

Local Ordinance

ข้อบัญญัติท้องถิ่น

ตามแนวทางผังเมืองเฉพาะ

คำนำ

Preamble

เพื่อเป็นการสร้างความรู้ความเข้าใจและให้บริการด้านผังเมืองแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นผู้มีหน้าที่โดยตรงในเรื่อง “การผังเมือง” ตามพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496 / พระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. 2537 กองผังเมืองเฉพาะ จึงริเริ่มโครงการฝึกอบรมเชิงปฏิบัติการ เรื่องการจัดทำร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นขึ้นเมื่อวันที่ 22-26 มีนาคม 2553 ซึ่งประโยชน์โดยตรงที่กรมฯ จะได้รับคือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น มีการดำเนินการนำผังเมืองที่ได้จัดทำแล้วไปสู่การปฏิบัติและการใช้บังคับตามกฎหมายอย่างเป็นรูปธรรม ด้วยความเข้าใจและสามารถแปลงนโยบายจากผังเมือง(รวม/ชุมชน) เพื่อนำไปใช้ดำเนินการป้องกันปัญหา ควบคุมหรือกำหนดทิศทางการพัฒนาพื้นที่ของตนได้อย่างเหมาะสมสอดคล้องกับยุทธศาสตร์การพัฒนาพื้นที่ และสามารถขับเคลื่อนการพัฒนาพื้นที่ของตนเองต่อไปได้

การดำเนินการดังกล่าว ถือเป็นการสนับสนุนยุทธศาสตร์การพัฒนาตามผังเมือง ที่ช่วยขับเคลื่อนผังให้สามารถนำไปสู่การปฏิบัติ และการพัฒนาเมืองบังเกิดผลเป็นรูปธรรมโดยเร็ว นอกจากนี้ ยังเป็นการเพิ่มศักยภาพในการปฏิบัติงาน เพื่อนำผังเมืองไปสู่ การปฏิบัติและบังคับใช้ให้กับข้าราชการจากส่วนกลางและส่วนภูมิภาคของกรมโยธาธิการและผังเมืองและข้าราชการขององค์กร ปกครองส่วนท้องถิ่นอีกด้วย และเพื่อให้เกิดการขยายผลการดำเนินการในวงกว้าง กองผังเมืองเฉพาะพิจารณาเห็นควรจัดทำคู่มือ และแนวทางปฏิบัติในการจัดทำ(ร่าง)ข้อบัญญัติท้องถิ่น เพื่อต่อยอดความคิดแก่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดและองค์กร ปกครองส่วนท้องถิ่นที่สนใจ อันจะเป็นประโยชน์กับการพัฒนางานกรมฯ และเป็นแนวทางในการบูรณาการภารกิจการผังเมือง- การพัฒนาเมือง-การอาคาร ให้ส่งไม้ต่อกันอย่างมีประสิทธิภาพโดยอาศัยกลไกทางกฎหมายที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของกรมฯ มาส่งเสริม และสนับสนุนกันให้เกิดการดำเนินการเพื่อการพัฒนาพื้นที่ของชุมชนอย่างยั่งยืนต่อไป

การจัดทำร่างข้อบัญญัติท้องถิ่น ตามแนวทางผังเมืองเฉพาะ

Part 1

หน้า

ข้อบัญญัติท้องถิ่น คืออะไร

- ทำความเข้าใจข้อบัญญัติท้องถิ่น..... 9
- องค์ประกอบของข้อบัญญัติท้องถิ่น..... 12

Part 2

กฎหมายที่เกี่ยวข้องและความเชื่อมโยงของกฎหมายที่ใช้จัดทำข้อบัญญัติท้องถิ่น

- ความเชื่อมโยงระหว่างกฎหมายผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคาร..... 22
- กฎหมายฉบับอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง กับการจัดทำข้อบัญญัติท้องถิ่น..... 24

Part 3

การกำหนดแนวทางการพัฒนาเมืองและมาตรการควบคุมพื้นที่

- การพัฒนาเมืองตามแนวทางผังเมืองเฉพาะ..... 26
- การกำหนดแนวทางการควบคุมรูปแบบการพัฒนาด้วยข้อบัญญัติท้องถิ่น..... 29
- การกำหนดแนวทางการส่งเสริมการพัฒนาเมือง..... 32
- เป้าหมาย วัตถุประสงค์ และแผนการปฏิบัติการ เพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมือง..... 34
- แบบฝึกหัด..... 44

Part 4

การจัดทำข้อบัญญัติท้องถิ่น ตามแนวทางผังเมืองเฉพาะ

- การแปลงร่างผังเมืองเป็นข้อบัญญัติท้องถิ่น..... 46
- การจัดทำแผนที่แนบท้ายข้อบัญญัติท้องถิ่นและการบรรยายเขต..... 54
- แบบฝึกหัด..... 59

Part 5

การนำร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นไปสู่การปฏิบัติ

- ขั้นตอนการดำเนินการประกาศใช้ข้อบัญญัติท้องถิ่น..... 61
- กระบวนการมีส่วนร่วมของชุมชนในการจัดทำข้อบัญญัติท้องถิ่น..... 66

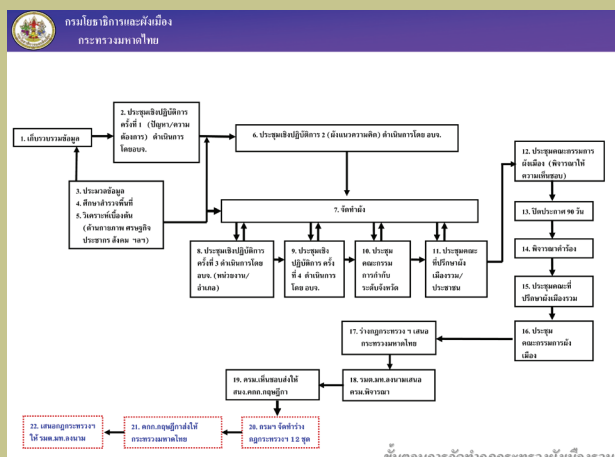
เหตุผลและ ความจำเป็น

เนื่องจากผังเมืองเฉพาะนั้นเป็นมาตรการทางผังเมือง สำหรับการพัฒนาและดำรงรักษาบริเวณเฉพาะแห่งของเมืองที่มีการลงรายละเอียดมากกว่าผังเมืองรวม และเป็นมาตรการที่จะนำไปสู่การบังคับปฏิบัติ เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมืองอย่างแท้จริง กฎหมายจึงบัญญัติให้การบังคับผังเมืองเฉพาะจะต้องตราเป็นพระราชบัญญัติและดำเนินการผ่านขั้นตอนตามกระบวนการของกฎหมายและของฝ่ายนิติบัญญัติโดยได้รับความเห็นชอบจากรัฐสภา ซึ่งในการดำเนินการแต่ละขั้นตอนดังกล่าว จะมีความละเอียดอ่อนที่สามารถนำไปสู่ประเด็นทางการเมือง จนไม่อาจจะผ่านเป็นกฎหมายบังคับผังเมืองเฉพาะได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งถ้าประชาชนและกลุ่มผลประโยชน์ทางการเมืองท้องถิ่นไม่เห็นชอบในเบื้องต้น ก็ยากต่อการนำไปสู่กระบวนการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ

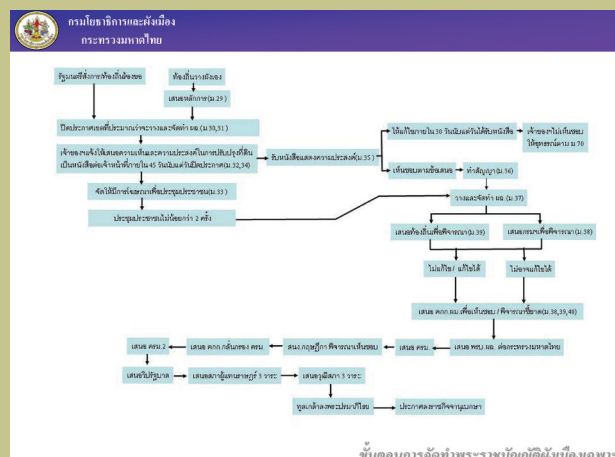
ความยุ่งยากของกระบวนการและระยะเวลา ที่ต้องใช้ในระหว่างดำเนินการออกพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ อาจไม่ทันต่อสถานการณ์กับการนำผังเมืองเฉพาะที่จัดทำขึ้นไปใช้ในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและป้องกันการพัฒนาที่อาจส่งผลกระทบต่อพื้นที่ที่ดำเนินการวางผัง ทำให้กรมฯ ต้องหาเครื่องมือทางกฎหมายที่ใช้ในการควบคุมการพัฒนาของภาคเอกชนให้เป็นไปตามผังเมืองเฉพาะอย่างอื่นที่สามารถทำให้โครงการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ มีผลบังคับใช้ในระยะเวลาอันสั้น นั่นคือ การนำผังเมืองเฉพาะไปใช้บังคับด้วยกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และอยู่ในอำนาจหน้าที่ของกรมฯ ซึ่งสามารถทำได้ 3 ทางเลือก ดังนี้

ทางเลือกที่ 1 การใช้บังคับโดยกฎกระทรวงผังเมืองรวม (ออกตามความในพรบ.การผังเมือง พ.ศ. 2518)

ทางเลือกนี้มีข้อจำกัดเนื่องจากกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเป็นเพียงแผนผัง นโยบายโครงการ และมาตรการควบคุมโดยทั่วไปเกี่ยวกับกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาเมืองเท่านั้น ไม่สามารถกำหนดมาตรการควบคุมที่ลึกลงในรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับประเภท ชนิด และรูปแบบของอาคารได้ตามวัตถุประสงค์ของผังเมืองเฉพาะที่ต้องการกำหนดรายละเอียดของมาตรการทางผังเมืองเพิ่มเป็นข้อกำหนดเพื่อส่งเสริมให้เกิดความเป็นย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินตามประเภทชนิดกิจการ และอาคารในพื้นที่แต่ละบริเวณให้เห็นเป็นรูปธรรมมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้การดำเนินการประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมาย ต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการเช่นเดียวกับการดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ



ขั้นตอนการจัดทำกฎกระทรวงผังเมืองรวม

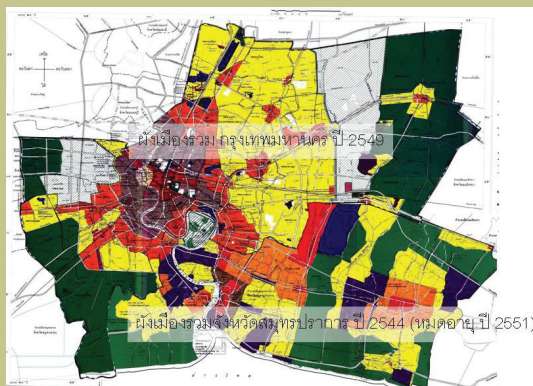


ขั้นตอนการจัดทำพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ

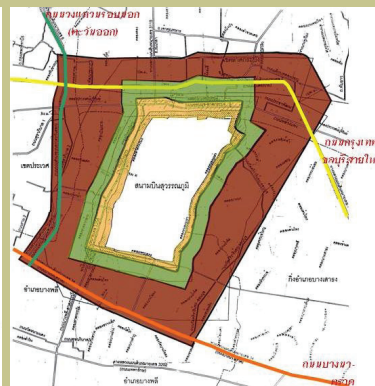
เหตุผลและ ความจำเป็น

ทางเลือกที่ 2 การใช้บังคับโดยกฎกระทรวงควบคุมการก่อสร้าง การใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ออกตามความใน มาตรา 8 แห่งพร.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

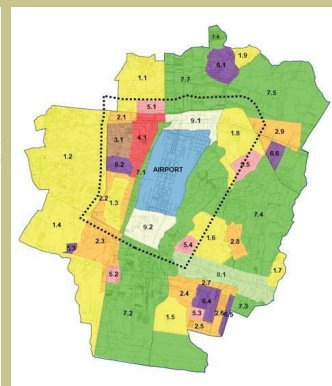
การออกกฎกระทรวงควบคุมการก่อสร้างสำหรับพื้นที่ใดๆจะสามารถกระทำได้อีกต่อเมื่อพื้นที่นั้นอยู่ในเขตให้ใช้บังคับ พระราชบัญญัติควบคุมอาคารเท่านั้น และเนื่องจาก พรบ.ควบคุมอาคาร ในมาตรา 8 และมาตรา 13 ให้อำนาจรัฐมนตรีสามารถ ออกกฎกระทรวงกำหนดการตามมาตรา 8(1)-(16) เพื่อประโยชน์ในการดำรงรักษาพื้นที่ได้ การดำเนินการออกกฎกระทรวง ควบคุมการก่อสร้างนี้สามารถทำได้โดยนำข้อกำหนดตามร่างผังเมืองเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับขนาดอาคาร F.A.R. , B.C.R. และ O.S.R. รวมทั้งการกำหนดความสูง และระยะร่นของอาคารไปใช้บังคับร่วมกันกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์อาคาร โดยนำเสนอ คณะกรรมการควบคุมอาคารให้ความเห็นชอบเพื่อเสนอแนะรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้ออกกฎกระทรวงกำหนดบริเวณ ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ให้ครอบคลุมพื้นที่ผังเมืองเฉพาะ ซึ่งวิธีนี้ถือเป็นการบูรณาการมาตรการทางผังเมืองที่สามารถดำเนินการได้ และมีประสิทธิภาพในการใช้บังคับมิให้เกิดการพัฒนาอาคาร และที่ดินที่ขัดต่อรูปแบบของผังเมืองเฉพาะ การใช้บังคับกฎกระทรวงควบคุมอาคาร จึงเป็นประโยชน์ต่อการควบคุมความหนาแน่น ระหว่างประชากรกับอาคาร หรือระหว่างอาคารกับพื้นที่แปลงที่ดิน ที่จะเป็นการจัดระเบียบด้านกายภาพของเมืองให้เกิดคุณภาพ สิ่งแวดล้อมที่ดี และมีประสิทธิภาพการใช้บังคับที่เท่าเทียมกับเทศบัญญัติหรือกฎกระทรวงอื่น สามารถกำหนดรายละเอียดของ ข้อกำหนดการก่อสร้างอาคารที่ครอบคลุมและเกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งเป็นการก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการใน พื้นที่แต่ละบริเวณต่างๆ ได้เช่นเดียวกับกฎกระทรวงผังเมืองรวม นอกจากนี้กฎกระทรวงควบคุมอาคารยังไม่มีกำหนดอายุการ ใช้บังคับจึงมีความต่อเนื่องในการใช้บังคับไว้แต่จะมีการออกกฎกระทรวงควบคุมอาคารใหม่ใช้บังคับแทนหรือยกเลิกกฎกระทรวง เดิม จึงเหมาะสำหรับท้องถิ่นที่ยากต่อการออกพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะ เพื่อเป็นมาตรการควบคุมและส่งเสริมการพัฒนา เมือง แต่กฎกระทรวงควบคุมอาคารนั้นมีขั้นตอนการดำเนินการมากและใช้ระยะเวลา (แม้จะน้อยกว่าพระราชบัญญัติผังเมือง เฉพาะหรือกฎกระทรวงผังเมืองรวม) หรือหากบางพื้นที่ที่ไม่อยู่ในเขตให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พื้นที่นั้นต้องดำเนินการออกพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคารก่อนซึ่งต้องเพิ่มระยะเวลาดำเนินการเข้าไปอีกประมาณ 1 ปี



กฎกระทรวงผังเมืองรวม กรุงเทพมหานครและสมุทรปราการ



กฎกระทรวงมหาดไทยปี พ.ศ. 2547 สำหรับพื้นที่บริเวณโดยรอบท่าอากาศยาน สุวรรณภูมิ



ร่างแก้ไขกฎกระทรวงมหาดไทย พ.ศ.2547 สำหรับการควบคุมการก่อสร้างอาคาร พื้นที่บริเวณโดยรอบท่าอากาศยาน สุวรรณภูมิ

เหตุผลและ ความจำเป็น

อรรถกถา

มาตรา 8: แห่งพร.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นเพื่อปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ ให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนด

- (1) ประเภท ลักษณะ แบบ รูปทรง ลัดส่วน ขนาด เนื้อที่ และที่ตั้งของอาคาร
- (2) การรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทน ตลอดจนลักษณะและคุณสมบัติของวัสดุที่ใช้
- (3) การรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นดินที่รองรับอาคาร
- (4) แบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบประปา ก๊าซ ไฟฟ้า เครื่องกล ความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยหรือภัยพิบัติอย่างอื่นและการป้องกันอันตรายเมื่อมีเหตุฉุกเฉินวุ่นวาย
- (5) แบบ และจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม
- (6) ระบบการจัดการเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของอาคาร เช่น ระบบการจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การฟอกอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล
- (7) ลักษณะ ระดับ ความสูง เนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคาร หรือแนวอาคาร
- (8) ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทาง หรือที่สาธารณะ
- (9) พื้นหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่ยึดรถ ที่กับล้อ และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารบางชนิดหรือบางประเภทตลอดจนลักษณะและขนาดของพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นดังกล่าว
- (10) บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใด

นิยามและความหมาย

F.A.R. (Floor Area Ratio) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน หมายถึง "อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร"

B.C.R. (Building Coverage Ratio) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน

หมายถึง "อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินรวมทุกหลังที่ก่อสร้างในแปลงที่ดินเดียวกันต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร"

O.S.R. (Open Space Ratio) อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน

หมายถึง "อัตราส่วนของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่ดินในแปลงเดียวกัน"

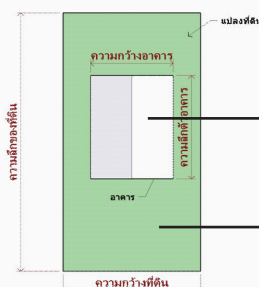
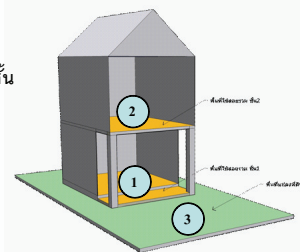
- (11) หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร
- (12) หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาต การอนุญาต การต่ออายุใบอนุญาต การโอนใบอนุญาต การออกใบรับรอง และการออกใบแทนตามพระราชบัญญัตินี้
- (13) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ออกแบบ ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ผู้ครอบครองอาคารและเจ้าของอาคาร
- (14) คุณสมบัติเฉพาะและลักษณะต้องห้ามของผู้ตรวจสอบตลอดจนหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ
- (15) หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบอาคาร ติดตั้งและตรวจสอบอุปกรณ์ประกอบของอาคาร
- (16) ชนิดหรือประเภทของอาคารที่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคาร หรือผู้ดำเนินการต้องทำการประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก

มาตรา 13: ในกรณีที่สมควรห้ามการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายและใช้ หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารชนิดใด หรือประเภทใดในบริเวณหนึ่ง บริเวณใด แต่ยังไม่มีการกำหนดหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น กำหนดการตามมาตรา 8(10) ให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของอธิบดีกรมโยธาธิการหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี มีอำนาจประกาศในราชกิจจานุเบกษา ห้ามการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารในบริเวณนั้นเป็นการชั่วคราวได้ และให้ดำเนินการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศนั้นมีผลใช้บังคับ

F.A.R. (Floor Area Ratio)

หมายความว่า พื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารต่อพื้นที่แปลงที่ดิน

$$\frac{1 + 2}{3} = \text{FAR}$$



B.C.R. (Building Coverage Ratio)

O.S.R. (Open Space Ratio)

เหตุผลและ ความจำเป็น

ทางเลือกที่ 3 การตราเป็นเทศบัญญัติเทศบาลและข้อบัญญัติองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น(ออกตามความในมาตรา 9 หรือมาตรา 10 แห่ง พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)

ในกรณีที่ต้องการจะส่งเสริมบทบาทขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ให้เข้ามามีส่วนร่วมในการบังคับใช้ผังเมืองเฉพาะโดยอาศัยอำนาจของ พ.ร.บ.ควบคุมอาคารแทนหน่วยงานส่วนกลาง คือ กรมโยธาธิการและผังเมือง สามารถดำเนินการได้โดยอาศัยอำนาจตามความใน มาตรา 9 และมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่ให้อำนาจราชการส่วนท้องถิ่นออกข้อบัญญัติท้องถิ่นเรื่องใดๆ เพื่อควบคุมในเขตพื้นที่ของตน โดยนำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแต่ละประเภท ในพื้นที่แต่ละบริเวณตามร่างผังเมืองเฉพาะที่เสนอแนะมากำหนดเป็นประเภท ชนิด และขนาดอาคารที่จะอนุญาตให้ก่อสร้าง ดัดแปลงใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารในพื้นที่แต่ละบริเวณ โดยเสนอขอความเห็นชอบต่อสภาท้องถิ่นและผู้ว่าราชการจังหวัดหรือนายอำเภอ และนำเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการควบคุมอาคาร*(เฉพาะกรณีตามมาตรา 10 วรรคสอง)

วิธีนี้สามารถทำได้ง่ายและรวดเร็ว เนื่องจากระยะเวลาที่ต้องใช้ในการดำเนินการขั้นตอนกฎหมาย สามารถควบคุมได้ที่ท้องถิ่นเอง และการปรับปรุงแก้ไขข้อกำหนด ในกรณีใช้บังคับไปแล้วเกิดเป็นปัญหา ก็สามารถทำการแก้ไขให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ของท้องถิ่นได้ง่ายกว่าการขอแก้ไขกฎกระทรวง ดังนั้นการนำข้อบัญญัติท้องถิ่นมาใช้เป็นเครื่องมือในการควบคุมและชี้นำการพัฒนาพื้นที่มิให้เกิดการพัฒนาอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ขัดต่อรูปแบบของผังในระหว่างการวางและจัดทำผังเมืองจึงมีความเหมาะสมกับสถานการณ์ผังเมืองของประเทศไทยในขณะนี้เป็นอย่างมาก

อ้างอิง

*** (เฉพาะกรณีตามมาตรา 10 วรรคสอง)**

มาตรา 10(2): แห่งพ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ในกรณีที่ได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องใดตามมาตรา 8 แล้วให้ราชการส่วนท้องถิ่น มีอำนาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นในเรื่องนั้นได้ในกรณีดังต่อไปนี้

(1).....

(2)เป็นการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องนั้นขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าวเนื่องจากมีความจำเป็นหรือมีเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่น

ส่วนที่ 1
Part 1

ทำความเข้าใจข้อบัญญัติท้องถิ่น

“ข้อบัญญัติท้องถิ่น” คืออะไร...

ข้อบัญญัติท้องถิ่น หมายความว่า กฎซึ่งออกโดย
อาศัยอำนาจนิติบัญญัติขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มี
กฎหมายจัดตั้งขึ้น

กฎหมายควบคุมอาคารเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับใน
ท้องที่ที่มีความเจริญมีการก่อสร้างอาคารค่อนข้างหนาแน่น
หากท้องที่ได้ต้องการควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีความ
สวยงาม เป็นระเบียบเรียบร้อย มีความมั่นคงแข็งแรงและ
ปลอดภัย จะต้องตราพระราชกฤษฎีกา ให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ในท้องที่นั้นๆ เสียก่อน กฎหมาย
ควบคุมอาคารจึงจะมีผลบังคับใช้

นั่นหมายความว่า การจะออกข้อบัญญัติท้องถิ่น
โดยอาศัยอำนาจตามความในพระราชบัญญัติควบคุม
อาคาร พ.ศ. 2522 จะสามารถทำได้ก็ต่อเมื่อพื้นที่
ดังกล่าว อยู่ในเขตที่ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุม
อาคาร พ.ศ. 2522

ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามความในพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ส่วนใหญ่จะเป็นกฎหมายที่กำหนด
รายละเอียดเฉพาะท้องถิ่นที่เน้นเฉพาะข้อกำหนดงานทางด้าน
วิศวกรรมและสถาปัตยกรรมเพื่อบริหารจัดการให้เกิดความมั่นคง
แข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข
การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม
และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจรตลอดจนการอื่นที่
จำเป็น เพื่อปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ โดยแต่ละท้องถิ่นเป็นผู้
พิจารณาดำเนินการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นดังกล่าวนี้เอง

ทำความเข้าใจข้อบัญญัติท้องถิ่น

วัตถุประสงค์ในการดำเนินการจัดทำข้อบัญญัติ
ท้องถิ่น(ตามแนวทางผังเมืองเฉพาะ)

กรมโยธาธิการและผังเมือง โดยกองผังเมืองเฉพาะได้ดำเนินการ
พัฒนาเมืองสำหรับพื้นที่ต่างๆตามมาตรการผังเมืองเฉพาะ
มาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546 โดยจะดำเนินการเป็น 2 ลักษณะควบคู่กันไป
คือมาตรการควบคุมการพัฒนา(การจัดทำข้อบัญญัติท้องถิ่น) และ
มาตรการส่งเสริมการพัฒนา (โครงการอนุรักษ์ พื้นฟู และพัฒนา
พื้นที่เพื่อการดำรงเอกลักษณ์และอัตลักษณ์ของเมือง) เนื่องจากวิ
ธีการแก้ปัญหาของพื้นที่โดยกระบวนการทางผังเมืองจะต้องใช้ระยะ
เวลา มาตรการออกร่างเทศบัญญัติ เพื่อการควบคุมการก่อสร้าง
และการประกอบกิจกรรมบางประเภท จะช่วยลดวงจรของปัญหา
รวมถึงปัญหาใหม่ที่จะเกิดขึ้นกับพื้นที่ แล้วใช้กระบวนการฟื้นฟู
ชุมชนและโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณต่างๆ ซึ่งเป็นมาตรการ
ส่งเสริมการพัฒนาเพื่อสร้างเมืองให้น่าอยู่อย่างยั่งยืน เมื่อการ
ควบคุมและการพัฒนาดำเนินการไปพร้อมกันแล้ว เมืองต่างๆก็จะ
ได้รับการพัฒนาและผู้อยู่อาศัยในเมืองก็จะได้รับประโยชน์จากการ
ผังเมืองอย่างเป็นรูปธรรมด้วยความรวดเร็ว

ดังนั้นมาตรการควบคุมที่จะออกใช้บังคับในพื้นที่
โดยข้อบัญญัติท้องถิ่นจึงดำเนินการขึ้นก็เพื่อการควบคุมพื้นที่
ชุมชน มิให้เกิดการพัฒนาที่ขัดต่อรูปแบบการพัฒนาตามผังเมือง
รวมหรือผังเมืองเฉพาะที่ได้จัดทำขึ้นและอยู่ในระหว่างการจัด
ทำเป็นผังตามกฎหมาย ซึ่งข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ดำเนินการอย่าง
เข้มขันจะสามารถกำหนดทิศทางการพัฒนาเมือง สร้างภาพลักษณ์
รวมถึงสร้างความยั่งยืนให้กับมรดกของชุมชนด้วยมาตรการที่
คล้ายกับเนื้อหาที่ผังเมืองเฉพาะต้องการควบคุม



ทำความเข้าใจข้อบัญญัติท้องถิ่น

องค์ประกอบส่วนท้องถิ่น กับประโยชน์ของข้อบัญญัติท้องถิ่น

เนื่องจากการดำเนินการผลักดันให้พระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะมีผลบังคับใช้ตามกฎหมายนั้น มีความซับซ้อนของกระบวนการตามกฎหมายและใช้เวลานานในการดำเนินการ หากดำเนินการตามขั้นตอนการออกพระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะอาจไม่ทันต่อการป้องกันผลกระทบที่จะเกิดขึ้นกับพื้นที่ชุมชนและอาจเกิดปัญหาการพัฒนาที่ดินที่ขัดต่อแนวทางการพัฒนาเมืองที่ได้กำหนดไว้ตามร่างผังเมืองเฉพาะ ทั้งเรื่องกำหนดความหนาแน่นของพื้นที่ในแต่ละบริเวณ ขนาดของการพัฒนา และรูปแบบของอาคารที่เหมาะสมกับลักษณะทางกายภาพและเอกลักษณ์หรืออัตลักษณ์ของพื้นที่ในแต่ละบริเวณ ดังนั้นการจัดทำข้อบัญญัติท้องถิ่น จะมีประโยชน์กับองค์ประกอบส่วนท้องถิ่น ดังนี้

1. กำหนดกรอบการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารที่เหมาะสมกับพื้นที่ในแต่ละบริเวณ เพื่อป้องกันผลกระทบอันเกิดจากการประกอบกิจกรรมที่ขัดแย้งกัน
2. จำกัดรูปแบบของการพัฒนาที่ไม่พึงประสงค์ (การพัฒนาที่ส่งผลเสียกับความเป็นย่านเอกลักษณ์ของเมือง หรือทำลายทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม)
3. ข้อบัญญัติท้องถิ่นช่วยป้องกันและดำรงรักษาไว้ซึ่งสุขภาพอนามัย ความปลอดภัย และความสะอาดสบายของผู้คนในชุมชน
4. ข้อบัญญัติท้องถิ่นจะเป็นแนวทางปฏิบัติ (ร่างผังเมืองชุมชนเป็นเพียงกรอบ) กับการสร้างบ้านแปลงเมืองให้เมืองแห่งนั้นพัฒนาไปตามทิศทางที่ชุมชนร่วมคิด ร่วมฝัน อย่างที่อยากจะให้เป็นในอนาคต (เป็นไปตามวิสัยทัศน์ของเมือง) เป็นเมืองที่น่าอยู่ สบายงาม เป็นระเบียบเรียบร้อย โดดเด่น มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว



การให้อำนาจ

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ให้อำนาจราชการส่วนท้องถิ่นในการดำเนินการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องใดๆ เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจรในเขตพื้นที่ของตนได้ โดยอาศัยอำนาจตามความใน มาตรา 9 และมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยมีนายกเทศมนตรีและนายกองค์การบริหารส่วนตำบลเป็นเจ้าพนักงานท้องถิ่น

การออกข้อบัญญัติท้องถิ่นโดยทั่วไป มีการดำเนินการ 3 รูปแบบ ดังนี้

รูปแบบที่ 1 : ในกรณีที่พื้นที่ยังมิได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องใดตามมาตรา 8 แล้วราชการส่วนท้องถิ่น มีความประสงค์จะออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องต่างๆ ให้ต้องปฏิบัติ จะอาศัยอำนาจในการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นตามความในมาตรา 9 วรรค 2

รูปแบบที่ 2 : ในกรณีที่พื้นที่มีการออกกฎกระทรวงตามมาตรา 8 ใช้บังคับอยู่เดิมแล้ว และราชการส่วนท้องถิ่น มีความประสงค์จะออกข้อบัญญัติท้องถิ่น กำหนดรายละเอียดเพิ่มเติม จากที่ได้กำหนดไว้ในกฎกระทรวง โดยไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงที่เคยออกไว้ จะอาศัยอำนาจในการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นตามมาตรา 10 วรรค 1

รูปแบบที่ 3 : ในกรณีที่พื้นที่มีการออกกฎกระทรวงตามมาตรา 8 ใช้บังคับอยู่เดิมแล้ว และราชการส่วนท้องถิ่น มีความประสงค์จะออกข้อบัญญัติท้องถิ่น กำหนดรายละเอียดขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงที่เคยออกใช้บังคับอยู่ก่อนแล้ว เนื่องจากมีความจำเป็นหรือมีเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่น จะอาศัยอำนาจในการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นตามมาตรา 10 วรรค 2

การบูรณาการภารกิจ

ข้อบัญญัติท้องถิ่นจะช่วยให้ท้องถิ่นที่มีการวางและจัดทำผังเมือง เห็นผลสัมฤทธิ์ที่ชัดเจนและเป็นรูปธรรมของการนำผังเมืองมาเป็นเครื่องมือในการแก้ไขปัญหาควบคุมและชี้นำการพัฒนาพื้นที่ โดยอาศัยกลไกทางกฎหมายที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง มาส่งเสริมและสนับสนุนกันให้เกิดการดำเนินการเพื่อการพัฒนาพื้นที่ของชุมชนอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ที่รวดเร็ว

บัญญัติ

มาตรา 9 แห่งพรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 “ในกรณีที่มิได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องใดตามมาตรา 8 แล้ว ให้ราชการส่วนท้องถิ่นถือปฏิบัติตามกฎกระทรวงนั้น เว้นแต่เป็นกรณีตามมาตรา 10”

มาตรา 10 แห่งพรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 “ในกรณีที่มิได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องใดตามมาตรา 8 แล้ว ให้ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องนั้นได้”

(1) เป็นการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดรายละเอียดในเรื่องนั้นเพิ่มเติมจากที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง โดยไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าว

(2) เป็นการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องนั้นขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าวเนื่องจากมีความจำเป็นหรือมีเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่น

ส่วนที่ 1

ทำความเข้าใจข้อบัญญัติท้องถิ่น

“องค์ประกอบของข้อบัญญัติท้องถิ่น”

เพื่อให้สอดคล้องกับความเข้าใจ และการนำไปเป็นแนวทางในการปฏิบัติ การยกร่างข้อบัญญัติท้องถิ่น จะอธิบายองค์ประกอบของข้อบัญญัติท้องถิ่นเป็น 10 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 การอ้างถึงอำนาจตามความ ใน พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง บทอาศัยอำนาจตั้งอย่างมาตราต่างๆในรัฐธรรมนูญที่บัญญัติให้กระทำโดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายด้วย

ตัวอย่าง

ตามมาตรา 9 (พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)

| องค์การบริหารส่วนตำบล | เทศบาล |
|--|--|
| <p>ตัวอย่าง : อบต.คลองขุด (ตามมาตรา 9วรรค 2)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">ร่าง</p> <p style="text-align: center;">ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลคลองขุด</p> <p style="text-align: center;"><i>เรื่อง การกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนขององค์การบริหารส่วนตำบลคลองขุด อำเภอท่าใหม่ จังหวัดจันทบุรี พ.ศ.2553</i></p> <p style="text-align: center;">.....</p> <p>อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 9 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 32 มาตรา 33 มาตรา 41 มาตรา 42 และมาตรา 43 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้ โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย และมาตรา 71 แห่งพระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. 2537 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2546 องค์การบริหารส่วนตำบลคลองขุด โดยความเห็นชอบของสภาองค์การบริหารส่วนตำบลคลองขุด จึงตราข้อบัญญัติขึ้นไว้ดังต่อไปนี้</p> </div> | <p>ตัวอย่าง : เทศบาลนครเชียงราย (ตามมาตรา 9วรรค 2)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">เทศบัญญัติเทศบาลนครเชียงราย</p> <p style="text-align: center;">เรื่อง กำหนดลักษณะ แบบ รูปทรง ระยะหรือระดับของอาคาร และบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้ หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดในเขตวงเมือง</p> <p style="text-align: center;">พ.ศ. 2550</p> <p style="text-align: center;">.....</p> <p>อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 60 (2) แห่งพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมความในมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติเทศบาล (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2510 และมาตรา 9 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยมาตรา 3 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 เทศบาลนครเชียงราย โดยความเห็นชอบของสภาเทศบาลนครเชียงราย และผู้ราชการจังหวัดเชียงราย จึงตราเทศบัญญัติไว้ ดังนี้</p> </div> |

ตามมาตรา 10 (พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)

| องค์การบริหารส่วนตำบล | เทศบาล |
|---|--|
| <p>ตัวอย่าง : อบต.คลองขุด ตามมาตรา 10 วรรค 1 (กรณีออกเพิ่มเติม)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">ร่าง</p> <p style="text-align: center;">ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลคลองขุด</p> <p style="text-align: center;"><i>เรื่อง การกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนขององค์การบริหารส่วนตำบลคลองขุด อำเภอท่าใหม่ จังหวัดจันทบุรี พ.ศ.2553</i></p> <p style="text-align: center;">.....</p> <p>อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 10 (1) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 32 มาตรา 33 มาตรา 41 มาตรา 42 และมาตรา 43 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้ โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย และมาตรา 71 แห่งพระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. 2537 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2546 องค์การบริหารส่วนตำบลคลองขุด โดยความเห็นชอบของสภาองค์การบริหารส่วนตำบลคลองขุด จึงตราข้อบัญญัติขึ้นไว้ดังต่อไปนี้</p> </div> | <p>ตัวอย่าง : เทศบาลเมืองหัวหิน ตามมาตรา 10 วรรค 1 (กรณีออกเพิ่มเติม)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">(ร่าง) เทศบัญญัติเทศบาลเมืองหัวหิน</p> <p style="text-align: center;">เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของเทศบาลเมืองหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พ.ศ.</p> <p style="text-align: center;">.....</p> <p>อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ และมาตรา ๑๐ (๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๘ ประกอบกับมาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยบัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย และมาตรา ๖๐ แห่งพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. ๒๕๒๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติเทศบาล (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๐ เทศบาลเมืองหัวหิน โดยความเห็นชอบของสภาเทศบาลเมืองหัวหิน จึงตราเทศบัญญัติไว้ดังต่อไปนี้</p> </div> |

| วงศ์การบริหารส่วนตำบล | เทศบาล |
|---|--|
| <p>ตัวอย่าง : อบต.คลองขุด ตามมาตรา 10 วรรค 2 (กรณีขีดหรือแย้ง)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center;">ร่าง</p> <p style="text-align: center;">ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลคลองขุด</p> <p style="text-align: center;"><i>เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนขององค์การบริหารส่วนตำบลคลองขุด อำเภอท่าใหม่ จังหวัดจันทบุรี พ.ศ.2553</i></p> <p style="text-align: center;">.....</p> <p>อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 10(2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 32 มาตรา 33 มาตรา 41 มาตรา 42 และมาตรา 43 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้ กระทำได้ โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย และมาตรา 71 แห่งพระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. 2537 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2546 องค์การบริหารส่วนตำบลคลองขุด โดยความเห็นชอบของสภาองค์การบริหารส่วนตำบลคลองขุด ผู้ว่าราชการจังหวัดจันทบุรี คณะกรรมการควบคุมอาคาร และโดยรับอนุมัติจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย จึงตราข้อบัญญัติขึ้นไว้ดังต่อไปนี้</p> </div> | <p>ตัวอย่าง : เทศบาลเมืองหัวหิน ตามมาตรา 10 วรรค 2 (กรณีขีดหรือแย้ง)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center;">(ร่าง) เทศบัญญัติเทศบาลเมืองหัวหิน</p> <p style="text-align: center;"><i>เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของเทศบาลเมืองหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พ.ศ.</i></p> <p style="text-align: center;">.....</p> <p>อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๐(๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยบัญญัติให้กระทำได้ โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย และมาตรา ๖๐ แห่งพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. ๒๕๑๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติเทศบาล (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๐ เทศบาลเมืองหัวหิน โดยความเห็นชอบของสภาเทศบาลเมืองหัวหิน ผู้ว่าราชการจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ คณะกรรมการควบคุมอาคาร และโดยรับอนุมัติจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย จึงตราเทศบัญญัติไว้ ดังต่อไปนี้</p> </div> |

