ อ.พระประแดง และ อ.พระสมุทรเจดีย์





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)

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

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

กิจกรรมที่ห้าม หรือทำได้แบบมีเงื่อนไข เช่น ประเภทกิจการ ขนาดอาคาร ฯลฯ

2 กิจกรรมรอง (ทำได้ในโควตาที่กำหนดไว้)

1 กิจกรรมที่ทำได้ ยกเว้น ที่ระบุไว้ในรายการ

ข้อ ๘ ที่ดินประเภท ย. ๒ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ

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

กิจกรรมที่ห้าม หรือทำได้แบบมีเงื่อนไขเช่น 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)• อาคารสำหรับคนงานแอ่งกินรัง (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

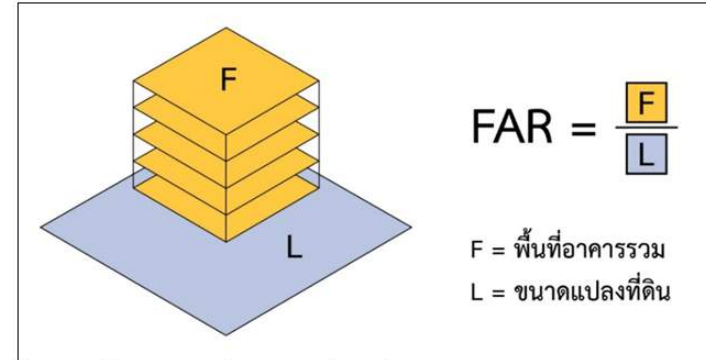
คงข้อกำหนดให้มีที่ว่างจากแนวถนน หรือแม่น้ำ หรือแหล่งน้ำธรรมชาติ โดยระบุชื่อไว้



การคำนวณ FAR และ OSR

อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (Floor Area Ratio : FAR (เอฟเออาร์))

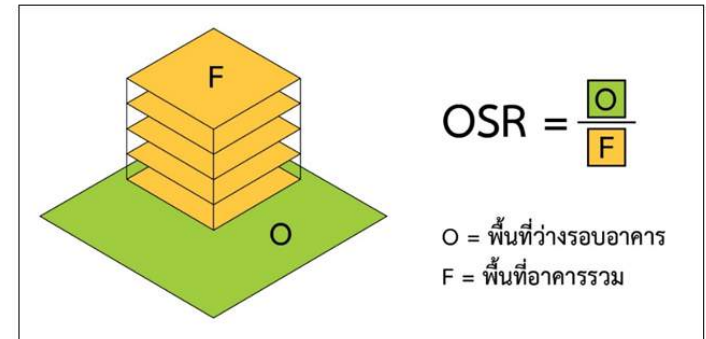
$$\text{อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน} = \text{พื้นที่อาคารรวม} \div \text{พื้นที่ดิน}$$



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 50 ตารางวา (หรือ 200 ตารางเมตร) อยู่ในที่ดินประเภท ย.2

ซึ่งกำหนด FAR ไว้ 1.5 : 1 และ OSR ไว้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 สร้างบ้านได้พื้นที่ที่ตารางเมตร และต้องมีที่ว่างที่ตารางเมตร

สูตร FAR

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

$$\begin{aligned}\text{พื้นที่อาคารรวม (ตรม.)} &= \text{พื้นที่ดิน} \times \text{FAR} \\ &= 200 \times 1.5 \\ &= 300 \text{ ตรม.}\end{aligned}$$

สูตร OSR

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

$$\begin{aligned}\text{พื้นที่ว่าง (ตรม.)} &= \frac{\text{พื้นที่อาคาร} \times \text{OSR}}{100} \\ &= \frac{300 \times 20}{100} \\ &= 60 \text{ ตรม.}\end{aligned}$$

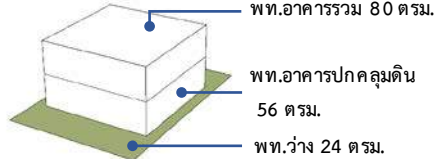
สรุป นาย ก สร้างบ้านในแปลงที่ดินขนาด 50 ตรว.ขนาดพื้นที่ไม่เกิน 300 ตรม. และต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 60 ตรม.

โดยกำหนดระยะร่นรอบอาคารให้เป็นไปตามกฎหมายควบคุมอาคาร



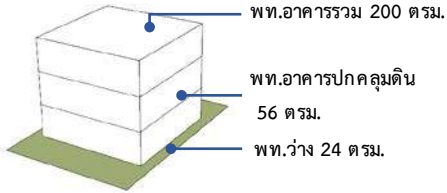
ตัวอย่างรูปแบบอาคารตาม FAR และ OSR ในประเภทที่ดินสีต่างๆ

ย.1



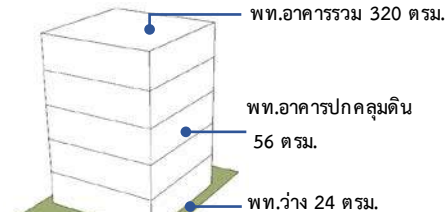
FAR 1:1 / OSR 30%

ย.3



FAR 1:2.5 / OSR 12%

ย.5



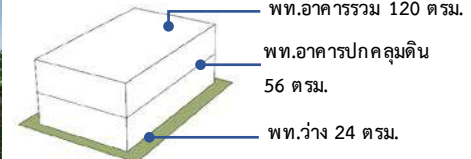
FAR 1:4 / OSR 7.5%

กรณีขนาดแปลงที่ดิน 20 ตร.ว.



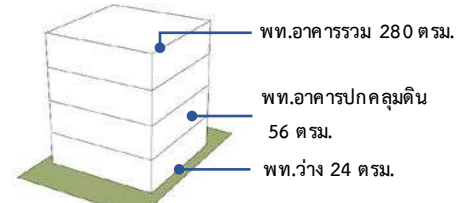
ตัวอย่างอาคาร

ย.2



FAR 1:1.5 / OSR 20%

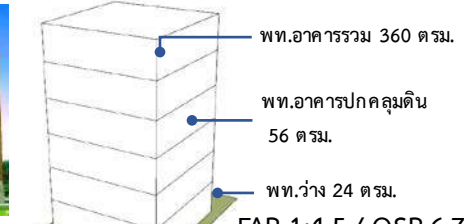
ย.4



FAR 1:3 / OSR 10%

ตัวอย่างอาคาร

ย.6



FAR 1:4.5 / OSR 6.7%

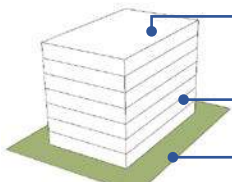
ตัวอย่างอาคาร



ตัวอย่างรูปแบบอาคารตาม FAR และ OSR ในประเภทที่ดินสีต่างๆ

ย.7

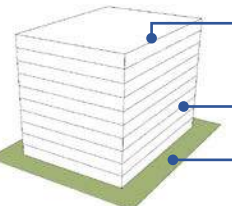
พ.1



- พท.อาคารรวม 40,000 ตรม.
- พท.อาคารปกคลุมดิน 5,600 ตรม.
- พท.ว่าง 2,400 ตรม.

FAR 1:5 / OSR 6%

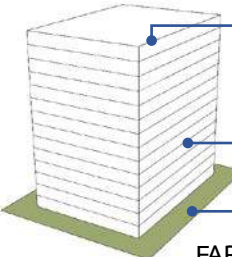
พ.3



- พท.อาคารรวม 56,000 ตรม.
- พท.อาคารปกคลุมดิน 5,592 ตรม.
- พท.ว่าง 2,408 ตรม.

FAR 1:7 / OSR 4.3%

พ.5



- พท.อาคารรวม 72,000 ตรม.
- พท.อาคารปกคลุมดิน 5,480 ตรม.
- พท.ว่าง 2,520 ตรม.

FAR 1:9 / OSR 3.5%

กรณีขนาดแปลงที่ดิน 2,000 ตร.ว.



ตัวอย่างอาคาร



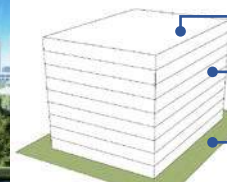
ตัวอย่างอาคาร



ตัวอย่างอาคาร

ย.8

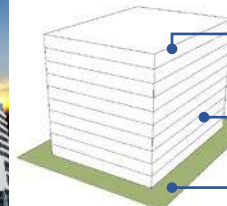
พ.2



- พท.อาคารรวม 48,000 ตรม.
- พท.อาคารปกคลุมดิน 5,600 ตรม.
- พท.ว่าง 2,400 ตรม.

FAR 1:6 / OSR 5%

พ.4



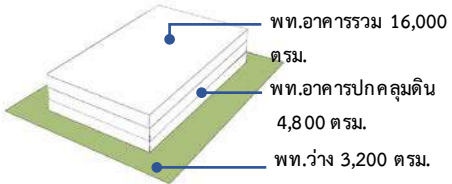
- พท.อาคารรวม 64,000 ตรม.
- พท.อาคารปกคลุมดิน 5,568 ตรม.
- พท.ว่าง 2,432 ตรม.

FAR 1:8 / OSR 3.8%



ตัวอย่างรูปแบบอาคารตาม FAR และ OSR ในประเภทที่ดินสีต่างๆ

อ.1



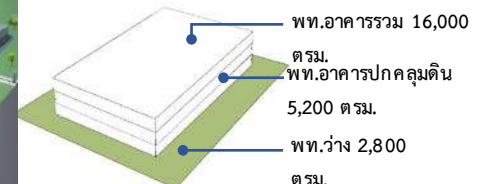
FAR 1:2 / OSR 20%

กรณีขนาดแปลงที่ดิน 2,000 ตร.ว.



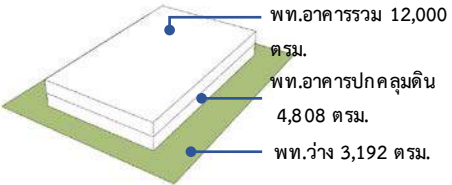
ตัวอย่างอาคาร

อ.2



FAR 1:2 / OSR 17.5%

อ.3

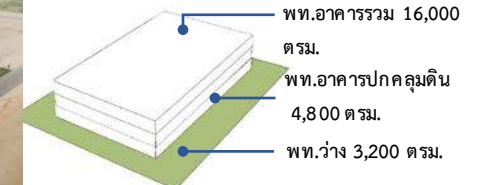


FAR 1:1.5 / OSR 26.6%



ตัวอย่างอาคาร

อ.4



FAR 1:2 / OSR 20%

ก.1

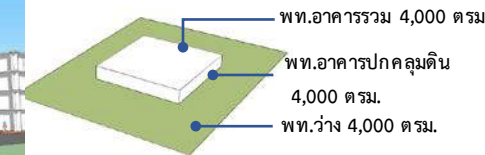


FAR 1:0.5 / OSR 150%



ตัวอย่างอาคาร

ก.2



FAR 1:0.5 / OSR 100%

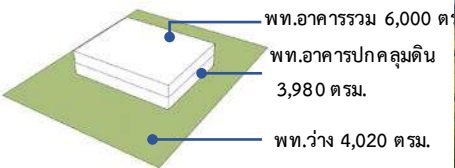


ตัวอย่างรูปแบบอาคารตาม FAR และ OSR ในประเภทที่ดินสีต่างๆ

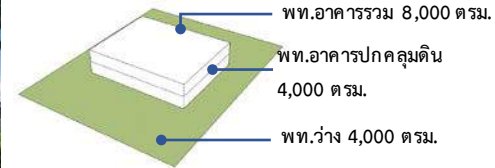
ก.3

กรณีขนาดแปลงที่ดิน 2,000 ตร.ว.

ก.4



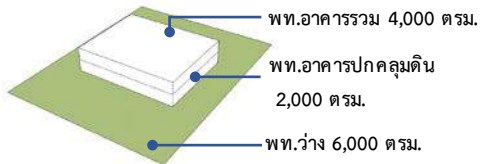
FAR 1:0.75 / OSR 67%



FAR 1:1 / OSR 50%

อก.

ตัวอย่างอาคาร



FAR 1:0.5 / OSR 150%



ตัวอย่างอาคาร

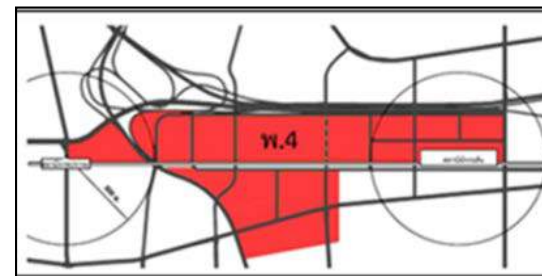
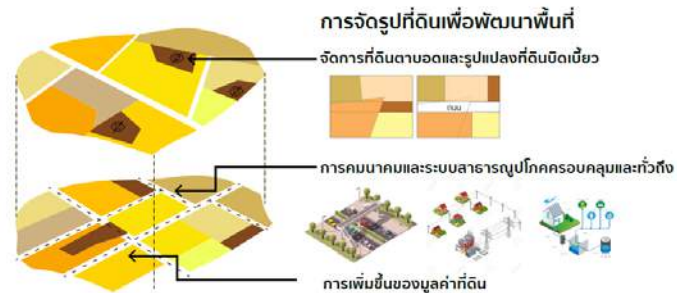


ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นมาตรการเชิงบวก

: การสร้างอาคารได้พื้นที่เพิ่มขึ้นกว่าที่กำหนดไว้ เพื่อส่งเสริมการพัฒนาที่ดินตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม

ได้แก่ กิจกรรมที่อยู่ในเงื่อนไขต่อไปนี้

- อยู่ในโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
- อยู่ในโครงการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่ (planned unit development : PUD)
- อยู่ในโครงการพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ
- อยู่ในที่ตั้งบริเวณโดยรอบเขตสถานีรถไฟฟ้ามหานครในระยะ 500 เมตร
- อยู่ในที่ตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา (ยกเว้นโรงงานอุตสาหกรรม)





การปรับปรุงแก้ไขข้อกำหนดเพื่อรักษาสภาพแวดล้อมของเมือง

(1) การควบคุมความสูงอาคาร ได้แก่

- การดำเนินการหรือประกอบกิจการ ในที่ดินที่ตั้งอยู่ในระยะ 50-100 เมตร จากเขตที่ดินที่ตั้งโบราณสถาน ที่ขึ้นทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยโบราณสถานฯ ให้ควบคุมความสูง 12-23 เมตร

(2) การกำหนดที่ว่างจากแนวเขตที่ควรควบคุมกิจกรรม (ความเสี่ยงภัย หรือรักษาสภาพแวดล้อม) ได้แก่

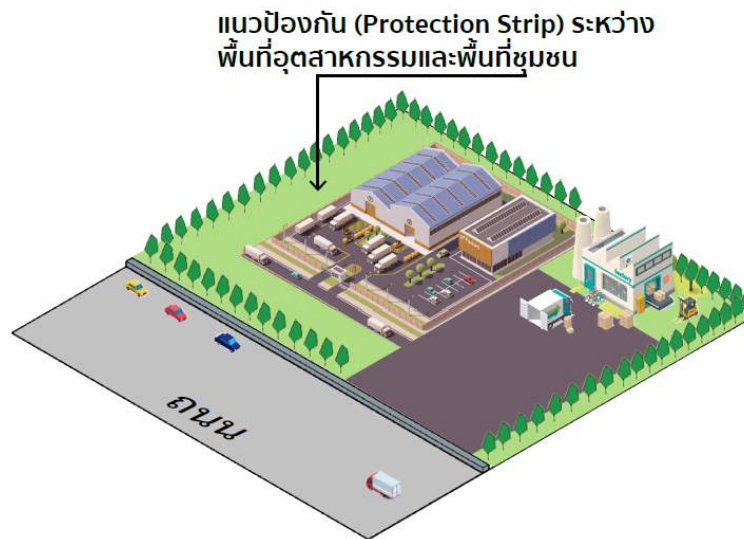
- ให้มีที่ว่างตามแนวเขตต่อก๊าซธรรมชาติไม่น้อยกว่า 5 เมตร และโดยรอบสถานีก๊าซธรรมชาติ 10 เมตร
- ให้มีที่ว่างริมเขตทางหลวงแผ่นดินตามที่ระบุสายทางไว้ไม่ต่ำกว่า 15 เมตร (มีเงื่อนไขยกเว้น)
- ให้มีที่ว่างริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยาหรือทะเลไม่น้อยกว่า 15 เมตร มีที่ว่างริมฝั่งคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ที่มีรายชื่อตามรายการ 6 เมตร



การปรับปรุงแก้ไขข้อกำหนดเพื่อรักษาสภาพแวดล้อมของเมือง

(3) การจัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ (BAF) หรือการกักเก็บน้ำในที่ดิน เพื่อบรรเทาปัญหาน้ำท่วมขัง และการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวเป็นแนวกันชนรอบโรงงาน

- การจัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ในแปลงที่ดิน เพื่อช่วยซับปริมาณน้ำฝนลงพื้นที่สาธารณะ
- โรงงานที่ตั้งอยู่ในที่ดินประเภทชุมชน (สีเหลือง สีส้ม สีแดง) มีที่ว่างโดยรอบแปลงที่ดินเพื่อเป็นแนวป้องกันไม่น้อยกว่า 10 เมตร

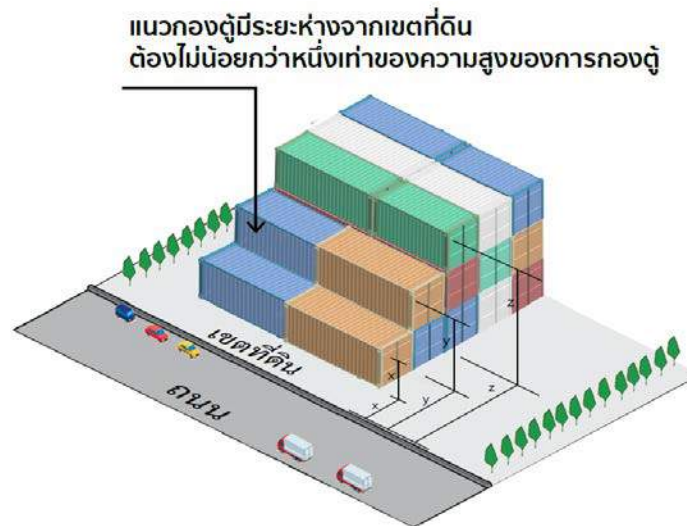
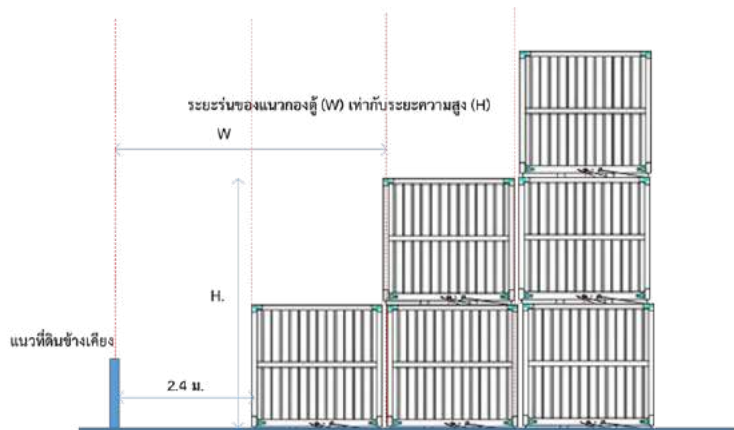




การปรับปรุงแก้ไขข้อกำหนดเพื่อรักษาสภาพแวดล้อมของเมือง

(4) เงื่อนไขควบคุมกิจกรรมสนับสนุนที่อยู่ร่วมกับกิจกรรมหลักได้ (หรือกิจกรรมรองเดิม) เพื่อรักษาสภาพแวดล้อมของชุมชน โดยจำกัดที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 10 - 30 เมตร

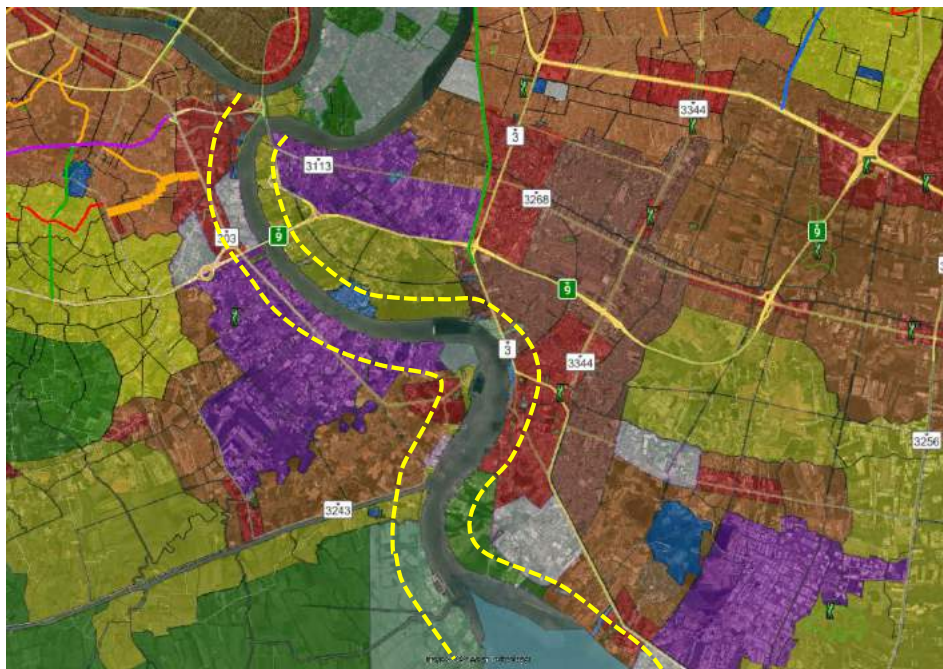
(5) กิจกรรมที่เกี่ยวกับการวาง กอง เก็บ ตู้คอนเทนเนอร์ หรือลานตู้คอนเทนเนอร์ ให้กำหนดมิติที่ว่างห่างเขตแปลงที่ดิน โดยรอบในระยะที่กำหนด เพื่อใช้เป็นแนวกันชนกับเขตแปลงที่ดินของบุคคลอื่น และกำหนดให้มีความสูงของตู้คอนเทนเนอร์วางเรียงซ้อนกันไม่เกิน ระยะที่กำหนด





