

## ประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง

เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวาง  
และจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดอุทัยธานี

พ.ศ. ๒๕๕๐

ตามที่ได้มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจ เพื่อการวางและจัดทำ  
ผังเมืองรวม ในท้องที่ ๑๒ จังหวัด พ.ศ. ๒๕๔๕ ซึ่งใช้บังคับในท้องที่จังหวัดอุทัยธานีด้วย และเพื่อ  
ประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว อาศัยอำนาจตามความใน  
มาตรา ๑๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และโดยความเห็นชอบ  
ของคณะกรรมการผังเมือง ผู้ว่าราชการจังหวัดอุทัยธานีปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและ  
ผังเมืองในฐานะเจ้าพนักงานการผัง จึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในประกาศนี้

“อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” หมายความว่า อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการ  
พาณิชย์กรรมในอาคารหลังเดียวหรือหลายหลัง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการ  
ขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร  
ขึ้นไป แต่ไม่หมายความรวมถึงตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และอาคารที่ใช้ดำเนินการ  
เพื่อส่งเสริมหรือจำหน่ายสินค้าซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์หรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับในท้องที่จังหวัดอุทัยธานี แต่ทั้งนี้ไม่หมายความรวมถึงบริเวณที่  
ได้มีการประกาศใช้บังคับผังเมืองรวม หรือบริเวณที่เคยมีการประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว

ข้อ ๓ ที่ดินในบริเวณท้องที่ตามข้อ ๒ ห้ามไม่ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้างจัดแปลง  
ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้เป็นอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อ  
ประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่  
๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป เว้นแต่บริเวณท้องที่ดังต่อไปนี้

- |                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| (๑) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลสว่างอารมณ์ | อำเภอสว่างอารมณ์ |
| (๒) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลดงคู        | อำเภอทัพทัน      |
| (๓) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลทัพทัน      | อำเภอทัพทัน      |
| (๔) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลลานสัก      | อำเภอลานสัก      |

(๕) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลหนองฉาง	อำเภอหนองฉาง
(๖) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลหนองขาหย่าง	อำเภอหนองขาหย่าง
(๗) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลเขาบางแกรก	อำเภอหนองฉาง
(๘) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลเมืองกาฐัง	อำเภอบ้านไร่
(๙) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลบ้านไร่	อำเภอบ้านไร่
(๑๐) ในท้องที่ตำบลแก่นมะกรูด	อำเภอบ้านไร่
(๑๑) ในท้องที่ตำบลคอกควาย	อำเภอบ้านไร่
(๑๒) ในท้องที่ตำบลวังหิน	อำเภอบ้านไร่
(๑๓) ในท้องที่ตำบลบ้านใหม่คลองเคียน	อำเภอบ้านไร่
(๑๔) ในท้องที่ตำบลห้วยแห้ง	อำเภอบ้านไร่
(๑๕) ในท้องที่ตำบลเมืองกาฐัง	อำเภอบ้านไร่
(๑๖) ในท้องที่ตำบลเจ้าวัด	อำเภอบ้านไร่
(๑๗) ในท้องที่ตำบลหูช้าง	อำเภอบ้านไร่
(๑๘) ในท้องที่ตำบลหนองบ่มกล้วย	อำเภอบ้านไร่
(๑๙) ในท้องที่ตำบลทัพหลวง	อำเภอบ้านไร่
(๒๐) ในท้องที่ตำบลบ้านไร่	อำเภอบ้านไร่
(๒๑) ในท้องที่ตำบลหนองจอก	อำเภอบ้านไร่
(๒๒) ในท้องที่ตำบลบ้านบึง	อำเภอบ้านไร่
(๒๓) ในท้องที่ตำบลระบำ	อำเภอลานสัก
(๒๔) ในท้องที่ตำบลน้ำรอบ	อำเภอลานสัก
(๒๕) ในท้องที่ตำบลลานสัก	อำเภอลานสัก
(๒๖) ในท้องที่ตำบลประตูหิน	อำเภอลานสัก
(๒๗) ในท้องที่ตำบลป่าอ้อ	อำเภอลานสัก
(๒๘) ในท้องที่ตำบลทุ่งนางาม	อำเภอลานสัก
(๒๙) ในท้องที่ตำบลไผ่เขียว	อำเภอสว่างอารมณ์
(๓๐) ในท้องที่ตำบลหนองหลวง	อำเภอสว่างอารมณ์
(๓๑) ในท้องที่ตำบลบ่อทราย	อำเภอสว่างอารมณ์
(๓๒) ในท้องที่ตำบลสว่างอารมณ์	อำเภอสว่างอารมณ์

