

ประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง

เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวาง
และจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดร้อยเอ็ด

พ.ศ. ๒๕๕๐

ตามที่ได้มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่ทำการสำรวจ เพื่อการวางและจัดทำ
ผังเมืองรวม ในท้องที่ ๗๒ จังหวัด พ.ศ. ๒๕๔๕ ซึ่งใช้บังคับในท้องที่จังหวัดร้อยเอ็ดด้วย และเพื่อ
ประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และโดย
ความเห็นชอบของคณะกรรมการผังเมือง ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการ
และผังเมืองในฐานะเจ้าพนักงานการผัง จึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในประกาศนี้

“อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” หมายความว่า อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการ
พาณิชย์กรรมในอาคารหลังเดียวหรือหลายหลัง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีก
ขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป
แต่ไม่รวมความรวมถึงตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และอาคารที่ใช้ดำเนินการเพื่อ
ส่งเสริมหรือจำหน่ายสินค้าซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์หรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับในท้องที่จังหวัดร้อยเอ็ด แต่ทั้งนี้ไม่รวมความรวมถึง
บริเวณที่ได้มีการประกาศใช้บังคับผังเมืองรวม หรือบริเวณที่เคยมีการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวม
แล้ว

ข้อ ๓ ที่ดินในบริเวณท้องที่ตามข้อ ๒ ห้ามไม่ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้าง
ตัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้เป็นอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอย
อาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ใน
ชีวิตประจำวันตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป เว้นแต่บริเวณท้องที่ดังต่อไปนี้

- | | |
|--------------------------------------|-----------------|
| (๑) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลแวง | อำเภอโพนทอง |
| (๒) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลกลาง | อำเภอเสลภูมิ |
| (๓) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลสุวรรณภูมิ | อำเภอสุวรรณภูมิ |
| (๔) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลเกษตรวิสัย | อำเภอเกษตรวิสัย |
| (๕) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลชัยวาปี | อำเภอโพธิ์ชัย |

(๖)	ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลเชียงใหม่	อำเภอโพธิ์ชัย
(๗)	ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลหนองพอก	อำเภอหนองพอก
(๘)	ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลธงธานี	อำเภอธวัชบุรี
(๙)	ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลบ้านนิเวศน์	อำเภอธวัชบุรี
(๑๐)	ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลจตุรพักตรพิมาน	อำเภอจตุรพักตรพิมาน
(๑๑)	ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลพนมไพร	อำเภอพนมไพร
(๑๒)	ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลกู่กาสิงห์	อำเภอเกษตรวิสัย
(๑๓)	ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลโพนทราย	อำเภอโพนทราย
(๑๔)	ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลอาจสามารถ	อำเภออาจสามารถ
(๑๕)	ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลปทุมรัตน์	อำเภอปทุมรัตน์
(๑๖)	ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลเมืองสรวง	อำเภอเมืองสรวง
(๑๗)	ในท้องที่ตำบลสะอาดสมบูรณ์	อำเภอเมืองร้อยเอ็ด
(๑๘)	ในท้องที่ตำบลโนนตาล	อำเภอเมืองร้อยเอ็ด
(๑๙)	ในท้องที่ตำบลสีแก้ว	อำเภอเมืองร้อยเอ็ด
(๒๐)	ในท้องที่ตำบลปอภาร	อำเภอเมืองร้อยเอ็ด
(๒๑)	ในท้องที่ตำบลหนองแก้ว	อำเภอเมืองร้อยเอ็ด
(๒๒)	ในท้องที่ตำบลขอนแก่น	อำเภอเมืองร้อยเอ็ด
(๒๓)	ในท้องที่ตำบลเมืองเปือย	อำเภอศรีสมเด็จ
(๒๔)	ในท้องที่ตำบลโพธิ์ทอง	อำเภอศรีสมเด็จ
(๒๕)	ในท้องที่ตำบลเมืองน้อย	อำเภอธวัชบุรี
(๒๖)	ในท้องที่ตำบลเขวาสินรินทร์	อำเภอธวัชบุรี
(๒๗)	ในท้องที่ตำบลมะฮี	อำเภอธวัชบุรี
(๒๘)	ในท้องที่ตำบลหนองพอก	อำเภอธวัชบุรี
(๒๙)	ในท้องที่ตำบลจังหาร	อำเภोजังหาร
(๓๐)	ในท้องที่ตำบลป่าฝาง	อำเภोजังหาร
(๓๑)	ในท้องที่ตำบลอู่เม้า	อำเภอธวัชบุรี
(๓๒)	ในท้องที่ตำบลนิเวศน์	อำเภอธวัชบุรี
(๓๓)	ในท้องที่ตำบลน้ำใส	อำเภอจตุรพักตรพิมาน

