



บทที่ 5

เสนอแนะแนวทางการนำผังพัฒนาพื้นที่อำเภอไปสู่การปฏิบัติ

ผังพัฒนาพื้นที่อำเภอ ประกอบด้วย ผังเสนอแนะด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน ผังเสนอแนะด้านระบบคมนาคมและขนส่ง ผังเสนอแนะด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ผังเสนอแนะด้านการป้องกันและบรรเทาภัยพิบัติ และผังเสนอแนะด้านการท่องเที่ยว ซึ่งจัดทำขึ้นเป็นแผนผังเพื่อชี้แนะแนวทางการพัฒนา รวมถึงเป็นมาตรการในการส่งเสริม และควบคุมพื้นที่ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และสามารถนำผังเสนอแนะการพัฒนาพื้นที่อำเภอไปสู่การปฏิบัติได้อย่างเป็นรูปธรรม จึงมีความจำเป็นต้องนำไปบรรจุเป็นแผนงานในการพัฒนาของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง หรือการจัดทำผังเมืองรวมตามพระราชบัญญัติการผังเมือง หรือการนำไปจัดทำข้อบัญญัติท้องถิ่นเพื่อควบคุมตามกฎหมาย ซึ่งจะมีผลให้ผังพัฒนาพื้นที่อำเภอมีการนำไปสู่การปฏิบัติได้ตามวัตถุประสงค์อย่างเป็นรูปธรรมต่อไป

5.1 การจัดทำแผนงานโครงการตามผังพัฒนาพื้นที่อำเภอ

แผนงานโครงการที่นำเสนอในผังพัฒนาพื้นที่อำเภอ ได้กำหนดรายละเอียดของโครงการไว้เป็นภาพรวมที่ต้องมีการศึกษาลงลึกในรายละเอียดของเนื้อหา ระยะเวลา และงบประมาณ ซึ่งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถนำไปขยายผลจัดทำเป็นแผนงานโครงการเพื่อจัดตั้งงบประมาณของแต่ละหน่วยงาน และภาพรวมของแผนพัฒนาองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แผนพัฒนาอำเภอแผนพัฒนาจังหวัดและแผนพัฒนากลุ่มจังหวัด ดังนี้

1) แผนปฏิบัติราชการประจำปีงบประมาณของแต่ละหน่วยงาน ในกรณีที่เป็นโครงการที่สามารถดำเนินการได้ภายในปีงบประมาณหรือต่อเนื่องไม่เกิน 1 ปี เช่น

- แผนปฏิบัติราชการประจำปีของจังหวัด
- แผนปฏิบัติราชการประจำปีของแต่ละอำเภอ
- แผนปฏิบัติราชการประจำปีองค์การบริหารส่วนจังหวัด เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล

- แผนปฏิบัติราชการประจำปีของหน่วยงานราชการส่วนภูมิภาคประจำจังหวัด
- แผนปฏิบัติราชการประจำปีของหน่วยงานราชการส่วนกลาง กระทรวง กรม

2) แผนงานโครงการบรรจุไว้ในแผนพัฒนาระยะปานกลางของแต่ละหน่วยงาน ในกรณีที่เป็นโครงการที่ต้องใช้งบประมาณค่อนข้างสูง หรือเป็นโครงการต่อเนื่องที่จะต้องจัดลำดับความสำคัญของโครงการให้เหมาะสมกับวงเงินงบประมาณที่หน่วยงานจะได้รับในแต่ละปีงบประมาณ

- แผนพัฒนาจังหวัด ระยะ 4 ปี ตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการบริหารงานจังหวัดและกลุ่มจังหวัดแบบบูรณาการ พ.ศ.2551

- แผนพัฒนาอำเภอ ระยะ 5 ปี ตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการบริหาร การพัฒนาเพื่อกระจายความเจริญไปสู่ภูมิภาคและท้องถิ่น พ.ศ.2539



- แผนพัฒนาองค์การบริหารส่วนจังหวัด แผนพัฒนาเทศบาล แผนพัฒนาองค์การบริหารส่วนตำบล ระยะ 3 ปี ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดทำแผนพัฒนาขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ.2548

- แผนพัฒนาของหน่วยงานราชการส่วนภูมิภาคประจำจังหวัดระยะ 4 ปี ที่สอดคล้องกับพระราชบัญญัติว่าด้วยการบริหารงานจังหวัดและกลุ่มจังหวัดแบบบูรณาการ พ.ศ.2551

- แผนพัฒนาของหน่วยงานราชการส่วนกลาง กระทรวง กรม ระยะ 5 ปี หรือตามกรอบแผนพัฒนาของแต่ละหน่วยงาน

5.2 การวางและจัดทำผังเมืองรวมตามผังพัฒนาพื้นที่อำเภอ

1) กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(1) พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2562 ตามมาตรา 23 กำหนดให้กรมโยธาธิการและผังเมืองมีหน้าที่วางและจัดทำผังเมืองรวม หรือท้องถิ่นโดยอนุมัติจากคณะกรรมการผังเมืองจะวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่ของตนก็ได้ และกรณีที่มีการวางและจัดทำผังเมืองรวมครอบคลุมพื้นที่เขตปกครองหลายท้องที่ คณะกรรมการผังเมืองจะสั่งให้กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นของท้องที่เดียวหรือของท้องที่ที่เกี่ยวข้องร่วมกันวางและจัดทำผังเมืองรวม