การปรับปรุงแก้ไขข้อกำหนดเพื่อรักษาสภาพแวดล้อมของเมือง

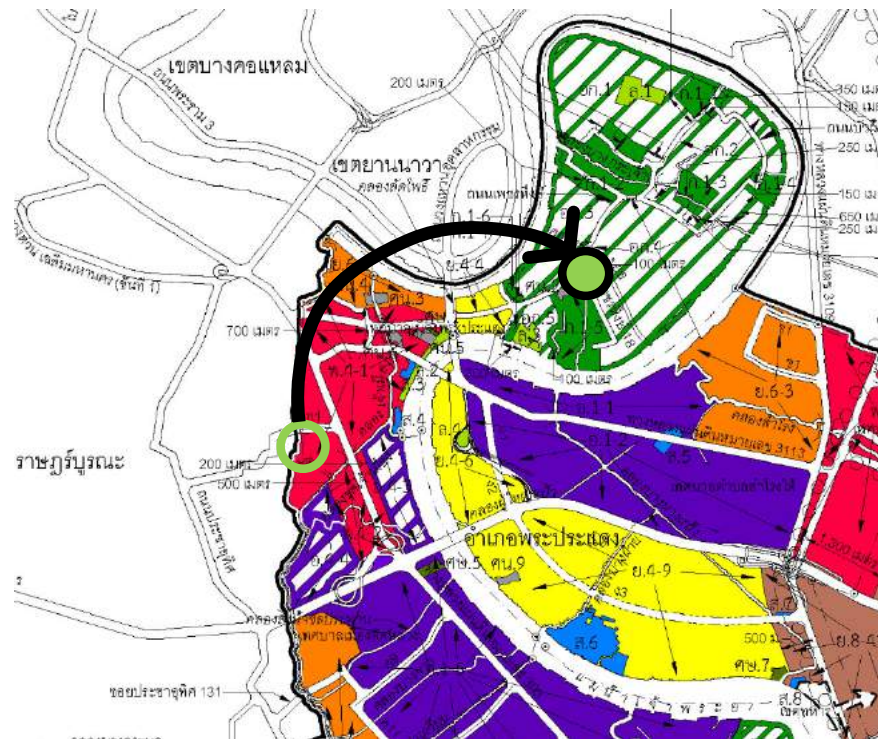
(6) การเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นการย้ายโรงงานหรือคลังสินค้าเดิม หรือลานกองตู้คอนเทนเนอร์ จาก ย.1-ย.8 พ.1 – พ.5 ก.1 และอก. และที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา หรือทะเล ไปประกอบกิจการในที่ดินประเภท อ.1 - อ.4 ให้ยังคงได้รับสิทธิการใช้ประโยชน์ดินเพื่อประกอบกิจการโรงงาน หรือคลังสินค้าเช่นเดิมที่ได้รับอนุญาตมาก่อนผังเมืองรวมนี้ โดยไม่ถือเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินใหม่





การปรับปรุงแก้ไขข้อกำหนดเพื่อรักษาสภาพแวดล้อมของเมือง

(7) มาตรการขดเซยให้กับเจ้าของที่ดินที่ถูกจำกัดสิทธิ์ในพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อมบางกะเจ้า โดยอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างในท้องที่อำเภอพระประแดง สามารถใช้สิทธิขอพื้นที่อาคารรวมเพิ่มขึ้น (FAR Bonus) จากการจัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านหรือพื้นที่สีเขียว สามารถไปใช้ดำเนินการในที่ดินในพื้นที่บางกะเจ้าได้ (ก.1 และ อก.) โดยมีการจ่ายค่าตอบแทนให้กับเจ้าของที่ดินในบางกะเจ้า



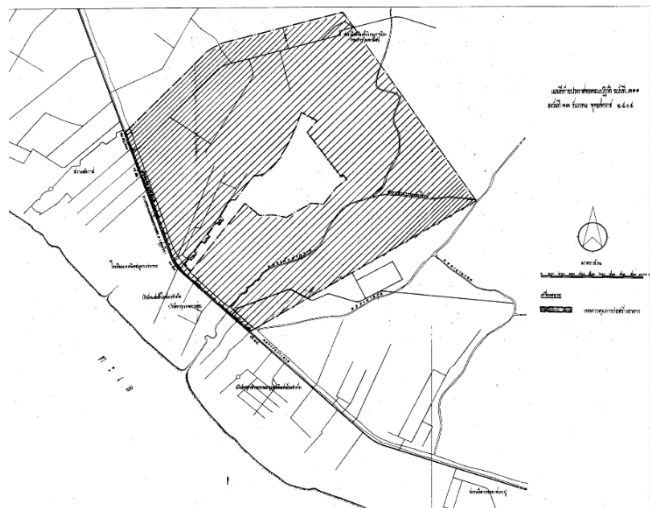


การปรับปรุงแก้ไขข้อกำหนดตามแนวทางการปรับปรุงกฎหมายที่บังคับใช้ในพื้นที่

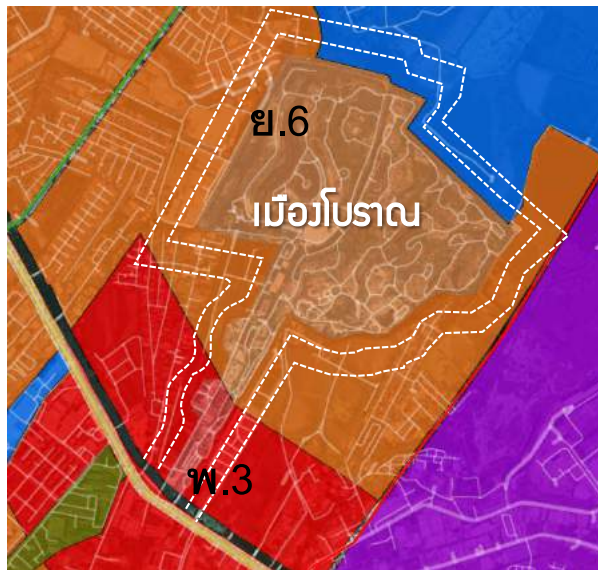
: พื้นที่รอบเมืองโบราณ

กฎกระทรวงฉบับที่ 6 (พ.ศ.2515) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุม การก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2479

กำหนดบริเวณที่ดินภายในเขตตามแผนที่ท้ายประกาศของคณะปฏิวัติ
เป็นบริเวณซึ่งอาคารดังต่อไปนี้จะปลูกสร้างมิได้ เช่น โรงงาน
อุตสาหกรรม อาคารพิเศษ ห้องแถว ตึกแถว อาคารสูงกว่า 11 เมตร
หรือถึงน้ำสูงกว่า 15 เมตร



ร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการ
(ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)



กิจกรรมที่ดำเนินการได้:
ตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำหนด

ความสูงอาคาร:

- ❑ อาคารที่ตั้งอยู่ในระยะ 50 เมตร จากเขตที่ดินที่ตั้งเมืองโบราณให้มีความสูงอาคารได้ไม่เกิน 16 เมตร
- ❑ อาคารที่ตั้งอยู่ในระยะ 100 เมตร ซึ่งไม่รวมถึงระยะ 50 เมตรแรก จากเขตที่ดินที่ตั้งเมืองโบราณสมุทรปราการโดยรอบ ให้มีความสูงอาคารได้ไม่เกิน 23 เมตร



การปรับปรุงแก้ไขข้อกำหนดตามแนวทางการปรับปรุงกฎหมายที่บังคับใช้ในพื้นที่ : พื้นที่รอบสนามบินสุวรรณภูมิ

ยกเลิกการควบคุมความสูงอาคาร และปรับปรุงกิจกรรมในข้อกำหนด



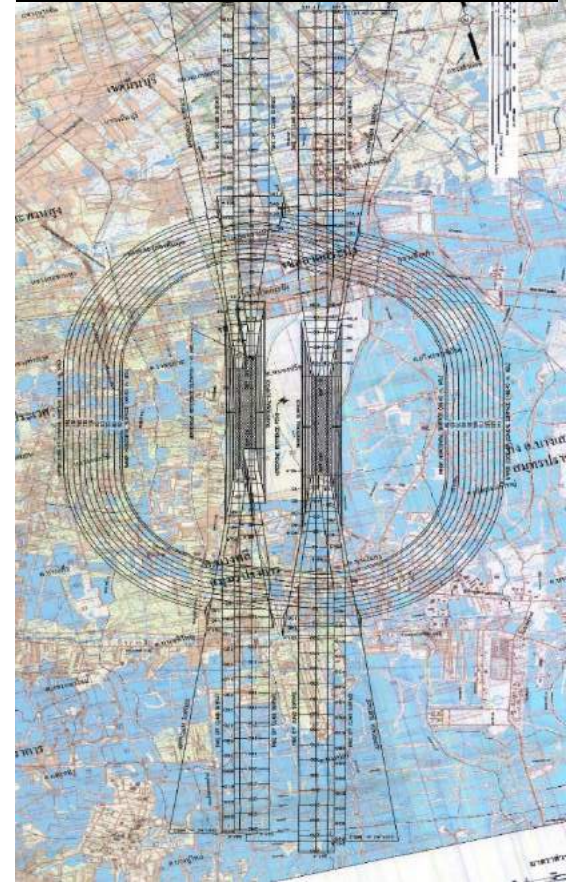
กฎกระทรวงให้ใช้บังคับ
ผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556



ร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการ
(ปรับปรุงครั้งที่ 3)(ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)

กฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่เขตลาดกระบัง เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร และอำเภอบางพลี กิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ.2547

แผนที่เขตควบคุมความปลอดภัยในการเดินอากาศ





นโยบายทางผังเมืองอื่นๆ เพื่อให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผัง

(ไม่ได้ระบุเป็นข้อกำหนด แต่เป็นนโยบายให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องนำไปเป็นกรอบในการจัดทำแผนงานให้สอดคล้องกับผังเมืองรวม)

นโยบายดำรงรักษา พื้นฟูและการใช้พื้นที่ป่าชายเลน

- ควบคุม ป้องกันการบุกรุกพื้นที่ป่าชายเลน
- พื้นฟูสภาพและแนวเขตพื้นที่ป่าชายเลน ด้วยวิธีการทางธรรมชาติ
- จัดให้มีกิจกรรมการปลูกป่าหรือการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยชุมชน และประชาชนมีส่วนร่วมอย่างต่อเนื่อง
- ใช้พื้นที่ป่าชายเลนให้เป็นไปตามนโยบายของรัฐ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลกระทบ และเพิ่มคุณภาพสิ่งแวดล้อม และระบบนิเวศของป่าชายเลน

นโยบายการใช้พื้นที่ใต้ทางด่วนเป็นพื้นที่รับน้ำและการระบายน้ำเพื่อป้องกันและลดปัญหาอุทกภัย

- ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องร่วมกันจัดทำพื้นที่ใต้ทางหลวงหมายเลข 9 (กาญจนภิเษก) เป็นทางระบายน้ำเชื่อมต่อกับระบบคลองสาธารณะ
- ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องร่วมกันบริหารจัดการน้ำในพื้นที่ใต้ทางหลวงหมายเลข 9 (กาญจนภิเษก)



ประเด็นการปรับปรุงแก้ไขร่างบัญชีแนบท้ายโรงงานฯ

- 1) สนับสนุนการประกอบกิจการโรงงานตามนโยบาย BCG Model และอุตสาหกรรมแห่งอนาคต** เช่น อุตสาหกรรมอาหารปลอดภัย อุตสาหกรรมทางการแพทย์และสุขภาพ อุตสาหกรรมรีไซเคิล อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ อาทิ โรงงานลำดับที่ 42 (3)(4)(5) โรงงานลำดับที่ 72 โรงงานลำดับที่ 73 โรงงานลำดับที่ 74 โรงงานลำดับที่ 76 โรงงานลำดับที่ 81 โรงงานลำดับที่ 86
- 2) สนับสนุนการประกอบกิจการโรงงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเมือง การให้บริการชุมชน** อาทิ โรงงานลำดับที่ 14 โรงงานลำดับที่ 34 โรงงานลำดับที่ 37 โรงงานลำดับที่ 63(2) โรงงานลำดับที่ 64(12) (13) โรงงานลำดับที่ 95
- 3) สนับสนุนการประกอบกิจการโรงงานที่เกี่ยวข้องกับภาคเกษตรในพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมในพื้นที่** อาทิ โรงงานลำดับที่ 2 โรงงานลำดับที่ 4 โรงงานลำดับที่ 6 โรงงานลำดับที่ 8 โรงงานลำดับที่ 15 โรงงานลำดับที่ 43 โรงงานลำดับที่ 106 (เฉพาะการผลิตปุ๋ยอินทรีย์จากกากตะกอนชีวภาพ อุตสาหกรรมอาหาร หรือเกษตร)
- 4) สนับสนุนอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการสร้าง ซ่อมแซม บำรุงทาง อาคาร หรือโครงการพัฒนาของรัฐ** โดยผ่อนปรนให้ดำเนินการโรงงานลำดับที่ 50 (4) และ โรงงานลำดับที่ 58 (1) โดยให้ดำเนินการได้ในพื้นที่เฉพาะบริเวณ ก.3-4 บริเวณ ก.4 – 2 บริเวณ ก.4 - 3 และบริเวณ ก.4 - 4 ที่เป็นการทำคอนกรีตผสมเสร็จในโครงการก่อสร้างอาคาร หรือการผลิต แอสฟัลต์ติกคอนกรีตสำหรับโครงการสร้าง บำรุง ปรับปรุงหรือซ่อมแซมทางที่ประกอบกิจการในลักษณะชั่วคราวเพื่อประโยชน์แก่โครงการนั้น ภายใต้หลักเกณฑ์การป้องกัน และควบคุมปัญหาสิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย และการกำกับดูแลของกระทรวงอุตสาหกรรม



ประเด็นการปรับปรุงแก้ไขร่างบัญชีแนบท้ายโรงงานฯ

- 5) การปรับปรุงรายการบัญชีโรงงานที่มีความเสี่ยง 12 รายการ ตามประกาศกระทรวงอุตสาหกรรมเรื่อง มาตรการคุ้มครองความปลอดภัยในการดำเนินงาน (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2552 ได้ยกเลิกข้อกำหนดการผ่อนปรนให้อุณหภูมิขยายพื้นที่ประกอบการได้ไม่เกิน 1 เท่าของพื้นที่ประกอบการเดิม ให้ครอบคลุมโรงงานลำดับที่ 7 (1) และ (4) ลำดับที่ 42 (1) และ (2) ลำดับที่ 43 (1) และ (2) ลำดับที่ 44 ลำดับที่ 45(1) (2) และ (3) ลำดับที่ 48(4) และ (6) ลำดับที่ 49 ลำดับที่ 50 (4) ลำดับที่ 89 ลำดับที่ 91 (2) ลำดับที่ 92 (เฉพาะที่ใช้แอมโมเนียเป็นสารทำความเย็น) และลำดับที่ 99
- 6) ทบทวนการอนุญาตอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการนำขยะชุมชนและขยะอุตสาหกรรมกลับมาใช้ใหม่ ตามนโยบายการพัฒนาพลังงานทดแทน เพื่อลดปัญหาขยะตกค้าง และน้ำเสียชุมชนและน้ำเสียจากอุตสาหกรรม อาทิ โรงงานลำดับที่ 88 (2) โรงงานลำดับที่ 101 โรงงานลำดับที่ 105 โรงงานลำดับที่ 106
- 7) ส่งเสริมอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการขนส่ง โลจิสติกส์ให้ครอบคลุม เช่น อุตสาหกรรมการทำภาชนะบรรจุ อุตสาหกรรมการบรรจุสินค้า อุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับยานพาหนะ ชิ้นส่วนยานพาหนะ อาทิ โรงงานลำดับที่ 36(1) โรงงานลำดับที่ 39 โรงงานลำดับที่ 51 โรงงานลำดับที่ 53 โรงงานลำดับที่ 64 (1) โรงงานลำดับที่ 75 โรงงานลำดับที่ 76 โรงงานลำดับที่ 77 โรงงานลำดับที่ 78 โรงงานลำดับที่ 79 โรงงานลำดับที่ 80 โรงงานลำดับที่ 91 โรงงานลำดับที่ 95 เป็นต้น




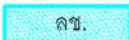
การวางและจัดทำแผนผังแสดงที่โล่ง



ความสำคัญของผังแสดงที่โล่ง
มีวัตถุประสงค์ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์
ในการส่งเสริมสิ่งแวดล้อมของชุมชน
การพักผ่อนหย่อนใจ การรักษา
สภาพแวดล้อมของแหล่งน้ำธรรมชาติ
การป้องกันและลดปัญหาอุทกภัย

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



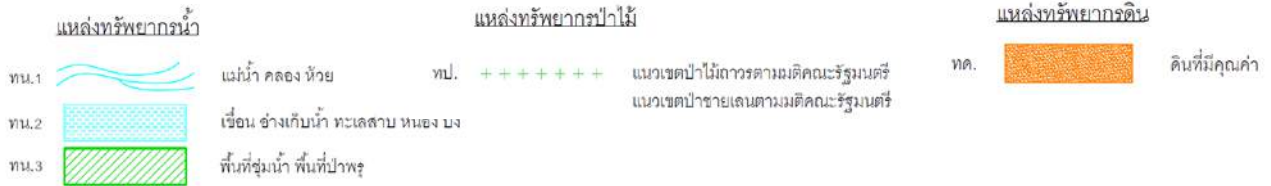
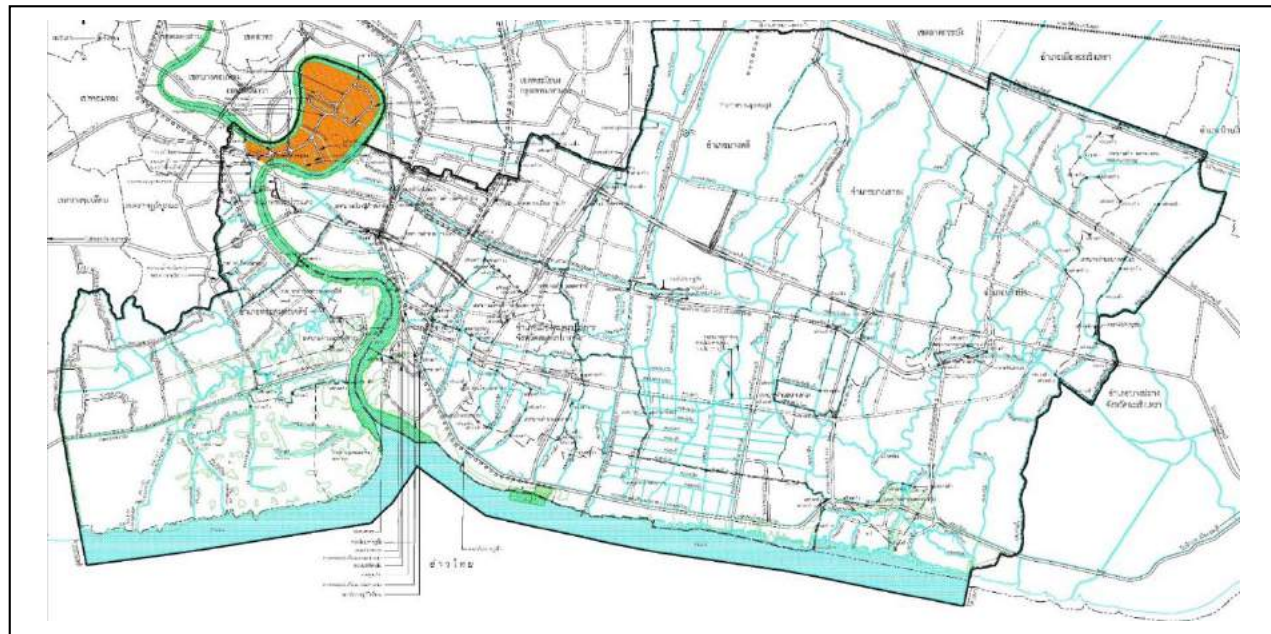
-  **ค.น.** ที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (จำนวน 14 แห่ง)
-  **ค.ม.** ที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมบริเวณริมฝั่งแม่น้ำและลำคลอง (จำนวน 5 สาย)
-  **ค.ร.** ที่โล่งเพื่อการสงวนรักษาสภาพการระบายน้ำตามธรรมชาติ (จำนวน 93 สาย)
-  **ค.ช.** ที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ทะเล ชายฝั่งทะเล และพื้นที่ชุ่มน้ำเกษตรกรรม (จำนวน 2 แห่ง)

การวางและจัดทำแผนผัง
แสดงแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม



ความสำคัญของแผนผังฯ

มีวัตถุประสงค์เป็นการกำหนดแหล่งทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่อยู่ในพื้นที่ สำหรับใช้เป็นกรอบในการอนุรักษ์ รักษา และการบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งการพัฒนาพื้นที่ในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การคมนาคมขนส่ง การให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และบริการสาธารณะให้มีความเหมาะสม และสอดคล้องกับทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม



การวางและจัดทำแผนผัง
แสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง



ศักยภาพด้านคมนาคมขนส่งและโลจิสติกส์



- ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7
- ทางหลวงพิเศษหมายเลข 9
- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3
- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34
- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 303



ท่าเรือสำหรับการขนส่งสินค้ามากกว่า 50 ท่าเรือในจังหวัดสมุทรปราการ โดยเป็นท่าเรือสำหรับขนส่งสินค้าของเอกชนกระจายตัวอยู่ตาม 2 ฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา



มีท่าอากาศยานสุวรรณภูมิที่สามารถรองรับผู้โดยสารได้มากถึง 50 ล้านคนต่อปี และเป็นหนึ่งในท่าอากาศยานที่มีผู้โดยสารมากที่สุดแห่งหนึ่งของโลก

