

ประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง

เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน
เพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม
ในท้องที่จังหวัดสตูล
พ.ศ. ๒๕๕๘

ตามที่ได้มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวม ในท้องที่ ๔๗ จังหวัด พ.ศ. ๒๕๕๘ ซึ่งใช้บังคับในท้องที่จังหวัดสตูลด้วย และเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองในฐานะเจ้าพนักงานการผัง โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการผังเมือง จึงออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในประกาศนี้

“อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” หมายความว่า อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมในอาคารหลังเดียวหรือหลายหลัง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน แต่ไม่หมายความรวมถึงตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และอาคารที่ใช้ดำเนินการเพื่อส่งเสริมหรือจำหน่ายสินค้าซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์หรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน

ข้อ ๒ การคำนวณพื้นที่ใช้สอยอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ให้คำนวณเฉพาะพื้นที่อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อประกอบกิจการพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งเท่านั้น โดยไม่ต้องนำพื้นที่เก็บสินค้าพื้นที่สำนักงาน และพื้นที่ส่วนอื่นที่อยู่ภายในอาคารมารวมคำนวณด้วย

ข้อ ๓ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับในท้องที่จังหวัดสตูล แต่ทั้งนี้ไม่หมายความรวมถึงบริเวณตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของท้องที่ตำบลคลองขุด ตำบลควนขัน และตำบลพิมาน อำเภอเมืองสตูล จังหวัดสตูล พ.ศ. ๒๕๕๗

ข้อ ๔ ที่ดินในบริเวณท้องที่ตามข้อ ๓ ห้ามไม่ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงเป็นอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวันตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป เว้นแต่บริเวณท้องที่ ดังต่อไปนี้

(๑) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลฉลุง

อำเภอเมืองสตูล

(๒) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลเจ๊ะบิลัง

อำเภอเมืองสตูล

(๓) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลคลองขุด	อำเภอเมืองสตูล
(๔) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลกำแพง	อำเภอละงู
(๕) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลทุ่งหว้า	อำเภอทุ่งหว้า
(๖) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลควนโดน	อำเภอควนโดน
(๗) ในท้องที่ตำบลฉลุง	อำเภอเมืองสตูล
(๘) ในท้องที่ตำบลควนโพธิ์	อำเภอเมืองสตูล
(๙) ในท้องที่ตำบลเกตรี	อำเภอเมืองสตูล
(๑๐) ในท้องที่ตำบลควนขัน	อำเภอเมืองสตูล
(๑๑) ในท้องที่ตำบลบ้านควน	อำเภอเมืองสตูล
(๑๒) ในท้องที่ตำบลเจ๊ะบิลัง	อำเภอเมืองสตูล
(๑๓) ในท้องที่ตำบลเกาะสาหร่าย	อำเภอเมืองสตูล
(๑๔) ในท้องที่ตำบลปุย	อำเภอเมืองสตูล
(๑๕) ในท้องที่ตำบลตันหยงโป	อำเภอเมืองสตูล
(๑๖) ในท้องที่ตำบลตำมะลัง	อำเภอเมืองสตูล
(๑๗) ในท้องที่ตำบลละงู	อำเภอละงู
(๑๘) ในท้องที่ตำบลกำแพง	อำเภอละงู
(๑๙) ในท้องที่ตำบลเขาขาว	อำเภอละงู
(๒๐) ในท้องที่ตำบลน้ำผุด	อำเภอละงู
(๒๑) ในท้องที่ตำบลปากน้ำ	อำเภอละงู
(๒๒) ในท้องที่ตำบลแหลมสน	อำเภอละงู
(๒๓) ในท้องที่ตำบลทุ่งหว้า	อำเภอทุ่งหว้า
(๒๔) ในท้องที่ตำบลป่าแก่บ่อหิน	อำเภอทุ่งหว้า
(๒๕) ในท้องที่ตำบลนาทอน	อำเภอทุ่งหว้า
(๒๖) ในท้องที่ตำบลทุ่งบุหรง	อำเภอทุ่งหว้า
(๒๗) ในท้องที่ตำบลขอนคลาน	อำเภอทุ่งหว้า
(๒๘) ในท้องที่ตำบลควนโดน	อำเภอควนโดน
(๒๙) ในท้องที่ตำบลควนสตอ	อำเภอควนโดน
(๓๐) ในท้องที่ตำบลย่านซื่อ	อำเภอควนโดน
(๓๑) ในท้องที่ตำบลวังประจัน	อำเภอควนโดน
(๓๒) ในท้องที่ตำบลท่าแพ	อำเภอท่าแพ
(๓๓) ในท้องที่ตำบลแปะระ	อำเภอท่าแพ

(๓๔) ในท้องที่ตำบลท่าเรือ	อำเภอท่าแพ
(๓๕) ในท้องที่ตำบลสาคร	อำเภอท่าแพ
(๓๖) ในท้องที่ตำบลควนกาหลง	อำเภอควนกาหลง
(๓๗) ในท้องที่ตำบลอุไคเจริญ	อำเภอควนกาหลง
(๓๘) ในท้องที่ตำบลทุ่งนุ้ย	อำเภอควนกาหลง
(๓๙) ในท้องที่ตำบลปาล์มพัฒนา	อำเภอมะนัง
(๔๐) ในท้องที่ตำบลนิคมพัฒนา	อำเภอมะนัง

ทั้งนี้ ในท้องที่ตาม (๑) ถึง (๖) ให้ดำเนินการเป็นอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งได้ตามขนาดและหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๕ และในท้องที่ตาม (๗) ถึง (๔๐) ให้ดำเนินการเป็นอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งได้ตามขนาดและหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๕ หรือข้อ ๖ แล้วแต่กรณี