(2) พระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ.2537 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 7) พ.ศ.2562 กำหนดให้องค์การบริหารส่วนตำบลมีอำนาจหน้าที่ (13) การผังเมือง

(3) พระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ.2496 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 14) พ.ศ. 2562 กำหนดให้เทศบาลตำบลและเทศบาลเมืองมีหน้าที่ต้องทำตามกฎหมายบัญญัติให้เป็นหน้าที่ของเทศบาล หมายความว่ารวมถึงการวางและจัดทำผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และเทศบาลนครมีหน้าที่ต้องทำ (7) การวางผังเมืองและการควบคุมการก่อสร้าง

(4) พระราชบัญญัติองค์การบริหารส่วนจังหวัด พ.ศ.2540 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 5) พ.ศ.2562 กำหนดให้องค์การบริหารส่วนจังหวัดมีอำนาจหน้าที่มาตรา 45 (6) มีหน้าที่ดำเนินการในพื้นที่เขตสภาพตำบล (นอกเขตเทศบาล และองค์การบริหารส่วนตำบล) มาตรา 45 (8) จัดทำกิจการใดๆ อันเป็นอำนาจหน้าที่ของราชการส่วนท้องถิ่นอื่นที่อยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัดและกิจการนั้นเป็นการสมควรให้ราชการส่วนท้องถิ่นอื่นร่วมกันดำเนินการหรือให้องค์การบริหารส่วนจังหวัดจัดทำ หมายความว่ารวมถึงการให้องค์การบริหารส่วนจังหวัดดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองรวมแทนเทศบาลและองค์การบริหารส่วนตำบล

เพื่อให้เกิดความเป็นเอกภาพการดำเนินการ และมาตรา 45 วรรคสอง บรรดาอำนาจหน้าที่ใดซึ่งเป็นของราชการส่วนกลาง หรือราชการส่วนภูมิภาคอาจมอบให้องค์การบริหารส่วนจังหวัดปฏิบัติได้ ซึ่งหมายความว่ารวมถึงกรมโยธาธิการและผังเมืองอาจมอบให้องค์การบริหารส่วนจังหวัดดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองรวมแทนได้



(5) พระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ.2542 (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2549 กำหนดให้หน่วยงานราชการส่วนกลางกระจายภารกิจหน้าที่ให้กับท้องถิ่นดำเนินการแทนเพื่อไม่ให้เกิดความซ้ำซ้อน ซึ่งมาตรา 16 (25) กำหนดให้เทศบาลและองค์การบริหารส่วนตำบลมีอำนาจหน้าที่ด้านการผังเมือง

2) การสนับสนุนให้ท้องถิ่นดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองรวม

(1) ส่งเสริมให้ท้องถิ่นวางและจัดทำผังเมืองรวม กรมโยธาธิการและผังเมืองประสานและมอบภารกิจการวางและจัดทำผังเมืองรวมให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และสนับสนุนการดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ให้คำปรึกษาแนะนำทางวิชาการแก่องค์การบริหารส่วนจังหวัด เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล และจัดสรรงบประมาณสนับสนุน

(2) องค์การบริหารส่วนจังหวัดเป็นเจ้าภาพในการวางและจัดทำผังเมืองรวม การวางและจัดทำผังเมืองรวมที่คาบเกี่ยวพื้นที่หลายเขตการปกครอง เห็นควรให้องค์การบริหารส่วนจังหวัดทำหน้าที่แทนเทศบาลและองค์การบริหารส่วนตำบล เพื่อให้เกิดความเป็นเอกภาพของการวางและจัดทำผังเมืองรวม ที่ครอบคลุมพื้นที่เขตปกครองต่างๆ ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน และช่วยลดความกีดกันทางการเมืองและกลุ่มผลประโยชน์ท้องถิ่นเนื่องจากการดำเนินการโดยองค์การบริหารส่วนจังหวัดมิใช่กลุ่มผู้บริหารท้องถิ่น

(3) ดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองรวมตามขั้นตอนของกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง โดยกรมโยธาธิการและผังเมืองให้คำปรึกษา แนะนำทางด้านวิชาการและประสานดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายและระเบียบวิธีการปฏิบัติเพื่อออกเป็นกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม

3) การวางและจัดทำผังเมืองรวมตามแนวทางผังพัฒนาพื้นที่อำเภอ

(1) นำผังเสนอแนะการพัฒนาด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน มาจัดทำเป็นแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท

(2) นำผังเสนอแนะพัฒนาระบบคมนาคมขนส่ง มาจัดทำเป็นแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งตามผังเมืองรวม

(3) นำแนวทางการเสนอแนะรายละเอียดของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทของผังเสนอแนะการพัฒนาด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน มาจัดทำเป็นข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวม

(4) ดำเนินการตามขั้นตอนการวางและจัดทำผังเมืองรวมตามพระราชบัญญัติการผังเมืองเพื่อประกอบการบังคับใช้เป็นกฎกระทรวงผังเมืองรวม

4) การบริหารจัดการใช้บังคับตามผังเมืองรวม

(1) จัดตั้งศูนย์ให้บริการข้อมูลและคำปรึกษาการปฏิบัติตามผังเมืองรวม กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดจัดตั้งศูนย์ให้บริการข้อมูลและคำปรึกษาแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าหน้าที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และประชาชน กรณีที่มีปัญหาในการตีความข้อกำหนดทางกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และวิธีการปฏิบัติให้ถูกต้องตามข้อกำหนดผังเมืองรวม