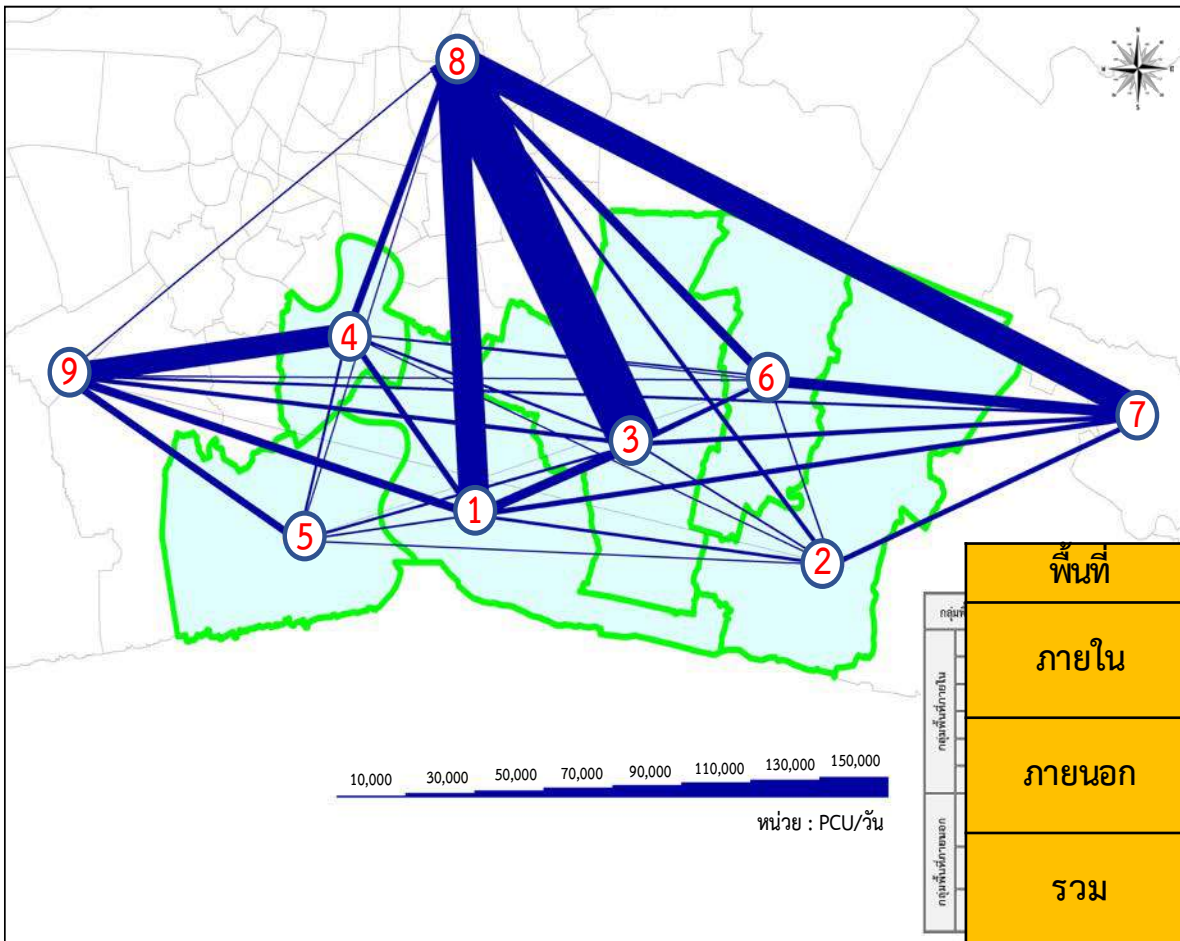


1. รถโดยสารสาธารณะ
 - รถโดยสารสาธารณะหมวดที่ 1 หมวดที่ 3 และหมวดที่ 4
 - รถโดยสาร ชสมก.
2. รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
 - รถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงค์
 - รถไฟฟ้าบีทีเอส สายสุขุมวิท

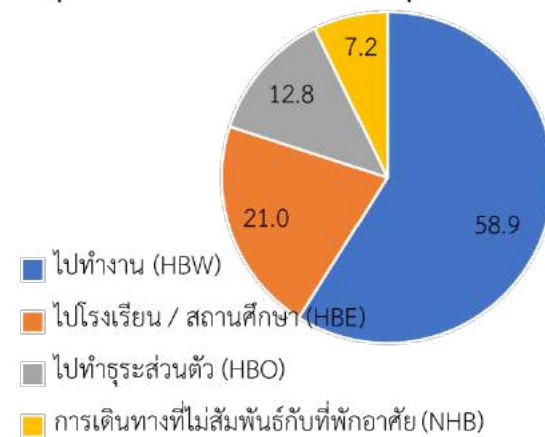




การวิเคราะห์การเดินทางในจังหวัดสมุทรปราการ



วัตถุประสงค์ในการเดินทางปัจจุบัน



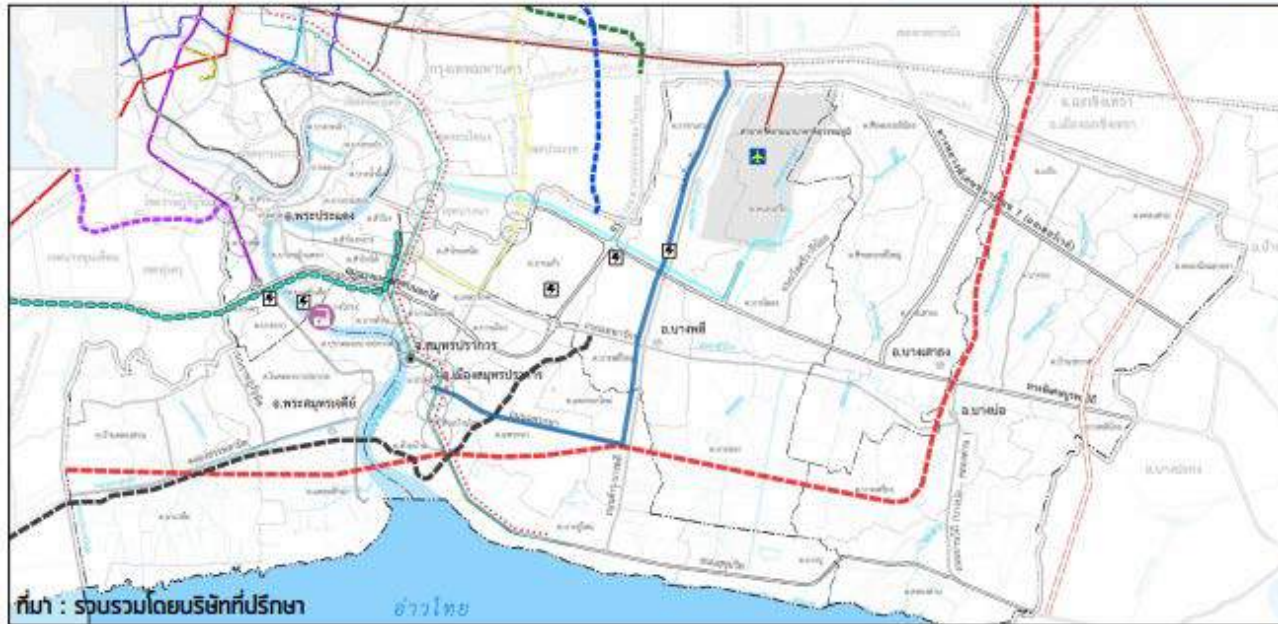
พื้นที่	ภายใน	ภายนอก	รวม
ภายใน	814,908	650,249	1,465,157
	29.5%	23.6%	53.1%
ภายนอก	650,250	645,618	1,295,868
	23.6%	23.4%	46.9%
รวม	1,465,157	1,295,867	2,761,025
	53.1%	46.9%	100.0%



- V/C = 0.0-0.3 (LOS A)
- V/C = 0.3-0.6 (LOS A)
- V/C = 0.6-0.7 (LOS B)
- V/C = 0.7-0.8 (LOS C)
- V/C = 0.8-0.9 (LOS D)
- V/C = 0.9-1.0 (LOS E)
- V/C > 1.0 (LOS F)

ศักยภาพด้านคมนาคมขนส่งและโลจิสติกส์

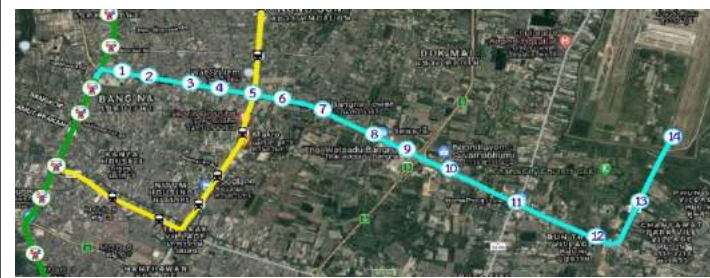
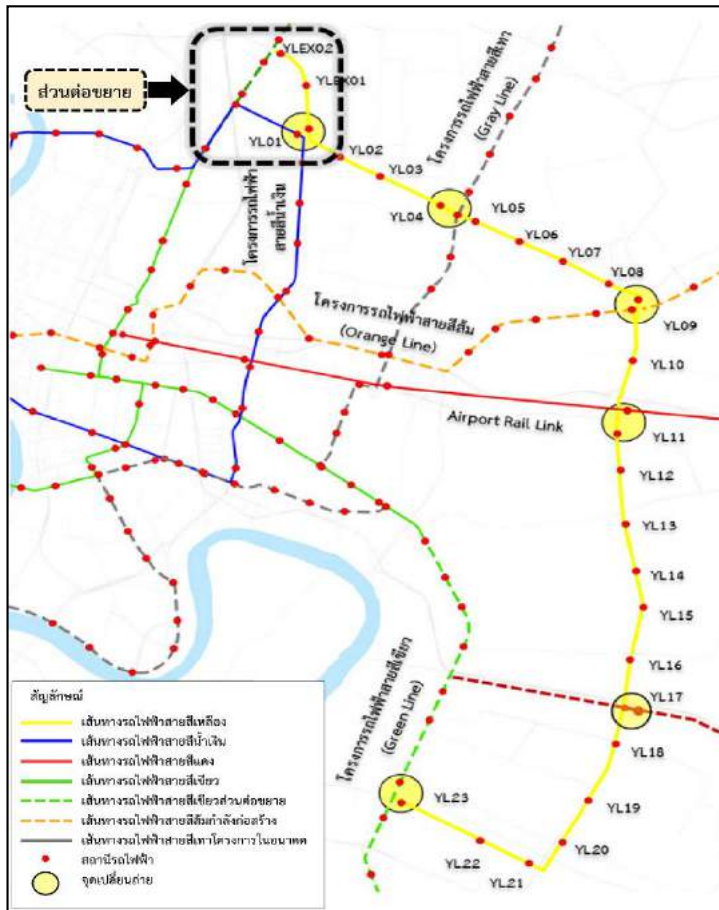
- จังหวัดตั้งอยู่ในแนวระเบียงเศรษฐกิจ Southern Coastal Corridor และ Northeastern Corridor
- ศักยภาพด้านโลจิสติกส์ จากโครงข่ายคมนาคมรองรับทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ
- โครงการพัฒนาระบบคมนาคมขนส่ง หลายรูปแบบที่สนับสนุนศักยภาพในการเดินทางและการขนส่งสินค้า
- โครงข่ายรถไฟฟ้าที่เชื่อมโยงการเดินทางเข้าพื้นที่กรุงเทพมหานครได้อย่างสะดวก รวมไปถึงโครงข่ายรถไฟฟ้าที่จะเกิดขึ้นในอนาคต
- พื้นที่ศักยภาพในการพัฒนา TOD บริเวณรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- ศักยภาพในการขนส่งทางน้ำ มีท่าเรือที่รองรับการขนส่งทางลำน้ำ



ที่มา : รวบรวมโดยบริษัทที่ปรึกษา

ด้านระบบคมนาคมและขนส่ง	
โครงการถนนวงแหวนรอบที่ 3	โครงการพัฒนารถไฟฟ้าสายสีเหลือง
โครงการสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา และถนนเชื่อมจังหวัดสมุทรปราการ สมุทรสาคร (ไกลเดินเกต)	โครงการพัฒนารถไฟฟ้าสายสีม่วง
โครงการพัฒนารถไฟฟ้ารางเดี่ยวของ กทม.	ศักยภาพคลองระบายน้ำสายหลัก
โครงการพัฒนารถไฟฟ้ารางเดี่ยวของ สป.	สำรองและออกแบบถนนสนับสนุนยุทธศาสตร์โลจิสติกส์ถนนสายร่วมพัฒนา-ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34
โครงการพัฒนารถไฟฟ้าสายสีเขียว	โครงการศึกษาความเหมาะสมถนนสายแยก ทล.1-ทล.304 จังหวัดปทุมธานี
	พื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนา TOD

โครงการพัฒนาระบบขนส่งสาธารณะ



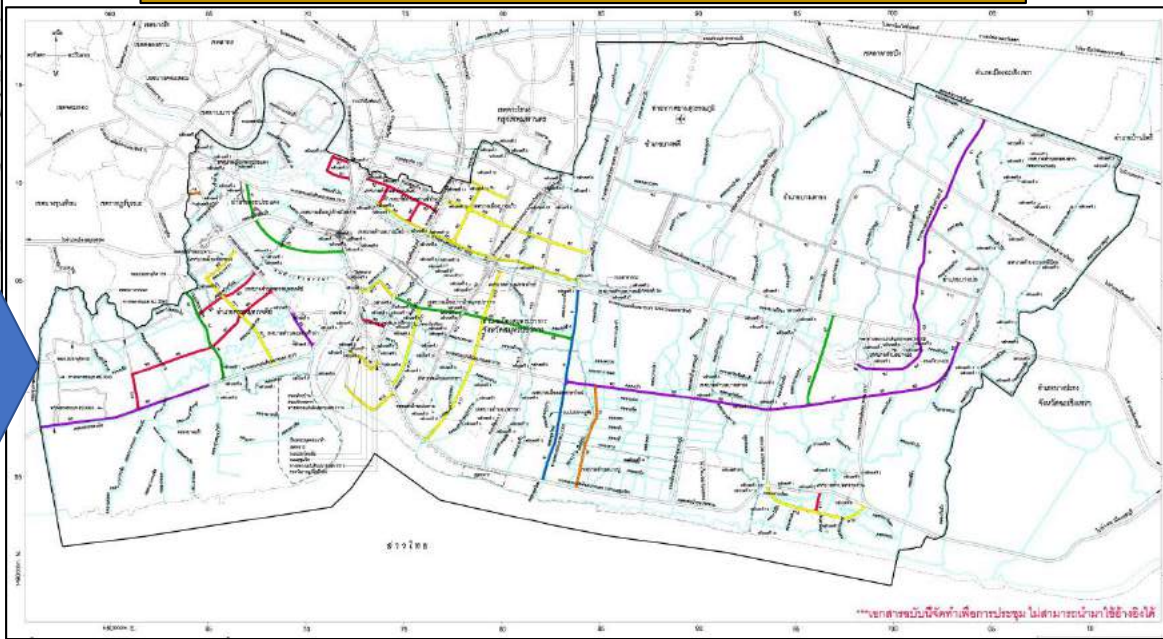
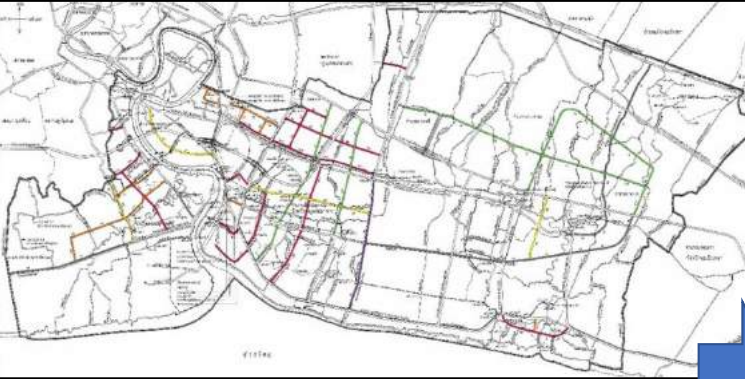


แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง

และการเชื่อมต่อโครงข่ายการคมนาคมและการขนส่ง (แผนที่ 1)

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556

ร่างผังเมืองรวมสมุทรปราการ(ฉบับปิดประกาศ 15 วัน)



ความกว้างของเขตทาง

- ขนาดเขตทาง 12.00 เมตร
- ขนาดเขตทาง 16.00 เมตร
- ขนาดเขตทาง 20.00 เมตร
- ขนาดเขตทาง 25.00 เมตร
- ขนาดเขตทาง 30.00 เมตร
- ขนาดเขตทาง 40.00 เมตร
- ขนาดเขตทาง 60.00 เมตร

ผังแนวคิดด้านระบบคมนาคมและขนส่ง



การวิเคราะห์ความสามารถในการรองรับด้านคมนาคมขนส่งในพ.ศ.2584 (With Project)





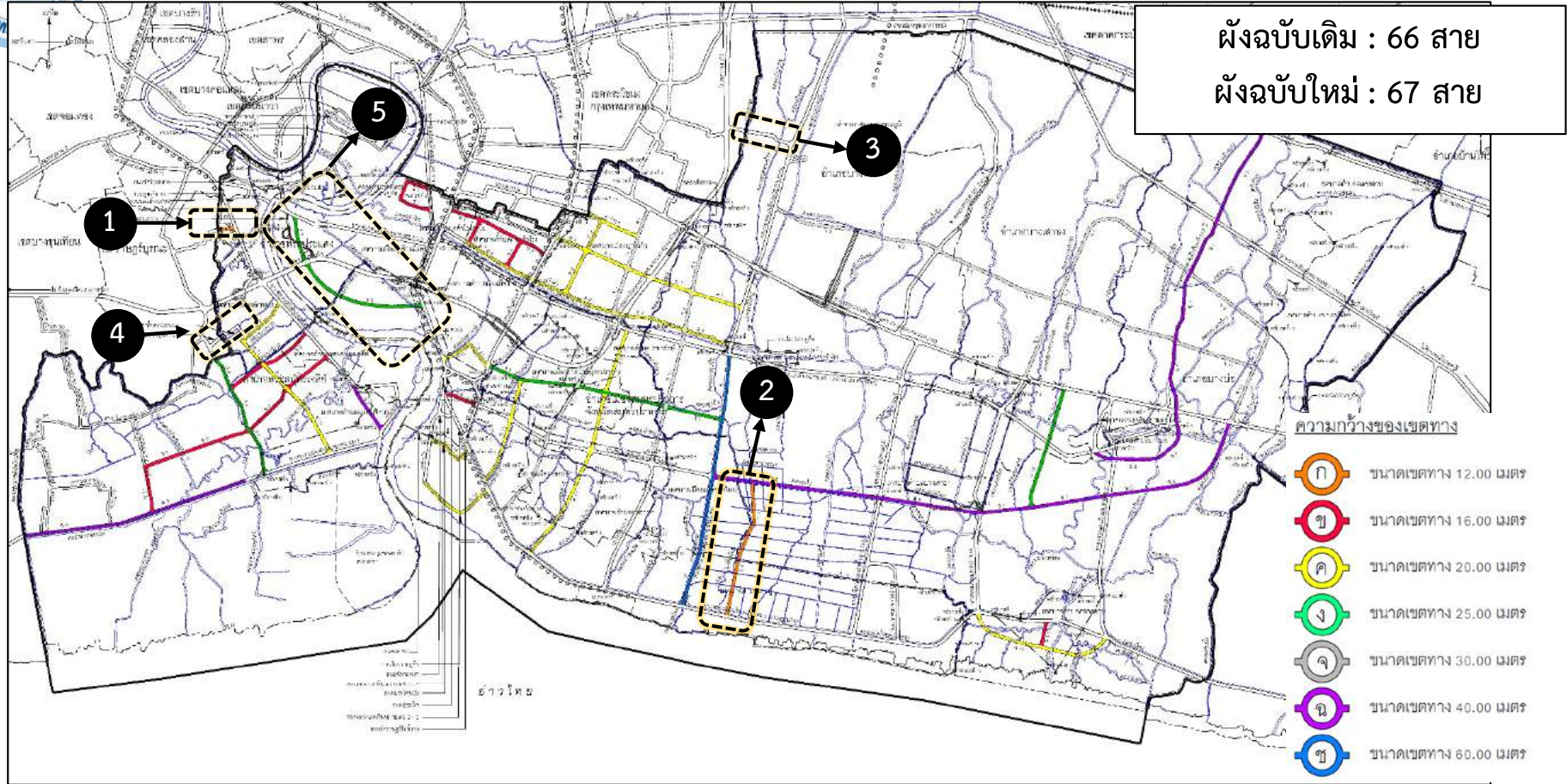
ผลเปรียบเทียบค่า PCU-KM PCU-HR และค่าความเร็วเฉลี่ยของการเดินทางในพื้นที่ศึกษา

ปีที่ (พ.ศ.)	กรณีไม่มีโครงการ			กรณีมีโครงการของหน่วยงาน			กรณีมีโครงการเสนอแนะ		
	PCU-KM	PCU-HR	ความเร็วเฉลี่ย	PCU-KM	PCU-HR	ความเร็วเฉลี่ย	PCU-KM	PCU-HR	ความเร็วเฉลี่ย
พ.ศ. 2569	73,763,527	4,890,601	15.1	73,543,807	4,781,068	15.4	73,707,795	4,485,990	16.4
พ.ศ. 2574	80,260,028	6,448,925	12.5	80,053,156	6,279,974	12.8	82,869,114	4,446,195	18.6
พ.ศ. 2579	85,126,166	7,712,103	11.0	86,444,708	5,914,734	14.6	88,419,080	4,942,065	17.9
พ.ศ. 2584	88,701,328	8,917,447	10.0	89,967,535	6,688,264	13.5	92,185,760	5,311,161	17.4

หมายเหตุ:

