

ความรู้เบื้องต้น

ผังเมืองเฉพาะ

INTRODUCTION OF SPECIFIC PLAN



กรมโยธาธิการและผังเมือง
กระทรวงมหาดไทย

ความรู้เบื้องต้น การวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ

INTRODUCTION
OF
SPECIFIC PLAN

คำนำ

“ผังเมืองเฉพาะ” หมายความว่า แผนผังและโครงการดำเนินการ เพื่อพัฒนาหรือดำรงรักษาบริเวณเฉพาะแห่งหรือกิจการที่เกี่ยวข้องในเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท เพื่อประโยชน์ในการสร้างเมืองใหม่ การพัฒนาเมือง การอนุรักษ์เมือง หรือการฟื้นฟูเมือง

เนื่องจาก พระราชบัญญัติการผังเมืองฉบับใหม่ (พ.ศ. ๒๕๖๒) ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๖๒ และมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน ซึ่งเนื้อหาทางกฎหมายของผังเมืองเฉพาะมีรายละเอียดแตกต่างไปจากเดิม ทั้งในเรื่ององค์ประกอบของผังเมืองเฉพาะที่ต้องดำเนินการจัดทำ และผู้มีอำนาจในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ รวมทั้งขั้นตอนของผังเมืองเฉพาะ ซึ่งได้มีการปรับปรุงแก้ไขให้มีความสะดวกคล่องตัว สอดคล้องกับความต้องการประชาชนและเกิดประโยชน์ต่อส่วนรวมมากขึ้น

กองผังเมืองเฉพาะ กรมโยธาธิการและผังเมือง จึงได้จัดทำเอกสารเล่มนี้ขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อสร้างความรู้และเข้าใจเกี่ยวกับการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ เป็นเครื่องมือช่วยในการประชาสัมพันธ์และสื่อสารกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้เกิดความเข้าใจตรงกัน รวมทั้งกระตุ้นให้ท้องถิ่นมีความสนใจและเห็นความสำคัญของการวางผังเมืองเฉพาะ

คณะผู้จัดทำหวังเป็นอย่างยิ่งว่า เอกสารฉบับนี้จะเกิดประโยชน์ต่อบุคคลากรในองค์กรและหน่วยงานท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะต่อไป

กองผังเมืองเฉพาะ

กรมโยธาธิการและผังเมือง

กระทรวงมหาดไทย

สารบัญ

	หน้า
๑ ความรู้เบื้องต้นงานผังเมืองประเทศไทย	๑ - ๓
๒ ผังเมืองเฉพาะมีลักษณะอย่างไร ?	๔ - ๕
๓ พื้นที่ใดควรวางผังเมืองเฉพาะ ?	๖ - ๘
๔ แนวคิดการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ	๙ - ๒๓
๕ พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ กับ ผังเมืองเฉพาะ	๒๔ - ๓๓
๖ ขั้นตอนการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ	๓๔ - ๔๒
๗ องค์ประกอบของผังเมืองเฉพาะ	๔๓ - ๔๙



ความรู้เบื้องต้นงานผังเมืองประเทศไทย

การวางและจัดทำผังเมือง เป็นเครื่องมือในการพัฒนาประเทศในเชิงพื้นที่ ซึ่งนำไปสู่การดำเนินงานพัฒนาในทุกกระดับและทุกภาคส่วนให้สอดคล้องกัน ตอบสนอง กับนโยบายภาครัฐ ยุทธศาสตร์ชาติ หากประเทศไทยได้รับการวางผังเมืองในทุกระดับ อย่างดีแล้ว จะทำให้เกิดการขับเคลื่อนการพัฒนาประเทศอย่างมีประสิทธิภาพและ รวดเร็ว ส่งผลดีทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ทำให้ประเทศเกิดความเจริญ และพัฒนาแบบยั่งยืน

เพื่อให้เกิดการวางและจัดทำผังเมือง และการใช้ประโยชน์พื้นที่และที่ดิน ในทุกระดับเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เป็นประโยชน์ทางด้านเศรษฐกิจ สังคม ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งประโยชน์แก่สาธารณะ จึงมีการตรา พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ ขึ้น และเนื่องจากการวางและจัดทำผังเมือง ตาม พ.ร.บ. นั้น มีขั้นตอนหรือเหตุผลและความจำเป็นบางประการในการจำกัดสิทธิ เสรีภาพของบุคคล ดังนั้นการวางและจัดทำผังเมืองในประเทศไทยทุกระดับ จะมีการ กำหนดขั้นตอนการดำเนินงานหลักไว้ใน พ.ร.บ. ซึ่งเน้นขั้นตอนการมีส่วนร่วมและ รับฟังข้อคิดเห็นจากประชาชนเป็นสำคัญ ควบคู่กับการพัฒนาตามกรอบนโยบาย ระดับประเทศ โดยภาพรวมการวางและจัดทำผังเมืองมีวัตถุประสงค์หลัก คือ

- (๑) วางและจัดทำผังเมืองในแต่ละระดับให้สอดคล้องกัน
- (๒) วางกรอบและนโยบายการพัฒนาเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้อง และ ชนบทอย่างสมดุลและยั่งยืน
- (๓) วางกรอบและนโยบายด้านการพัฒนา และการอนุรักษ์ ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
- (๔) วางกรอบในการอนุรักษ์และรักษาคุณค่าทางศิลปวัฒนธรรม
- (๕) วางแนวทางเพื่อให้หน่วยงานของรัฐนำไปใช้ในการกำหนด นโยบายและโครงการพัฒนาภายใต้หน้าที่และอำนาจของตนให้สอดคล้องกับ ผังเมืองแต่ละระดับ
- (๖) แก้ไขปัญหาผลกระทบจากการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่สอดคล้อง กันให้มีการใช้ประโยชน์อย่างมีประสิทธิภาพ อันจะเป็นการป้องกัน แก้ไข หรือบรรเทาภัยพิบัติที่อาจเกิดขึ้น

● การแบ่งระดับงานผังเมืองตาม พ.ร.บ. การผังเมือง

การวางและจัดทำผังเมืองในประเทศไทยมีหลายระดับ เพื่อให้ประชาชนเข้าใจผังเมืองได้ง่ายขึ้น พ.ร.บ.การผังเมือง จึงแบ่งงานผังเมืองเป็น ๒ หมวด หรือ ลักษณะงานวางผัง คือ ๑) *ผังนโยบายการใช้ประโยชน์พื้นที่* และ ๒) *ผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน* แล้วจึงแยกประเภทผังและอธิบายเนื้อหาของผังแต่ละประเภทให้เกิดความเข้าใจ ทั้งนี้ ผังนโยบายการใช้ประโยชน์พื้นที่ เป็นผังที่มีเนื้อหาในการกำหนดการใช้พื้นที่ตามกรอบนโยบายและยุทธศาสตร์การพัฒนาประเทศ ทำให้เห็นชัดเจนว่าประเทศไทยมุ่งเน้นการพัฒนาพื้นที่บริเวณภาคไหน จังหวัดไหน บทบาทเป็นอย่างไร ซึ่งจะมีการกำหนดหรือควบคุมการพัฒนาบางประเด็นอย่างกว้างๆ ครอบคลุมพื้นที่กว้างๆ เนื่องจากต้องการให้เกิดผลพัฒนาพื้นที่ในบริเวณกว้าง ส่งผลในเชิงภาพรวมของประเทศ ในขณะที่ผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจะระบุลงพื้นที่ใดๆ ที่มีขอบเขตชัดเจน มุ่งเป้าให้เกิดการพัฒนาในพื้นที่ตรงบริเวณจุดใดจุดหนึ่ง ให้เกิดผลต่อประชาชนในพื้นที่โดยตรง ประเภทผังในแต่ละหมวดแบ่งได้ดังนี้

๑) ผังนโยบายการใช้ประโยชน์พื้นที่

คือ การกำหนดกรอบนโยบายและยุทธศาสตร์ของการพัฒนาประเทศในด้านการใช้พื้นที่ เพื่อให้หน่วยงานของรัฐใช้เป็นกรอบดำเนินการแบ่งเป็น ๓ ประเภท คือ

- ๑.๑) ผังนโยบายระดับประเทศ
- ๑.๒) ผังนโยบายระดับภาค
- ๑.๓) ผังนโยบายระดับจังหวัด

๒) ผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

คือ การกำหนดกรอบแนวทางและแผนงานการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่หนึ่งพื้นที่ใด เพื่อการพัฒนาเมืองและการดำรงรักษาเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้องและชนบท แบ่งเป็น ๒ ประเภท คือ

- ๒.๑) ผังเมืองรวม
- ๒.๒) ผังเมืองเฉพาะ

๑ ผังนโยบายการใช้ประโยชน์พื้นที่ ➤

คือ การกำหนดกรอบนโยบายและยุทธศาสตร์ของการพัฒนาประเทศในด้านการใช้พื้นที่เพื่อให้หน่วยงานของรัฐดำเนินการแบ่งเป็น ๓ ประเภท

ผังนโยบายระดับประเทศ

กรอบนโยบายการพัฒนาพื้นที่ระดับประเทศ



ผังนโยบายระดับจังหวัด

แผนผังยุทธศาสตร์การพัฒนาพื้นที่จังหวัด



ผังนโยบายระดับภาค

แผนผังนโยบายการพัฒนาพื้นที่ระดับภาค

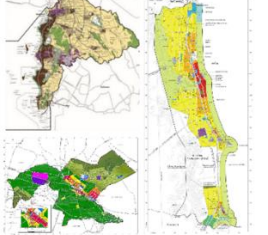


๒ ผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ➤

คือ การกำหนดกรอบแนวทางและแผนงานการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่หนึ่งพื้นที่ใดเพื่อการพัฒนาเมืองและการดำรงรักษาเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้อง และชนบท แบ่งเป็น ๒ ประเภท

ผังเมืองรวม

แผนผัง มาตรการ ข้อกำหนด ผังเมืองรวมจังหวัด / เมือง / ชุมชน



ผังเมืองเฉพาะ

แผนผังและโครงการดำเนินการ



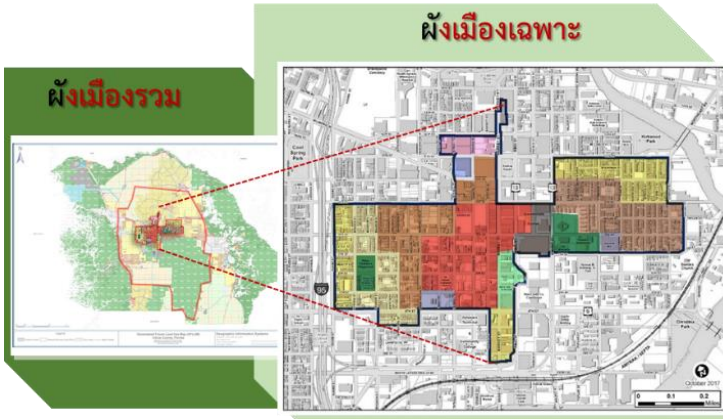
รูปภาพที่ ๑-๑ แสดงการแบ่งประเภทของผังเมือง

(ตาม พ.ร.บ. ผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๘)

ผังเมืองเฉพาะมีลักษณะอย่างไร ?

ผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ มุ่งเน้นในกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่นเดียวกัน ผังเมืองทั้งสองชนิดต่างก็ต้องมีความสอดคล้องและอยู่ในกรอบของเป้าหมายเพื่อการผังเมืองอย่างเดียวกัน แต่มีขนาดพื้นที่วางผังและความละเอียดขององค์ประกอบบางอย่างที่แตกต่างกันเท่านั้น ผังเมืองเฉพาะจะคัดเลือกพื้นที่บริเวณหนึ่งในผังเมืองรวม นำมาวางผังต่อยอด

ผังเมืองรวมมีลักษณะเปรียบเสมือนร่มใหญ่ที่กำหนดทิศทางการพัฒนาครอบคลุมพื้นที่เมืองและพื้นที่รองรับการพัฒนาเมืองทั้งหมด เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ แนวเส้นทางคมนาคมขนส่ง ที่ตั้งสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสถาบันต่างๆ อย่างกว้างๆ จุดที่ตั้งของสถานที่ ต่างๆ ตลอดจนแนวหรือขนาดเส้นทางหรือบริเวณที่ดินที่ปรากฏในแผนผังจะแสดงให้เห็นโดยประมาณ สำหรับผังเมืองเฉพาะมีลักษณะเป็นร่มคันเล็กที่ครอบคลุมเฉพาะบางพื้นที่ของเมืองที่ต้องการพัฒนา ปรับปรุงฟื้นฟู หรือ สงวนรักษา ในแผนผังเมืองเฉพาะจึงจะมีการแสดงตำแหน่งโครงการที่มีพิกัดก่อสร้างชัดเจนว่า จะทำอะไร-ที่ไหน-อย่างไร รวมทั้งมีรายการพัฒนาต่างๆ อย่างละเอียดถูกต้องตามมาตราส่วน ซึ่งสามารถวัดและกำหนดพื้นที่หรือแปลงที่จะต้องเวนคืน หรือกันเขต แนวเขตก่อสร้างได้อย่างถูกต้องแม่นยำ นอกจากนี้การจัดทำผังเมืองเฉพาะสามารถเจาะลึกลงในรายละเอียดเฉพาะจุด หรือเฉพาะบริเวณตามเป้าหมายที่ผังเมืองรวมกำหนดไว้ได้ เช่น ระบุไว้ให้มีการพัฒนาพื้นที่รอบนอกเมืองให้เป็นย่านชุมชนพักอาศัยใหม่หรือย่านธุรกิจการค้ารูปแบบใหม่ เป็นต้น ทำให้รัฐสามารถกำหนดขั้นตอนการดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็น รวมทั้งประมาณการด้านงบประมาณเพื่อการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และโครงการพัฒนาอื่นๆ ที่มีความจำเป็น ทั้งนี้ การดำเนินโครงการพัฒนาตามผังเมืองเฉพาะ อาจจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงในกรรมสิทธิ์ที่ดิน ตลอดจนอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นจากเจ้าของที่ดิน เพื่อให้ได้มีการก่อสร้างพัฒนาตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ โดยกรณีที่จะต้องมีการเปลี่ยนแปลงในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ เวนคืนหรือขอที่ดินจากหน่วยงานอื่น การใช้บังคับผังเมืองเฉพาะจะต้องประกาศเป็นพระราชบัญญัติ



รูปภาพที่ ๒-๑ ภาพแสดงขอบเขตพื้นที่วางผังเมืองเฉพาะโดยเลือกเฉพาะบริเวณสำคัญหรือย่านพัฒนาสำคัญตามเป้าหมายที่ผังเมืองรวมกำหนดมาดำเนินการต่อไป

ผังเมืองรวม



ผังเมืองเฉพาะ



รูปภาพที่ ๒-๒ ภาพเปรียบเทียบการแบ่งพื้นที่ เพื่อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ผังเมืองเฉพาะจะแบ่งพื้นที่เป็นบริเวณย่อยๆ กว่าผังเมืองรวม แต่อยู่ในกรอบที่ผังเมืองรวมกำหนดไว้ เช่น ในผังเมืองรวมได้กำหนดการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง) บริเวณหนึ่ง เมื่อนำมาดำเนินการวางผังในระดับผังเมืองเฉพาะ บริเวณนั้นจะถูกแบ่งเป็นบริเวณย่อยๆ เพื่อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยละเอียดอีกชั้นหนึ่ง เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์พื้นที่ให้มีประสิทธิภาพสูงสุดเหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่

พื้นที่ใดควรวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ

๓

การพิจารณาพื้นที่ใดควรดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ มีหลักการพิจารณาเบื้องต้นจากเป้าหมาย ๓ หมวด คือ การอนุรักษ์ การปรับปรุงฟื้นฟู และการพัฒนา ซึ่งสามารถสรุปและประมวลลักษณะเด่นของพื้นที่ควรดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ ได้ดังนี้

๑) พื้นที่ชุมชน/เมืองที่ต้องการพัฒนาหรือปรับเปลี่ยนตามบทบาทหรือศักยภาพพื้นที่ซึ่งเปลี่ยนไป อาจมีแนวโน้มการพัฒนาจากการเติบโตของเมือง ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ การค้า-การลงทุน จึงต้องดำเนินการพัฒนาด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการรองรับ

๒) บริเวณพื้นที่ถูกทิ้งร้างเสื่อมโทรม จนเกิดปัญหาแก่เมือง และต้องการนำมาใช้ประโยชน์ให้เหมาะสมกับมูลค่าที่ดิน ลดปัญหาทางด้านสังคม โดยการนำมาใช้เพื่อกิจการสาธารณประโยชน์ และทำให้เมืองมีสภาพแวดล้อมที่ดี เป็นระเบียบสวยงาม เพิ่มมาตรฐานชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีของประชาชน

๓) บริเวณหรือพื้นที่สำคัญ ซึ่งประชาชนต้องการสงวนรักษา ปกป้องคุ้มครอง

๔) พื้นที่ของชุมชน/เมือง ซึ่งได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติหรือภัยอื่นๆ

๕) บริเวณพื้นที่ ซึ่งมีความต้องการพัฒนาอย่างสูงจากนโยบายรัฐ เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือ เพื่อการขับเคลื่อนตามนโยบายประเทศ

หลักสำคัญในการพิจารณา คือ ต้องวิเคราะห์ความสำคัญหรือความเร่งด่วนของพื้นที่กับแนวโน้มและความรวดเร็วในการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ นโยบายที่ส่งผลต่อพื้นที่และบทบาทพื้นที่ในอนาคต ลักษณะทางกายภาพปัจจุบันของพื้นที่ (ศักยภาพและปัญหา) ประกอบกัน แล้วจึงกำหนดสามารถกำหนดขอบเขตพื้นที่วางผังเมืองเฉพาะได้

ยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี (2561-2580)

(จำนวนรวม 6 ด้าน)

ด้านที่ 2



การสร้างความสามารถในการแข่งขัน

หมวด-โครงสร้างพื้นฐาน

- เพิ่มพื้นที่และเมืองเศรษฐกิจ
- สร้างและพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ

ด้านที่ 4



การสร้างโอกาสและความเสมอภาคทางสังคม
หมวด-กระจายศูนย์กลางความเจริญทางเศรษฐกิจ สังคมและเทคโนโลยี

- พัฒนาศูนย์กลางความเจริญทางเศรษฐกิจ สังคมและเทคโนโลยีในภูมิภาค
- จัดระบบเมืองที่เอื้อต่อการสร้างชีวิตและสังคมที่ปลอดภัย คอบสนองต่อสังคมสูงวัย และการขยายตัวของเมือง

ด้านที่ 5



การสร้างการเติบโตบนคุณภาพที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
หมวด-พัฒนาพื้นที่เมือง ชนบท เกษตรและอุตสาหกรรมเชิงนิเวศ

- สวรรักษา อนุรักษ์ฟื้นฟู และพัฒนาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม/มรดกทางสถาปัตยกรรม/ศิลปวัฒนธรรม

แผนแม่บทภายใต้ยุทธศาสตร์ชาติ (23 แผน)

แผนที่ 6 – ประเด็น พื้นที่และเมืองนำอยู่อัจฉริยะ

- การพัฒนาเมืองนำอยู่อัจฉริยะ (๑) เมืองศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ (๒) เมืองชนบทกลาง
- การพัฒนาเมือง ชนบท เกษตรกรรมและอุตสาหกรรมเชิงนิเวศที่มีการบริหารจัดการตามแผนผังภูมิไว้อย่างยั่งยืน

แผนที่ 9 ประเด็น เขตเศรษฐกิจพิเศษ

- การพัฒนาเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC)
- การพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษชายแดน (SEZ)
- การพัฒนาพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจภาคใต้ (SEC)

แผนที่ 13 การเสริมสร้างให้คนไทยมีสุขภาพที่ดี

- การใช้ชุมชนเป็นฐานในการสร้างสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการมีสุขภาพที่ดี

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12

ยุทธศาสตร์ที่ 9 – การพัฒนาภาคเมืองและพื้นที่ที่เศรษฐกิจ

การพัฒนาเมือง

- พัฒนาสภาพแวดล้อมเมืองศูนย์กลางของจังหวัดให้เป็นเมืองนำอยู่
- พัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชน (กทม.+ปริมณฑล / เชียงใหม่/พิษณุโลก/ขอนแก่น/นครราชสีมา/ภูเก็ต/หาดใหญ่)
- พัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชนบางในเมืองที่มีศักยภาพที่สำคัญ (เมืองชุมทาง: อยุธยา/นครสวรรค์/ขอนแก่น/ทุ่งสง)

การพัฒนาพื้นที่ที่เศรษฐกิจ

- พื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก (EEC)
- พื้นที่เศรษฐกิจพิเศษชายแดน (SEZ) (เมืองงาช้าง: แบล่/สะเตกา/พุน้ำร้อน/อรัญประเทศ/นครพนม/หนองคาย/เข็ยของ)

แผนปฏิรูปประเทศ (11 ด้าน)

แผนที่ 5 : ด้านเศรษฐกิจ

- ปฏิรูปด้านความสามารถในการแข่งขัน : รวมกลุ่มในระดัภูมิภาค สร้างความเติบโตของเมืองใหม่และขยายความเจริญสู่ท้องถิ่น

แผนที่ 6 : ด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

- ระบบจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม : วางผังเมืองโดยใช้ประโยชน์ที่ดินกันมิให้มีการใช้ระบบนิเวศท้องถิ่น

นโยบายหลักรัฐบาล 12 ด้าน
แถลง 20 ก.ค. 62

- 6 การพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจและการกระจายความเจริญสู่ภูมิภาค (EEC, SEC, SEZ, เมืองอัจฉริยะ) (กทม.+ปริมณฑล / เชียงใหม่/ขอนแก่น/นครราชสีมา/EEC/สงขลา/ภูเก็ต)

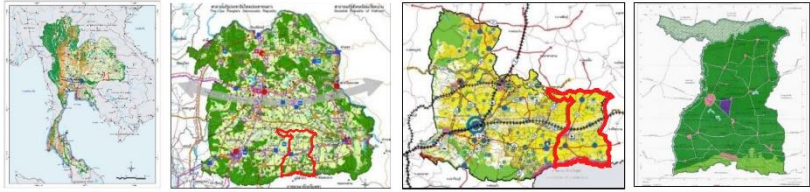
นโยบายเร่งด่วน 12 เรื่อง

- 6 การวางรากฐานระบบเศรษฐกิจของประเทศสู่อนาคต (EEC , เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ , เมืองอัจฉริยะ)

สรุปประเด็น การบูรณาการยุทธศาสตร์ นโยบายระดับชาติ

- การพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษ (EEC / SEZ/ SEC)
- การพัฒนาสภาพแวดล้อมเมืองศูนย์กลางรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจ แหล่งงาน ที่อยู่อาศัยและเมืองนำอยู่ (ศูนย์กลางภาค/ ศูนย์กลางจังหวัด)
- การพัฒนาเมืองและพื้นที่ที่เศรษฐกิจ (เมืองสำคัญ/ พื้นที่รอบสถานีขนส่งระบบราง / เมืองชายแดน)
- การฟื้นฟูพัฒนาและอนุรักษ์พื้นที่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรม

รูปภาพที่ ๓ - ๑ การพิจารณาพื้นที่ดำเนินการจากนโยบายรัฐ ความเร่งด่วนที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงบทบาทพื้นที่ในอนาคต

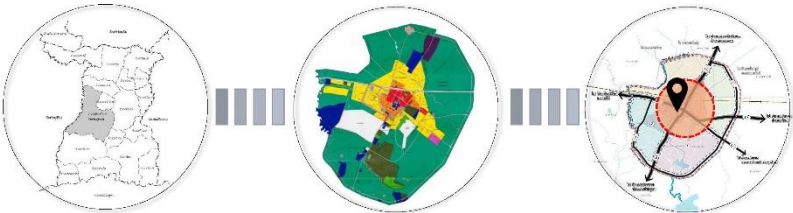


ผังประเทศไทย พ.ศ. 2600

ผังภาคตะวันออกเฉียงเหนือ พ.ศ. 2600

ผังอนุภาค กลุ่มจังหวัดสุรินทร์ นครราชสีมา บุรีรัมย์ และชัยภูมิ

ผังเมืองรวมจังหวัดสุรินทร์



อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์

ผังเมืองรวมเมืองสุรินทร์

ผังเมืองเฉพาะชุมชนเมืองสุรินทร์ เขตเศรษฐกิจพิเศษที่ชุมชน/ย่านสำคัญ

รูปภาพที่ ๓ - ๒ การพิจารณาพื้นที่วางผังเมืองเฉพาะจากผังเมืองระดับอื่น ๆ

- ๑ **ส่งเสริมบทบาทของเมืองตามกรอบทิศทางผังเมืองรวม**
- ๒ **การพัฒนาเชิงกายภาพ-สภาพแวดล้อมเมือง / ชุมชน ให้เป็นระเบียบสวยงาม**

จ.ร้อยเอ็ด
- ๓ **การอนุรักษ์ฟื้นฟูเมือง/ชุมชน ประวัติศาสตร์ หรือพื้นที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์ในทิศทางที่เหมาะสม**

จ.บ้าน

จ.อ่างทอง
- ๔ **แก้ไขปัญหาพื้นที่ประสบภัยพิบัติ**

จ.อุตรดิตถ์

TOD EEC
- ๕ **ส่งเสริมบทบาท และเป็นกรอบทิศทาง การพัฒนาเมืองใหม่**

รูปภาพที่ ๓ - ๓ ภาพตัวอย่างพื้นที่ดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ



แนวคิดการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ

● การกำหนดขอบเขตพื้นที่วางผังเมืองเฉพาะ

ผังเมืองเฉพาะจะมีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับพื้นที่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของประชาชนเป็นจำนวนมากในกรณีที่ต้องมีการเวนคืนที่ดินพัฒนาเพื่อสาธารณประโยชน์ โดยการออกเป็นพระราชบัญญัติ จึงมีความจำเป็นที่รัฐจะต้องดำเนินการเพื่อประสานการพัฒนาและผลประโยชน์ร่วมกัน ทั้งนี้ การวางผังเมืองเฉพาะจะกำหนดแนวทางและวิธีการพัฒนาอย่างเหมาะสมตามความจำเป็นทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อม รวมทั้งศักยภาพของพื้นที่สำหรับท้องถิ่นๆ

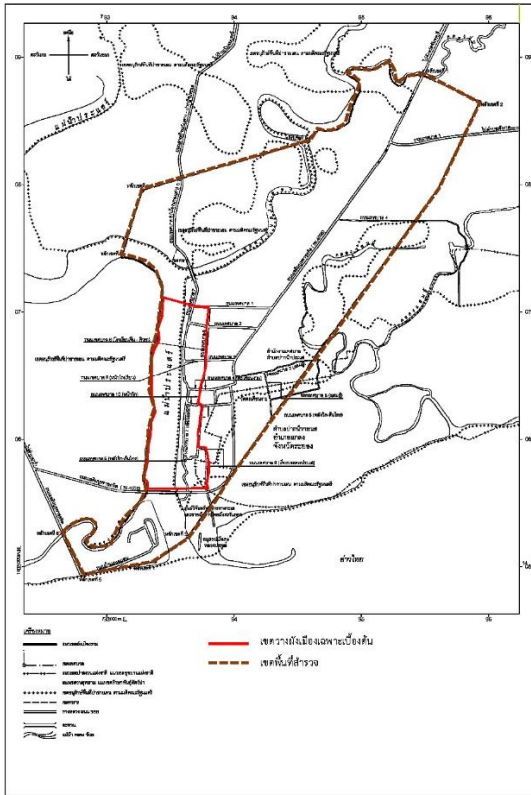
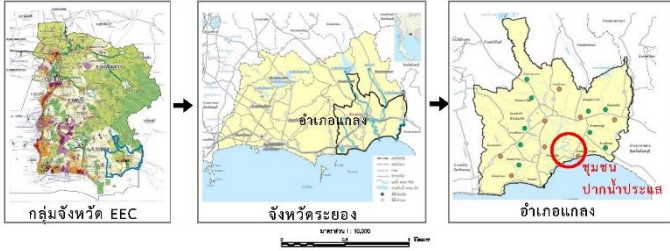
ผังเมืองเฉพาะจะเป็นผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินการกำหนดกรอบแนวทางและแผนงานการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่หนึ่งพื้นที่ใด เพื่อการพัฒนาเมืองในอนาคตตามเป้าหมายการพัฒนาตามปีที่กำหนดไว้ และการดำรงรักษาเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้อง และชนบท ซึ่งมีการแบ่งพื้นที่เป็นบริเวณย่อยๆ และมีความละเอียดของข้อกำหนดที่มากกว่าผังเมืองรวม รวมทั้งมีโครงการพัฒนาที่อุปถัมภ์และพื้นที่เพื่อสาธารณประโยชน์ตามบทบาทและนโยบายการพัฒนาของพื้นที่บริเวณนั้นๆ ที่สอดคล้องกับผังเมืองในระดับอื่นๆ ที่ได้กำหนดแนวทางไว้ให้

➤ การกำหนดขอบเขตพื้นที่

ปัจจัยหลักในการกำหนดขอบเขตพื้นที่ เพื่อการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ ทั้งขอบเขตพื้นที่สำรวจและขอบเขตพื้นที่วางผัง ประกอบด้วย ๔ ประเด็นหลัก คือ

- ๑) ความเป็นเอกภาพในการวางแผนและการพัฒนา
- ๒) ครอบคลุมเขตพื้นที่ชุมชนและบริเวณที่เกี่ยวข้อง (หรือพื้นที่มีแนวโน้มขยายตัวของเมืองเดิม)
- ๓) ครอบคลุมพื้นที่ที่ต้องการพัฒนา แก้ไขปรับปรุง ป้องกันผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมและระบบนิเวศน์ หรือครอบคลุมพื้นที่เป้าหมายในการวางผังเมืองเฉพาะ
- ๔) ต้องมีความเหมาะสมกับจำนวนประชากร การลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน และไม่ก่อให้เกิดข้อจำกัดในการพัฒนา

ทั้งนี้ การกำหนดขอบเขตพื้นที่ที่เหมาะสม เพื่อการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ คือ ๒ - ๔ ตารางกิโลเมตร โดยขอบเขตพื้นที่สำรวจควรครอบคลุมพื้นที่ไม่เกิน ๑๐ ตารางกิโลเมตร



รูปภาพที่ ๔ - ๑ ตัวอย่างขอบเขตพื้นที่ศึกษาเบื้องต้น เพื่อสำรวจ วิเคราะห์ และกำหนดขอบเขตพื้นที่วางผังเมืองเฉพาะ

● **กรอบแนวคิดและหลักการวางผัง**

หลักการพื้นฐานของการวางผังเมือง คือ การวางทิศทางการพัฒนาพื้นที่ มุ่งเน้นให้เกิดการพัฒนาให้เมืองหรือชุมชนมีความน่าอยู่ สร้างความสมดุลของความเจริญ ด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคม ควบคู่กัน

ในการวางกรอบแนวคิดหรือทิศทางการพัฒนาพื้นที่วางผังเมืองเฉพาะ จำเป็นต้องมีการกำหนดวิสัยทัศน์ จุดมุ่งหมาย วัตถุประสงค์ และเป้าหมายของพื้นที่ ซึ่งดำเนินการวางผังให้ชัดเจน เพื่อให้เกิดจุดยืนในการวางผัง จัดทำแผนงานโครงการ ในพื้นที่วาง ผังเมืองเฉพาะมีความสอดคล้องและสามารถเกิดการพัฒนาในอนาคตไป ในทิศทางที่ต้องการ

ดังนั้น ก่อนการวางผังในพื้นที่ใดๆ จึงต้องมีการวิเคราะห์ข้อมูลและมีการศึกษา เพื่อกำหนดวิสัยทัศน์ จุดมุ่งหมาย วัตถุประสงค์ และเป้าหมายของผังเบื้องต้นก่อน แล้วจึงนำไปปรับฟังความคิดเห็น เพื่อปรับแก้ให้สอดคล้องกับความต้องการ ประชาชนในพื้นที่ โดยกรอบแนวคิดหลักในการวางผังพื้นที่ใดๆ มีพื้นฐานความคิด เพื่อต้องการแก้ไขปัญหาเมืองหรือชุมชนและการวางผังตามหลักการผังเมือง ซึ่งมุ่งเน้น ๔ ประการ คือ