(2) ประชาสัมพันธ์ทางผังเมือง จัดกิจกรรมเพื่อเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจในการปฏิบัติตามผังเมืองรวมและกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องแก่ประชาชนอยู่เสมอ

(3) บริการข้อมูลทางผังเมืองเคลื่อนที่ จัดหน่วยให้บริการข้อมูลและสร้างเสริมความรู้ทางด้านกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข กฎหมายว่าด้วยการขุดดินถมดินและกฎหมายอื่นที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ขององค์การบริหารส่วนจังหวัด เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล เพื่อให้ประชาชนได้ตระหนักถึงความสำคัญของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินและทรัพย์สินของประชาชน

(4) บริการข้อมูลทางสื่อสังคมออนไลน์ ให้บริการข้อมูลและตรวจสอบข้อกำหนดผังเมืองรวม กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข กฎหมายว่าด้วยการขุดดินถมดินและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการแจ้งเบาะแสการกระทำผิดข้อกำหนดผังเมืองรวมในรูปแบบสื่อสารสองทาง ผ่านระบบเครือข่ายอินเทอร์เน็ต เช่น Website, Facebook, Instagram หรือ Twitter เป็นต้น

(5) บริการออกใบอนุญาตเบ็ดเสร็จในจุดเดียว การพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ใบอนุญาตประกอบกิจการที่อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของท้องถิ่นให้เป็นไปตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมเบ็ดเสร็จในขั้นตอนเดียว เพื่อลดระยะเวลาและอำนวยความสะดวกแก่ประชาชน

(6) จัดทำระบบการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินการจัดทำฐานข้อมูลพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินในกิจการหลักและกิจการอื่น การบันทึกจำนวนพื้นที่คงเหลือสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นของที่ดินแต่ละประเภทที่จะให้ใช้เพิ่มขึ้นได้อีกร้อยละห้าหรือร้อยละสิบของพื้นที่แต่ละบริเวณให้ถูกต้อง ง่ายต่อการตรวจสอบ และอนุญาตให้ใช้พื้นที่การตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน

(7) จัดเจ้าหน้าที่ออกตรวจสอบความถูกต้องของการใช้ประโยชน์ที่ดินอยู่เสมอ และใช้สื่อสังคมออนไลน์ให้ประชาชนแจ้งเบาะแสการกระทำผิด และดำเนินคดีแก่ผู้กระทำผิดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด เพื่อให้มีการปฏิบัติตามผังเมืองรวมอย่างจริงจัง

5) การจัดทำแผนงานโครงการตามผังเมืองรวม

(1) ในกฎกระทรวงผังเมืองรวม ควรมีข้อกำหนดที่กำหนดให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องมีหน้าที่ต้องดำเนินการตามวัตถุประสงค์นโยบายและมาตรการของผังเมืองรวม ซึ่งจะเป็นฐานอำนาจทางกฎหมายรองรับให้หน่วยงานจัดทำแผนงานโครงการและจัดตั้งงบประมาณดำเนินการให้เป็นไปตามกฎกระทรวงผังเมืองรวม

(2) จัดทำแผนพัฒนาจังหวัดและกลุ่มจังหวัดตามผังเมืองรวม โดยกระทรวงมหาดไทยมอบนโยบายให้จังหวัดจัดทำแผนงานโครงการในหมวดการผังเมืองเพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท แผนผังแสดงที่โล่ง แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง และแผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภคที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวม



(3) จัดสรรเงินงบประมาณพัฒนาตามผังเมืองรวม สำนักงานประมาณดำเนินการจัดทำแผนงบประมาณสนับสนุนโครงการตามผังเมืองรวมให้แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยถือเป็นการดำเนินโครงการตามกฎหมายกระทรวงผังเมืองรวม

(4) จัดสรรเงินงบประมาณอุดหนุนโครงการผังเมืองรวม โดยกระทรวงมหาดไทย กำหนดวิธีการจัดสรรเงินอุดหนุนแผนงานโครงการตามผังเมืองรวม ซึ่งจะทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีบทบาทในการพัฒนาท้องถิ่นเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ประชาชนมีความพึงพอใจ เห็นถึงประโยชน์ และมีทัศนคติต่อผังเมืองรวมดีขึ้น

นอกจากการวางและจัดทำผังเมืองรวมตามแนวทางของผังพัฒนาพื้นที่อำเภอแล้ว องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถดำเนินการตราข้อบัญญัติท้องถิ่นเรื่องการควบคุมอาคาร และการขุดดินถมดินเพื่อเสริมมาตรการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังพัฒนาพื้นที่อำเภอให้มีประสิทธิภาพสูงสุด

1) กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(1) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 5) พ.ศ.2558 สาระสำคัญที่เกี่ยวข้อง

(1.1) ท้องถิ่นมีอำนาจตราข้อบัญญัติท้องถิ่นเพื่อควบคุมอาคารตามมาตรา 8 กรณีที่ยังไม่มีกฎหมายกระทรวงควบคุมอาคารได้ตามมาตรา 9

(1.2) ท้องถิ่นมีอำนาจตราข้อบัญญัติท้องถิ่นเพื่อควบคุมอาคารในกรณีเป็นการกำหนดรายละเอียดเพิ่มเติมหรือข้อกำหนดที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่ได้ออกตามมาตรา 8 เพื่อประโยชน์ของท้องถิ่นตามมาตรา 10