- กรณีมีโครงการเสนอแนะ หมายถึง โครงการของหน่วยงาน และโครงการตามประกาศผังประกาศผังเมืองรวม
- ค่า Pcu-Km มีหน่วยเป็น คำนรถยนต์นั่ง-กิโลเมตร
- ค่า Pcu-Hr มีหน่วยเป็น คำนรถยนต์นั่ง-ชั่วโมง
- ค่า ความเร็วเฉลี่ย มีหน่วยเป็น กิโลเมตร ต่อ ชั่วโมง

(ร่าง) แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง





เปรียบเทียบการแก้ไขแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง

ลำดับ	ขนาดเขตทาง (เมตร)	ท้ายกฎกระทรวง พ.ศ.2556		(ร่าง) แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่งผังเมืองรวมเมืองสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3)		หมายเหตุ
		ถนนแบบ	ถนนสาย	ถนนแบบ	ถนนสาย	
1	12	-	-	ก	ก1	เพิ่มเติมปรับจาก ถนนสาย ข8 เดิมโดยเป็นโครงข่ายเชื่อมต่อผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ตามเจตนารมณ์ผังเดิม
2			-		ก2	
		ไม่มี		รวมถนนสาย ก 2 สาย		
1	16	ก	ไม่มี	ข	ข1	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
2					ข2	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
3					ข3	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
4					ข4	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
5					ข5	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
6					ข6	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
7					ข7	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
8					ข8	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
9					ข9	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
10					ข10	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
11					ข11	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
		รวมถนนสาย ก 11 สาย		รวมถนนสาย ข 11 สาย		

1

2



ลำดับ	ขนาดเขตทาง (เมตร)	ท้ายกฎกระทรวง พ.ศ.2556		(ร่าง) แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่งผังเมือง รวมเมืองสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3)		หมายเหตุ
		ถนนแบบ	ถนนสาย	ถนนแบบ	ถนนสาย	
1	20	ข	ข1	ค	-	ยกเลิกเนื่องจากปัจจุบันมีการดำเนินการก่อสร้าง โดยกรมทางหลวงชนบท
2			ข2		ค1	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
3			ข3		ค2	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
4			ข4		ค3	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
5			ข5		ค4	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
6			ข6		ค5	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
7			ข7		ค6	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
8			ข8		-	ยกเลิกโดยปรับแนวถนนเป็นถนนสาย ก1 เชื่อมต่อผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร ตามเจตนารมณ์ผังเดิม
9			ข9		ค7	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
10			ข10		ค8	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
11			ข11		ค9	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
12			ข12		ค10	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
13			ข13		-	ยกเลิกแนวถนนเนื่องจากเป็นโครงข่ายที่ขาดความต่อเนื่องกับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร
14			ข14		ค11	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
15			ข15		ค12	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
16			ข16		ค13	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
17			ข17		ค14	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
18			ข18		ค15	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
19			ข19		ค16	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
20			ข20		ค17	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
21			ข21		ค18	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
22			ข22		ค19	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
		รวมถนนสาย ข 22 สาย	รวมถนนสาย ค19 สาย			

3

1

4



ลำดับ	ขนาดเขตทาง (เมตร)	ท้ายกฎกระทรวง พ.ศ.2558		(ร่าง) แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและการขนส่งผังเมืองรวม เมืองสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3)		หมายเหตุ
		ถนนแบบ	ถนนสาย	ถนนแบบ	ถนนสาย	
1	25	ค	ค1	ง	ง1	ตัดช่วงถนนเนื่องจากตัดผ่านทางหลวงพิเศษ พร้อมปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
2			ค1		ง2	ตัดช่วงถนนเนื่องจากตัดผ่านทางหลวงพิเศษ พร้อมปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
3			ค1		ง3	ตัดช่วงถนนเนื่องจากตัดผ่านทางหลวงพิเศษ พร้อมปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
4			ค2		ง4	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
5			ค3		ง5	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
6			ค4		ง6	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
7			ค5		ง7	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
8			ค6		ง8	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
9			ค7		ง9	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
10			ค8		ง10	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
			รวมถนนสาย ค 8 สาย	รวมถนนสาย ง 10 สาย		
1	30	ง	ง1	จ	จ1	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
2			ง2		จ2	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
3			ง3		จ3	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
4			ง4		จ4	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
5			ง5		จ5	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
6			ง6		จ6	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
7			ง7		จ7	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
8			ง8		จ8	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
9			ง9		จ9	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
10			ง10		จ10	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
11			ง11		จ11	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
12			ง12		จ12	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
13			ง13		จ13	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
14			ง14		จ14	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
15			ง15		จ15	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
			รวมถนนสาย ง 15 สาย	รวมถนนสาย จ 15 สาย		

5



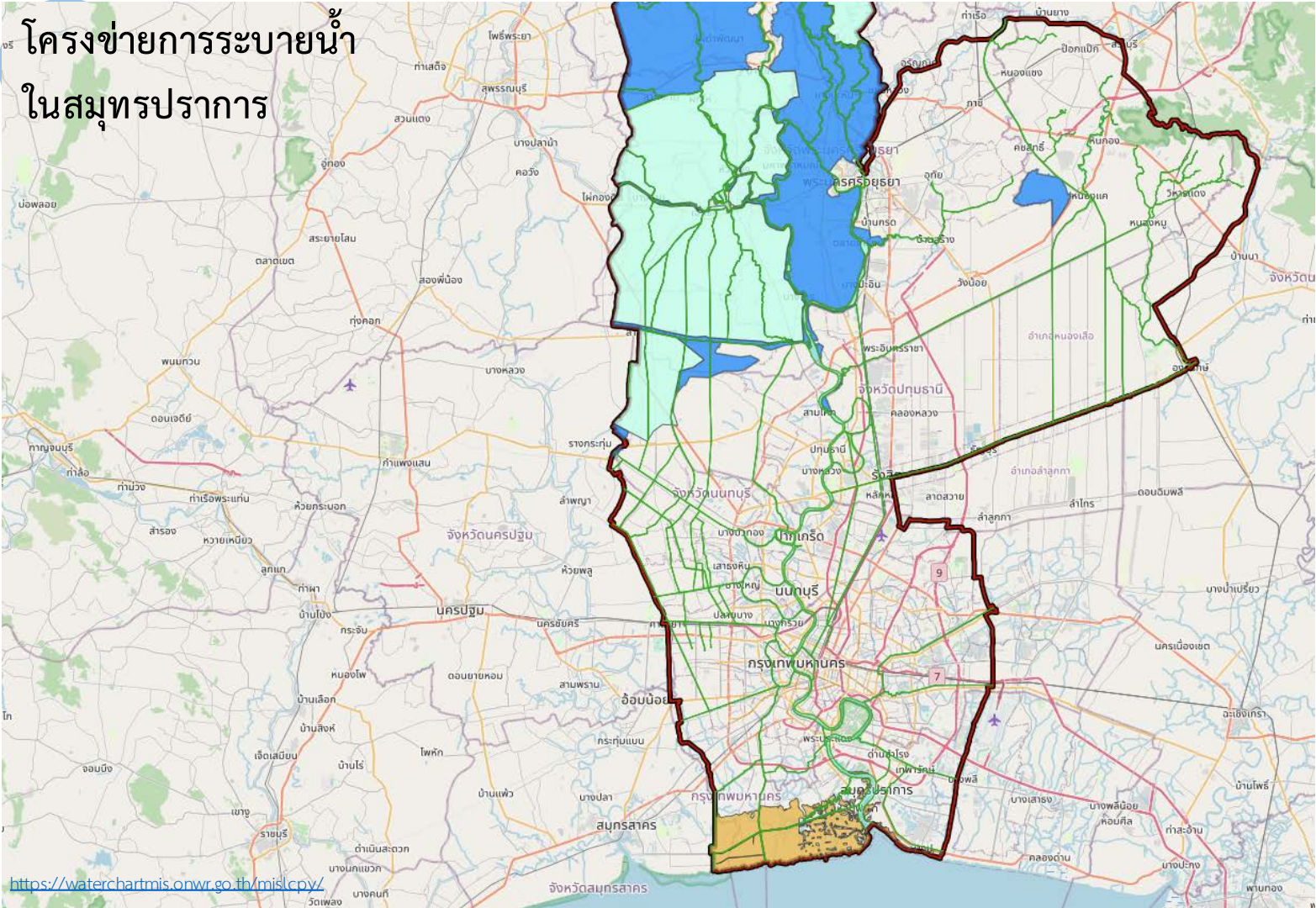
เปรียบเทียบการแก้ไขแผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง(ต่อ)

ลำดับ	ขนาดเขตทาง (เมตร)	ท้ายกฎกระทรวง พ.ศ.2558		(ร่าง) แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่งผังเมืองรวมเมืองสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3)		หมายเหตุ
		ถนนแบบ	ถนนสาย	ถนนแบบ	ถนนสาย	
1	40	จ	จ1	ฉ	ฉ1	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
2			จ2		ฉ2	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
3			จ3		ฉ3	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
4			จ4		ฉ4	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
5			จ5		ฉ5	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
6			จ6		ฉ6	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
7			จ7		ฉ7	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
8			จ8		ฉ8	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
9			จ9		ฉ9	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
		รวมถนนสายจ 9 สาย		รวมถนนสายฉ 9 สาย		
1	60	ฉ	ฉ	ช	ช	ปรับแก้ลำดับตามขนาดเขตทางใหม่
		รวมถนนสายฉ 1 สาย		รวมถนนสายช 1 สาย		

การวางและจัดทำแผนผัง แสดงแผนผังน้ำ



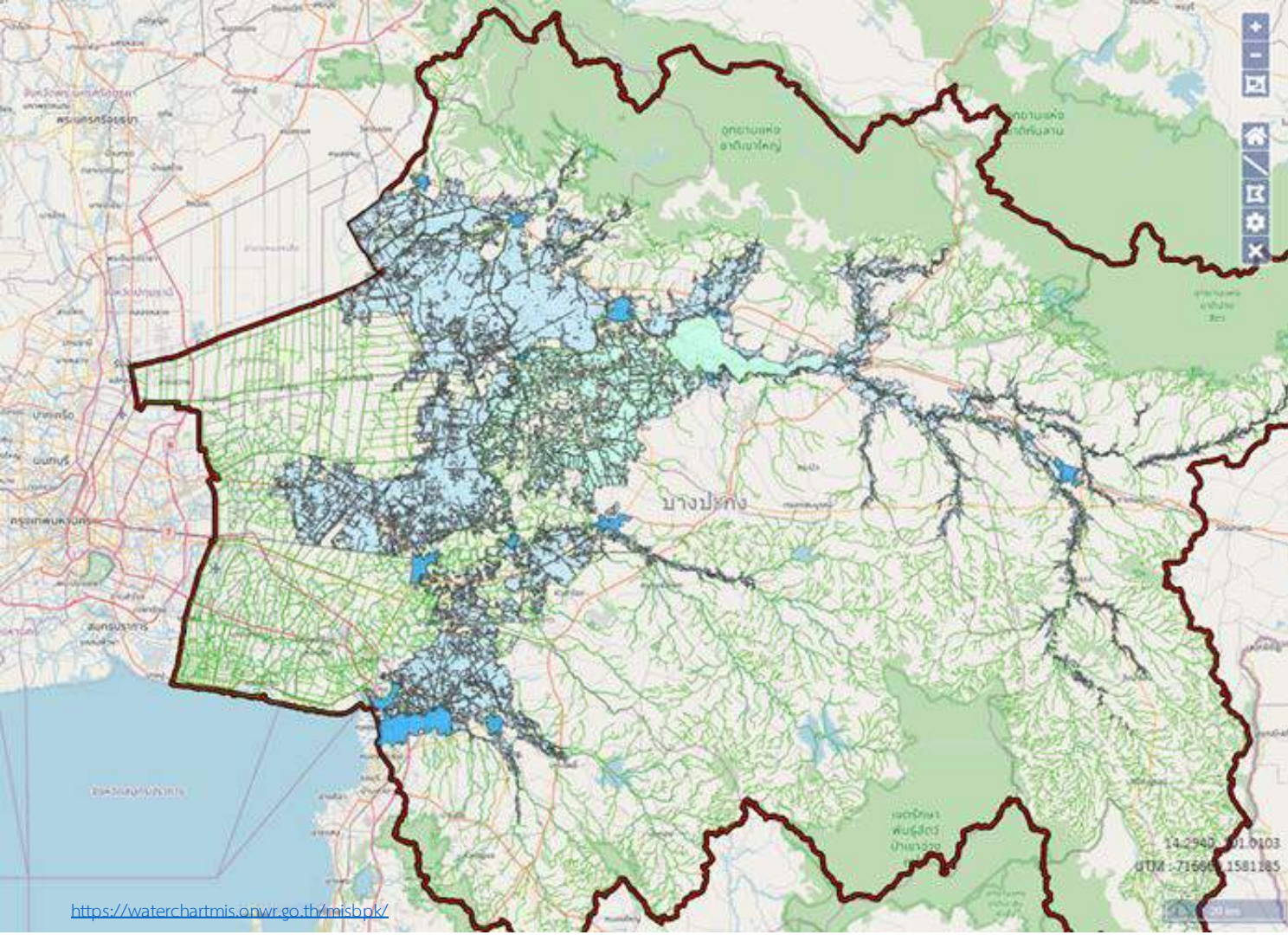
โครงการระบายน้ำ ในสมุทรปราการ



ผังน้ำลุ่มน้ำเจ้าพระยา

- P ผังน้ำ
- พื้นที่ทางน้ำหลากบริเวณเริ่มน้ำ (ลน.)
- (ลน.)
- พื้นที่ทางน้ำหลากเพื่อสงวนการรักษาระบายน้ำ (ลร.)
- (ลร.)
- พื้นที่น้ำนอง (น.)
- (น.)
- พื้นที่ลุ่มต่ำ (ต.)
- (ต.)

โครงข่ายการระบายน้ำ ในสมุทรปราการ



- ๗ ผังน้ำ
- พื้นที่ทางน้ำหลากบริเวณริมน้ำ (ลน.)
(ลน.)
- พื้นที่ทางน้ำหลาก
เพื่อสงวนการรักษาระบายน้ำ (ลร.)
ประเภทที่ 1 (ลร.1)
ประเภทที่ 2 (ลร.2)
- พื้นที่น้ำนอง (น.)
(น.)

ผังน้ำลุ่มน้ำบางปะกง

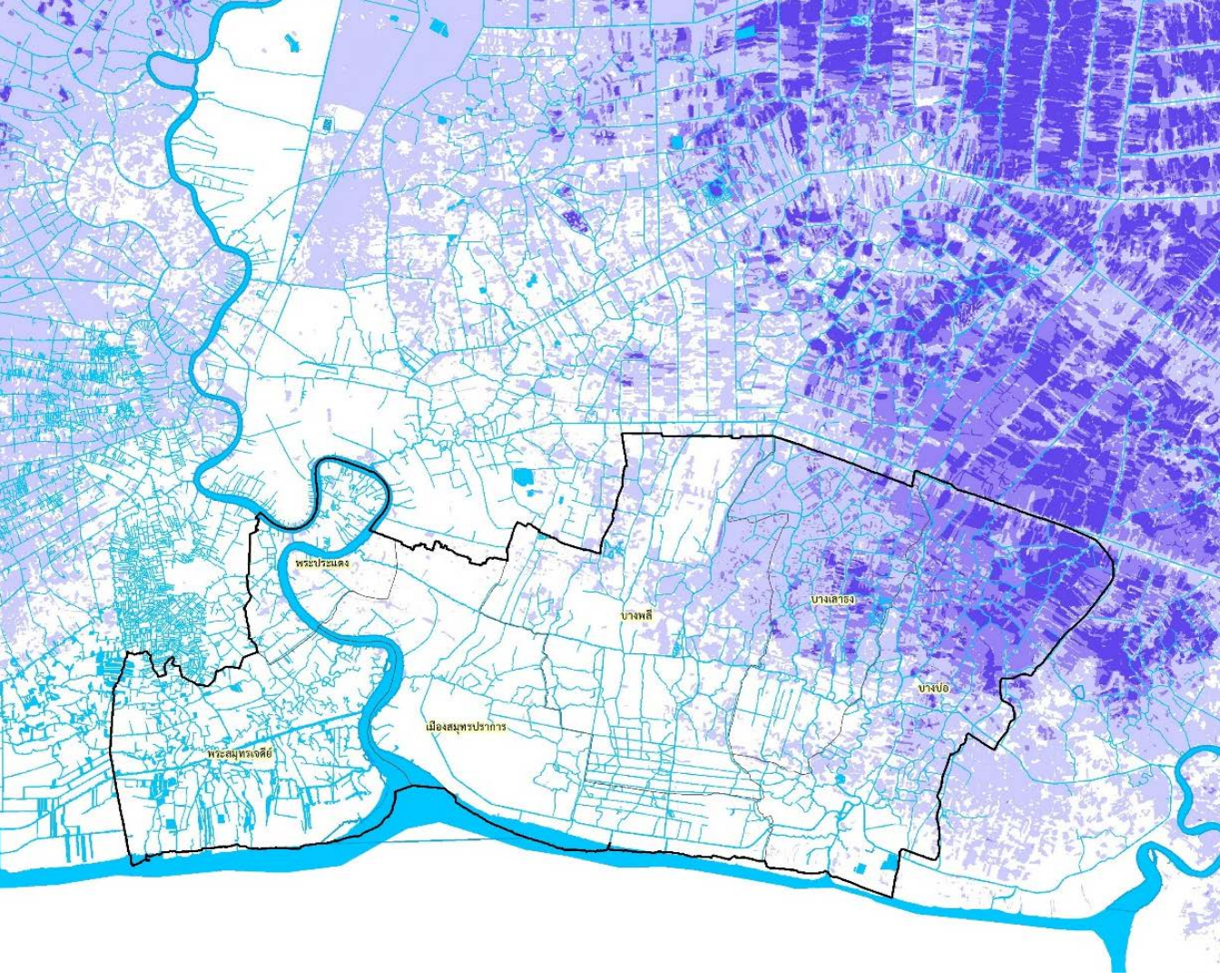
สภาพน้ำท่วมในสมุทรปราการ

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



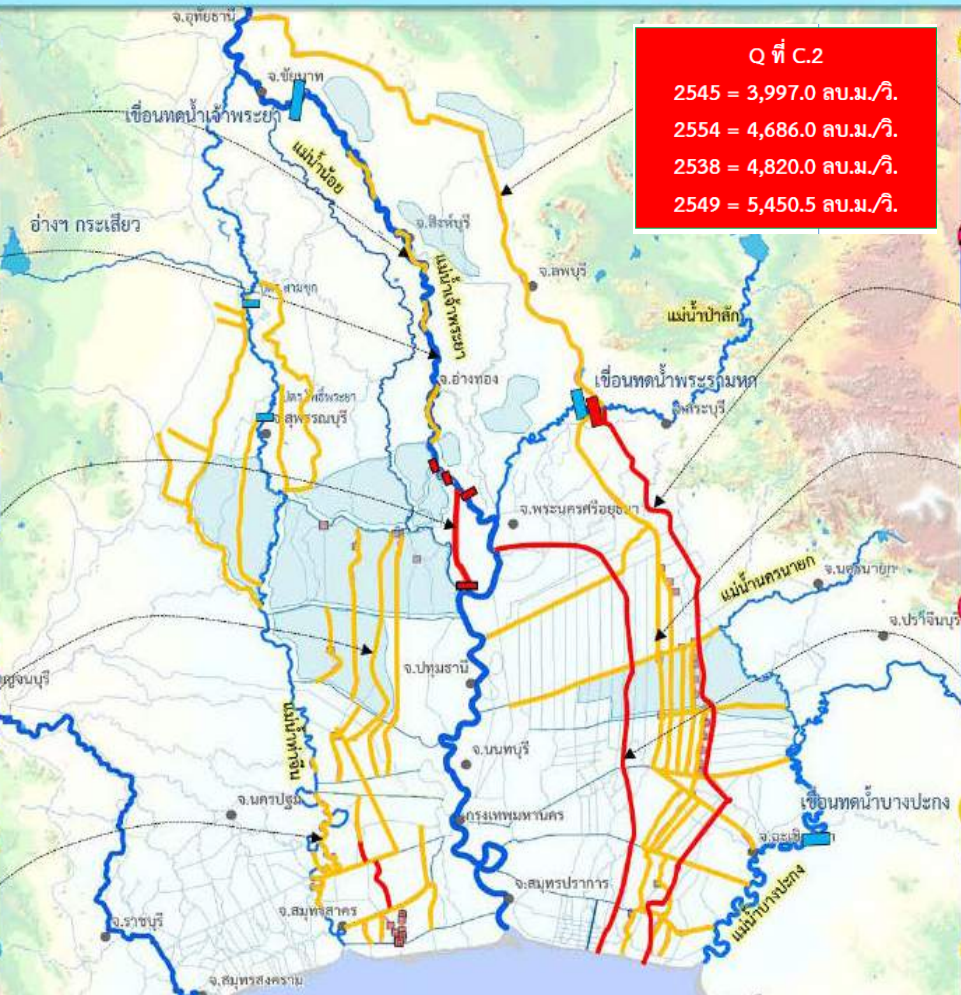
GISTDA

ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศ
การป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย
กระทรวงมหาดไทย

ที่มาของข้อมูล : ภาพถ่ายดาวเทียมของ สทอภ.