ส่วนที่ 2 ชื่อของข้อบัญญัติท้องถิ่น
การตั้งชื่อของข้อบัญญัติท้องถิ่น จะตั้งตามวัตถุประสงค์ในการควบคุม ตามอำนาจที่ให้ไว้ในมาตรา 8 วรรคต่างๆ โดยทั่วไปจะนิยมใช้ มาตรา 8(1) , 8(7) , 8(8) , 8(10)

มาตรา 8(1) ประเภท ลักษณะ แบบ รูปทรง ลวดลาย ขนาด เนื้อที่ และที่ตั้งของอาคาร

มาตรา 8(7) ลักษณะ ระดับ ความสูง เนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคาร หรือแนวอาคาร

มาตรา 8(8) ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทาง หรือที่สาธารณะ

มาตรา 8(10) บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใด

ตัวอย่าง :

ข้อ 1 เทศบัญญัตินี้เรียกว่า “เทศบัญญัติเทศบาลเมืองหัวหิน เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของเทศบาลเมืองหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พ.ศ. 2550”

ส่วนที่ 1

ทำความเข้าใจข้อบัญญัติท้องถิ่น

ส่วนที่ 3 วันให้ใช้บังคับ
ข้อบัญญัติท้องถิ่นส่วนมากจะระบุวันให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ส่วนที่ 4 การเสริมอำนาจให้กับข้อบัญญัติท้องถิ่น เนื่องจากกฎหมายที่มีอยู่ในประเทศไทย ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น คือ ปฏิบัติ มีเป็นจำนวนมาก (องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรับผิดชอบ พระราชบัญญัติมากกว่า 250 ฉบับ)
ข้อความในส่วนนี้จึงมีวัตถุประสงค์โดยตรงกับการใช้บังคับ เพื่อป้องกันความขัดแย้ง ในทางปฏิบัติ ของกฎหมายอื่นๆ ที่อาจ เกี่ยวข้องกับการบังคับปฏิบัติ ที่เคยมีอยู่แล้วในพื้นที่ ข้อความส่วนนี้จึงควรมีไว้ ดังนี้

ตัวอย่าง :

ข้อ 3 บรรดาเทศบัญญัติ ข้อบังคับ ระเบียบ ประกาศ และคำสั่งอื่นใดที่ได้ตราไว้แล้ว ที่ขัดหรือแย้งกับเทศบัญญัตินี้ให้ใช้เทศบัญญัตินี้แทน เว้นแต่ข้อบังคับนั้นจะมีมาตรการในการควบคุม มากกว่าเทศบัญญัติ หรือข้อบังคับ ระเบียบ ประกาศ และคำสั่งอื่นๆ ที่ออกตามเทศบัญญัตินี้

ส่วนที่ 5 การบรรยายเขต พื้นที่ควบคุมแต่ละบริเวณ ในข้อบัญญัติท้องถิ่น การใช้บังคับข้อบัญญัติท้องถิ่นตามกฎหมาย ควบคุมอาคาร จะกำหนดการควบคุมเป็นบริเวณ แทนการแบ่งย่าน

ตัวอย่าง :

ข้อบัญญัติท้องถิ่น มีการบรรยายเขต 2 รูปแบบ คือแบบกฎหมายควบคุมอาคาร และแบบกฎหมายผังเมือง
-แบบกฎหมายควบคุมอาคาร บรรยายโดยอ้างอิงระยะจากแนวเขตควบคุมอาคาร ออกไปเป็นระยะกี่เมตร
-แบบกฎหมายผังเมือง บรรยายเป็นบริเวณ ตามหลักของการบรรยายเขต โดยเรียงลำดับบริเวณ จากบนลงล่าง และไล่บริเวณจากซ้ายไปขวา ระบุว่า ทิศไหน จดอะไร

ตัวอย่าง : การบรรยายแบบกฎหมายควบคุมอาคาร

"บริเวณที่ 1" หมายความว่า
พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากเขตทางของทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3052 ออกไปทั้งสองข้าง ๆ ละ 50 เมตร โดยเริ่มจากเขตทางของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305 ด้านทิศเหนือไปทางทิศเหนือจนจด แนวเขตทหาร
พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากเขตทางของถนนสุขาภิบาลออกไปทั้งสองข้าง ๆ ละ 50 เมตร โดย เริ่มจากเขตทางของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 33 ด้านทิศเหนือจนจดแนวเขตทหาร
"บริเวณที่ 2" หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวเขตบริเวณที่ 1 ออกไปอีกข้างละ 200 เมตร ตลอดแนวเขตบริเวณที่ 1
ภายในบริเวณที่ 1 และบริเวณที่ 2 ให้ยกเว้นพื้นที่ในเขตวัดโยธินราษฎร์คาราม วัดเอี่ยม ประดิษฐ์ วัดเขาน้อย วัดสันตยาราม โรงเรียนวัดโยธินราษฎร์คาราม โรงเรียนวัดเอี่ยมประดิษฐ์ โรงเรียน วัดเขาน้อย (ศิลาทองวิทยาการ) โรงเรียนวัดสันตยารามที่สาธารณประโยชน์หนองแสมก ที่สาธารณ ประโยชน์

ตัวอย่าง : การบรรยายแบบผังเมือง

ข้อ 4 ในข้อบัญญัตินี้
"บริเวณที่ 1" หมายความว่า พื้นที่บริเวณดังต่อไปนี้
1.1 ทิศเหนือ จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลคลองขุดกับตำบล รำพัน อำเภอท่าใหม่ จังหวัดจันทบุรี
ทิศตะวันออก จดเส้นระดับความสูง 50 เมตรจากระดับน้ำทะเลปานกลาง
ทิศใต้ จดเส้นระดับความสูง 50 เมตรจากระดับน้ำทะเลปานกลาง
ทิศตะวันตก จดเส้นระดับความสูง 50 เมตรจากระดับน้ำทะเลปานกลาง

ส่วนที่ 6 ข้อกำหนดการควบคุมในแต่ละบริเวณ ส่วนนี้เป็นส่วนที่สำคัญที่สุดของข้อบัญญัติท้องถิ่น เนื่องจากเป็นรายละเอียดของการบังคับปฏิบัติสำหรับแต่ละบริเวณ ซึ่งสิ่งที่บังคับปฏิบัติ ต้องสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ และเนื้อหาของของผังเมือง ในบริเวณนั้นๆ

วิธีการเขียนข้อกำหนดการควบคุม มี 2 แบบ

แบบที่ 1 : การห้าม

การห้ามก่อสร้างอาคาร

การห้ามก่อสร้างอาคารและมีเงื่อนไขให้ปฏิบัติ

ตัวอย่าง :

(ก) ภายในบริเวณที่ 3 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

- (1) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร
- (2) อาคารที่มีที่ว่างในที่ดินแปลงที่ก่อสร้างอาคารน้อยกว่าร้อยละ 50 ของเนื้อที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น
- (3) อาคารขนาดใหญ่ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร
- (4) อาคารพาณิชยกรรมสำหรับการบริการชุมชน ที่มีพื้นที่ประกอบการรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกิน 100 ตารางเมตร
- (5) อาคารตาม ก (5) (9) (10) (11) (16) (17) และ (19)

แบบที่ 2 : การให้ หรือการอนุญาต

การยกเว้น

การยกเว้นและมีเงื่อนไขให้ปฏิบัติ

ตัวอย่าง :

(ก) ภายในบริเวณที่ 1 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารอื่นใด เว้นแต่

- (1) บ้านเดี่ยว บ้านแฝด
- (2) อาคารอยู่อาศัยรวม อาคารชุด
- (3) อาคารพาณิชยกรรมสำหรับการบริการชุมชน ที่มีพื้นที่ประกอบการรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันไม่เกิน 100 ตารางเมตร
- (4) สำนักงาน ที่มีพื้นที่ใช้สอยรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันไม่เกิน 200 ตารางเมตร
- (5) อาคารที่ทำการของทางราชการหรืออาคารที่ใช้เพื่อการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ที่มีใช้โรงกำจัดขยะมูลฝอยหรือบริเวณบำบัดน้ำเสียรวม
- (6) ศาสนสถาน
- (7) สถานศึกษา

ทั้งนี้อาคารตาม (1) ให้เป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้

1. มีความสูงอาคารไม่เกิน 12.00 เมตร
 2. มีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
 3. มีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารไม่เกิน 1.8 : 1
- สำหรับอาคารตาม (2) (3) (4) (5) (6) และ (7) ให้เป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้
1. มีความสูงอาคารไม่เกิน 12.00 เมตร
 2. มีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
 3. มีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารไม่เกิน 1.5 : 1

ส่วนที่ 7 ข้อกำหนดอื่นๆ ทัวไปและข้อความท้ายข้อกำหนด เป็นข้อกำหนดให้ปฏิบัติสำหรับพื้นที่ทุกบริเวณ ที่อยู่ในเขตให้ใช้บังคับต่อบัญญัติท้องถิ่นฉบับนี้

ตัวอย่าง : ข้อกำหนดอื่นๆทัวไป และข้อความท้ายข้อกำหนด

ข้อ 6 การก่อสร้างอาคารทุกชนิดภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ 4 ให้เป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) การวัดความสูงของอาคารให้วัดระยะในแนวตั้งจากระดับพื้นดินเดิมที่ต่ำที่สุดของที่ตั้งอาคารถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร

(2) ตลอดแนวคลองระบายน้ำตามธรรมชาติสายหลักของพื้นที่ลุ่มน้ำทั้ง 9 ลุ่มน้ำ และคลองขุดใหม่ ทั้งคลองชลประทาน คลองขุดแต่งตามโครงการพระราชดำริเพื่อป้องกันน้ำท่วม และคลองคลองขุดใหม่อื่นๆ อันมีวัตถุประสงค์เพื่อการระบายน้ำฝนที่ทางราชการเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง ให้สงวนไว้เป็นที่โล่งว่างรองรับน้ำท่วมหลาก การก่อสร้างอาคารใดๆ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

2.1 พื้นที่ในระยะ 6 เมตร จากแนวชายคลอง อนุญาตให้มีการก่อสร้างอาคารใดๆ

2.2 พื้นที่ในระยะ 6 – 15 เมตร จากแนวชายคลอง อนุญาตให้ก่อสร้างเฉพาะอาคารพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว(ที่มีใช้การจัดสรรที่ดิน) การก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณสุขโรค โดยที่การก่อสร้างดังกล่าว ต้องให้ชั้นล่าง เปิดโล่ง ยกพื้นให้เป็นที่ดินโล่ง สูงไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร จากระดับพื้นดินเดิม

2.3 ในบริเวณพื้นที่ตาม 2.1 และ 2.2 อนุญาตให้มีการก่อสร้าง รวบรวม การถมที่หรือปรับที่ดินเดิมอันมีผลทำให้ระบบระบายน้ำตามธรรมชาติตีขึ้นเนิน เปลี่ยนทิศทาง หรือเปลี่ยนอัตราการไหลของน้ำ ซึ่งจะส่งผลทำให้เกิดน้ำท่วม รวมทั้ง การขุดตักดิน ทลาย หรือลูกรัง เพื่อการค้า

(3) ทางสาธารณะหน้าอาคาร

3.1 การปรับปรุงทางเดินเท้าสาธารณะบริเวณด้านหน้าอาคาร ให้ยื่นแบบขออนุญาตกับเทศบาลเมืองหัวหินก่อน

3.2 ห้ามทำชั้นบันไดสำหรับเข้าอาคารในเขตทางเท้าสาธารณะ

3.3 ห้ามติดตั้งเสาป้ายกันสาดในเขตทางสาธารณะ

ข้อ 7 ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ 4 ห้ามมิให้บุคคลใดตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารใดๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ 5


ข้อ 8 อาคารที่มีอยู่แล้วในพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ 4 ก่อนหรือในวันที่เทศบัญญัติมีใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามเทศบัญญัตินี้ แต่ห้ามตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารดังกล่าว ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ 5

ข้อ 9 อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้นก่อนวันที่เทศบัญญัตินี้ใช้บังคับ และยังคงสร้าง ตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงใช้มาแล้วเสร็จ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามเทศบัญญัตินี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้ง ให้เป็นการขจัดต่อเทศบัญญัตินี้ไม่ได้

ส่วนที่ 8 ผู้มีอำนาจลงนาม ในข้อบัญญัติท้องถิ่นของพื้นที่ใดๆ ก็คือ ผู้บริหารของท้องถิ่นนั้นๆ กรณีรูปแบบการปกครองเป็นแบบองค์การบริหารส่วนตำบล ผู้มีอำนาจลงนาม คือ นายกองค้การบริหารส่วนตำบล กรณีรูปแบบการปกครอง เป็นแบบเทศบาล ผู้มีอำนาจลงนามคือ นายกเทศมนตรี

ตัวอย่าง : ผู้มีอำนาจลงนาม เทศบาล

ตัวอย่าง : ผู้มีอำนาจลงนาม องค์การบริหารส่วนตำบล

ข้อ 10 ให้นายกเทศมนตรีนครราชสีมา รักษาการตามเทศบัญญัติ และมีอำนาจออก
ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ หรือมีคำสั่ง เพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามเทศบัญญัติ
ประกาศ ณ วันที่ 23 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2550
(ลงชื่อ) 
(นายวันชัย จงสุทธานามณี)
นายกเทศมนครราชสีมา

ข้อ ๗ ให้นายกองค้การบริหารส่วนตำบลนารักษาการให้เป็นไปตามข้อบัญญัติ
ประกาศ ณ วันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๒
พงษ์ สวางน้อย
นายกกองค้การบริหารส่วนตำบลนาร

ข้อ ๑๑ ให้นายกเทศมนตรีเมืองนารักษาการตามเทศบัญญัติ
ประกาศ ณ วันที่ ๘ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๑
โกศล สุทธางกูร
นายกเทศมนตรีเมืองนาร

ส่วนที่ 9 เหตุผล ในการประกาศใช้ (จะมีหรือไม่ก็ได้)

ตัวอย่าง :

หน้า ๗๖
เล่ม ๑๒๔ ตอนพิเศษ ๑๖๖ ง ราชกิจจานุเบกษา ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๐

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้เทศบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากในเขตเทศบาลนครราชสีมา จังหวัดราชสีมา มีศาสนาสถานและ โบราณสถานที่สำคัญอันทรงคุณค่าทางประวัติศาสตร์หลายแห่ง อีกทั้งยังนับได้ว่าเป็นเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญจังหวัดหนึ่ง แต่โดยที่ปัจจุบันมีสภาพความเจริญในเขตเมืองขยายตัวขึ้นทุกขณะมีการก่อสร้างอาคารบ้านเรือน โดยมีลักษณะ รูปทรง ระยะและระดับความสูงของอาคารแตกต่างกันไป อันมีลักษณะเป็นการบดบังศาสนาสถาน โบราณสถาน และสภาพธรรมชาติ ตลอดจนเกิดมลภาวะแวดล้อมเป็นพิษซึ่งส่งผลเป็นอุปสรรคต่อทัศนียภาพและการส่งเสริมการท่องเที่ยว ประกอบกับได้เล็งเห็นความเหมาะสมทางด้านการอนุรักษ์ประเพณีวัฒนธรรมพื้นเมือง เพื่อประโยชน์แห่งการอนุรักษ์และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการส่งเสริมการท่องเที่ยว จึงจำเป็นต้องตราเทศบัญญัติ

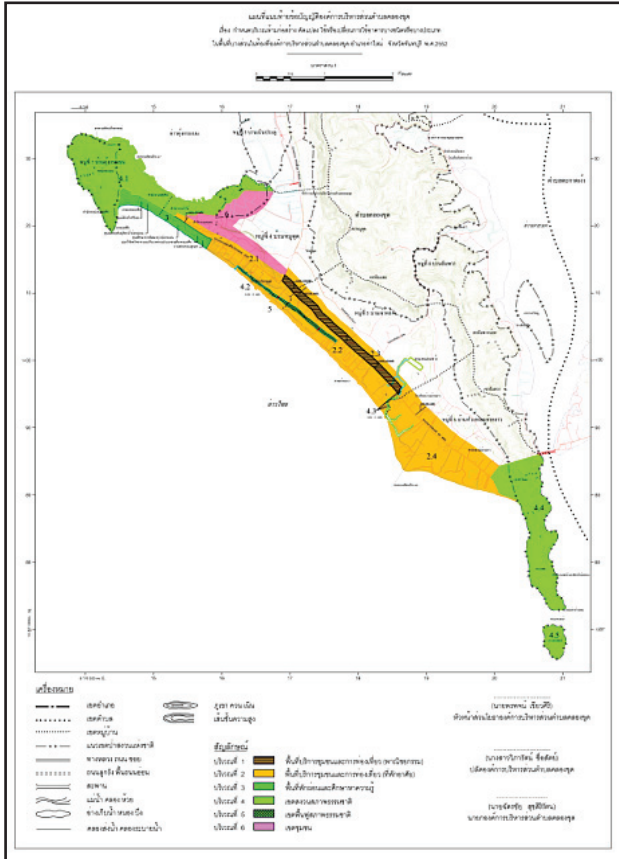
หมายเหตุ : หลักการและเหตุผลในการประกาศใช้เทศบัญญัติฉบับนี้ เนื่องจากพื้นที่เทศบาลตำบลเชียงคาน ได้รับการสนับสนุนจากจังหวัดเลยและการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม ทำให้เชียงคานมีอัตราการเจริญเติบโตและการขยายตัวของเศรษฐกิจและสังคมสูง มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับสภาพการก่อสร้างและการใช้อาคารไปจากเดิมอย่างรวดเร็ว ซึ่งในบริเวณพื้นที่เชียงคานนี้ยังคงมีอาคารที่มีรูปลักษณะทางสถาปัตยกรรมอันเป็นเอกลักษณ์เฉพาะถิ่น แต่มีแนวโน้มการก่อสร้างอาคารสมัยใหม่เข้ามาแทนที่ไม่สอดคล้องกลมกลืนกับอาคารที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรม ศิลปกรรม วัฒนธรรมภายในชุมชนและบริบทของพื้นที่ริมแม่น้ำโขง สมควรกำหนดมาตรการเพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภท เพื่อการดำรงไว้ซึ่งเอกลักษณ์ของเมืองเชียงคาน การควบคุมการใช้ประโยชน์อาคาร ความหนาแน่นของอาคาร ความปลอดภัยในอาคาร และการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม จึงจำเป็นต้องตราเทศบัญญัติ

ส่วนที่ 1

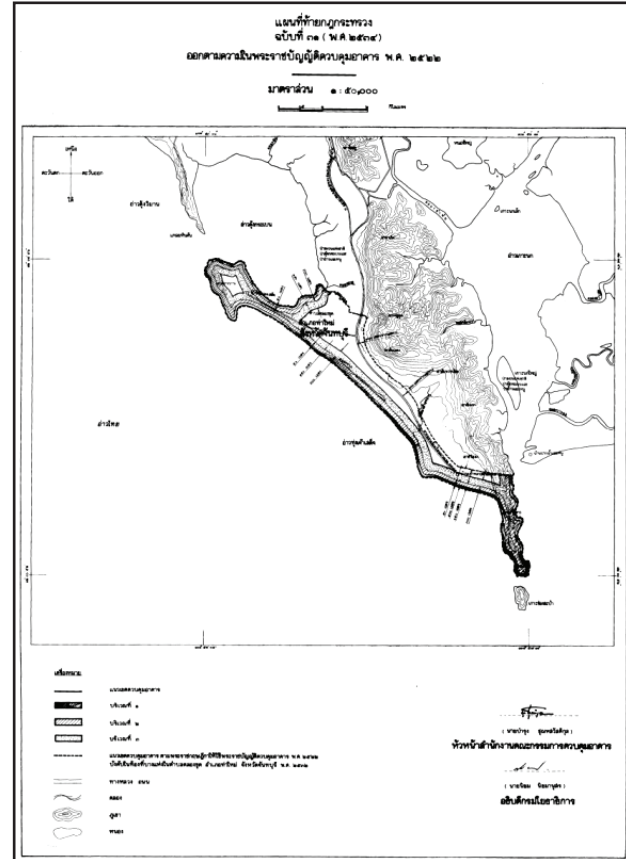
ทำความเข้าใจข้อบัญญัติท้องถิ่น

ส่วนที่ 10 แผนที่แนบท้ายร่างข้อบัญญัติท้องถิ่น ที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร จะเป็นแผนที่สี ขาว-ดำ และจำแนกความแตกต่างของพื้นที่แต่ละบริเวณด้วยเขตสี ขาว-ดำ หรือลวดลายต่างๆ เท่านั้น ไม่มีการใช้สีอื่นๆ จำแนกความแตกต่างของแต่ละบริเวณดังเช่น แผนที่ท้ายกฎกระทรวงผังเมืองรวม

ตัวอย่าง :



รูปแบบแผนที่แนบท้าย
แบบแบ่งบริเวณตามย่านการใช้อาคารแต่ละประเภท
จำแนกความแตกต่างแต่ละบริเวณด้วยการใช้สี



รูปแบบแผนที่แนบท้าย
ที่ประกาศตามพรบ.ควบคุมอาคาร
แบบแบ่งบริเวณด้วยการกำหนดระยะควบคุม
จำแนกความแตกต่างของแต่ละบริเวณด้วยลวดลาย สีขาว ดำ

รูปแบบแผนที่แนบท้ายข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลคลองขุด

ตัวอย่าง : เทศบัญญัติ เทศบาล

เทศบัญญัติเทศบาลเมืองเชียงราช
เรื่อง กำหนดลักษณะ แบบ รูปทรง ระยะหรือระดับของอาคาร และบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้ หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดในเขตเทศบาลเมือง
พ.ศ. 2550

หลักการ
เพื่อให้มีกฎหมายกำหนดลักษณะ แบบ รูปทรง ระยะหรือระดับของอาคาร และบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้ หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดในเขตเทศบาลเมืองเชียงราช

เหตุผล
เนื่องจากในเขตเทศบาลเมืองเชียงราช จังหวัดเชียงใหม่ มีสภาพอากาศและโบราณสถานที่สำคัญซึ่งมีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรม อีกทั้งยังมีโบราณวัตถุและโบราณสถานจำนวนมากที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรม ซึ่งจำเป็นต้องมีการอนุรักษ์และคุ้มครองไว้ให้คงอยู่สืบไป เพื่อให้เมืองเชียงราชมีสภาพแวดล้อมที่สวยงามน่าอยู่และน่ามาท่องเที่ยว โดยไม่ให้เกิดผลกระทบด้านลบต่อเมืองเชียงราช และเป็นการรักษาคุณค่าทางศิลปวัฒนธรรมและโบราณสถานของเมืองเชียงราชไว้ให้คงอยู่สืบไป

เทศบัญญัติเทศบาลเมืองเชียงราช
เรื่อง กำหนดลักษณะ แบบ รูปทรง ระยะหรือระดับของอาคาร และบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้ หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดในเขตเทศบาลเมือง
พ.ศ. 2550

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 60 (2) แห่งพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติเทศบาล (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2510 และมาตรา 9 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 เทศบาลเมืองเชียงราช โดยความเห็นชอบของสภาเทศบาลเมืองเชียงราช และผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่ จึงตราเทศบัญญัติไว้ ดังนี้

ข้อ 1 เทศบัญญัตินี้เรียกว่า "เทศบัญญัติเทศบาลเมืองเชียงราช เรื่อง กำหนดลักษณะแบบรูปทรง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดในเขตเทศบาลเมือง พ.ศ. 2550"

ข้อ 2 เทศบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ 3 บรรดาเทศบัญญัติ กฎ ข้อบังคับ ระเบียบ หรือคำสั่งอื่นๆ ในส่วนที่ขัดแย้งไว้แล้วในเทศบัญญัติ หรือขัดแย้งหรือแย้งกับเทศบัญญัตินี้ ให้ใช้เทศบัญญัตินี้แทน

ข้อ 4 ในเทศบัญญัตินี้

"เขตเมือง" หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณด้านเหนือจดเส้นขนานระยะ 100 เมตร กับศูนย์กลางถนนโคตรสาลี และถนนสิงหนาท ด้านตะวันออกจดเส้นขนานระยะ 100 เมตร กับศูนย์กลางถนนพหลโยธิน ด้านใต้จดเส้นขนานระยะ 100 เมตร กับศูนย์กลางถนนประจักษ์ศิลปาคม ตั้งแต่จุดตัดถนนพหลโยธินตัดถนนพหลโยธิน กับศูนย์กลางถนนพหลโยธิน และถนนพหลโยธิน ด้านตะวันตกจดเส้นขนานระยะ 100 เมตร กับศูนย์กลางถนนพหลโยธิน ทั้งนี้ ปรากฏตามแผนที่แนบท้ายเทศบัญญัตินี้

"อาคารบนที่ดินพาณิชย์หรือที่ดินเมืองภาคเหนือ" หมายความว่า อาคารที่มีรูปลักษณะ โครงสร้าง หรือส่วนหนึ่งหลังคาเป็นหน้าจั่ว หรือมีแบบหรือรูปทรงส่วนหนึ่งส่วนของอาคารเป็นส่วนประกอบหลัก ซึ่งแสดงลักษณะสถาปัตยกรรมล้านนาไทย เป็นชั้นๆ กว้าง ยาว หอคอย และตกแต่งด้วยลวดลายหรือลูกเล่นศิลปะ

"อาคารพาณิชย์" หมายความว่า พื้นที่ของอาคารที่จัดขึ้นเพื่อการค้าขาย หรือบริการสาธารณะ หรือที่พักอาศัย หรือที่จัดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใด

"อาคารพาณิชย์" หมายความว่า พื้นที่ของอาคารที่จัดขึ้นเพื่อการค้าขาย หรือบริการสาธารณะ หรือที่พักอาศัย หรือที่จัดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใด

ข้อ 5 ภายในบริเวณเขตเมือง ที่มีอาคารพาณิชย์หรืออาคารพาณิชย์ที่มีลักษณะสูงเกินสี่ชั้นหรือเกินสิบสองเมตรหากอยู่ในเขตเมืองมีเขตโบราณสถาน ห้ามมิให้ก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกินหนึ่งชั้นหรือเกินหกเมตร ภายในเขตโบราณสถานนั้น

ข้อ 6 ให้กำหนดพื้นที่ในเขตเมือง เป็นเขตอนุรักษ์ถาวรหรืออนุรักษ์ถาวรหรือดัดแปลงอาคาร โดยมีลักษณะ แบบ รูปทรง ที่สอดคล้อง มีความเป็นเอกลักษณ์ของล้านนาไทยหรือพื้นเมืองภาคเหนือตามที่กำหนดในข้อ 4

ข้อ 7 อาคารที่มีอยู่ในเขตเมือง ก่อนหรือในวันที่ยกเทศบัญญัตินี้ใช้บังคับให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามเทศบัญญัตินี้ แต่ห้ามดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงอาคาร ให้เป็นอาคารพาณิชย์หรือประเภทที่มีลักษณะดังต่อไปนี้

ข้อ 8 อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคารก่อนวันที่เทศบัญญัตินี้ใช้บังคับ และยังคงสร้างหรือดัดแปลงไม่แล้วเสร็จ ให้ดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตต่อไปได้ แต่เมื่อก่อสร้างหรือดัดแปลงแล้ว ให้ใช้วันที่เป็นการก่อสร้างที่ผู้ก่อสร้างแล้วเสร็จ

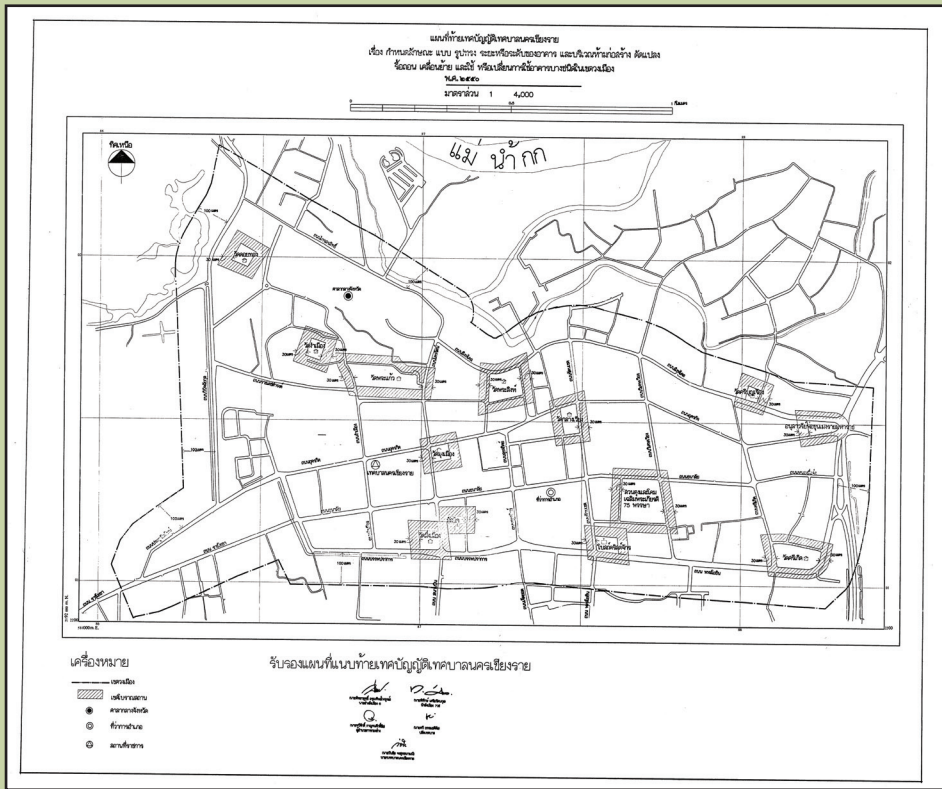
ข้อ 9 เทศบัญญัตินี้ไม่ใช้บังคับแก่อาคารดังต่อไปนี้

- 1.อาคารของกระทรวง ทบวง กรม ที่ใช้ราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์
- 2.อาคารของส่วนราชการท้องถิ่น ที่ใช้ราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์
- 3.อาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย ที่ใช้ในการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์
- 4.โบราณสถาน โบราณวัตถุ หรืออาคารต่างๆ ที่ใช้เพื่อการศาสนา ซึ่งมีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างไว้แล้วโดยเฉพาะ
- 5.อาคารที่ทำการขององค์การระหว่างประเทศ หรืออาคารที่ทำการของหน่วยงานที่ตั้งขึ้นตามความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ
- 6.อาคารที่ทำการของสหประชาชาติหรือการลงสู่ต่างประเทศ
- 7.อาคารชั่วคราวที่ใช้ประโยชน์ในการก่อสร้างอาคารถาวร หรืออาคารเพื่อประโยชน์เป็นการชั่วคราว ที่มีกำหนดเวลาหรือระยะเวลา

ข้อ 10 ให้นายกเทศมนตรีเมืองเชียงราช รักษาการเทศบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกหมายเรียก ประทาน หรือคำสั่ง เพื่อบังคับให้ปฏิบัติตามเทศบัญญัตินี้

ประกาศ ณ วันที่ 23 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2550

(ลงชื่อ) _____
(นายวันชัย จงชุมชนันท์)
นายกเทศมนตรีเมืองเชียงราช



ส่วนที่ 1

ทำความเข้าใจข้อบัญญัติท้องถิ่น

ตัวอย่าง : ข้อบัญญัติ องค์การบริหารส่วนตำบล

หน้า ๑๐๘
เล่ม ๑๒๖ ตอนพิเศษ ๑๑๖ ง
ราชกิจจานุเบกษา
๑๘ กันยายน ๒๕๕๒

ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลแก่งเลิงจาน
เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในท้องที่ขององค์การบริหารส่วนตำบลแก่งเลิงจาน อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม พ.ศ. ๒๕๕๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจัดตั้งและอำนาจของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับ มาตรา ๑๒ มาตรา ๑๑ มาตรา ๑๒ และมาตรา ๑๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย และมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติ ก่อตั้งและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. ๒๕๓๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติกีดกันเขต และองค์การบริหารส่วนตำบล (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๖ องค์การบริหารส่วนตำบลแก่งเลิงจาน โดยความเห็นชอบของสภาองค์การบริหารส่วนตำบลแก่งเลิงจาน และนายกเทศมนตรีเมืองมหาสารคาม จึงออกข้อบัญญัติไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อบัญญัตินี้เรียกว่า "ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลแก่งเลิงจาน เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่ขององค์การบริหารส่วนตำบลแก่งเลิงจาน อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม พ.ศ. ๒๕๕๒"

ข้อ ๒ ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลแก่งเลิงจานนี้ให้ใช้บังคับ ตั้งแต่วันที่ได้ประกาศ โดยเปิดเผย ณ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลแก่งเลิงจาน และให้สิ้นสุดระยะเวลาไว้บังคับ เมื่อมีการประกาศกฎกระทรวงไว้ใช้บังคับ ตั้งแต่วันลงนามในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ในข้อบัญญัตินี้

"บริเวณที่ ๑" หมายถึง บริเวณที่ห้ามก่อสร้างอาคารที่มีได้ สิ่งปลูกสร้าง ที่ละเว้นออก และสิ่งปลูกสร้างตามผังเมืองและเขตควบคุมเมืองมหาสารคาม จังหวัด มหาสารคาม ด้านตะวันออก จดทะเบียนที่ดินเลขที่ ๒๐๐ เมตร กับแนวเขต ด้านตะวันออก จดทะเบียนที่ดินเลขที่ ๒๐๐ เมตร ด้านใต้ จดทะเบียนที่ดินเลขที่ ๒๐๐ เมตร และจดออกสำเนียงประจาน ที่ละเว้นออก ด้านใต้ จดทะเบียนที่ดินเลขที่ ๒๐๐ เมตร ด้านตะวันออก จดทะเบียนที่ดินเลขที่ ๒๐๐ เมตร

หน้า ๑๐๙
เล่ม ๑๒๖ ตอนพิเศษ ๑๑๖ ง
ราชกิจจานุเบกษา
๑๘ กันยายน ๒๕๕๒

"บริเวณที่ ๒" หมายถึง บริเวณที่ห้ามก่อสร้างอาคารที่มีได้ สิ่งปลูกสร้าง ที่ละเว้นออก และสิ่งปลูกสร้างตามผังเมืองและเขตควบคุมเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม ด้านตะวันออก จดทะเบียนที่ดินเลขที่ ๒๐๐ เมตร กับแนวเขต ด้านตะวันออก จดทะเบียนที่ดินเลขที่ ๒๐๐ เมตร ด้านใต้ จดทะเบียนที่ดินเลขที่ ๒๐๐ เมตร

ข้อ ๔ ภายในบริเวณที่ ๑ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่มีลักษณะอยู่สูง ประสิทธิภาพหรือประกอบอุตสาหกรรม

(๒) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่เป็นผลิตภัณฑ์ชุมชนหรือ สิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

ข้อ ๕ ภายในบริเวณที่ ๒ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ และ โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่เป็นผลิตภัณฑ์ชุมชนหรือ สิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

(๒) คลังสินค้าตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๓) สถานประกอบการหรือที่อยู่อาศัยหรืออาคาร

(๔) สถานและพาณิชยกรรมทุกประเภทตามกฎหมายและฉบับตอน

ข้อ ๖ ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดในข้อ ๔ และข้อ ๕ ห้ามมิให้บุคคลใดตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารใดๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต่างจากเดิมในข้อ ๔ และข้อ ๕

ข้อ ๗ อาคารที่มีอยู่แล้วในเขตพื้นที่กำหนดในข้อ ๔ และข้อ ๕ ก่อนหรือในวันที่ ข้อบัญญัตินี้ ใช้บังคับให้ได้รับยกเว้น ในข้อบัญญัติข้อบัญญัตินี้ แต่ห้ามตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลง อาคารดังกล่าวให้เป็นอาคารชนิด หรือประเภทที่มีลักษณะต่างจากเดิมในข้อ ๔ และข้อ ๕

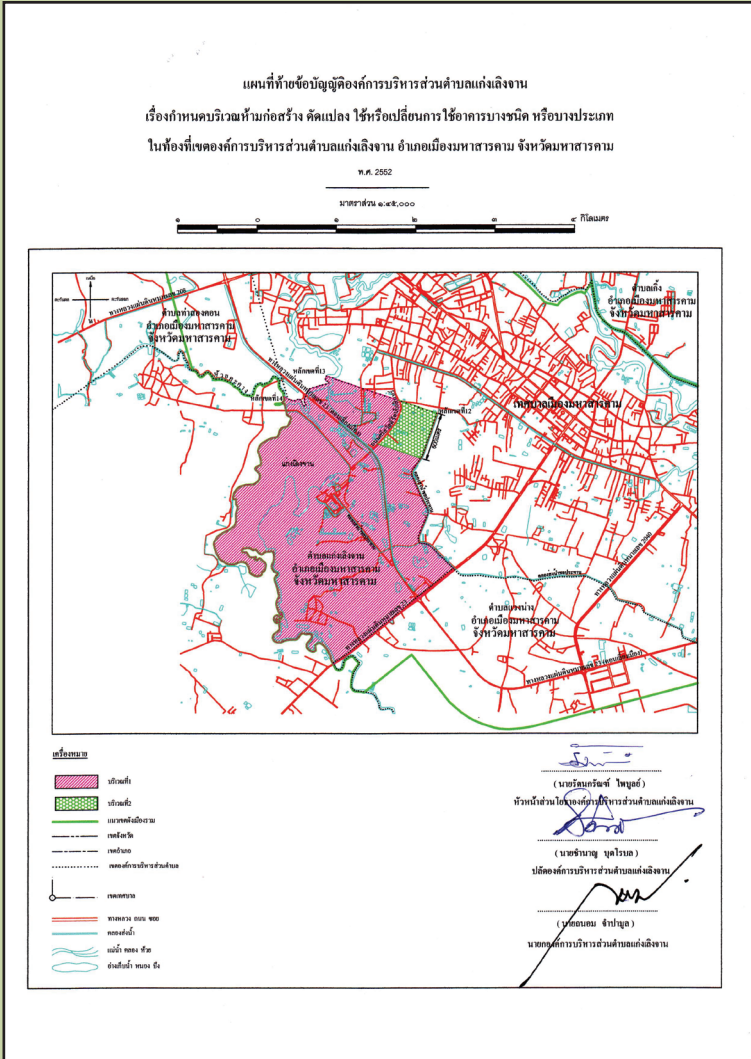
ข้อ ๘ อาคารที่ได้รับอนุญาตหรือในระหว่างการก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการขออนุญาต รับที่ข้อบัญญัตินี้ใช้บังคับ และยังคงสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับยกเว้น

หน้า ๑๑๐
เล่ม ๑๒๖ ตอนพิเศษ ๑๑๖ ง
ราชกิจจานุเบกษา
๑๘ กันยายน ๒๕๕๒

ไม่ฟ้องปฏิบัติตามข้อบัญญัตินี้ และจะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแก้ไขให้เป็นการจัดข้อบัญญัติใหม่ได้

ข้อ ๑๐ ให้บทบัญญัติของข้อบัญญัติฉบับนี้ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๕ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๒

อนันต์ จำปาบุ
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลแก่งเลิงจาน



ส่วนที่ 2
Part 2

**กฎหมายที่เกี่ยวข้องและความเชื่อมโยงของกฎหมาย
ที่ใช้จัดทำข้อบัญญัติท้องถิ่น**

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และความเชื่อมโยงของกฎหมาย ที่ใช้จัดทำข้อบัญญัติท้องถิ่น...