(2) พระราชบัญญัติขุดดินถมดิน พ.ศ.2543 สาระสำคัญที่เกี่ยวข้อง

(2.1) ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจตราข้อบัญญัติท้องถิ่น กำหนดรายละเอียดเพิ่มเติมหรือข้อกำหนดที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายโดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการขุดดินถมดินและได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรีตามมาตรา 8

(2.2) การตราข้อบัญญัติท้องถิ่นสามารถกำหนดรายละเอียดข้อกำหนดตามมาตรา 6

(2.2.1) กำหนดบริเวณห้ามขุดดินหรือถมดิน

(2.2.2) ความสัมพันธ์ของความลาดเอียงของบ่อดินหรือเนินดินตามชนิดของดิน ความลึกและขนาดของบ่อดินที่จะขุดดิน ความสูงและพื้นที่ของเนินดินที่จะถมดิน และระยะห่างจากขอบบ่อดินหรือเนินดินถึงเขตที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของบุคคลอื่น

(2.2.3) วิธีการป้องกันการพังทลายของดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

(2.2.4) วิธีการให้ความคุ้มครองและความปลอดภัยแก่คนงานและบุคคลภายนอก

(2.2.5) หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขอื่นในการขุดดินหรือถมดิน

(3) พระราชบัญญัติสภาพาบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ.2537 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 7) พ.ศ.2562 สาระสำคัญที่เกี่ยวข้อง



ให้องค์การบริหารส่วนตำบลตราข้อบัญญัติท้องถิ่น เพื่อใช้บังคับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลได้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งต่อกฎหมายตามมาตรา 71 ซึ่งสามารถตราข้อบัญญัติกำหนดมาตรการควบคุมอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือมาตรการควบคุมการขุดดินถมดินตามกฎหมายว่าด้วยการขุดดินถมดิน

(4) พระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ.2496 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 14) พ.ศ.2562 สาระสำคัญที่เกี่ยวข้อง ให้เทศบาลมีอำนาจตราเทศบัญญัติเพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามหน้าที่ของเทศบาล และเมื่อมีกฎหมายบัญญัติให้เทศบาลตราเทศบัญญัติหรือให้มีอำนาจตราเทศบัญญัติได้ตามมาตรา 60 จึงสามารถตราเทศบัญญัติกำหนดมาตรการควบคุมอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือมาตรการควบคุมการขุดดินถมดินตามกฎหมายว่าด้วยการขุดดินถมดิน

2) แนวทางการตราข้อบัญญัติท้องถิ่น

(1) ข้อบัญญัติท้องถิ่น เรื่องขุดดินถมดิน กำหนดบริเวณห้ามขุดดินหรือถมดินตามกฎหมายว่าด้วยการขุดดินถมดินตามมาตรา 6 เพื่อควบคุมการขุดดินถมดินมิให้เป็นการทำลายสภาพของดิน ลักษณะภูมิประเทศ ทิศทางการไหลระบายของน้ำ และการพังทลายของดินหรือสิ่งปลูกสร้างดังนี้

- การขุดดินที่มีความลึกตั้งแต่ 2 เมตร และการขุดดินที่มีพื้นที่ปากบ่อตั้งแต่ 100 ตารางเมตร ขึ้นไปต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น
- การถมดินที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 100 ตารางเมตร ขึ้นไปต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น
- ห้ามขุดดินหรือถมดินในที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้
- ห้ามขุดดินหรือถมดินภายในระยะ 100 เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแหล่งน้ำสาธารณะ เว้นแต่เพื่อการสงวนรักษาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ การสาธารณูปโภค การชลประทานหรือการป้องกันแก้ไขปัญหาน้ำท่วม
- ห้ามถมดินในแปลงที่ดินที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีความสูงของดินเกินระดับทางเท้าหรือผิวจราจรบนถนนสาธารณะนั้น เว้นแต่การถมดินเพื่อก่อสร้างอาคารในพื้นที่ลุ่มรับน้ำหรือพื้นที่เสี่ยงต่ออุทกภัยฉับพลันให้มีระดับความสูงของพื้นที่ดินที่ถมไม่เกิน 1 เมตร จากระดับพื้นที่ดินเดิม ทั้งนี้ ต้องไม่เป็นการกีดขวางทางไหลของน้ำธรรมชาติหรือสร้างความเสียหายแก่ทัศนียภาพของภูมิประเทศ
- ห้ามการขุดดินถมดินที่เป็นการกีดขวางทางไหลของน้ำธรรมชาติ การเปลี่ยนแปลงสภาพพื้นที่รับน้ำ หรือสร้างความเสียหายแก่ทัศนียภาพของภูมิประเทศ เว้นแต่เพื่อการสงวนรักษาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ การสาธารณูปโภค การชลประทานหรือการป้องกันแก้ไขปัญหาน้ำท่วม

(2) ข้อบัญญัติท้องถิ่น เรื่อง กำหนดประเภท ลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วนอาคาร กำหนดประเภท ลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วนอาคารตามมาตรา 8 (1) แห่งกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยกำหนดให้อาคารที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ลุ่มรับน้ำ พื้นที่เสี่ยงต่ออุทกภัยฉับพลัน หรือพื้นที่



