



องค์การบริหารส่วนตำบลหนองกะปูล

เลขรับที่ ๑๐๓๑

วันที่ ๖ / พ.ค. / ๖๕

เวลา ๑๔.๕๓ น.

ที่ว่าการอำเภอบ้านลาด

ถนนสายสุทธิ พบ ๗๖๑๕๐

ที่ พบ ๐๖๑๘/๑๑๕๖

๒๐ เมษายน ๒๕๖๕

เรื่อง แนวทางการแก้ไขผังเมืองรวมเฉพาะบริเวณหรือเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใด ตามมาตรา ๓๕ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๕๒

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลบ้านลาด และนายกองค์การบริหารส่วนตำบล ทุกแห่ง

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารแนวทางการแก้ไขผังเมืองรวมเฉพาะบริเวณหรือเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใด ตามมาตรา ๓๕ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๖๒ จำนวน ๑ ชุด

ด้วยอำเภอบ้านลาด ได้รับแจ้งจากจังหวัดว่ากรมโยธาธิการและผังเมืองได้แจ้งแนวทางการแก้ไขผังเมืองรวมเฉพาะบริเวณหรือเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใด ตามมาตรา ๓๕ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๖๒ ให้จังหวัดเพชรบุรีทราบ (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย)

อำเภอบ้านลาด จึงขอส่งแนวทางการแก้ไขผังเมืองรวมเฉพาะบริเวณหรือเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดตามมาตรา ๓๕ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๖๒ ดังกล่าวมาเพื่อทราบ และใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบและดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายสิทธิพร คงหอม)  
นายอำเภอบ้านลาด

ที่ทำการปกครองอำเภอ  
กลุ่มงานบริหารงานปกครอง  
โทร.๐๓๒-๔๙๑๓๑๖ ต่อ ๑๕

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 การจัดทำบริการสาธารณะหรือการจัดให้มีสิ่งสาธารณูปโภค หรือประโยชน์อื่นใดที่เกิด  
จากการดำเนินการหรือการกระทำที่มีลักษณะเป็นการส่งเสริมหรือสนับสนุนแก่ประชาชนเป็นส่วนรวมหรือ  
ประชาชนส่วนรวมจะได้รับประโยชน์จากการดำเนินการหรือการกระทำนั้น

ทั้งนี้ แสดงข้อเท็จจริงให้ปรากฏในเรื่องการเปลี่ยนแปลงปัจจัยใดปัจจัยหนึ่งหรือหลายปัจจัยก็ได้

๓. เงื่อนไขการพิจารณา เพื่อใช้เป็นกรอบในการพิจารณาให้ความเห็น มีเงื่อนไข ดังนี้

๓.๑ ธรรมนูญการผังเมือง ไม่ขัดแย้งกับธรรมนูญการผังเมือง

๓.๒ หลักวิชาการผังเมือง ควรคำนึงถึงความเหมาะสมของพื้นที่ด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม  
และการคมนาคมขนส่ง

- ด้านกายภาพ พิจารณาข้อมูลสภาพภูมิประเทศ ที่สูง ที่ราบลุ่ม พื้นที่ น้ำหลาก ทิศทางการไหล  
ของน้ำ ทิศทางลม ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

- ด้านเศรษฐกิจ พิจารณาข้อมูลบทบาทของเมือง/ชุมชน (ศูนย์ราชการ การค้าและบริการ  
ท่องเที่ยว เกษตรกรรม อุตสาหกรรม ฯลฯ)

- ด้านสังคม พิจารณาข้อมูลการตั้งถิ่นฐาน วิถีชุมชน ขนบธรรมเนียมประเพณี และความพร้อม  
การให้บริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการสาธารณะ

- ด้านการคมนาคมขนส่ง พิจารณาข้อมูลระบบโครงข่ายคมนาคมขนส่ง ความสะดวกในการเข้าถึง  
การจราจร และความปลอดภัย

๓.๓ มติคณะกรรมการผังเมือง ไม่ขัดแย้งกับมติคณะกรรมการผังเมืองที่เคยมีในเรื่องดังกล่าวหรือ  
เทียบเคียงกัน

๓.๔ กฎหมายผังเมืองและกฎหมายอื่น ไม่ละเมิดกฎหมายผังเมืองและไม่ขัดกับกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับอยู่

**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** ที่ผ่านการประเมินผลผังและคณะกรรมการผังเมืองมีมติให้ปรับปรุงผัง และผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน ที่อยู่ในกระบวนการวางและจัดทำผัง (ขั้นตอนที่ ๑-๘) ดำเนินการปรับปรุงผังตามขั้นตอนปกติ โดยให้นำข้อมูลการขอแก้ไขดังกล่าวใช้เป็นข้อมูลประกอบการวางและจัดทำผังต่อไป ในกรณีการขอแก้ไขมีความสำคัญและจำเป็นเร่งด่วน ควรเร่งรัดนำผังเมืองรวม ที่ผ่านการประเมินผลเข้าสู่ขั้นตอนการวางและจัดทำผัง หรือเร่งรัดขั้นตอนการวางและจัดทำผัง

**๑.๒ ผังเมืองรวมจังหวัด** ที่ผ่านการประเมินผลผังและคณะกรรมการผังเมืองมีมติให้ปรับปรุงผัง ผังเมืองรวมเมือง/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/อาคารปีฐานที่ใช้ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม
- ข้อมูลด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน/อาคารในปีที่ผังเมืองรวมประกาศใช้บังคับ
- ข้อมูลด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน/อาคารในปีปัจจุบันที่ดำเนินการแก้ไขผังเมืองรวม
- แนวโน้มการขยายตัวเพิ่มขึ้นของการใช้ประโยชน์ที่ดินในปีปัจจุบันที่ดำเนินการแก้ไข

ผังเมืองรวม

- ข้อมูลกรรมสิทธิ์ที่ดินในบริเวณที่ขอแก้ไขและบริเวณพื้นที่โดยรอบ
- ราคาหรือมูลค่าที่ดินในเขตผังเมืองรวมในปีปัจจุบันที่ดำเนินการแก้ไขผังเมืองรวมในบริเวณที่ขอแก้ไขและบริเวณพื้นที่โดยรอบ
- ลักษณะและขนาดของแปลงที่ดินในบริเวณที่ขอแก้ไขและพื้นที่โดยรอบ

๒) ความหนาแน่นของประชากร : การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรและความหนาแน่นของประชากร

๓) นโยบายหรือโครงการของรัฐบาล : นโยบายหรือโครงการของรัฐที่เกิดขึ้นแล้วหรือมีแผนแน่นอนแล้ว

๔) สภาพเศรษฐกิจและสังคม :

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

- การเปลี่ยนแปลงของบริการสาธารณะต่าง ๆ ในพื้นที่



# แนวทางการแก้ไขผังเมืองรวมตามมาตรา 35 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562