ส่วนที่ 2

□ ความเชื่อมโยงระหว่างกฎหมายผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคาร

เนื่องจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 มีขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ให้เกิดการวางจัดทำและดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะในบริเวณเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้อง หรือชนบท

ส่วนวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 คือ ใช้เพื่อการควบคุมการก่อสร้างอาคาร รวมถึงลักษณะทางกายภาพของอาคารเพื่อประโยชน์ของความแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร

นอกจากนี้กฎกระทรวงและข้อบัญญัติท้องถิ่นฉบับต่างๆ ที่ออกภายใต้ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ยังสามารถกำหนดรายละเอียดข้อบังคับให้ปฏิบัติด้านรูปลักษณะอาคาร ขนาดสัดส่วน เนื้อที่ ระดับ และระยะของตัวอาคารได้ ดังนั้นการใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคารมาเป็นเครื่องมือส่งเสริมการพัฒนาเมือง จึงเป็นสิ่งที่สามารถดำเนินการได้

1. มาตรา 2

แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

สาระสำคัญคือพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จะไม่มีผลใช้บังคับโดยทันทีทั้งประเทศ แต่จะต้องมีการตราพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นรายท้องที่ เว้นแต่ท้องที่ได้มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมหรือเคยมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ก็ให้ถือว่าท้องที่นั้น มีพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ใช้บังคับโดยอัตโนมัติ

2. มาตรา 12

แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

สาระสำคัญคือกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ถ้าขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ให้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

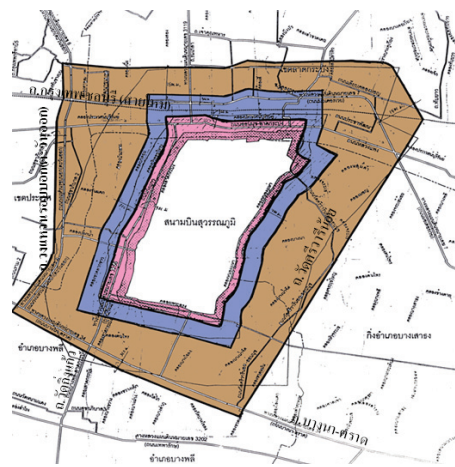
3. การควบคุมอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

มี 2 ลักษณะ ดังนี้

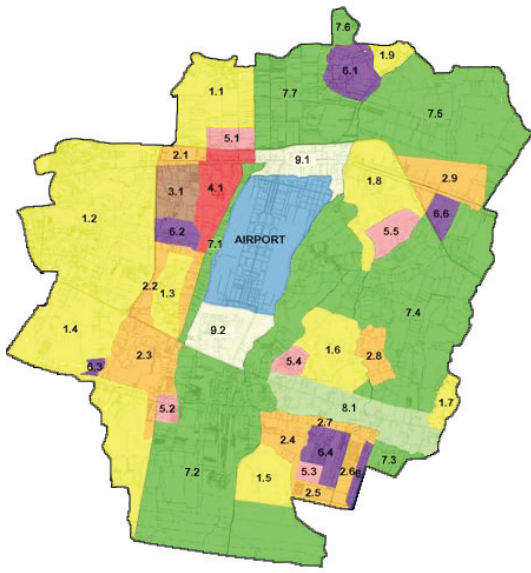
(ก) ควบคุมอาคารในลักษณะที่เป็นมาตรฐานกลางและใช้บังคับเป็นการทั่วไปในท้องที่ ที่มีพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 เช่น ในส่วนของการควบคุมความมั่นคงแข็งแรงของอาคารและวัสดุอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอาคาร (การรับน้ำหนัก ความคงทน ฯลฯ) เป็นต้น (มาตรา 8)

(ข) ควบคุมอาคารบางชนิดบางประเภทเฉพาะใน บางพื้นที่ (ใช้เฉพาะท้องที่) โดยออกเป็นกฎกระทรวง(มาตรา8) ประกาศกระทรวงมหาดไทย(มาตรา13) หรือ ข้อบัญญัติท้องถิ่น (มาตรา 9) เช่น บริเวณโดยรอบพระราชวัง พระตำหนัก บริเวณเกาะรัตนโกสินทร์ เกาะสมุย เกาะยาว จังหวัดพังงา บริเวณริมฝั่งทะเลอำเภอหัวหิน และอำเภอชะอำ ฯลฯ

การควบคุมอาคารเฉพาะท้องที่ตามข้อ(ข) ซึ่งโดยปกติจะกำหนดวงรอบเป็นชั้นๆ ซึ่งในบางกรณีถ้าได้นำข้อมูลในการศึกษาการวางและจัดทำผังเมืองมาเป็นปัจจัยสำคัญ ในการกำหนดควบคุมอาคารในลักษณะนี้ตามศักยภาพของพื้นที่ (โดยไม่จำเป็นต้องทำเป็นวงรอบเป็นชั้นๆ) ก็จะทำให้เกิดการควบคุมและขึ้นากการพัฒนาได้ตรงตามวัตถุประสงค์และเกิดประสิทธิภาพสูงสุดสำหรับการพัฒนาเมือง เช่น กรณีบริเวณโดยรอบสนามบินสุวรรณภูมิ เป็นต้น (เป็นการนำข้อมูลหรือหลักการวางผังเมืองมาเป็นองค์ประกอบในการออกกฎหมายควบคุมอาคาร)



ตัวอย่างการกำหนดการควบคุมเป็นวงรอบ



ตัวอย่างการกำหนดการควบคุมเป็นบริเวณ

4. การวางและจัดทำผังเมืองรวมซึ่งได้ประกาศใช้บังคับเป็นกฎกระทรวง

มีข้อจำกัดในข้อกำหนดว่ากฎกระทรวงผังเมืองรวมไม่อาจกำหนดลงในรายละเอียดของอาคารได้ เช่น การควบคุมรูปลักษณะ สีของอาคาร ฯลฯ แต่พื้นที่นั้นจำเป็นต้องกำหนดรูปแบบการพัฒนาในทุกๆด้าน เหมาะสมกับเอกลักษณ์และอัตลักษณ์ชุมชน จึงมีความจำเป็นที่จะต้องดำเนินการควบคุมอาคารและสิ่งก่อสร้างให้เกิดความเป็นเอกภาพกลมกลืนกันก็สามารถออกเป็นกฎหมายโดยอาศัยกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารได้

ตัวอย่าง เช่น กรณีการควบคุมรูปลักษณะอาคารบางประเภทบริเวณเกาะรัตนโกสินทร์ เกาะสมุย ฯลฯ (กฎหมายควบคุมอาคารเสริมกฎหมายผังเมือง)

5. กรณีการออกกฎหมายโดยอาศัยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ในส่วนที่เกี่ยวกับการรักษาสภาพแวดล้อม(ไม่ใช่ในส่วนของความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร) เช่น F.A.R. ระยะถอยร่นจากริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือริมทางหลวงแผ่นดิน ซึ่งกฎหมายควบคุมอาคาร(กฎกระทรวงฉบับที่ 55) ได้กำหนดไว้เป็นมาตรฐานกลางแล้ว โดยใช้ควบคุมเหมือนกันหมดในทุกพื้นที่ แต่ในการวางและจัดทำผังเมืองซึ่งมีการศึกษาไว้เป็นการเฉพาะ และพื้นที่นั้นจะต้องดูแลเป็นพิเศษ กฎกระทรวงผังเมืองก็อาจจะกำหนดให้แตกต่างไปจากมาตรฐานกลางของกฎหมายควบคุมอาคารได้ฯ (กฎหมายผังเมืองเสริมกฎหมายควบคุมอาคาร)

6. กรณีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมซึ่งสิ้นสุดระยะเวลาการใช้บังคับ

แต่ยังไม่สามารถออกกฎกระทรวงใช้บังคับต่อเนื่องได้ ก็อาจจะให้มีการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นโดยอาศัยกฎหมายควบคุมอาคาร เพื่อควบคุมอาคารบางประเภทไว้จนกว่ากฎกระทรวงผังเมืองฉบับใหม่ประกาศใช้บังคับ ซึ่งจะเป็นการช่วยลดปัญหาการหมดอายุใช้บังคับ กฎกระทรวงผังเมืองรวมในช่วงที่เป็นสัญญาภาคของกฎหมาย

7. การอุทธรณ์คำสั่งไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

โดยอาศัยเหตุผลของกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง การพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ก็อาจจะขอข้อมูลหรือเชิญเจ้าหน้าที่ที่ดำเนินการในด้านผังเมืองเพื่อร่วมชี้แจงถึงเจตนารมณ์ต่างๆเพิ่มเติมก็จะทำให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับข้อมูลและเจตนารมณ์ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาได้

กฎกระทรวงควบคุมอาคารฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543

กฎกระทรวงควบคุมอาคารฉบับที่ 55 เป็นกฎหมายที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีเนื้อหาเกี่ยวกับการกำหนดลักษณะ แบบ รูปร่าง ลัดส่วน เนื้อที่ ที่ตั้งของอาคาร ระดับ เนื้อที่ช่องที่ว่างภายนอกอาคาร หรือแนวอาคาร และระยะหรือระดับระหว่างอาคาร กับอาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ทางเท้าหรือที่สาธารณะ เป็นต้น

□ กฎหมายฉบับอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง กับการจัดทำ ข้อบัญญัติท้องถิ่น

นอกจากกฎหมายผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคาร ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการจัดทำข้อบัญญัติท้องถิ่นแล้ว ยังมีกฎหมายอื่นซึ่งจำเป็นต้องรู้ก่อนการดำเนินการจัดทำข้อบัญญัติท้องถิ่นในพื้นที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ดังนี้

กฎหมายการขุดดินและถมดิน

พระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. 2543 ให้ใช้บังคับในท้องที่ใด ก็เพื่อประโยชน์ในการป้องกันอันตรายที่จะเกิดจากการขุดดินถมดิน ถ้าการขุดดินหรือถมดินอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคล หรือก่อให้เกิดอันตรายต่อประชาชน

โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 6 ซึ่งบัญญัติว่าเพื่อประโยชน์ในการป้องกันการพังทลายของดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นเพื่อปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้

กฎหมายสิ่งแวดล้อม

พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 มีสาระสำคัญที่เป็นประโยชน์ต่อการควบคุมสภาพแวดล้อมในพื้นที่ท่องเที่ยว การดำเนินการตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ จะแบ่งเป็น 2 ลักษณะ คือ

ลักษณะที่ 1 เป็นการกำหนดเขตอนุรักษ์และพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม จะกระทำในพื้นที่ ที่มีสภาพธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมอันควรอนุรักษ์ เช่น พื้นที่อนุรักษ์เกษตรกรรม เขตสงวนเพื่อการท่องเที่ยว ฯลฯ โดยมีเจตนาเพื่อป้องกันและฟื้นฟูความเสื่อมโทรมของทรัพยากรธรรมชาติ

ลักษณะที่ 2 เป็นการกำหนดเขตควบคุมมลพิษจะดำเนินการสำหรับพื้นที่ที่เกิดปัญหามลพิษซึ่งส่งผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น น้ำเสีย ขยะมูลฝอย สภาพแวดล้อมเสื่อมโทรม เพื่อให้ปัญหานั้นๆได้รับการแก้ไขที่รวดเร็วทันการณ์

กฎหมายสาธารณสุข

พระราชบัญญัติการสาธารณสุข ปี พ.ศ. 2535

พระราชบัญญัตินี้มุ่งหมายให้มีการควบคุมดูแลเกี่ยวกับเรื่องสิ่งปฏิกูล อาหารสุขลักษณะของอาคาร ควบคุมกิจการต่างๆ ที่จะก่อให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพ เช่น ตลาด สถานที่จำหน่ายสุรา สถานที่จำหน่ายอาหาร สถานที่สะสมอาหาร เป็นต้น

พระราชบัญญัติรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชนเมือง ปี พ.ศ. 2535

พระราชบัญญัตินี้มีสาระสำคัญเกี่ยวกับการกำหนดให้ผู้ครอบครองอาคาร ห้องแถว ห้างร้าน โรงงาน โรงแรม โรงมหรสพ หรือภัตตาคาร ดูแลรักษาความสะอาดทางเท้า หน้าอาคาร พระราชบัญญัติฉบับนี้สามารถนำมาใช้ในการพัฒนาทางด้านผังเมืองได้ในกรณีที่ผู้ครอบครองอาคารปล่อยให้อาคาร ห้างร้าน โรงงาน โรงแรม โรงมหรสพ หรือภัตตาคาร เกิดความทรุดโทรม มีสภาพที่ชำรุด เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้ผู้ครอบครองจัดการรื้อถอนได้

กฎหมายสถานบริการ

พระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. 2509 เป็นกฎหมายที่มีเจตนารมณ์ เพื่อควบคุม สถานบริการ ไม่ให้ประกอบกิจการมุ่งไปในทางที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อย ศีลธรรม วัฒนธรรมและประเพณีอันดีงามของชาติ

กฎหมายป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย

พระราชบัญญัติป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย พ.ศ. 2550 นี้ มีขึ้นเพื่อรวบรวมหน่วยงานที่มีหน้าที่หลักในการดำเนินการป้องกัน บรรเทา ฟื้นฟู สาธารณภัยและอุบัติเหตุ เข้าไว้ด้วยกัน พร้อมทั้งกำหนดอำนาจหน้าที่ สำหรับการอำนวยความสะดวกและการบริหารจัดการการปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและมีทิศทางเดียวกัน

กฎหมายที่เกี่ยวกับการล่องลำลำน้

พระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ. 2456 นี้ ควบคุมการเดินเรือและการล่องลำลำน้ในพื้นที่นอกจากนี้ ยังกำหนดวิธีการป้องกันผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากการเดินเรือ ซึ่งมีสาระที่เกี่ยวข้องกับการคมนาคมขนส่ง การใช้ที่ดิน การควบคุมการก่อสร้างอาคารและสิ่งแวดล้อมกฎหมายฉบับนี้มีข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการก่อสร้าง คือ ห้ามมิให้ผู้ใด ปลูกสร้างอาคาร หรือสิ่งก่อสร้างใด ล่องลำเข้าไประหว่างน้ำ ในน้ำ หรือใต้น้ำ ของแม่น้ำ ลำคลอง บึง อ่างเก็บน้ำ ทะเลสาบ อันเป็นทางสัญจรของประชาชนหรือที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน หรือทะเลภายในน่านน้ำไทย

กฎหมายจัดสรร

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

เป็นกฎหมายที่อยู่ในความดูแลรับผิดชอบของกรมที่ดิน มีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดมาตรฐานในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

ส่วนที่ 3
Part 3

**การกำหนดแนวทางการพัฒนาเมือง
และมาตรการควบคุมพื้นที่**

การกำหนดแนวทางการพัฒนาเมือง และมาตรการควบคุมพื้นที่

ผังเมืองเฉพาะ มีลักษณะเด่นตรงที่เป็นผังซึ่งกำหนดให้มีการปฏิบัติการต่างๆตามนโยบายที่ได้วางไว้โดยมีเครื่องมือที่ใช้สำหรับกำกับกับการปฏิบัติ 2 ตัวหลักๆ คือ แผนผังเพื่อการพัฒนาทางด้านกายภาพ ควบคู่กับโครงการดำเนินการ (ทั้งโครงการพัฒนาเมืองและมาตรการด้านกฎหมายต่างๆ) โดยแผนผังและโครงการดำเนินการต่างๆ จะมีเนื้อหาที่ลงรายละเอียดเฉพาะ มีการแสดงตำแหน่งโครงการพัฒนาที่ชัดเจนว่าจะทำอะไร ที่ไหน อย่างไร รวมถึงการกำหนดประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดิน และเงื่อนไขที่เกี่ยวกับการกำหนดความหนาแน่นของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ขนาดแปลงที่ดิน ขนาด ลัดส่วน และรูปลักษณะของอาคาร เพื่อการพัฒนาและดำรงรักษาบริเวณเฉพาะแห่ง และมีการกำหนดรายละเอียดที่ลึกลงไปถึงการเปลี่ยนแปลงในกรรมสิทธิ์ที่ดิน ตลอดจนอสังหาริมทรัพย์จากเจ้าของเดิม ทั้งนี้เพื่อให้เกิดการดำเนินการและการก่อสร้างตามที่ผังเมืองเฉพาะกำหนดไว้ อันจะเป็นส่วนสำคัญที่จะทำให้เมืองหรือพื้นที่เฉพาะแห่งสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง โครงการพัฒนาเมืองตามแนวทางของผังเมืองเฉพาะ โดยทั่วไปแบ่งเป็น 2 ส่วนหลัก ได้แก่ ส่วนของการควบคุมรูปแบบการพัฒนา และ ส่วนของการส่งเสริมการพัฒนา

การพัฒนาเมืองตามแนวทางผังเมืองเฉพาะ

1. ควบคุมรูปแบบการพัฒนา

- กำหนดกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดิน (พรบ.การผังเมือง พ.ศ. 2518)
- กำหนดการควบคุมการก่อสร้าง
- กำหนดรูปแบบทางสถาปัตยกรรม (พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)
- กำหนดการควบคุมการปรับระดับพื้นที่ (พรบ.การขุดและถมดิน พ.ศ. 2543)

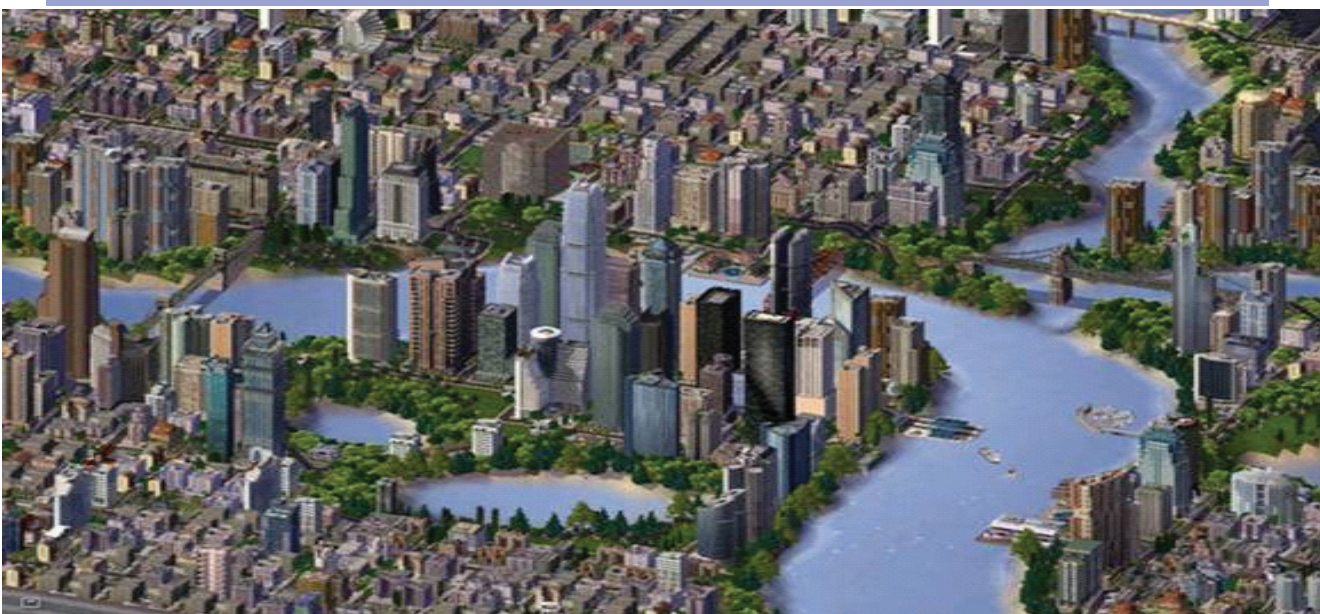
2. การส่งเสริมการพัฒนา

2.1 การฟื้นฟูเมือง(Urban Renewal)

- การอนุรักษ์สิ่งที่มีคุณค่า (Preservation/Conservation)
- การปรับปรุงชุมชนเดิม (Rehabilitation)
- การพัฒนาขึ้นใหม่ (Redevelopment)
- การพัฒนาพื้นที่ว่างเปล่า (Rearrangement)

2.2 การพัฒนาเมือง(Urban Development)

2.3 การสร้างเมืองใหม่(New Town)



ในส่วนของการควบคุมรูปแบบการพัฒนาเป็นการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแลพื้นที่ด้วยการออกมาตรการต่างๆ เพื่อป้องกันกิจกรรมที่ไม่พึงประสงค์หรือขัดแย้งต่อแนวทางการพัฒนาเมือง ซึ่งโดยทั่วไปการควบคุมรูปแบบการพัฒนา โดยพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 จะเป็นการกำหนดประเภทกิจการหรือกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่อนุญาตหรือไม่อนุญาต ให้ประกอบกิจการในที่ดินแต่ละบริเวณ การควบคุมรูปแบบการพัฒนาโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ส่วนใหญ่จะเป็นการกำหนดการควบคุมการก่อสร้าง โดยระบุเป็นประเภทและขนาดอาคารที่ห้ามก่อสร้างหรืออนุญาตให้ก่อสร้างได้ในแต่ละบริเวณ ส่วนการควบคุมรูปแบบการพัฒนา โดยพระราชบัญญัติการขุดและถมดิน พ.ศ. 2543 นั้น จะเป็นการควบคุมเกี่ยวกับการปรับระดับพื้นที่ การขุดดิน และการถมดิน ในแต่ละบริเวณ

มาตรการการควบคุมตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

- การใช้ประโยชน์ที่ดิน -ประเภทหลัก
- ประเภทรอง
- ข้อกำหนด -อนุญาต , อนุญาตแบบมีเงื่อนไข , ไม่อนุญาต
- บัญชีท้ายกฎกระทรวง

แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง

- ถนนเดิม -มีเขตทางเพียงพอ ปรับปรุงรูปแบบ
- ถนนเดิมขยาย -ขยายเขตทางและรูปแบบที่กำหนด
- ถนนโครงการ -กำหนดให้ก่อสร้างใหม่ตามรูปแบบที่กำหนด

มาตรการการควบคุมตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522



ส่วนการส่งเสริมการพัฒนา เป็นการกำหนดแนวทางการพัฒนาพื้นที่ในแต่ละบริเวณอย่างสอดคล้องเหมาะสมกับเมืองหรือชุมชนนั้นๆ ทั้งนี้การพัฒนาตามผังเมืองเฉพาะ ยึดหลักการ

**“ต้องสร้างความชัดเจนและเป็นที่ยอมรับต่อผู้เกี่ยวข้อง
ตั้งแต่ต้นต้นในการกำหนดนโยบายและวัตถุประสงค์”**

สำหรับวิธีการที่ใช้เพื่อการพัฒนาเมือง โดยสากลจะแบ่งเป็น 3 รูปแบบ คือ การฟื้นฟูเมือง(Urban Renewal), การพัฒนาเมือง(Urban Development) และการสร้างเมืองใหม่(New Town) โดยไม่ว่าจะใช้วิธีการใด เพื่อการพัฒนาเมือง หลักการของผังเมืองเฉพาะกำหนดให้ต้องมีแผนผังและโครงการพัฒนาด้านต่างๆ อย่างครบถ้วนทั้งระบบ ตัวอย่างเช่น โครงการจัดระเบียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน , โครงการพัฒนาระบบคมนาคมขนส่ง,โครงการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการที่สอดคล้องกับย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละบริเวณ, โครงการพัฒนาพื้นที่เฉพาะแห่ง เฉพาะบริเวณ , โครงการออกแบบปรับปรุงภูมิทัศน์ ฯลฯ และต้องมีการจัดทำแผนงานเพื่อพัฒนาโครงการต่างๆ ตามลำดับความสำคัญ-เร่งด่วนในการพัฒนา(Phasing Plan) ให้เป็นไปตามผัง

เนื่องจากการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะตามกฎหมายต้องตราเป็นพระราชบัญญัติเพื่อใช้บังคับ จึงมีขั้นตอนการดำเนินงานในส่วนของการนำเข้าสู่กระบวนการใช้บังคับตามกฎหมายที่ใช้ระยะเวลานาน ส่งผลให้การกำหนดมาตรการควบคุมพื้นที่และโครงการพัฒนาต่างๆที่วางไว้ ไม่สามารถเป็นเครื่องมือที่มีประสิทธิภาพในการป้องกันแก้ไขปัญหา และพัฒนาพื้นที่ได้ทันกับการพัฒนาในกระแสโลกาภิวัตน์ที่สถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว จึงมักเกิดปัญหาว่า กรมโยธาธิการและผังเมืองไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามร่างผังเมืองเฉพาะที่วางไว้กับทุกๆ พื้นที่

เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว สำหรับพื้นที่ที่มีความจำเป็นเร่งด่วน กรมโยธาธิการและผังเมืองจึงเห็นควรให้มีการนำมาตรการด้านกฎหมายอย่างอื่น ที่สามารถดำเนินการได้อย่างรวดเร็ว มาใช้เพื่อช่วยแก้ปัญหาในระหว่างดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ เครื่องมือทางด้านกฎหมายที่มีความเหมาะสมและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถดำเนินการได้เอง คือ การออกข้อบัญญัติท้องถิ่น โดยอาศัยอำนาจตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ซึ่งเป็นเครื่องมือทางกฎหมายที่สามารถลงรายละเอียดในส่วนของการควบคุมได้เกือบทุกประเด็นตามแนวทางที่กำหนดไว้ในร่างผังเมืองเฉพาะ ทั้งนี้ข้อบัญญัติท้องถิ่นยังเป็นกฎหมายที่ให้อำนาจองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการกำกับดูแลพื้นที่และยังไม่มีการหมดอายุการใช้บังคับ จึงไม่เกิดช่องว่างทางกฎหมาย ที่ต้องการผลต่อเนื่องของการปฏิบัติในระยะยาว

ส่วนที่ 3

การกำหนดแนวทางการพัฒนาเมืองและมาตรการควบคุมพื้นที่

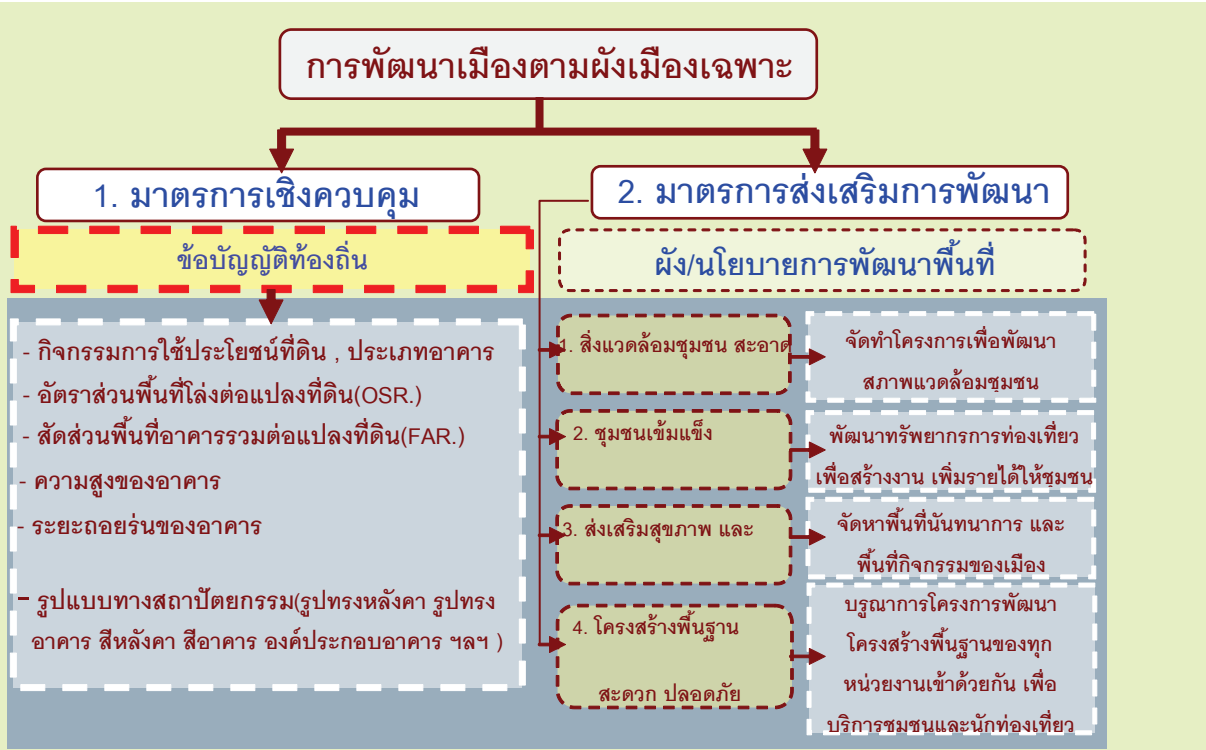
ดังนั้นการดำเนินการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นตามแนวทางผังเมืองเฉพาะ จึงเป็นเครื่องมือในส่วนของการควบคุมรูปแบบการพัฒนาพื้นที่ เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถใช้อำนาจดูแลพื้นที่ได้ในเบื้องต้น(ในระหว่างการนำร่างผังเมืองเฉพาะไปสู่กระบวนการตามกฎหมาย และประกาศใช้บังคับ)ตามเจตนารมณ์ของร่างผังเมืองเฉพาะ โดยดำเนินงานควบคู่ไปกับการจัดทำโครงการพัฒนาด้านต่างๆที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นส่วนช่วยให้ท้องถิ่นและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถดำเนินการพัฒนาเมืองให้สอดคล้องกับที่กำหนดไว้ตามร่างผังเมืองเฉพาะได้เช่นเดียวกัน



ตัวอย่าง :

ส่วนที่ 3

การกำหนดแนวทางการพัฒนาเมืองและมาตรการควบคุมพื้นที่



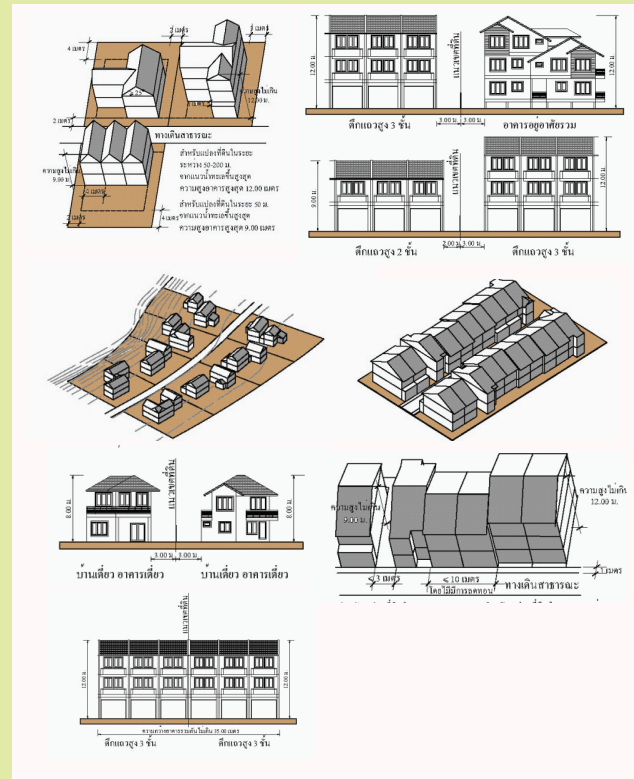
เมื่อเข้าใจในหลักการหรือแนวความคิดของการพัฒนาเมืองตามผังเมืองเฉพาะแล้ว ควรมาศึกษาในรายละเอียดของการกำหนดแนวทางการควบคุมรูปแบบการพัฒนาพื้นที่ด้วยข้อบัญญัติท้องถิ่น และการส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่ ในส่วนต่อไป

การกำหนดแนวทางการควบคุมรูปแบบการพัฒนา ด้วยข้อบัญญัติท้องถิ่น...

