

แนวทางการแก้ไขผังเมืองรวมเฉพาะบริเวณหรือเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใด

ตามมาตรา ๓๕ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒

แนวทางการแก้ไขผังเมืองรวมเฉพาะบริเวณหรือเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใด ตามมาตรา ๓๕ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดหลักการพิจารณาไว้ ๓ เรื่อง ได้แก่ เกณฑ์การพิจารณา ปัจจัยการพิจารณา และเงื่อนไขการพิจารณา โดยมีรายละเอียดดังนี้

๑. เกณฑ์การพิจารณา พิจารณาจากสถานภาพผัง

๑.๑ ผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน ที่ผ่านการประเมินผลผังและคณะกรรมการผังเมืองมีมติให้ปรับปรุงผังและผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน ที่อยู่ในกระบวนการวางและจัดทำผัง (ขั้นตอนที่ ๑-๔) ดำเนินการปรับปรุงผังตามขั้นตอนปกติ โดยให้นำข้อมูลการขอแก้ไขดังกล่าวใช้เป็นข้อมูลประกอบการวางและจัดทำผังต่อไป ในกรณีการขอแก้ไขมีความสำคัญและจำเป็นเร่งด่วน ควรเร่งรัดนำผังเมืองรวม ที่ผ่านการประเมินผลเข้าสู่ขั้นตอนการวางและจัดทำผัง หรือเร่งรัดขั้นตอนการวางและจัดทำผัง

๑.๒ ผังเมืองรวมจังหวัดที่ผ่านการประเมินผลผังและคณะกรรมการผังเมืองมีมติให้ปรับปรุงผังผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน ที่ผ่านการประเมินผลผังและคณะกรรมการผังเมืองมีมติ ไม่ปรับปรุงผัง และผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน ที่ประกาศใช้บังคับอยู่ ดำเนินการแก้ไขผังเมืองรวมตามมาตรา ๓๕ โดยมีปัจจัยการพิจารณาการขอแก้ไขตามมาตรา ๓๕ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒

๒. ปัจจัยการพิจารณา ตามเงื่อนไขในมาตรา ๓๕ ได้แก่

๒.๑ สภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลง กำหนดปัจจัยการพิจารณาไว้ ๘ ปัจจัย ได้แก่

๑) การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน : ข้อมูลด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน/อาคารที่ต้องนำมาใช้แสดงเปรียบเทียบ

- ข้อมูลด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน/อาคารบริเวณที่ใช้ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม
- ข้อมูลด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน/อาคารในปีที่ผังเมืองรวมประกาศใช้บังคับ
- ข้อมูลด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน/อาคารในปีปัจจุบันที่ดำเนินการแก้ไขผังเมืองรวม
- แนวโน้มการขยายตัวเพิ่มขึ้นของการใช้ประโยชน์ที่ดินในปีปัจจุบันที่ดำเนินการแก้ไข

ผังเมืองรวม

- ข้อมูลกรรมสิทธิ์ที่ดินในบริเวณที่ขอแก้ไขและบริเวณพื้นที่โดยรอบ
- ราคาหรือมูลค่าที่ดินในเขตผังเมืองรวมในปีปัจจุบันที่ดำเนินการแก้ไขผังเมืองรวม

ในบริเวณที่ขอแก้ไขและบริเวณพื้นที่โดยรอบ

- ลักษณะและขนาดของแปลงที่ดินในบริเวณที่ขอแก้ไขและพื้นที่โดยรอบ

๒) ความหนาแน่นของประชากร : การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรและความหนาแน่นของประชากร

๓) นโยบายหรือโครงการของรัฐบาล : นโยบายหรือโครงการของรัฐที่เกิดขึ้นแล้วหรือมีแผน

แน่นอนแล้ว

๔) สภาพเศรษฐกิจและสังคม :

- การเปลี่ยนแปลงในเรื่องร้านค้า โรงงานอุตสาหกรรม นิติบุคคล รายได้ อพท. รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือน กรณีผังเมืองรวมจังหวัดให้แสดงการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางเศรษฐกิจของจังหวัด (GPP จำแนกตามสาขาการผลิต)