ภายในระยะ 100 เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแหล่งน้ำสาธารณะที่ประสบปัญหา น้ำท่วมล้นตลิ่งอยู่เสมอ ให้มีลักษณะ แบบ และรูปทรงอาคารที่ไม่ขวางทางน้ำ มีความปลอดภัยต่อการไหลบ่าของกระแสน้ำและสะดวกต่อการอพยพ ดังนี้

- อาคารยกพื้นสูง หรือเป็นอาคารที่ลอยน้ำได้
- อาคารที่ไม่มีชั้นใต้ดิน
- พื้นที่ชั้นล่างเปิดโล่งมีระยะตั้งวัดจากพื้นถึงพื้นไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร
- รั้วหรือกำแพงที่สูงเกิน 3 เมตร ให้มีส่วนทึบสูงได้ไม่เกิน 0.80 เมตร วัดจากระดับพื้นที่ดินก่อสร้างถึงส่วนที่สูงที่สุดของส่วนทึบนั้น เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเขื่อน กำแพงกันดินริมแหล่งน้ำสาธารณะ

(3) ข้อบัญญัติท้องถิ่น เรื่อง กำหนดลักษณะ ระดับ ความสูง เนื้อที่ว่างภายนอกอาคารหรือแนวอาคารตามมาตรา 8 (7) แห่งกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยกำหนดให้อาคารที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ลุ่มรับน้ำ พื้นที่เสี่ยงต่ออุทกภัยฉับพลัน หรือพื้นที่ภายในระยะ 100 เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแหล่งน้ำสาธารณะที่ประสบปัญหาน้ำท่วมล้นตลิ่งอยู่เสมอ ให้มีระดับพื้นที่ที่ดิน ความสูง พื้นที่ว่างอาคาร ดังนี้

- ระดับพื้นที่ที่ดินที่ก่อสร้างอาคารให้มีระดับความสูงไม่เกิน 1 เมตร วัดจากระดับพื้นที่ดินเดิมหรือระดับทางเท้าหรือผิวจราจรบนถนน ซึ่งต้องไม่เป็นการกีดขวางทางไหลของน้ำธรรมชาติหรือสร้างความเสียหายแก่ทัศนียภาพของภูมิประเทศ

- ให้อาคารสูงไม่ต่ำกว่า 6 เมตร และไม่เกิน 12 เมตร วัดจากระดับพื้นที่ที่ดินที่ก่อสร้างถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้รับอันตรายจากความสูงอาคารที่ต่ำเกินไป และเป็นอุปสรรคต่อการกักกันจากอาคารที่สูงมากเกินไป

- ให้มีพื้นที่ว่างปราศจากอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของแปลงที่ดินที่ใช้ก่อสร้าง เพื่อให้มีพื้นที่ว่างหรือช่องทางเข้าถึงในการอพยพ ภัยและให้ความช่วยเหลือ

- ให้มีพื้นที่ว่างปราศจากอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างห่างเขตที่ดินโดยรอบไม่น้อยกว่า 6 เมตร

- อาคารโรงงาน คลังสินค้าให้มีพื้นที่ว่างปราศจากอาคารโดยรอบไม่น้อยกว่า 10 เมตร

- อาคารที่ตั้งอยู่ริมแหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ ได้แก่ เขื่อน อ่างเก็บน้ำ บึง แคว หนองน้ำ ลาห้วย แม่น้ำ เป็นต้น ที่มีขนาดเขตพื้นที่แหล่งน้ำกว้างมากกว่า 50 เมตร ขึ้นไป ให้มีที่ว่างวัดจากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแหล่งน้ำสาธารณะกว้างไม่น้อยกว่า 50 เมตร เพื่อลดความเสียหายจากแรงกระแทกของน้ำ

- อาคารที่ตั้งอยู่ริมแหล่งน้ำสาธารณะที่มีใช้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ ให้มีที่ว่าง วัดจากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแหล่งน้ำสาธารณะกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร



- อาคารที่ตั้งอยู่ริมคลองชลประทาน และหรือถนนเลียบบคลองชลประทาน ให้มีที่ว่างเป็นแนวขนานกับเขตคลองชลประทานและหรือถนนเลียบบคลองชลประทานกว้างไม่น้อยกว่า 20 เมตร

- อาคารที่ตั้งอยู่ริมเขตทางหลวงแผ่นดินที่อยู่ในความรับผิดชอบของกรมทางหลวงหรือกรมทางหลวงชนบทให้มีที่ว่างเป็นแนวขนานเขตทางหลวงแผ่นดินนั้นไม่น้อยกว่า 15 เมตร เพื่อลดความเสียหายจากแรงการไหลบ่าของน้ำ

- อาคารที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีได้้อยู่ในความรับผิดชอบของกรมทางหลวงหรือ กรมทางหลวงชนบทให้มีที่ว่างเป็นแนวขนานกับเขตทางถนนสาธารณะที่กว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร

- อาคารที่ตั้งอยู่ริมเขตทางรถไฟหรือเขตทางการขนส่งมวลชนทางรางให้มีที่ว่างเป็นแนวขนานกับเขตทางรถไฟหรือเขตทางการขนส่งมวลชนทางรางไม่น้อยกว่า 15 เมตร