- ๑) การจัดการพื้นที่ให้เกิด ความสะดวกสบาย
- ๒) ชุมชนมีความปลอดภัย ป้องกันภัยพิบัติได้
- ๓) พื้นที่เกิดความสวยงามและเป็นระเบียบ
- ๔) คำนึงถึงสภาพแวดล้อมและทรัพยากรที่มีคุณค่าในพื้นที่ ให้คงมีอัตลักษณ์



รูปภาพที่ ๔ - ๒ แสดงหลักการวางผังเมือง เพื่อพัฒนาเมืองอย่างสมดุล



รูปภาพที่ ๔ - ๓ ตัวอย่างแนวทางการวางผังเมืองเฉพาะเบื้องต้นสำหรับพื้นที่ชุมชนเก่า
ควรค่าแก่การอนุรักษ์ (ชุมชนท่าศาลา อำเภอท่าศาลา จังหวัดนครศรีธรรมราช)

กระบวนการในการพัฒนาพื้นที่ระดับย่าน

- 1. การพัฒนาในระดับย่าน (District Plan)
- 2. มาตรการเสนอแนะในการควบคุมพื้นที่
- 3. (ร่าง) เทศบัญญัติท้องถิ่น

1. ย่านเมืองเก่าบุรีรัมย์

2. ย่านสถานีรถไฟ

3. ย่านศาลากลางหัวฝาย

4. ย่านศูนย์กลางการธุรกิจใหม่

รูปภาพที่ ๔ - ๔ ตัวอย่างแสดงการเลือกพื้นที่วางผังเมืองเฉพาะระดับย่าน
ต่อเนื่องจากผังเมืองรวมมีความหลากหลาย จากความต้องการแก้ไขปัญหาเมือง
การอนุรักษ์และการส่งเสริมเศรษฐกิจชุมชน

เมื่อสามารถกำหนดจุดยืนหรือบทบาทในอนาคตของพื้นที่ ซึ่งต้องการดำเนินการวางผังได้อย่างชัดเจนแล้วว่า จะไปในทิศทางใด ระหว่างส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาหรือการควบคุมจัดการพื้นที่ เพื่อให้เกิดการสงวนและอนุรักษ์ จึงดำเนินการวางผังแนวคิด (conceptual plan /schematic design) และผังเมืองเฉพาะเบื้องต้น (Preliminary plan) ตามลำดับ แล้วจึงนำไปปรับปรุงความคิดเห็นกับผู้เกี่ยวข้อง เพื่อปรับปรุงและจัดทำร่างผังเมืองเฉพาะ (Draft specific plan) และนำร่างผังเมืองเฉพาะไปประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชน และจัดทำแผนโครงการพัฒนา รวมทั้งจัดทำมาตรการเพิ่มเติมอื่นๆ เพื่อให้เกิดการพัฒนาในอนาคตตามผังกำหนดไว้ ต่อไป

ทั้งนี้อาจกล่าวได้ว่า หลักการวางผังพื้นที่เฉพาะหรือผังเมืองเฉพาะจะประกอบด้วย ๒ ส่วนหลัก คือ ๑) ผังต่างๆ ๒) โครงการหรือมาตรการที่สนับสนุนผังต่างๆ โดยทั้ง ๒ ส่วนนี้ จะเป็นสิ่งที่ทำให้พื้นที่วางผังนั้นๆ มีบทบาทในอนาคตตามที่ได้กำหนดไว้โดยโครงการและมาตรการต่างๆ ซึ่งจำแนกเป็น ๓ หมวด คือ

หมวดที่ ๑ โครงการพัฒนาและมาตรการ เพื่อส่งเสริมให้พื้นที่เมืองพัฒนาตามบทบาทและศักยภาพของจังหวัด เช่น เสริมสร้างเศรษฐกิจของย่านเศรษฐกิจสำคัญของเมือง ส่งเสริมพื้นที่เศรษฐกิจชายแดน ส่งเสริมศักยภาพเมืองเก่าเป็นแหล่งท่องเที่ยวสร้างรายได้ให้ประชาชน เป็นต้น

หมวดที่ ๒ โครงการและมาตรการ เพื่อแก้ไขปัญหาของเมือง ปัญหาซ้ำซากและปัญหาที่ขัดขวางการพัฒนาพื้นที่ให้เติบโตตามบทบาท

หมวดที่ ๓ โครงการและมาตรการ เพื่อการเตรียมความพร้อมของพื้นที่ รองรับการค้าขายตัวและปัญหาที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต เป็นงานพัฒนาเชิงรุก ที่อาจส่งผลต่อรายได้และความเป็นอยู่ของประชาชนในพื้นที่

ทั้งนี้ ในการวางผังพื้นที่เฉพาะหรือผังเมืองเฉพาะต้องไม่ลืมว่า ผังทุกระดับมีความสอดคล้องกันและมุ่งเน้นให้เกิดการขึ้นนำการพัฒนาไปในทิศทางเดียวกัน แผนผังมาตรการและโครงการในระดับผังเมืองเฉพาะ ต้องมีพื้นที่เป้าหมายชัดเจนและส่งเสริมให้เกิดผลในรูปธรรม

นอกจากนี้ ควรนำหลักการ “เข้าใจ เข้าถึง พัฒนา” ตามแนวพระราชดำริพระบาทสมเด็จพระมหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร (รัชกาลที่ ๙) เป็นหลักพื้นฐานของการเริ่มต้นวางแผนดำเนินการ เพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืน



รูปภาพที่ ๔ - ๕ ผังเมืองเฉพาะส่งเสริมในการอนุรักษ์และพัฒนาพื้นที่ที่ควบคู่กัน



รูปภาพที่ ๔ - ๖ เครื่องมือหรือมาตรการของผังเมืองเฉพาะเพื่อการควบคุม- ส่งเสริม

ตัวอย่าง การวางผังแนวคิดและกำหนดจุดยืนในการพัฒนา เพื่อวางผังพื้นที่เฉพาะในอำเภอเมืองเชียงราย จะส่งเสริมการพัฒนาเป็นเมืองศูนย์กลางเศรษฐกิจเพียงอย่างเดียวไม่ได้ ต้องคำนึงมิติของการอนุรักษ์พื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์หรือเมืองเก่าไว้ด้วย กล่าวคือ ในการวางผังพื้นที่เฉพาะบริเวณเมืองเชียงราย ต้องมีทั้งงานเชิงควบคุมและงานเชิงพัฒนาควบคู่กัน โดยมีประเด็นหลัก ๕ ข้อ สำหรับการพัฒนาเมืองในกรณีที่เป็นเมืองศูนย์กลางของภาคและมีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ คือ

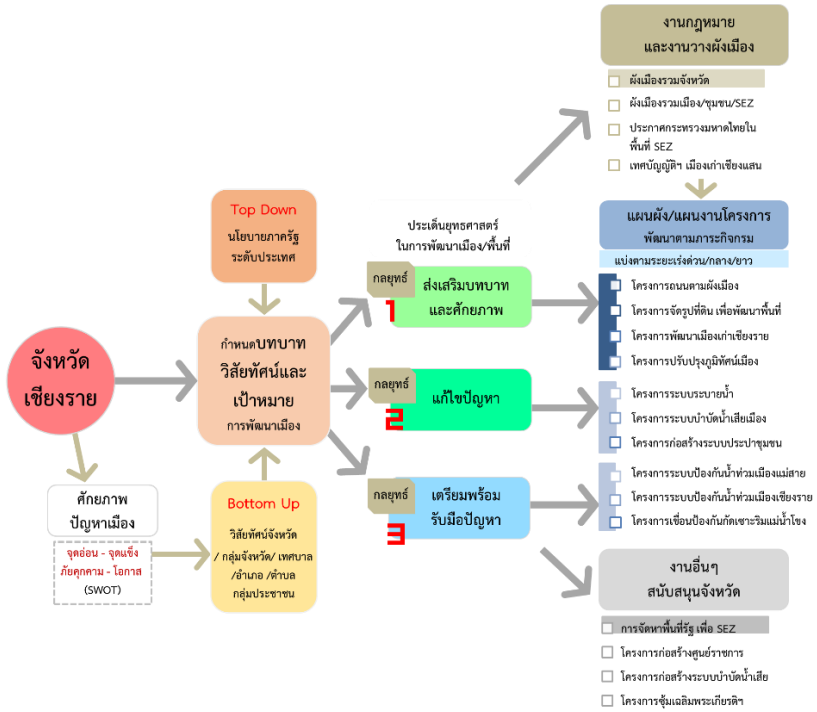
๑. การพัฒนาเมืองที่ดีจำเป็นต้องรู้ประวัติศาสตร์/กายภาพ ประวัติความเป็นมาของเมือง เพื่อพัฒนาให้สอดคล้องกับอัตลักษณ์และยุคสมัยของเมืองและช่วยสงวนรักษาพื้นที่ประวัติศาสตร์สำคัญ โบราณสถานหรือบอกเล่าเรื่องราวของเมือง

๒. การจัดย่าน (Zoning) การพัฒนาพื้นที่อย่างเป็นระบบ ซึ่งต้องตอบสนองบทบาทเมืองที่วางไว้ เช่น เมืองเก่าท่องเที่ยวต้องพิจารณาย่านที่พักและแหล่งท่องเที่ยว โดยกิจกรรมการท่องเที่ยวต้องไม่ทำลายอัตลักษณ์ของเมืองเก่า

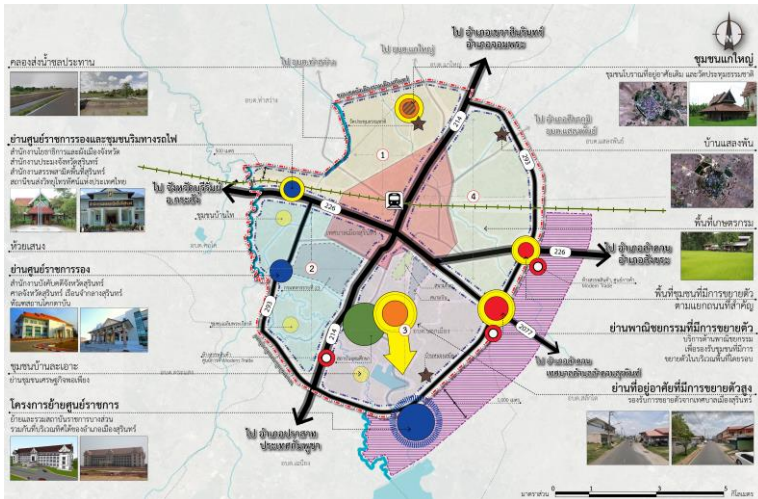
๓. โครงการพัฒนาเมืองควรสอดคล้องกับความต้องการประชาชน และช่วยแก้ไขปัญหาเมือง เพื่อการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน

๔. การพัฒนาเมืองต้องคำนึงถึงการเป็นเมืองยืดหยุ่น (Resilient City) รองรับการเปลี่ยนแปลงสภาพอากาศของโลก เนื่องจากกระทบต่อความปลอดภัยของเมือง/ประชาชน

๕. ในระหว่างขั้นตอนการทำงานหากกระทบต่อกิจวัตรประจำวันของประชาชน หรือการค้าขายของประชาชน เช่น ขั้นตอนการก่อสร้างโครงการพัฒนาตามผัง หากมีการขุดดินกระทบต่อทางเข้าออกบ้านของประชาชน หรือทางเข้าร้าน ควรชี้แจงในขั้นตอนรับฟังความคิดเห็น และเมื่อจะเริ่มก่อสร้างจะต้องมีการแจ้งกำหนดการล่วงหน้าให้ประชาชนและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้รับทราบและหาวิธีบรรเทาผลกระทบ เป็นต้น



รูปภาพที่ ๔ - ๗ ตัวอย่างแนวคิดวางผัง พร้อมโครงการและมาตรการควบคุมก่อนวางผัง



รูปภาพที่ ๔ - ๘ ตัวอย่างการวิเคราะห์และวางผังแนวคิด

● การกำหนดแนวทางและมาตรการส่งเสริม-ควบคุม

จากที่กล่าวไว้ข้างต้น ผังเมืองเฉพาะมีเป้าหมายและวัตถุประสงค์ที่จะควบคุมและกำหนดแนวทางในการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือการพัฒนาของที่ดิน ซึ่งสะท้อนออกมาเป็นลักษณะการพัฒนาทางด้านกายภาพของเมืองและย่านต่างๆ ของเมือง ให้เหมาะสมกับศักยภาพ บทบาทของพื้นที่ชุมชนแต่ละบริเวณที่มีความแตกต่างกันไป โดยมีข้อกำหนด เป็นเครื่องมือในการควบคุมหรือผลักดันให้เกิดการก่อสร้าง พัฒนาในพื้นที่ให้เหมาะสมของพื้นที่นั้นๆ การจัดทำผังเมืองเฉพาะจึงมีข้อกำหนดที่มีรายละเอียดครอบคลุมในเชิงลึก อาทิเช่น กำหนดประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจกรรม กิจกรรมที่ อนุญาตหรือไม่อนุญาต เงื่อนไขเกี่ยวกับขนาดของอาคารและสิ่งปลูกสร้างซึ่งครอบคลุมขนาด รูปแบบอาคาร สีและรูปแบบสถาปัตยกรรม (เช่น กรณีพื้นที่อนุรักษ์) ข้อกำหนดด้านความหนาแน่น ขนาดของแปลงที่ดิน และกำหนดปริมาณของที่จอดรถในการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทในแผนผัง เป็นต้น สามารถอธิบายให้เข้าใจได้ง่าย คือ แนวทางการจัดทำข้อกำหนดหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องของผังเมืองเฉพาะในพื้นที่ใดๆ แยกการควบคุมหรือส่งเสริมการพัฒนาเป็น ๓ ลักษณะ ดังนี้

- (๑) ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning Ordinance)
- (๒) ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน (Subdivision Regulation)
- (๓) ข้อกำหนดการควบคุมอาคาร (Building Code of Ordinance)

ผังเมืองเฉพาะนอกจากจะมีข้อกำหนดที่ช่วยชี้นำทำให้เกิดการพัฒนาทางกายภาพตามวัตถุประสงค์ของผังพื้นที่เฉพาะแล้ว ยังต้องมีเครื่องมือและมาตรการอื่นๆ มาสนับสนุนอีกหลายประการ เช่น มาตรการการเงิน-การลงทุน-การร่วมทุนจากภาครัฐ แผนการพัฒนาของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การประสานงาน เป็นต้น

ข้อกำหนดทั้ง ๓ ลักษณะ จะมีผลดีต่อเมื่อนักพัฒนาของรัฐบาลมีอำนาจในการอนุมัติหรือไม่อนุมัติให้มีการก่อสร้าง รวมถึงอำนาจในการรื้อถอน ทำลายอาคารเดิมเพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนด

➤ การจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองเฉพาะ

ประเด็นสำคัญในการจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองเฉพาะ คือ จะต้องสอดคล้องกับผังเมืองรวมและนโยบายในการจัดการ การพัฒนาพื้นที่ กล่าวคือ ผังเมืองเฉพาะจะมีการจัดแบ่งประเภทย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยละเอียด อีกครั้งหนึ่งต่อจากผังเมืองรวม โดยยึดการควบคุมระดับความหนาแน่นตามที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวมเป็นหลัก และการจัดทำข้อกำหนดของผังเมืองเฉพาะ จะมีการเก็บรวบรวมข้อมูลในพื้นที่เชิงลึกอีกครั้งต่อจากข้อมูลที่ได้จากผังเมืองรวม แล้วจึงนำมาวิเคราะห์ทางสถิติ เพื่อคาดการณ์ความต้องการในอนาคต เพื่อวางและจัดทำผังเมือง การใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต ซึ่งจะมีการแบ่งจำแนกที่ดินแต่ละประเภท แล้วจึงมีรายการประกอบข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน มาตราการควบคุมการพัฒนา (ข้อบัญญัติท้องถิ่น ธรรมนูญท้องถิ่น Design guideline) ด้านกายภาพประกอบ ซึ่งสรุปรายละเอียดเนื้อหาการควบคุมหรือส่งเสริมหรืออับยปรประกอบ ดังนี้