- การเปลี่ยนแปลงของบริการสาธารณะต่าง ๆ ในพื้นที่

๕) ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม :

- การเปลี่ยนแปลงสภาพ คุณภาพ หรือปริมาณ ของทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม :
ดิน น้ำ อากาศ ป่าไม้ สัตว์ป่า แร่ธาตุ ฯลฯ

๖) การคมนาคมและการขนส่ง : การมีโครงการด้านการคมนาคมและการขนส่งที่มีความชัดเจน และมีรายละเอียดเพียงพอที่แสดงให้เห็นถึงผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินและการคมนาคมและการขนส่ง ในภาพรวมหรือในบริเวณนั้น

๗) การป้องกันการเกิดภัยพิบัติ : การมีโครงการป้องกันหรือแก้ไขภัยพิบัติที่มีความชัดเจน และมีรายละเอียดเพียงพอที่แสดงให้เห็นถึงผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณนั้น

๘) ปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับการผังเมือง :

- ทิศทางการพัฒนาไม่สอดคล้องกับผังเมืองรวมที่วางไว้
- โครงการพัฒนาของรัฐหรือเอกชนที่เกิดขึ้นนอกเขตผังเมืองรวมที่มีผลกระทบต่อบทบาท และการพัฒนาของพื้นที่

๒.๒ ประโยชน์สาธารณะ กำหนดปัจจัยการพิจารณาไว้ ๒ ปัจจัย ได้แก่

๒.๒.๑ มติคณะรัฐมนตรี

๒.๒.๒ การจัดให้บริการสาธารณะหรือการจัดให้มีสิ่งสาธารณูปโภค หรือประโยชน์อื่นใดที่เกิดจากการดำเนินการหรือการกระทำที่มีลักษณะเป็นการส่งเสริมหรือสนับสนุนแก่ประชาชนเป็นส่วนรวมหรือประชาชนส่วนรวมจะได้รับประโยชน์จากการดำเนินการหรือการกระทำนั้น

ทั้งนี้ แสดงข้อเท็จจริงให้ปรากฏในเรื่องการเปลี่ยนแปลงปัจจัยใดปัจจัยหนึ่งหรือหลายปัจจัยก็ได้

๓. เงื่อนไขการพิจารณา เพื่อใช้เป็นกรอบในการพิจารณาให้ความเห็น มีเงื่อนไข ดังนี้

๓.๑ ธรรมนูญการผังเมือง ไม่ขัดแย้งกับธรรมนูญการผังเมือง

๓.๒ หลักวิชาการผังเมือง ควรคำนึงถึงความเหมาะสมของพื้นที่ด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม และการคมนาคมขนส่ง

- ด้านกายภาพ พิจารณาข้อมูลสภาพภูมิประเทศ ที่สูง ที่ราบลุ่ม พื้นที่ น้ำหลาก ทิศทางการไหลของน้ำ ทิศทางลม ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

- ด้านเศรษฐกิจ พิจารณาข้อมูลบทบาทของเมือง/ชุมชน (ศูนย์ราชการ การค้าและบริการท่องเที่ยว เกษตรกรรม อุตสาหกรรม ฯลฯ)

- ด้านสังคม พิจารณาข้อมูลการตั้งถิ่นฐาน วิถีชุมชน ขนบธรรมเนียมประเพณี และความพร้อม การให้บริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ

- ด้านการคมนาคมขนส่ง พิจารณาข้อมูลระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่ง ความสะดวกในการเข้าถึง การจราจร และความปลอดภัย

๓.๓ มติคณะกรรมการผังเมือง ไม่ขัดแย้งกับมติคณะกรรมการผังเมืองที่เคยมีในเรื่องดังกล่าวหรือเกี่ยวเนื่องกัน

๓.๔ กฎหมายผังเมืองและกฎหมายอื่น ไม่ละเมิดกฎหมายผังเมืองและไม่ขัดกับกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับอยู่

แนวทางการแก้ไขผังเมืองรวมตามมาตรา 35 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562