โครงการที่เกี่ยวข้อง แผนบรรเทาอุทกภัยในลุ่มน้ำเจ้าพระยาตอนล่าง 9 แผน

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



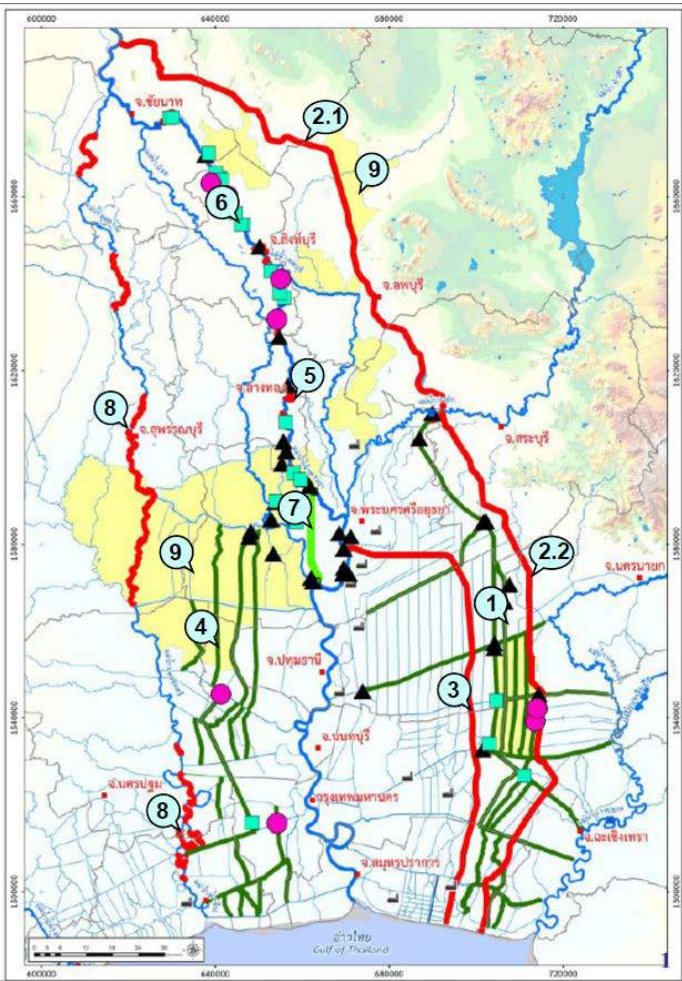
- 2.1 คลองระบายน้ำหลาก ชัยนาท-ป่าสัก
- 2.2 คลองระบายน้ำหลาก ป่าสัก-อ่าวไทย
- 1 ปรับปรุงระบบชล.จพย.ตอ.
- 3 คลองระบายน้ำควบคู่กับถนนวงแหวนรอบที่ 3
- 9 พื้นที่รับน้ำนอง

ปรับปรุงของเดิม
ก่อสร้างใหม่

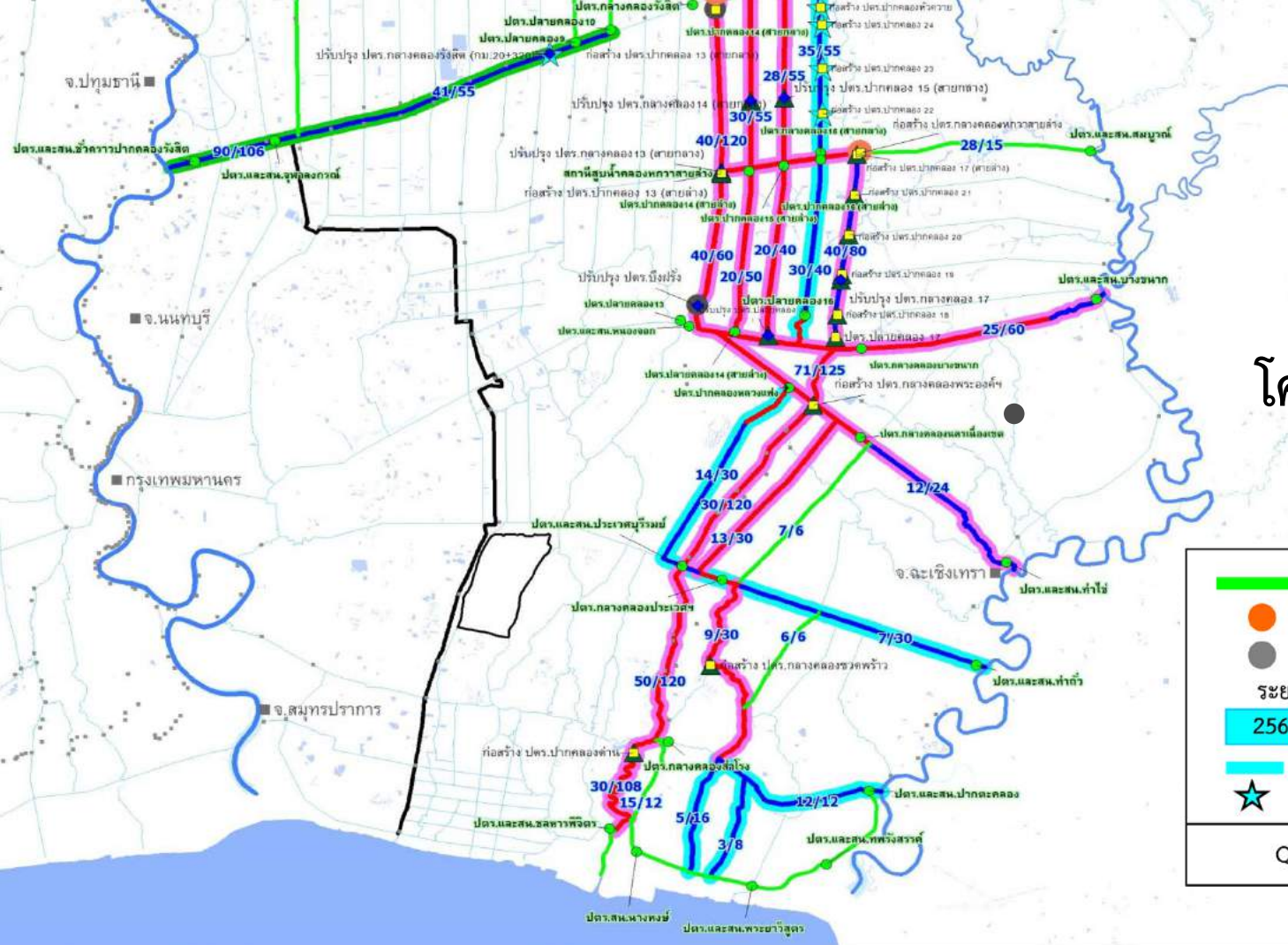




โครงการที่เกี่ยวข้อง



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



โครงการที่เกี่ยวข้อง

	คลองดำเนินการแล้ว
	อาคารดำเนินการแล้ว
	อาคารปีงบประมาณ 2563
ระยะสั้น	ระยะยาว
2564 - 2566	2567 - 2569
	คลอง
	คลอง
	อาคาร
	อาคาร

Q ปัจจุบัน **70 / 120** Q หลังปรับปรุง



แผนงานคลองระบายน้ำหลากชัยนาท-ป่าสัก-อ่าวไทย

องค์ประกอบหลักของแผนงาน

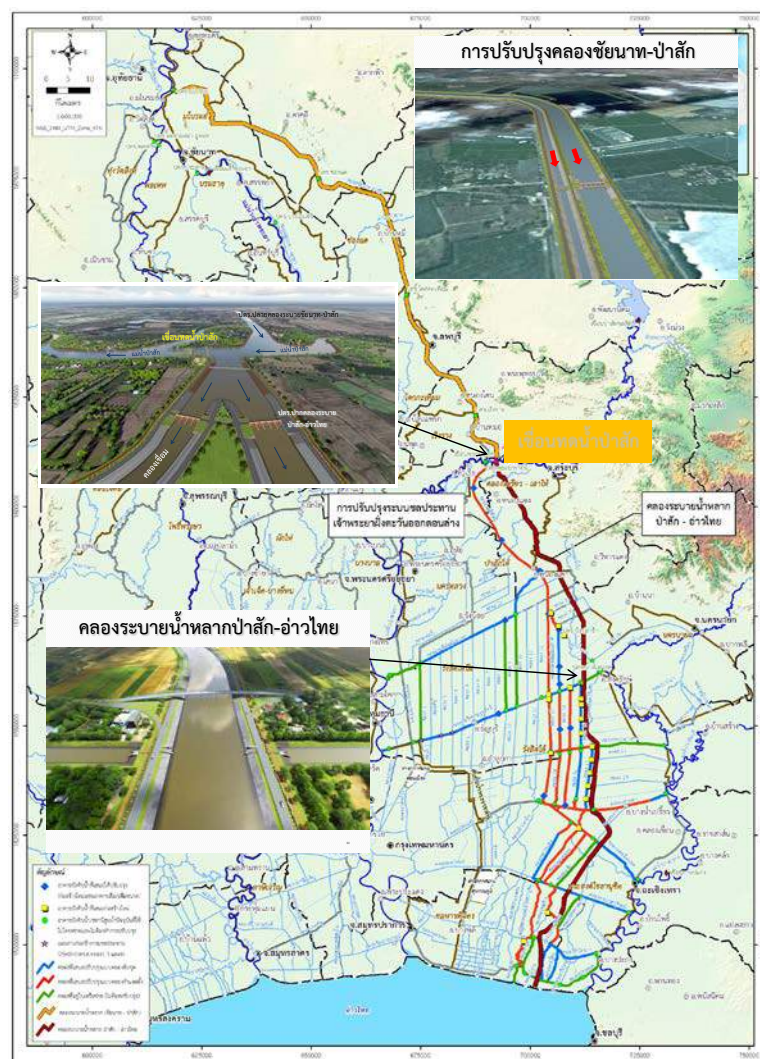
ประกอบด้วย 3 องค์ประกอบหลัก ได้แก่

- (1) การขยาย/ปรับปรุงคลองชัยนาท-ป่าสัก 930 ลบ.ม./วินาที
- (2) คลองระบายน้ำหลากป่าสัก - อ่าวไทย
 - ขุดคลองระบายน้ำหลากแนวใหม่ (ป่าสัก-อ่าวไทย) 600 ลบ.ม./วินาที
 - เชื่อนทอน้ำป่าสัก ทำหน้าที่ทดน้ำเข้าคลองระบายน้ำป่าสัก-อ่าวไทย

งบประมาณรวม 100,732 ล้านบาท

สถานะภาพ

- ศึกษาความเหมาะสม ปี 2560
- ปัจจุบัน ชป.จ้างศึกษาออกแบบรายละเอียดของงานปรับปรุงคลองชัยนาท-ป่าสัก (2562 - 2564)
- งานขุดคลองระบายน้ำสายใหม่ป่าสัก-อ่าวไทยอยู่ในขั้นพิจารณาของ คชก.

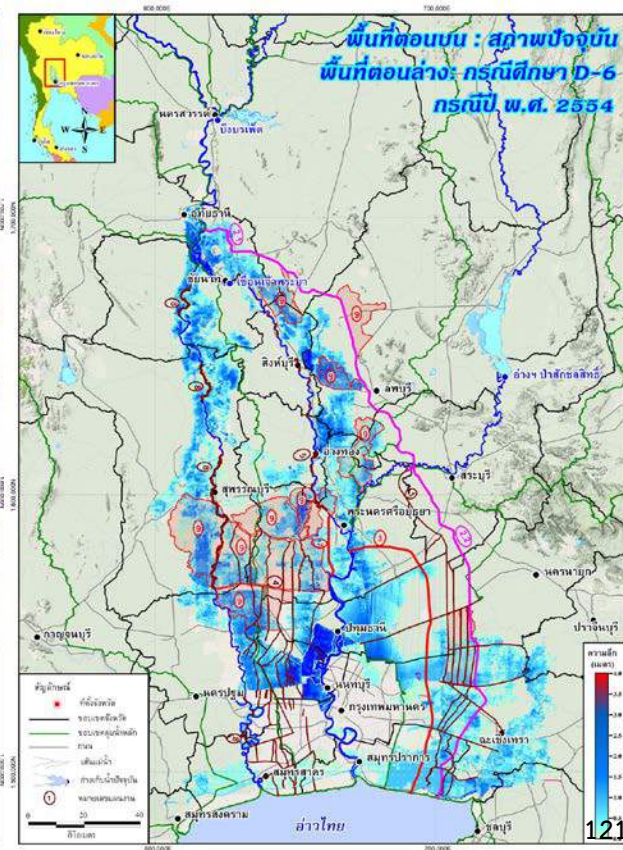
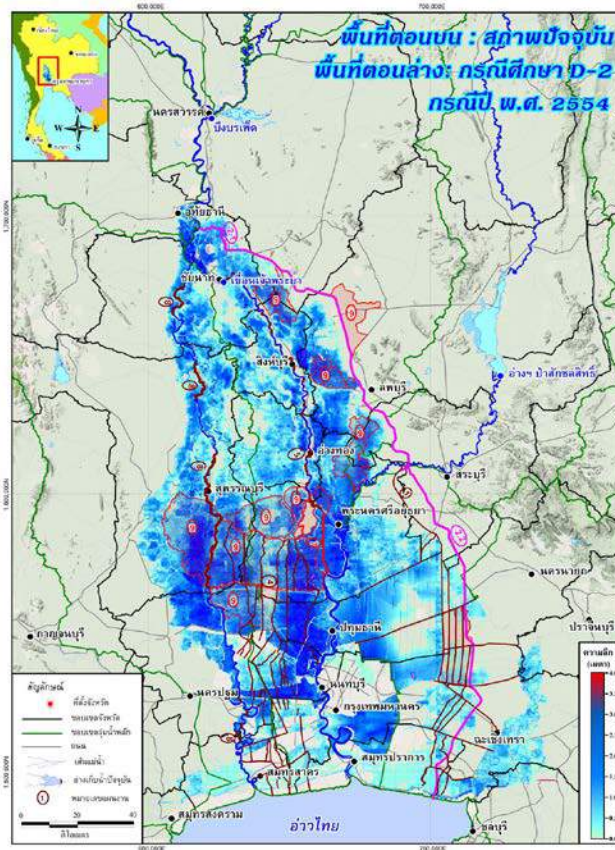
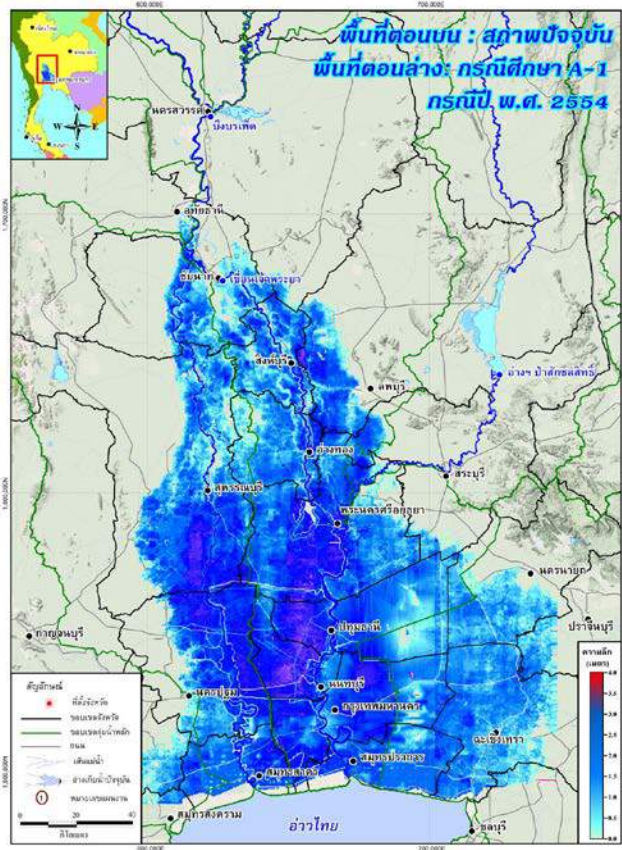


