

ประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง

เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวาง
และจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดจันทบุรี

พ.ศ. ๒๕๕๕

ตามที่ได้มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจ เพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวม
ในท้องที่ ๓๐ จังหวัด พ.ศ. ๒๕๕๕ ซึ่งใช้บังคับในท้องที่จังหวัดจันทบุรีด้วย และเพื่อประโยชน์
ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ (๓)
แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับ
การจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓
ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย
ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองในฐานะเจ้าพนักงานการผัง
โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมือง จึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในประกาศนี้

“อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” หมายความว่า อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการ
พาณิชย์กรรมในอาคารหลังเดียวหรือหลายหลัง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่ง
สินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป
แต่ไม่หมายความรวมถึงตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และอาคารที่ใช้ดำเนินการเพื่อส่งเสริม
หรือจำหน่ายสินค้าซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์หรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับในท้องที่จังหวัดจันทบุรี แต่ทั้งนี้ไม่หมายความรวมถึงบริเวณ
ตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท
ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลแสง ตำบลท่าช้าง ตำบลพลับพลา ตำบลจันทนิมิต ตำบลวัดใหม่
ตำบลบางกะจะ ตำบลตลาด ตำบลคลองนารายณ์ และตำบลเกาะขวาง อำเภอเมืองจันทบุรี และตำบลเขาหัว
อำเภอท่าใหม่ และตำบลท่าหลวง และตำบลมะขาม อำเภอมะขาม จังหวัดจันทบุรี พ.ศ. ๒๕๔๗
กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท
ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลเกวียนหัก ตำบลซึ้ง ตำบลขลุ่ย และตำบลวันยาว อำเภอขลุ่ย จังหวัดจันทบุรี
พ.ศ. ๒๕๔๗ กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด
หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลเขาบายศรี ตำบลท่าใหม่ ตำบลเขาหัว ตำบลยายร้า
ตำบลพลอยแหวน ตำบลตะกาดเจ้า และตำบลบ่อพุ อำเภอท่าใหม่ จังหวัดจันทบุรี พ.ศ. ๒๕๔๗

ข้อ ๓ ที่ดินในบริเวณท้องที่ตามข้อ ๒ ห้ามมิให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการก่อสร้าง ดัดแปลง
ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้เป็นอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกัน
เพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่
๓๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป เว้นแต่บริเวณท้องที่ดังต่อไปนี้ ให้ดำเนินการเป็นอาคารพาณิชย์กรรมประเภท
ค้าปลีกค้าส่งตามขนาด และหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ ๔ หรือข้อ ๕ แล้วแต่กรณี

| | |
|---|--------------------|
| (๑) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลแสง | อำเภอเมืองจันทบุรี |
| (๒) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลชากไทย | อำเภอเขาฉิมชุก |
| (๓) ในท้องที่ตำบลวังใหม่ | อำเภอนายายอาม |
| (๔) ในท้องที่ตำบลวังโตนด | อำเภอนายายอาม |
| (๕) ในท้องที่ตำบลสนามไชย | อำเภอนายายอาม |
| (๖) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลหนองคล้า | อำเภอท่าใหม่ |
| (๗) ในท้องที่ตำบลเขาแก้ว | อำเภอท่าใหม่ |
| (๘) ในท้องที่ตำบลทุ่งเบญจา | อำเภอท่าใหม่ |
| (๙) ในท้องที่ตำบลรำพัน | อำเภอท่าใหม่ |
| (๑๐) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลบ่อ | อำเภอขลุง |
| (๑๑) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลซึ้ง | อำเภอขลุง |
| (๑๒) ในท้องที่ตำบลตรอกนอง | อำเภอขลุง |
| (๑๓) ในท้องที่ตำบลวังสรรพรส | อำเภอขลุง |
| (๑๔) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลมะขาม | อำเภอมะขาม |
| (๑๕) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลมะขามเมืองใหม่ | อำเภอมะขาม |
| (๑๖) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลวังแฉิม | อำเภอมะขาม |
| (๑๗) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลฉม้น | อำเภอมะขาม |
| (๑๘) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลท่าหลวง | อำเภอมะขาม |
| (๑๙) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลปลีถวี | อำเภอมะขาม |
| (๒๐) ในท้องที่ตำบลเกาะเปริด | อำเภอแหลมสิงห์ |
| (๒๑) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลโป่งน้ำร้อน | อำเภอโป่งน้ำร้อน |
| (๒๒) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลคลองใหญ่ | อำเภอโป่งน้ำร้อน |
| (๒๓) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลหนองตากง | อำเภอโป่งน้ำร้อน |
| (๒๔) ในท้องที่ตำบลโป่งน้ำร้อน | อำเภอโป่งน้ำร้อน |
| (๒๕) ในท้องที่ตำบลทับไทร | อำเภอโป่งน้ำร้อน |
| (๒๖) ในท้องที่ตำบลเทพนิมิต | อำเภอโป่งน้ำร้อน |
| (๒๗) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลทับช้าง | อำเภอสอยดาว |
| (๒๘) ในท้องที่ตำบลทรายขาว | อำเภอสอยดาว |
| (๒๙) ในท้องที่ตำบลสะตอน | อำเภอสอยดาว |
| (๓๐) ในท้องที่ตำบลทุ่งขนาน | อำเภอสอยดาว |
| (๓๑) ในท้องที่ตำบลปะตง | อำเภอสอยดาว |