เนื้อหาที่จะควบคุมในข้อบัญญัติท้องถิ่น

ข้อบัญญัติท้องถิ่นเป็นเครื่องมือในการควบคุมการพัฒนาพื้นที่ ที่ออกมาใช้บังคับโดยอาศัยอำนาจตามความใน มาตรา 9 และมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ซึ่งพระราชบัญญัติฉบับนี้ มีขอบเขตหรือรายละเอียดเนื้อหาที่สามารถบังคับปฏิบัติได้ เป็นการเฉพาะเรื่อง ดังนี้

- o ประเภทอาคาร / การประกอบกิจกรรมในอาคาร
- o ขนาด/ความหนาแน่น ของการพัฒนา
 - ขนาดพื้นที่ใช้สอยอาคาร
 - อัตราส่วนพื้นที่เปิดโล่งต่อพื้นที่แปลงที่ดิน(O.S.R.)
 - อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่แปลงที่ดิน(F.A.R.)
 - ความสูงของอาคาร
 - ระยะถอยร่น(Setback)
- o ระยะหรือระดับของอาคาร
 - o รูปแบบทางสถาปัตยกรรม (รูปทรงหลังคา รูปทรงอาคาร สีหลังคา ลีอาคาร วัสดุประกอบอาคาร องค์กรประกอบต่างๆ ของอาคาร ฯลฯ)
 - o ควบคุมเรื่องป้าย(ขนาด รูปแบบ ตำแหน่งการติดตั้ง ความมั่นคงแข็งแรง)
 - o องค์กรประกอบอื่นๆที่จำเป็นเพื่อการบรรลุวัตถุประสงค์ของการออกข้อบัญญัติ



ส่วนที่ 3

ข้อดี/จุดเด่นของข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง

ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารเป็นกฎหมายที่ไม่มีกำหนดอายุการใช้บังคับ ทำให้ไม่เกิดภาวะสูญญากาศของการกำกับดูแลการใช้ประโยชน์พื้นที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย เว้นแต่จะมีการออกกฎกระทรวงควบคุมอาคารใหม่ใช้บังคับซึ่งจะทำให้เกิดความต่อเนื่องในมาตรการควบคุมและกำกับดูแลการพัฒนาพื้นที่ มาตรการเชิงควบคุมตามร่างผังเมืองเฉพาะที่ดำเนินการแล้วเสร็จ สามารถถูกนำไปใช้บังคับและปฏิบัติอย่างเป็นรูปธรรม โดยการตราเป็นเทศบัญญัติเทศบาลหรือข้อบัญญัติต้องครปกครองส่วนท้องถิ่น(ออกตามความในมาตรา 9 หรือมาตรา 10 แห่ง พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522) เป็นการส่งเสริมบทบาทขององค์กรปกครองท้องถิ่น ให้เข้ามามีส่วนร่วมในการนำร่างผังเมืองเฉพาะไปสู่การปฏิบัติและบังคับใช้อย่างเป็นรูปธรรม โดยอาศัยกฎหมายที่อยู่ในกำกับดูแลของกรมฯฉบับอื่น เพื่อช่วยแก้ปัญหาหลักของกระบวนการจัดทำผังเมืองเฉพาะ(ที่มักติดขัดและ

ล่าช้าในขั้นตอนกฎหมาย) ในการที่จะช่วยควบคุมหรือกำหนดทิศทางการพัฒนาพื้นที่ได้อย่างทันกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วในยุคโลกาภิวัตน์

นอกจากนี้ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ยังสามารถกำหนดรายละเอียดไปถึงเรื่องการควบคุมขนาดของการพัฒนา(รูปทรง ขนาด ความสูง และมวลอาคาร) : โดยการกำหนดระยะถอยร่น(Setback) ระหว่างอาคาร เขตที่ดิน และเขตทางสาธารณะ ช่วยให้เกิดช่องว่างระหว่างอาคารเพื่อการถ่ายเทมวลอากาศภายในเมือง (ตอบสนองการแก้ปัญหาภาวะโลกร้อน)และยังจะเป็นการช่วยเปิดช่องมองทิวทัศน์และลดความหนาแน่นแก่เมือง(สร้างให้เกิดความเป็นเมืองน่าอยู่) นอกจากนี้กฎหมายควบคุมอาคารสามารถกำหนดลักษณะอาคารในแต่ละบริเวณผ่าน F.A.R. , B.C.R., ระยะและระดับต่างๆของอาคาร, การเว้นว่าง-การถอยร่น, การยกระดับพื้นชั้นล่างของอาคารและความสูงของอาคารได้ทำให้อาคารสามารถควบคุมการพัฒนาพื้นที่ของตนให้เป็นไปอย่างสอดคล้องกับโครงสร้างของเมือง เมืองเกิดการพัฒนามีเอกลักษณ์เฉพาะสำหรับแต่ละย่าน อันเป็นเป้าหมายของการพัฒนาพื้นที่

การกำหนดแนวทางการพัฒนาเมืองและมาตรการควบคุมพื้นที่

ในอนาคตซึ่งการควบคุมในบางเรื่องไม่สามารถทำได้หากต้อง
บังคับใช้โดยออกเป็นกฎกระทรวงผังเมืองรวมเพียงอย่างเดียว
และประเด็นที่สำคัญคือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกอย่างสอดคล้อง
กันระหว่างกฎหมายผังเมือง, กฎหมายควบคุมอาคารและ
กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องจะลดความยุ่งยาก(การบังคับปฏิบัติ
ที่ไม่ตรงกัน)ให้กับท้องถิ่นในฐานะผู้ที่ต้องปฏิบัติและบังคับใช้
กฎหมายรวมทั้งลดผลกระทบกับประชาชนในพื้นที่ เนื่องจาก
จะมีความชัดเจนในการปฏิบัติ อีกทั้งข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออก
โดยท้องถิ่นผู้ต้องดำเนินการใช้บังคับกฎหมายเองนั้น จะเป็น
ผู้ที่มีความเข้าใจในสภาพปัญหาและเงื่อนไขของพื้นที่ของตน
เป็นอย่างดี การออกข้อกำหนดต่างๆจึงเป็นไปอย่างรอบคอบและ
เหมาะสมกับการใช้บังคับปฏิบัติในพื้นที่ เมื่อข้อบัญญัติที่ออก
อย่างเหมาะสมกับสภาพการณ์ จะส่งผลให้ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่
จัดทำขึ้นนั้นถูกนำไปปฏิบัติและบังคับใช้อย่างยั่งยืนต่อไปใน
อนาคต

- 2.พื้นที่ที่จะดำเนินการ มีกฎหมายฉบับอื่นๆ ใช้บังคับ
อยู่เดิมในพื้นที่หรือไม่
- 3.เขตการปกครองของพื้นที่ ที่จะดำเนินการออก
ข้อบัญญัติท้องถิ่น เป็นอย่างไร (คาบเกี่ยวกันหรือไม่)
- 4.ความสำคัญของพื้นที่แต่ละบริเวณในชุมชน / จุดเด่น
หรือเอกลักษณ์และอัตลักษณ์ของชุมชนที่ต้องการดำรงรักษา
- 5.สภาพปัญหาหลักของพื้นที่คืออะไร
- 6.วัตถุประสงค์ในการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นขององค์กร
ปกครองท้องถิ่น

แนวความคิดและหลักการ ในการจัดทำร่างข้อบัญญัติท้องถิ่น

ในการจัดทำร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นควรจะทำให้ความ
สำคัญกับสวัสดิภาพของชุมชน ภาพลักษณ์ของเมือง พื้นที่โล่ง พื้นที่
สีเขียว พื้นที่ของระบบนิเวศเมือง และแนวคิดในการกำหนดการ
จัดกลุ่มการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยนำมาตราการจากร่างผังเมือง-
เฉพาะที่ได้จัดทำขึ้นมาประมวลเป็นภาพรวมการควบคุมและ
การกำกับการพัฒนา จากนั้นจึงนำไปพัฒนาเป็นข้อกำหนดการ
ใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร สำหรับใช้บังคับปฏิบัติผ่านพระราช
บัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นข้อบัญญัติท้องถิ่นของ
พื้นที่ต่อไป ซึ่งร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นที่จัดทำขึ้นนั้นจะต้อง

หลักการ :

- 1.สอดคล้องกับโครงสร้างผังเมืองชุมชนซึ่งเป็นเป้าหมาย
ของการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต
- 2.ต้องสอดคล้องกับกฎกระทรวงผังเมืองรวมและ
กฎกระทรวงควบคุมอาคารที่มีใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน/ สอดคล้อง
กับกฎหมายอื่นๆ ที่ใช้บังคับอยู่เดิมในพื้นที่
- 3.เป็นไปเพื่อการคุ้มครองประโยชน์ของประชาชน
ในท้องถิ่นหรือประโยชน์ของประเทศ
- 4.ในการออกข้อบัญญัติ ต้องตอบสนองต่อปัญหา และ
การแก้ไขปัญหาอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน
- 5.มียุทธศาสตร์การทำงานร่วมกันของทุกฝ่าย



สิ่งที่ต้องรู้ก่อนการดำเนินการจัดทำข้อบัญญัติท้องถิ่น

- 1.พื้นที่ที่จะดำเนินการ อยู่ในเขตให้ใช้บังคับพระราช
บัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่
-พื้นที่ที่จะดำเนินการ มีการตราพระราชกฤษฎีกาให้ใช้
บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่หากยังมี
ไม่มี พื้นที่แห่งนั้นจะไม่สามารถออกข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตาม
ความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้ เนื่องจาก
พื้นที่ดังกล่าวไม่ได้อยู่ในเขตให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุม
อาคารฯ การจะออกข้อบัญญัติท้องถิ่นโดยอาศัยอำนาจ แห่ง
พระราชบัญญัติควบคุมอาคารในพื้นที่ใด ต้องดำเนินการออก
พระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
พ.ศ. 2522 ในพื้นที่นั้นก่อน ซึ่งระยะเวลาที่ใช้ในการดำเนินการ
ตราพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
ประมาณ 1 ปี (ดูขั้นตอนการตราพระราชกฤษฎีกา)
-หากพื้นที่ที่ดำเนินการ ยังไม่เคยมีการตราพระราช
กฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
แต่พื้นที่นั้นอยู่ในเขตให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติการผังเมือง
พ.ศ. 2518 จะถือว่าพื้นที่แห่งนั้น เป็นเขตควบคุมอาคารโดยอัตโนมัติ¹
ท้องถิ่นสามารถออกข้อบัญญัติท้องถิ่นได้เลย(ไม่ต้องเสียเวลา
ประกาศเป็นเขตควบคุมอาคารก่อน)โดยอาศัยอำนาจตามความ
ในมาตรา 9 หรือ 10

¹ มาตรา 2 แห่ง พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยมาตรา
4 วรรค 2 ของ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 "สำหรับเขตท้อง
ที่ที่ได้มีการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองหรือ
เขตท้องที่ที่ได้เคยมีการประกาศดังกล่าว ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้บังคับตามเขตของ
ผังเมืองรวมนั้นโดยไม่ต้องตราเป็นพระราชกฤษฎีกา

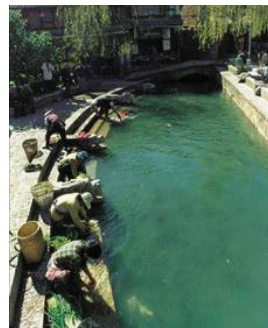
นอกจากนี้ควรให้ความสำคัญกับการพิจารณาจัดให้มี

- ข้อกำหนดในบริเวณพื้นที่ลุ่ม และพื้นที่น้ำท่วม ควรมีข้อกำหนดเรื่องที่เป็นประโยชน์ต่อประชาชนส่วนรวม
- ข้อกำหนดเพื่อการอนุรักษ์สถาปัตยกรรมที่เป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่
- ข้อกำหนดในเขตเมืองเก่าเขตอนุรักษ์โบราณสถาน หรือพื้นที่โดยรอบโบราณสถานนั้น ควรให้ความสำคัญกับการประกอบกิจกรรมหรือการใช้สอยอาคาร หรือการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโครงสร้างหรือความมั่นคงแข็งแรงของบ้านเรือนและ โบราณสถาน

ข้อเสนอแนะการยกเว้น

การกำหนดบริเวณควรใช้การอ้างอิงแนวเขตที่ง่ายต่อการบังคับปฏิบัติ เช่น อาจแบ่งแยกบริเวณด้วยแนวคลองหรือแนวถนนในปัจจุบันเป็นแนวแบ่งเขต เพื่อให้สามารถปฏิบัติได้ง่าย

นอกจากนี้ควรให้ความสำคัญกับการพิจารณาจัดให้มีข้อกำหนดเรื่องที่เป็นประโยชน์ต่อประชาชน เช่น ข้อกำหนดในบริเวณพื้นที่ลุ่ม และพื้นที่น้ำท่วม เป็นต้น



ส่วนที่ 3

การกำหนดแนวทางการพัฒนาและจัดการควบคุมพื้นที่

การกำหนดแนวทางการส่งเสริมการพัฒนาเมือง...

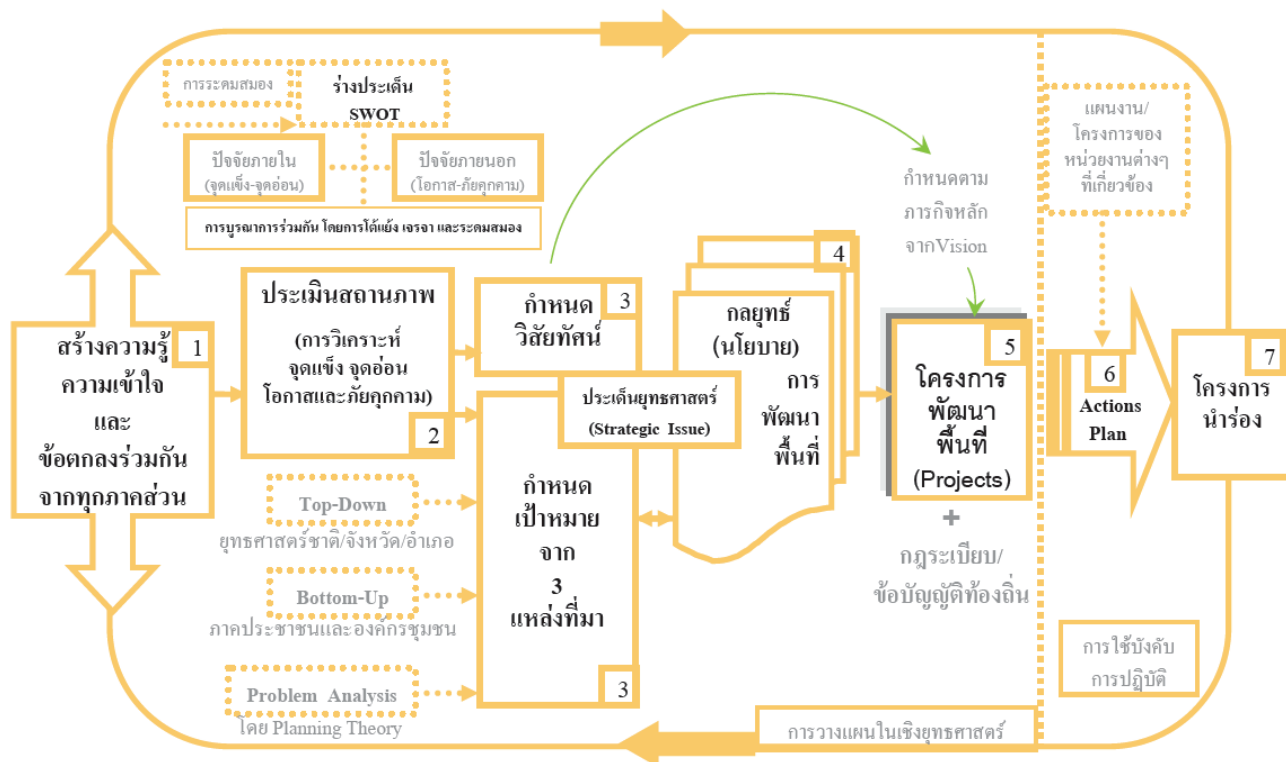
เพื่อให้เป็นไปตามวิสัยทัศน์ และวัตถุประสงค์ ที่สอดคล้องกับที่ผังเมืองเฉพาะกำหนดไว้ สิ่งสำคัญที่ต้องพิจารณาเป็นลำดับแรกในการกำหนดแนวทางการส่งเสริมการพัฒนาเมืองสำหรับพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่ง นั่นก็คือการพิจารณาถึงองค์ประกอบของเมืองเพื่อวิเคราะห์หาแนวทาง ที่เหมาะสมในการพัฒนาหรือดำรงรักษาเมืองนั้นๆ ซึ่งวิธีการที่กองผังเมืองเฉพาะใช้สำหรับการพัฒนาเมืองต่างๆ ก็คือวิธีการใดวิธีการหนึ่งหรือหลายวิธีรวมกันตามที่นำเสนอในตอนต้น²

อย่างไรก็ตาม การพัฒนาเมืองในปัจจุบันถูกถ่ายโอนให้เป็นภาระหน้าที่ของท้องถิ่น และถือเป็นความรับผิดชอบที่สำคัญ เนื่องจากการพัฒนาเมืองจะเป็นพลังสำคัญในการสร้างและดำรงรักษาเมืองให้มาอยู่อย่างยั่งยืนได้ ดังนั้น สิ่งที่ต้องดำเนินการเป็นลำดับแรก เพื่อให้เมืองเกิดการพัฒนารูปแบบและสามารถรองรับการเติบโตของท้องถิ่นได้อย่างยั่งยืนก็คือการวางผัง/แผน³ และการนำผังไปสู่การปฏิบัติ⁴ การพัฒนาพื้นที่อย่างเป็นระบบและยั่งยืน โดยมุ่งหวังให้เมืองได้รับการพัฒนาตามวิสัยทัศน์และชุมชนสามารถบรรลุเป้าหมายที่ต้องการได้โดยเร็ว ซึ่งขั้นตอนการวางแผนและการนำผังไปสู่การปฏิบัติเพื่อการพัฒนาพื้นที่อย่างเป็นระบบและยั่งยืน ประกอบด้วยขั้นตอนสำคัญทั้งหมด 7 ขั้นตอนด้วยกัน ซึ่งใน 7 ขั้นตอนนี้ แบ่งออกเป็น 2 ช่วงระยะเวลา

ช่วงที่ 1 เป็นขั้นตอนของการวางแผนในเชิงยุทธศาสตร์ ประกอบด้วย 5 ขั้นตอนหลักด้วยกัน ส่วนช่วงที่ 2 จะเป็นขั้นตอนการนำแผนไปใช้สำหรับปฏิบัติการเพื่อการพัฒนาเมือง ให้เห็นเป็นรูปธรรม มีขั้นตอนหลักอยู่ 2 ขั้นตอนด้วยกัน

ส่วนที่ 3

การกำหนดแนวทางการพัฒนาเมืองและมาตรการควบคุมพื้นที่



² การฟื้นฟูเมือง (Urban Renewal), การพัฒนาเมือง (Urban Development) และการสร้างเมืองใหม่ (New Town)

³ การจัดทำนโยบาย แผนผัง และโครงการดำเนินการ

⁴ การจัดทำแผนปฏิบัติการสำหรับการจัดการการพัฒนาเมืองที่ชัดเจนและมีประสิทธิภาพ

ขั้นตอนที่ 1 : การมีข้อตกลงร่วมกันโดยกลุ่มผู้มีส่วนร่วมโครงการ ขั้นตอนที่ 1 นี้ เป็นขั้นตอนที่ไม่สิ้นสุด เมื่อเราผ่านขั้นตอนนี้ไปยังขั้นตอนที่ 2 3 4 5 6 และ 7 แล้ว ในแต่ละขั้นตอน เรายังจำเป็นต้องใช้ขั้นตอนของการสร้างความรู้ ความเข้าใจและการหาข้อตกลงร่วมกันจากทุกภาคส่วนนี้ประกอบกับขั้นตอนอื่นๆตลอดเวลา เพื่อนำผลการปฏิบัติการมาผ่านการตัดสินใจจากกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกับโครงการ เพื่อหามติร่วมกันเสียก่อน เพื่อให้การดำเนินการพัฒนาเมืองใดๆ เกิดขึ้นจากความเห็นพ้องต้องกันของชุมชนและเป็นสิ่งที่ชุมชนตกลงร่วมกันและทุกคนเคารพว่าสิ่งนั้นๆ คือทิศทางที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเมืองของเขาเอง ซึ่งจะสร้างให้เกิดกระบวนการพัฒนาเมืองโดยการ “ร่วมคิด/ร่วมตัดสินใจ” อันจะนำไปสู่การที่ชุมชนจะยินดีและต้องการร่วมขับเคลื่อนการพัฒนาต่อไป

ขั้นตอนที่ 2 : การประเมินสภาพ เพื่อให้ “รู้เขา-รู้เรา” ก่อนกำหนดทิศทางการพัฒนา เทคนิคที่ใช้ในการประเมินมีหลากหลายแต่ที่กระทรวงมหาดไทยนิยมใช้ก็คือการวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และภัยคุกคาม หรือที่หลายท่านรู้จักกันในชื่อภาษาอังกฤษว่า SWOT- Analysis ซึ่งเป็นเครื่องมือสำคัญหนึ่งในกระบวนการวางแผนเชิงกลยุทธ์เราได้นำวิธีการนี้มาใช้เนื่องจากเป็นเทคนิคที่มีประสิทธิภาพมากในการใช้ดึงประเด็นสำคัญต่างๆ ขึ้นมาภายใต้เงื่อนไขเวลาที่จำกัด

ขั้นตอนที่ 3 : การดึงประเด็นยุทธศาสตร์ จากการทำ SWOT Analysis เราจะสามารถดึงประเด็นสำคัญที่มีผลกระทบในด้านต่างๆต่อภาคการจัดทำวิสัยทัศน์ ซึ่งเป็นขั้นตอนสำคัญที่สุดในการกำหนดแนวทางการพัฒนา

ขั้นตอนที่ 4 : การกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการพัฒนาพื้นที่ ที่เหมาะสมกับการบริหารและประชาชนของแต่ละท้องที่ ซึ่งนโยบายการพัฒนาพื้นที่ที่จัดทำขึ้นนี้ จะเป็นกรอบให้การพัฒนาพื้นที่ที่มีกระบวนการในการแก้ปัญหาของแต่ละเรื่องในภาพรวม(งาน Urban Planning นั้นเอง) และเป็นกรอบที่จะนำไปสู่การออกแบบชุมชนเมือง(Urban Design-Urban Landscape) และโครงการพัฒนาพื้นที่(Project Design) ต่อไป

ขั้นตอนที่ 5 : การกำหนดโครงการพัฒนาพื้นที่เพื่อการบรรลุวิสัยทัศน์ที่ตั้งไว้

ขั้นตอนที่ 6 และ 7 อยู่ในช่วงระยะเวลาการนำแผนและผังไปปฏิบัติใช้เพื่อให้การพัฒนาเมืองปรากฏผลเป็นรูปธรรมที่คนทั่วไปสามารถรับรู้ได้ โดย

ขั้นตอนที่ 6 : การจัดทำผังปฏิบัติการ ที่มีการบริหารแผนงาน โครงการ และงบประมาณ พร้อมทั้งมีการจัดลำดับความสำคัญ (Action Plan) ของแต่ละแผน

ส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนการพัฒนาพื้นที่อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อให้เกิดประสิทธิผลสูงสุดนั้น จำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องมีการบูรณาการทำงานร่วมกันจากทุกภาคส่วน และเนื่องจากในแต่ละปีงบประมาณ ทุกหน่วยงานจะต้องนำแผนหรือกลยุทธ์ที่ได้วางไว้มาแปลงไปสู่การปฏิบัติ โดยการจัดทำแผนปฏิบัติการประจำปีงบประมาณ เพื่อเป็นการกำหนดแนวปฏิบัติในการดำเนินงานและระยะเวลาในการปฏิบัติงานที่แน่ชัด รวมทั้งการกำหนดวิธีการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุดไว้ล่วงหน้า ดังนั้นการประเมินความสำคัญของโครงการพัฒนาที่แต่ละหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาพื้นที่ จัดทำขึ้นเพื่อประมวลจัดลำดับความสำคัญของโครงการที่ต้องดำเนินการ ก่อน-หลัง แล้วเสนอเป็นแผนปฏิบัติการ (Action Plan) ของการพัฒนาพื้นที่เราเพียงฉบับเดียว จะเป็นเสมือนพิมพ์เขียวหรือเครื่องมือนำสำคัญในการแปลงกลยุทธ์การพัฒนาพื้นที่ไปสู่การปฏิบัติตามแผนงาน/โครงการที่วางไว้และนำไปสู่เป้าหมายแห่งความสำเร็จเดียวกัน อีกทั้งจะช่วยให้การพัฒนารวมทั้งการใช้งบประมาณในการพัฒนาพื้นที่เป็นไปอย่างประหยัด มีประสิทธิภาพ และเกิดประสิทธิผลสูงสุด ลดความซ้ำซ้อน สิ้นเปลือง และลดระยะเวลาที่จะต้องใช้ในการพัฒนาพื้นที่ให้บรรลุถึงวิสัยทัศน์ที่ตั้งไว้

ขั้นตอนที่ 7 : การจัดทำโครงการนำร่อง(Pilot Projects) เพื่อให้การพัฒนาพื้นที่เห็นผลเป็นรูปธรรมด้วยความรวดเร็ว นั้น จะมีส่วนกระตุ้นให้ชุมชนอยากจะทำพัฒนาพื้นที่ของตนให้บรรลุวิสัยทัศน์ที่ตั้งไว้โดยเร็ว

สำหรับวัตถุประสงค์หลัก ที่ท้องถิ่นควรที่จะกำหนดเป็นนโยบายและแผนงาน สำหรับการจัดการในการพัฒนาเมือง เพื่อแก้ปัญหาและพัฒนาเมืองให้น่าอยู่อย่างยั่งยืน มีตัวอย่าง ดังนี้

- การอนุรักษ์พื้นที่เกษตรกรรม และที่โล่ง
- รักษาลักษณะเด่นทางประวัติศาสตร์ วัฒนธรรมของชุมชน และส่งเสริมให้เป็นเอกลักษณ์ของชุมชน
- สนับสนุนให้มีการใช้ประโยชน์สาธารณสุขูปโภค และสาธารณสุขที่มีอยู่อย่างเต็มขีดความสามารถ
- กำหนดการพัฒนาพื้นที่ใหม่อย่างสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมและศักยภาพของสาธารณสุขูปโภค สาธารณูปการที่มีอยู่
- บำรุงรักษา และปรับปรุงบริการสาธารณะทุกระดับ
- ป้องกันปัญหามลพิษและสิ่งแวดล้อมเมือง
- ป้องกันการเติบโตของเมืองอย่างไร้ทิศทาง
- การอนุรักษ์และหยุดยั้งการทำลายทรัพยากรธรรมชาติของชุมชน

การพัฒนาเมืองตามแนวทางผังเมืองเฉพาะ...

วิธีการพัฒนาเมืองตามแนวทางผังเมืองเฉพาะ จะแบ่งออกเป็น 3 ลักษณะ คือ การฟื้นฟูเมือง(Urban Renewal) การพัฒนาเมือง(Urban Development) และการสร้างเมืองใหม่ (New Town)

เป้าหมาย วัตถุประสงค์ และแผนการปฏิบัติการ เพื่อส่งเสริมการพัฒนาเมือง...

ควรวิเคราะห์ และกำหนดจากเกณฑ์(Criteria) ที่สำคัญดังนี้

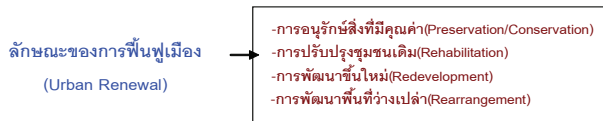
1. ความจำเป็น และความต้องการของประชาชน(Needs, Wants)
2. เจตนารมณ์ทางการเมือง(Political Wills)ซึ่งเป็นภาระที่ต้องดำเนินการเพื่อสร้างสรรค์ชุมชนให้มีความน่าอยู่ เจตนารมณ์นี้เป็นสิ่งที่ผู้บริหารเมืองได้รับปากประชาชนที่จะแก้ปัญหาต่างๆ และพัฒนาภาพรวมให้ดีขึ้น เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นของประชาชน
3. หลักการความรู้ทางวิชาการ(Technology)ด้านการผังเมือง ที่ถูกนำมาประยุกต์ใช้อย่างถูกต้อง เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมาย และตอบสนองความต้องการของประชาชนอย่างเหมาะสมและยั่งยืน เป็นการพัฒนาย่างมีแบบแผนช่วยให้เกิดการประหยัดการลงทุนและใช้ทรัพยากรอย่างมีคุณค่า
4. งบประมาณ(Financial) จะต้องพัฒนาเมืองภายใต้เงื่อนไขด้านศักยภาพ งบประมาณของรัฐและเศรษฐกิจของชุมชน ซึ่งเน้นหลักการเศรษฐกิจพอเพียงเป็นสำคัญ

ส่วนที่ 3

การกำหนดแนวทางการพัฒนาเมืองและมาตรการควบคุมพื้นที่

1. การฟื้นฟูเมือง(Urban Renewal)

เป็นลักษณะการพัฒนาเมืองที่มุ่งเน้นการแก้ไขปัญหาของเมืองที่ประสบปัญหาทางด้านกายภาพจากการขยายตัวของประชากร ภัยธรรมชาติ ภาวะการณ์ทางเศรษฐกิจ หรือปรากฏการณ์อื่นๆอันก่อให้เกิดความเสียหายหรือการเสื่อมสลายไปขององค์ประกอบชุมชนต่างๆ ส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของชุมชนเมือง เศรษฐกิจ สังคม และปัญหาสิ่งแวดล้อม ซึ่งมีความแตกต่างกันในแต่ละเมือง ดังนั้นในการแก้ไขปัญหาของเมืองจึงขึ้นอยู่กับลักษณะเฉพาะและสภาพแวดล้อมของเมืองนั้นๆซึ่งแนวทางในการการฟื้นฟูเมืองตามหลักการของผังเมืองเฉพาะนั้นมี 4 ลักษณะ ซึ่งสามารถเลือกใช้ได้ตามความเหมาะสมกับแต่ละพื้นที่ ดังนี้



1.1 การอนุรักษ์สิ่งที่มีคุณค่า (Preservation/Conservation)

Preservation เป็นการสงวนรักษาเพื่อให้องค์สภาพเดิมมากที่สุด เป็นการหยุดการเสื่อมสลายโดยจะไม่มีมีการต่อเติมหรือเพิ่มเติมให้ผิดไปจากเดิม

Conservation เป็นการอนุรักษ์โดยการปรับแต่งให้กลมกลืนเข้ากับของเดิมหรือส่งเสริมของเก่าที่มีอยู่แล้วและยังสามารถปรับปรุงเพื่อใช้กับชีวิตประจำวันหรือวิถีชีวิตของสังคมปัจจุบันสอยได้ ซึ่งนอกจากการอนุรักษ์ในเชิงกายภาพแล้ว อาจเป็นการอนุรักษ์ในแง่ความคิดเชื่อหรือความรู้ความสามารถดั้งเดิมให้ดำรงอยู่ต่อไป บางครั้งการอนุรักษ์ อาจหมายถึงการทำลายด้วย แต่เป็นการทำลายสิ่งปกคลุมบางอย่างเพื่อเปิดเผยคุณค่าแท้จริงให้ปรากฏออกมา



1.2 การปรับปรุงชุมชนเดิม (Rehabilitation)

เป็นการปรับปรุงเพื่อให้สามารถรองรับการใช้งานใหม่ได้อย่างมีประสิทธิภาพและตอบสนองกับภาวะการณ์ปัจจุบัน

1.2 การปรับปรุงชุมชนเดิม (Rehabilitation)

แนวทางการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานและระบบการสัญจร เทศบาลตำบลเชียงดาน อ.เชียงดาน จ.เลย

1 แนวทางการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานและระบบการสัญจร

2 แนวทางการพัฒนาภูมิทัศน์เมืองและพื้นที่สาธารณะประโยชน์

3 แนวทางการพัฒนาพื้นที่ริมน้ำ

Access การเข้าถึงพื้นที่ในย่านชุมชนโบราณ

รูปแม่แบบ (Signage) แนวทางการออกแบบ

การปรับปรุงอาคารเพื่อเป็นพิพิธภัณฑ์และศูนย์ข้อมูลชุมชน: 2

แนวทางการพัฒนาภูมิทัศน์เมือง และพื้นที่สาธารณะประโยชน์

แนวทางการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานและระบบการสัญจร เทศบาลตำบลเกาะลันตาใหญ่ อ.เกาะลันตา จ.กระบี่

After

Before

Before

After

ส่วนที่ 3

การกำหนดแนวทางการพัฒนาเมืองและผังเมือง

1.3 การพัฒนาขึ้นมาใหม่ (Redevelopment)

หรือการรื้อสร้างใหม่ เป็นวิธีหนึ่งในการพัฒนาเมืองที่เกิดความเสื่อมโทรม โดยมากจะใช้วิธีนี้กับพื้นที่ที่ไม่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ ด้วยวิธีการรื้อย้ายส่วนที่ชำรุดทรุดโทรมและแทนที่ด้วยสิ่งใหม่ที่มีความสอดคล้องกลมกลืน ทั้งยังตอบรับกับความต้องการในปัจจุบันกับพื้นที่โดยรอบ



ส่วนที่ 3

การกำหนดแนวทางการพัฒนาเมืองและมาตรฐานการควบคุมพื้นที่

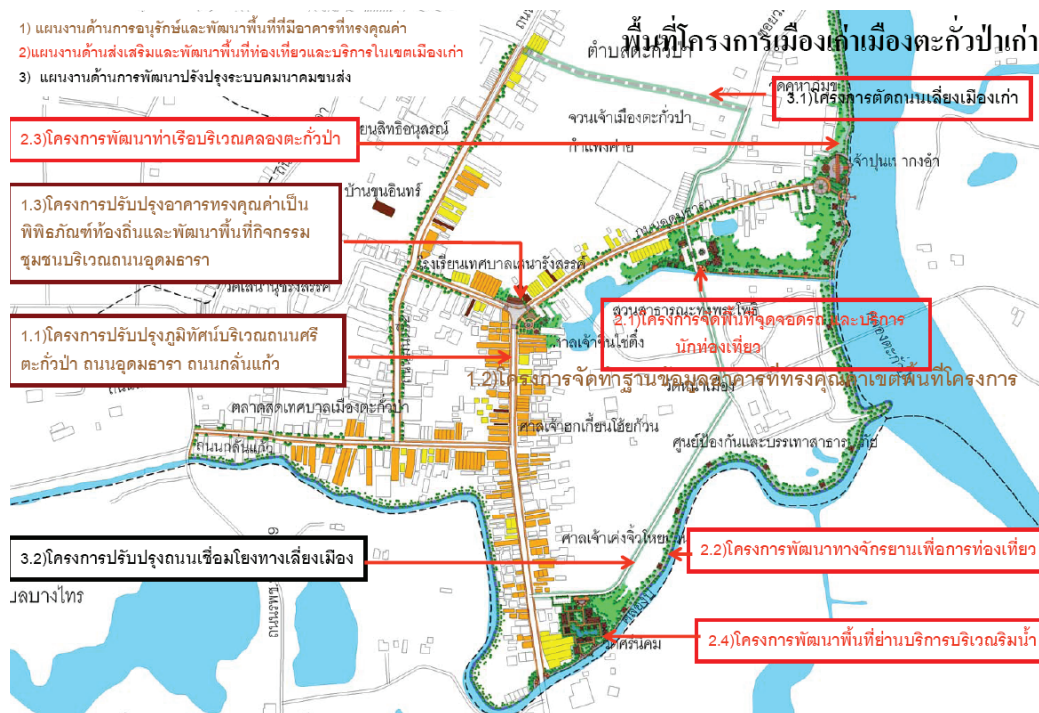
1.4.การพัฒนาพื้นที่ว่างเปล่า (Rearrangement)

การพัฒนาพื้นที่ว่างเปล่า (Rearrangement) หรือการจัดการพื้นที่ใหม่ (Readjustment)



ตัวอย่างโครงการที่กองผังเมืองเฉพาะดำเนินการเพื่อการฟื้นฟูเมือง เช่น

- โครงการฟื้นฟูย่านเมืองเก่า และอาคารที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์ชุมชนตะกั่วป่า จ.พังงา
- โครงการฟื้นฟูเอกลักษณ์อาคารชุมชนเชียงคาน จ.เลย (แผนงานส่งเสริมการปฏิบัติงานด้านอนุรักษ์และปรับปรุงฟื้นฟูเมือง)
- โครงการฟื้นฟูที่พักอาศัย ผู้ประสบภัย สีนามิ จ.ระนอง



ส่วนที่ 3

การกำหนดแนวทางการพัฒนาเมืองและมาตรการควบคุมพื้นที่



อาคารบนถนนอุดมธรรมา ในปัจจุบัน



ตัวอย่างอาคารบนถนนอุดมธรรมา ตามแนวทางการพัฒนาพื้นที่อนุรักษ์ที่เสนอแนะ



อาคารบนถนนศรีตะกั่วป่า บริเวณศาลเจ้า ในปัจจุบัน



ตัวอย่างอาคารบนถนนศรีตะกั่วป่า บริเวณศาลเจ้า ตามแนวทางการพัฒนาพื้นที่อนุรักษ์ที่เสนอแนะ



อาคารบนถนนศรีตะกั่วป่า ตัดถนนกลับแก้ว ในปัจจุบัน



ตัวอย่างอาคารบนถนนศรีตะกั่วป่า ตัดถนนกลับแก้ว ตามแนวทางการพัฒนาพื้นที่อนุรักษ์ที่เสนอแนะ

ส่วนที่ 3

การกำหนดแนวทางการพัฒนาเมืองและมาตรฐานการควบคุมพื้นที่

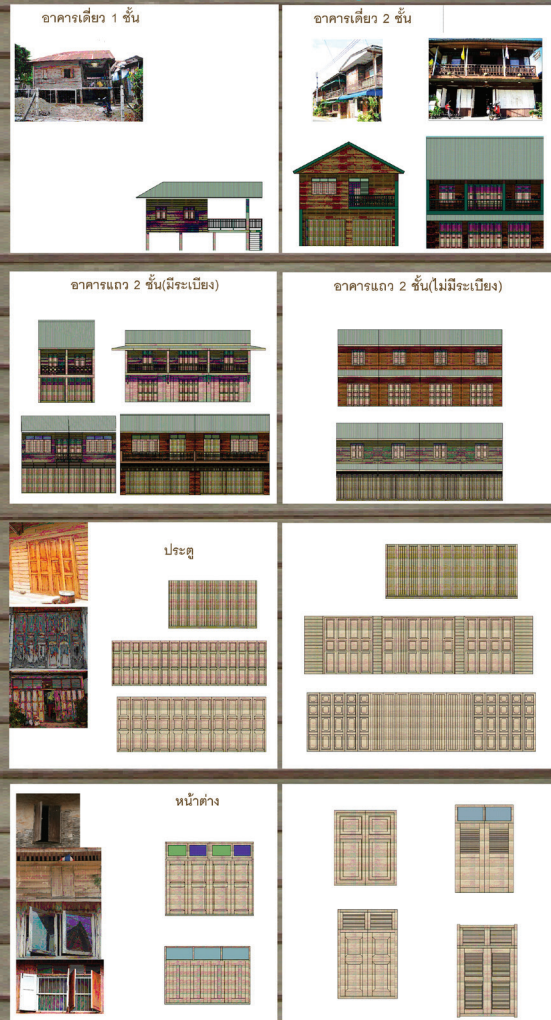
ข้อเสนอแนะการก่อสร้างปรับปรุงอาคารในเชียงใหม่ จังหวัดเลย

เอกลักษณ์ อาคารและองค์ประกอบย่านเมืองเก่าเชียงคาน

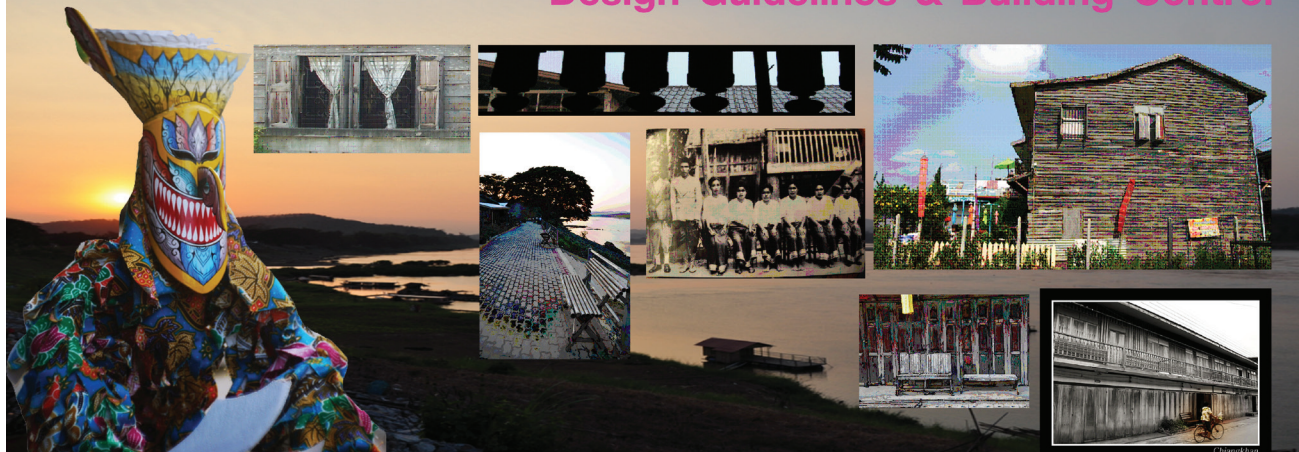
1. รูปแบบ และองค์ประกอบอาคาร
2. รูปแบบป้าย สี และวัสดุ
3. อุปกรณ์ประกอบถนน
4. รูปแบบช่องแสง รั้ว และระเบียง