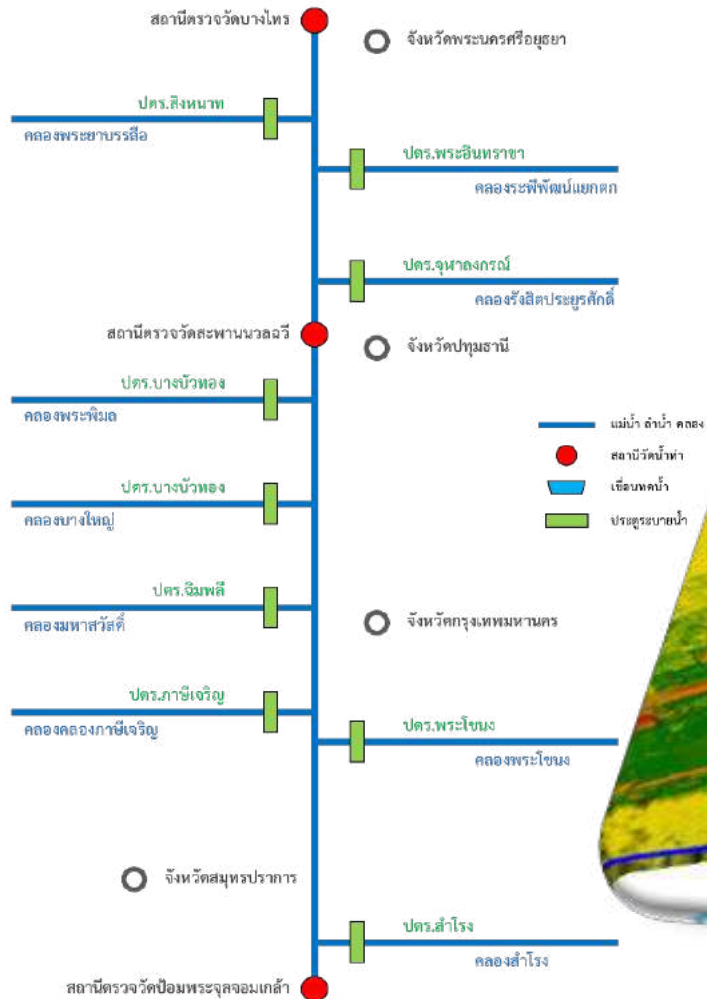


โครงการที่เกี่ยวข้องในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ

มีโครงการคลองระบายน้ำป่าสักอ่าวไทยและพื้นที่รับน้ำนอง

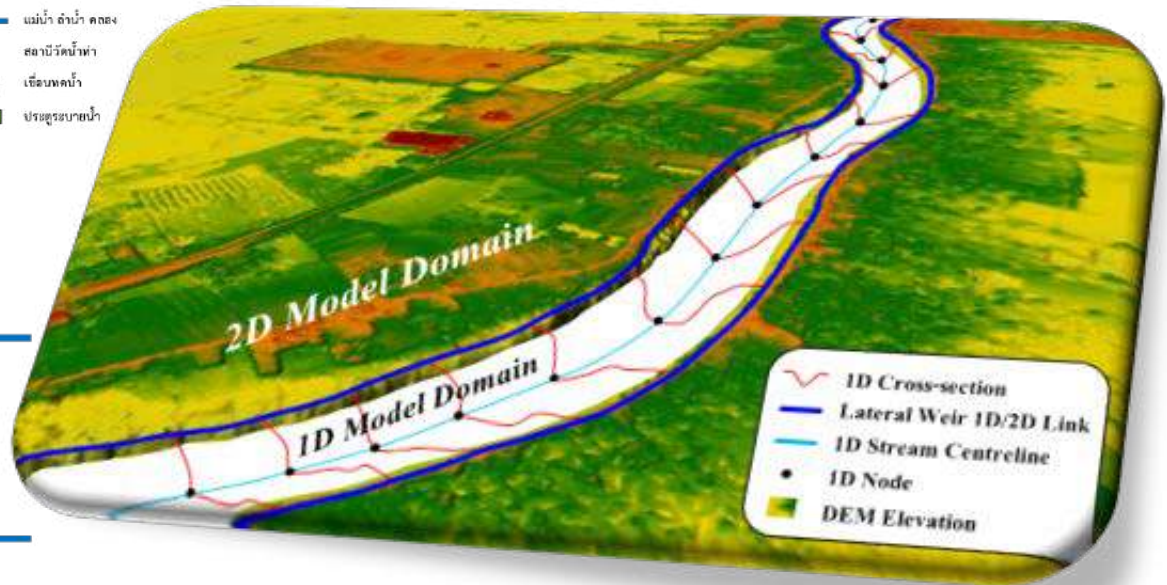
กรณีดำเนินการทุกโครงการ



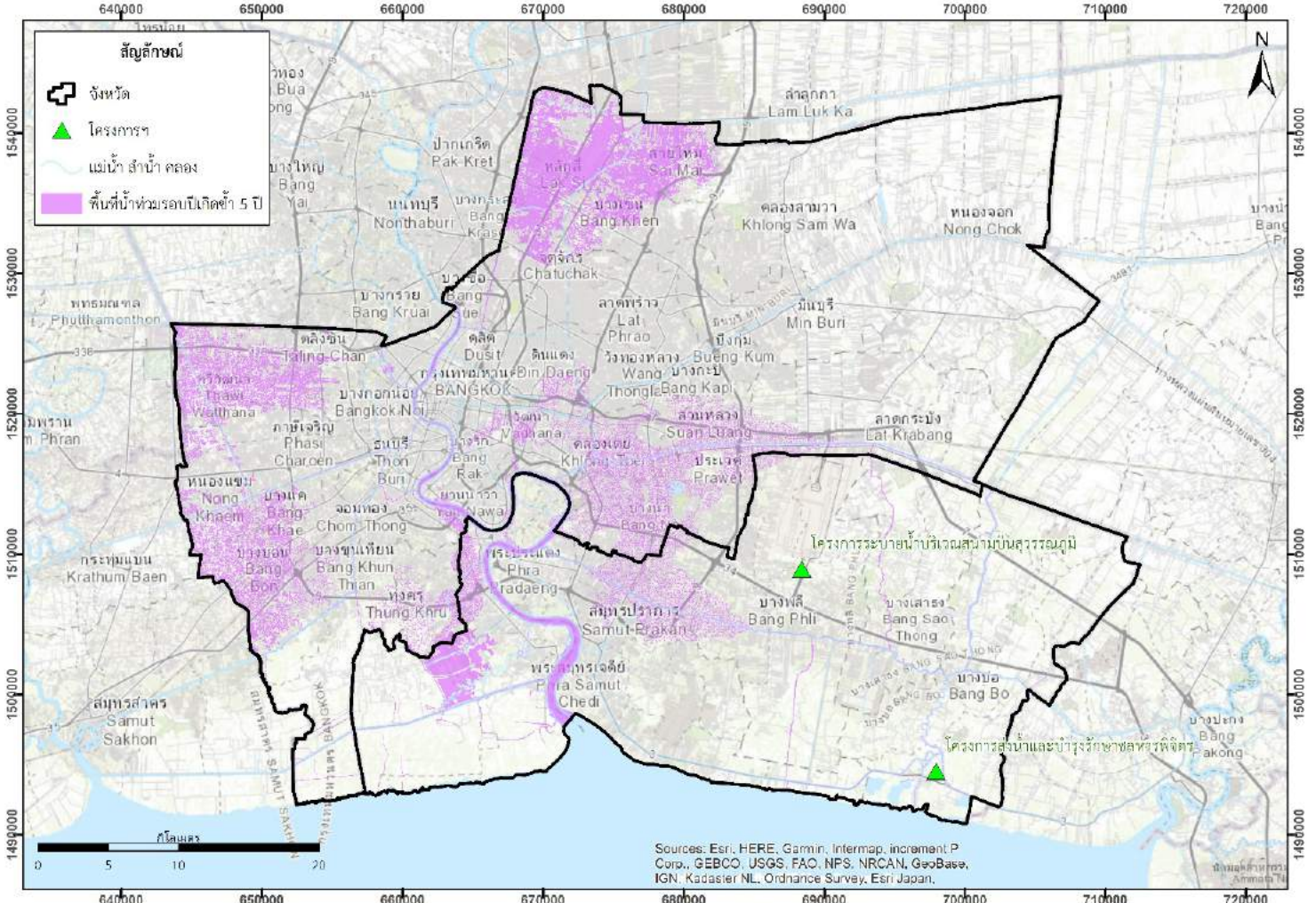


เสนอผังน้ำ และองค์ประกอบของผังน้ำ

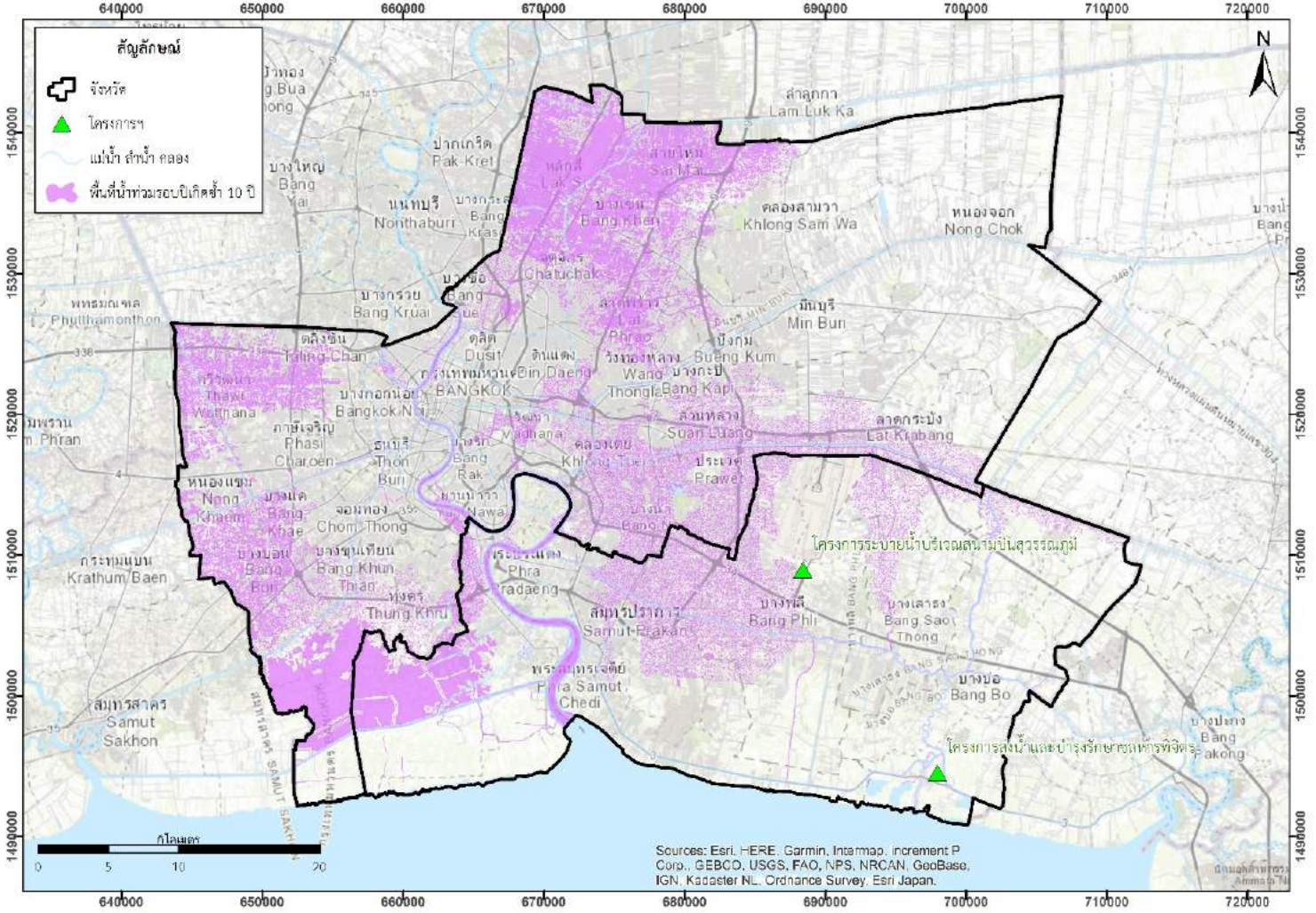
แบบจำลอง HEC-GeoRas



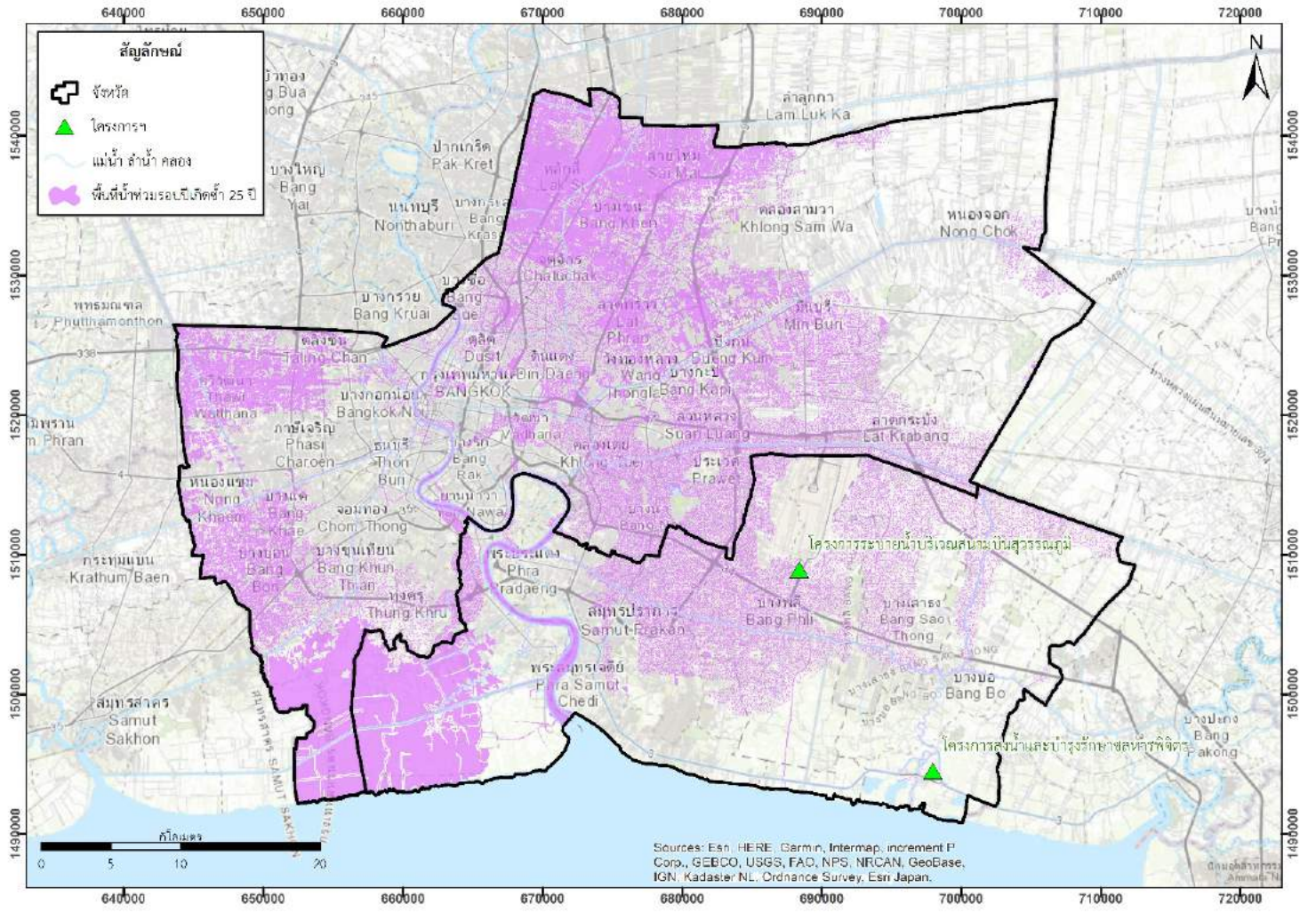
TR 5 yr

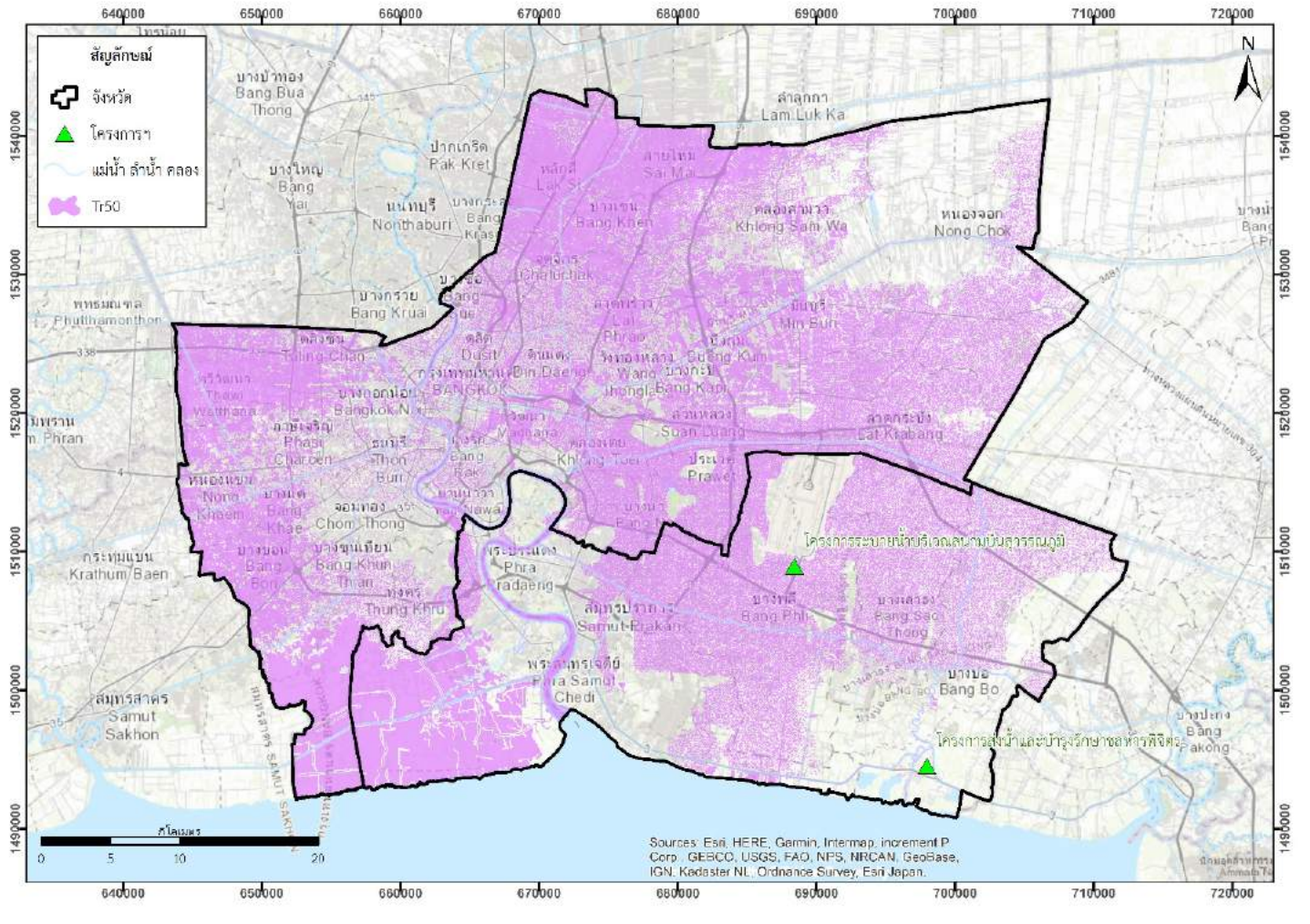


TR 10 yr

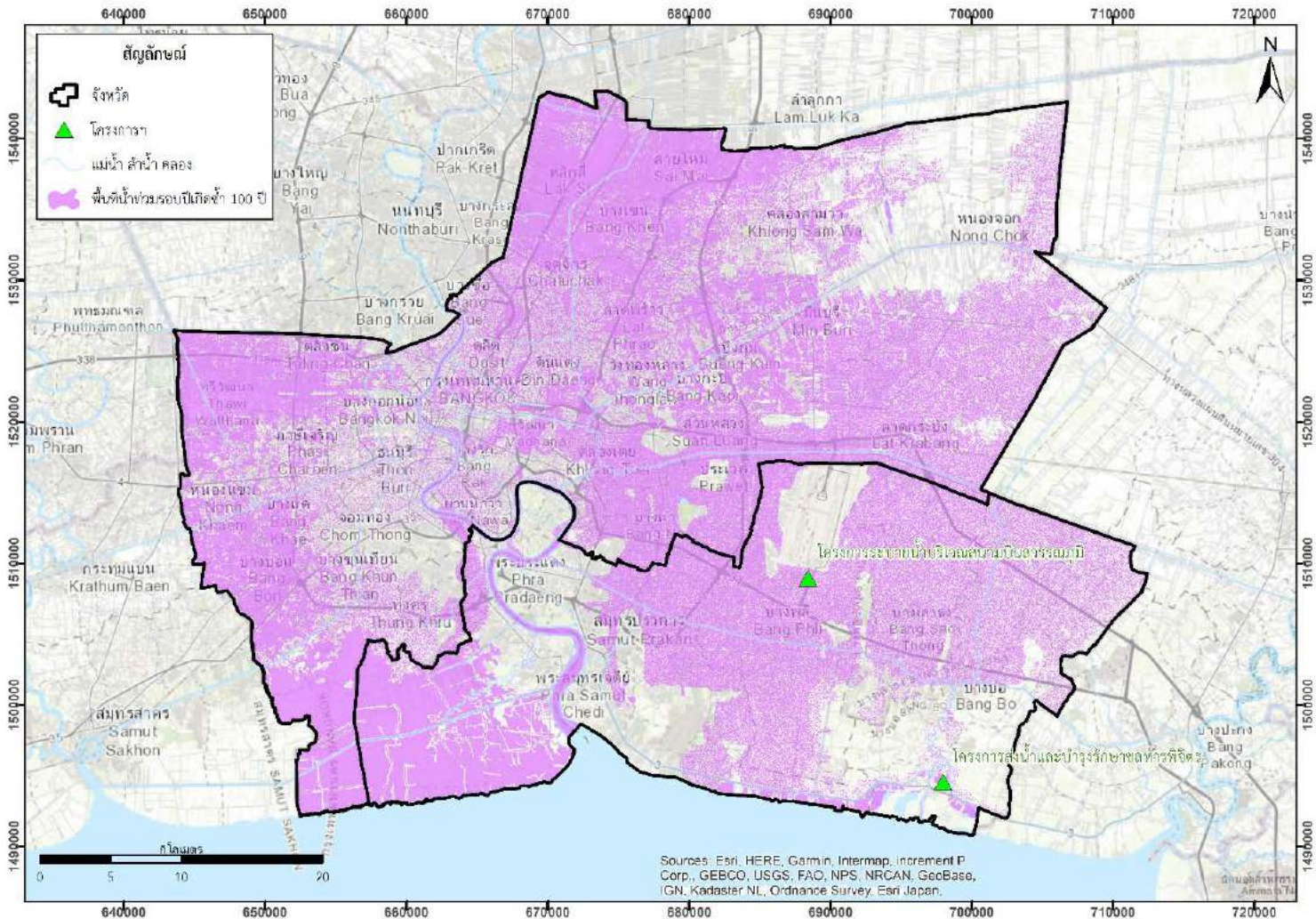


TR 25 yr

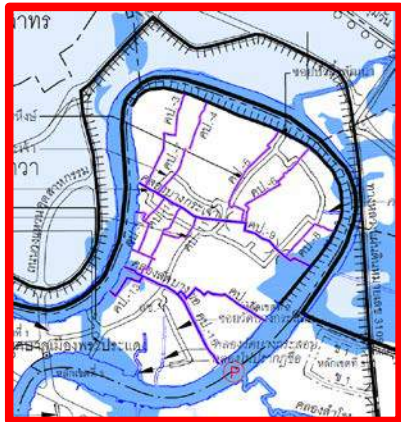




TR 50 yr



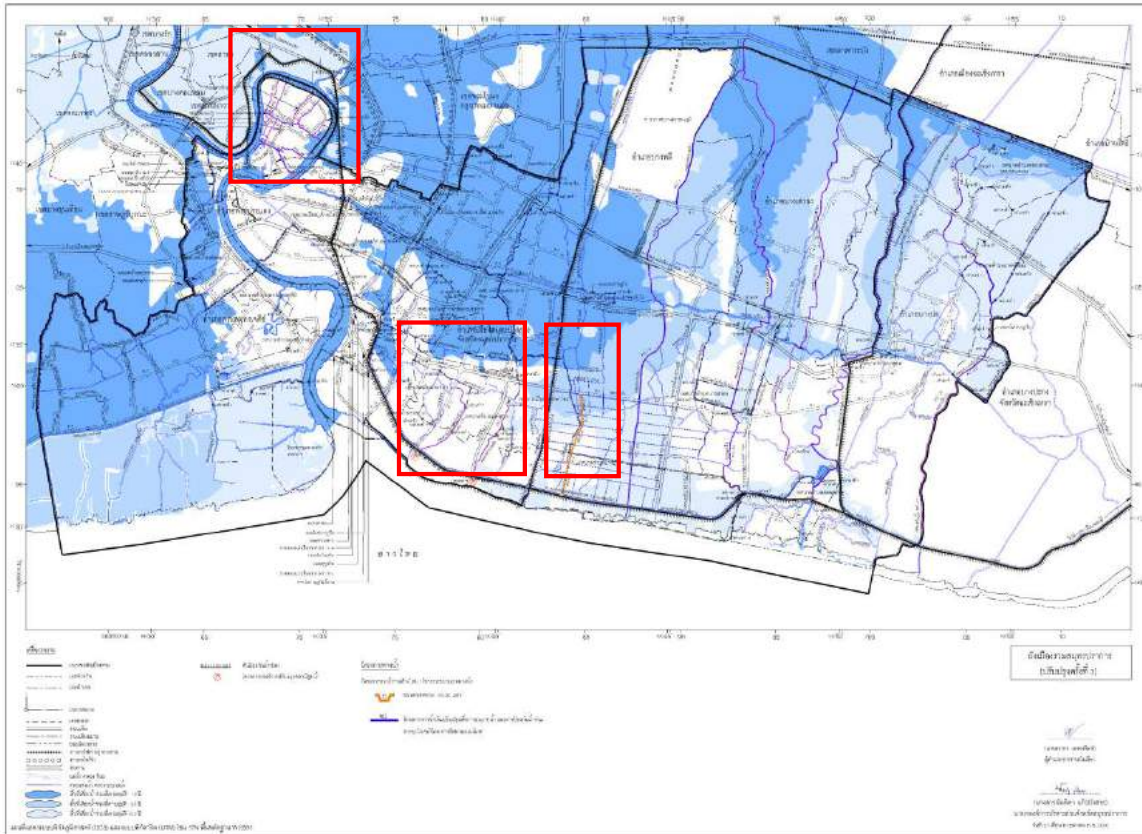
TR 100 yr



ปรับปรุงคลองบางกระเจ้าและคลองสายย่อยต่างๆ



คลองระบายน้ำสำคัญที่ระบายน้ำจากนิคมบางปู และเพิ่มเติมสถานีสูบน้ำระบายน้ำออกสู่ทะเล

