



กฎกระทรวง

กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด
หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลเกาะพะงัน
และตำบลบ้านใต้ อำเภอเกาะพะงัน

จังหวัดสุราษฎร์ธานี

พ.ศ. ๒๕๕๓

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๘ (๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๓๑ มาตรา ๓๕ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้ โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการขายปลีก หรือขายส่ง หรือทั้งขายปลีกและขายส่ง ซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน แต่ไม่หมายความรวมถึงตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และอาคารที่มีกิจกรรมหลักเพื่อใช้ดำเนินการเพื่อส่งเสริมหรือจำหน่ายสินค้าซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์ หรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน

“บริเวณที่ ๑” หมายความว่า พื้นที่บริเวณดังต่อไปนี้

ทิศเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับแนวชายฝั่งทะเลของเกาะพะงัน เริ่มต้นจาก บริเวณแหลมกงน้อย แหลมสาธารณะ แหลมจรูญ แหลมกุ้งใหญ่ และแหลมปากช่อง

ทิศตะวันออก จุดเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับแนวชายฝั่งทะเลของเกาะพะงัน เริ่มต้นจากแหลมถ้ำทอกรักษ์ แหลมถ้ำค้างคาว แหลมนกร้อง แหลมหาดหวายน้ำ แหลมกลาง และแหลมตาโต๊ะ

ทิศใต้ จุดเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับแนวชายฝั่งทะเลของเกาะพะงัน เริ่มต้นจากแหลมหาดรีน แหลมลก และเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับแนวชายฝั่งทะเลของเกาะเตAIN

ทิศตะวันตก จุดเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับแนวชายฝั่งทะเลของเกาะพะงัน เริ่มต้นจากแหลมหินนิก แหลมศรีธัญ และแหลมจั่ว

เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ ๒

“บริเวณที่ ๒” หมายความว่า พื้นที่บริเวณต่อไปนี้

๒.๑ ทิศเหนือ จุดแนวชายฝั่งทะเลคลองสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฝั่งตะวันตก เส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนแม่หาด - โฉลกหล้า เขตวัดโฉลกหล้า ด้านตะวันตก ด้านใต้ และด้านตะวันออก โรงเรียนบ้านโฉลกหล้า ด้านใต้และด้านตะวันออก ถนนโฉลกหล้า - หาดขวิด ฟากใต้ และคลองตก ฝั่งใต้

ทิศตะวันออก จุดแนวเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ป่าเกาะพะงัน และป่าสงวนแห่งชาติป่าเกาะพะงัน

ทิศใต้ จุดเส้นตั้งฉากกับถนนท้องศาลา - โฉลกหล้า ที่จุดซึ่งอยู่ห่างจากถนนท้องศาลา - โฉลกหล้า บรรจบกับถนนแม่หาด - โฉลกหล้า ไปทางทิศใต้ ตามแนวถนนท้องศาลา - โฉลกหล้า เป็นระยะ ๑,๐๐๐ เมตร ไปทางทิศตะวันตก จนบรรจบกับเส้นขนานระยะ ๔๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนท้องศาลา - โฉลกหล้า และเส้นขนานระยะ ๔๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนแม่หาด - โฉลกหล้า

ทิศตะวันตก จุดคลองสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฝั่งตะวันออก

๒.๒ ทิศเหนือ จุดถนนท้องศาลา - ศรีธัญ ฟากใต้ และฟากตะวันตก ถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากใต้ และถนนสองร้อยปี ฟากใต้

ทิศตะวันออก จุดถนนท้องศาลา - โฉลกหล้า ฟากใต้ เส้นตรงที่ต่อตรงจากถนนท้องศาลา - โฉลกหล้า ฟากตะวันตก ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ จนบรรจบกับคลองบางจาร์ ฝั่งตะวันตก ตรงจุดที่คลองบางจาร์ ฝั่งตะวันตก ตัดกับถนนสายในสวน ไปทางทิศเหนือ และทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ตามแนวคลองบางจาร์ เป็นระยะ ๑,๐๐๐ เมตร และจากจุดดังกล่าวไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ เป็นระยะ ๖๐๐ เมตร เป็นเส้นตรงไปทางทิศใต้ จนบรรจบกับถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากตะวันตก ตรงจุดที่ถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ บรรจบกับถนนท้องศาลา - บ้านค่าย ไปทางทิศเหนือ ตามแนว

ถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ เป็นระยะ ๑,๓๐๐ เมตร ถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากตะวันตก และฟากใต้ เส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนท้องศาลา - บ้านค่าย และถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากตะวันตก

ทิศใต้ จุดเส้นขนานระยะ ๑๐ เมตร กับแนวชายฝั่งทะเล และแนวชายฝั่งทะเล

ทิศตะวันตก จุดเส้นตรงที่ต่อตรงจากศูนย์กลางถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ตรงจุดที่ถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ บรรจบกับถนนท้องศาลา - บ้านค่าย ฟากเหนือ ไปทางทิศใต้ จนบรรจบกับแนวชายฝั่งทะเล ถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากตะวันออก และฟากเหนือ ถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากเหนือ ถนนท้องศาลา - ศรีธัญ ฟากตะวันออก คลองในวก ฝั่งเหนือ แนวชายฝั่งทะเลคลองสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฝั่งตะวันออก เขาหินนก ด้านใต้ ด้านตะวันออก และด้านเหนือ ถนนในวก - วาคุ่ม ฟากตะวันออก และถนนวาคุ่ม - หินกอง ฟากตะวันออก

๒.๓ ทิศเหนือ จุดเส้นตั้งฉากกับถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากตะวันตก ตรงจุดที่อยู่ห่างจากถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ บรรจบกับถนนท้องศาลา - บ้านค่าย ฟากเหนือ ไปทางทิศเหนือ ตามแนวถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ เป็นระยะ ๑,๐๐๐ เมตร เส้นตั้งฉากกับถนนบ้านค่าย - ท้องตাপาน ฟากตะวันตก ตรงจุดที่อยู่ห่างจากถนนบ้านค่าย - ท้องตاپาน บรรจบกับถนนท้องศาลา - บ้านค่าย ฟากเหนือ ไปทางทิศเหนือ ตามแนวถนนบ้านค่าย - ท้องตاپาน เป็นระยะ ๑,๐๐๐ เมตร เส้นตั้งฉากกับถนนบ้านค่าย - ท้องตاپาน ฟากตะวันออก ตรงจุดที่อยู่ห่างจากถนนบ้านค่าย - ท้องตاپาน บรรจบกับถนนท้องศาลา - บ้านค่าย ฟากเหนือ ไปทางทิศเหนือ ตามแนวถนนบ้านค่าย - ท้องตاپาน เป็นระยะ ๑,๐๐๐ เมตร เส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนบ้านค่าย - ท้องตاپาน เส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนบ้านค่าย - หาดรีน เส้นตรงที่ทำมุม ๖๐ องศา กับแนวเขตเทศบาลตำบลเกาะพะงัน ตรงจุดที่อยู่ห่างจากหลักเขตที่ ๕ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ตามแนวเขตเทศบาลตำบลเกาะพะงัน เป็นระยะ ๖๐๐ เมตร และเส้นตรงที่เชื่อมระหว่างจุดที่อยู่บนแนวเขตเทศบาลตำบลเกาะพะงันตรงจุดที่อยู่ห่างจากหลักเขตที่ ๕ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ตามแนวเขตเทศบาลตำบลเกาะพะงัน เป็นระยะ ๖๐๐ เมตร กับจุดที่อยู่บนคลองบางน้ำเค็ม ฝั่งตะวันตก ตรงจุดที่อยู่ห่างจากคลองบางน้ำเค็ม บรรจบกับถนนบ้านค่าย - หาดรีน ฟากเหนือ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ตามแนวคลองบางน้ำเค็ม เป็นระยะ ๖๐๐ เมตร

ทิศตะวันออก จุดคลองบางน้ำเค็ม ฝั่งตะวันตก เส้นตรงที่เชื่อมระหว่างจุดที่อยู่บนหลักเขตที่ ๕ กับจุดที่อยู่บนถนนบ้านค่าย - หาดรีน ฟากเหนือ ตรงจุดที่อยู่ห่างจากคลองบางน้ำเค็ม

ตัดกับถนนบ้านค่าย - หาดรีน ไปทางทิศตะวันตก ตามแนวถนนบ้านค่าย - หาดรีน เป็นระยะ ๒๒๐ เมตร และเส้นตั้งฉากกับถนนบ้านค่าย - หาดรีน ฟากใต้ ตรงจุดที่อยู่ห่างจากคลองบางน้ำเค็มตัดกับถนนบ้านค่าย - หาดรีน ไปทางทิศตะวันตก ตามแนวถนนบ้านค่าย - หาดรีน เป็นระยะ ๒๒๐ เมตร