(ก) เจตนารมณ์การใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท รายละเอียดของชนิดกิจกรรมและการใช้สอยที่ดินที่อนุญาตให้มีหรือห้ามมิให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท

(ข) การควบคุมขนาดอาคารสิ่งปลูกสร้างขึ้นบนที่ดินแต่ละแปลงในเชิง ๓ มิติ ด้านความสูงและกลุ่มก้อน หรือองค์ (BULK) ของอาคาร อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวม (Floor Area Ratio) เพื่อทัศนียภาพเมือง การคำนึงถึงลมและแสงแดดและการระบายความร้อนเมือง เพื่อสุขภาวะที่ดีของประชาชน และการระบายน้ำของเมือง

(ค) การกำหนดพื้นที่ว่างรอบอาคารและขนาดของแปลงที่ดิน ที่จะควบคุมหรือไม่ควบคุม และระยะถอยร่นของอาคาร เพื่อควบคุมความหนาแน่นอาคารในที่ดินประเภทนั้นๆ ไม่ให้เกิดความแออัดจนเกินไป ให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดีสะอาด

(ง) ที่จอดรถสำหรับอาคาร (มีหรือไม่มีก็ได้) เป็นข้อกำหนดที่ป้องกันมิให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการไม่มีที่จอดรถ หรือมีแต่ไม่เพียงพอภายหลัง การกำหนดจำนวนที่จอดรถขึ้นอยู่กับสภาพสังคมและเศรษฐกิจของแต่ละพื้นที่

นอกจากนี้ สามารถกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบควบคุมพิเศษ เพื่อเลี่ยงการคุมที่ดินแปลงย่อยๆ แต่ละแปลง แต่เป็นการคุมที่ดินหลายแปลงรวมกันทีเดียว หรือมีการรวมตัวของเจ้าของที่ดินรายย่อยเข้าเป็นสมาคม เป็นเจ้าของโครงการร่วมกัน ดำเนินการโดยเจ้าของที่ดิน หรือสมาคมเดียวกันได้ คล้ายในลักษณะการแบ่งย่านการใช้ประโยชน์ที่ดิน (ZONING) ควบคุม สามารถเขียนข้อกำหนดได้ ๕ ลักษณะ ดังนี้

(๑) ประเภทการใช้ที่ดินแบบผสม (MIXED USE DEVELOPMENT ZONING (MXD))

(๒) ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบจัดเป็นกลุ่ม (CLUSTER ZONING) กำหนดอัตราส่วนเฉลี่ยของจำนวน อาคารต่อพื้นที่

(๓) ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบข้อกำหนดลอยตัว (FLOATING ZONING)

(๔) การใช้ประโยชน์ที่ดินแบบหน่วยการพัฒนา (PLANNED UNIT DEVELOPMENT ZONING (PUD))

(๕) ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบข้อตกลง (CONTRACT ZONING)

➤ **ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน (Subdivision Regulation)** เป็นการควบคุมความสัมพันธ์ของ แปลงที่ดินได้แก่

- มาตรฐานสำหรับขนาดแปลงที่ดิน และตำแหน่งการจัดวาง
- การจัดระบบถนน
- ขั้นตอนและสัดส่วนการบริจาคติน เพื่อสาธารณะ

ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน เป็นกลไกที่สำคัญที่สุดในการกำหนดรูปแบบของชุมชนระดับชุมชนเพราะหลังจากที่ขนาดและรูปร่างของแปลงที่ดินได้ถูกกำหนดแล้ว จะก่อให้เกิดลักษณะเฉพาะของการใช้ที่ดิน รูปแบบถนน และสาธารณูปโภคด้วย นอกจากนี้ยังมีผลต่อประเภท ขนาด และโครงสร้างของชุมชน และความหนาแน่นของประชากร

ลักษณะเด่นของข้อกำหนดลักษณะนี้ คือ การบริจาคตินให้เมืองใช้เพื่อการสาธารณะ เช่น ที่โล่ง ขยายถนน เป็นต้น โดยมีสัดส่วนร้อยละของแปลงที่ดินที่ยกให้แตกต่างกัน ตัวอย่างประเทศที่ใช้ข้อกำหนดลักษณะนี้ เช่น แมกซิโกซิตี อิสราเอล โคลัมเบีย เป็นต้น ทั้งนี้ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินนี้ได้ผลดีมากสำหรับพื้นที่ที่เริ่มวางผังใหม่ ในประเทศญี่ปุ่นและประเทศเกาหลี ใช้การจัดรูปที่ดิน (LAND READJUSTMENT) ซึ่งถือว่าการประยุกต์ใช้ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินที่ซับซ้อนมากขึ้น เพราะนำการมีส่วนร่วมของสาธารณะชนและเจ้าของแปลงที่ดินมาพิจารณาร่วมด้วย

➤ **ข้อกำหนดการควบคุมการก่อสร้างอาคาร (Building Code of Ordinance)** เป็นการควบคุม การออกแบบและก่อสร้างอาคารในพื้นที่วางผัง อาจมีลักษณะเป็นคู่มือการออกแบบอาคารในย่าน (Design Guideline) แนะนำการออกแบบและ ก่อสร้างอาคารในบริเวณหนึ่งให้มีความกลมกลืนกัน โดยเฉพาะพื้นที่ย่านประวัติศาสตร์

ซึ่งต้องการคงอัตลักษณ์ของพื้นที่ แต่อาคารเก่าไม่สามารถตอบสนองการใช้ชีวิตความเป็นอยู่แบบทันสมัยของคนยุคปัจจุบันได้ จึงอนุญาตให้มีการก่อสร้างอาคารใหม่และปรับปรุงอาคารเก่าให้มีมาตรฐานการใช้ชีวิตเพิ่มขึ้นจากความก้าวหน้าของเทคโนโลยีสมัยใหม่ ภายใต้ข้อกำหนดในการควบคุมหน้าจอกและสัดส่วนอาคาร นอกจากนี้อาจรวมถึง กำหนดรวมถึงความแข็งแรงของวัสดุ มาตรฐานของระบบท่อ ไฟฟ้า ลิฟต์ ตำแหน่งเครื่องปรับอากาศได้ด้วย



รูปภาพที่ ๔ - ๙ ตัวอย่างข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินและก่อสร้างอาคาร

<p>แสดงตัวอย่างแปลงที่ดิน และรูปแบบอาคารบริเวณ ย.1</p> <p>FAR = 06 : 0.5 เมตราบนที่ดินสูงสุด : 1) BCR = ไม่เกินร้อยละ 40 ความสูงจากพื้นดินไม่เกิน 6 เมตร</p> 	<p>อาคารที่อยู่อาศัยชั้นเดียว พื้นที่ 100 ตารางเมตร</p> <p>FAR (06 : 0.5 เมตราบนที่ดินสูงสุด : 1) = 0.57 BCR (ร้อยละ) = 25 ความสูงจากพื้นดินไม่เกิน 6 เมตร</p>  <p>ขนาดแปลงที่ดิน 400 ตารางเมตร</p>	<p>อาคารที่อยู่อาศัยสองชั้น พื้นที่ 160 ตารางเมตร</p> <p>FAR (06 : 0.5 เมตราบนที่ดินสูงสุด : 1) = 0.4 BCR (ร้อยละ) = 20 ความสูงจากพื้นดินไม่เกิน 9 เมตร</p>  <p>ขนาดแปลงที่ดิน 400 ตารางเมตร</p>	<p>อาคารที่พักสองชั้น พื้นที่ 560 ตารางเมตร</p> <p>FAR (06 : 0.5 เมตราบนที่ดินสูงสุด : 1) = 0.46 BCR (ร้อยละ) = 36 ความสูงจากพื้นดินไม่เกิน 9 เมตร</p>  <p>ขนาดแปลงที่ดิน 1,200 ตารางเมตร</p>
---	---	--	---

รูปภาพที่ ๔ - ๑๐ ตัวอย่างการควบคุม FAR, BCR, ระยะถอยร่นและขนาดแปลงที่ดิน

รูปแบบอาคารยกพื้นได้ดูสูง



พื้นที่ ย.4

ผังเมืองชุมชนผสมผสาน (ผังเมืองรวม) ผังเมืองเกษตรกรรม ไร่ในทุ่งนา ผังเมืองกึ่งเมืองอุตสาหกรรม ผังเมืองเกษตรผสมผสาน ผังเมืองกึ่งเมืองเกษตรผสมผสาน ผังเมืองกึ่งเมืองเกษตรผสมผสาน

การเสนอรูปแบบสถาปัตยกรรมและวัสดุอาคาร (DESIGN GUIDE LINE)



<p>สีอาคาร อาคารยกพื้นได้สูงไม่เกิน 6 เมตร อาคารยกพื้นได้สูงไม่เกิน 9 เมตร อาคารยกพื้นได้สูงไม่เกิน 12 เมตร อาคารยกพื้นได้สูงไม่เกิน 15 เมตร</p> 	<p>ขนาดของอาคาร ขนาดของอาคารยกพื้นได้สูงไม่เกิน 6 เมตร อาคารยกพื้นได้สูงไม่เกิน 9 เมตร อาคารยกพื้นได้สูงไม่เกิน 12 เมตร อาคารยกพื้นได้สูงไม่เกิน 15 เมตร</p> 	<p>ประตูหน้าต่าง ประตูหน้าต่างอาคารยกพื้นได้สูงไม่เกิน 6 เมตร อาคารยกพื้นได้สูงไม่เกิน 9 เมตร อาคารยกพื้นได้สูงไม่เกิน 12 เมตร อาคารยกพื้นได้สูงไม่เกิน 15 เมตร</p> 	<p>สีผนัง สีผนังอาคารยกพื้นได้สูงไม่เกิน 6 เมตร อาคารยกพื้นได้สูงไม่เกิน 9 เมตร อาคารยกพื้นได้สูงไม่เกิน 12 เมตร อาคารยกพื้นได้สูงไม่เกิน 15 เมตร</p> 
<p>ประตูหน้าต่าง ประตูหน้าต่างอาคารยกพื้นได้สูงไม่เกิน 6 เมตร อาคารยกพื้นได้สูงไม่เกิน 9 เมตร อาคารยกพื้นได้สูงไม่เกิน 12 เมตร อาคารยกพื้นได้สูงไม่เกิน 15 เมตร</p> 			<p>สีผนัง สีผนังอาคารยกพื้นได้สูงไม่เกิน 6 เมตร อาคารยกพื้นได้สูงไม่เกิน 9 เมตร อาคารยกพื้นได้สูงไม่เกิน 12 เมตร อาคารยกพื้นได้สูงไม่เกิน 15 เมตร</p> 

รูปภาพที่ ๔ - ๑๑ ตัวอย่าง การควบคุมอาคารเมืองเก่าด้วยการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นเพิ่มเติมหรือ จัดทำเป็นข้อตกลงเฉพาะที่พร้อมมาตรการส่งเสริม (design guideline)

การศึกษา รวบรวม
วิเคราะห์และบูรณาการข้อมูล



+ ศักยภาพ
ปัญหา และ
ข้อจำกัด

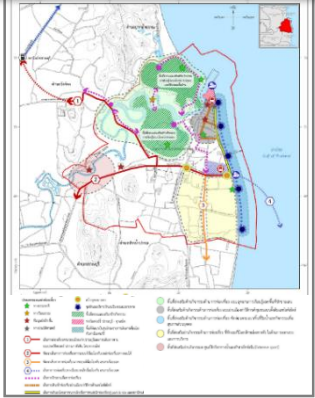
หาพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนา/
การตั้งถิ่นฐานชุมชน/การอนุรักษ์

กำหนดวิสัยทัศน์

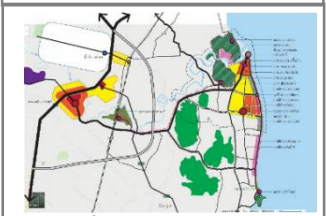
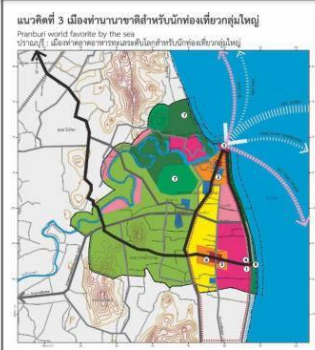
กำหนดบทบาท
พื้นที่วางผังในอนาคต

กำหนดแนวคิดวางผัง
+
เป้าหมายของผัง
ในอนาคต (๒๐ ปี)

ผังแนวคิดการพัฒนา



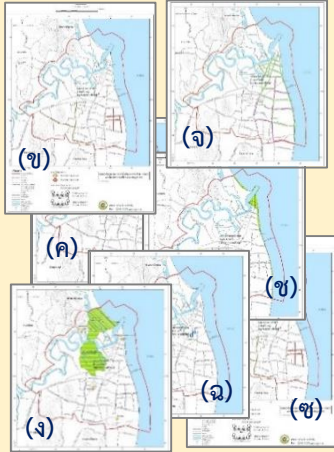
ผังเมืองเฉพาะเบื้องต้น



ความเชื่อมโยงการผังใกล้เคียง

ร่างผังเมืองเฉพาะ

แผนผัง + ข้อกำหนด

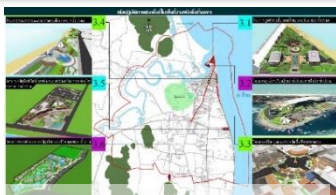


ภาพสามมิติ- ย่าน กฎหมายควบคุมอาคารประกอบ

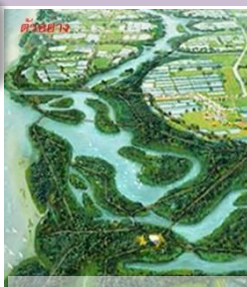


ควบคุมอาคาร ทรงหลังคา-สี่ / design guideline / คุมความสูงอาคาร FAR. BCR. / ระดับพื้นดิน

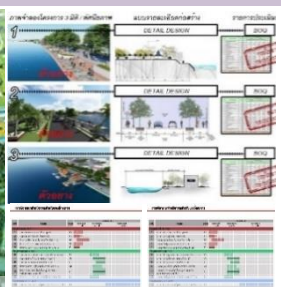
โครงการพัฒนาตามผัง



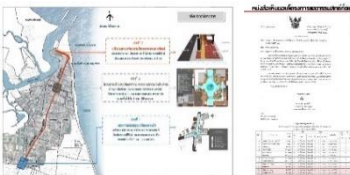
รายการ+ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ



ภาพจำลองการพัฒนา



แผนงาน + งบประมาณ



แบบก่อสร้าง





พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ กับ ผังเมืองเฉพาะ

● นิยามศัพท์ที่เกี่ยวข้อง (ตามมาตรา ๔)

“ผังเมืองเฉพาะ” หมายความว่า แผนผังและโครงการดำเนินการเพื่อพัฒนาหรือดำรงรักษาบริเวณเฉพาะแห่งหรือกิจการที่เกี่ยวข้องในเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท เพื่อประโยชน์ในการสร้างเมืองใหม่ การพัฒนาเมือง การอนุรักษ์เมือง หรือการฟื้นฟูเมือง

“การผังเมือง” หมายความว่า การวาง จัดทำ และการดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองในระดับต่าง ๆ สำหรับเป็นกรอบชี้นำการพัฒนาทางด้านกายภาพในระดับประเทศ ระดับภาค ระดับจังหวัด ระดับเมือง ระดับชนบท และพื้นที่เฉพาะควบคู่กับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เพื่อการพัฒนาเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบทให้มีหรือทำให้ดียิ่งขึ้นซึ่งสัญลักษณ์ ความสะดวกสบาย ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง ความปลอดภัยของประชาชน สุวีถีภาพของสังคม การป้องกันภัยพิบัติ และการป้องกันความขัดแย้งในการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อส่งเสริมการเศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อม เพื่อดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่และวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดี หรือบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ