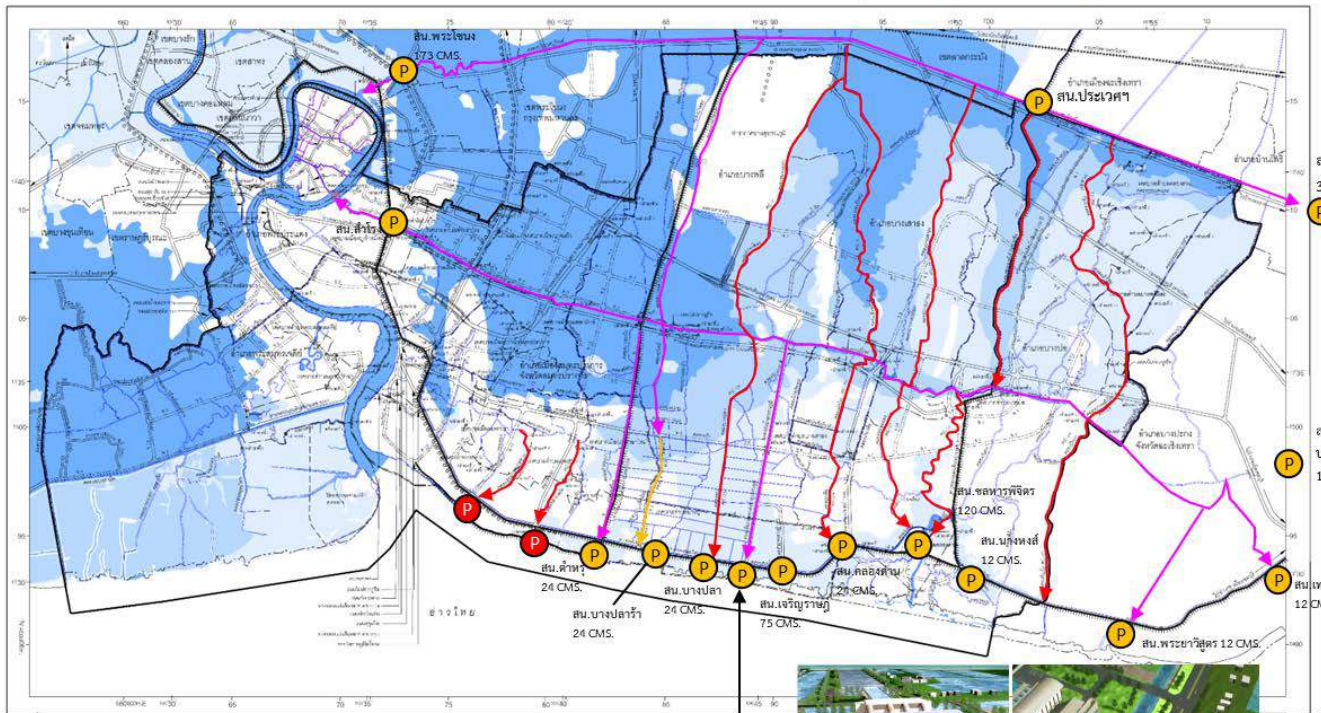


เสนอคลองระบายน้ำเพิ่มเติม
รับน้ำจากคลองบัวคลีระบาย
น้ำลงยังคลองชายทะเล
รองรับการขยายตัวของพื้นที่
สีเหลืองที่จะเพิ่มขึ้น ขนาดเขต
คลอง 60.00 เมตร



รายการประกอบแผนผังแสดงผังน้ำ

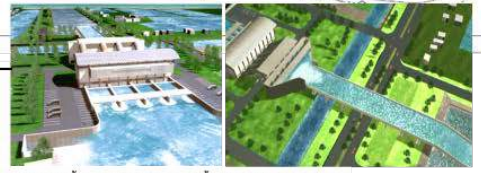
คป. โครงการทางน้ำเดิมปรับปรุงเพื่อการระบายน้ำ และการป้องกันน้ำท่วม
การอุทกบริเวณ การรักษาระบบนิเวศ



- P** สถานีสูบน้ำเดิม
- P** สถานีสูบน้ำเสนอแนะ

โครงการทางน้ำที่สร้างใหม่ / โครงการระบายทางน้ำ
ขนาดระลอกของ 60.00 เมตร

คป. โครงการทางน้ำเดิมปรับปรุงเพื่อการระบายน้ำ และการป้องกันน้ำท่วม
การอุทกบริเวณ การรักษาระบบนิเวศ



คลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ และสถานีสูบน้ำ 100 ลบ.ม./วินาที

- ที่ดินเพื่อการปรับปรุงทางน้ำในเขตคลองเดิม จำนวน ๒๕ สาย คือ
- คป. ๑ คลองหนองงูเห่า
 - คป. ๒ คลองจระเข้ใหญ่
 - คป. ๓ คลองขวาง
 - คป. ๔ คลองบางกระบือ
 - 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

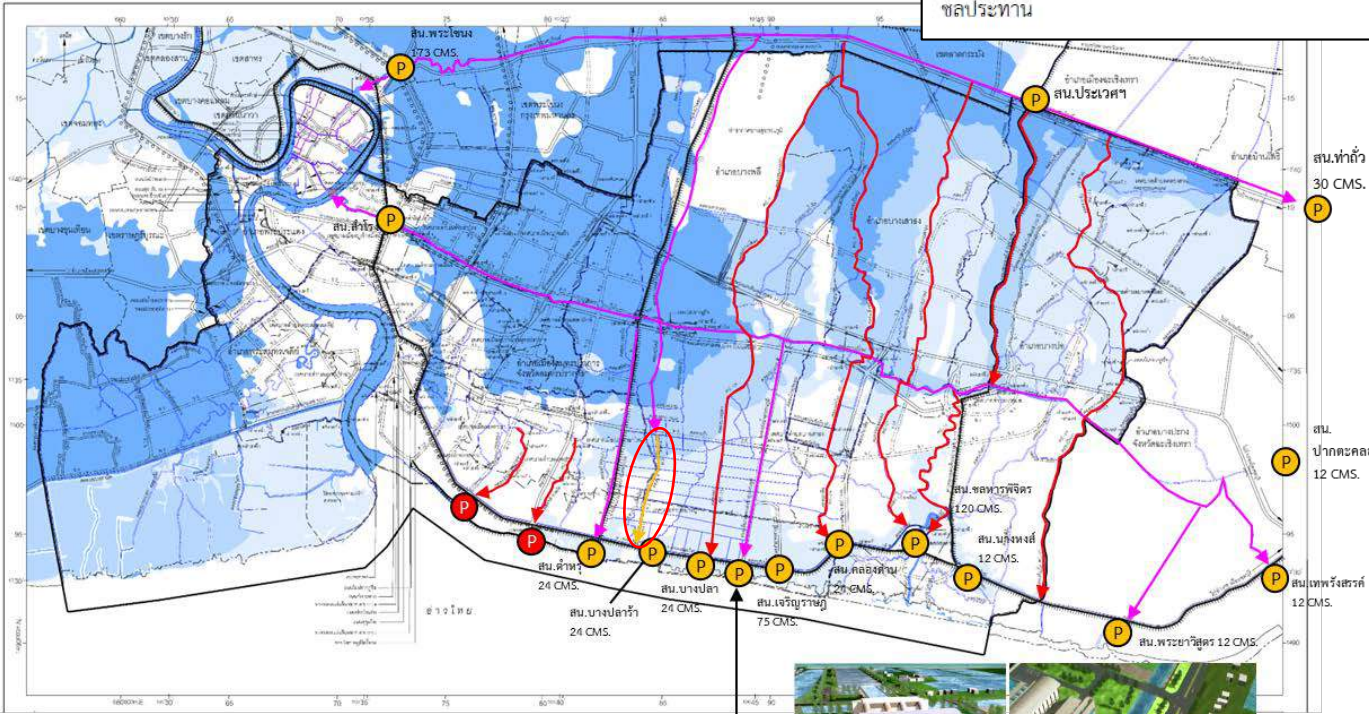


รายการประกอบผัง


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 ไปทางทิศตะวันออกตามถนนสาย ฉ ๖ ระยะประมาณ ๑,๔๘๐ เมตร ไปทางทิศใต้ ระยะประมาณ ๕,๔๑๐ เมตร จนบรรจบกับคลองส่งน้ำชลประทาน




โครงการทางน้ำก่อสร้างใหม่ / โครงการขยายเขตทางน้ำ




ขนาดเขตคลอง 60.00 เมตร

- P สถานีสูบน้ำเติม
- P สถานีสูบน้ำเสนอแนะ

โครงการทางน้ำก่อสร้างใหม่ / โครงการขยายเขตทางน้ำ



ขนาดเขตคลอง 60.00 เมตร

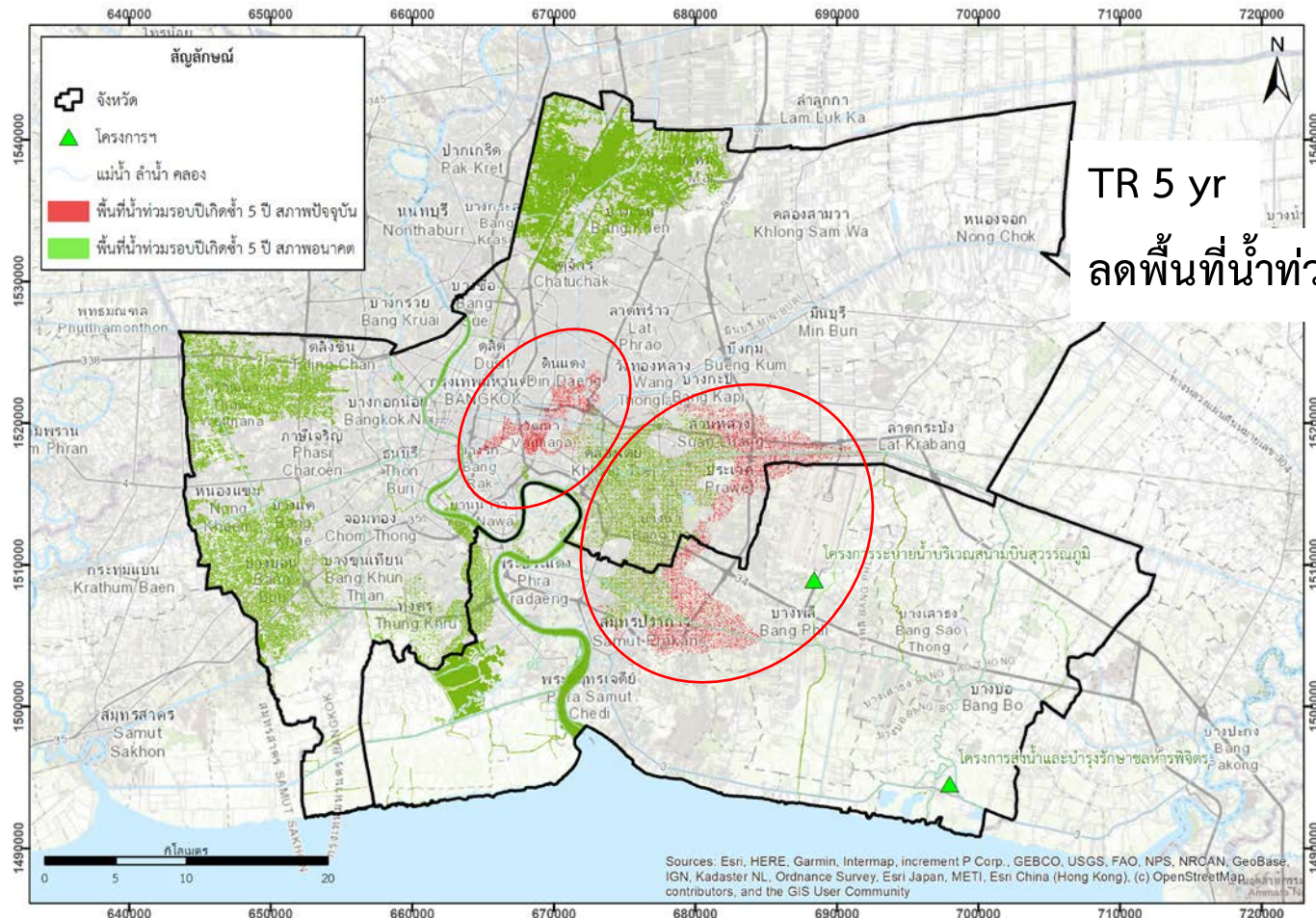
 โครงการทางน้ำเดิมปรับปรุงเพื่อการระบายน้ำ และทางน้ำเดิมที่มีการอุปโภคบริโภค การรักษาระบบนิเวศ

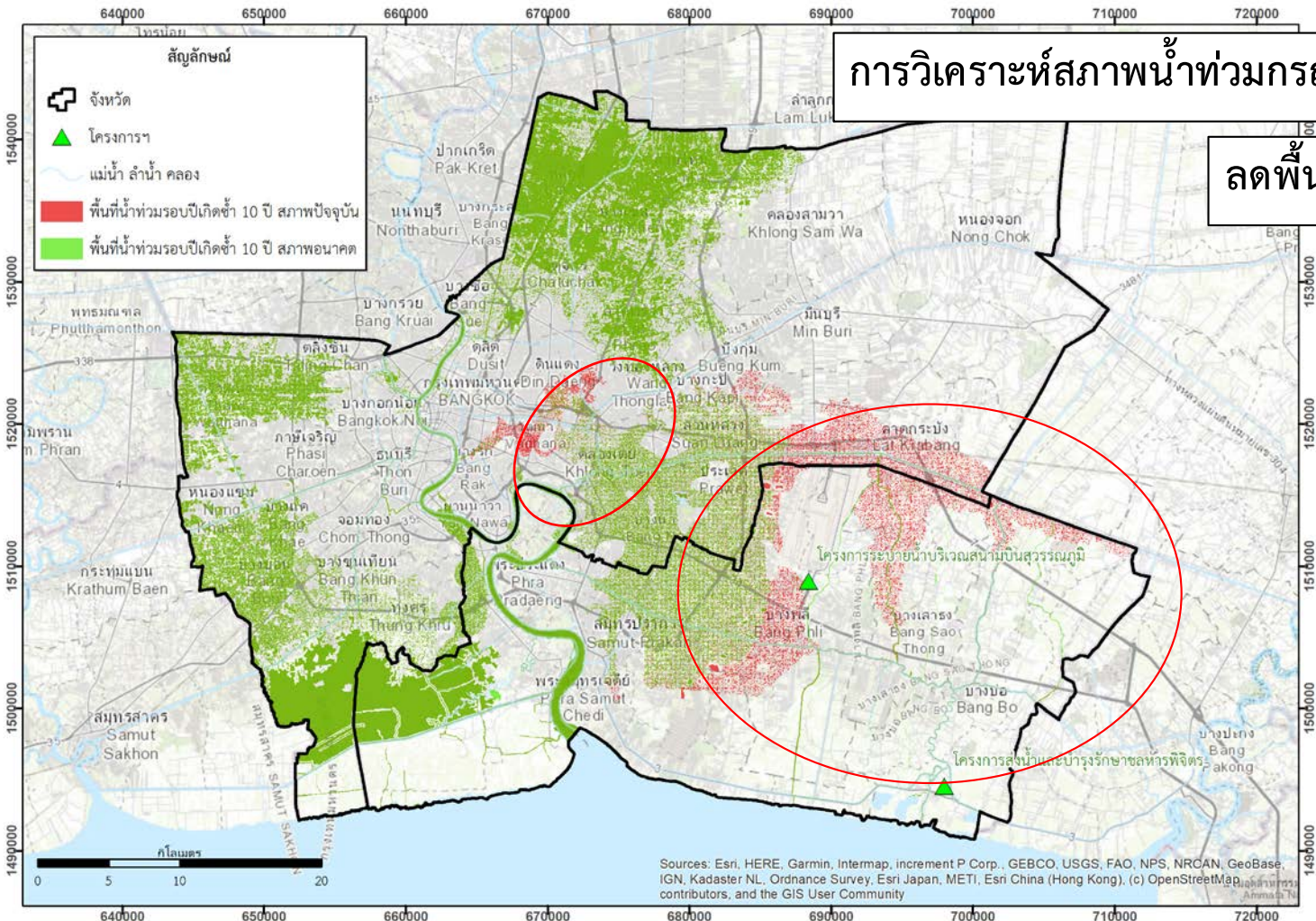


คลองระบายน้ำสุราษฎร์ธานี และสถานีสูบน้ำ 100 ลบ.ม./วินาที



การวิเคราะห์สภาพน้ำท่วมกรณีมีโครงการ ตามผังน้ำ





การวิเคราะห์สภาพน้ำท่วมกรณีมีโครงการ ตามผังน้ำ

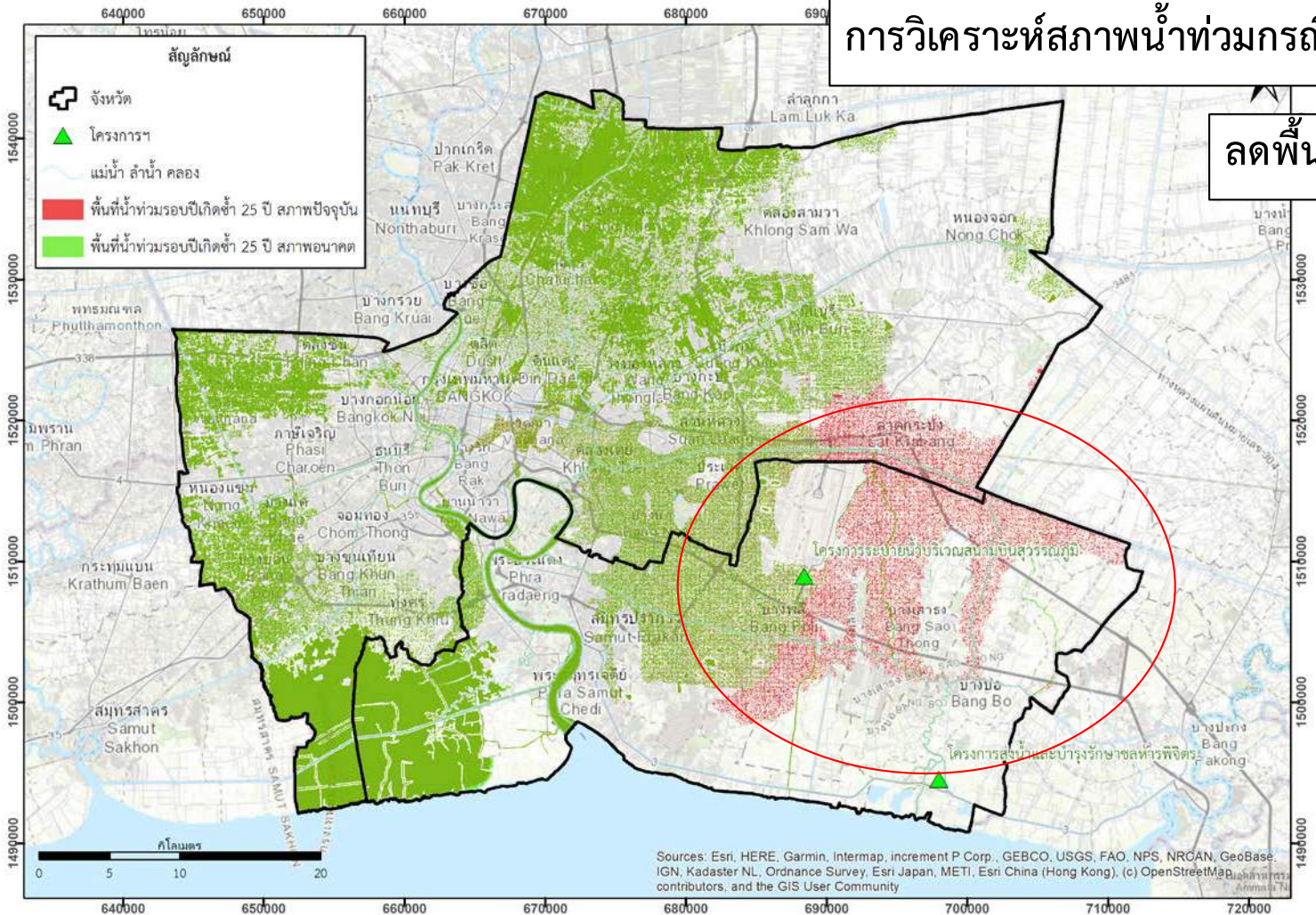
ลดพื้นที่น้ำท่วมได้ 20.79 %

TR 10 yr

การวิเคราะห์สภาพน้ำท่วมกรณีมีโครงการ ตามผังน้ำ

ลดพื้นที่น้ำท่วมได้ 24.54 %

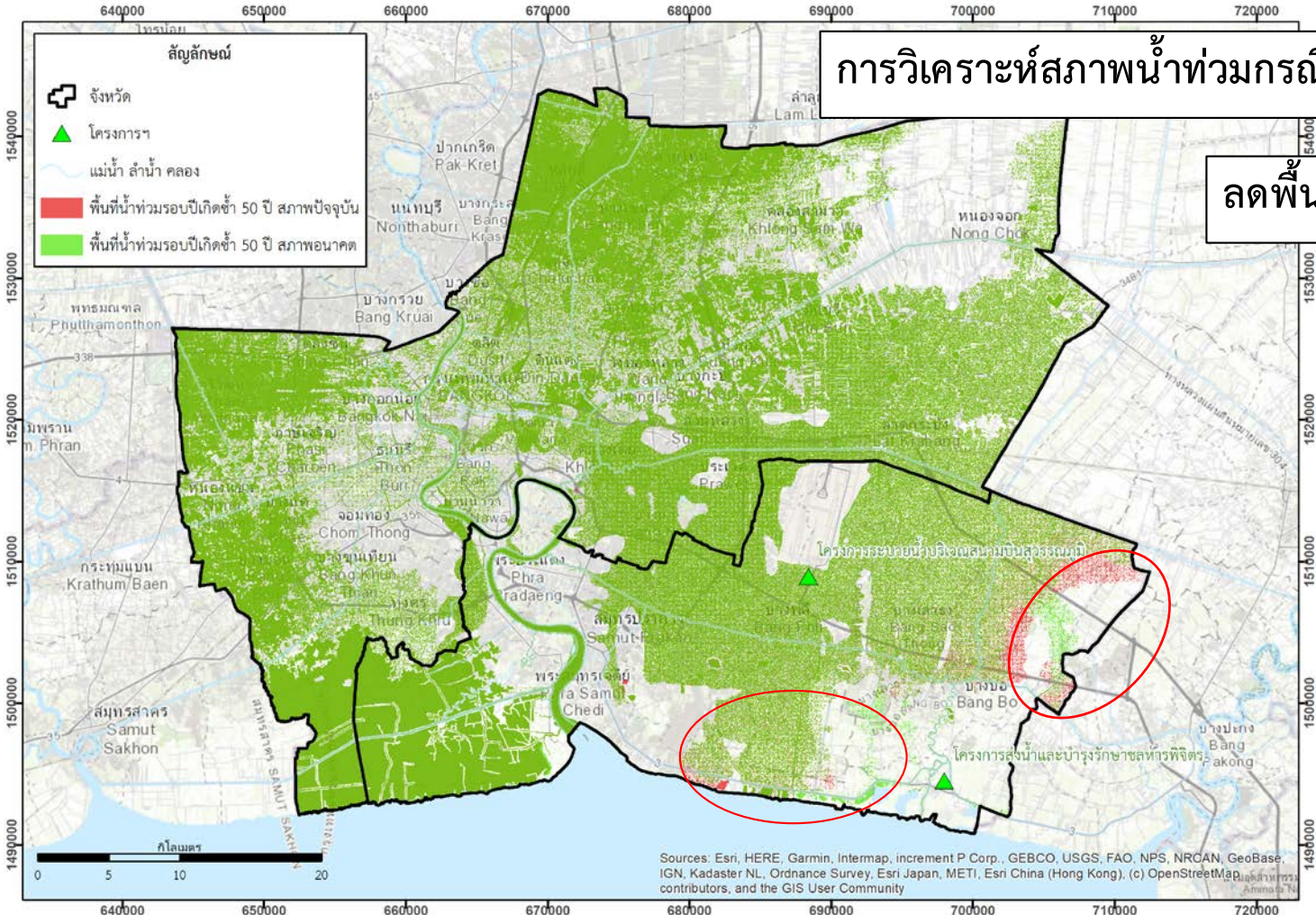
TR 25 yr



การวิเคราะห์สภาพน้ำท่วมกรณีมีโครงการ ตามผังน้ำ

ลดพื้นที่น้ำท่วมได้ 2.83 %

TR 50 yr



640000 650000 660000 670000 680000 690000 700000 710000 720000

สรุปพื้นที่น้ำท่วมจังหวัดสมุทรปราการ






รอบปีการเกิดซ้ำ	สภาพปัจจุบัน (ตร.กม.)	สภาพอนาคตหลังมีฝังกั้นน้ำ (ตร.กม.)	% ความแตกต่าง
5	64.73	56.17	13.22
10	143.87	113.96	20.79
25	230.12	173.64	24.54
50	412.29	400.60	2.83
100	477.70	472.21	1.15