(4) ข้อบัญญัติท้องถิ่น เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท โดยนำแผนผังข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ได้จัดทำขึ้นตามผังเสนอแนะการพัฒนา ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินไปตราเป็นข้อบัญญัติท้องถิ่น โดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมาตรา 8 (10) เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท เพื่อใช้เป็นมาตรการทางผังเมืองควบคุมอาคารซึ่งถือเสมือนเป็นการควบคุมใช้ประโยชน์ที่ดิน ในกรณีที่ยังไม่มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม หรือกรณีที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมหมดอายุและยังไม่มีการใช้บังคับกฎกระทรวงผังเมืองรวมฉบับใหม่ โดยมีแนวทางดำเนินการดังนี้

- กำหนดขอบเขตพื้นที่บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคาร โดยนำขอบเขตพื้นที่บริเวณที่ดินแต่ละประเภทตามแผนผังข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ได้จำแนกไว้ในพื้นที่เขตการปกครองของแต่ละท้องถิ่นมากำหนดเป็นขอบเขตพื้นที่บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารของแต่ละท้องถิ่น เช่น ท้องถิ่นที่มีการจำแนกประเภทที่ดินตามแผนผังข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็น 2 ประเภท คือ ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) ก็ให้กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารเป็น 2 บริเวณ คือ บริเวณที่ 1 มีขอบเขตพื้นที่บริเวณตามที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณที่ 2 มีขอบเขตพื้นที่บริเวณตามที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม

- กำหนดมาตรการควบคุมอาคารตามแผนผังข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน นำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำหนดไว้ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย กับที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมมาเป็นข้อกำหนดควบคุมอาคารในพื้นที่บริเวณที่ 1 และพื้นที่บริเวณที่ 2 โดยเปลี่ยนคำว่า “การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการ” มาเป็นคำว่า “อาคารหรือสถานที่” เช่น ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยมีข้อกำหนด “ห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่” เมื่อเป็นข้อกำหนดควบคุมอาคารให้ใช้คำว่า “ห้ามก่อสร้าง



อาคารพาณิชย์ประเภทอาคารขนาดใหญ่ หรือข้อกำหนดห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการ “เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ น่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ สัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้า” เมื่อเป็นข้อกำหนดควบคุมอาคารให้ใช้คำว่า “ห้ามก่อสร้างอาคารหรือสถานที่เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ น่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ สัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้า” เป็นต้น

5.3 การตราข้อบัญญัติท้องถิ่น

นอกจากการวางและจัดทำผังเมืองรวมตามแนวทางของผังพัฒนาพื้นที่อำเภอแล้ว องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถดำเนินการตราข้อบัญญัติท้องถิ่นเรื่องการควบคุมอาคาร และการขุดดินถมดินเพื่อเสริมมาตรการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังพัฒนาพื้นที่อำเภอให้มีประสิทธิภาพสูงสุด

1) กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(1) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 5) พ.ศ.2558
สาระสำคัญที่เกี่ยวข้อง

(1.1) ท้องถิ่นมีอำนาจตราข้อบัญญัติท้องถิ่นเพื่อควบคุมอาคารตามมาตรา 8 กรณีที่ยังไม่มีกฎกระทรวงควบคุมอาคารได้ตามมาตรา 9

(1.2) ท้องถิ่นมีอำนาจตราข้อบัญญัติท้องถิ่นเพื่อควบคุมอาคารในกรณีที่เป็นการกำหนดรายละเอียดเพิ่มเติมหรือข้อกำหนดที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงที่ได้ออกตามมาตรา 8 เพื่อประโยชน์ของท้องถิ่นตามมาตรา 10

(2) พระราชบัญญัติขุดดินถมดิน พ.ศ.2543 สาระสำคัญที่เกี่ยวข้อง

(2.1) ให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจตราข้อบัญญัติท้องถิ่น กำหนดรายละเอียดเพิ่มเติมหรือข้อกำหนดที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงโดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการขุดดินถมดินและได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรีตามมาตรา 8

(2.2) การตราข้อบัญญัติท้องถิ่นสามารถกำหนดรายละเอียดข้อกำหนดตามมาตรา 6

(2.2.1) กำหนดบริเวณห้ามขุดดินหรือถมดิน

(2.2.2) ความสัมพันธ์ของความลาดเอียงของบ่อดินหรือเนินดินตามชนิดของดิน ความลึกและขนาดของบ่อดินที่จะขุดดิน ความสูงและพื้นที่ของเนินดินที่จะถมดิน และระยะห่างจากขอบบ่อดินหรือเนินดินถึงเขตที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของบุคคลอื่น

(2.2.3) วิธีการป้องกันการพังทลายของดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

(2.2.4) วิธีการให้ความคุ้มครองและความปลอดภัยแก่คนงานและบุคคลภายนอก

(2.2.5) หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขอื่นในการขุดดินหรือถมดิน

(3) พระราชบัญญัติสภาพาถาบาลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ.2537 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 7) พ.ศ.2562 สาระสำคัญที่เกี่ยวข้อง



ให้องค์การบริหารส่วนตำบลตราข้อบัญญัติท้องถิ่น เพื่อใช้บังคับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลได้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งต่อกฎหมายตามมาตรา 71 ซึ่งสามารถตราข้อบัญญัติกำหนดมาตรการควบคุมอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือมาตรการควบคุมการขุดดินถมดินตามกฎหมายว่าด้วยการขุดดินถมดิน

(4) พระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ.2496 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 14) พ.ศ.2562 สาระสำคัญที่เกี่ยวข้อง