ข้อ ๕ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้เป็นอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวันตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีช่องทางจราจรไม่น้อยกว่า ๔ ช่องทาง หรือมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า

(๒) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๑๔ เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า ๑๐๐ เมตร

(๓) มีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารคลุมดินต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๓

(๔) มีอัตราส่วนของพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๘

(๕) มีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างที่จัดให้เป็นสวน หรือบริเวณปลูกต้นไม้หรือการนันทนาการต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๐

(๖) มีที่ว่างด้านหน้าของอาคารห่างจากริมเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(๗) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(๘) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๐ เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคาร ศูนย์ราชการหลักของจังหวัดหรืออำเภอ ศาสนสถาน โบราณสถาน และสถานศึกษา ไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารที่ขออนุญาตถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว

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

(๑๐) ที่พักรถจักรยานยนต์ ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหารและสถานที่เก็บอาหารไม่น้อยกว่า ๔ เมตร แต่ถ้าที่พักรถจักรยานยนต์ มีขนาดความจุเกิน ๓ ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าวไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และสามารถ ขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก

(๑๑) ระบบน้ำเสีย ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่น หรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๒ เมตร และประสิทธิภาพการบำบัดน้ำเสียกรณีปล่อยน้ำเสียออกนอกบริเวณพื้นที่ต้องเป็นไปตามประกาศกระทรวง ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมด้วยการนั้น

(๑๒) กรณีอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำธาร หรือลำกระโดง ต้องมีที่ว่างอันปราศจากอาคารและสิ่งก่อสร้างใด ๆ ในด้านที่ติดกับแหล่งน้ำสาธารณะนั้น ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร สำหรับอาคาร ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเล หรือทะเลสาบ ต้องมีที่ว่าง ไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร

ข้อ ๖ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้เป็นอาคารพาณิชย์กรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภค หลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารจะต้องอยู่ติดทางหลวงแผ่นดินหรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทาง ไม่น้อยกว่า ๔๐ เมตร

(๒) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกัน ของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๑๔ เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร และมีทางคู่ขนาน กับถนนสาธารณะเชื่อมต่อกับทางเข้าออกของรถยนต์

(๓) มีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๒

(๔) มีอัตราส่วนของพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ไม่เกิน ๐.๘

(๕) มีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างที่จัดให้เป็นสวน หรือบริเวณปลูกต้นไม้ หรือการนันทนาการต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๐

(๖) มีที่ว่างด้านหน้าของอาคารห่างจากริมเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๗.๕ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(๗) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(๘) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๐ เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคาร ศูนย์ราชการหลักของจังหวัดหรืออำเภอ ศาลากลาง โบราณสถาน และสถานศึกษา ไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารที่ขออนุญาตถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว

(๙) 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

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

(๑๑) ระบบน้ำเสีย ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๒ เมตร และประสิทธิภาพการบำบัดน้ำเสียกรณีปล่อยน้ำเสียออกนอกบริเวณพื้นที่ต้องเป็นไปตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมด้วย

(๑๒) กรณีอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำธาร หรือลำกระโดง ต้องมีที่ว่างอันปราศจากอาคารและสิ่งก่อสร้างใด ๆ ในด้านที่ติดกับแหล่งน้ำสาธารณะนั้น ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเล หรือทะเลสาบ ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร

ข้อ ๗ กรณีผู้ขออนุญาตไม่อาจปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ข้อ ๕ (๖) ข้อ ๕ (๗) ข้อ ๖ (๖) และข้อ ๖ (๗) ผู้ขออนุญาตอาจยื่นขอต่อผู้มีอำนาจหน้าที่ตามข้อ ๘ เพื่อนำเสนอคณะกรรมการพิจารณา ด้านผังเมืองระดับจังหวัดเพื่อพิจารณาปรับปรุงหลักเกณฑ์การพิจารณาอนุญาตอาคารพาณิชย์กรรม ค้าปลีกค้าส่ง ทั้งนี้ ภายใต้กรอบหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) หลักเกณฑ์ตามข้อ ๕ (๖) มีที่ว่างด้านหน้าของอาคารห่างจากริมเขตทางของถนนสาธารณะน้อยกว่า ๕๐ เมตรได้ แต่ทั้งนี้จะต้องไม่น้อยกว่า ๔๐ เมตร

(๒) หลักเกณฑ์ตามข้อ ๕ (๗) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่น หรือริมเขตทางของถนนสาธารณะน้อยกว่า ๑๕ เมตรได้ แต่ทั้งนี้จะต้องไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(๓) หลักเกณฑ์ตามข้อ ๖ (๖) มีที่ว่างด้านหน้าของอาคารห่างจากริมเขตทางของถนนสาธารณะน้อยกว่า ๗๕ เมตรได้ แต่ทั้งนี้จะต้องไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร

(๔) หลักเกณฑ์ตามข้อ ๖ (๗) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่น หรือริมเขตทางของถนนสาธารณะน้อยกว่า ๒๐ เมตรได้ แต่ทั้งนี้จะต้องไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร

ข้อ ๘ ให้ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมหรืออนุญาตการก่อสร้างอาคาร หรือผู้มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมหรืออนุญาตการประกอบกิจการในเขตท้องที่จังหวัดสตูล ปฏิบัติการให้เป็นไปตามประกาศนี้

ข้อ ๙ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๕ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๘

ภัทรพนธ์ รัตนพิเชฏฐชัย

ผู้ว่าราชการจังหวัดสตูล ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

เจ้าพนักงานการผัง