

ประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง

เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวาง
และจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

พ.ศ. ๒๕๕๐

ตามที่ได้มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจ เพื่อการวางและจัดทำ
ผังเมืองรวม ในท้องที่ ๑๒ จังหวัด พ.ศ. ๒๕๔๕ ซึ่งใช้บังคับในท้องที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยาด้วย
และเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว อาศัยอำนาจตาม
ความในมาตรา ๑๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และโดยความเห็นชอบของ
คณะกรรมการผังเมืองผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองในฐานะ
เจ้าพนักงานการผัง จึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในประกาศนี้

“อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” หมายความว่า อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการ
พาณิชย์กรรมในอาคารหลังเดียวหรือหลายหลัง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการ
ขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป
แต่ไม่รวมความรวมถึงตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และอาคารที่ใช้ดำเนินการ
เพื่อส่งเสริมหรือจำหน่ายสินค้าซึ่งเป็นผลผลิตหรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับในท้องที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา แต่ทั้งนี้ไม่รวมความ
รวมถึงบริเวณที่ได้มีการประกาศใช้บังคับผังเมืองรวม หรือบริเวณที่เคยมีการประกาศให้ใช้บังคับ
ผังเมืองรวมแล้ว

ข้อ ๓ ที่ดินในบริเวณท้องที่ตามข้อ ๒ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้าง คัดแปลง
ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้เป็นอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกัน
เพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวันตั้งแต่
๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป เว้นแต่บริเวณท้องที่เขตตำบลบ้านป้อม อำเภอพระนครศรีอยุธยา ตำบล
สะพานไทย ตำบลน้ำเต้า ตำบลพระขาว อำเภอบางบาล ตำบลคานหาม อำเภออุทัย ตำบลบางนมโค
อำเภอเสนา ตำบลบางยี่โท ตำบลช่างเหล็ก ตำบลบ้านเกาะ ตำบลบางพลี ตำบลบางไทร อำเภอบางไทร

ตำบลคู้งลาน ตำบลสามเรือน อำเภอบางปะอิน ตำบลสนับทึบ ตำบลชะแมบ ตำบลวังน้อย และ ตำบลลำไทร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ทั้งนี้ ในท้องที่ตามวรรคแรก ให้ดำเนินการเป็นอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งได้ตามขนาดและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ ๔ หรือข้อ ๕ แล้วแต่กรณี

ข้อ ๔ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้เป็นอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (๑) มีระยะห่างจากเขตเทศบาลและเขตผังเมืองรวมไม่น้อยกว่า ๓ กิโลเมตร
- (๒) ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า
 - (๓) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๑๔ เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า ๑๐๐ เมตร
 - (๔) มีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารคลุมดินต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๓
 - (๕) มีอัตราส่วนของพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๘
- (๖) มีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างที่จัดให้เป็นสวน หรือบริเวณปลูกต้นไม้ หรือการนันทนาการต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๐
 - (๗) มีที่ว่างด้านหน้าของอาคาร ห่างจากเขตของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบถนนนอกสุดของอาคารถึงริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
 - (๘) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคาร ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
 - (๙) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๐ เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคาร ศูนย์ราชการหลักของจังหวัดหรืออำเภอ ศาลากลาง โบราณสถาน สถานศึกษา ไม่น้อยกว่า ๒๐๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารที่ขออนุญาตถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว
- (๑๐) มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อพื้นที่อาคาร ๒๐ ตารางเมตร เศษของ ๒๐ ตารางเมตร ให้คิดเป็น ๒๐ ตารางเมตร

(๑๑) ที่พักมูลฝอย ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหารและสถานที่เก็บอาหารไม่น้อยกว่า ๔ เมตร แต่ถ้าที่พักมูลฝอยมีขนาดความจุเกิน ๓ ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าวไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และสามารถขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก

ข้อ ๕ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้เป็นอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน เกินกว่า ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) มีระยะห่างจากเขตเทศบาลและเขตผังเมืองรวมไม่น้อยกว่า ๖ กิโลเมตร

(๒) ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารจะต้องอยู่ติดทางหลวงแผ่นดินหรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๔๐ เมตร

(๓) แนวศูนย์กลางทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๑๔ เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร และมีทางคู่ขนานกับถนนสาธารณะเชื่อมต่อกับทางเข้าออกของรถยนต์

(๔) มีอัตราส่วนของพื้นที่คลุมดินต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๒

(๕) มีอัตราส่วนของพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๘

(๖) มีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างที่จัดให้เป็นสวน หรือบริเวณปลูกต้นไม้ หรือการนันทนาการต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๐

(๗) มีที่ว่างด้านหน้าของอาคาร ห่างจากเขตของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๗๕ เมตร โดยวัดระยะจากขอบถนนนอกสุดของอาคารถึงริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(๘) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคาร ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(๙) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๐ เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคาร ศูนย์ราชการหลักของจังหวัดหรืออำเภอ ศาลากลาง โบราณสถาน สถานศึกษา ไม่น้อยกว่า ๒๐๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารที่ขออนุญาตถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว

(๑๐) มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อพื้นที่อาคาร ๔๐ ตารางเมตร เศษของ ๔๐ ตารางเมตร ให้คิดเป็น ๔๐ ตารางเมตร

(๑๑) ที่พักมูลฝอย ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหารและสถานที่เก็บอาหารไม่น้อยกว่า ๔ เมตร แต่ถ้าที่พักมูลฝอยมีขนาดความจุเกิน ๓ ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าวไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และสามารถขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก

ข้อ ๖ กรณีผู้ขออนุญาตไม่อาจปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ข้อ ๔ (๖) ข้อ ๔ (๗) ข้อ ๕ (๖) และข้อ ๕ (๗) ผู้ขออนุญาตอาจยื่นร้องขอต่อผู้มีอำนาจหน้าที่ตามข้อ ๗ เพื่อนำเสนอ คณะอนุกรรมการพิจารณาด้านผังเมืองระดับจังหวัดเพื่อพิจารณาตามความเหมาะสมได้ ทั้งนี้ภายใต้ กรอบหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) หลักเกณฑ์ตามข้อ ๔ (๗) ที่มีที่ว่างด้านหน้าอาคาร ห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตรได้ แต่ทั้งนี้จะต้องไม่น้อยกว่า ๔๐ เมตร

(๒) หลักเกณฑ์ตามข้อ ๔ (๘) มีที่ว่างด้านข้าง และด้านหลังอาคาร ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตรได้ แต่ทั้งนี้จะต้องไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(๓) หลักเกณฑ์ตามข้อ ๕ (๗) ที่มีที่ว่างด้านหน้าอาคาร ห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๗๕ เมตรได้ แต่ทั้งนี้จะต้องไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร

(๔) หลักเกณฑ์ตามข้อ ๕ (๘) มีที่ว่างด้านข้าง และด้านหลังอาคาร ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตรได้ แต่ทั้งนี้จะต้องไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร

ข้อ ๗ ให้ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมหรืออนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือผู้มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมหรืออนุญาตประกอบกิจการในเขตท้องที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ปฏิบัติการให้เป็นไปตามประกาศนี้

ข้อ ๘ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๐

เชิดพันธ์ ณ สงขลา

ผู้ว่าราชการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

เจ้าพนักงานการผัง