ให้เทศบาลมีอำนาจตราเทศบัญญัติเพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามหน้าที่ของเทศบาล และมีกฎหมายบัญญัติให้เทศบาลตราเทศบัญญัติหรือให้มีอำนาจตราเทศบัญญัติได้ตามมาตรา 60 จึงสามารถตราเทศบัญญัติกำหนดมาตรการควบคุมอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือมาตรการควบคุมการขุดดินถมดินตามกฎหมายว่าด้วยการขุดดินถมดิน

2) แนวทางการตราข้อบัญญัติท้องถิ่น

(1) ข้อบัญญัติท้องถิ่น เรื่องขุดดินถมดิน กำหนดบริเวณห้ามขุดดินหรือถมดินตามกฎหมายว่าด้วยการขุดดินถมดินตามมาตรา 6 เพื่อควบคุมการขุดดินถมดินมิให้เป็นการทำลายสภาพของดิน ลักษณะภูมิประเทศ ทิศทางการไหลระบายของน้ำ และการพังทลายของดินหรือสิ่งปลูกสร้างดังนี้

- การขุดดินที่มีความลึกตั้งแต่ 2 เมตร และการขุดดินที่มีพื้นที่ปากบ่อตั้งแต่ 100 ตารางเมตร ขึ้นไปต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

- การถมดินที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 100 ตารางเมตร ขึ้นไปต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

- ห้ามขุดดินหรือถมดินในที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้

- ห้ามขุดดินหรือถมดินภายในระยะ 100 เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแหล่งน้ำสาธารณะ เว้นแต่เพื่อการสงวนรักษาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ การสาธารณูปโภค การชลประทานหรือการป้องกันแก้ไขปัญหาน้ำท่วม

- ห้ามถมดินในแปลงที่ดินที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีความสูงของดินเกินระดับทางเท้าหรือผิวจราจรบนถนนสาธารณะนั้น เว้นแต่การถมดินเพื่อก่อสร้างอาคารในพื้นที่ลุ่มรับน้ำหรือพื้นที่เสี่ยงต่ออุทกภัยฉับพลันให้มีระดับความสูงของพื้นที่ดินที่ถมไม่เกิน 1 เมตร จากระดับพื้นที่ดินเดิม ทั้งนี้ ต้องไม่เป็นการกีดขวางทางไหลของน้ำธรรมชาติหรือสร้างความเสียหายแก่ทัศนียภาพของภูมิประเทศ

- ห้ามการขุดดินถมดินที่เป็นการกีดขวางทางไหลของน้ำธรรมชาติ การเปลี่ยนสภาพพื้นที่รับน้ำ หรือสร้างความเสียหายแก่ทัศนียภาพของภูมิประเทศ เว้นแต่เพื่อการสงวนรักษาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ การสาธารณูปโภค การชลประทานหรือการป้องกันแก้ไขปัญหาน้ำท่วม



(2) ข้อบัญญัติท้องถิ่น เรื่อง กำหนดประเภท ลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วนอาคาร กำหนดประเภท ลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วนอาคารตามมาตรา 8 (1) แห่งกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยกำหนดให้อาคารที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ลุ่มรับน้ำ พื้นที่เสี่ยงต่ออุทกภัยฉับพลัน หรือพื้นที่ภายในระยะ 100 เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแหล่งน้ำสาธารณะที่ประสบปัญหาน้ำท่วมล้นตลิ่งอยู่เสมอ ให้มีลักษณะ แบบ และรูปทรงอาคารที่ไม่ขวางทางน้ำ มีความปลอดภัยต่อการไหลบ่าของกระแสน้ำและสะดวกต่อการอพยพ ดังนี้

- อาคารยกพื้นสูง หรือเป็นอาคารที่ลอยน้ำได้
- อาคารที่ไม่มีชั้นใต้ดิน
- พื้นที่ชั้นล่างเปิดโล่งมีระยะตั้งวัดจากพื้นถึงพื้นไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร
- รั้วหรือกำแพงที่สูงเกิน 3 เมตร ให้มีส่วนที่บึ่งสูงได้ไม่เกิน 0.80 เมตร วัดจากระดับ

พื้นที่ดินก่อสร้างถึงส่วนที่สูงที่สุดของส่วนที่บึ่งนั้น เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเขื่อน กำแพงกันดินริมแหล่งน้ำสาธารณะ

(3) ข้อบัญญัติท้องถิ่น เรื่อง กำหนดลักษณะ ระดับ ความสูง เนื้อที่ว่างภายนอกอาคาร หรือแนวอาคารตามมาตรา 8 (7) แห่งกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยกำหนดให้อาคารที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ลุ่มรับน้ำ พื้นที่เสี่ยงต่ออุทกภัยฉับพลัน หรือพื้นที่ภายในระยะ 100 เมตร วัดจากแนวริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแหล่งน้ำสาธารณะที่ประสบปัญหาน้ำท่วมล้นตลิ่งอยู่เสมอ ให้มีระดับพื้นที่ที่ดิน ความสูง พื้นที่ว่างอาคาร ดังนี้

- ระดับพื้นที่ที่ดินที่ก่อสร้างอาคารให้มีระดับความสูงไม่เกิน 1 เมตร วัดจากระดับพื้นที่ดินเดิมหรือระดับทางเท้าหรือผิวจราจรบนถนน ซึ่งต้องไม่เป็นการกีดขวางทางไหลของน้ำธรรมชาติหรือสร้างความเสียหายแก่ทัศนียภาพของภูมิประเทศ