(๓๔) ในท้องที่ตำบลเมืองหงส์	อำเภอจตุรพักตรพิมาน
(๓๕) ในท้องที่ตำบลศรีโคตร	อำเภอจตุรพักตรพิมาน
(๓๖) ในท้องที่ตำบลหนองบัว	อำเภออาจสามารถ
(๓๗) ในท้องที่ตำบลคูเมือง	อำเภอเมืองสรวง
(๓๘) ในท้องที่ตำบลบ้านคู	อำเภออาจสามารถ
(๓๙) ในท้องที่ตำบลป่าสังข์	อำเภอจตุรพักตรพิมาน
(๔๐) ในท้องที่ตำบลมะบ้า	กิ่งอำเภอทุ่งเขาหลวง
(๔๑) ในท้องที่ตำบลนาเมือง	อำเภอเสลภูมิ
(๔๒) ในท้องที่ตำบลหนองม	อำเภออาจสามารถ
(๔๓) ในท้องที่ตำบลอาจสามารถ	อำเภออาจสามารถ
(๔๔) ในท้องที่ตำบลเกาะแก้ว	อำเภอเสลภูมิ
(๔๕) ในท้องที่ตำบลหนองใหญ่	อำเภอโพนทอง
(๔๖) ในท้องที่ตำบลวังสามัคคี	อำเภอโพนทอง
(๔๗) ในท้องที่ตำบลโนนชัยศรี	อำเภอโพนทอง
(๔๘) ในท้องที่ตำบลโพธิ์ทอง	อำเภอโพนทอง
(๔๙) ในท้องที่ตำบลสระนกแก้ว	อำเภอโพนทอง
(๕๐) ในท้องที่ตำบลบัวคำ	อำเภอโพธิ์ชัย
(๕๑) ในท้องที่ตำบลดอนโอง	อำเภอโพธิ์ชัย
(๕๒) ในท้องที่ตำบลอัคระคำ	อำเภอโพธิ์ชัย
(๕๓) ในท้องที่ตำบลขามเปี้ย	อำเภอโพธิ์ชัย
(๕๔) ในท้องที่ตำบลหนองพอก	อำเภอหนองพอก
(๕๕) ในท้องที่ตำบลผาน้ำย้อย	อำเภอหนองพอก
(๕๖) ในท้องที่ตำบลน้ำอ้อม	อำเภอเกษตรวิสัย
(๕๗) ในท้องที่ตำบลเหล่าหลวง	อำเภอเกษตรวิสัย
(๕๘) ในท้องที่ตำบลเกษตรวิสัย	อำเภอเกษตรวิสัย
(๕๙) ในท้องที่ตำบลโนนสว่าง	อำเภอเกษตรวิสัย
(๖๐) ในท้องที่ตำบลหินกอง	อำเภอสุวรรณภูมิ
(๖๑) ในท้องที่ตำบลเมืองบัว	อำเภอเกษตรวิสัย