“การพัฒนาเมือง” หมายความว่า การดำเนินการวางนโยบาย รวมทั้งการสร้าง ปรับปรุง ฟื้นฟู บูรณะ ดำรงรักษา หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อพัฒนาที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ภายใต้กรอบของการผังเมือง เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิต ความเป็นอยู่ที่ดีของประชาชน และความเจริญก้าวหน้าของเมืองบริเวณที่เกี่ยวข้อง หรือชนบท ในด้านต่าง ๆ

“ผังเมืองรวม” หมายความว่า แผนผัง นโยบาย และโครงการ รวมทั้งมาตรการควบคุมโดยทั่วไปในพื้นที่หนึ่งพื้นที่ใด เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาเมือง และการดำรงรักษาเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้อง หรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุข โภค สาธารณูปการ บริการสาธารณสุข และสภาพแวดล้อม เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง

● หมวดและมาตราที่เกี่ยวข้องกับการวางผังเมืองเฉพาะ

➤ หมวด ๔ ผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ◀

มาตรา ๑๙ ในกรณีที่ดินที่ได้สมควรวางและจัดทำผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะ จะตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะไว้ก็ได้ ในพระราชกฤษฎีกานั้นให้ระบุ

(๑) วัตถุประสงค์เพื่อการสำรวจในการวางและจัดทำผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะ

(๒) เจ้าพนักงานการผัง

(๓) เขตท้องที่ที่จะทำการสำรวจพร้อมด้วยแผนที่แสดงเขตสำรวจแนบท้ายพระราชกฤษฎีกา

(๔) กำหนดระยะเวลาการใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาซึ่งต้องไม่เกินห้าปี

พระราชกฤษฎีกาตามวรรคหนึ่ง ให้สิ้นผลการใช้บังคับเมื่อผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะมีผลใช้บังคับ หรือเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาตาม (๔) แล้วแต่เหตุใดจะเกิดขึ้นก่อน

มาตรา ๒๐ ในระหว่างที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจตามมาตรา ๑๙ ใช้บังคับ ให้เจ้าพนักงานการผังมีหน้าที่และอำนาจ ดังต่อไปนี้

(๑) เข้าไปในสถานที่ใดๆ เพื่อทำการสำรวจในเวลาระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก

(๒) จัดทำข้อเสนอเบื้องต้นสำหรับบริเวณที่ประสงค์จะวางและจัดทำผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะ

(๓) ทำเครื่องหมายแสดงระดับ ขอบเขต และแนวเขตตามความจำเป็น

(๔) แจงให้ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ ส่งแผนที่หรือแผนผังแสดงเขตที่ดินเพียงพอเท่าที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะ

ในการปฏิบัติหน้าที่ตาม (๑) และ (๓) หากจำเป็นต้องเข้าไปในอาคาร สถานที่พักอาศัย สถานที่ทำการ หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อทำการสำรวจ ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองสถานที่ดังกล่าวโดยชอบด้วยกฎหมายทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน และในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวต้องไม่กระทำการอันเป็นการรบกวนหรือก่อให้เกิดความรำคาญแก่ผู้พักหรือผู้ซึ่งอาศัยอยู่ในสถานที่นั้น และให้

แสดงบัตรประจำตัวเจ้าพนักงานการผังหรือบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ต่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง

มาตรา ๒๑ ในระหว่างกำหนดระยะเวลาที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจตามมาตรา ๑๙ ใช้บังคับ ให้รัฐมนตรีมีอำนาจกำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะ ทั้งนี้ โดยคำแนะนำของคณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด แล้วแต่กรณี

➤ หมวด ๔ : ส่วนที่ ๒ ผังเมืองเฉพาะ ◀

มาตรา ๓๙ การวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะให้ตราเป็นพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกา แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เป็นไปตามผังเมืองเฉพาะ ให้การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

มาตรา ๔๐ ผังเมืองเฉพาะประกอบด้วย

- (๑) วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ
- (๒) แผนที่แสดงเขตของผังเมืองเฉพาะ
- (๓) แผนผังที่ทำขึ้นเป็นฉบับเดียวหรือหลายฉบับ โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้
 - (ก) แผนผังแสดงการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งจำแนกเป็นประเภทกิจการ พร้อมทั้งแนวเขตการแบ่งที่ดินออกเป็นประเภทและย่าน
 - (ข) แผนผังแสดงโครงการการคมนาคมและการขนส่ง โดยแสดงการเชื่อมต่อโครงข่ายการคมนาคมและการขนส่งไว้ด้วย พร้อมทั้งรายละเอียดแสดงแนวและขนาดทางสาธารณะ
 - (ค) แผนผังแสดงรายละเอียดของกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ ตามโครงสร้างพื้นฐาน
 - (ง) แผนผังแสดงที่โล่ง
 - (จ) แผนผังแสดงการกำหนดระดับพื้นดิน

(ฉ) แผนผังแสดงบริเวณที่ตั้งของสถานที่หรือวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม และประวัติศาสตร์หรือโบราณคดีที่จะพึงส่งเสริมดำรงรักษาหรือบูรณะ

(ช) แผนผังแสดงบริเวณที่มีทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมหรือภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ รวมทั้งต้นไม้เดี่ยวหรือต้นไม้หมู่ที่จะพึงส่งเสริมหรือบำรุงรักษา

(ซ) แผนผังแสดงพื้นที่สีเขียวและพื้นที่อนุรักษ์

ในกรณีที่ผังเมืองเฉพาะไม่มีสาระสำคัญประการใดตาม (ก) (ข) (ค) (ง) (จ) (ฉ) (ช) หรือ (ซ) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมืองโดยมีเหตุผลอันสมควร และให้ระบุเหตุผลดังกล่าวไว้ในผังเมืองเฉพาะนั้นด้วย

(๔) รายการและคำอธิบายประกอบแผนผังตาม (๓) รวมทั้งประเภทและชนิดของอาคารที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ก่อสร้าง

(๕) ข้อกำหนดที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ ดังต่อไปนี้

(ก) แนวเขตของทางและขนาดของที่ดินของเอกชน เพื่อใช้เป็นที่อุปกรณ

(ข) ประเภท ชนิด ลักษณะ ขนาด ความสูง และจำนวนของอาคารที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ก่อสร้าง

(ค) ประเภทและขนาดของกิจการที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ดำเนินการ

(ง) ประเภท ชนิด ขนาด จำนวนและลักษณะของอาคารที่ชำรุดทรุดโทรม หรืออยู่ในสภาพอันเป็นที่น่ารังเกียจหรือน่าจะเป็นอันตรายแก่ผู้อาศัยหรือสัญจรไปมาซึ่งจะถูกลงโทษหรือเคลื่อนย้ายตามคำสั่งของคณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่นตามมาตรา ๕๗

(จ) การใช้ประโยชน์ของอาคารที่อนุญาตให้ก่อสร้างขึ้นใหม่ หรืออนุญาตให้เปลี่ยนแปลงอันผิดไปจากการใช้ประโยชน์ตามที่ได้ขอไว้เมื่อขออนุญาตก่อสร้าง ซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

(ฉ) ขนาดและแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้เป็นที่ก่อสร้างอาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ต่าง ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในผังเมืองเฉพาะ รวมทั้งบริเวณของที่ดินที่กำหนดให้เป็นที่โล่งเพื่อประโยชน์ตามที่ระบุไว้

(ข) การส่งเสริมดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่หรือวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดี

(ค) การดำรงรักษาที่โล่ง

(ง) การส่งเสริมหรือบำรุงรักษาต้นไม้เดี่ยวหรือต้นไม้หมู่

(จ) การตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

(ฉ) การอื่นที่จำเป็นเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ

ในกรณีที่ผังเมืองเฉพาะไม่มีข้อกำหนดประการใดตาม (ก) (ข) (ค) (ง) (จ) (ฉ) (ช) (ซ) (ณ) (ญ) หรือ (ฎ) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมือง โดยมีเหตุผลอันสมควร และให้ระบุเหตุผลดังกล่าวไว้ในผังเมืองเฉพาะนั้นด้วย

(๖) รายละเอียดที่ดินของเอกชนเพื่อใช้เป็นที่อุปถัมภ์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการตามผังเมืองเฉพาะ

(๗) รายละเอียดและแผนที่ระบุที่ดินหรือสิ่งสาธารณูปโภคอื่นซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน หรือซึ่งกระทรวง ทบวง กรม จังหวัด องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น หรือหน่วยงานของรัฐเป็นเจ้าของ ผู้ครอบครอง หรือผู้ดูแลรักษา ซึ่งจะนำมาใช้เพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง

(๘) แผนที่ แผนผัง หรือรายละเอียดอื่น ๆ ตามความจำเป็น

ในกรณีที่จะมีการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะในพื้นที่ใด ถ้าพื้นที่นั้นไม่มีการวางและจัดทำผังเมืองรวมหรือมีการวางและจัดทำผังเมืองรวมแต่ไม่ได้มีการกำหนดสาระสำคัญตามมาตรา ๒๒ (๕) (ค) (ง) (จ) หรือ (ฉ) ไว้ ถ้ามีความจำเป็นเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะจะกำหนดสาระสำคัญตามมาตรา ๒๒ (๕) (ค) (ง) (จ) หรือ (ฉ) ไว้ด้วยก็ได้พระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๓๔ อาจกำหนดให้รัฐมนตรีมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดรายละเอียดแห่งข้อกำหนดตาม (๕) รวมทั้งหลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามผังเมืองเฉพาะด้วยก็ได้

● **ผู้มีอำนาจในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ**

ตาม พ.ร.บ. การผังเมือง ๒๕๖๒ ได้ระบุไว้ในมาตรา ๔๑ เกี่ยวกับผู้มีอำนาจในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะตามกฎหมาย โดยให้พิจารณาจากการมีผังเมืองรวมบังคับใช้ในพื้นที่นั้นๆ หรือไม่ ดังนี้

มาตรา ๔๑ เมื่อได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ณ ท้องที่ใดแล้ว ถ้าองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นของท้องที่นั้นเห็นสมควรจะจัดให้มีการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะในท้องที่ของตนขึ้น หรือจะขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นผู้วางและจัดทำผังเมืองเฉพาะก็ได้

ในท้องที่ใดไม่ว่าจะมีประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวมหรือไม่ก็ตาม หากรัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดพิจารณาเห็นว่า มีเหตุจำเป็นที่จะต้องมีการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะขึ้น อาจสั่งให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะก็ได้

ในกรณีที่เป็นการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะที่ไม่มีองค์ประกอบตามมาตรา ๔๐ (๕) (ก) (ง) และ (ญ) (๖) และ (๗) หากคณะกรรมการผังเมืองเห็นสมควรอาจสั่งให้กรมโยธาธิการและผังเมืองวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะในบริเวณนั้นก็ได้

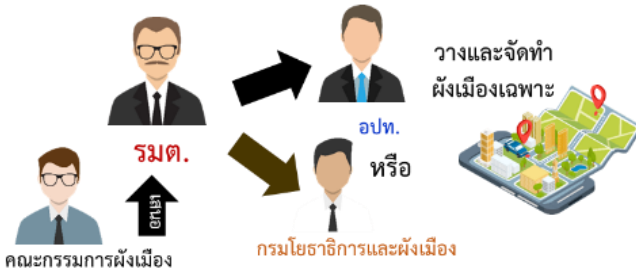
[**ผู้มีอำนาจหน้าที่**]

“วางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ” (ม.41)

๑ **พื้นที่ มี ผังเมืองรวม**



๒ พื้นที่ มี / ไม่มี ผังเมืองรวม



สำหรับขั้นตอนการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะตามกฎหมาย ระบุไว้ใน มาตรา ๔๒ ถึง มาตรา ๗๐ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติม ขั้นตอนแบบสรุปในบทที่ ๔)

สรุป

สำหรับผู้มีหน้าที่และอำนาจในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ ตามมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง วรรคสองและวรรคสาม สามารถดำเนินการได้ ใน ๔ กรณี คือ

(๑) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ดำเนินการในท้องที่ของตน

(๒) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขอให้กรมโยธาธิการและผังเมือง ดำเนินการ

(๓) รัฐมนตรีสั่งการให้กรมโยธาธิการและผังเมืองดำเนินการ โดย คำแนะนำของคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด หรือสั่งการให้องค์กรปกครอง ส่วนท้องถิ่นดำเนินการก็ได้

(๔) กรณีที่ผังเมืองเฉพาะไม่มีองค์ประกอบของผังเมืองเฉพาะ ตาม มาตรา ๔๐ (๕) (ก) (ง) และ (ญ) (๖) และ (๗) หากคณะกรรมการผังเมืองเห็นสมควร อาจสั่งให้กรมโยธาธิการและผังเมือง ดำเนินการเฉพาะบริเวณก็ได้

● คำศัพท์อื่นๆ ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

เนื่องจากเนื้อหาทางกฎหมายในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ มีคำศัพท์ทางกฎหมายจำนวนมาก ซึ่งบางคำมีการอ้างอิงให้ใช้ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เพื่อสร้างความเข้าใจที่ตรงกัน จึงนำมารวบรวมไว้ ดังนี้

➤ ด้านอาคาร พื้นทีและผัง

“อาคาร” (ตาม พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒) หมายความว่า อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร รวมทั้งสิ่งก่อสร้างทุกชนิดหรือสิ่งอื่นใดที่วางบนใต้ หรือผ่านเหนือพื้นดินหรือพื้นน้ำ เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง

“อาคาร” (ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒) หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้าสำนักงานและสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และหมายความรวมถึง

(๑) อัฒจันทร์หรือสิ่งทีสร้างขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นทีชุมนุมของประชาชน

(๒) เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อุเรือ คานเรือ ท่าหน้า ท่าจอดเรือ รั้ว กำแพง หรือประตู ทีสร้างขึ้นติดต่อหรือใกล้เคียงกับทีสาธารณะหรือสิ่งทีสร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย

(๓) ป้ายหรือสิ่งทีสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

(ก) ทีติดหรือตั้งไว้เหนือทีสาธารณะและมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร (๑ ตร.ม.) หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม (๑๐ กก.)