(๓๓)	ในท้องที่ตำบลพลวงสองนาง	อำเภอสว่างอารมณ์
(๓๔)	ในท้องที่ตำบลโคกหม้อ	อำเภอทัพทัน
(๓๕)	ในท้องที่ตำบลหนองยายดา	อำเภอทัพทัน
(๓๖)	ในท้องที่ตำบลหนองกระทุ่ม	อำเภอทัพทัน
(๓๗)	ในท้องที่ตำบลหนองหญ้าปล้อง	อำเภอทัพทัน
(๓๘)	ในท้องที่ตำบลเขาน้ำฝอย	อำเภอทัพทัน
(๓๙)	ในท้องที่ตำบลทัพทัน	อำเภอทัพทัน
(๔๐)	ในท้องที่ตำบลหนองกลางดง	อำเภอทัพทัน
(๔๑)	ในท้องที่ตำบลหนองสระ	อำเภอทัพทัน
(๔๒)	ในท้องที่ตำบลทุ่งนาไทย	อำเภอทัพทัน
(๔๓)	ในท้องที่ตำบลเนินแจง	อำเภอเมืองอุทัยธานี
(๔๔)	ในท้องที่ตำบลทุ่งใหญ่	อำเภอเมืองอุทัยธานี
(๔๕)	ในท้องที่ตำบลหนองเต่า	อำเภอเมืองอุทัยธานี
(๔๖)	ในท้องที่ตำบลโนนเหล็ก	อำเภอเมืองอุทัยธานี
(๔๗)	ในท้องที่ตำบลหนองไผ่แบน	อำเภอเมืองอุทัยธานี
(๔๘)	ในท้องที่ตำบลสะแกกรัง	อำเภอเมืองอุทัยธานี
(๔๙)	ในท้องที่ตำบลหนองแก	อำเภอเมืองอุทัยธานี
(๕๐)	ในท้องที่ตำบลคอนขวาง	อำเภอเมืองอุทัยธานี
(๕๑)	ในท้องที่ตำบลหาดทอง	อำเภอเมืองอุทัยธานี
(๕๒)	ในท้องที่ตำบลหนองพังค่า	อำเภอเมืองอุทัยธานี
(๕๓)	ในท้องที่ตำบลเกาะเทโพ	อำเภอเมืองอุทัยธานี
(๕๔)	ในท้องที่ตำบลน้ำซึม	อำเภอเมืองอุทัยธานี
(๕๕)	ในท้องที่ตำบลท่าซุง	อำเภอเมืองอุทัยธานี
(๕๖)	ในท้องที่ตำบลบ้านเก่า	อำเภอหนองฉาง
(๕๗)	ในท้องที่ตำบลทุ่งพง	อำเภอหนองฉาง
(๕๘)	ในท้องที่ตำบลเขากวางทอง	อำเภอหนองฉาง
(๕๙)	ในท้องที่ตำบลอุทัยเก่า	อำเภอหนองฉาง
(๖๐)	ในท้องที่ตำบลทุ่งโพ	อำเภอหนองฉาง

(๖๑) ในท้องที่ตำบลหนองฉาง	อำเภอหนองฉาง
(๖๒) ในท้องที่ตำบลหนองสรวง	อำเภอหนองฉาง
(๖๓) ในท้องที่ตำบลหนองยาง	อำเภอหนองฉาง
(๖๔) ในท้องที่ตำบลหนองนางนวล	อำเภอหนองฉาง
(๖๕) ในท้องที่ตำบลเขาบางแกรก	อำเภอหนองฉาง
(๖๖) ในท้องที่ตำบลทุ่งพื้ง	อำเภอหนองขาหย่าง
(๖๗) ในท้องที่ตำบลคอนกลอย	อำเภอหนองขาหย่าง
(๖๘) ในท้องที่ตำบลท่าโพ	อำเภอหนองขาหย่าง
(๖๙) ในท้องที่ตำบลห้วยรอบ	อำเภอหนองขาหย่าง
(๗๐) ในท้องที่ตำบลหนองขาหย่าง	อำเภอหนองขาหย่าง
(๗๑) ในท้องที่ตำบลหนองไผ่	อำเภอหนองขาหย่าง
(๗๒) ในท้องที่ตำบลหมกแถว	อำเภอหนองขาหย่าง
(๗๓) ในท้องที่ตำบลหลุมเข้า	อำเภอหนองขาหย่าง
(๗๔) ในท้องที่ตำบลคงขวาง	อำเภอหนองขาหย่าง
(๗๕) ในท้องที่ตำบลทองหลาง	อำเภอห้วยคต
(๗๖) ในท้องที่ตำบลห้วยคต	อำเภอห้วยคต
(๗๗) ในท้องที่ตำบลสุขฤทัย	อำเภอห้วยคต

ทั้งนี้ ในท้องที่ตาม (๑) ถึง (๕) ให้ดำเนินการเป็นอาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่งได้ตามขนาดและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ ๔ และในท้องที่ตาม (๑๐) ถึง (๗๗) ให้ดำเนินการเป็นอาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่งได้ตามขนาดและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ ๔ หรือข้อ ๕ แล้วแต่กรณี