ทิศใต้ จดเส้นขนานระยะ ๑๐ เมตร กับแนวชายฝั่งทะเล

ทิศตะวันตก จดถนนท้องศาลา - บ้านค่าย ฟากใต้ ถนนบ้านค่าย - ท้องตาปาน ฟากตะวันตก เส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนท้องศาลา - บ้านค่าย ถนนสาธารณะ ไม่ปรากฏชื่อ ฟากเหนือและฟากตะวันตก ถนนท้องศาลา - บ้านค่าย ฟากเหนือ ถนนสาธารณะ ไม่ปรากฏชื่อ ฟากตะวันออกและฟากใต้ และเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสาธารณะ ไม่ปรากฏชื่อ

๒.๕ ทิศเหนือ จดถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากใต้ และเส้นตรงที่ต่อจากถนนสาธารณะ ไม่ปรากฏชื่อ ฟากใต้ ไปทางทิศตะวันออก จนบรรจบกับแนวชายฝั่งทะเล

ทิศตะวันออก จดแนวชายฝั่งทะเล

ทิศใต้ จดเส้นขนานระยะ ๑๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ

ทิศตะวันตก จดเส้นขนานระยะ ๑๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ

ทั้งนี้ ไม่รวมถึงสถานที่ราชการ สถาบันการศึกษา และศาสนสถาน
ทั้งนี้ ตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๒ ให้กำหนดพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลเกาะพะงัน และตำบลบ้านใต้ อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและประเภท ดังต่อไปนี้

(๑) ภายในบริเวณที่ ๑ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ ๕๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป

(๒) ภายในบริเวณที่ ๒ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้

(ก) อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร

(ข) อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ ๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งนั้นเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้

๑. ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีช่องทางจราจรไม่น้อยกว่า ๔ ช่องทาง หรือมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า

๒. แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร

๓. มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๕๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

๔. มีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๒ ต่อ ๑

๕. มีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างที่จัดให้เป็นสวน หรือบริเวณปลูกต้นไม้ หรือการนันทนาการต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๐

๖. มีที่ว่างด้านหน้าของอาคาร ห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

๗. มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคาร ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

๘. อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๐ เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารศูนย์ราชการหลักของจังหวัดหรืออำเภอ ศาสนสถาน โบราณสถาน หรือสถานศึกษา ไม่น้อยกว่า ๓๐๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารที่ขออนุญาตถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว

๙. มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อพื้นที่อาคาร ๕๐ ตารางเมตร เศษของ ๕๐ ตารางเมตร ให้คิดเป็น ๕๐ ตารางเมตร

๑๐. ที่พักมูลฝอยต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหารและสถานที่เก็บอาหารไม่น้อยกว่า ๕ เมตร แต่ถ้าที่พักมูลฝอยมีขนาดความจุเกิน ๓ ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าวไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และสามารถขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก

ข้อ ๓ ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๒ ห้ามบุคคลใดตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารใดๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๒

ข้อ ๔ อาคารที่มีอยู่แล้วในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๒ ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่ห้ามดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารดังกล่าวให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๒

ข้อ ๕ อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้นก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และยังก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้งให้เป็นการขัดต่อกฎกระทรวงนี้ไม่ได้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๗