(ข) ทีติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากทีสาธารณะซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้วระยะห่างจากทีสาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และมีขนาดหรือมีน้ำหนักเกินกว่าทีกำหนดในกฎกระทรวง

(๔) พื้นทีหรือสิ่งทีสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นทีจอดรถ ทีกลับรถ และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารทีกำหนดตามมาตรา ๘ (๙)

(๕) สิ่งทีสร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและ ให้หมายความรวมถึงส่วนต่าง ๆ ของอาคารด้วย

“ทีอุปถัมภ์” (ตาม พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒) หมายความว่า ทีดินของเอกชนซึ่งผังเมืองเฉพาะจัดให้เป็นทีเว้นว่าง หรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์อย่างอื่น

ด้วย เช่น ทางเท้า ทางเดิน ตรอกหลังหรือข้างอาคาร ทางน้ำทางระบายน้ำหรือท่อระบายน้ำ

“ที่โล่ง” (ตาม พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒) หมายความว่า บริเวณที่ดินอันได้ระบุไว้ในผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะให้เป็นที่ว่างเป็นส่วนใหญ่ และเพื่อใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้

ทั้งนี้ความหมาย “ที่โล่ง” ของผังเมือง และจะมีความหมายต่างจาก นิยามตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร ซึ่งจะใช้คำว่า “ที่ว่าง” ดังนี้

“ที่ว่าง” (ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒) หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัด ให้เป็นบ่อน้ำ สระ ว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักรวมมูลฝอยหรือที่จอดรถ ที่อยู่นอกอาคารก็ได้ และให้ความหมายรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้างหรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน ๑.๒๐ เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น

“ผิวน้ำ” (ตาม พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒) หมายความว่า ผิวน้ำตามกฎหมายว่าด้วยทรัพยากรน้ำ หรือผังแสดงเขตการพัฒนาแหล่งน้ำและพื้นน้ำหลาก

“ที่สาธารณะ” หมายความว่า ที่ซึ่งเปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่

“แผนผังบริเวณ” หมายความว่า แผนที่แสดงลักษณะ ที่ตั้ง และขอบเขตของที่ดินและอาคารที่ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายใช้หรือเปลี่ยนการใช้ รวมทั้งแสดงลักษณะและขอบเขตของที่สาธารณะและอาคารในบริเวณที่ดินที่ติดต่อโดยสังเขปด้วย

“ก่อสร้าง” หมายความว่า สร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่

“ดัดแปลง” หมายความว่า เปลี่ยนแปลงต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยาย ซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่าง ๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม และมีใช้การซ่อมแซมหรือการดัดแปลงที่กำหนดในกฎกระทรวง

“ซ่อมแซม” หมายความว่า ซ่อมหรือเปลี่ยนส่วนต่าง ๆ ของอาคารให้คงสภาพเดิม

“รื้อถอน” หมายความว่า รื้อส่วนอันเป็นโครงสร้างของอาคารออกไป เช่น เสา คาน ตง หรือส่วนอื่นของโครงสร้างตามที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกความตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

➤ **เจ้าพนักงาน เจ้าหน้าที่และผู้มีอำนาจ** (ตาม พ.ร.บ.การผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒)

“เจ้าพนักงานการผัง” หมายความว่า

(๑) เจ้าพนักงานการผังตามที่ระบุไว้ในพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะ

(๒) อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้วางและจัดทำผังในกรณีที่มีการใช้บังคับผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะ

“เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า

(๑) นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด

(๒) นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล

(๓) นายกองค้การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล

(๔) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร

(๕) นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา

(๖) ผู้บริหารท้องถิ่นหรือหัวหน้าคณะผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง สำหรับในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

“เจ้าหน้าที่ดำเนินการ” หมายความว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือองค์กร ซึ่งมีหน้าที่และอำนาจหรือซึ่งได้รับมอบหมายให้มีหน้าที่และอำนาจกระทำการให้เป็นไปตามผังเมืองเฉพาะ

“องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น” หมายความว่า องค์การบริหารส่วนจังหวัด เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง

“ผู้ว่าราชการจังหวัด” หมายความว่า ความรวมถึงผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในกรณีที่เป็นการวางและจัดทำผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร

“อธิบดี” หมายความว่า อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒



ขั้นตอนการวางและจัดทำกฎหมายผังเมืองเฉพาะ

พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้สามารถตรากฎหมายผังเมืองเฉพาะเป็นพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกาแล้วแต่กรณี (มาตรา ๓๙) และ ได้กำหนดให้สามารถการดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะในพื้นที่ใดๆ ได้ ก็ต่อเมื่อพื้นที่นั้นมีประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวมในพื้นที่นั้นแล้ว แต่หากเห็นว่าพื้นที่นั้นมีเหตุจำเป็นที่จะต้องมีการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะขึ้น ไม่ว่าจะมิประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวมหรือไม่ก็ตาม รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยสามารถสั่งให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะก็ได้ โดยคำแนะนำของคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด (มาตรา ๔๑) โดยสรุปมี จำนวน ๔ กรณี (อ่านรายละเอียดหน้า ๓๐)

ขั้นตอนของผังเมืองเฉพาะ จะมีการแบ่งเป็น ๓ ส่วน คือ ส่วนที่ ๑ การเตรียมการ ส่วนที่ ๒ การจัดทำกฎหมาย และส่วนที่ ๓ การปฏิบัติให้เป็นไปตามผัง



ทั้งนี้ ส่วนที่ ๒ การจัดทำกฎหมาย เป็นขั้นตอนการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะตาม พ.ร.บ.การผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ จะเริ่มจากการสำรวจพื้นที่ รับฟังความคิดเห็นประชาชนครั้งที่ ๑ ตามมาตรา ๙ เพื่อใช้ประกอบในการกำหนดเขตพื้นที่วางผังและจัดทำหลักการของผังเมืองเฉพาะ จนถึง ขั้นตอนการประกาศบังคับใช้ในราชกิจจานุเบกษา รวมทั้งสิ้น ๑๘ ขั้นตอน โดยภาพรวมของขั้นตอนทั้งหมดจะแทรกขั้นตอนดำเนินการในเชิงเทคนิคของการวางผังเมืองและการสร้างการมีส่วนร่วมของประชาชนตามมาตรา ๙ ซึ่งระบุให้ดำเนินการในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ เพื่อให้เกิดการดำเนินงานที่ถูกต้องตามหลักวิชาการและเป็นไปตามกฎหมาย ทั้งนี้ กระบวนการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะโดยการตราพระราชกฤษฎีกา ใช้ระยะเวลาประมาณ ๓ ปี ๖ เดือน (กรณี ไม่มีการออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจ เพื่อการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ) และการตราเป็นพระราชบัญญัติใช้ระยะเวลาประมาณ ๔ ปี ๖ เดือน มีรายละเอียดแต่ละขั้นตอน ดังนี้

ขั้นตอนที่ ๑

การสำรวจ กำหนดเขตผัง หลักการ และ วิเคราะห์เพื่อจัดทำแผนงาน/โครงการ

การดำเนินการตามมาตรา ๔๑ เมื่อมีประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ณ ท้องที่ใดแล้ว ถ้าองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเห็นสมควรจัดให้มีการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะในท้องที่ของตนขึ้น หรือขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นผู้วางและจัดทำผังเมืองเฉพาะก็ได้ ทั้งนี้การวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะในท้องที่ใดไม่ว่าจะมีประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวมหรือไม่ก็ตาม รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดพิจารณาแล้วเห็นว่ามีเหตุจำเป็นที่จะต้องมีการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะขึ้น อาจสั่งให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้วางและจัดทำผังเมืองเฉพาะก็ได้ทั้งนี้ในกรณีที่เป็นการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะที่ไม่มีองค์ประกอบตามมาตรา ๔๐ (๕) (ก) (ง) และ (ญ) (๖) และ (๗) หากคณะกรรมการผังเมืองพิจารณาเห็นสมควรก็อาจสั่งให้กรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นผู้วางและจัดทำผังเมืองเฉพาะในบริเวณนั้นได้

ขั้นตอนที่ ๒

การประชุมคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด

การประชุมพิจารณาให้ความเห็นชอบเขตผัง และหลักการของการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะในเบื้องต้นของจังหวัด เพื่อให้การวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพถูกต้องตามหลักการขอผังเมืองเฉพาะ

ประชุมคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด กรมโยธาธิการและผังเมืองได้รับคำสั่งให้ดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะภายใต้คำแนะนำของคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดแล้ว ดังนั้น เมื่อกรมดำเนินการจัดทำหลักการและแนวความคิดการพัฒนาในพื้นที่บริเวณนั้นๆ แล้วเสร็จ และนำหารือกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแล้ว กรมจึงต้องนำเข้าประชุมคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด เพื่อแจ้งให้ทราบ

ทั้งนี้กรมจะได้นำหลักการ ซึ่งผ่านการพิจารณาจากที่ประชุมคณะกรรมการผังเมืองดังกล่าวไปใช้ในการพิจารณาตอบรับหรือปฏิเสธการปรับปรุงแก้ไขโครงการพัฒนาตามผังเมืองเฉพาะ (ฉบับร่าง) ซึ่งเจ้าของที่ดินหรือผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพัฒนาได้ยื่นแสดงความประสงค์ในการปรับปรุงที่ดินตนเองที่อยู่ในเขตพื้นที่วางผังเมืองเฉพาะนั้น

หมายเหตุ หากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ดำเนินการวางและจัดทำ ผังเมืองเฉพาะในขั้นตอนนี้ต้องขออนุมัติจากคณะกรรมการผังเมืองดำเนินการด้วย

ขั้นตอนที่ ๓

การประชุมคณะกรรมการพิจารณาด้านการผังเมือง

การประชุมพิจารณาให้ความเห็นเขตผัง และหลักการของผังเมืองเฉพาะของกรมโยธาธิการและผังเมือง เพื่อให้การวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพถูกต้องตามหลักการของผังเมืองเฉพาะ

ขั้นตอนที่ ๔

การประชุมคณะกรรมการผังเมือง

การประชุมพิจารณาให้ความเห็นของคณะกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาเห็นชอบขอบเขตผัง และหลักการของผังเมืองเฉพาะ เพื่อขออนุมัติตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ

ประชุมคณะกรรมการผังเมือง เมื่อกรมโยธาธิการและผังเมืองดำเนินการแก้ไขหลักการวางผังเมืองเฉพาะของพื้นที่ใดๆ พร้อมทั้งจัดทำเอกสารประกอบอื่นๆ แล้วเสร็จ จึงนำเข้าสู่ประชุมคณะกรรมการผังเมือง เพื่อขอความเห็นชอบต่อหลักการวางผังเมืองเฉพาะ และพิจารณาเห็นชอบให้กรมวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะในบริเวณนั้น (สำหรับกรณีไม่มีองค์ประกอบตาม มาตรา ๔๐ (๕) (ก) (ง) และ (ญ) (๖) (๗)) นอกจากนี้ คณะกรรมการผังเมืองอาจสั่งให้ดำเนินการในสาระสำคัญตามมาตรา ๒๒ (๕) (ค) (ง) (จ) หรือ (ฉ) เพิ่มเติมได้ หากผังเมืองรวมไม่ได้กำหนดสาระสำคัญดังกล่าวไว้

ขั้นตอนที่ ๕

การออกประกาศพระราชกฤษฎีกากำหนดเขต

สำรวจผังเมืองเฉพาะ

ขั้นตอนการดำเนินการตามมาตรา ๑๙ เพื่อให้ผู้วางและจัดทำผังเมืองเฉพาะทำการสำรวจอาคารสถานที่พักอาศัย สถานที่ทำการ หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ในบริเวณพื้นที่ที่ประสงค์จะวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ ทั้งนี้ การปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวต้องไม่กระทำการอันเป็นการรบกวนหรือก่อให้เกิดความรำคาญแก่ผู้พักหรือผู้อาศัยในสถานที่นั้น และต้องแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองสถานที่ดังกล่าวโดยชอบด้วยกฎหมาย ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน

ขั้นตอนที่ ๖

การรับฟังความคิดเห็น การปรึกษาหารือและการมีส่วนร่วมของประชาชน ครั้งที่ ๑ (ก่อนมีร่างผังเมืองเฉพาะ)

เป็นขั้นตอน ดำเนินการประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชน ตามมาตรา ๙ ก่อนการวางและจัดทำร่างผังเมืองเฉพาะ โดยจัดให้มีการประชุมรับฟังความคิดเห็น การปรึกษาหารือและการมีส่วนร่วมของประชาชน ครั้งที่ ๑ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการผังเมืองกำหนด

ขั้นตอนที่ ๗

การวางและจัดทำร่างผังเมืองเฉพาะ

ขั้นตอนการวางและจัดทำร่างผังเมืองเฉพาะภายหลังจากคณะกรรมการผังเมืองพิจารณาเห็นชอบหลักการและขอบเขตของผังเมืองเฉพาะและออกประกาศพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตสำรวจผังเมืองเฉพาะเพื่อดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ

ขั้นตอนที่ ๘

การประชุมคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดและการรับฟังความคิดเห็น การปรึกษาหารือและการมีส่วนร่วมของประชาชน ครั้งที่ ๒ (หลังมีร่างผังเมืองเฉพาะ)

เป็นการดำเนินการตามมาตรา ๙ โดยจะต้องดำเนินการประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการผังเมืองกำหนด คำนึงถึงผู้ได้รับผลกระทบ ต้องมีการประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนรับทราบด้วยวิธีหลากหลายและทั่วถึง (ปิดประกาศแจ้งอย่างน้อย ๑๕ วัน และโฆษณาติดต่อกัน ๗ วัน หรือโดยวิธีอื่นๆ)

ดำเนินการนำร่างผังเมืองเฉพาะเข้าสู่การประชุมพิจารณาให้ความเห็นของจังหวัด เพื่อให้การวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพถูกต้องตามหลักการของผังเมืองเฉพาะ แล้วจึงนำร่างผังเมืองเฉพาะที่ผ่านการประชุมไปดำเนินการจัดประชุมรับฟังความคิดเห็นประชาชน ครั้งที่ ๒ โดยจะนำเสนอผังเมืองเฉพาะเบื้องต้น แนวคิดการจัดทำข้อกำหนด โครงการพัฒนาที่จะก่อสร้างในพื้นที่วางผัง แนวทางเยียวยาความเดือดร้อนและความเสียหายต่อประชาชนและข้อมูลอื่นๆ ที่จำเป็นและมากเพียงพอที่ประชาชนจะเข้าใจถึงผลกระทบต่อประชาชน โดยการประชุมจะเปิด

กว้างให้ประชาชนทั่วไปที่อาศัยอยู่ในเขตพื้นที่วางและจัดทำผังเมืองเฉพาะหรือผู้ที่ได้รับผลกระทบเข้าร่วมประชุม (ไม่จำเป็นต้องมีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของที่ดินในพื้นที่)

ขั้นตอนที่ ๙

การประชุมคณะกรรมการพิจารณาด้านการผังเมือง

ขั้นตอนนี้เป็นการประชุมพิจารณาให้ความเห็นของกรมโยธาธิการและผังเมือง เพื่อให้การวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพถูกต้องตามหลักการของผังเมืองเฉพาะ

ขั้นตอนที่ ๑๐

การประชุมคณะกรรมการด้านการผังเมือง

ขั้นตอนนี้เป็นการประชุมพิจารณาให้ความเห็นชอบร่างผังเมืองเฉพาะของคณะกรรมการผังเมือง เพื่อให้การวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพถูกต้องตามหลักการของผังเมืองเฉพาะ

ขั้นตอนที่ ๑๑

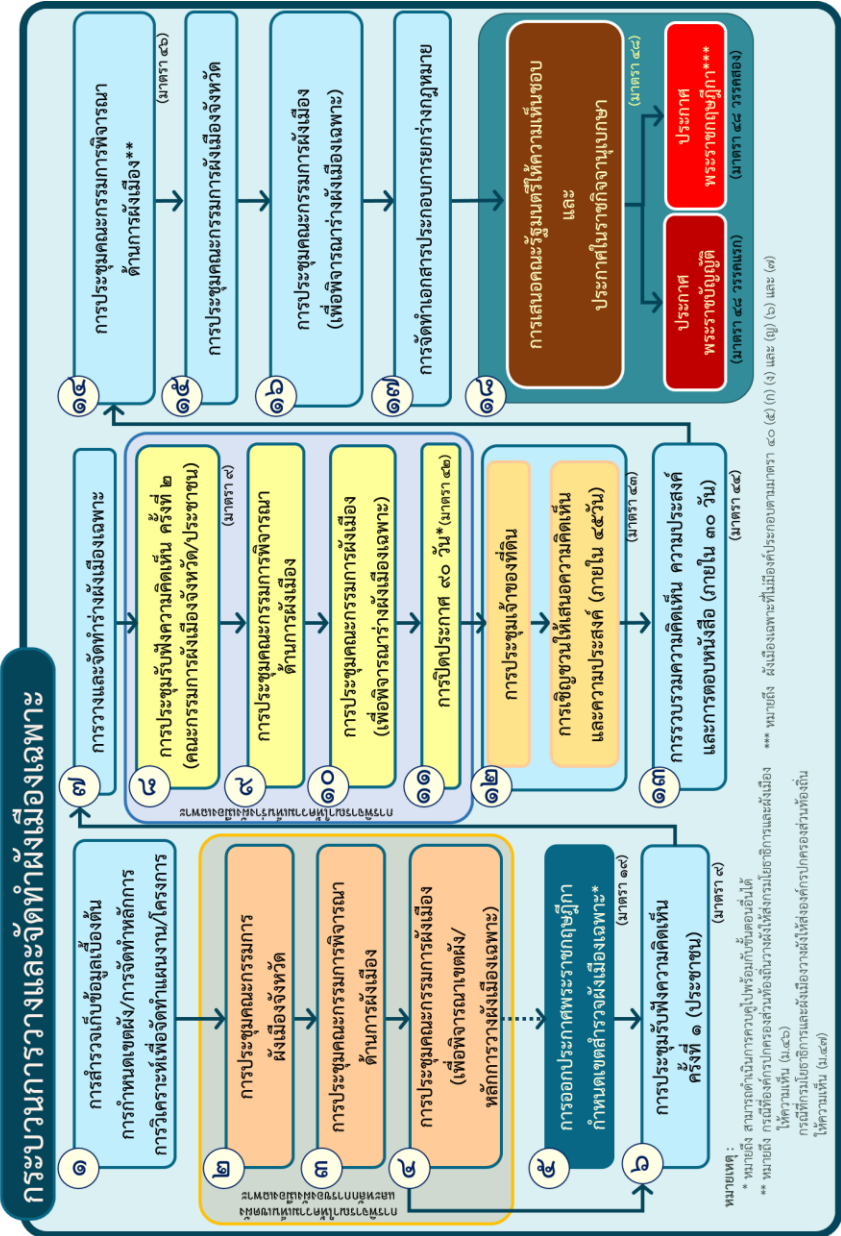
การปิดประกาศ ๙๐ วัน

การดำเนินการตามมาตรา ๔๒ ซึ่งกำหนดให้ผังเมืองเฉพาะที่คณะกรรมการผังเมืองพิจารณาให้ความเห็นชอบแล้ว ให้ดำเนินการปิดประกาศแสดงเขตที่ประมาณว่าจะวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะไว้ในที่เปิดเผย ในที่สามารถมองเห็นได้โดยชัดเจนในเขตที่จะวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะนั้นไม่น้อยกว่าหนึ่งแห่ง เป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๙๐ วันนับตั้งแต่วันปิดประกาศ และให้มีหนังสือแจ้งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตวางผังทราบโดยเร็ว รวมทั้งเผยแพร่ให้ประชาชนทราบด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์