ข้อ ๔ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้เป็นอาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีช่องทางจราจร ไม่น้อยกว่า ๔ ช่องทาง หรือมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า

(๒) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๑๔ เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า ๑๐๐ เมตร

(๓) มีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารคลุมดินต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๓

(๔) มีอัตราส่วนของพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารต่อพื้นที่ของแปลงที่ดิน ที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๑.๕

(๕) มีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างที่จัดให้เป็นสวน หรือบริเวณปลูกต้นไม้หรือการนันทนาการต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๐

(๖) มีที่ว่างด้านหน้าของอาคาร ห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงริมเขตทางทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(๗) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคาร ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(๘) อาคารที่มีความสูงเกินกว่า ๑๐ เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารศูนย์ราชการหลักของจังหวัดหรืออำเภอ ศาลากลาง โบราณสถาน สถานศึกษา ไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารที่ขออนุญาตถึงแนวเขตที่ดินของ สถานที่ดังกล่าว

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

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

ข้อ ๕ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้เป็นอาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน เกินกว่า ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) มีระยะห่างจากเขตเทศบาลเมืองอุทัยธานี และเขตตำบลท่าซุง อำเภอเมืองอุทัยธานี ไปตามแนวถนนสายหลักไม่น้อยกว่า ๑๕ กิโลเมตร

(๒) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๑๔ เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร และมีทางคู่ขนานกับถนนสาธารณะเชื่อมต่อกับทางเข้าออกของรถยนต์

(๓) ทางเข้าออกของอาคารอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นถนนสายหลักไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร และมีทางคู่ขนานกับถนนสาธารณะเชื่อมต่อกับทางเข้าออกของรถยนต์

(๔) มีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารคลุมดินต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๒

(๕) มีอัตราส่วนของพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๑.๕

(๖) มีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างที่จัดให้เป็นสวน หรือบริเวณปลูกต้นไม้ หรือการนันทนาการ ต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๐

(๗) มีที่ว่างด้านหน้าของอาคาร ห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดอาคารถึงริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(๘) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคาร ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(๙) อาคารที่มีความสูงเกินกว่า ๑๐ เมตร ต้องมีระยะห่างจากศูนย์ราชการหลักของจังหวัด หรืออำเภอ ศาลากลาง โบราณสถาน สถานศึกษา ไม่น้อยกว่า ๕๐๐ 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 ๔ (๘) ข้อ ๕ (๗) ข้อ ๕ (๘) และข้อ ๕ (๙) ผู้ขออนุญาตอาจยื่นร้องขอต่อผู้มีอำนาจหน้าที่ตามข้อ ๗ เพื่อนำเสนอคณะกรรมการพิจารณาด้านผังเมืองระดับจังหวัดเพื่อพิจารณาตามความเหมาะสมได้ ทั้งนี้ภายใต้กรอบหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) หลักเกณฑ์ตามข้อ ๔ (๖) ที่ว่างด้านหน้าของอาคาร ห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะน้อยกว่า ๕๐ เมตรได้ แต่ทั้งนี้จะต้องไม่น้อยกว่า ๔๐ เมตร

(๒) หลักเกณฑ์ตามข้อ ๔ (๗) ที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะ น้อยกว่า ๑๕ เมตรได้ แต่ทั้งนี้จะต้องไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(๓) หลักเกณฑ์ตามข้อ ๔ (๘) และข้อ ๕ (๙) อาคารมีความสูงเกินกว่า ๑๐ เมตร มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารศูนย์ราชการหลักของจังหวัดหรืออำเภอ ศาลากลาง โบราณสถาน สถานศึกษา น้อยกว่า ๕๐๐ เมตรได้ แต่ทั้งนี้จะต้องไม่น้อยกว่า ๓๐๐ เมตร

(๔) หลักเกณฑ์ตามข้อ ๕ (๗) ที่ว่างด้านหน้าของอาคาร ห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะน้อยกว่า ๗๕ เมตรได้ แต่ทั้งนี้จะต้องไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร

(๕) หลักเกณฑ์ตามข้อ ๕ (๘) ที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคาร ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะน้อยกว่า ๒๐ เมตรได้ แต่ทั้งนี้จะต้องไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร

ข้อ ๗ ให้ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมหรืออนุญาตการก่อสร้างอาคาร หรือผู้มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมหรืออนุญาตการประกอบกิจการในเขตท้องที่จังหวัดอุทัยธานี ปฏิบัติการให้เป็นไปตามประกาศนี้

ข้อ ๘ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๐

อุดม พิวสกุล

ผู้ว่าราชการจังหวัดอุทัยธานี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

เจ้าพนักงานการผัง