- ให้อาคารสูงไม่ต่ำกว่า 6 เมตร และไม่เกิน 12 เมตร วัดจากระดับพื้นที่ที่ดินที่ก่อสร้างถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้รับอันตรายจากความสูงอาคารที่ต่ำเกินไป และไปเป็นอุปสรรคต่อการกักกันจากอาคารที่สูงมากเกินไป

- ให้มีพื้นที่ว่างปราศจากอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของแปลงที่ดินที่ก่อสร้าง เพื่อให้มีพื้นที่ว่างหรือช่องทางเข้าถึงในการอพยพ ภัยและให้ความช่วยเหลือ

- ให้มีพื้นที่ว่างปราศจากอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างห่างเขตที่ดินโดยรอบ ไม่น้อยกว่า 6 เมตร

- อาคารโรงงาน คลังสินค้าให้มีพื้นที่ว่างปราศจากอาคารโดยรอบ ไม่น้อยกว่า 10 เมตร

- อาคารที่ตั้งอยู่ริมแหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ ได้แก่ เขื่อน อ่างเก็บน้ำ บึง แคว หนองน้ำ ลำห้วย แม่น้ำ เป็นต้น ที่มีขนาดเขตพื้นที่แหล่งน้ำกว้างมากกว่า 50 เมตร ขึ้นไป ให้มีที่ว่างวัดจากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแหล่งน้ำสาธารณะกว้างไม่น้อยกว่า 50 เมตร เพื่อลดความเสียหายจากแรงกระแทกของน้ำ



- อาคารที่ตั้งอยู่ริมแหล่งน้ำสาธารณะที่มีใช้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ ให้มีที่ว่างวัดจากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแหล่งน้ำสาธารณะกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร
- อาคารที่ตั้งอยู่ริมคลองชลประทาน และหรือถนนเลียบบคลองชลประทาน ให้มีที่ว่างเป็นแนวนานกับเขตคลองชลประทานและหรือถนนเลียบบคลองชลประทานกว้างไม่น้อยกว่า 20 เมตร
- อาคารที่ตั้งอยู่ริมเขตทางหลวงแผ่นดินที่อยู่ในความรับผิดชอบของกรมทางหลวงหรือกรมทางหลวงชนบทให้มีที่ว่างเป็นแนวนานเขตทางหลวงแผ่นดินนั้นไม่น้อยกว่า 15 เมตร เพื่อลดความเสียหายจากแรงการไหลบ่าของน้ำ
- อาคารที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีได้อยู่ในความรับผิดชอบของกรมทางหลวงหรือกรมทางหลวงชนบทให้มีที่ว่างเป็นแนวนานกับเขตทางถนนสาธารณะที่กว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร
- อาคารที่ตั้งอยู่ริมเขตทางรถไฟหรือเขตทางการขนส่งมวลชนทางรางให้มีที่ว่างเป็นแนวนานกับเขตทางรถไฟหรือเขตทางการขนส่งมวลชนทางรางไม่น้อยกว่า 15 เมตร

(4) ข้อบัญญัติท้องถิ่น เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท โดยนำแผนผังข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ได้จัดทำขึ้นตามผังเสนอแนะการพัฒนา ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินไปตราเป็นข้อบัญญัติท้องถิ่น โดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมาตรา 8 (10) เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท เพื่อใช้เป็นมาตรการทางผังเมืองควบคุมอาคารซึ่งถือเสมือนเป็นการควบคุมใช้ประโยชน์ที่ดิน ในกรณีที่ยังไม่มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม หรือกรณีที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมหมดอายุและยังไม่มีการใช้บังคับกฎกระทรวงผังเมืองรวมฉบับใหม่ โดยมีแนวทางดำเนินการดังนี้

- กำหนดขอบเขตพื้นที่บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยนำขอบเขตพื้นที่บริเวณที่ดินแต่ละประเภทตามแผนผังข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ได้จำแนกไว้ในพื้นที่เขตการปกครองของแต่ละท้องถิ่นมากำหนดเป็นขอบเขตพื้นที่บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารของแต่ละท้องถิ่น เช่น ท้องถิ่นที่มีการจำแนกประเภทที่ดินตามแผนผังข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็น 2 ประเภท คือ ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) ก็ให้กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารเป็น 2 บริเวณ คือ บริเวณที่ 1 มีขอบเขตพื้นที่บริเวณตามที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณที่ 2 มีขอบเขตพื้นที่บริเวณตามที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม

- กำหนดมาตรการควบคุมอาคารตามแผนผังข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน นำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำหนดไว้ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย กับที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมมาเป็นข้อกำหนดควบคุมอาคารในพื้นที่บริเวณที่ 1 และพื้นที่บริเวณที่ 2 โดยเปลี่ยนคำว่า “การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการ” มาเป็นคำว่า “อาคารหรือสถานที่” เช่น ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยมีข้อกำหนด “ห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการพาณิช



ยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่” เมื่อเป็นข้อกำหนดควบคุมอาคารให้ใช้คำว่า “ห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชย์ประเภทอาคารขนาดใหญ่ หรือข้อกำหนดห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการ “เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ สัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้า” เมื่อเป็นข้อกำหนดควบคุมอาคารให้ใช้คำว่า “ห้ามก่อสร้างอาคารหรือสถานที่เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ สัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้า” เป็นต้น