ขั้นตอนที่ ๑๒

การประชุมเจ้าของที่ดิน และการเชิญชวนให้แสดงข้อคิดเห็นและความประสงค์

การดำเนินการตามมาตรา ๔๓ ที่กำหนดให้เชิญชวนเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินหรือผู้มีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายในที่ดินของผู้อื่นเสนอความคิดเห็นตลอดจนความประสงค์ในการปรับปรุงที่ดินในเขตผังเมืองเฉพาะโดยทำเป็นหนังสือภายใน ๔๕ วัน นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลาที่ประกาศไว้ตามมาตรา ๔๒



รูปภาพที่ ๖ - ๑ แสดงภาพรวมขั้นตอนการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ

ขั้นตอนที่ ๑๓ การรวบรวมความคิดเห็น ความประสงค์ และการตอบหนังสือ

การดำเนินการตามมาตรา ๔๔ เมื่อได้รับหนังสือแสดงความประสงค์ ตามมาตรา ๔๓ กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณี จะให้ความเห็นชอบตามข้อเสนอหรืออาจปฏิเสธหรือสั่งการเป็นหนังสือให้ผู้แสดงความประสงค์จะใช้ประโยชน์ที่ดินหรือก่อสร้างอาคาร แก่ไขโครงการที่จะใช้ประโยชน์ที่ดินหรือที่จะก่อสร้างอาคาร หรือดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามหลักการที่คณะกรรมการผังเมืองเห็นชอบตามมาตรา ๔๑ วรรคสี่ ภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแสดงความประสงค์ทั้งนี้ หากเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดิน หรือผู้มีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายในที่ดินของผู้อื่นไม่เห็นด้วยกับการปฏิเสธหรือการสั่งการให้แก่ผู้มีสิทธิอุทธรณ์ได้ตามมาตรา ๕๐

ขั้นตอนที่ ๑๔ การประชุมคณะกรรมการพิจารณาด้านการผังเมือง

การประชุมเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ ตามมาตรา ๔๑ โดยกรณีที่ยังองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้วางผังให้ส่งกรมโยธาธิการและผังเมืองให้ความเห็น ตามมาตรา ๔๖ และกรณีที่กรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นผู้วางผังให้ส่งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้ความเห็น ตามมาตรา ๔๗ ทั้งนี้หากกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณี เห็นว่าไม่อาจแก้ไขปรับปรุงผังเมืองเฉพาะให้สอดคล้องกับความเห็นของอีกฝ่ายได้ ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองเสนอคณะกรรมการผังเมืองเพื่อพิจารณาชี้ขาด

ขั้นตอนที่ ๑๕ การประชุมคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด

ขั้นตอนนี้เป็นการประชุมพิจารณาให้ความเห็นของคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด เพื่อให้การวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพถูกต้องตามหลักการของการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ

ขั้นตอนที่ ๑๖ การประชุมคณะกรรมการผังเมือง

ขั้นตอนนี้เป็นการดำเนินการตามมาตรา ๔๘ ซึ่งเป็นการประชุมพิจารณาให้ความเห็นชอบของคณะกรรมการผังเมือง โดยเมื่อคณะกรรมการผังเมืองเห็นชอบ

กับผังเมืองเฉพาะแล้ว ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองเสนอผังเมืองเฉพาะต่อรัฐมนตรี เพื่อดำเนินการตราพระราชบัญญัติหรือออกเป็นพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับ ผังเมืองเฉพาะ แล้วแต่กรณี

ขั้นตอนที่ ๑๗ การจัดทำเอกสารประกอบการยกร่างกฎหมาย

ขั้นตอนนี้เป็นการดำเนินการจัดทำเอกสารประกอบการยกร่างพระราชบัญญัติ หรือร่างพระราชกฤษฎีกา ให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ แล้วแต่กรณี ตามมาตรา ๔๘

ขั้นตอนที่ ๑๘ การเสนอคณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบ และ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ขั้นตอนนี้กำหนดให้กรมโยธาธิการและผังเมืองเสนอผังเมืองเฉพาะต่อรัฐมนตรี แยกได้เป็น ๒ กรณี คือ

๑) กรณีมีการเวนคืนที่ดินเพื่อดำเนินการ ให้กรมนำเสนอต่อรัฐมนตรี เพื่อดำเนินการตราเป็นพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับตามมาตรา ๔๘ วรรคแรก

๒) กรณีไม่มีการเวนคืนที่ดิน หรือผังเมืองเฉพาะไม่มีองค์ประกอบตามมาตรา ๔๐ (๕) (ก) (ง) และ (ญ) (๖) และ (๗) กรมเสนอต่อคณะรัฐมนตรี เพื่อดำเนินการ ออกเป็นพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับตามมาตรา ๔๘ วรรคสอง

ทั้งนี้ กรมโยธาธิการและผังเมืองจะต้องเสนอร่างพระราชบัญญัติหรือร่างพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ ต่อคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย เพื่อให้ความเห็นชอบก่อนนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาเห็นชอบ และดำเนินการตามขั้นตอนการออกกฎหมายเพื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษาต่อไป

ตารางที่ ๖ - ๑ แสดงขั้นตอนและระยะเวลาการดำเนินงาน

ขั้นตอนการดำเนินการ	ระยะเวลา (สัปดาห์)		
1. การสำรวจ กำหนดเขตผัง หลักการ และวิเคราะห์จัดทำแผนงาน/โครงการ	8	4 เดือน	
2. การประชุมคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด	2		
3. การประชุมคณะกรรมการพิจารณาด้านการผังเมือง	2		
4. การประชุมคณะกรรมการผังเมือง	4		
5. การออกประกาศพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตสำรวจผังเมืองเฉพาะ	52	1 ปี	
6. การประชุมรับฟังความคิดเห็น ครั้งที่ 1 (ประชาชน)	8	1 ปี 2เดือน	
7. การวางและจัดทำร่างผังเมืองเฉพาะ	4		
8. การประชุมรับฟังความคิดเห็น ครั้งที่ 2 (คณะกรรมการผังเมืองจังหวัด/ประชาชน)	10		
9. การประชุมคณะกรรมการพิจารณาด้านการผังเมือง	2		
10. การประชุมคณะกรรมการผังเมือง	4		
11. การปิดประกาศ 90 วัน	16		
12. การประชุมเจ้าของที่ดิน และการเชิญชวนให้แสดงข้อคิดเห็นและความประสงค์	6		
13. การรวบรวมความคิดเห็น ความประสงค์และการตอบหนังสือ	4		
14. การประชุมคณะกรรมการพิจารณาด้านการผังเมือง	2		
15. การประชุมคณะกรรมการผังเมืองจังหวัด	2		
16. การประชุมคณะกรรมการผังเมือง	4		
17. การจัดทำเอกสารประกอบการยกร่างกฎหมาย	8		
18. การเสนอคณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบ และประกาศในราชกิจจานุเบกษา	52 - 104		1-2 ปี
กรณีประกาศเป็นพระราชกฤษฎีกา*	52		
กรณีประกาศเป็นพระราชบัญญัติ	104		

หมายเหตุ : ขั้นตอนดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ
 ขั้นตอนกฎหมาย

* หมายถึง ไม่มีองค์ประกอบตามมาตรา 40 (5) (ก) (ง) และ (ญ) (6) และ (7)

องค์ประกอบของผังเมืองเฉพาะ

ตาม พ.ร.บ.การผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔๐ และ ๔๕ ต้องมีการดำเนินการวางและจัดทำให้เป็น (ร่าง) ผังเมืองเฉพาะพื้นที่นั้นๆ พร้อมทั้งเอกสารประกอบที่มีองค์ประกอบสมบูรณ์และมีความถูกต้องแม่นยำสูง ซึ่งเป็นการยกเว้นกฎหมายที่พร้อมจะใช้ตรากฎหมายเพื่อบังคับใช้ได้ โดยกรมจะนำร่างฉบับนี้ไปเข้าประชุมคณะกรรมการผังเมืองก่อน เพื่อขอรับความเห็นชอบ ก่อนเสนอรัฐมนตรีลงนาม ดังนั้นต้องมีการดำเนินงาน ๓ ขั้นตอน คือ

๑) การนำ (ร่าง) ผังเมืองเฉพาะเบื้องต้น (ผ่านการประชุมประชาชนแล้ว) มาปรับแก้ โดยคำนึงให้สอดคล้องกับผังเมืองรวม (ตามมาตรา ๔๕)

๒) การนำ (ร่าง) ผังเมืองเฉพาะมาปรับปรุงแก้ไขโครงการในเขตวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะนั้นๆ ตามที่เจ้าของที่ดินยื่นแสดงความประสงค์และกรมพิจารณาตอบรับ เนื่องจากมีความเหมาะสมสอดคล้องกับหลักการ (ตามมาตรา ๔๔) ประกอบกับผลการพิจารณาโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารได้ในเขตวางผัง ในช่วงเวลาที่มี พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจผังเมืองเฉพาะในพื้นที่วางผังเมืองเฉพาะนั้นๆ

๓) การยก (ร่าง) กฎหมายผังเมืองเฉพาะพื้นที่นั้นๆ (พ.ร.บ. หรือ พ.ร.ฎ.) ให้มีองค์ประกอบครบถ้วนตามกฎหมาย (มาตรา ๔๐) ให้มีเนื้อหาสาระครบถ้วน มีมาตรส่วนที่ถูกต้องแม่นยำ

● องค์ประกอบของผังเมืองเฉพาะ

ตาม พ.ร.บ.การผังเมือง ๒๕๖๒ มาตรา ๔๐ การจัดทำผังเมืองเฉพาะต้องมีเอกสาร แผนที่และแผนผัง ประกอบด้วย

- ๑) วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผัง
- ๒) แผนที่แสดงเขตของผังเมืองเฉพาะ
- ๓) แผนผังต่างๆ ๘ ฉบับ (ตามมาตรา ๔๐ (๓) (ก) (ข) (ค) (ง) (จ) (ฉ) (ช) (ซ))

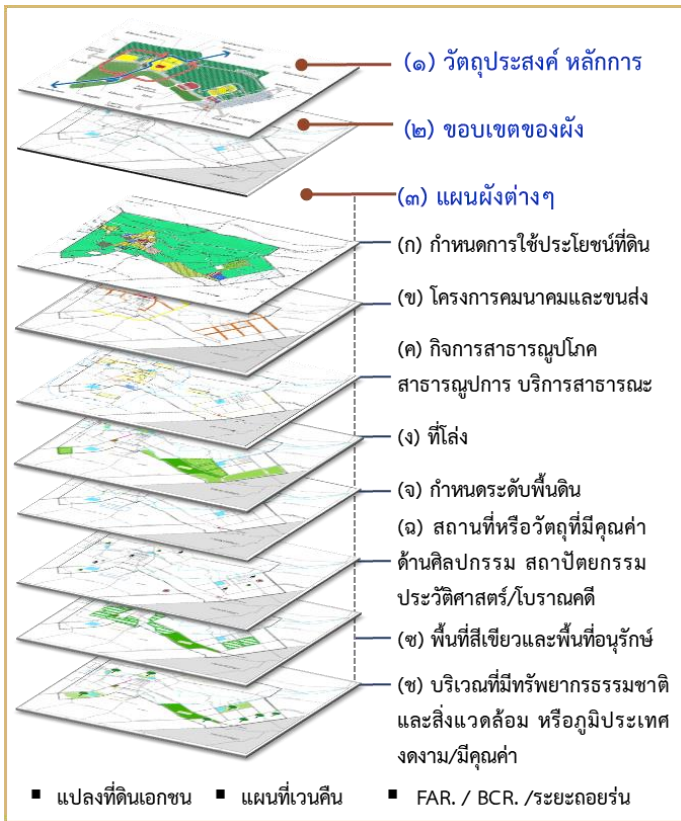
๔) รายการและคำอธิบายประกอบแผนผังต่างๆ

๕) เนื้อหาข้อกำหนดประกอบที่จะให้ปฏิบัติตามหรือไม่ให้ปฏิบัติตาม เพื่อให้สอดคล้องวัตถุประสงค์

๖) รายละเอียดที่ดินของเอกชนเพื่อใช้เป็นที่อุปถัมภ์ เพื่อประโยชน์ ในการดำเนินการตามผังเมืองเฉพาะ

๗) รายละเอียดและแผนที่ระบุที่ดินหรือสิ่งสาธารณูปโภคอย่าง ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน หรือสิ่งกระทรวง ทบวง กรม จังหวัด องค์กร ปกครองส่วนท้องถิ่น หรือหน่วยงานของรัฐเป็นเจ้าของ ผู้ครอบครอง หรือ ผู้ดูแลรักษา ซึ่งจะนำมาใช้เพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง

๘) แผนที่ แผนที่ผังและรายละเอียดอื่นๆ ตามความจำเป็น และ อาจ เพิ่มเนื้อหาของงานตาม ๒๒ (๕) (ค) (ง) (จ) และ (ฉ) ไว้ด้วยก็ได้ ตามที่ คณะกรรมการผังเมืองเห็นชอบ