(๖๒) ในท้องที่ตำบลคอกกล้า	อำเภอปทุมรัตต์
(๖๓) ในท้องที่ตำบลโนนสง่า	อำเภอปทุมรัตต์
(๖๔) ในท้องที่ตำบลแสนสุข	อำเภอพนมไพร
(๖๕) ในท้องที่ตำบลโพธิ์ใหญ่	อำเภอพนมไพร
(๖๖) ในท้องที่ตำบลวาริสวัสดิ์	อำเภอพนมไพร
(๖๗) ในท้องที่ตำบลคำไฮ	อำเภอพนมไพร
(๖๘) ในท้องที่ตำบลนาใหญ่	อำเภอสวรรณภูมิ
(๖๙) ในท้องที่ตำบลสระคู	อำเภอสวรรณภูมิ
(๗๐) ในท้องที่ตำบลเมืองทุ่ง	อำเภอสวรรณภูมิ
(๗๑) ในท้องที่ตำบลศรีสว่าง	อำเภอโพธิ์ทราย
(๗๒) ในท้องที่ตำบลสามขา	อำเภอโพธิ์ทราย

ทั้งนี้ ในท้องที่ตาม (๑) ถึง (๖๖) ให้ดำเนินการเป็นอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งได้ตามขนาดและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ ๔ และในท้องที่ตาม (๖๗) ถึง (๗๒) ให้ดำเนินการเป็นอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งได้ตามขนาดและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ ๔ และข้อ ๕

ข้อ ๔ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้เป็นอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีช่องทางจราจรไม่น้อยกว่า ๔ ช่องทางหรือมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า

(๒) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๑๔ เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า ๑๐๐ เมตร

(๓) มีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารคลุมดินต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๓

(๔) มีอัตราส่วนของพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๘

(๕) มีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างที่จัดให้เป็นสวน หรือบริเวณปลูกต้นไม้ หรือการนันทนาการต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๐

(๖) มีที่ว่างด้านหน้าของอาคาร ห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(๗) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคาร ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

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

(๙) มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อพื้นที่อาคาร ๒๐ ตารางเมตร เศษของ ๒๐ ตารางเมตร ให้คิดเป็น ๒๐ ตารางเมตร

(๑๐) ที่พักผ่อนหย่อนใจ ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหารและสถานที่เก็บอาหารไม่น้อยกว่า ๔ เมตร แต่ถ้าที่พักผ่อนหย่อนใจมีขนาดความจุเกิน ๓ ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าวไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และสามารถขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก

ข้อ ๕ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้าง ดัดแปลง ไร่หรือเปลี่ยนแปลงการใช้เป็นอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน เกินกว่า ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารจะต้องอยู่ติดทางหลวงแผ่นดินหรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทาง ไม่น้อยกว่า ๔๐ เมตร

(๒) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๑๔ เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร และมีทางคู่ขนานกับถนนสาธารณะเชื่อมต่อกับทางเข้าออกของรถยนต์

(๓) มีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารคลุมดินต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๒

(๔) มีอัตราส่วนของพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๘

(๕) มีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างที่จัดให้เป็นสวน หรือบริเวณปลูกต้นไม้ หรือการนันทนาการ ต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๐

(๖) มีที่ว่างด้านหน้าของอาคาร ห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(๗) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคาร ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

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

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

(๑๐) 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 ทั้งนี้ภายใต้กรอบหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) หลักเกณฑ์ตามข้อ ๔ (๖) มีที่ว่างด้านหน้าอาคาร ห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตรได้ แต่ทั้งนี้จะต้องไม่น้อยกว่า ๔๐ เมตร

(๒) หลักเกณฑ์ตามข้อ ๔ (๗) มีที่ว่างด้านข้าง และด้านหลังอาคาร ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตรได้ แต่ทั้งนี้จะต้องไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(๓) หลักเกณฑ์ตามข้อ ๕ (๖) มีที่ว่างด้านหน้าอาคาร ห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตรได้ แต่ทั้งนี้จะต้องไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร

(๔) หลักเกณฑ์ตามข้อ ๕ (๗) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตรได้ แต่ทั้งนี้จะต้องไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร

ข้อ ๑ ให้ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมหรืออนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือผู้มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมหรืออนุญาตประกอบกิจการในเขตท้องที่จังหวัดร้อยเอ็ด ปฏิบัติการให้เป็นไปตามประกาศนี้

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๕ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๐

พินิจ พิชยกุลป์

ผู้ว่าราชการจังหวัดร้อยเอ็ด ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

เจ้าพนักงานการผัง