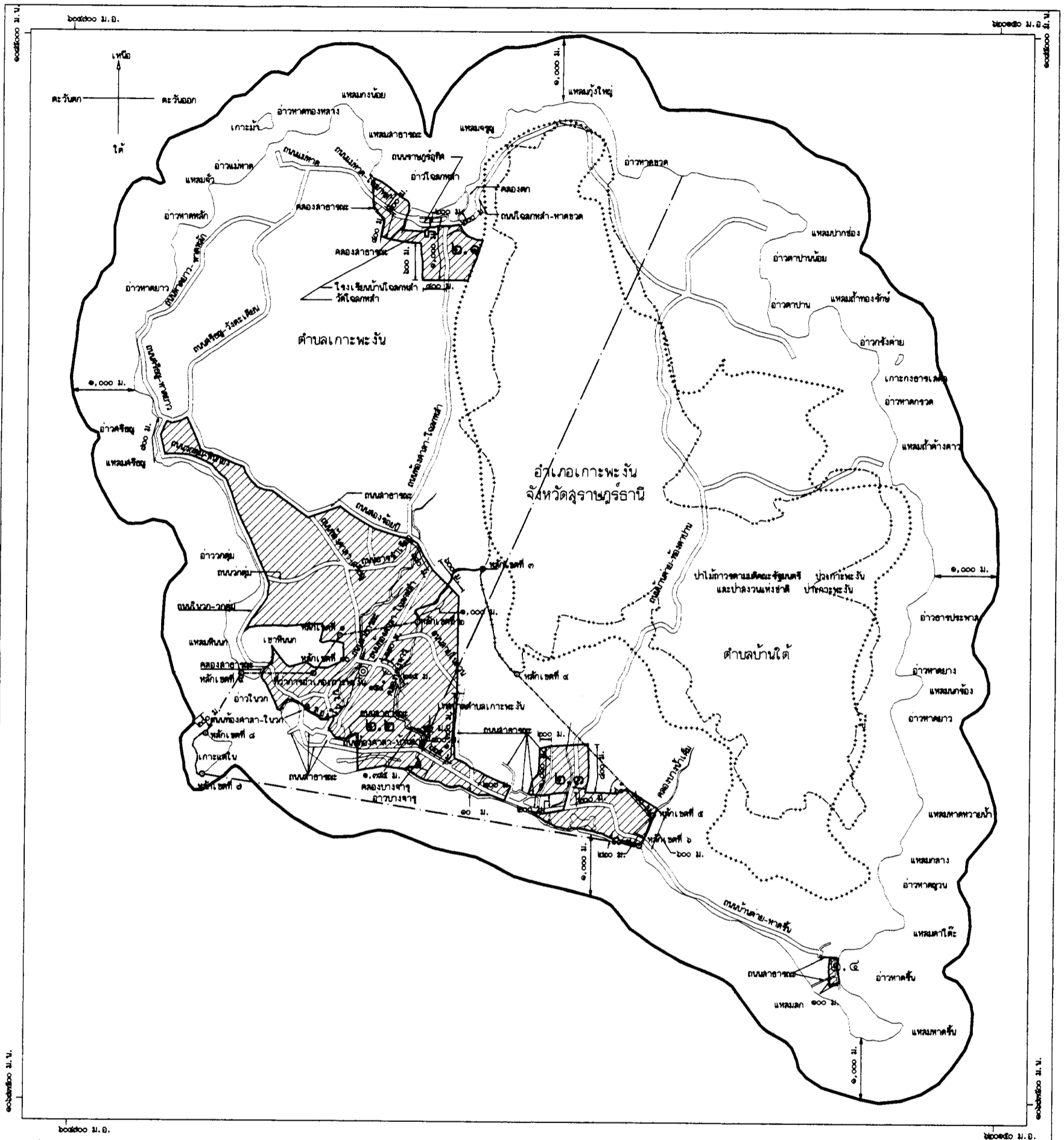
โกสิน พลกุล

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

แผนที่ท้ายกฎกระทรวง
กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท
ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลเกาะพะงัน และตำบลบ้านใต้ อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี
พ.ศ. ๒๕๕๖

มาตราส่วน ๑ : ๕๕,๐๐๐

๐ ๐.๕ ๑ ๒ ๓ กิโลเมตร



เครื่องหมาย

- บริเวณที่ ๑
- บริเวณที่ ๒
- เขตตำบล
- เขตเทศบาล
- แนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ แนวเขตอุทยานแห่งชาติ แนวเขตวนอุทยาน แนวเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า
- แนวเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี
- ทางหลวง ถนน ซอย
- สะพาน
- แม่น้ำ คลอง ห้วย
- ที่ว่าการอำเภอ
- เมตร

(นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

(นายสว่าง ศรีตฤณ)
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลเกาะพะงัน และตำบลบ้านใต้ อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๔๖ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๕ กันยายน ๒๕๔๖ เป็นต้นมา แต่มาตรา ๑๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า ถ้าไม่มีการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศนั้นมีผลใช้บังคับ ให้ประกาศดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และโดยที่สมควรห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในบริเวณดังกล่าวต่อไป เพื่อประโยชน์ในด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้