รูปที่ ๗-๑ แสดงองค์ประกอบของผังเมืองเฉพาะตามมาตรา ๔๐

ตารางที่ ๗ - ๑ สรุปรายละเอียดขององค์ประกอบของผังเมืองเฉพาะ

ข้อความที่กำหนดในมาตรา ๔๐	คำอธิบายเพิ่มเติม
(๑) วัตถุประสงค์ในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ	<p>เพื่อกำหนดเป้าหมาย ความต้องการ แนวทางในการดำเนินงานที่จะต้องใช้ในการกำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติ โดยมีขอบเขตความหมายที่ชัดเจน ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> ๑. เพื่อสร้างหรือพัฒนาเมืองฯ ๒. เพื่อส่งเสริมการเศรษฐกิจ สังคมฯ ๓. เพื่อการส่งเสริมดำรงรักษา หรือบูรณะอาคาร ๔. เพื่อการดำรงรักษาทรัพยากรธรรมชาติฯ ๕. เพื่อการดำรงรักษาที่โล่งฯ
(๒) แผนที่แสดงเขตของผังเมืองเฉพาะ	<p>แสดงขอบเขตพื้นที่สำรวจและขอบเขตพื้นที่ ซึ่งดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ</p>
(๓) แผนที่ทำขึ้นเป็นฉบับเดียวหรือหลายฉบับ มีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้ (ก) แผนที่แสดงการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งจำแนกเป็นประเภทกิจการ พร้อมทั้งแนวเขตการแบ่งที่ดินออกเป็นประเภทและย่าน	<p>แผนที่ที่ใช้ในการจำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตพื้นที่วางผังเป็นประเภทกิจการต่างๆ พร้อมทั้งกำหนดแนวเขตของประเภทหรือย่านอย่างชัดเจนตามการแบ่งกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่วางผังนั้น</p>
(ข) แผนที่แสดงโครงการคมนาคมและการขนส่ง โดยแสดงการเชื่อมต่อโครงข่ายการคมนาคมและการขนส่งไว้ด้วย พร้อมทั้งรายละเอียดแสดงแนวและขนาดทางสาธารณะ	<p>แผนที่แสดงโครงข่ายถนนสายรองและสายย่อยของชุมชนในระดับผังเมืองเฉพาะ สอดคล้องกับประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน พร้อมทั้งจำแนกระบบการคมนาคมขนส่งประเภทต่างๆ พร้อมทั้งบริการสาธารณะอื่นๆ เช่น ทางบริการ ทางเท้า ทางสาธารณะ สถานีขนส่ง (ย่อย) ที่จอดรถ ฯลฯ</p>
(ค) แผนที่แสดงรายละเอียดของกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการและบริการสาธารณะ ตามโครงสร้างพื้นฐาน	<p>แผนที่แสดงถึงตำแหน่งที่ว่าการอำเภอ เทศบาล สถานีตำรวจ โรงเรียน วัด สถานที่ราชการต่างๆ ที่ให้บริการประชาชน รวมทั้งแสดงระบบระบายน้ำ ระบบกำจัดน้ำโสโครก ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ฯลฯ ที่สอดคล้องกับประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน</p>

ข้อความที่กำหนดในมาตรา ๔๐	คำอธิบายเพิ่มเติม
(ง) แผนผังแสดงที่โล่ง	แผนผังแสดงบริเวณที่กำหนดเป็นที่ว่างเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งมุ่งเน้นเพื่อการสาธารณะประโยชน์หรืออื่นๆ รวมทั้งแผนผังแสดงการกำหนดระยะถอยร่นพื้นที่ว่างของแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน
(จ) แผนผังแสดงการกำหนดระดับพื้นดิน	แผนผังที่แสดงการกำหนดค่าระดับความสูงของพื้นดินโดยเฉลี่ย เพื่อควบคุมระดับการถมดิน อันส่งผลถึงความลาดชันของพื้นที่ว่างผังในอนาคต ช่วยควบคุมทิศทางการไหลของน้ำไปยังแหล่งสำรองน้ำ-รับน้ำ และป้องกันปัญหาน้ำท่วมพื้นที่
(ฉ) แผนผังแสดงบริเวณที่ตั้งของสถานที่หรือวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทางศิลปกรรมสถาปัตยกรรมและประวัติศาสตร์หรือโบราณคดี ที่จะพึงส่งเสริมดำรงรักษาหรือบูรณะ	แผนผัง ซึ่งมุ่งเน้นการอนุรักษ์โบราณสถาน สถานที่หรือที่ตั้งของวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดี ซึ่งมีความสำคัญในระดับชุมชนและประเทศชาติ เพื่อแก้ไขปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ดังกล่าว รวมถึงการควบคุมพื้นที่โดยรอบไม่ให้เกิดการสร้างสถาปัตยกรรมที่บดบังมุมมองหรือทำลายภูมิทัศน์ที่งดงามของพื้นที่ โดยแผนผังนี้จะใช้ข้อมูลทางประวัติศาสตร์ โบราณคดี ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น กรมศิลปากร เป็นต้น และปราชญ์ชุมชนในการกำหนดขอบเขตเพื่อใช้ในการวางแผนในการพัฒนาและอนุรักษ์
(ช) แผนผังแสดงบริเวณที่มีทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมหรือภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ รวมทั้งต้นไม้เดี่ยวหรือต้นไม้หมู่ที่จะพึงส่งเสริมหรือบำรุงรักษา	แผนผัง ซึ่งจัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการสงวนอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม หรือภูมิประเทศที่งดงามหรือมีคุณค่า รวมทั้งต้นไม้เดี่ยวหรือต้นไม้หมู่ ซึ่งมีคุณค่าทางจิตใจต่อประชาชนและต้องการสงวนหรือบำรุงรักษาให้คงอยู่คู่ชุมชนในพื้นที่ รวมถึงการสงวนไว้ เพื่อช่วยแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อม สงวนรักษาและส่งเสริมภูมิทัศน์ทางวัฒนธรรมของชุมชนที่มีความงดงาม

ข้อความที่กำหนดในมาตรา ๔๐	คำอธิบายเพิ่มเติม
<p>(ซ) แผนผังแสดงพื้นที่สีเขียวและพื้นที่อนุรักษ์</p>	<p>แผนผังที่แสดงด้านการอนุรักษ์พื้นที่สีเขียวและพื้นที่อนุรักษ์ ที่มีคุณค่าในทางธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งต้องการสงวนไว้สำหรับการดำรงวิถีชีวิตชุมชน เกษตรกรรมพื้นที่สาธารณะและสามารถใช้ในการแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อม และส่งเสริมภูมิทัศน์ที่งดงาม</p>
<p>(๔) รายการและคำอธิบายประกอบ แผนผังตาม ข้อ ๓ รวมทั้งประเภทและชนิดของอาคารที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ก่อสร้าง</p>	<p>เพื่อให้แผนผังสามารถเข้าใจและง่ายต่อการปฏิบัติ จึงจำเป็นต้องมีคำอธิบายอย่างละเอียดประกอบ แผนผังตามข้อ ๓ ซึ่งจะใช้พิจารณาพร้อมกับรายละเอียดในข้อ ๕ (ข) ที่ได้ผนวกรายละเอียดของประเภทและชนิดของอาคารที่สามารถก่อสร้างได้ในพื้นที่บริเวณใดๆ ในพื้นที่วางผัง สอดคล้องกับการควบคุมกิจกรรมที่เกิดขึ้นในพื้นที่ เพื่อการจัดการพัฒนาด้านระบบสาธารณสุขปโภค สาธารณูปการให้เพียงพอและทั่วถึง</p>
<p>(๕) ข้อกำหนดที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) แนวเขตของทางและขนาดของที่ดินของเอกชน เพื่อใช้เป็นที่อุปถัมภ์</p>	<p>ข้อนี้จะต้องสอดคล้องกับแผนผังในข้อ ๓</p> <p>ใช้ในกรณีที่มีความจำเป็นต่อการกำหนดที่อุปถัมภ์ เพื่อจัดให้เป็นที่ดินว่างเพื่อสาธารณะประโยชน์ อย่างอื่น โดยการกำหนดเป็นค่าตอบแทนตามรายละเอียดในมาตรา ๖๔-๖๘ (เช่นเดียวกับกรณีของที่ดินแนวสายไฟฟ้าค้ำคี่สูง)</p>
<p>(ข) ประเภท ชนิด ลักษณะ ขนาด ความสูง และจำนวนของอาคารที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ก่อสร้าง</p>	<p>เป็นการกำหนดลักษณะ ๓ มิติ หรือกลุ่มก้อนของอาคารตามประเภทและชนิดของอาคารที่จะอนุญาตให้สร้างในข้อ ๓ และจำนวนอาคาร โดยมีเป้าหมายสำคัญ เพื่อควบคุมอาคารที่จะสร้างขึ้นใหม่ให้สอดคล้องตามวัตถุประสงค์ของผังและป้องกันปัญหาของเมืองที่จะเกิดขึ้นในอนาคต</p>

ข้อความที่กำหนดในมาตรา ๔๐	คำอธิบายเพิ่มเติม
(ค) ประเภทและขนาดของกิจการที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ดำเนินการ	มุ่งเน้นควบคุมประเภทและขนาดของกิจการในพื้นที่วางผัง เพื่อการพัฒนาให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผังพื้นที่นั้นๆ
(ง) ประเภท ชนิด ขนาด จำนวนและลักษณะของอาคารที่ขารุทหรุทโทรมหรืออยู่ในสภาพอันเป็นที่น่ารังเกียจหรือน่าจะเป็นอันตรายแก่ผู้อาศัยหรือสัญจรไปมาซึ่งจะถูกสั่งให้รื้อหรือเคลื่อนย้าย ตามคำสั่งของคณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่นตามมาตรา ๕๗	ผังเมืองเฉพาะในบางพื้นที่ จำเป็นต้องมีการพัฒนาในบางพื้นที่ เพื่อให้พื้นที่วางผังมีการพัฒนาสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ทางผังเมืองและเป้าหมายของการพัฒนาพื้นที่ จึงต้องมีการปรับปรุงพื้นที่ รื้อถอนอาคารที่มีสภาพปัญหาทรุทโทรม น่ารังเกียจ และอาจเกิดอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สินของประชาชน จึงต้องมีการทำรายการทะเบียนอาคาร บริเวณและตำแหน่งอาคาร เพื่อของบประมาณและคำสั่งในการดำเนินการรื้อถอน
(จ) การใช้ประโยชน์ของอาคารที่อนุญาตให้ก่อสร้างขึ้นใหม่ หรืออนุญาตให้เปลี่ยนแปลงอันผิดไปจาก การใช้ประโยชน์ตามที่ได้ขอไว้เมื่อขออนุญาตก่อสร้าง ซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น	เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาอนุญาต การใช้ประโยชน์อาคารใหม่หรือการเปลี่ยนแปลง การใช้ประโยชน์อาคารเดิมภายหลังจากที่ได้ประกาศบังคับใช้ผังเมืองเฉพาะ
(ฉ) ขนาดและแปลงที่ดินที่จะอนุญาตให้เป็นที่ยกก่อสร้างอาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ต่างๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในผังเมืองเฉพาะ รวมทั้งบริเวณของที่ดินที่กำหนดให้เป็นที่โล่งเพื่อประโยชน์ตามที่ระบุไว้	เพื่อกำหนดขนาดของแปลงที่ดิน โดยกำหนดขนาดพื้นที่ต่ำสุด ความกว้างและความลึกของแปลงที่ดินต่ำสุดที่อนุญาตให้ทำการก่อสร้างอาคาร รวมทั้งการจัดสรรที่ดิน โดยจำแนกสอดคล้องตามการกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่นั้นๆ
(ช) การส่งเสริมดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่หรือวัตถุที่มีประโยชน์หรือคุณค่าในทาง ศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดี	เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์การดำรงรักษาหรือบูรณะ รวมทั้งการใช้ประโยชน์วัตถุหรือสถานเฉพาะที่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของเอกชน โดยหลักเกณฑ์นี้จะต้องสอดคล้องกับแผนผังตามข้อ ๓ (ฉ)

ข้อความที่กำหนดในมาตรา ๔๐	คำอธิบายเพิ่มเติม
(ข) การดำรงรักษาที่โล่ง	เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์การใช้และการรักษาในพื้นที่ ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ว่างเป็นส่วนใหญ่ตามแผนผังข้อ ๓ (ง) ซึ่งหลักเกณฑ์นี้จะกำหนดให้สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามที่ระบุวัตถุประสงค์ของผัง เช่น เป็นพื้นที่ริมน้ำเพื่อการป้องกันน้ำท่วม
(ณ) การส่งเสริมหรือบำรุงรักษาต้นไม้เดี่ยวหรือต้นไม้หมู่	เพื่ออธิบายตำแหน่งหรือพื้นที่ ซึ่งต้องการส่งเสริมหรือบำรุงรักษาต้นไม้เดี่ยวหรือต้นไม้หมู่ที่มีคุณค่าต่อประชาชน รวมทั้งหลักเกณฑ์หรือแนวทางการดำเนินการต่อพื้นที่นั้นๆ ตามแผนผังตามข้อ ๓ (ข)
(ญ) การตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร	อธิบายหลักเกณฑ์ในการรื้อย้าย หรือตัดแปลงอาคารในพื้นที่ว่า สามารถดำเนินการได้หรือไม่ และมีการควบคุมอย่างไร
(ฎ) การอื่นที่จำเป็นเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะ	* เพิ่มเติม กรณีที่มีความจำเป็นเท่านั้น *
(๖) รายละเอียดที่ดินของเอกชนเพื่อใช้เป็นทีอุปถัมภ์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการตามผังเมืองเฉพาะ	กรณีที่ต้องการมีการเวนคืนที่ดิน จะต้องมีกรจัดทำแนวเขตที่ดินที่ต้องการเวนคืน พร้อมรายละเอียดสิ่งก่อสร้างในพื้นที่ประกอบ เพื่อกำหนดค่าชดเชยให้ประชาชน
(๗) รายละเอียดและแผนที่ระบุที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน หรือซึ่งกระทรวง ทบวง กรม จังหวัด องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือหน่วยงานของรัฐเป็นเจ้าของ ผู้ครอบครอง หรือผู้ดูแลรักษา ซึ่งจะนำมาใช้เพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง	กรณีที่ต้องการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งเป็นสมบัติของรัฐ หรือ หน่วยงานอื่นๆ มาเพื่อดำเนินการโครงการพัฒนาตามผัง หรือเพื่อเป็นทีอุปถัมภ์ จะต้องมีกรทำรายการแสดงรายละเอียดและขอบเขตพื้นที่ซึ่งต้องการนำมาใช้ประกอบ
(๘) แผนที่ แผนผัง หรือรายละเอียดอื่น ๆ ตามความจำเป็น	* เพิ่มเติม เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผัง *

ที่ปรึกษา

นายพรพจน์ เพ็ญพาส
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

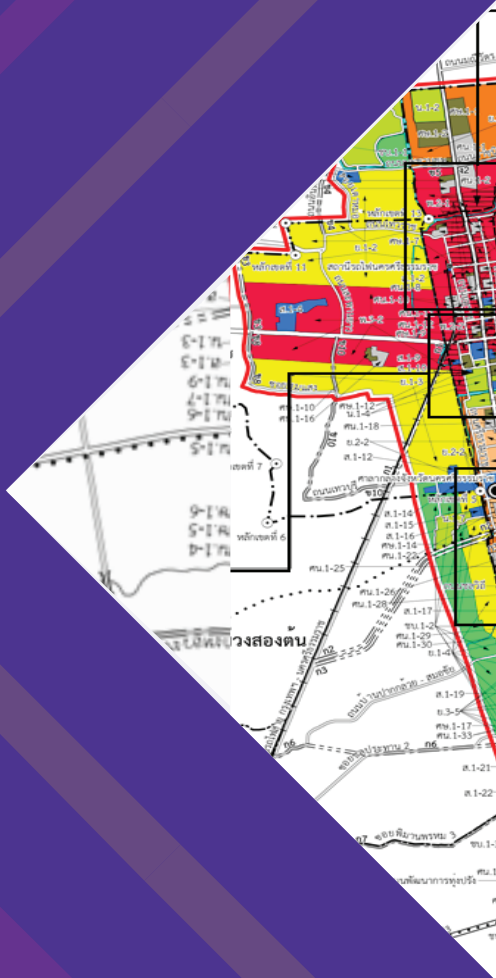
ว่าที่ร้อยเอกธีรพงศ์ ครุฑดิถิกานันท์
(รองอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง)

บรรณาธิการ

นายอุดม จิตตวงศ์ (ผู้อำนวยการกองผังเมืองเฉพาะ)
นางสาววาสนี วิสุทธิวิเศษ (สถาปนิกชำนาญการพิเศษ)

กองบรรณาธิการ

- นางปจรรย์ ภูประเสริฐ (สถาปนิกชำนาญการพิเศษ)
- นายปกรณ์ วรรณาสกุล (สถาปนิกชำนาญการพิเศษ)
- นายสมหมาย เอี่ยมมงคลสกุล (สถาปนิกชำนาญการพิเศษ)
- นายณัฐ บุญข้าเหลือ (นักผังเมืองชำนาญการ)
- นายนวมินทร์ นฤนาทดำรงค์ (เจ้าหน้าที่วางผังเมือง)



Specific Plan Division

๒๒๕ ถนนพระรามที่ ๙ แขวงห้วยขวาง
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ๑๐๓๒๐

☎ กองผังเมืองพา: ๐ ๒๒๐๑ ๘๑๒๓
🌐 <http://www.dpt.co.th>