Design Guidelines



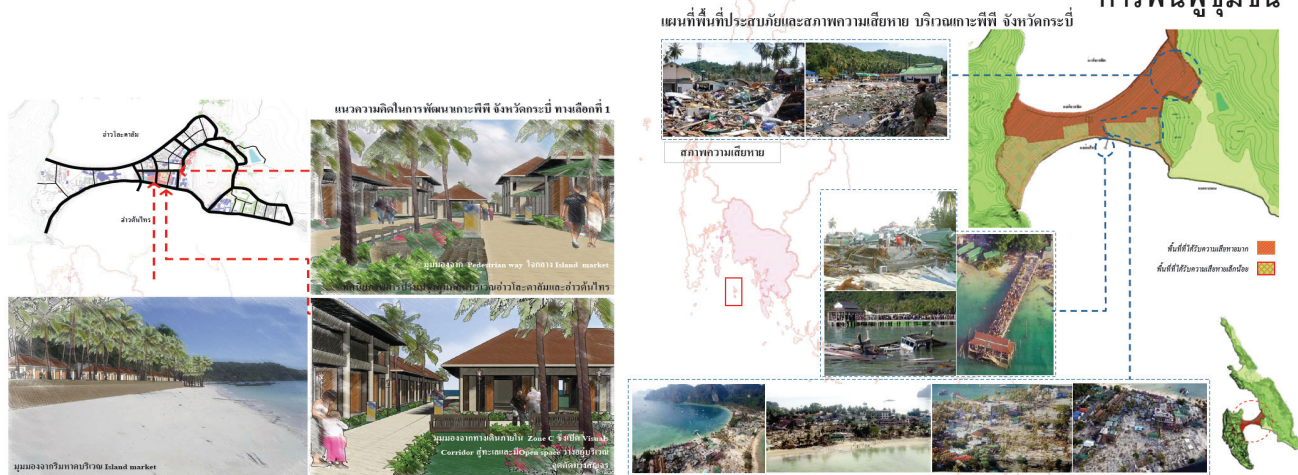
ข้อเสนอแนะการก่อสร้างและปรับปรุงอาคาร Design Guidelines & Building Control



ตัวอย่างโครงการฟื้นฟูย่านเมืองเก่าที่ควรค่าแก่การอนุรักษ์ของเทศบาลตำบลเชียงคาน

ส่วนที่ 3

การกำหนดแนวทางการพัฒนาเชิงผังเมืองและการควบคุมพื้นที่

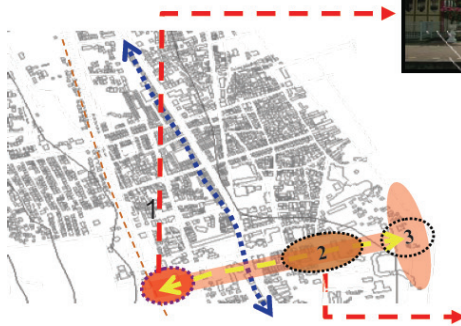


โครงการพัฒนาและฟื้นฟูถนนดำเนินเกษม

โครงการปรับปรุงภูมิทัศน์ถนนดำเนินเกษมเชื่อมต่อระหว่างสถานีรถไฟกับทางลงหาดสาธารณะ

โครงการตั้งอยู่ในการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท ไม้มี
ความเหมาะสมของโครงการ มาก
ความพร้อมด้านที่ดิน เทศบาลเมืองหัวหิน

เปิดมุมมองจากสถานีรถไฟสู่ทะเลเพื่อเชื่อมโยงพื้นที่ทางประวัติศาสตร์
และสร้างการรับรู้จิตสำนึกภาพเมืองหัวหิน



Before



After

จัดระเบียบร้านค้าบริเวณทางลงหาดหัวหิน



Before



After

โครงการปรับปรุงสถานีรถดับเพลิงและบ้านพักตำรวจรถไฟเป็นพิพิธภัณฑ์ชุมชนหัวหินและลานปราชญ์ชาวบ้าน

โครงการตั้งอยู่ในการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท สถาบันราชการ หมายเลข 12.11
ความเหมาะสมของโครงการ มาก
ความพร้อมด้านที่ดิน มาก

แนวทางการพัฒนา

1. ปรับปรุงอาคารเก่า
2. ตกแต่งภายใน
3. จัดจุดพื้นที่จอดรถ
4. จัดทำพิพิธภัณฑ์ และ ลานชุมชนปราชญ์ชาวบ้าน

หน่วยงานที่รับผิดชอบโครงการ
- เทศบาลหัวหิน
- กรมโยธาธิการและผังเมือง



After



Before

งบประมาณ 12 ล้านบาท



2. การพัฒนาเมือง (Urban Development)

การพัฒนาเมือง(Urban Development) ในส่วนขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น คือการวางแผนกายภาพเพื่อการพัฒนาพื้นที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแบบองค์รวม (รวมการพัฒนาในทุกๆ เรื่องของทั้งเมือง) โดยการวางกรอบการพัฒนาพื้นที่ที่มีการตั้งวัตถุประสงค์ เป้าหมาย ในการพัฒนาในแต่ละบริเวณที่สอดคล้องกับนโยบายการพัฒนาพื้นที่ระดับต่างๆ และคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ โดยกำหนดแนวทางการพัฒนาหรือรูปแบบการพัฒนาที่เหมาะสมในแต่ละบริเวณอย่างเป็นระบบ

ตัวอย่างโครงการพัฒนาเมือง และชุมชน

□โครงการจัดทำแผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่วังน้ำเขียว จังหวัดนครราชสีมา

□โครงการจัดทำแผนแม่บทการบริหารการพัฒนาพื้นที่พิเศษเมืองพัทยาและพื้นที่เชื่อมโยงขององค์การบริหารการพัฒนาพื้นที่พิเศษเพื่อการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน

ผังแม่บทการพัฒนาพื้นที่วังน้ำเขียว

กองผังเมืองเฉพาะ กรมโยธาธิการและผังเมือง

โครงการพัฒนาพื้นที่
ได้มาจากการกำหนดโครงการสนับสนุนการพัฒนาตามกลุ่มภารกิจหลัก(ใช้โยธายนำ)

- เน้นประโยชน์ของประชาชนเป็นศูนย์กลาง
- มีการจัดลำดับความสำคัญที่ชัดเจน
- คำนึงถึงการกระจายผลประโยชน์เพื่อความเท่าเทียมกันทางสังคม
- คำนึงถึงความต่อเนื่อง

การจัดหมวดโครงการ

1. โครงการพัฒนาบริการสาธารณะ
2. โครงการพัฒนาเศรษฐกิจชุมชน
3. โครงการบริหารจัดการการท่องเที่ยว
4. โครงการพัฒนาสังคมและคุณภาพชีวิต (สวัสดิภาพและความมั่นคง)
5. โครงการพัฒนาสิ่งแวดล้อม (เพื่ออากาศบริสุทธิ์และลดมลพิษ)

ตัวอย่างโครงการพัฒนาพื้นที่

โครงการปรับปรุงทัศนียภาพทางเข้าสู่ศูนย์ราชการอำเภอวังน้ำเขียว

โครงการพัฒนาห้องน้ำสาธารณะ

..ร่วมคิด-ร่วมทำ-ร่วมรับผิดชอบ-ร่วมรับประโยชน์..

โครงการพัฒนาเมืองตามผัง ชุมชนชายแดนเชียงใหม่

ส่วนที่ 3

3. การสร้างเมืองใหม่ (New Town)

คือ การสร้างเมืองขึ้นมาใหม่ให้รองรับการเติบโตที่เพิ่มขึ้น โดยมีเครื่องมือ คือ ผังเมืองระดับต่างๆและผังที่ลงรายละเอียด(Action Plan)

โดยการเปิดพื้นที่สำหรับการพัฒนาใหม่(New Development) ในบริเวณพื้นที่ชานเมือง หรือพื้นที่รอบนอก ในเขตการปกครองของเทศบาล หรือองค์การบริหารส่วนตำบลนั้น หรือเป็นพื้นที่คาบเกี่ยวที่อยู่ในความดูแลของหลายองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งไม่ได้ใช้ประโยชน์ อาจจะเป็นพื้นที่ชานเมืองที่ยังว่างเปล่า เป็นพื้นที่เกษตรที่มีความหนาแน่นเบาบาง มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการยังไม่ทั่วถึง อาจเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของเมืองหลัก หรือเป็นบริเวณที่มีศักยภาพในการพัฒนาในอนาคต

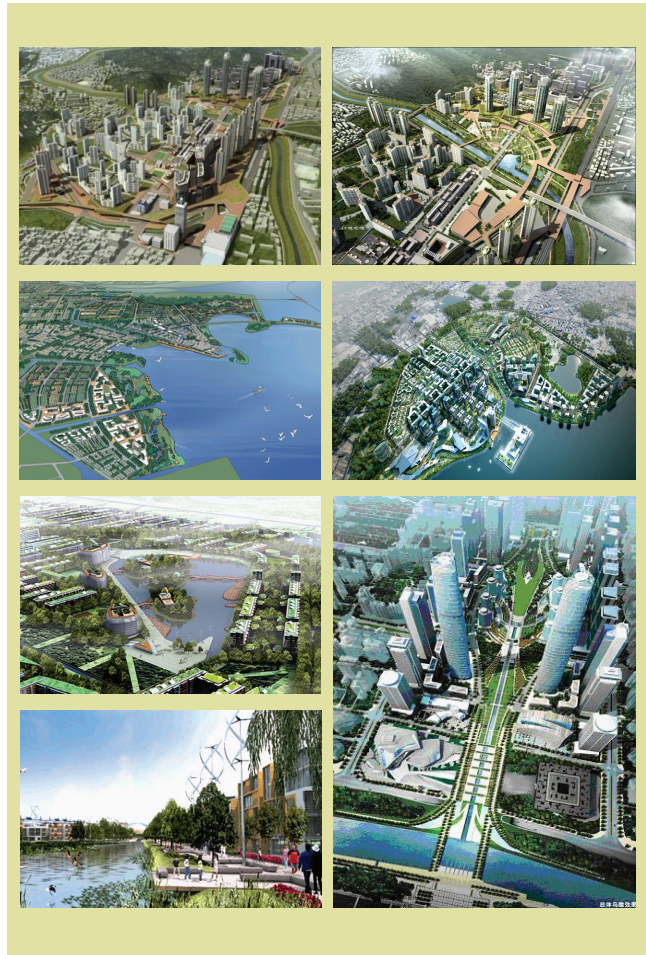
เหตุผลและความจำเป็นต้องมีเมืองใหม่...

จากการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วของโครงสร้างเศรษฐกิจของโลก ก่อให้เกิดการขยายตัวของประชากรและพื้นที่ชุมชนเมืองอย่างรวดเร็ว ทำให้เมืองศูนย์กลางความเจริญต่างๆของโลกที่เป็นฐานเศรษฐกิจหลักและเป็นแหล่งดึงดูดการจ้างงานเริ่มเกิดปัญหาต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการแผ่ขยายพื้นที่ชุมชนออกนอกเขตบริหารเมืองมากขึ้น ก่อให้เกิดความสูญเสียทางเศรษฐกิจอย่างมาก รวมทั้งยังเกิดปัญหามลพิษ ที่พักอาศัยและการจราจรถึงขั้นวิกฤติ เมื่อเป็นเช่นนี้ จึงได้เกิดกระแสเรียกร้องให้ดำเนินการแก้ไขปัญหามาและป้องกันวิกฤติที่อาจทวีขึ้นทั้งในปัจจุบันและอนาคต วิธีการที่ประเทศส่วนใหญ่นิยมใช้ คือลดบทบาทการรวมศูนย์อำนาจทางเศรษฐกิจจากเมืองหลักที่มีปัญหาและให้กระจายไปยังส่วนภูมิภาคและเมืองอื่นๆ แทน

เพื่อลดบทบาทของเมืองหลัก การสร้างเมืองใหม่จึงเกิดขึ้นเพื่อรองรับการกระจายตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจและประชากร การสร้างเมืองใหม่ในอดีต มุ่งเพื่อแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย อันเนื่องมาจากผลของสงครามโลกการตอบสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยจำนวนมากของผู้มีรายได้น้อยและการฟื้นฟูชุมชนหลังสภาวะสงคราม ต่อจากนั้นมา(ยุคModern) ชุมชนเมือง มีลักษณะสังคมอยู่ภายใต้อิทธิพลของระบบเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม เมืองใหม่ในยุค Modern จึงนิยมสร้างเป็นเมืองบริวารขึ้นในพื้นที่รอบนอกของศูนย์กลางเมืองเดิมหรือเมืองหลัก โดยมีแนวคิดการพัฒนา เพื่อแก้ปัญหาความเสื่อมโทรมทางเศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อมของเมืองและมักมีวัตถุประสงค์พิเศษเป็นการเฉพาะในการสร้างเมืองแต่ละแห่ง เช่น

เมืองศูนย์กลางราชการ เมืองอุตสาหกรรม เป็นต้น มีการพัฒนาทั้งแหล่งงาน ที่อยู่อาศัยและสาธารณูปโภค สาธารณูปการขั้นพื้นฐานอย่างเพียงพอต่อการรองรับประชากรเมืองเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดี โดยอาศัยการวางแผนการพัฒนาอย่างเป็นระบบครบวงจร อีกทั้งยังเริ่มมีการให้ความสำคัญกับวิถีชีวิตของผู้คน เศรษฐกิจในชุมชน และเน้นความหลากหลายทางกิจกรรมมากขึ้น

สำหรับแนวคิดในการสร้างเมืองใหม่ในปัจจุบัน มุ่งเพื่อแก้ปัญหาเมืองให้ดีขึ้น แบ่งเบาภาระ/กิจกรรมของมหานครและโลก ส่งเสริมให้เกิดระบบชุมชนเมืองของภาคมหานครที่จะสนับสนุนการขยายฐานเศรษฐกิจในการแข่งขันกับนานาชาติและใช้แนวคิดในการสร้างเมืองหลายๆแนวคิดประกอบกัน ไม่ว่าจะเป็นแนวคิดเมืองนำอยู่ เมืองประหยัดพลังงาน เมืองนิเวศน์ และเมืองยั่งยืน ภายใต้อิทธิพลของการแข่งขันทางเศรษฐกิจ โดยจะมีการวางแผนและวางผังเมืองที่จะเกิดขึ้นใหม่ไว้สำหรับอนาคต จัดให้มีการประสานแผนปฏิบัติการระหว่างหน่วยงานต่างๆที่เกี่ยวข้อง ทั้งภาครัฐและเอกชน มีการกำหนดขนาดความเจริญเติบโตของเมืองและประชากรอย่างเหมาะสม กำหนดทิศทางและรูปแบบการขยายตัวของเมืองอย่างต่อเนื่อง กำหนดระบบโครงข่ายบริการพื้นฐานที่เพียงพอจะรองรับการเพิ่มขึ้นของประชากรในอนาคต รวมทั้งมีการวางรูปแบบการบริหารจัดการเพื่อการพัฒนาเมืองและการปกครองเมืองด้วย



ส่วนที่ 3

การกำหนดแนวทางการพัฒนาเมืองและมาตรการควบคุมพื้นที่

วัตถุประสงค์ของการสร้างเมืองใหม่

โดยปกติเมืองใหม่มีวัตถุประสงค์หลากหลายขึ้นอยู่กับแต่ละประเทศแต่ละชุมชนนั้น เบื้องลึกเพื่อประหยัดงบประมาณด้านการลงทุนพัฒนาสาธารณูปโภค-สาธารณูปการสำหรับเมืองขนาดใหญ่ เนื่องจากต้องใช้เงินลงทุนสูง ไม่คุ้มค่า ซึ่งพอจะสรุปได้ดังนี้

1. เพื่อเป็นเมืองบริวารของเมืองมหานคร(Satellite town)
2. เพื่อแบ่งเบาภาระของเมืองมหานครในเรื่องที่อยู่อาศัย (Overspill)
3. เพื่อเป็นกิจการเฉพาะเรื่องแยกไปจากเมืองเดิม เช่น เพื่อเป็นเมืองอุตสาหกรรมรูปแบบใหม่ ตัวอย่างเช่น ซิลิคอนวัลเลย์ ของประเทศสหรัฐอเมริกา เพื่อเป็นเมืองศูนย์ราชการ ตัวอย่างเช่น เมืองจันดีการ์(Chandigarh)ประเทศอินเดีย เมืองบราซิลเลีย(Brasilia) ของประเทศบราซิล เมืองวอชิงตัน(Washington)ของประเทศสหรัฐอเมริกา และเมืองแคนเบอร์รา(Canberra) ของประเทศออสเตรเลีย
4. เพื่อสร้างแหล่งงานใหม่ๆ (Regional growth) เช่น สร้างเมืองท่าเรือ เมืองการค้าชายแดน เมืองอุตสาหกรรม(เช่น เมืองดีทรอยต์ (Detroit) ประเทศสหรัฐอเมริกา) เพื่อเป็นฐานเศรษฐกิจใหม่
5. เพื่อรองรับประชากรเมืองที่เพิ่มขึ้น(Town in town) จากการเปลี่ยนสังคมเกษตรกรรมมาเป็นสังคมอุตสาหกรรม ซึ่งทำให้มีประชากรอาศัยอยู่ในเมืองมากขึ้น
6. เพื่อเป็นเมืองตัวอย่างในด้านต่างๆ เช่น เมืองตัวอย่างของการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม เมืองมหาวิทยาลัย (เช่น เมือง匹สต์เบิร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา)เมืองอุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูง



ความเคลื่อนไหวของการออกแบบเมืองใหม่ในปัจจุบัน

จากการที่เมืองในปัจจุบันต้องรับภาระอย่างหนักและยังคงมีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้น สภาพปัญหาต่างๆ ก็รุนแรงมากขึ้นทุกขณะ การพัฒนาแนวความคิดในการออกแบบชุมชนเมืองในปัจจุบันจึงเป็นไปเพื่อการแก้ปัญหาเมืองให้ดีขึ้น ทำเมืองให้น่าอยู่และประหยัดพลังงาน ดังนั้นการออกแบบเมืองใหม่สำหรับยุคปัจจุบันจึงได้รับอิทธิพลจากแนวความคิดเกี่ยวกับลักษณะของเมืองที่ดี⁵ เมื่อน่าอยู่ เมืองยั่งยืน⁶ เมืองนิเวศ และเมืองประหยัดพลังงานค่อนข้างมาก นอกจากอิทธิพลจากแนวความคิดดังกล่าวแล้ว การกำหนดทิศทางการพัฒนาเมืองใหม่ ของแต่ละประเทศจำเป็นต้องแตกต่างกันไปตามวัตถุประสงค์และพื้นฐานทางสังคม วัฒนธรรม ประเพณี และประวัติศาสตร์ของประเทศนั้นๆ เมืองใหม่ที่สร้างขึ้นมาในยุคใหม่นี้ จึงมิใช่เป็นเมืองที่สร้างขึ้นโดยได้รับอิทธิพลจากแนวความคิดใดแนวความคิดหนึ่งเท่านั้น แต่จะเป็นเมืองที่เกิดจากการผสมผสานหลายๆแนวความคิดเข้าด้วยกัน โดยเลือกใช้แนวความคิดที่จะสนับสนุนให้การสร้างและการพัฒนาเมือง เป็นไปตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่เมืองนั้นๆ ได้วางไว้



ส่วนที่ 3

การกำหนดแนวทางการพัฒนาเมืองและผังเมือง

⁵ องค์ประกอบสำคัญที่ทำให้เกิดลักษณะของเมืองที่ดีมี 4 ประการดังนี้

1. การออกแบบเมืองให้อยู่สบาย ตอบสนองความต้องการด้านการใช้สอย และสะดวก
2. การออกแบบเมืองเพื่อลดการใช้พลังงาน
3. การออกแบบเมืองเพื่อการสืบสานทางวัฒนธรรม สร้างเอกลักษณ์และส่งเสริมความเข้มแข็งของประชาคม
4. การออกแบบเมืองเพื่อพิทักษ์สิ่งแวดล้อมและป้องกันความเสียหายจากภัยธรรมชาติ

⁶ เน้นการออกแบบและการพัฒนาเมืองที่พิจารณาควบคู่กันไประหว่าง สภาพกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม สภาพแวดล้อม การเมือง และวัฒนธรรม อย่างเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน การพัฒนาเป็นไปเพื่อการปรับปรุง คุณภาพชีวิตของเมืองและป้องกันผลกระทบทางนิเวศวิทยาต่อเมือง

แบบฝึกหัด...

ในเนื้อหาทั้ง 3 ส่วนที่ผ่านมา เป็นการปูพื้นฐานความเข้าใจ และแนวความคิดหลักในการจัดทำ
ข้อบัญญัติท้องถิ่น

เมื่อต้องการเริ่มต้นจัดทำข้อบัญญัติท้องถิ่นของตนเอง

โดยการทำแบบฝึกหัดในแต่ละข้อ

ส่วนที่ 3

การกำหนดแนวทางการพัฒนาเมืองและมาตรฐานการควบคุมผังพื้นที่

1. การกำหนดวิสัยทัศน์ในการพัฒนา
(ที่สามารถทำให้เกิดการพัฒนาอย่างเป็นรูปธรรม)

2. วัตถุประสงค์

3. บทบาทของเมือง

4. ศักยภาพของพื้นที่

5. ปัญหาของพื้นที่

6. เอกลักษณ์ของพื้นที่คืออะไร

7. สิ่งที่ต้องกำหนดมาตรการควบคุม มีเรื่องอะไรบ้าง

เมื่อรู้ทั้งหมดแล้ว.....ท่านต้องควบคุมเรื่องใดเพื่อให้เกิดการแก้ปัญหา
และพัฒนาให้ตรงตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้.....

นำไปสู่การจัดทำข้อกำหนด
ที่จะควบคุมแต่ละเรื่องใน
ข้อบัญญัติท้องถิ่น

สามารถกำหนดแนวทางการ
พัฒนาพื้นที่อย่างมีเอกลักษณ์
และสอดคล้องกับวิสัยทัศน์
วัตถุประสงค์ ที่วางไว้

ส่วนที่ 4
Part 4

การจัดทำข้อมัญญัติท้องถิ่นตามแนวทางผังเมืองเฉพาะ

การจัดทำขออนุญาตท้องถิ่น ตามแนวทางผังเมืองเฉพาะ

การแปลงร่างผังเมืองเป็นขออนุญาตท้องถิ่น
มีหลักการที่ควรคำนึงถึง ดังนี้

หลักการ ในการจัดทำร่างขออนุญาตท้องถิ่น

1. สอดคล้องกับโครงสร้างผังเมืองชุมชน ซึ่งเป็นเป้าหมายของการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต
2. ต้องสอดคล้องกับกฎกระทรวงผังเมืองรวมและกฎกระทรวงควบคุมอาคารที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน/ สอดคล้องกับกฎหมายอื่นๆ ที่ใช้บังคับอยู่เดิมในพื้นที่
3. เป็นไปเพื่อการคุ้มครองประโยชน์ของประชาชนในท้องถิ่นหรือประโยชน์ของประเทศ
4. ในการออกขออนุญาต ต้องตอบสนองต่อปัญหา และการแก้ไขปัญหาอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน
5. มียุทธศาสตร์การทำงานร่วมกันของทุกฝ่าย

สิ่งที่ต้องรู้...

ก่อนการดำเนินการจัดทำขออนุญาตท้องถิ่น

1. พื้นที่ที่จะดำเนินการอยู่ในเขตให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่
2. พื้นที่ที่จะดำเนินการ มีกฎหมายฉบับอื่นๆ ใช้บังคับอยู่เดิมในพื้นที่หรือไม่
3. เขตการปกครองของพื้นที่ที่จะดำเนินการออกขออนุญาตท้องถิ่น เป็นอย่างไร
4. ความสำคัญของพื้นที่แต่ละบริเวณในชุมชน/จุดเด่นหรือเอกลักษณ์และอัตลักษณ์ของชุมชนที่ต้องการดำรงรักษา
5. สภาพปัญหาหลักของพื้นที่คืออะไร
6. วัตถุประสงค์ในการออกขออนุญาตท้องถิ่นของเรา

1. ต้องรู้ก่อนว่าจะคุมอะไร ?????

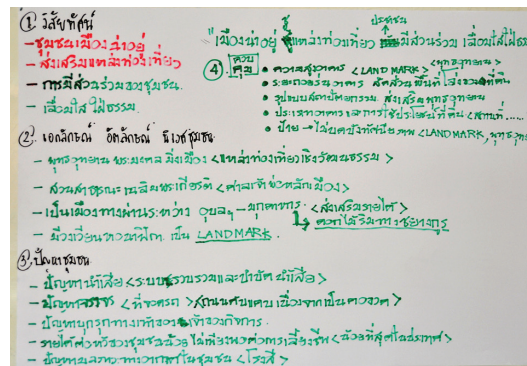
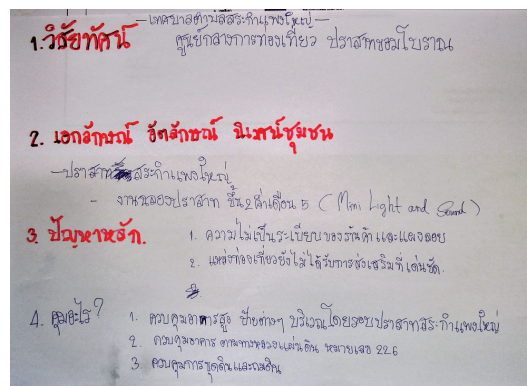
- วัตถุประสงค์ของขออนุญาตท้องถิ่น (ขอวาง)
1. เพื่อดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองและควบคุมอาคารในพื้นที่ให้เป็นไปตามผังเมืองและกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองและควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 2. แก้ไขปัญหาของชุมชน เช่น ปัญหาเรื่องความปลอดภัย
 3. เพื่อควบคุมอาคาร ความหนาแน่น และลักษณะรูปแบบอาคาร
 4. สนับสนุนกิจกรรมทางสังคมที่เป็นประโยชน์แก่ชุมชน
 5. แก้ไขปัญหาของชุมชนให้เป็นระเบียบเรียบร้อย
 6. เพื่อปรับปรุงสภาพแวดล้อมของชุมชนให้ดีขึ้น
 7. การควบคุมผังเมืองและควบคุมอาคารในพื้นที่
 8. เพื่อรักษาความปลอดภัยของชุมชน
 9. แก้ไขปัญหาของชุมชน (การเปลี่ยนแปลงผังเมือง)
 10. เพื่อปรับปรุงสภาพแวดล้อมของชุมชน

1. วิสัยทัศน์ของพื้นที่
2. เอกลักษณ์ อัตลักษณ์ นวัตกรรมชุมชน
3. ปัญหาหลัก

ขั้นตอนการแปลงผังเมืองเป็นขออนุญาตท้องถิ่น

1. ต้องรู้ก่อนว่าจะคุมอะไร ???
2. ทำ การแบ่งเขตการควบคุมพื้นที่
3. กำหนดการควบคุม
 - ประเภทการใช้ประโยชน์อาคาร
 - ขนาดของการพัฒนา (ความหนาแน่น)
4. ข้อกำหนดสำหรับบริเวณที่มีลักษณะเฉพาะ
5. จัดทำแผนที่แนบท้ายร่างฯ

ตัวอย่าง: การฝึกปฏิบัติการ(Work Shop)



ส่วนที่ 4

การจัดทำขออนุญาตท้องถิ่นตามแนวทางผังเมืองเฉพาะ

วิธีการ...แปลงร่างผังเมืองเป็นข้อบัญญัติท้องถิ่น

เมื่อรู้แล้วว่าแนวทางการพัฒนาพื้นที่ ควรพัฒนาไปในทิศทางใด รู้วิสัยทัศน์ของพื้นที่ รู้เอกลักษณ์ อัตลักษณ์ นิเวศชุมชน และเข้าใจปัญหาหลักของพื้นที่แล้ว.....

➡ การจัดทำข้อบัญญัติท้องถิ่น จากร่างผังเมือง(เฉพาะ)ที่ดำเนินการไว้แล้วนั้น ให้นำร่างผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตที่แบ่งเป็นประเภทและย่านตามที่ร่างผังเมือง(เฉพาะ)เสนอแนะ มาศึกษาถึงวัตถุประสงค์ในการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแต่ละประเภทและย่าน เพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดบริเวณที่จะควบคุม ให้เป็นไปอย่างสอดคล้องกับทิศทางการพัฒนาเมืองในอนาคต

➡ จากนั้นพิจารณากำหนดบริเวณที่จะทำการควบคุมโดยปรับเปลี่ยนรูปแบบของการกำหนดบริเวณให้เป็นไปตามรูปแบบของกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ.2522 และทำการลดทอนเนื้อหาการควบคุมตามผังเมืองบางประการลง เช่น การไม่ระบุเรื่องลักษณะการใช้ที่ดิน การกำหนดการขุดถมดิน เป็นต้น (เนื่องจากไม่สามารถระบุเนื้อหาดังกล่าวในกฎกระทรวงที่ออกตามความในพรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้ จะต้องอ้างความตามกฎหมายการขุดถมดิน¹)

➡ นำข้อกำหนดประกอบผังมาพิจารณาเพื่อเป็นตัวชี้้นำการกำหนดรายการควบคุมกิจกรรมการใช้ประโยชน์อาคารที่ไม่เหมาะสมของแต่ละพื้นที่ แต่ต้องแปลงสิ่งที่ห้ามออกมาเป็น ประเภท ชนิด หรือขนาดของอาคารที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาต ให้ก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารในพื้นที่แต่ละบริเวณ ทั้งนี้ต้องสอดคล้องกับความหนาแน่นของแต่ละย่านการใช้ที่ดินที่กำหนดในร่างผังเมืองเฉพาะ

➡ จัดทำข้อกำหนดการควบคุมความหนาแน่นสำหรับแต่ละบริเวณ เพื่อควบคุมปริมาณของการขยายตัว และความหนาแน่นของการก่อสร้างอาคารที่เกิดขึ้นใหม่

➡ พิจารณารายละเอียด เรื่องการควบคุมองค์ประกอบทางกายภาพอื่นๆ เพื่อเป็นการควบคุมสภาพแวดล้อม และภูมิทัศน์ของพื้นที่ ให้เกิดความมีระเบียบ สวยงาม สามารถสร้างความประทับใจให้กับผู้มาเยือนได้ จึงควรสนับสนุนให้มีการควบคุมการพัฒนาทางด้านกายภาพอื่นๆ ที่จะส่งผลให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่สวยงามกับพื้นที่ เช่น การติดป้ายบนหลังตึก ดังนั้นการควบคุมความสูงของป้ายให้มีมีความสูงจนบดบังทัศนียภาพของเมือง จึงเป็นสิ่งสำคัญที่ควรกำหนดการควบคุมองค์ประกอบทางกายภาพอื่นๆ ไว้ในข้อกำหนดเพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคารด้วย

➡ เพิ่มเติมข้อความท้ายร่างเทศบัญญัติให้เป็นไปตามรูปแบบของกฎหมายที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

➡ ทำการแก้ไขแผนที่และการบรรยายเขต เพื่อแสดงการกำหนดบริเวณการควบคุมใหม่ โดยให้เป็นไปตามรูปแบบของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

➡ จากนั้นนำร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ดำเนินการแล้วเสร็จ เสนอต่อประชาชนและผู้บริหารท้องถิ่น ปรับปรุงแก้ไขจนสมบูรณ์ (อาจให้ทางกรมโยธาธิการและผังเมืองช่วยพิจารณา) จากนั้นจึงนำร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ปรับปรุงแล้ว เสนอขอความเห็นชอบต่อสภาท้องถิ่นและนำเข้ากระบวนการทางกฎหมาย เพื่อประกาศใช้บังคับต่อไป

¹ พระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. 2543

เรื่องต้องรู้อีกก่อนยกร่าง

เกี่ยวกับรูปแบบของข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

❏ ร่างผังเมือง(เฉพาะ)ที่เราจัดทำขึ้นเป็นข้อกำหนด เพื่อจัดระบบและควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน สำหรับแต่ละย่านให้เหมาะสมกับศักยภาพและแนวโน้มการขยายตัวในอนาคต โดยจะเป็นการห้ามมิให้บุคคลใดใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารหรือก่อสร้างอาคารอื่นใดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแต่ร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นนี้จะออกโดยอาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ซึ่งรูปแบบจะต้องกำหนดการควบคุมเป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภท การบรรยายกำหนดขอบเขตพื้นที่บริเวณที่จะห้ามก่อสร้างและกำหนดชนิดหรือประเภทอาคาร ที่จะห้ามก่อสร้าง(รูปแบบของการกำหนดบริเวณ) จะต้องเป็นไปตามมาตรา8(10)แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

❏ ในข้อบัญญัติการใช้ประโยชน์ที่ดินและมาตรการต่างๆ ไม่ต้องเขียนไว้ในร่างเทศบัญญัติหากต้องการคงไว้ ให้เขียนไว้ที่เหตุผลท้ายร่างข้อบัญญัติฯ

❏ คำนิยามต่างๆไม่ต้องเขียนไว้ในร่างข้อบัญญัติฯ เนื่องจากมีระบุไว้ในกฎกระทรวงและพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แล้ว เว้นแต่ต้องการเขียนเพิ่มเติม เป็นศัพท์ที่บัญญัติขึ้นเฉพาะที่ไม่มีบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 โดยไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

❏ การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นข้อกำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ข้อบัญญัติท้องถิ่นออกโดยกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ดังนั้นจึงไม่ได้ให้อำนาจในการกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน เนื่องจากเป็นกฎหมายคนละตัวกัน จึงไม่ต้องเขียนไว้ในข้อบัญญัติฯ แต่ให้ระบุเป็นการกำหนดประเภทของอาคารแทน

❏ ข้อกำหนดและข้อห้ามที่มีอยู่ในกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แล้ว ไม่ต้องเขียนไว้ในร่างข้อบัญญัติฯ สามารถใช้ตามกฎหมายกระทรวงได้

❏ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการติดตั้งป้าย ให้เป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่55(พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ไม่ต้องเขียนลงไปในการร่างข้อบัญญัติฯ **เว้นแต่เป็นการกำหนดเพิ่มเติมโดยไม่ขัดหรือแย้ง**

❏ การกำหนดเรื่องกรรมสิทธิ์หรือการปรับระดับพื้นดิน เป็นข้อกำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการขุดดินและถมดิน ไม่ใช่ข้อกำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร จึงไม่สามารถกำหนดไว้ในร่างเทศบัญญัติฯ ที่จะออกโดยอาศัยอำนาจตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

คำอธิบายวิธีการแปลงร่างฯแต่ละขั้นตอน

1 การแบ่งเขตการควบคุมพื้นที่สำหรับบริเวณต่างๆ

“การกำหนดการควบคุมเป็นบริเวณแทนการแบ่งย่าน”

การกำหนดการควบคุมพื้นที่สำหรับประกอบกิจกรรมแต่ละประเภทที่จะไม่ส่งผลกระทบต่อกัน โดยแบ่งบริเวณใหม่ต้องพิจารณาให้สอดคล้องกับแนวความคิดที่กำหนดไว้ในร่าง ผังเมืองเฉพาะ และเอาข้อเท็จจริงของสภาพการพัฒนาพื้นที่ ที่เป็นอยู่ในปัจจุบันกับศักยภาพ และข้อจำกัดของพื้นที่เป็นตัวตั้ง แล้วปรับสภาพความเป็นจริงให้เหมาะสมตามหลักทฤษฎี/วิชาการ ผังเมือง ยกเว้นบริเวณพื้นที่ว่างเปล่าจะนำทฤษฎีเป็นตัวตั้ง และในการพิจารณาควรคำนึงถึงประโยชน์ส่วนรวมที่ยั่งยืนของสาธารณะเป็นสำคัญ

ทั้งนี้หากในย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินตามร่างผังเมือง(เฉพาะ) มีการกำหนดรายละเอียดไว้หลายย่าน ให้พิจารณาว่าวัตถุประสงค์และเจตนารมณ์ของย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีรายละเอียดใกล้เคียงกันรวมเป็นย่านเดียวกัน(ให้เหลือการแบ่งบริเวณการควบคุมพื้นที่ตามร่างผังเมืองเฉพาะ เพียงไม่กี่บริเวณ)เพื่อสะดวกในการควบคุม

2 กำหนดการควบคุมประเภทการใช้ประโยชน์อาคารที่สอดคล้องและตอบสนองกับย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท

การกำหนดการควบคุมการประกอบกิจกรรมต่างๆ ในอาคาร ก็เพื่อให้การพัฒนาพื้นที่ในภาพรวม ไม่ขัดต่อข้อกำหนดหรือนโยบายการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ร่างขึ้น และมีความสอดคล้องไปในทิศทางเดียวกัน



โดยกำหนดเนื้อหาในการควบคุมอาคารในลักษณะการห้ามก่อสร้างอาคาร ประเภท ลักษณะ หรือชนิดของอาคารที่ขัดแย้งกับกิจกรรมในย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำหนด

ส่วนที่ 4

การจัดทำข้อบัญญัติท้องถิ่นตามแนวทางการผังเมืองเฉพาะ

เนื้อหาในการควบคุมอาคารในลักษณะ การห้าม/และให้แบบมีเงื่อนไข

ตัวอย่าง : การห้าม

- (ข) ภายในบริเวณที่ 2 ห้ามมิให้บุคคลก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้
- (1) อาคารที่มีความสูงเกิน 6 เมตร
 - (2) อาคารที่มีวางในที่ดินแปลงที่ก่อสร้างอาคารน้อยกว่าร้อยละ 50 ของเนื้อที่เดิมของอนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น
 - (3) อาคารคน ก (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) (11) (12) (13) (15) (16) และ (17)
 - (4) โรงรถหรือรถ
 - (5) สถานีขนส่ง
 - (6) ตลาดที่มีพื้นที่รวมกันเกิน 300 ตารางเมตร หรือตลาดที่มีระยะห่างจากตลาดอื่นน้อยกว่า 50 เมตร
 - (7) สถานพยาบาลที่มีเตียงสำหรับผู้ป่วยทั้งสิ้นเกิน 5 เตียง
 - (8) สถานสถานและสถานศึกษา
 - (9) อาคารเก็บสินค้า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีลักษณะในทำนองเดียวกันที่ใช้เป็นที่เก็บ พัก หรือขนถ่ายสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันเกิน 100 ตารางเมตร
 - (10) อาคารพาณิชย์หรือรวมสำหรับบริการชุมชน ที่มีพื้นที่ประกอบกรรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกิน 100 ตารางเมตร
 - (11) อาคารหรือสิ่งก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับการบริการประเภทจำหน่ายอาหาร ปรุงอาหารหรือเครื่องดื่มอื่น ๆ
- ทั้งนี้อาคารที่ก่อสร้างภายในบริเวณที่ 2 ให้เป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้ด้วย
1. พังอาคารหรืออาคาร
- การปรับปรุงทางเดินที่สาธารณะบริเวณด้านหน้าอาคาร ให้มีแบบของอนุญาตก่อน
- ห้ามทำชั้นบนใดสำหรับจอดรถในเขตทางที่สาธารณะ
- ห้ามติดตั้งเก้าอี้ยกขึ้นลงในเขตทางสาธารณะ
 2. บูรณะหลังคาให้เป็นทรงจั่ว หรือทรงปั้นหยา ปกคลุมพื้นที่ส่วนใหญ่ของอาคาร ยกเว้น รั้ว กำแพง เสาโคมระย้าคน หอนาฬิกา หอดูดาว รูปปั้น เขียวหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับศิลปะหรือสิ่งอื่น ๆ ทั้งนี้ความลาดชันของหลังคาต้องไม่เกินกว่า 30 องศา
 3. สีหลังคา กำหนดให้สีที่กลมกลืนกับท้องฟ้า ได้แก่ สีฟ้า สีคราม สีน้ำเงิน สีเทา หรือ สีขาว หากใช้สีอื่นนอกเหนือจากที่กำหนด อนุญาตให้ใช้ได้ไม่เกิน 20%
 4. สีภายนอกอาคาร ให้เป็นโทนสีธรรมชาติ เช่น สีอิฐ สีน้ำตาล สีครีม สีไข่ไก่ สีขาว

ตัวอย่าง : การให้แบบมีเงื่อนไข

- (ค) ภายในบริเวณที่ 1 ห้ามมิให้บุคคลก่อสร้างอาคารอันใด เว้นแต่
- (1) บ้านเดี่ยว บ้านแฝด
 - (2) อาคารอยู่อาศัยรวม อาคารชุด
 - (3) อาคารพาณิชย์หรือรวมสำหรับบริการชุมชน ที่มีพื้นที่ประกอบกรรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันไม่เกิน 100 ตารางเมตร
 - (4) สำนักงาน ที่มีพื้นที่ใช้สอยรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันไม่เกิน 200 ตารางเมตร
 - (5) อาคารที่ทำการของราชการหรืออาคารที่ใช้เพื่อการสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่มีไว้สำหรับจัดระเบียบหรือบริการอื่นตามหน้าที่ของรัฐ
 - (6) สถานสถาน
 - (7) สถานีศึกษา
- ทั้งนี้อาคารตาม (1) ให้เป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้
1. มีความสูงอาคาร ไม่เกิน 12.00 เมตร
 2. มีที่ว่างโดยรอบอาคาร ไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของพื้นที่ของอนุญาตก่อสร้างอาคาร
 3. มีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ที่ของอนุญาตก่อสร้างอาคาร ไม่เกิน 1.8 : 1
- สำหรับอาคารตาม (2) (3) (4) (5) (6) และ (7) ให้เป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้
1. มีความสูงอาคาร ไม่เกิน 12.00 เมตร
 2. มีที่ว่างโดยรอบอาคาร ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ของอนุญาตก่อสร้างอาคาร
 3. มีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ที่ของอนุญาตก่อสร้างอาคาร ไม่เกิน 1.5 : 1

3 การกำหนดขนาด(ความหนาแน่น)ของการพัฒนา สำหรับแต่ละบริเวณ

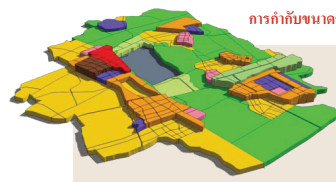
การกำหนด "ขนาดของการพัฒนา" เป็นการกำหนดการควบคุมการใช้ประโยชน์พื้นที่ ผ่านระบบตัวเลข ซึ่งเป็นหลักการที่ใช้ตัวเลขเป็นตัวกำกับขนาดของอาคารและความหนาแน่นสูงสุดในการพัฒนาพื้นที่ที่สามารถก่อสร้างได้ในแต่ละบริเวณ เพื่อควบคุมปริมาณของการขยายตัวและความหนาแน่นของการพัฒนาที่เกิดขึ้นใหม่ในแต่ละบริเวณของย่านการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองเฉพาะให้มีลักษณะเฉพาะของพื้นที่ ตามที่ได้กำหนด

วัตถุประสงค์เอาไว้ ทั้งนี้เพื่อให้ภาครัฐ สามารถคาดประมาณจำนวนประชากรผู้อยู่อาศัย หรือการประกอบกิจกรรมในย่านนั้นๆ ตามที่กำหนดไว้ได้อย่างสัมพันธ์กับความสามารถในการรองรับของระบบสาธารณูปโภค หรือสาธารณูปการที่ต้องจัดเตรียม รวมทั้งความสามารถตามธรรมชาติของระบบนิเวศที่จะรองรับได้

โดยปกติการจัดทำข้อกำหนดเพื่อควบคุมความหนาแน่นของการพัฒนาพื้นที่ตามมาตรการผังเมือง จะยึดโยงการควบคุมจำนวนประชากรเข้ากับเกณฑ์ทางกายภาพต่างๆ 5 ด้าน เพื่อกำกับขนาดของการพัฒนา ดังนี้

3. กำหนดการควบคุมขนาดของการพัฒนา

การกำกับขนาดของการพัฒนา ประกอบด้วยตัวเลข 5 รูปแบบ ดังนี้



1. สัดส่วนการใช้พื้นที่ดิน :
นิยามกำหนดผ่าน สัดส่วนของพื้นที่เปิดโล่งในแปลงที่ดิน , สัดส่วนของการใช้พื้นที่อาคาร
2. ขนาดของอาคาร :
กำหนดค่าสูงสุดของพื้นที่ที่ขุดหรือพื้นที่อาคารที่ถาวรบน
3. ความสูงอาคาร / จำนวนชั้น
4. ระยะเว้นว่างและระยะถอยร่นของอาคาร
5. ขนาดที่สุดของแปลงที่ดิน

1. สัดส่วนการใช้พื้นที่ดินซึ่งกำหนดเป็น 2 ลักษณะ

คือ

1) สัดส่วนของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน

โดยกำหนดเป็นตัวเลขอัตราส่วนหรืออัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคาร ปกคลุมดินต่อพื้นที่ดินทั้งแปลงหรือเรียกกันทั่วไปว่า Building Coverage Ratio (B.C.R.)

2) สัดส่วนของการใช้พื้นที่ภายในอาคาร

โดยกำหนดเป็นตัวเลขอัตราส่วนหรืออัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ที่สามารถใช้สอยได้โดยรวมของอาคารกับพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างอาคารนั้นๆ หรือที่เรียกกันโดยทั่วไปว่า Floor Area Ratio (F.A.R.)

ในทางผังเมืองการกำหนด F.A.R. เป็นข้อกำหนดที่มีประโยชน์ในการควบคุมความเข้มข้นของการใช้ที่ดินและการควบคุมความหนาแน่นในพื้นที่ เนื่องจาก F.A.R. เป็นข้อกำหนดที่มีความเกี่ยวข้องกับขนาด สัดส่วนของอาคาร และจำนวนชั้นของอาคาร ซึ่งมีผลต่อการพัฒนาพื้นที่ทั้งในแนวตั้งและแนวราบที่สอดคล้องกับขนาดที่โล่งว่างโดยรอบอาคารในแต่ละแปลงที่ดิน

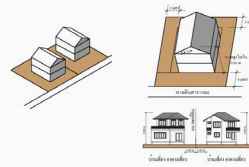
2.ขนาดของอาคาร โดยกำหนดค่าสูงสุดของพื้นที่ ใช้สอยหรือพื้นที่อาคารเพื่อการควบคุม

ตัวอย่าง :

ย.1

ย่านการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

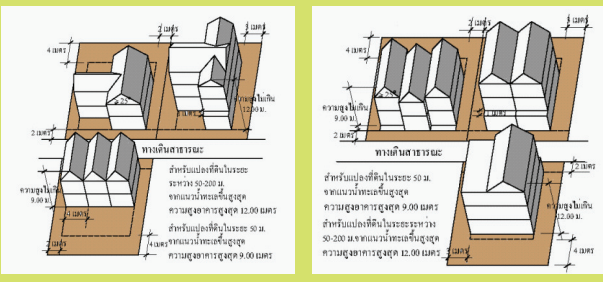
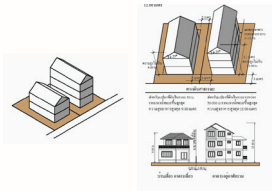
- ประเภทอาคาร : บ้านเดี่ยว อาคารเดี่ยว
- ขนาดแปลงที่ดินต่ำสุด : 80 ตารางวา
- พื้นที่อาคารกumulสูงสุด : 25% และไม่เกิน 100 ตร.ม.หลัง
ความกว้างอาคารสูงสุดโดยไม่มีการ
ลดทอน 10 เมตร
ระยะที่สูงสุดอาคารข้ามถนน
ที่ดินแปลงเดียวกัน 6.00 เมตร
- พื้นที่ว่างต่ำสุด : 75%
- ความสูงอาคารสูงสุด : 9.00 เมตร



ย.2

ย่านการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

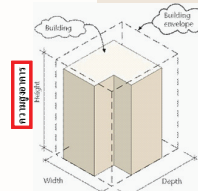
- ประเภทอาคาร : บ้านเดี่ยว อาคารเดี่ยว บ้านแฝด
- ขนาดแปลงที่ดินต่ำสุด : 60 ตารางวา
- พื้นที่อาคารกumulสูงสุด : 35% และไม่เกิน 120 ตร.ม.หลัง
ความกว้างอาคารสูงสุดโดยไม่มีการ
ลดทอน 10 เมตร
ระยะที่สูงสุดอาคารข้ามถนน
ที่ดินแปลงเดียวกัน 6.00 เมตร
- พื้นที่ว่างต่ำสุด : 65%
- ความสูงอาคารสูงสุด : 12.00 เมตร



3.การควบคุมความสูงของอาคาร

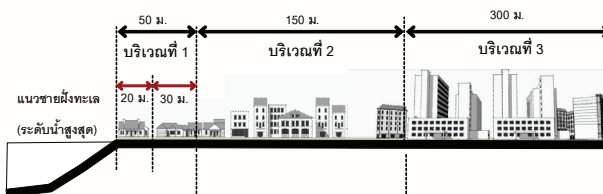
Building Height

- วัตถุประสงค์ การควบคุมความสูงอาคาร เพื่อลดผลกระทบที่ข้างเคียงและอิทธิพลของอาคารผู้ร่วมกัน
อย่างสมดุล
- ที่ความสูงเป็นระเบียบของเมือง
- การระบอบทิศทางและการถ่ายเทแสงแดด
- เพื่อสุขอนามัยของเมือง
- ให้เกิดความสวยงาม
- รักษาสภาพแวดล้อมของชุมชน

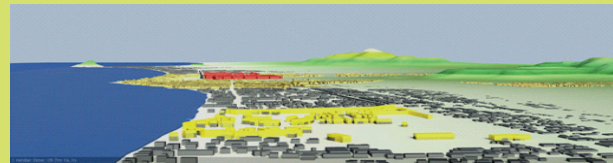


การวัดความสูงของอาคาร

ให้วัดจากระดับที่ระดับที่ก่อสร้างถึงส่วนที่สูงที่สุด **ไม่นับ** อาคารทรงตัวหรือเป็นหมอนให้วัดจากระดับที่ระดับที่ก่อสร้างถึงยอดของชั้นสูงสุด



| | | |
|---|---|---|
| <p>อาคารสูงไม่เกิน 6 ม.</p> <ul style="list-style-type: none"> • พื้นที่อาคารไม่เกิน 75 ตร.ม. • ระยะถอยร่นระหว่างอาคาร 4 ม. • ระยะถอยร่นห่างจากชายฝั่งไม่น้อยกว่า 20 ม. • BCR ไม่เกิน ร้อยละ 25 | <p>อาคารสูงไม่เกิน 12 ม.</p> <ul style="list-style-type: none"> • ห้ามก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ โรงงาน คลาด ห้องแถว โรงมหรสพ ฟัง แสตมป์ โรงพยาบาล วัด โรงเรียน สกานิปินสง สกานิปินการ นำไม้และสากไม้บรรจุเข้า คังคินค่า พื้นที่เกิน 100 ตร.ม.) ณาปสถาน อาคารที่สร้างด้วยวัสดุไม่ทนไฟ อาคารเสียงสัตว์ • ห้ามก่อสร้างป้ายทุกรูป | <p>อาคารสูงไม่เกิน 23 ม.</p> <ul style="list-style-type: none"> • ห้ามก่อสร้างโรงงานทุกประเภท โรงเสียงสัตว์ คลังสินค้า(พื้นที่เกิน 200 ตร.ม.) โรงงาน อาคารเสียงสัตว์ |
|---|---|---|



"อัตราส่วนพื้นที่อาคารคลุมดิน"(BCR)

หมายความว่า อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารคลุมดินรวมทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

ตัวอย่าง:

| | |
|--------------------|-----------|
| อาคารคลุมดินมีขนาด | 400 ตร.ม. |
| แปลงที่ดินมีขนาด | 800 ตร.ม. |

อัตราส่วนพื้นที่อาคารคลุมดินคิดเป็น 50% แปลงที่ดิน

: Floor Area Ratio

วัตถุประสงค์F.A.R.เป็นการควบคุมความหนาแน่นของอาคารที่เหมาะสมกับแปลงที่ดินควบคุม โดยควบคุมเกี่ยวกับขนาดและสัดส่วนของอาคารที่สัมพันธ์กับจำนวนชั้นความสูง

- ป้องกันความหนาแน่น
- ไม่ให้เกิดอาคารที่มีขนาดใหญ่เกินไป
- ความเหมาะสมสอดคล้องกับพื้นที่ว่างรอบอาคาร
- สัดส่วนของอาคารที่เหมาะสม

| | | |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| FAR=1.0 BCR=100% | FAR=1.0 BCR=50% | FAR=1.0 BCR=25% |
|---------------------|--------------------|--------------------|

"อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวม" (FAR)

หมายความว่า อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารรวมทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

ตัวอย่าง:

| | | |
|------------------|-----|-------|
| แปลงที่ดินมีขนาด | 800 | ตร.ม. |
| พื้นที่ชั้น1 | 250 | ตร.ม. |
| พื้นที่ชั้น2 | 150 | ตร.ม. |
| พื้นที่อาคารรวม | 400 | ตร.ม. |

อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมคิดเป็นอัตราส่วน 0.5:1

หมายความว่า พื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารต่อพื้นที่แปลงที่ดิน

$$\frac{1}{3} + \frac{2}{3} = FAR$$

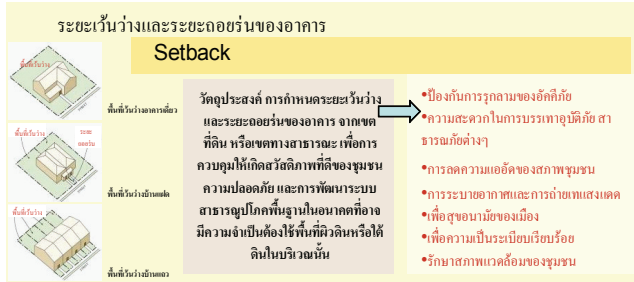
ตัวอย่าง พื้นที่แปลงที่ดิน 100 ตารางวา

| | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| BCR = 20 FAR = 1 สูง 5 ชั้น | BCR = 20 FAR = 0.4 สูง 2 ชั้น |
| BCR = 50 FAR = 1 สูง 2 ชั้น | BCR = 20 FAR = 1 สูง 5 ชั้น |

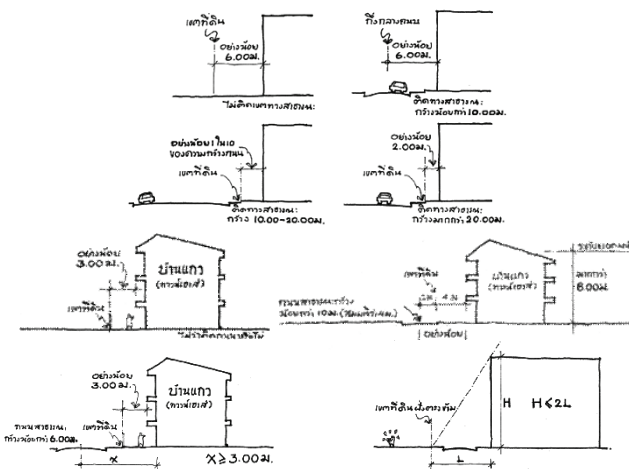
โดยทั่วไปแล้ว ค่า F.A.R. ที่เหมาะสมในแต่ละพื้นที่จะมีความแตกต่างกันตามความสามารถในการรองรับ และความเพียงพอของโครงสร้างพื้นฐาน และความเหมาะสมต่อสภาพแวดล้อมของพื้นที่นั้นๆ

ส่วนที่ 4 การจัดทำข้อบัญญัติท้องถิ่นตามแผนผังเมืองเฉพาะ

4. การกำหนดระยะเว้นว่างและระยะถอยร่นของอาคารและสิ่งปลูกสร้างจากเขตที่ดิน เขตทางสาธารณะ ทางน้ำสาธารณะ หรือพื้นที่ที่มีคุณค่ากับสภาพแวดล้อมและระบบนิเวศเมือง



กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)



5. ขนาดต่ำสุดของแปลงที่ดินที่สามารถก่อสร้างอาคารได้

โดยทั่วไปในกฎกระทรวงฉบับต่างๆที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารส่วนใหญ่จะมีข้อกำหนดเพื่อควบคุมความหนาแน่นของการใช้พื้นที่เพียง 3 ด้าน(ตามข้อ 1-3)เท่านั้น ส่วนข้อ 4 และ 5 มักไม่ได้กำหนดไว้(หรือให้อ้างอิงจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคารที่เคยใช้บังคับอยู่เดิม) เนื่องจากประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินจะเป็นตัวกำหนดขนาดโครงสร้างพื้นฐานในพื้นที่ การกำหนดความหนาแน่นของการพัฒนาในแต่ละพื้นที่ จึงต้องเป็นไปอย่างสอดคล้องกับประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังนั้นในข้อบัญญัติท้องถิ่นที่เราดำเนินการตามร่างผังเมือง(เฉพาะ) โดยออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารนี้ เราควรปรับปรุงข้อกำหนดการควบคุมขนาดของการพัฒนาให้สอดคล้องกับอำนาจการบังคับใช้และรูปแบบของกฎหมายที่ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังนี้

1. กำหนดสัดส่วนการใช้พื้นที่ดินผ่านอัตราส่วนพื้นที่เปิดโล่ง

o O.S.R. คือ อัตราส่วนร้อยละของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่แปลงที่ดินหรือเรียกกันทั่วไปว่า Open Space Ratio

วัตถุประสงค์การใช้บังคับ O.S.R. ก็เพื่อเสริมสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีต่อผู้ใช้สอยพื้นที่เป็นหลัก ซึ่งผลดังกล่าวยังสะท้อนให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดี เกิดการถ่ายเทของมวลอากาศ ลดความร้อนของเมืองในภาพรวม ทั้งยังช่วยจำกัดความหนาแน่นของผู้ใช้สอยมิให้มากเกินไปกว่าบริการต่างๆที่จัดหาไว้ให้

o การกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดิน(B.C.R.)ในผังเมืองสามารถแปลงให้เข้ากับอำนาจการบังคับใช้ของ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร โดยกำหนดเป็นอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (O.S.R.)

อัตราส่วนพื้นที่เปิดโล่งนี้ จะเป็นตัวเลขผกผันกับอัตราส่วนร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดินที่แปลงหรือ B.C.R. ที่นิยมใช้ในงานผังเมืองนั่นเอง

2. ไม่กำหนดสัดส่วนการใช้พื้นที่อาคารหรือ F.A.R.

o แต่ใช้การกำหนดขนาดของพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด ทุกชั้นของอาคารทุกหลังในที่ดินทั้งแปลงแทน

3. กำหนดความสูงของอาคารที่ต้องควบคุมให้เหมาะสม

สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียงและสิทธิของการอยู่ร่วมกันอย่างสงบสุข

4. กำหนดระยะเว้นว่างและระยะถอยร่นของอาคาร

จากเขตที่ดินหรือเขตทางสาธารณะเฉพาะกรณีที่มีวัตถุประสงค์การควบคุมที่เข้มข้นกว่ากฎหมายอื่นที่ใช้บังคับอยู่เดิมในพื้นที่หรือเป็นลักษณะเฉพาะของท้องที่ เพื่อเป็นวัตถุประสงค์ในการควบคุมให้เกิดสวัสดิภาพที่ดีของชุมชน

คำแนะนำ :

- กรณีมีข้อกำหนดขนาดพื้นที่อาคารประเภทเดียวกันไม่กำหนดตัวเลขหลากหลาย
- อาคารพาณิชย์และสำนักงาน กฎหมายควบคุมอาคารกำหนดพื้นที่ใช้สอย 300 ตารางเมตร เหมือนกันทุกบริเวณ ยกเว้นพื้นที่เกษตรกรรมกำหนด 100 ตารางเมตร
- คลังสินค้าเก็บผลิตผลทางการเกษตร อาคารเลี้ยงสัตว์ เพื่อการค้า พื้นที่อนุรักษ์เพื่อการเกษตร กำหนด 100 ตารางเมตร ชุมชนเกษตรกรรมกำหนด 200 ตารางเมตร

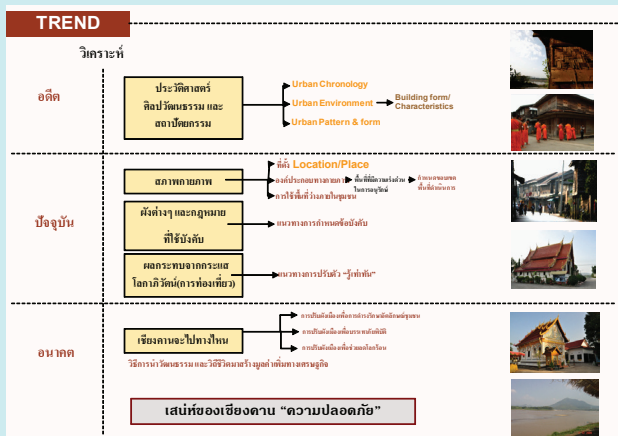
4 ข้อกำหนดสำหรับบริเวณที่มีลักษณะเฉพาะ

ในการพิจารณากำหนดการควบคุมองค์ประกอบทางกายภาพอื่นๆเพิ่มเข้าไปในข้อกำหนด เพื่อเป็นมาตรการควบคุมในบริเวณที่มีลักษณะเฉพาะ ส่วนใหญ่จะมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการสร้างความชัดเจนของย่านกิจกรรมต่างๆ เพื่อการรักษาคุณภาพและกิจกรรมเฉพาะตัวของพื้นที่ ให้สามารถคงอยู่และรองรับการพัฒนาในอนาคตได้อย่างไม่ขัดแย้งกัน

การเพิ่มมาตรการในการควบคุมของข้อบัญญัติท้องถิ่นให้มีความเข้มข้นกว่าที่บังคับอยู่เดิมใน พรบ.2522 จึงเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับการดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองเฉพาะ โดยมีแนวทางในการดำรงรักษาพื้นที่ที่มีลักษณะเฉพาะ ดังนี้

กำหนดมาตรการควบคุมเพื่อสร้างและดำรงรักษาเอกลักษณ์ของพื้นที่

โดยเฉพาะในบริเวณที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ โบราณคดี สังคม และระบบนิเวศน์โดยรวม มีภูมิทัศน์และทรัพยากรทางธรรมชาติที่สวยงาม ควรค่าแก่การอนุรักษ์ เพื่อไม่ให้เกิดการพัฒนาที่ทำลาย หรือขัดต่อแนวทางดำรงรักษาพื้นที่เหล่านี้ให้คงอยู่ต่อไปในอนาคต

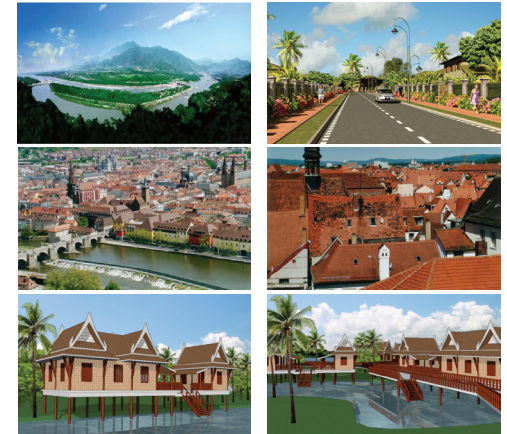


มาตรการควบคุมเพื่อดำรงรักษาพื้นที่พักอาศัย กำหนดพื้นที่รองรับการขยายตัวของชุมชน ให้เหมาะสมและจำกัดรูปแบบการใช้ประโยชน์อาคารที่ไม่พึงประสงค์ เพื่อสร้างเมืองคุณภาพที่เน้นดำรงรักษาพื้นที่พักอาศัยที่มีคุณภาพดีสำหรับชุมชน



การสร้างเอกลักษณ์หรือดำรงรักษาเอกลักษณ์ของพื้นที่แต่ละบริเวณ

- ประกอบด้วย
- การกำหนดระยะถอยร่นจากอาคารเพื่อการสาธารณูปโภค สาธารณูปการของเมือง
 - มาตรการกำหนดพื้นที่ฉนวน (Buffer Zone) หรือพื้นที่สีเขียว (Green Belt)
 - การกำหนดรูปแบบสถาปัตยกรรมที่สามารถก่อสร้างได้ เช่น รูปทรงหลังคา รูปทรงอาคาร สีหลังคา สีอาคาร องค์ประกอบต่างๆ ของอาคาร วัสดุ ฯลฯ
 - การควบคุมป้ายและการติดตั้งป้ายเพื่อความปลอดภัยและเป็นระเบียบ
 - ทางเท้าหรือทางสาธารณะหน้าอาคาร
 - การยกระดับพื้นชั้นล่างของอาคาร



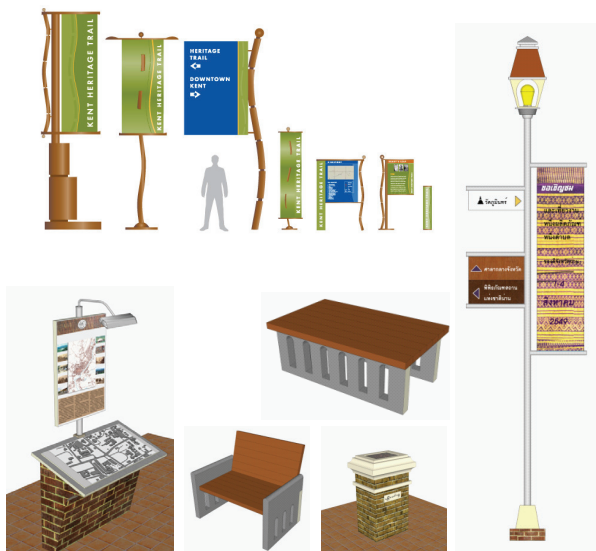
ส่วนที่ 4 การจัดทำข้อบัญญัติท้องถิ่นตามแนวทางผังเมืองเฉพาะ



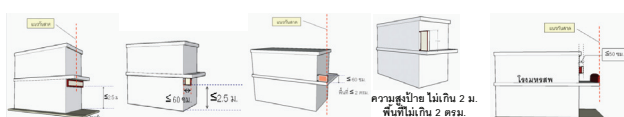
ควบคุมทัศนียภาพและสภาพแวดล้อมของพื้นที่

เช่น การเพิ่มมาตรการควบคุมเกี่ยวกับป้ายในข้อกำหนด เพื่อควบคุมการใช้อาคาร รูปแบบของอุปกรณ์ประกอบถนน ในแต่ละบริเวณ การกำหนดรัศมีควบคุมความห่างของกิจกรรม บางประเภทในแต่ละบริเวณ เช่น ร้านค้าย่อย ตลาด เป็นต้น

เพื่อเป็นการควบคุมสภาพแวดล้อมและภูมิทัศน์ของพื้นที่ให้เกิดความมีระเบียบ สวยงาม ความสะอาดแก่การจราจร และสามารถสร้างความประทับใจให้กับผู้มาเยือนได้ จึงควร สนับสนุนให้มีการควบคุมการพัฒนาทางด้านกายภาพอื่นๆ ในข้อ บัญญัติที่จัดทำขึ้น



ตัวอย่าง : มาตรการควบคุมป้าย



คำแนะนำ :

ในบริเวณพื้นที่ลุ่มและพื้นที่น้ำท่วม ควรมีข้อกำหนดห้าม เรื่องที่เป็นประโยชน์ต่อประชาชน เช่น ห้ามการก่อสร้างอาคาร กีดขวางทางน้ำสาธารณะ การก่อสร้างอาคารในแนวพื้นที่น้ำท่วม หลากให้ยกระดับพื้นที่ชั้นล่างเป็นที่โล่ง เป็นต้น



ข้อกำหนดเพื่อการอนุรักษ์สถาปัตยกรรมที่เป็นเอกลักษณ์ของพื้นที่



ข้อกำหนดในเขตเมืองเก่า เขตอนุรักษ์โบราณสถาน หรือ พื้นที่โดยรอบโบราณสถานนั้น ควรให้ความสำคัญกับการก่อสร้าง อาคารโดยรอบเขตพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโครงสร้าง หรือความมั่นคงแข็งแรงของโบราณสถาน

กำหนดความสูงป้ายในแต่ละบริเวณ อาจพิจารณาให้มี ได้ 2 ระดับ (9 และ 16 เมตร)

- บริเวณพาณิชยกรรม ศูนย์กีฬา ศูนย์ประชุม ศูนย์แสดงสินค้า และอุตสาหกรรม ให้มีป้ายสูงไม่เกิน 16 เมตร
- พื้นที่อนุรักษ์และเกษตรกรรมห้ามติดตั้งป้าย
- บริเวณอื่นๆ ให้มีป้ายชื่อสถานที่ อาคาร และกิจการ สูงไม่เกิน 9 เมตร ป้ายสถานีบริการน้ำมันและก๊าซ สูงไม่เกิน 16 เมตร

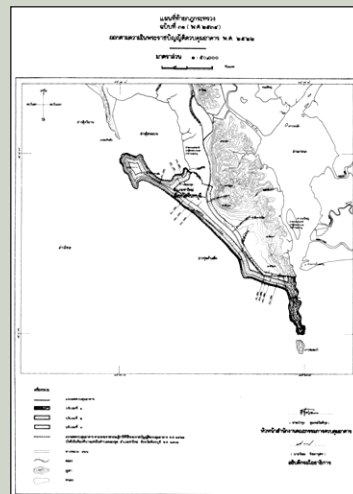
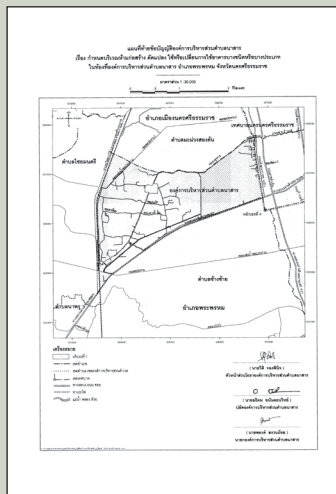
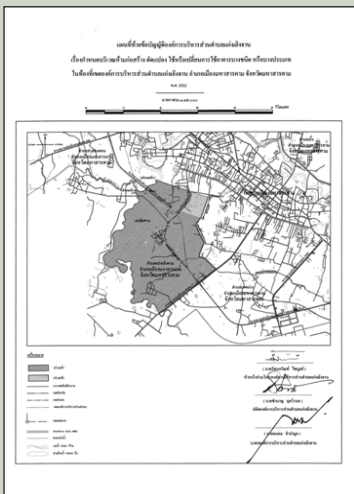
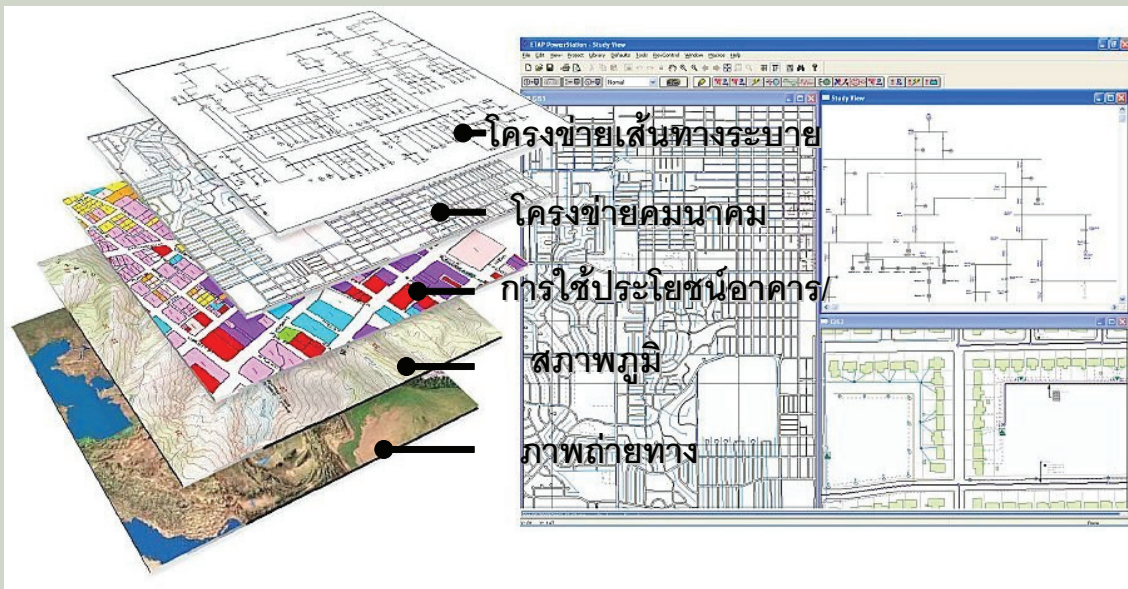
ในเขตกรุงเทพมหานครมีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างป้ายริมถนนสายหลักที่มีเขตทาง เกิน 30 เมตร และภายในระยะ 50 เมตร ห้ามก่อสร้างป้ายที่มีความสูงเกิน 12 เมตร

ส่วนที่ 4

การจัดทำข้อบัญญัติท้องถิ่นตามแนวทางผังเมืองเฉพาะ

5. การจัดทำแผนที่แนบท้ายข้อบัญญัติท้องถิ่นและการบรรยายเขต...

ภายหลังจากการจัดทำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์อาคารตามบริเวณที่จัดแบ่งใหม่ให้สอดคล้องกับร่างผังเมืองเฉพาะเรียบร้อยแล้ว เพื่อเป็นการง่ายต่อการนำข้อกำหนดไปบังคับใช้ ต้องแสดงแนวเขตที่ควบคุมแต่ละบริเวณโดยการจัดทำแผนที่แสดงขอบเขตแต่ละบริเวณให้มีความชัดเจน พร้อมทั้งมีข้อความบรรยายเขตพื้นที่นั้นๆ เพื่อให้สามารถปฏิบัติและบังคับใช้ได้อย่างชัดเจน และถูกต้องตามวัตถุประสงค์ในการควบคุมพื้นที่ โดยปกติแผนที่แนบท้ายกฎหมายควบคุมอาคารส่วนใหญ่จะจัดทำเป็นสีขาว-ดำ และแยกรายละเอียดแต่ละบริเวณโดยการใช้ลวดลาย เนื่องจากการจัดทำแผนที่สมัยก่อนเขียนด้วยมือ และง่ายต่อการทำสำเนาเป็นสีขาว-ดำ แต่ปัจจุบันเทคโนโลยีก้าวหน้ามากยิ่งขึ้น การจัดทำแผนที่มีการนำโปรแกรมสำหรับจัดทำแผนที่มาประยุกต์ใช้ในการเก็บข้อมูลและประมวลผลได้ดีขึ้น แผนที่แนบท้ายในปัจจุบันจึงมีความละเอียดของข้อมูลสูง และมีการจัดพิมพ์เป็นรูปแบบสีเพื่อความชัดเจนมากยิ่งขึ้น เพื่อให้สามารถนำไปใช้งานได้ง่าย โดยชั้นข้อมูลพื้นฐานในการจัดทำแผนที่ควรเป็นชุดข้อมูลที่มีมาตรฐานเดียวกัน และมีมาตราส่วนเดียวกัน



ส่วนที่ 4

การจัดทำแผนที่แนบท้ายข้อบัญญัติท้องถิ่น

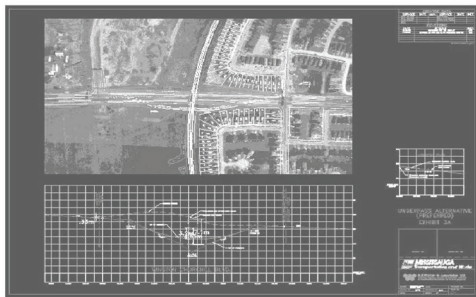
โดยมากจะจัดทำเป็นแผนที่ลายเส้น (Line Maps) เป็นแผนที่ที่ใช้สัญลักษณ์ที่อธิบายสิ่งต่างๆ ด้วยเส้น จุด สัญลักษณ์ ตัวอักษร พื้นที่เป็นลวดลาย หรือ สี โดยกำหนดมาตรฐานตามความเหมาะสมที่สามารถอ่านรายละเอียดในแผนที่ได้ชัดเจน เช่น มาตรฐาน 1:50,000, 1:40,000, 1:35,000, 1:25,000, 1:20,000 เป็นต้น

รายละเอียดที่ใช้เป็นฐานข้อมูลประกอบการจัดทำแผนที่แนบท้ายข้อบัญญัติท้องถิ่น ควรมีความถูกต้องของการจัดเก็บฐานข้อมูลและปรับปรุงฐานข้อมูลให้เป็นปัจจุบันมากที่สุด ซึ่งควรพิจารณาชุดข้อมูลที่จัดเก็บให้มีความเกี่ยวข้องกับสำหรับการวิเคราะห์ ประมวลผล และเป็นปัจจัยเกี่ยวเนื่องในการแบ่งเขตในแต่ละบริเวณ เช่น เส้นทางคมนาคม เส้นชั้นความสูง อาคาร เส้นแบ่งเขตการปกครอง เส้นทางน้ำ แหล่งน้ำ ตำแหน่งสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่สำคัญ นามศัพท์ที่ถูกต้อง ฯลฯ เป็นต้น

ความถูกต้องของข้อมูลอยู่ในเกณฑ์ใด ตามมาตรฐานของแผนที่นั้นๆ วิธีการจัดทำแผนที่ ที่นิยมใช้ในปัจจุบัน ได้แก่

โดยวิธี Photogrammetry วิธี Ground Survey แผนที่ชนิดนี้จะมีรูปถ่ายทางอากาศเป็น Back Ground และมีแผนที่ลายเส้นซ้อนทับ

การประยุกต์ใช้แผนที่ภาพถ่าย



การเขียนแผนที่

□ ชนิดตัวอักษร (TYPE & LETTERING)

ตัวอักษรควรเป็นอักษรแบบมาตรฐานเพื่อสะดวกในการอ่าน โดยกำหนดให้อักษรตัวตรง

ใช้กับสิ่งที่มนุษย์สร้างขึ้น ยกเว้น ภูเขา (เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติ) และอักษรตัวเอนใช้กับสิ่งที่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติ เช่น แม่น้ำ คลองฯ ซึ่งกฎข้อนี้ไม่ใช่ตายตัว สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามความเหมาะสม

□ สัญลักษณ์

ควรแสดงข้อมูลด้วยการจัดทำสัญลักษณ์ต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในแผนที่แนบท้ายฯ ให้ครบถ้วน ซึ่งรูปแบบสัญลักษณ์ที่นิยมแสดงในแผนที่ ได้แก่

สัญลักษณ์จุด (Point Symbol) ส่วนใหญ่ใช้ในแผนที่มาตราส่วนเล็ก ซึ่งใช้สัญลักษณ์ (Symbol) แทนสิ่งดังกล่าว ได้แก่ อาคาร โรงเรียน วัด สถานีอนามัย ฯลฯ

สัญลักษณ์ที่เป็นเส้น (Line Symbol) ได้แก่ ถนน แม่น้ำ คลอง ฯลฯ

การเขียนชื่อ

- **ถนนขนาดเล็ก** ตัวอักษรสูงกว่าความกว้างถนนให้วางชื่อตั้งฉากกับแนวถนนสูงกว่าด้านบนเล็กน้อย ประมาณ 0.5-1 มม. บางครั้งอาจมีคลองหรือรายละเอียดอื่นขวาง ไม่สามารถเขียนด้านบน อนุโลมให้เขียนด้านล่างของถนนได้

- **ถนนขนาดใหญ่** ถ้ามีขนาดกว้างกว่าด้วยอักษรความสูงของชื่อ ควรเขียนภายในถนน

การวางชื่อควรหันหัวขึ้นทิศเหนือเสมอบริเวณตรงกลางแนว ขนานโค้งไปตามแนวในลักษณะสมดุล และอยู่ตรงกลางเส้น ควรหลีกเลี่ยงเอียงค่อนไปด้านใดด้านหนึ่ง และเว้นพื้นที่ไว้สำหรับเขียนลูกศรและชื่อกำกับริมขอบแผนที่ว่าไปอำเภอ.....(ชื่ออำเภอที่ไกลที่สุด) ตามด้วย ชื่อคลอง แม่น้ำ และสิ่งที่เกี่ยวข้องกับน้ำ

- **คลองหรือแม่น้ำที่มีขนาดเล็ก หรือที่เกี่ยวข้องกับน้ำ**

การวางชื่อให้อยู่ด้านบนเหนือคลองประมาณ 0.5-1 มม. โค้งไปตามแนวคลองหรือแม่น้ำตัวอักษรเอนเอียงขวาประมาณ 150 จากแนวคลอง ช่วงตัวอักษรอยู่ในลักษณะขยาย (Extended) ห่างกัน 3 ช่วงตัวอักษร พิจารณาจากความยาวของคลองหรือแม่น้ำ (ขนาดความสูงประมาณ 1.5- 5 มม.) โดยเน้นความเหมาะสมของขนาดแผนที่และความหนาแน่นของข้อมูล

- **คลองหรือแม่น้ำที่มีขนาดใหญ่** การวางชื่อควรอยู่ในขนาดตัวอักษรควรมีขนาดใหญ่ไม่เกิน 0.5 เท่าของขนาดคลอง ตัวอักษรเว้นช่วงเหมือนข้อ ก. ควรพิจารณาตามความเหมาะสมวางตัวในลักษณะโค้งไปตามแนวคลองหรือแม่น้ำให้อักษรกระจายตัวไปตามแนวตัวอักษรเอนเอียงขวาประมาณ 150 จากแนวคลอง ฯลฯ

สัญลักษณ์แสดงข้อมูลเชิงพื้นที่ (Area Symbol)

เป็นข้อมูลลายเส้นรูปปิด ได้แก่ อ่างเก็บน้ำ บ่อน้ำ อื่นๆ ชื่อที่เกี่ยวข้องกับน้ำควรเป็นอักษรตัวเอนเอียงขวาประมาณ 150 จากแกนตั้ง ขนาดของตัวอักษร ควรพิจารณาตามความเหมาะสมของพื้นที่ ตัวอักษรจะต้องวางตัวอยู่ในลักษณะกระจายไปตามพื้นที่ไม่กระจุกอยู่ที่ใดที่หนึ่ง

ข้อมูลนามศัพท์ เกี่ยวกับชื่อองค์การบริหารส่วนตำบล ตำบล เทศบาล อำเภอ จังหวัด มีหลักเกณฑ์ดังนี้

ชื่อเทศบาล ตำบล ควรมีขนาดใหญ่กว่าชื่อทั่วไป ชื่ออำเภอ ควรมีขนาดใหญ่กว่าชื่อตำบล

ชื่อจังหวัด ควรมีขนาดใหญ่กว่าชื่ออำเภอ
ชื่อประเทศ ควรมีขนาดใหญ่กว่าชื่อจังหวัด

ตัวอย่าง :

หลักเกณฑ์วางชื่อต่างๆ

ชื่อตำบล ควรอยู่ในบริเวณที่โล่ง อยู่ตรงกลางพื้นที่ หากมีตำบลอื่นที่อยู่บนหรือล่าง ซ้ายหรือขวา ควรวางชื่อให้อยู่ในแนวเดียวกัน บน-ล่าง , ซ้าย-ขวา เพื่อให้สังเกตเห็นได้ง่ายทั้งสองชื่อ แลดูสวยงาม ชัดเจน

ชื่ออำเภอ ควรวางในบริเวณที่โล่ง อยู่ใต้ชื่อตำบล ตัวอักษรใหญ่กว่าชื่อตำบล อักษรตัวแรกอยู่ในแนวตั้งฉากเดียวกับตำบล ระยะห่างประมาณ 1-1.5 เท่าของความสูงตัวอักษร และอยู่ในเขตผังควรพิจารณาอยู่ในแนวเดียวกับอำเภออื่นด้วย ใช้หลักเกณฑ์เหมือนกับชื่อตำบลตามที่กล่าวแล้ว

ชื่อจังหวัด ควรวางในบริเวณที่โล่ง อยู่ใต้ชื่ออำเภอ ตัวอักษรใหญ่กว่าชื่ออำเภอ อักษรตัวแรกอยู่ในแนวตั้งฉากกับชื่อตำบล อำเภอ จังหวัด

ชื่อเทศบาล ขนาดตัวอักษรมีขนาดเท่ากับชื่อตำบลอยู่ในที่โล่งกลางพื้นที่ของเทศบาล

ชื่อประเทศหลักเกณฑ์เช่นเดียวกับการเขียนชื่อจังหวัด ประเทศไทย ใช้คำว่า "ราชอาณาจักรไทย"

การวางชื่อทั่วไป

วางในตำแหน่งที่โล่ง อ่านง่าย ขนาดไม่เล็กหรือใหญ่เกินไปจนจำเป็น

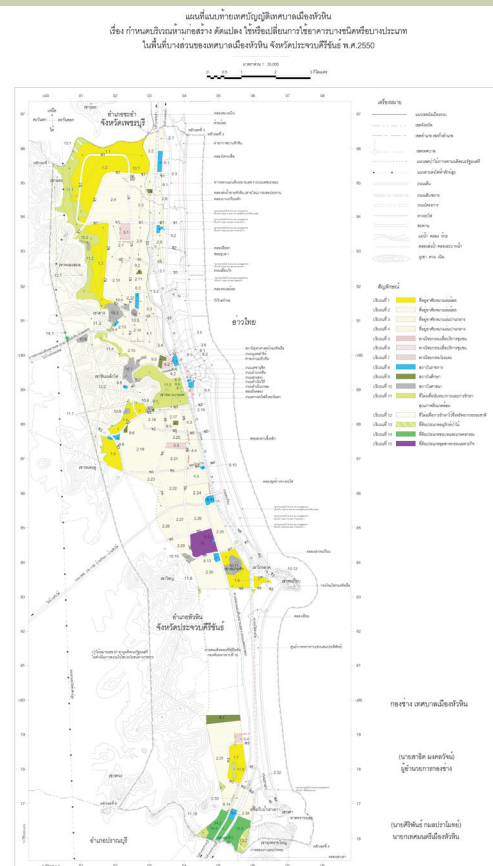
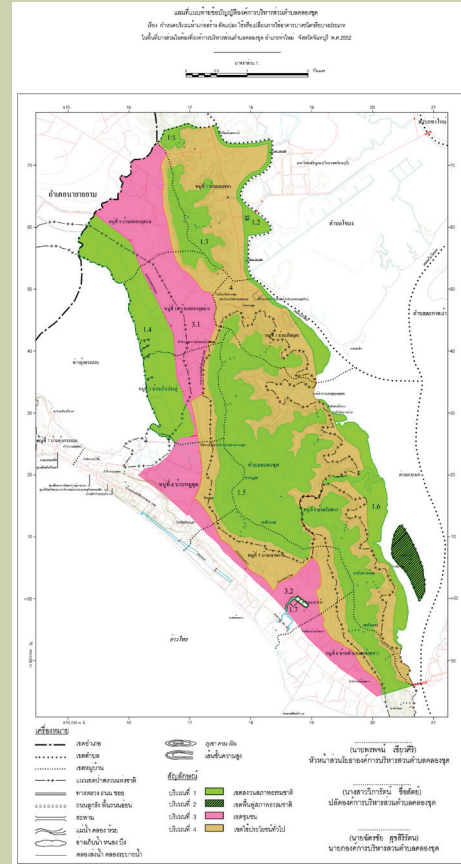
หลีกเลี่ยงการทับรายละเอียดข้อมูลอื่น ยอมให้ทับได้เท่าที่จำเป็น ชื่อต้องไม่ทับกันโดยเด็ดขาด คำนึงถึง Back Ground สีต้องไม่เข้มมากจนมองไม่เห็นรายละเอียดอื่น และจำนวนสี / จำนวนข้อมูลต้องไม่มากเกินไป

ตำแหน่งของชื่อ ต้องไม่ทำให้ผู้ใช้เข้าใจผิดหรือสับสน ข้อมูลต้องไม่หนาแน่นมาก

ตัวอักษรต้องเรียงตัวเป็นระเบียบ หันหัวสู่ทิศเหนือเสมอ (หัวไม่ทิ่มลง)

กรณีที่ใช้เครื่องหมายหรือสัญลักษณ์แสดงที่ตั้ง ควรวางตรงตำแหน่งจริงไม่ควรเส้นถ่วงไม่ตรงตำแหน่งอาจทำให้ผู้ใช้เข้าใจผิดได้

ตัวเลขกำกับเส้นชั้นความสูง (Contours) ควรวางในแนวตั้งเดียวกันไม่ควรสลับไปสลับมา และหันหัวตัวเลขสู่ทิศเหนือและยอดเขาเสมอ การวางชื่อควรวางในบริเวณที่ว่าง กรณีที่มี Background เป็นสีควรคำนึงถึงการมองเห็น สีไม่เข้มมากสามารถอ่านรายละเอียดของแผนที่ได้ชัดเจน ครบถ้วน

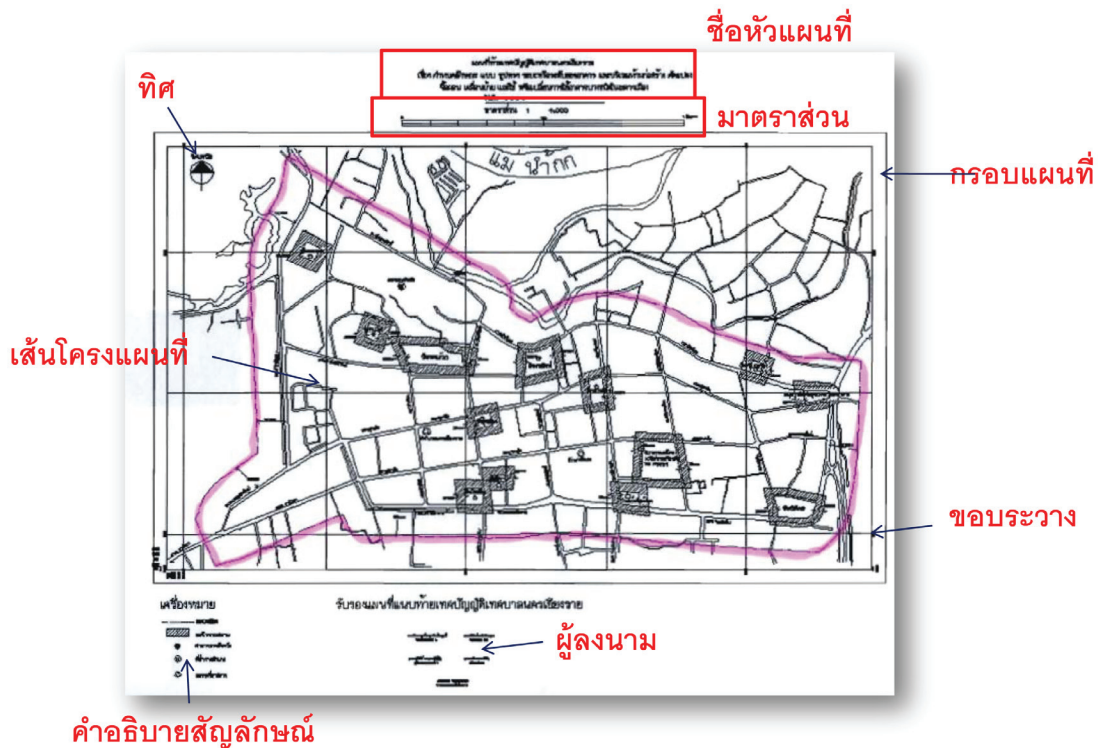
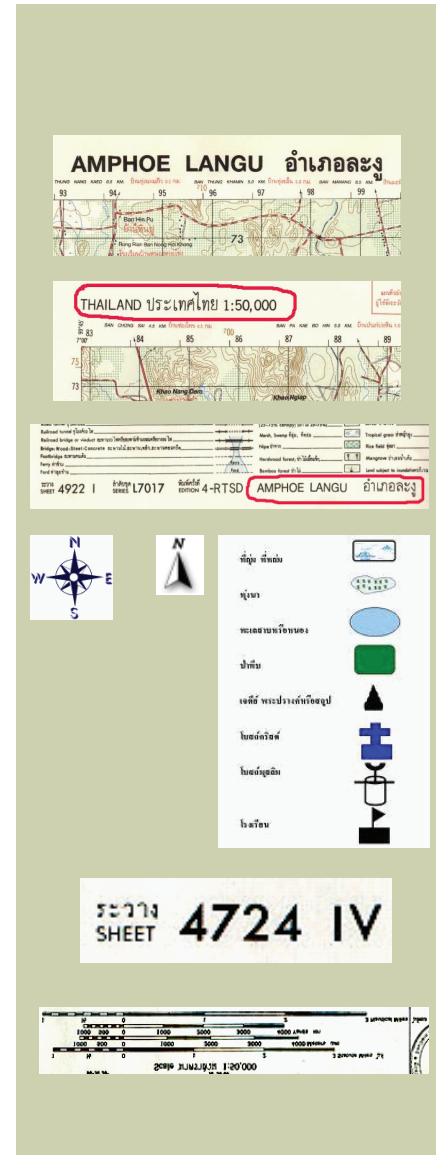


ส่วนที่ 4

การจัดทำข้อมูลเบื้องต้นของผังเมืองเฉพาะ

องค์ประกอบของแผนที่

1. กรอบแผนที่ แสดงค่าพิกัดอาจเป็นพิกัดภูมิศาสตร์ เส้นรุ้ง(Latitude)และเส้นแวง(Longitude)
2. ชื่อหัวแผนที่ ใช้ชื่อบริเวณโครงการหรือประเภทของแผนที่
3. มาตรฐาน (Map Scale) และบาร์สเกล (Bar Scale) อาจอยู่ด้านบนหรือด้านล่าง ขึ้นอยู่กับการออกแบบหรือรูปแบบที่กำหนดขึ้น
4. คำอธิบายสัญลักษณ์(Legend) หรือเครื่องหมายที่ใช้แทนรายละเอียดที่แสดงไว้บนแผนที่ที่นั้นๆ ควรใช้รูปแบบมาตรฐานสากล ไม่ควรกำหนดขึ้นมาเองโดยไม่มีหลักเกณฑ์
5. ขอบระวางมีหมายเลขกำกับระวาง และมีสารบัญระวาง
6. บันทึก ผลิตโดยวิธีใด จากข้อมูลใด
7. เส้นโครงแผนที่ ค่าพิกัดทางราบ ค่าระดับความสูง แสดงด้วยเส้น ชั้นความสูง ค่าระดับเป็นค่าเฉลี่ยจากระดับน้ำทะเลปานกลาง หรือค่าสมมุติขึ้น
8. คำแนะนำต่างๆเพื่อบอกให้ผู้ใช้ทราบ เช่น หากพบข้อผิดพลาดโปรดแจ้งข้อแก้ไขไปยังกรมโยธาธิการและผังเมือง หรือหน่วยงานที่ผลิต
9. ทิศ
10. นามศัพท์ ชื่อ สิ่งต่างๆ
11. สืบตามมาตรฐานที่กำหนดแทนประเภทการใช้อาคารและที่ดิน เป็นต้น
12. วัน เดือน ปี ที่ผลิต
13. หน่วยงานที่ผลิต
14. ผู้ดำเนินการและผู้รับผิดชอบ
15. หมายเลขระวาง สารบัญระวาง



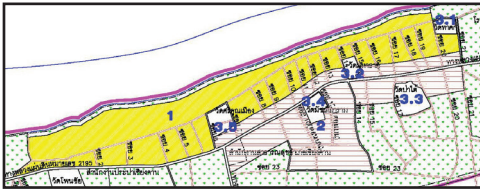
ส่วนที่ 4

การจัดทำข้อมูลที่อยู่ติดกันตามแนวทางผังเมืองเฉพาะ

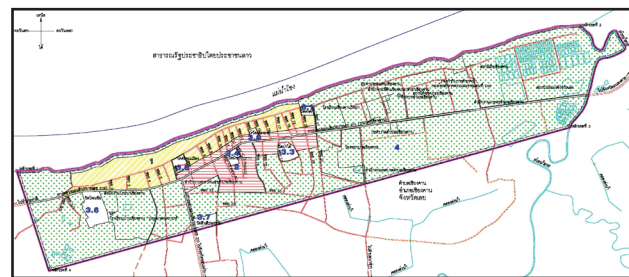
การบรรยายเขต

วิธีการบรรยายเขต ควรใช้การอ้างอิงแนวเขตที่ง่ายต่อการเข้าใจและการนำไปบังคับปฏิบัติ เช่น อาจแบ่งแยกบริเวณด้วยสิ่งปลูกสร้างถาวรหรืออ้างอิงจากสภาพทางธรรมชาติ เช่น แนวคลองหรือแนวถนนในปัจจุบันเป็นแนวแบ่งเขต

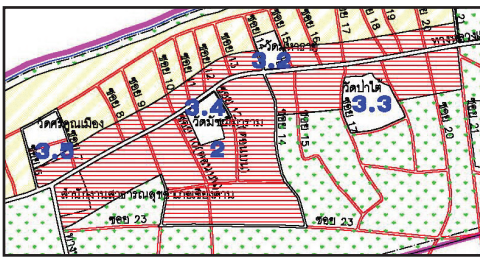
ตัวอย่าง :



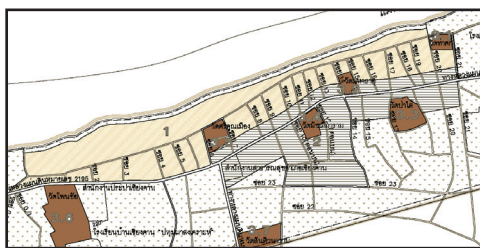
- “บริเวณที่ ๑” หมายความว่า พื้นที่บริเวณดังต่อไปนี้
- ๑.๑ กิษเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๒๐ เมตร กับริมแม่น้ำโขงฝั่งใต้
 - กิษตะวันออก จดสวนสุขภาพเฉลิมพระเกียรติ รัชกาลที่ ๑๐ และถนนศรีเชียงกัน ซอย ๒๑
 - กิษใต้ จดเส้นขนานระยะ ๕๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๑๑ (ถนนศรีเชียงกัน) ฟากเหนือ และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๑๕๕ ฟากเหนือ
 - กิษตะวันตก จดถนนสาธารณะ ไม่ปรากฏชื่อฟากตะวันออก



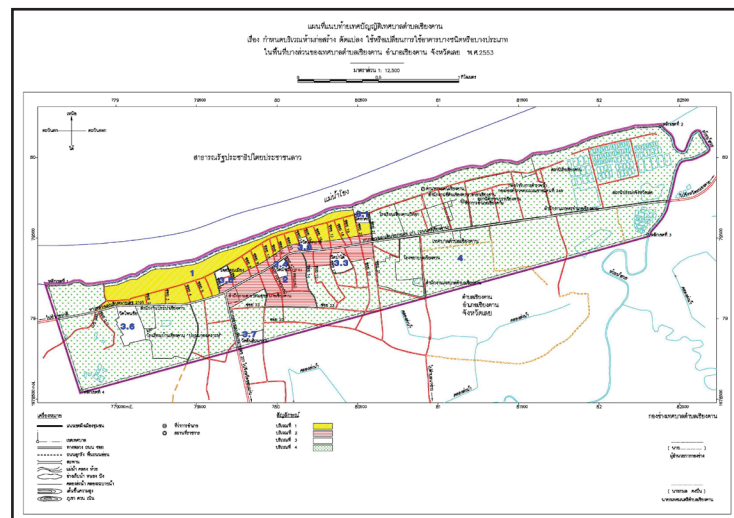
- “บริเวณที่ ๔” หมายความว่า พื้นที่บริเวณดังต่อไปนี้
- ๔.๑ กิษเหนือ จดแม่น้ำโขง ฝั่งใต้
 - กิษตะวันออก จดแนวเขตเทศบาลด้านตะวันออก
 - กิษใต้ จดแนวเขตเทศบาลด้านใต้
 - กิษตะวันตก จดบริเวณที่ ๑.๑ บริเวณที่ ๒ และบริเวณที่ ๑.๒
 - ๔.๒ กิษเหนือ จดแม่น้ำโขง ฝั่งใต้
 - กิษตะวันออก จดสวนสุขภาพเฉลิมพระเกียรติ รัชกาลที่ ๑๐
 - กิษใต้ จดเส้นขนานระยะ ๒๐ เมตร กับริมแม่น้ำโขงฝั่งใต้
 - กิษตะวันตก จดถนนสาธารณะ ไม่ปรากฏชื่อฟากตะวันออก
 - ๔.๓ กิษเหนือ จดแม่น้ำโขง ฝั่งใต้ และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๑๕๕ ฟากใต้
 - กิษตะวันออก จดถนนสาธารณะ ไม่ปรากฏชื่อฟากตะวันตก
 - กิษใต้ จดแนวเขตเทศบาลด้านใต้
 - กิษตะวันตก จดแนวเขตเทศบาลด้านตะวันตก
 - ๔.๔ กิษเหนือ จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๑๑ (ถนนศรีเชียงกัน) ฟากใต้ บริเวณที่ ๒
 - ด้านใต้ และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๑๕๕ ฟากใต้
 - กิษตะวันออก จดโรงพยาบาลเชียงกัน และถนนสาธารณะ ไม่ปรากฏชื่อฟากตะวันตก
 - กิษใต้ จดแนวเขตเทศบาลด้านใต้และวัดสันติวาราม
 - กิษตะวันตก จดถนนสาธารณะ ไม่ปรากฏชื่อฟากตะวันออก



- “บริเวณที่ ๒” หมายความว่า พื้นที่บริเวณดังต่อไปนี้
- กิษเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๕๐ เมตร กับกึ่งกลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๑๑ (ถนนศรีเชียงกัน) ฟากเหนือ
 - กิษตะวันออก จดถนนศรีเชียงกัน ซอย ๒๑ ฟากตะวันตก และถนนศรีเชียงกัน ซอย ๑๔
 - กิษใต้ จดเส้นขนานระยะ ๑๐๐ เมตร กับกึ่งกลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๑๑ (ถนนศรีเชียงกัน) ฟากใต้ วิกป่าใต้ และถนนศรีเชียงกัน ซอย ๒๑
 - กิษตะวันตก จดถนนศรีเชียงกัน ซอย ๖ ฟากตะวันออก ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๑๑ ฟากตะวันออก และถนนศรีเชียงกัน ซอย ๘ ฟากตะวันออก



- “บริเวณที่ ๓” หมายความว่า พื้นที่บริเวณดังต่อไปนี้
- ๓.๑ วิกท่ากอก
 - ๓.๒ วิกมหาธาตุ
 - ๓.๓ วิกป่าใต้
 - ๓.๔ วิกมัชฌิมารม
 - ๓.๕ วิกศรีอุทุมเมือง
 - ๓.๖ วิกโพธิ์ชัย
 - ๓.๗ วิกสันติวาราม



ส่วนที่ 4

การจัดทำข้อบัญญัติท้องถิ่นตามแนวทางการผังเมืองเฉพาะ

แบบฝึกหัด...

1. ร่างข้อบัญญัติฯ/เทศบัญญัติ.....

2. เรื่อง.....

3. แบ่งการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารออกเป็น.....บริเวณ มีรายละเอียดดังนี้

- บริเวณที่ 1
- บริเวณที่ 2
- บริเวณที่ 3
- บริเวณที่ 4

4. วัตถุประสงค์ของข้อบัญญัติท้องถิ่น (ของพื้นที่เรา???)

1.

2.

3.

ตัวอย่าง...วัตถุประสงค์

1. เพื่อดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองเกี่ยวกับการกำหนดคุณภาพและมาตรฐานการพัฒนาพื้นที่ให้เป็นไปตามผังเพื่อให้เมืองมีสภาพแวดล้อมที่ดีเป็นระเบียบ สวยงาม ปลอดภัย และเกิดความผาสุกแห่งสาธารณชน
2. แก้ปัญหาหลักของชุมชน เช่น ปัญหาสวัสดิภาพชุมชนมลพิษทางเสียงจากกิจกรรมที่ไม่เหมาะสม ปัญหาจราจรติดขัด ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของเมือง
3. เพื่อควบคุมความสูงความหนาแน่นและลักษณะรูปแบบอาคารรวมถึงเพิ่มพื้นที่เปิดโล่งสาธารณะ (Public Space) ให้ชุมชน
4. อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติที่มีอยู่ อันเป็นเสน่ห์ของพื้นที่ให้คงสภาพที่สวยงามไว้
5. จำกัดรูปแบบของการพัฒนาที่ไม่พึงประสงค์(การพัฒนาที่ส่งผลเสียกับการเป็นแหล่งท่องเที่ยวชั้นดี หรือทำลายทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม)
6. เพื่อการสร้างบรรยากาศของเมืองท่องเที่ยวชั้นดีให้เกิดขึ้น ในพื้นที่ส่งเสริมกิจการด้านธุรกิจการท่องเที่ยว การค้าบริการโดยรักษา/สร้างให้เกิด สภาพของเมืองท่องเที่ยวที่มีมาตรฐานสูงและสิ่งแวดล้อมที่ดีเอาไว้
7. การควบคุมรูปแบบสถาปัตยกรรมสำหรับบางบริเวณ เพื่อสร้างภาพลักษณ์ของเมือง
8. เพื่อรักษาสภาพแวดล้อมของชุมชน
9. แก้ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม(การปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งสาธารณะภาวะโลกร้อน)
10. ปรับปรุงสภาพแวดล้อมทางกายภาพของชุมชนสร้างเอกลักษณ์เฉพาะตัวของพื้นที่
11.
12.

ส่วนที่ 4

การจัดทำข้อบัญญัติท้องถิ่นตามแนวทางการผังเมืองเฉพาะ

ส่วนที่ 5
Part 5

การนำร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นไปสู่การปฏิบัติ

การนำร่างข้อบัญญัติท้องถิ่น ไปสู่การปฏิบัติ

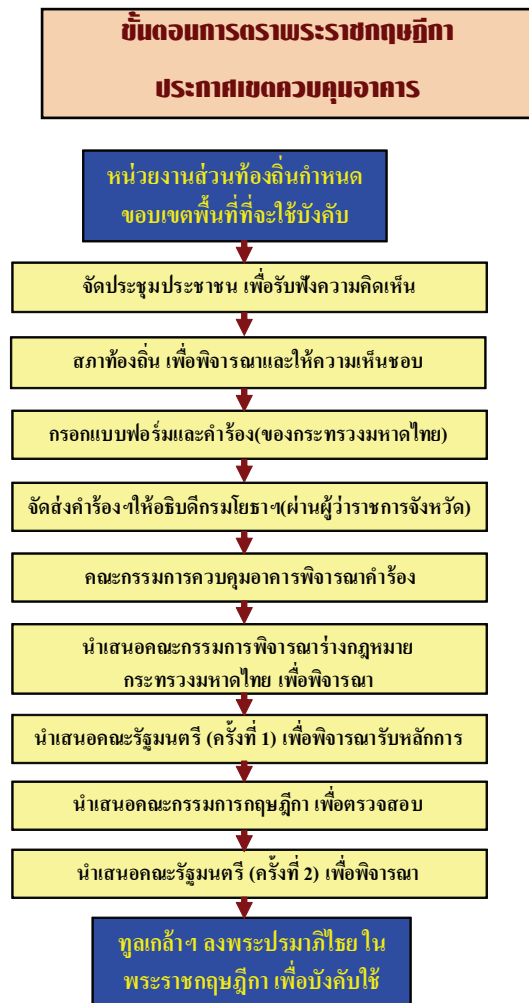
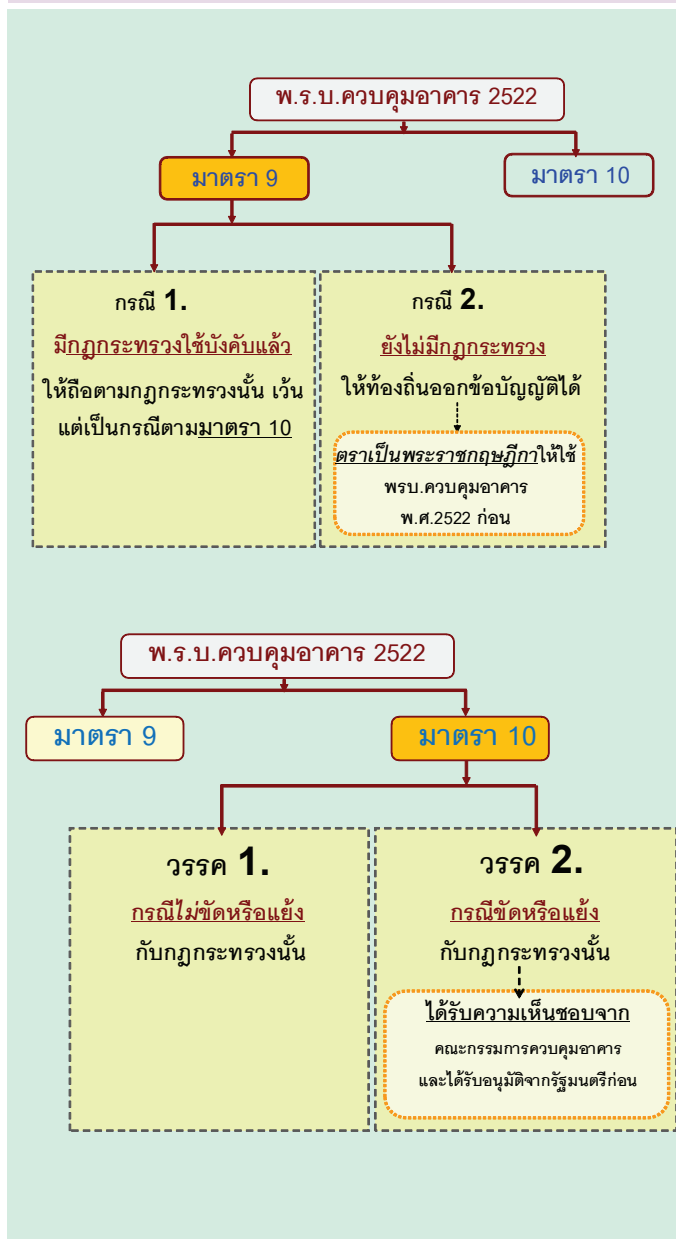
ขั้นตอนการดำเนินการประกาศใช้ข้อบัญญัติท้องถิ่น

เมื่อเราได้อำนาจขออนุญาตท้องถิ่น
เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ขั้นตอนการประกาศใช้ข้อบัญญัติท้องถิ่น

ในกรณีที่ท้องถิ่นสามารถประกาศใช้ข้อบังคับท้องถิ่น(มาตรา 9 หรือมาตรา 10) หรือกรมฯ จะประกาศใช้กฎกระทรวงตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร(มาตรา 8) ในพื้นที่ใดๆ ได้นั้น พื้นที่ดังกล่าวจะต้องมีลักษณะดังนี้

1. ในกรณีที่ **อยู่ในเขต**ท้องถิ่นที่มีการประกาศใช้บังคับผังเมืองรวม สามารถประกาศใช้บังคับข้อบัญญัติท้องถิ่นได้ทันที
2. ในกรณีที่ **อยู่นอกเขต**ท้องถิ่นที่มีการประกาศใช้บังคับผังเมืองรวม และไม่ได้อยู่ในเขตให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 จะต้องดำเนินการตราเป็นพระราชกฤษฎีกา เพื่อประกาศเขตควบคุมอาคารก่อน โดยดำเนินการดังนี้

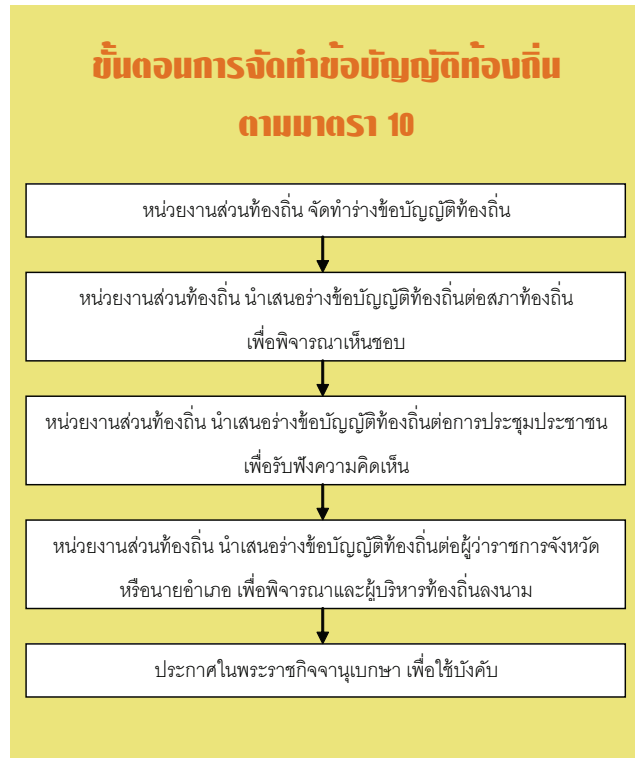


ส่วนที่ 5

เมื่อดำเนินขั้นตอนการตราเป็นพระราชกฤษฎีกาเพื่อประกาศเขตควบคุมอาคารเรียบร้อยแล้ว

สามารถจัดทำข้อบัญญัติท้องถิ่น ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคารได้ โดยท้องถิ่นสามารถเลือกดำเนินการได้ 2 แบบ คือ

1. การดำเนินการตามมาตรา 9 "ในกรณีซึ่งมิได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องใดตามมาตรา 8 ให้ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องนั้นได้"