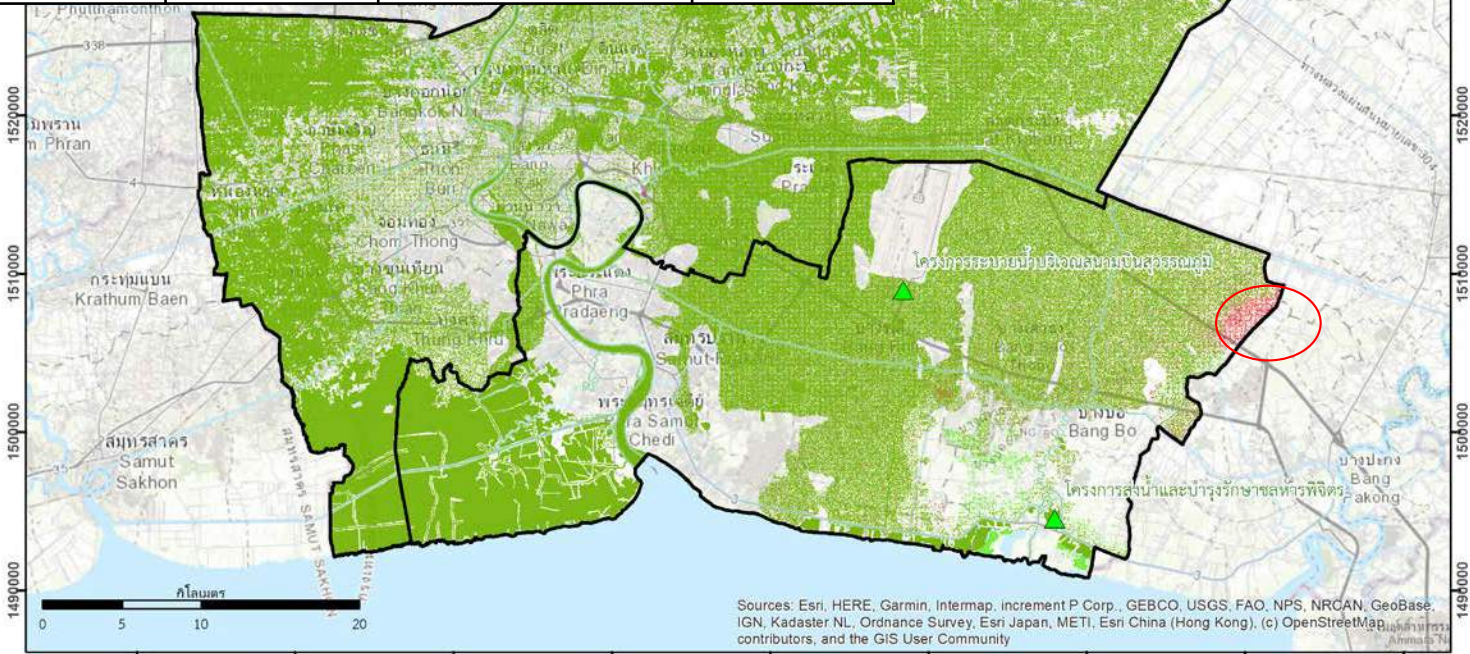
การวิเคราะห์สภาพน้ำท่วมกรณีมีโครงการ ตามผังน้ำ

ลดพื้นที่น้ำท่วมได้ 1.15 %

TR 100 yr

สัญลักษณ์

-  จังหวัด
-  โครงการฯ
-  แม่น้ำ ลำน้ำ คลอง
-  พื้นที่น้ำท่วมรอบปีเกิดซ้ำ 100 ปี สภาพปัจจุบัน
-  พื้นที่น้ำท่วมรอบปีเกิดซ้ำ 100 ปี สภาพอนาคต



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

การวางและจัดทำแผนผัง

แสดงกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ





สถานการณ์ด้านสาธารณสุข/สาธารณสุขการ

ประเภท การคาดการณ์ความต้องการ
สาธารณสุขใน 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 เม
กะวัตต์

ประปา

ความต้องการใช้น้ำในภาคครัวเรือนและ
ภาคอุตสาหกรรมรวมกันประมาณ 1,324,326
ลูกบาศก์เมตรต่อวัน

เพียงพอแต่ไม่ครอบคลุม : ภายใต้โครงการปรับปรุงกิจการประปาแผนหลัก ครั้งที่ 9
ของ กปน. (ขยายปริมาตรถังเก็บน้ำใสที่สถานีสูบน้ำสำโรง สถานีสูบน้ำบางพลี และเพิ่มสถานี
สูบน้ำแห่งใหม่ (บางมด)) แต่จำเป็นต้องขยายเขตการให้บริการให้ครอบคลุมชุมชนนอกเขตบริการ

ขยะ

3,448.76 ตันต่อวัน

จำเป็นต้องขยายขีดความสามารถในการกำจัดขยะ : โดยใช้กระบวนการฝัง
กลบแบบควบคุมควบคุมไปกับโรงไฟฟ้าขยะ (ปัจจุบันมีศูนย์บริหารจัดการขยะชุมชนแพรกษาใหม่ และ
ศูนย์กำจัดขยะมูลฝอยเพื่อผลิตเป็นเชื้อเพลิง ของเทศบาลนครสมุทรปราการ)

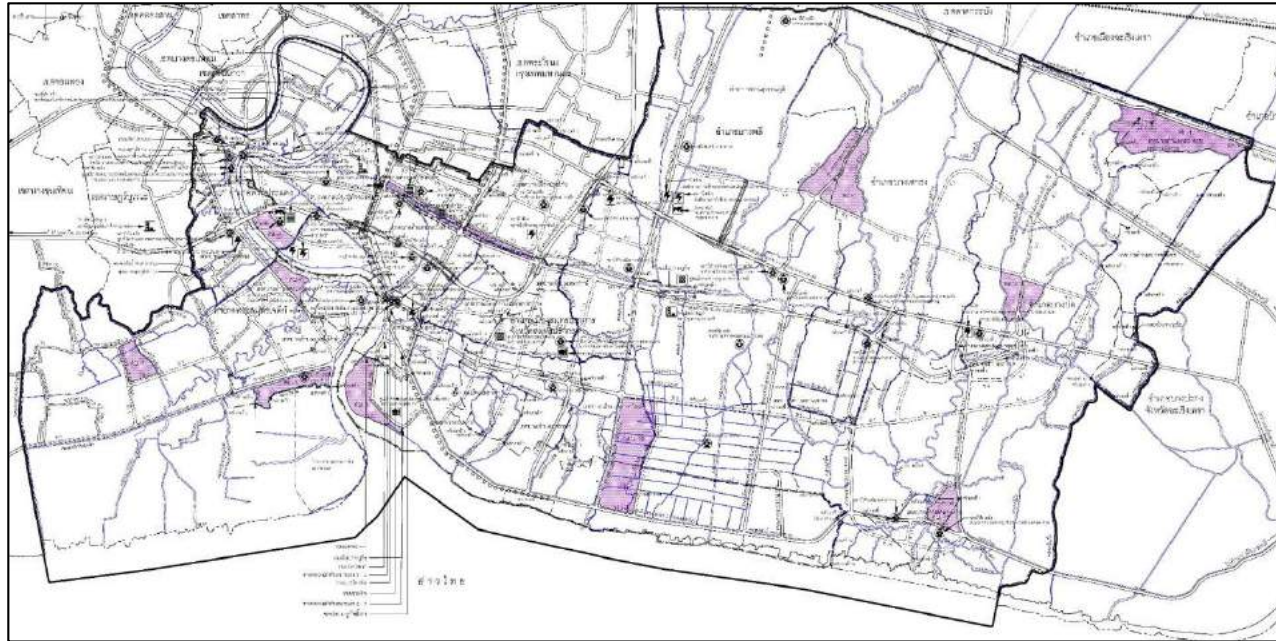
บำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียจากชุมชนประมาณ 291,207,283 ลิตร/คน/วัน

ระบบบำบัดน้ำเสียชุมชน ไม่ครอบคลุม

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

ความสำคัญของแผนผังฯ
 เพื่อให้เป็นนโยบายส่งเสริม ปรับปรุง
 และพัฒนาระบบสาธารณูปโภค
 สาธารณูปการ และบริการสาธารณะให้
 มีความเหมาะสมเพียงพอกับการใช้
 บริการและรองรับการขยายตัวของ
 ชุมชนในอนาคต



กิจการสาธารณูปโภคเดิม

- โรงผลิตน้ำประปา
- สถานีดับเพลิง
- โรงพำสัตว์
- สถานที่กำจัดขยะมูลฝอย

- สถานีไฟฟ้า
- โรงบำบัดน้ำเสีย

ที่ดินเพื่อโครงการกิจการสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ

- พื้นที่สีม่วงลายจุด
- ส.บ.
- 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 บุคคลนั้น จะไม่มีสิทธิในการยื่นคำร้องขอแก้ไข 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 ได้แก่บุคคลใดก็ได้

๑.๑ เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินหรืออาคารที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่จะวางและจัดทำผังเมืองรวม หรือผู้มีส่วนได้เสียโดยตรงจากบุคคลดังกล่าว

๑.๒ ผู้แทนหน่วยงานของรัฐ ผู้แทนสถาบันอุดมศึกษาที่จัดการศึกษาด้านการผังเมืองหรือสิ่งแวดล้อม ผู้แทนภาคประชาสังคม และบุคคลหรือคณะบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง

๑.๓ สมาชิกสภาและสมาชิกสภาท้องถิ่นแต่งตั้งที่จะวางและจัดทำผังเมืองรวม

๑.๔ กำนันและผู้ใหญ่บ้านแห่งท้องที่ที่จะวางและจัดทำผังเมืองรวม

๒. วิธีการ

การแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการวางและจัดทำผังเมืองรวม สามารถกระทำได้ ๓ วิธี ดังนี้

๒.๑ ด้วยวาจา ให้กระทำได้เฉพาะในระหว่างการประชุมเชิงปรึกษาความคิดเห็นและปรึกษาหารือกับประชาชนเท่านั้น

๒.๒ เป็นลายลักษณ์อักษรให้กระทำได้ภายในวันที่ ๙ มิถุนายน ๒๕๖๖ จนถึงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๖๖ โดยให้ยื่นต่อเจ้าพนักงานกองผังเมือง ฝ่ายปฏิบัติการผังเมือง องค์การบริหารส่วนจังหวัดสมุทรปราการ ถนนสุขุมวิทริมสี่ ศาลปกครองบ้านท่าเสาเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ๑๐๒๑๐๐ โทร ๐-๒๕๘๘๘๐๒๐๐ ต่อ ๕๑๑๑ หรือยื่นต่อเจ้าพนักงานผังเมืองเพื่อรับแจ้งข้อคิดเห็นของประชาชน การแสดงความคิดเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรนั้น อย่างน้อย ต้องมีรายการดังต่อไปนี้

๒.๒.๑ ชื่อ ที่อยู่ อาชีพ และลายเซ็นชื่อของผู้แสดงข้อคิดเห็น และใบรายชื่อที่เป็นการแสดงข้อคิดเห็นตามผู้นั้น ต้องแนบใบขอรับจดทะเบียนข้อคิดเห็นแนบด้วย

๒.๒.๒ ระบุหลักฐานแสดงฐานะความเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินหรืออาคารซึ่งตั้งอยู่ในท้องที่ที่จะวางและจัดทำผังเมืองรวมนั้น (เฉพาะบุคคลข้อ ๑.๑)

๒.๒.๓ ระบุเรื่องอันเป็นผลกระทบ ผลสิทธิของชนชั้นหรือผลประโยชน์รวมทั้งสิทธิหรือความเสียหายอันเนื่องมาจากการวางและจัดทำผังเมืองรวมที่เสนอ

๒.๒.๔ ทางเว็บไซต์ของสำนักงานบริหารส่วนจังหวัดสมุทรปราการ (www.samutprakan.go.th) หรือเว็บไซต์ของกรมโยธาธิการและผังเมือง (www.dpr.go.th) ตั้งแต่วันที่ ๙ มิถุนายน ๒๕๖๖ จนถึงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๖๖

๓. เงื่อนไข

การแสดงข้อคิดเห็นจะต้องเกี่ยวข้องกับ การวางและจัดทำผังเมืองรวมทั้งยังต้องเป็นข้อคิดเห็นเกี่ยวกับการแก้ปัญหา หรือการพัฒนาท้องถิ่นที่จะวางและจัดทำผังเมืองรวม หรืออาจเป็นข้อคิดเห็นที่เกี่ยวข้องกับสิทธิและผลประโยชน์ของประชาชน ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การไปรษณีย์ในพื้นที่นั้น ความปลอดภัยของประชาชนและสวัสดิภาพของสังคม การส่งเสริมเศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อมสภาพแวดล้อม การดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่และวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดี หรือการบำรุงรักษา หรือการบรรเทาภัย อุบัติเหตุหรืออันตรายอื่นใดอันไม่ทางตรงมาแต่ไม่เกี่ยวข้องกับการแสดงข้อคิดเห็นโดยรวม

การแสดงข้อคิดเห็นของบุคคลตามข้อ ๑.๑-๑.๔ จะหมดข้อคิดเห็นเฉพาะเมื่อวันสิ้นสุดการขาดข้อคิดเห็นโดยไขว่ดวงคนแก่หรือของเอกชนวันที่ ๒๘ มิถุนายนจะเปิดพิจารณาผังเมืองรวมที่จะวางและจัดทำขึ้นก็ได้

ทั้งนี้ ผู้แสดงข้อคิดเห็นดังกล่าวบุคคลดังกล่าว เอกอภูล และผลมาจากการแก้ไขกฎหมายนี้ด้วย

1. หลักเกณฑ์



บุคคลผู้มีสิทธิแสดงข้อคิดเห็น ได้แก่

1.1 เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินหรืออาคารที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่จะวางและจัดทำผังเมืองรวม หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากบุคคลดังกล่าว

1.2 ผู้แทนหน่วยงานของรัฐ ผู้แทนสถาบันอุดมศึกษาที่จัดการศึกษาด้านการผังเมืองหรือสิ่งแวดล้อม ผู้แทนสมาคม ผู้แทนภาคเอกชน และบุคคลหรือคณะบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง

1.3 สมาชิกรัฐสภาและสมาชิกสภาท้องถิ่นแห่งท้องที่ที่จะวางและจัดทำผังเมืองรวม

1.4 กำนันและผู้ใหญ่บ้านแห่งท้องที่ที่จะวางและจัดทำผังเมืองรวม



หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการแสดงข้อคิดเห็นของประชาชน

2. วิธีการ

การแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการวางและจัดทำผังเมืองรวม สามารถกระทำได้ 3 วิธี ดังนี้



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 ต้องแนบใบมอบฉันทะให้แสดงข้อคิดเห็น แทนด้วย
- ระบุหลักฐานแสดงฐานะการเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินหรืออาคารซึ่งตั้งอยู่ในท้องที่จะวางและจัดทำผังเมืองรวมนั้น (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 หรืออาจเป็นข้อคิดเห็นที่เกี่ยวกับสัญลักษณ์ ความสะอาดทidy ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ความปลอดภัยของประชาชน และสวัสดิภาพของสังคม การส่งเสริมเศรษฐกิจ สังคมและสภาพแวดล้อม การดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่และวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดี หรือการบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติ ภูมิประเทศที่ตั้งงามหรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติในบริเวณที่วางและจัดทำผังเมืองรวม



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

ตั้งแต่วันที่ จนถึงวันพุธที่ 28 มิถุนายน 2566



ตัวอย่างการเขียนหนังสือสงวนสิทธิ์

กรณี มี ประเด็นสงวนสิทธิ์ด้านข้อกำหนด แบบ ๕๑.

หนังสือแสดงความเห็นในการประชุม
รับฟังความคิดเห็นและปรึกษาหารือกับประชาชนในการวางและจัดทำ
ผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3)

วันที่ เดือน พ.ศ.

ข้าพเจ้า **จึงมาขอคุณ ผู้รับสงวนสิทธิ์** วัตถุประสงค์ **.....**

อยู่บ้านเลขที่ หรือที่เลข ถนน แขวง เขต กรุงเทพมหานคร จังหวัด

โทรศัพท์ **ระบุไว้ชัดเจน**

ขอสงวนสิทธิ์ในเรื่องที่สงวน ดังนี้ไปไว้
.....
.....
.....

มีประวัติการแสดงความเห็นเกี่ยวกับข้อกำหนดการรับฟังความคิดเห็นในประเด็นอื่น หากกรณีมีการแก้ไขผังเมืองรวมดังกล่าวจากวันประชุมนี้
ซึ่งมี ประวัติขอรับฟังการปรึกษาหารือเกี่ยวกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินและผังเมืองรวมดังกล่าว เพื่อให้มีผลหรือกึ่งสิทธิ์ในการยื่นคำร้องในทางแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามมาตรา ๓๖ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่รับเรื่อง
ลงชื่อ **.....** (เจ้าพนักงานรับเรื่อง) } **ไม่ต้องลงนาม** ส.พ.ค. **.....** (.....) ผู้รับทราบความเห็น

หมายเหตุ การแสดงความเห็นซึ่งส่งให้ถึงมือเกี่ยวกับสิทธิในการยื่นคำร้องขอแก้ไขผังเมืองแปลง หรือยกสิทธิข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวไม่ใช่ข้อร้องเรียน และมีคณะกรรมการผังเมือง คณะกรรมการผังเมืองหรือจังหวัดให้ความเห็นชอบผังเมืองรวมแล้วได้มีการปิดประกาศผังเมืองรวมนั้นแล้ว ไม่ถือว่าการทำสูบบริเวนแล้ว ผู้มีส่วนได้เสียจะต้องมาชี้แจงภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่าเก้าสิบวันนับแต่วันที่ประกาศผังเมืองดังกล่าวฉบับนี้คือ

กรณี ไม่มี ประเด็นสงวนสิทธิ์ด้านข้อกำหนด แบบ ๕๑.

หนังสือแสดงความเห็นในการประชุม
รับฟังความคิดเห็นและปรึกษาหารือกับประชาชนในการวางและจัดทำ
ผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3)

วันที่ เดือน พ.ศ.

ข้าพเจ้า **จึงมาขอคุณ ผู้รับสงวนสิทธิ์** วัตถุประสงค์ **.....**

อยู่บ้านเลขที่ หรือที่เลข ถนน แขวง เขต กรุงเทพมหานคร จังหวัด

โทรศัพท์ **ระบุไว้ชัดเจน**

ขอสงวนสิทธิ์ในเรื่องที่สงวน ดังนี้ไปไว้
.....
.....
.....

มีประวัติการแสดงความเห็นเกี่ยวกับข้อกำหนดการรับฟังความคิดเห็นในประเด็นอื่น หากกรณีมีการแก้ไขผังเมืองรวมดังกล่าวจากวันประชุมนี้
ซึ่งมี ประวัติขอรับฟังการปรึกษาหารือเกี่ยวกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินและผังเมืองรวมดังกล่าว เพื่อให้มีผลหรือกึ่งสิทธิ์ในการยื่นคำร้องในทางแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามมาตรา ๓๖ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒

วันที่รับเรื่อง
ลงชื่อ **.....** (เจ้าพนักงานรับเรื่อง) } **ไม่ต้องลงนาม** ส.พ.ค. **.....** (.....) ผู้รับทราบความเห็น

หมายเหตุ การแสดงความเห็นซึ่งส่งให้ถึงมือเกี่ยวกับสิทธิในการยื่นคำร้องขอแก้ไขผังเมืองแปลง หรือยกสิทธิข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวไม่ใช่ข้อร้องเรียน และมีคณะกรรมการผังเมือง คณะกรรมการผังเมืองหรือจังหวัดให้ความเห็นชอบผังเมืองรวมแล้วได้มีการปิดประกาศผังเมืองรวมนั้นแล้ว ไม่ถือว่าการทำสูบบริเวนแล้ว ผู้มีส่วนได้เสียจะต้องมาชี้แจงภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่าเก้าสิบวันนับแต่วันที่ประกาศผังเมืองดังกล่าวฉบับนี้คือ



การดำเนินงานขั้นตอนต่อไป