ข้อ ๔ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้เป็นอาคารพาณิชย์กรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภค และบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) มีระยะห่างจากเขตประกาศบังคับใช้กฎกระทรวงผังเมืองรวม ไม่น้อยกว่า ๕ กิโลเมตร และระยะห่างจากเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า เขตวนอุทยาน และพื้นที่ในเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ไม่น้อยกว่า ๕ กิโลเมตร

(๒) มีที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีช่องจราจรไม่น้อยกว่า ๔ ช่องทาง หรือมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากัน หรือมากกว่า

(๓) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๑๔ เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า ๑๐๐ เมตร

(๔) มีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารคลุมดินต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๓

(๕) มีอัตราส่วนของพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๘

(๖) มีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างที่จัดให้เป็นสวนหรือบริเวณปลูกต้นไม้ หรือการนันทนาการ ต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๐

(๗) มีที่ว่างด้านหน้าของอาคาร ห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(๘) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่น หรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(๙) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๐ เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคาร ศูนย์ราชการหลักของจังหวัดหรืออำเภอ ศาลากลาง โบราณสถาน สถานศึกษา ไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารที่ขออนุญาตถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว

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

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

(๑๒) กรณีอาคารที่ก่อสร้าง หรือตัดแปลงใกล้แหล่งสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำธาร หรือลำกระโดง ต้องมีที่ว่างอันปราศจากอาคารและสิ่งก่อสร้างใด ๆ ในด้านที่ติดกับแหล่งน้ำสาธารณะนั้น ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้น มีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร สำหรับอาคารที่ก่อสร้าง หรือตัดแปลง ใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเล หรือทะเลสาบ ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร

ข้อ ๕ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้าง ตัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้เป็นอาคารพาณิชย์กรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภค และบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน เกินกว่า ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) มีระยะห่างจากเขตประกาศบังคับใช้กฎกระทรวงผังเมืองรวมไม่น้อยกว่า ๑๕ กิโลเมตร และระยะห่างจากเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า เขตวนอุทยาน และพื้นที่ในเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ไม่น้อยกว่า ๑๐ กิโลเมตร

(๒) ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารจะต้องอยู่ติดทางหลวงแผ่นดินหรือถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๔๐ เมตร

(๓) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๑๔ เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร และมีทางคู่ขนานกับถนนสาธารณะเชื่อมต่อกับทางเข้าออกของรถยนต์

(๔) มีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารคลุมดินต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๒

(๕) มีอัตราส่วนของพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๘

(๖) มีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างที่จัดให้เป็นสวนหรือบริเวณปลูกต้นไม้ หรือการนันทนาการต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๐

(๗) มีที่ว่างด้านหน้าของอาคาร ห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๗๕ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(๘) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคาร ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(๙) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๐ เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคาร ศูนย์ราชการหลักของจังหวัดหรืออำเภอ ศาลากลาง โบราณสถาน สถานศึกษา ไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารที่ขออนุญาตถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว

(๑๐) มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อพื้นที่อาคาร ๒๐ ตารางเมตร สำหรับพื้นที่อาคาร ๑,๐๐๐ ตารางเมตรแรก ส่วนที่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ให้คิดในอัตรา 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

(๑๒) กรณีอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำธาร หรือลำกระโดง ต้องมีที่ว่างอันปราศจากอาคารและสิ่งก่อสร้างใด ๆ ในด้านที่ติดกับแหล่งน้ำสาธารณะนั้น ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้น มีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตร ขึ้นไป ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลง ใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเล หรือทะเลสาบ ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร

ข้อ ๖ ให้ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมหรืออนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือผู้มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมหรืออนุญาตประกอบกิจการในเขตท้องที่จังหวัดจันทบุรี ปฏิบัติการให้เป็นไปตามประกาศนี้

ข้อ ๗ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๓๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๕

วิจิต ชาติไพสิฐ

ผู้ว่าราชการจังหวัดจันทบุรี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

เจ้าพนักงานการผัง