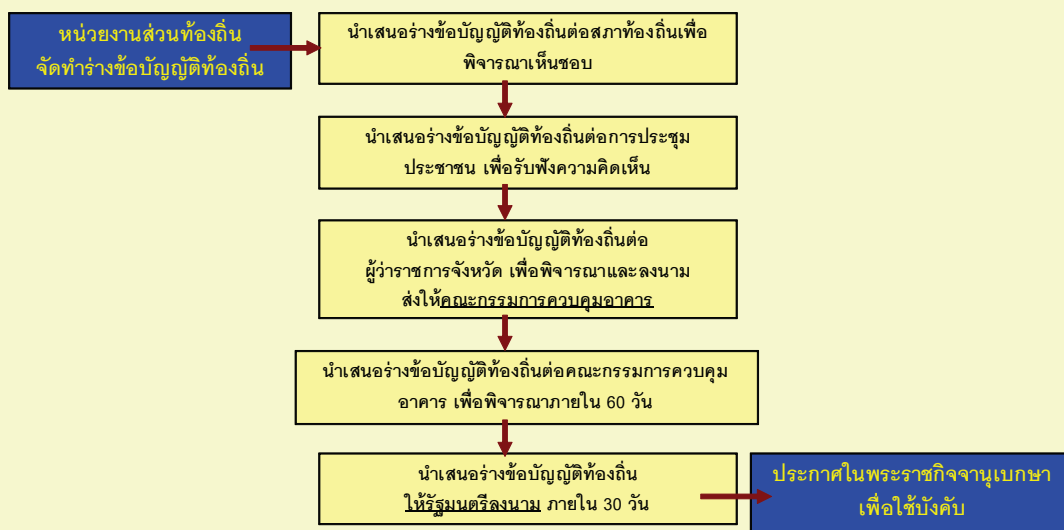
2. การดำเนินการตามมาตรา 10 "ในกรณีที่ได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องใดตามมาตรา 8 แล้วให้ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องนั้นได้ ดังกรณีดังต่อไปนี้

(1) เป็นการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดรายละเอียดในเรื่องนั้นเพิ่มเติมจากที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง โดยไม่ขัดแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าว

(2) เป็นการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าวเนื่องจากความจำเป็นหรือมีเหตุ殊พิเศษเฉพาะท้องถิ่น"

ซึ่งหากเป็นการออกข้อบัญญัติตามมาตรา 10(2) นั้น ท้องถิ่นจะต้องเสนอเรื่องต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารจะต้องพิจารณาให้ความเห็นชอบหรือไม่ให้ความเห็นชอบในข้อบังคับท้องถิ่น ภายใน 60 วัน ซึ่งมีขั้นตอนที่ต้องดำเนินการ ดังนี้

ขั้นตอนการจัดทำข้อบัญญัติท้องถิ่น ตามมาตรา 10(2)



"ร่างเทศบัญญัติ" และการดำเนินการในขั้นตอนต่อไป

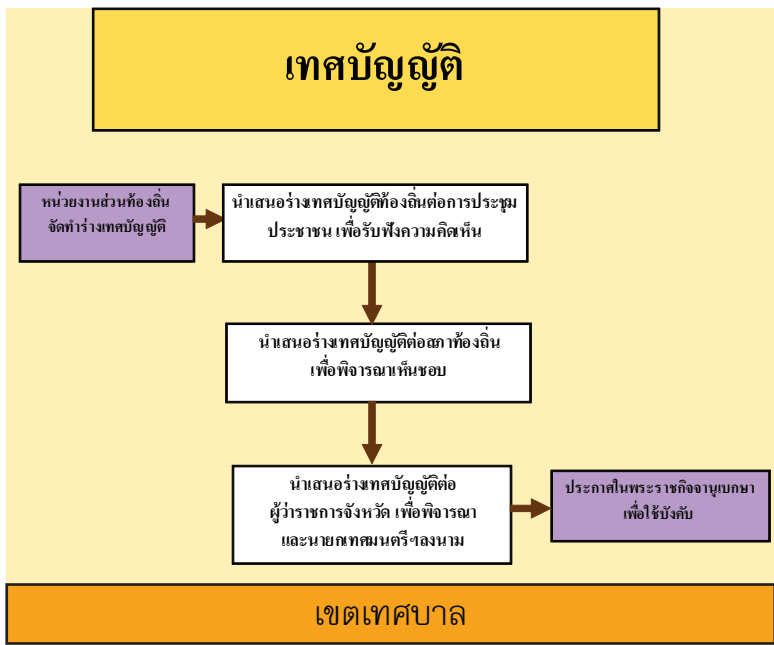
ภายหลังจากการปรับปรุงร่างเทศบัญญัติตามข้อคิดเห็นของทุกภาคส่วนแล้ว ท้องถิ่นอาจจะทำการจัดส่งร่างเทศบัญญัติให้กรมโยธาธิการและผังเมืองช่วยพิจารณาด้านข้อกำหนด เพื่อให้เกิดความถูกต้องตามหลักวิชาการอีกครั้งก่อนนำออกประกาศใช้บังคับ ซึ่งเมื่อฝ่ายกฎหมายของกรมฯ พิจารณาร่างเทศบัญญัติแล้วเสร็จ และท้องถิ่นดำเนินการแก้ไขร่างเทศบัญญัติตามข้อคิดเห็นของฝ่ายกฎหมายของกรมฯแล้ว หลังจากนั้นค่อยนำไปดำเนินการประกาศใช้บังคับในพื้นที่ต่อไป

ส่วนท้องถิ่นเอง ก่อนมีกรณำไปดำเนินการประกาศใช้บังคับในพื้นที่ทางเทศบาลจะจัดให้มีการประชาสัมพันธ์ เพื่อเผยแพร่ร่างเทศบัญญัติฯ โดยทั่วถึงทุกชุมชนเพื่อให้เกิดความเข้าใจในหลักการ และรายละเอียดของข้อบังคับ โดยอาจจัดประชุมประชาชน เพื่อรับฟังความคิดเห็นในร่างข้อบังคับที่จัดทำขึ้นเพื่อเป็นการหยั่งเสียงและสร้างให้เกิดการเห็นพ้องต้องกันว่ากฎหมายตัวนี้มีประโยชน์สำหรับใช้ควบคุมการพัฒนาพื้นที่

นอกจากการประชาสัมพันธ์แล้ว ขั้นตอนที่ทางเทศบาลต้องนำไปดำเนินการ เพื่อประกาศใช้ข้อบัญญัติท้องถิ่นตามกระบวนการทางกฎหมาย บทบัญญัติในมาตรา 10 ของ พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และ มาตรา 60 แห่งพรบ.เทศบาล พ.ศ. 2496 มีดังนี้คือ

1. ให้นำเสนอร่างเทศบัญญัติฯ ที่ยกร่างแล้วเสร็จ เสนอเข้าสภาเทศบาล
2. **ภายในเจ็ดวัน**นับแต่วันที่สภาเทศบาลได้มีมติเห็นชอบด้วยกับร่างเทศบัญญัติฯ ให้ประธานสภาเทศบาลส่งร่างเทศบัญญัติฯ ไปยังผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณา
3. ผู้ว่าราชการจังหวัดต้องพิจารณาร่างเทศบัญญัติฯ ให้เสร็จ และส่งคืนประธานสภาเทศบาล **ภายในสิบห้าวัน** นับแต่วันที่ได้รับร่างเทศบัญญัติฯ นั้น ถ้าผู้ว่าราชการจังหวัดไม่พิจารณาให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้ว่าราชการจังหวัดเห็นชอบด้วยกับร่างเทศบัญญัติดังกล่าว
4. ในกรณีที่ผู้ว่าราชการจังหวัดเห็นชอบด้วยกับร่างเทศบัญญัติฯ ให้ส่งร่างเทศบัญญัติฯ กลับไปให้นายกเทศมนตรีลงนาม แต่ถ้าผู้ว่าราชการจังหวัดไม่เห็นชอบด้วยให้ส่งร่างเทศบัญญัติฯ นั้นพร้อมด้วยเหตุผลไปยังสภาเทศบาลเพื่อพิจารณาใหม่ ถ้าสภาเทศบาลมีมติ ยืนยันตามร่างเทศบัญญัติเดิมด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสามของสมาชิกเท่าที่มีอยู่ ถ้าประธานสภาเทศบาลส่งร่างเทศบัญญัติฯ นั้นให้นายกเทศมนตรีลงนาม และแจ้งให้ผู้ว่าราชการจังหวัดทราบต่อไป (มาตรา 62)
5. ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเพื่อใช้บังคับเป็นเทศบัญญัติต่อไป (มาตรา 11 แห่ง พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)

มาตรา 62 ให้แจ้งผู้ว่าราชการ
ขั้นตอนการประกาศใช้



"ร่างข้อบัญญัติ" และการดำเนินการในขั้นตอนต่อไป

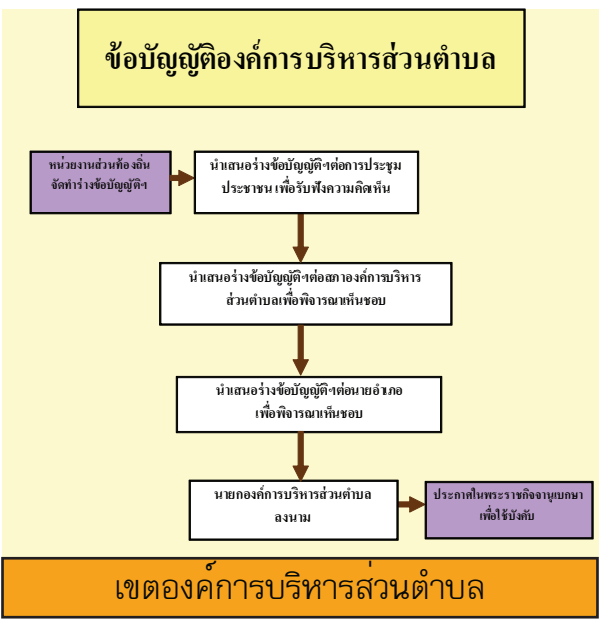
ภายหลังจากการปรับปรุงร่างข้อบัญญัติตามข้อคิดเห็นของทุกภาคส่วนแล้ว ท้องถิ่นอาจจะทำการจัดส่งร่างข้อบัญญัติให้กรมโยธาธิการและผังเมือง ช่วยพิจารณาในด้านข้อกฎหมาย เพื่อให้เกิดความถูกต้องตามหลักวิชาการอีกครั้งก่อนนำออกประกาศใช้บังคับ หลังจากนั้นจึงจัดส่งร่างข้อบัญญัติให้ท้องถิ่นนำไปดำเนินการประกาศใช้บังคับในพื้นที่

ส่วนท้องถิ่นเองก่อนมีการนำไปดำเนินการประกาศใช้บังคับในพื้นที่ ทางองค์การบริหารส่วนตำบลควรจะต้องให้มีการประชาสัมพันธ์เพื่อเผยแพร่ร่างข้อบัญญัติฯ โดยทั่วถึงทุกชุมชนเพื่อให้เกิดความเข้าใจในข้อบังคับ และเกิดการเห็นพ้องต้องกันว่ากฎหมายตัวนี้มีประโยชน์สำหรับใช้พัฒนาเช่นเดียวกับเทศบาลัญญัติ แม้กฎหมายจะไม่ได้กำหนดให้ต้องดำเนินการก็ตาม

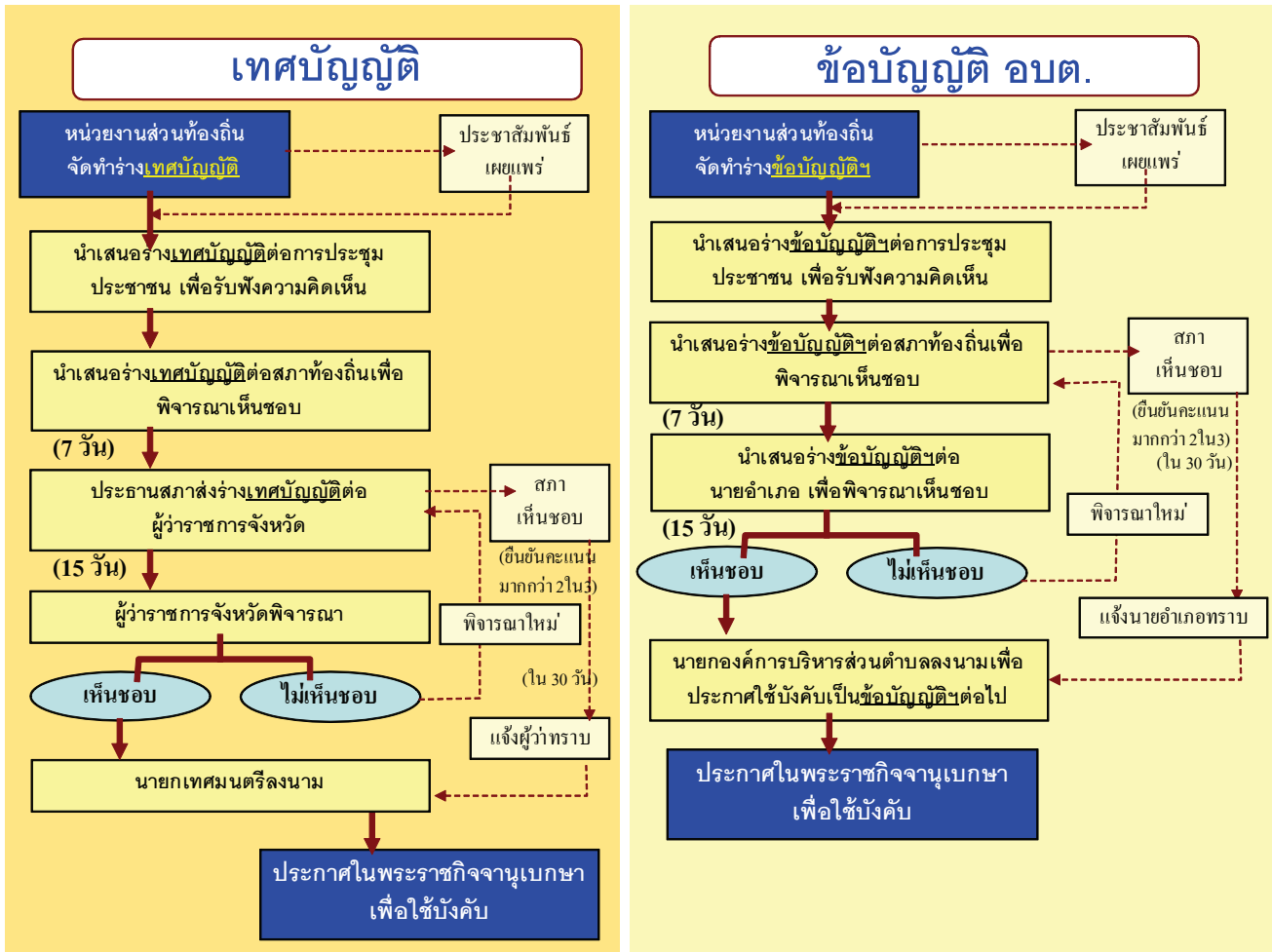
นอกจากการประชาสัมพันธ์แล้ว ขั้นตอนทางองค์การบริหารส่วนตำบลต้องนำไปดำเนินการเพื่อประกาศใช้ข้อบัญญัติท้องถิ่นตามกระบวนการทางกฎหมาย บทบัญญัติในมาตรา 9 และ 10 ของ พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และ มาตรา 71 แห่งพรบ.สภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. 2537 มีดังนี้คือ

1. ให้นำเสนอร่างข้อบัญญัติฯ ที่ยกร่างแล้วเสร็จ เข้าสู่สภาองค์การบริหารส่วนตำบล
2. **ภายในเจ็ดวัน** นับแต่วันที่สภาองค์การบริหารส่วนตำบลได้มีมติเห็นชอบด้วยกับร่างข้อบัญญัติฯ ให้สภาองค์การบริหารส่วนตำบลส่งร่างข้อบัญญัติฯ ไปยังนายอำเภอพิจารณา
3. นายอำเภอต้องพิจารณาร่างข้อบัญญัติฯ ให้เสร็จและส่งคืนสภาองค์การบริหารส่วนตำบล **ภายในสิบห้าวัน** นับแต่วันที่ได้รับร่างข้อบัญญัติฯ นั้น ถ้านายอำเภอไม่พิจารณาให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่านายอำเภอเห็นชอบด้วยกับร่างข้อบัญญัติฯ ดังกล่าว
4. ในกรณีที่นายอำเภอเห็นชอบด้วยกับร่างข้อบัญญัติฯ ให้ส่งร่างข้อบัญญัติฯ กลับไปให้นายกององค์การบริหารส่วนตำบลลงนาม แต่ถ้านายอำเภอไม่เห็นชอบด้วย ให้ส่งร่างข้อบัญญัติฯ นั้น พร้อมด้วยเหตุผลไปยังสภาองค์การบริหารส่วนตำบล เพื่อให้สภาฯ พิจารณาทบทวนร่างข้อบัญญัติฯ นั้นใหม่ ถ้าสภาองค์การบริหารส่วนตำบลมีมติยืนยันตามร่างข้อบัญญัติฯ เดิม ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสามของสมาชิกเท่าที่มีอยู่ให้นายกององค์การบริหารส่วนตำบลลงนาม และประกาศใช้เป็นข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลได้โดยไม่ต้องขอความเห็นชอบจากนายอำเภออีก แต่ถ้าสภาองค์การบริหารส่วนตำบลไม่ยืนยัน **ภายใน 30 วัน** นับแต่วันที่ได้รับร่างข้อบัญญัติฯ คืน จากนายอำเภอหรือยืนยันด้วยคะแนนเสียงน้อยกว่าสองในสามของจำนวนสมาชิก ให้ร่างข้อบัญญัติฯ นั้น เป็นอันตกไป
5. ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเพื่อใช้บังคับเป็นข้อบัญญัติขององค์การบริหารส่วนตำบลต่อไป (มาตรา 11 แห่ง พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)

ขั้นตอนการประกาศใช้



เปรียบเทียบขั้นตอนการดำเนินการจัดทำเทศบัญญัติและข้อบัญญัติ



การจัดทำกฎหมายท้องถิ่น การเสนอ การพิจารณา การอนุมัติ ผู้ลงนามและการประกาศใช้

| ชื่อกฎหมาย | เทศบัญญัติ | ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบล |
|--------------------|---|--|
| ผู้เสนอร่าง | คณะเทศมนตรีหรือสมาชิกสภาเทศบาล | กกก.บริหารหรือสมาชิกสภาองค์การบริหารส่วนตำบล |
| | ประชาชน ผู้มีสิทธิเลือกตั้งในท้องถิ่นนั้น จำนวนมากกว่าครึ่งเข้าชื่อร้องต่อประธานสภา | |
| ผู้พิจารณา | สภาเทศบาล | สภาองค์การบริหารส่วนตำบล |
| ผู้อนุมัติ/เห็นชอบ | ผู้ว่าราชการจังหวัด บางกรณี รมว. มหาดไทย | นายอำเภอ |
| ผู้ลงนาม | นายกเทศมนตรี | นายกองค์การบริหารส่วนตำบล |



กระบวนการมีส่วนร่วม ของชุมชนในการจัดทำข้อบัญญัติท้องถิ่น...

ขั้นตอนการจัดทำร่างข้อบัญญัติท้องถิ่น (ตามผังเมืองเฉพาะ)

ตามแผนงานปกติของกองผังเมืองเฉพาะการจัดทำร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นสำหรับแต่ละพื้นที่ เราแบ่งการดำเนินงานออกเป็น 8 ขั้นตอน ดังนี้

- ขั้นตอนที่ 1 : การประสานแผน / การเตรียมการ และการจัดประชุม
- ขั้นตอนที่ 2 : การสำรวจ จัดเก็บ และการวิเคราะห์ ข้อมูล
- ขั้นตอนที่ 3 : การจัดทำร่างข้อบัญญัติท้องถิ่น
- ขั้นตอนที่ 4 : การเตรียมการและการจัดประชุม
- ขั้นตอนที่ 5 : การปรับปรุงแก้ไข
- ขั้นตอนที่ 6 : ส่งร่างฯ ที่ดำเนินการแล้วเสร็จให้สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารหรือกองนิติการ
- ขั้นตอนที่ 7 : การปรับปรุงแก้ไขร่างฯ ตามข้อคิดเห็น และข้อเสนอแนะของส.น.และก.น.ต.
- ขั้นตอนที่ 8 : การจัดทำร่างฯ ฉบับสมบูรณ์ และจัดส่ง ให้ท้องถิ่นดำเนินการต่อไป

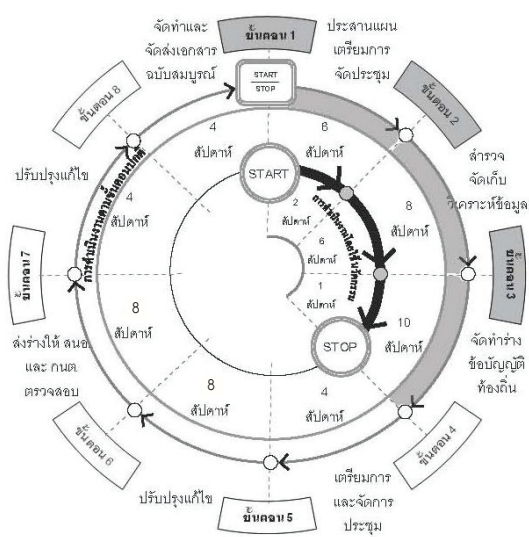


กระบวนการมีส่วนร่วมของชุมชน ในการจัดทำข้อบัญญัติท้องถิ่น

การมีส่วนร่วมของประชาชน(Public Participation) ในที่นี้ หมายถึง การภาครัฐเปิดให้ประชาชนเข้าไปร่วมในกำหนด กฎเกณฑ์ นโยบาย กระบวนการบริหารและตัดสินใจของท้องถิ่น เพื่อผลประโยชน์ของประชาชนโดยส่วนรวมอย่างแท้จริง ทั้งนี้ต้องอยู่บนพื้นฐานของการที่ประชาชนจะต้องมีอิสระในทางความคิด มีความรู้ความสามารถในการกระทำ และมีความเต็มใจที่จะเข้าร่วมต่อกิจกรรมนั้นๆ

โดยหลักการการมีส่วนร่วมของประชาชนจะต้องมีลักษณะการเข้าร่วมอย่างครบวงจรตั้งแต่ต้นจนถึงสิ้นสุดไม่ใช่เป็นการจัดเวทีการมีส่วนร่วมครั้งเดียว ตัวอย่างเช่น ในแก้ปัญหาของชุมชน ควรเปิดให้ประชาชนเข้าร่วมตั้งแต่ต้นจนจบดังนี้

- 1) เริ่มตั้งแต่การเกิดจิตสำนึกในตนเองและถือเป็นภาระหน้าที่ของตนในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของสังคมหรือชุมชนที่ตนเองอยู่
- 2) ร่วมคิดด้วยกันว่าอะไรที่เป็นปัญหาของชุมชนมีสาเหตุอย่างไร และจะจัดลำดับความสำคัญของปัญหาเป้าหมายอย่างไร และควรที่จะจัดการปัญหาใดก่อนหลัง
- 3) ร่วมกันวางแผนงานการดำเนินงานว่าจะจัดกิจกรรมหรือโครงการอะไร จะแบ่งงานกันอย่างไร ใช้งบประมาณมากน้อยเพียงใดจะจัดหางบประมาณมาจากที่ใดและใครจะเป็นผู้ดูแลรักษา
- 4) ร่วมดำเนินงาน ประชาชนจะต้องเข้าร่วมกิจกรรมด้วยความเต็มใจ เต็มกำลังความรู้ความสามารถของตนเอง
- 5) ร่วมกันติดตามประเมินผล ตลอดเวลาที่ทำงานร่วมกันประชาชนจะต้องมีส่วนร่วมในการตรวจสอบถึง ปัญหาอุปสรรคและร่วมกันในการหาทางแก้ไขปัญหาเพื่อให้งานหรือภารกิจดังกล่าวสามารถสำเร็จลุล่วงตามเป้าหมาย
- 6) ร่วมรับผลประโยชน์ ประชาชนที่เข้ามามีส่วนร่วมกิจกรรมของชุมชนแล้วย่อมที่จะได้รับผลประโยชน์ร่วมกัน ซึ่งอาจจะไม่จำเป็นที่จะต้องอยู่ในรูปของเงิน วัตถุสิ่งของ แต่อาจเป็นความ สุขสบายความพอใจในสภาพของความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นก็ได้

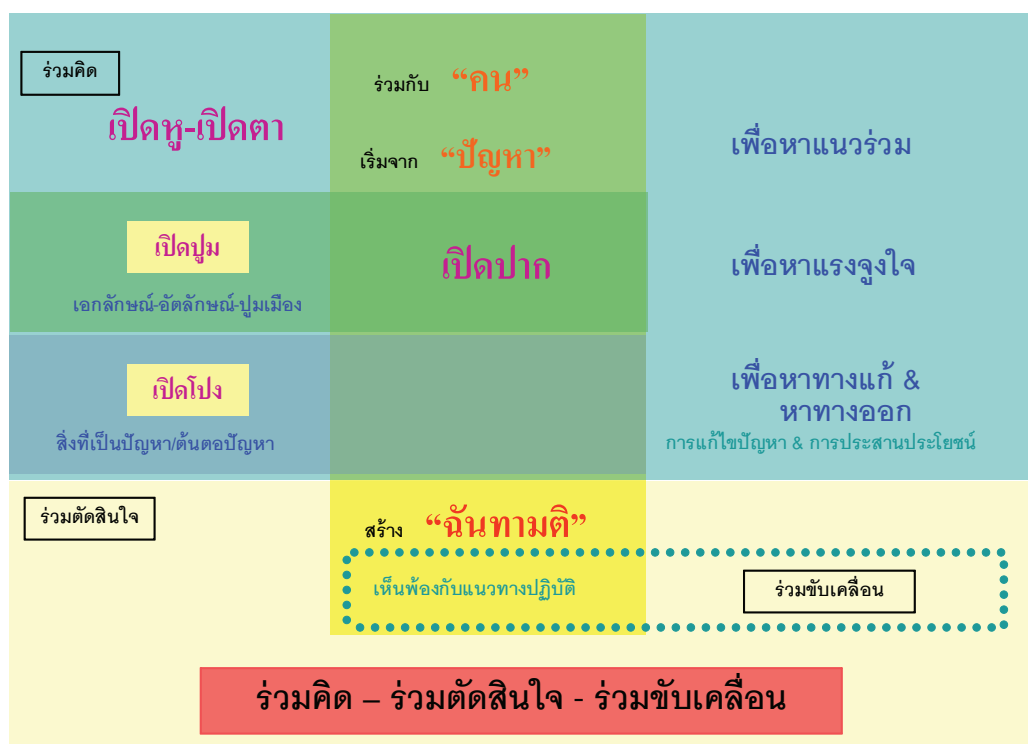


→ การดำเนินงานโดยการฝึกอบรมให้ท้องถิ่น
 การดำเนินงานตามขั้นตอนปกติ (ต่อ 1 ผัง)

ส่วนที่ 5

ประโยชน์ของการมีส่วนร่วมของประชาชน

- 1) **เพิ่มคุณภาพการตัดสินใจ** : การให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมในการให้ข้อมูลข่าวสารและความคิดเห็นต่างๆ จะช่วยให้ได้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจที่ครบถ้วนรอบด้านมากขึ้น นอกจากนี้ยังช่วยให้เกิดทางเลือกใหม่ ทำให้การตัดสินใจดำเนินการใดๆ รอบคอบและได้รับการยอมรับมากขึ้น โดยเฉพาะการตัดสินใจเกี่ยวกับการดำเนินการที่ส่งผลกระทบต่อประชาชนโดยตรง
- 2) **ลดค่าใช้จ่ายและการสูญเสียเวลา** : เมื่อการตัดสินใจนั้นได้รับการยอมรับ ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมตั้งแต่นั้น ได้รับทราบข้อมูล คำอธิบายต่างๆ ก็จะเห็นถึงประโยชน์ที่ส่วนรวมจะได้รับ จะช่วยลดความขัดแย้งระหว่างการนำไปปฏิบัติ แน่ใจว่ากระบวนการมีส่วนร่วมของประชาชนมีค่าใช้จ่ายและใช้ระยะเวลา แต่เมื่อประชาชนยอมรับ การนำโครงการไปสู่การปฏิบัติจะรวดเร็วขึ้น
- 3) **การสร้างฉันทามติ** : ในทางหลักการ เราเชื่อว่าการมีส่วนร่วมของประชาชนอาจช่วยป้องกันความขัดแย้งได้ แต่ในสังคมไทยที่ผ่านมา ภาครัฐมักดำเนินการตัดสินใจไปก่อน เมื่อประชาชนต่อต้านจึงจัดกระบวนการการมีส่วนร่วมของประชาชน ซึ่งเข้าไปแล้วหากเกิดเป็นความขัดแย้งขึ้น จำเป็นต้องให้หลักการจัดการความขัดแย้งเข้ามาแทน ดังนั้น การมีส่วนร่วมของประชาชนสามารถช่วยลดความขัดแย้งทางการเมืองและเกิดความชอบธรรมในการตัดสินใจของรัฐ
- 4) **ร่วมมือในการนำไปปฏิบัติ** : การมีส่วนร่วมของประชาชน ช่วยสร้างให้ประชาชนเกิดความรู้สึกเป็นเจ้าของ เป็นกลไกกดดันให้ผู้เกี่ยวข้องเกิดข้อผูกมัดในการแก้ไขปัญหา (Commitment) และมีความกระตือรือร้นในการช่วยให้เกิดผลในทางปฏิบัติ
- 5) **ช่วยให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีความใกล้ชิดกับประชาชน** : การมีส่วนร่วมของประชาชนช่วยให้ผู้บริหารและผู้ปฏิบัติงานในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเกิดความใกล้ชิด สร้างความสัมพันธ์ที่ดี สร้างความรู้สึกว่าองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นของประชาชน ไม่ใช่เป็นของนักการเมืองเท่านั้น นอกจากนี้ด้วยความใกล้ชิด ผู้บริหารท้องถิ่นจะไวต่อความรู้สึกห่วงกังวลของประชาชน และเกิดความตระหนักในการตอบสนองต่อความกังวลของประชาชน
- 6) **ช่วยพัฒนาความเชี่ยวชาญและความคิดสร้างสรรค์ของสาธารณชน** : การมีส่วนร่วมของประชาชนเป็นการให้การศึกษาแก่ประชาชน เพื่อเรียนรู้กระบวนการตัดสินใจและเป็นเวทีฝึกผู้นำชุมชน สร้างความสามารถของประชาชนในการวิเคราะห์และสะท้อนปัญหาและเสนอแนะอย่างเป็นระบบ
- 7) **ช่วยให้ประชาชนสนใจประเด็นสาธารณะมากขึ้น** : การมีส่วนร่วมเป็นการเพิ่มทุนทางสังคม และช่วยเสริมสร้างให้ประชาชนเป็นพลเมืองที่กระตือรือร้นสอดคล้องกับการปกครองตามหลักประชาธิปไตยแบบมีส่วนร่วม
- 8) **ช่วยให้ประชาชนเตรียมพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยน** : เพื่อรองรับผลกระทบที่จะเกิดขึ้นรวมทั้งการรักษาสิทธิและประโยชน์ของประชาชน



การจัดทำข้อบัญญัติท้องถิ่น เป็นกระบวนการออกแบบและตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายสาธารณะ การมีส่วนร่วมของภาคประชาชนและองค์กรชุมชน ในการจัดทำข้อบัญญัติท้องถิ่นจึงมีความสำคัญอย่างมากเนื่องจากจะเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลัก เข้ามามีบทบาทในกระบวนการร่วมคิดร่วมตัดสินใจแก้ไขปัญหาและป้องกันการพัฒนาที่ไม่พึงประสงค์ของชุมชน ทำให้ภาครัฐ มีข้อมูลและวิธีการที่เหมาะสมสำหรับตอบสนองต่อปัญหาและความต้องการของปัญหาได้มากขึ้น และตรงประเด็น อีกทั้งการจัดให้เกิดการมีส่วนร่วมในตั้งแต่กระบวนการร่างข้อบัญญัติท้องถิ่น ยังเป็นการเสริมสร้างภาคีหุ้นส่วนและความเป็นเจ้าของในกฎระเบียบของชุมชน ที่ทุกคน ทุกภาคส่วนร่วมกันสร้างขึ้น และยังเสริมสร้างระบบธรรมาภิบาล กับการบังคับใช้กฎหมายของท้องถิ่น

การเปิดโอกาสให้ภาคประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมกับการจัดทำข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้น สามารถทำได้ในทุกๆ ขั้นตอน ตั้งแต่การเริ่มต้นจนจบกระบวนการในการจัดทำร่างข้อบัญญัติท้องถิ่น โดยมีรายละเอียดของระดับและรูปแบบในการมีส่วนร่วมที่ควรรู้ ดังนี้

...ระดับของการมีส่วนร่วมของประชาชน...
(Public Participation Spectrum)

| ระดับ | เป้าหมาย | เทคนิคการมีส่วนร่วม |
|------------------------------|--|--|
| Inform ให้ข้อมูลข่าวสาร | เพื่อให้ข้อมูลข่าวสารแก่ประชาชนและเสริมสร้างความเข้าใจของประชาชนเกี่ยวกับประเด็นปัญหา ทางเลือก และการแก้ไข | <ul style="list-style-type: none"> - Open House/เปิดองค์กรให้ข้อมูล - Websites - Web blog - Fact Sheet - แผ่นพับ-โบปปลิว - ไปสเตอร์-ใบปิดผนัง-ป้ายผ้า/ไวรล - เสียงตามสาย/เคเบิลท้องถิ่น |
| Consult รับฟังความคิดเห็น | เพื่อให้รับข้อมูลและความคิดเห็นจากประชาชนเกี่ยวกับสภาพปัญหา ทางเลือก และการแก้ไข | <ul style="list-style-type: none"> - การสำรวจความคิดเห็น - การประชุม/เวทีสาธารณะ - ประชุมกลุ่มย่อย |
| Involve เกี่ยวข้อง | เพื่อทำงานร่วมกับประชาชนเพื่อสร้างความมั่นใจกับประชาชนว่า ความคิดเห็นและความต้องการของประชาชน จะได้รับการพิจารณา | <ul style="list-style-type: none"> - สัมมนาเชิงปฏิบัติการ(work shop) |
| Collaboration ร่วมมือ | เพื่อเป็นส่วนร่วมกับประชาชนในทุกขั้นตอนของการตัดสินใจ ตั้งแต่การระบุปัญหา พัฒนทางเลือกและแนวทางแก้ไข | <ul style="list-style-type: none"> - คณะที่ปรึกษาภาคประชาชน - คณะกรรมการดำเนินการ - การตัดสินใจแบบมีส่วนร่วม - การทำสัญญาประชาคม |
| Empower เสริมอำนาจประชาชน | เพื่อให้ประชาชนเป็นผู้ตัดสินใจ | <ul style="list-style-type: none"> - การจัดประชาพิจารณ์ - การลงประชามติ |

ข้อเสนอแนะสำหรับกระบวนการมีส่วนร่วมของประชาชน

- การมีส่วนร่วม ควรให้มีทั้ง "ร่วมคิด-ร่วมตัดสินใจ-ร่วมขับเคลื่อน"
- รูปแบบ/วิธีการในการมีส่วนร่วมควรเหมาะสมสำหรับแต่ละพื้นที่
- การมีส่วนร่วมในแต่ละครั้งต้องตั้งวัตถุประสงค์/ กฎ กติกา มารยาท ให้ชัด
- เริ่มที่ชุมชน
- ข้อมูลต้องบอกให้หมด เอกสารต้องมีให้พร้อม และพอเพียง
- เน้นตัวจริง-ไม่เน้นตัวแทน
- การจัดกระบวนการมีส่วนร่วมต้องครอบคลุมให้ทุกภาคส่วนมีพื้นที่แสดงความคิดเห็นและเข้ามีส่วนร่วม โดยเฉพาะคนด้อยโอกาสทางสังคม
- การแก้ไขสถานการณ์
- อย่าลืมตั้งงบประมาณสำหรับการมีส่วนร่วม



แลกเปลี่ยนความคิดเห็นร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง จำนวน ๙ หน่วยงาน



ภาพการมีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็นของทุกภาคส่วน



ภาพโปสเตอร์เชิญชวนประชาชนเข้าร่วมเสวนา



บรรยากาศการสัมมนาโครงการส่งเสริมการท่องเที่ยวเชียงคาน



งานมหัศจรรย์ริมฝั่งโขง มนต์เสน่ห์ที่เชียงคาน



ภาพการมีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็นของการประชุมกลุ่มย่อย



บรรยากาศการเสวนา ณ ลานข้างอุโบสถวัดป่ากลาง

ส่วนที่ 5

คณะผู้จัดทำ

คู่มือการจัดทำข้อบัญญัติท้องถิ่น
ตามแนวทางผังเมืองเฉพาะ

ที่ปรึกษา :

นายสมพงษ์ จตุลิตพรชัย ผู้อำนวยการกองผังเมืองเฉพาะ

คณะผู้จัดทำ :

- | | |
|--------------------------------|-----------------------|
| 1. นางพิชญ์ณัชชา ศรีศิริรัตนัน | นักผังเมืองชำนาญการ |
| 2. นางมินตรา สิงห์โต | นายช่างโยธาชำนาญงาน |
| 3. น.ส.จรัสพร วรศักดิ์กัญญา | สถาปนิกชำนาญการ |
| 4. นายปิยวุฒิ ปิยะมาตย์ | นักผังเมืองปฏิบัติการ |
| 5. นายคมสัน มะภิโกศล | พนักงานวางผังเมือง |

จัดพิมพ์โดย :

สำนักผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ

พิมพ์ครั้งที่ 1 : กันยายน 2553

จำนวน : เล่ม

พิมพ์ที่ : โรงพิมพ์

กองผังเมืองเฉพาะ กรมโยธาธิการและผังเมือง
224 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง
กรุงเทพฯ 10320
โทรศัพท์ 02-201-8127-8
โทรสาร 02-246-2210