



## กฎกระทรวง

กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด

หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลหัวเตย

ตำบลพุนพิน ตำบลท่าข้าม ตำบลหนองไทร

ตำบลเขาหัวควาย และตำบลท่าโรงช้าง

อำเภอพุนพิน จังหวัดสุราษฎร์ธานี

พ.ศ. ๒๕๔๓

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๘ (๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๓๑ มาตรา ๓๕ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการขายปลีก หรือขายส่ง หรือทั้งขายปลีกและขายส่ง ซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน แต่ไม่หมายความรวมถึงตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และอาคารที่มีกิจกรรมหลักเพื่อใช้ดำเนินการเพื่อส่งเสริมหรือจำหน่ายสินค้าซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์ หรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน

“บริเวณที่ ๑” หมายความว่า พื้นที่บริเวณดังต่อไปนี้

ทิศเหนือ จดเส้นตั้งฉากกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๑ ตรงจุดที่อยู่ห่างจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๑ บรรจบกับถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ไปตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๑ เป็นระยะ ๓๐๐ เมตร เส้นขนานระยะ ๓๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ เป็นเส้นเลียบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๑๑๒ ฟากเหนือ เลียบเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลหัวเตี้ยกับตำบลพุนพิน จนบรรจบกับเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๑๑๒ และเขตเทศบาลเมืองท่าข้าม จังหวัดสุราษฎร์ธานี

ทิศตะวันออก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอพุนพินกับอำเภอเมืองสุราษฎร์ธานี จังหวัดสุราษฎร์ธานี

ทิศใต้ จดลำห้วยบอน ฟังใต้ และเส้นขนานระยะ ๑,๑๐๐ เมตร กับแนวเขตเทศบาลเมืองท่าข้าม จังหวัดสุราษฎร์ธานี และเส้นเลียบฝั่งแม่น้ำพุมดวง ฟังใต้

ทิศตะวันตก จดเส้นขนานระยะ ๒,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๑ ไปทางทิศเหนือ จนบรรจบกับเส้นตั้งฉากกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๑ ตรงจุดที่อยู่ห่างจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๑ บรรจบกับถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๑ เป็นระยะ ๓๐๐ เมตร

เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ ๒

“บริเวณที่ ๒” หมายความว่า พื้นที่บริเวณดังต่อไปนี้

๒.๑ ทิศเหนือ จดแม่น้ำตาปี ฟังใต้ ถนนท่าล่อน ฟากใต้ และเส้นตรงที่ต่อตรงจากหลักหมุดฝังเมือง รหัส สฎ. ข-๔๐๐๔ (พิกัด N ๑,๐๐๘,๕๕๐ E ๕๒๘,๔๗๓) ไปทางทิศตะวันออก ถึงริมฝั่งห้วยมัด ฟังตะวันตก ตรงจุดที่อยู่ห่างจากห้วยทองบรรจบกับห้วยมัด ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ตามแนวห้วยมัด เป็นระยะ ๕๐๐ เมตร

ทิศตะวันออก จดห้วยมัด ฟังตะวันตก

ทิศใต้ จดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๐๑ ถนนมหาไทย ฟากตะวันตก ถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากตะวันตก และแนวเขตทางรถไฟสายใต้ ฟากเหนือ

ทิศตะวันตก จดแนวเขตทางรถไฟสายใต้ ฟากตะวันออก เส้นตั้งฉากกับเขตทางรถไฟสายใต้ ฟากตะวันออก ตรงจุดที่เขตทางรถไฟสายใต้ บรรจบกับหลักเขตเทศบาลเมืองท่าข้าม หลักเขตที่ ๔ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ตามแนวเขตทางรถไฟสายใต้ เป็นระยะ ๒๐๐ เมตร ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ จนบรรจบกับถนนสราญราษฎร์ ฟากใต้ ถนนสราญราษฎร์ ฟากตะวันออก

โรงพยาบาลสวนสราญรมย์ และเส้นตั้งฉากกับถนนธราธิบดี ตรงจุดที่ถนนธราธิบดี บรรจบกับถนนมหาไทย ไปทางทิศตะวันตก ตามแนวถนนธราธิบดี เป็นระยะ ๖๐๐ เมตร ไปทางทิศเหนือ จนบรรจบกับ แม่น้ำตาปี ฝั่งใต้

๒.๒ ทิศเหนือ จดเขตทางรถไฟสายคีรีรัฐนิคม ฟากใต้ ถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟาก ตะวันตก และเส้นขนานระยะ ๓๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางรถไฟสายใต้

ทิศตะวันออก จดเส้นตรงที่เริ่มต้นจากหลักหมุดฝั่งเมือง รหัส สฎ. ๔๐๑๒ (พิกัด N ๑,๐๐๗,๔๐๓ E ๕๒๓,๓๑๒) ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ระยะ ๔๔๕ เมตร ผ่านจุดเริ่มต้นโค้งที่ หลักหมุดฝั่งเมือง รหัส สฎ. ๔๐๑๓ (พิกัด N ๑,๐๐๗,๑๒๔ E ๕๒๒,๕๖๐) ไปทางทิศใต้ ระยะ ประมาณ ๑๑๔ เมตร ผ่านจุดสิ้นสุดโค้งที่หลักหมุดฝั่งเมือง รหัส สฎ. ๔๐๑๕ (พิกัด N ๑,๐๐๗,๐๒๕ E ๕๒๒,๕๑๑) ไปทางทิศใต้ระยะ ๑๓๕ เมตร บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๑๕๓ ที่หลักหมุดฝั่งเมือง รหัส สฎ. ๔๐๑๐ (พิกัด N ๑,๐๐๖,๘๘๖ E ๕๒๒,๕๑๑) ถนนสาธารณะ ไม่ปรากฏชื่อ ฟากตะวันตก และถนนพัฒนาท่าข้าม ฟากตะวันตก

ทิศใต้ จดเส้นตรงที่เริ่มต้นจากหลักหมุดฝั่งเมือง รหัส สฎ. ๔๐๐๘ (พิกัด N ๑,๐๐๕,๔๑๑ E ๕๒๒,๔๑๕) ไปทางทิศตะวันตก ผ่านถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ไปทาง ทิศตะวันตก ซึ่งเป็นแนวเส้นตรงที่เชื่อมกับหลักหมุดฝั่งเมือง รหัส สฎ. ๔๐๐๔ (พิกัด N ๑,๐๐๕,๒๒๕ E ๕๑๘,๖๔๘)

ทิศตะวันตก จดเส้นขนานระยะ ๑,๔๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข ๔๑ แนวสายส่งไฟฟ้าศักย์สูง และเส้นขนานระยะ ๓๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวง แผ่นดินหมายเลข ๔๑

ทั้งนี้ ไม่รวมถึงสถานที่ราชการ สถาบันการศึกษา และศาสนสถาน  
ทั้งนี้ ตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๒ ให้กำหนดพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลหัวเตย ตำบลพุนพิน ตำบลท่าข้าม ตำบล หนองไทร ตำบลเขาหัวควาย และตำบลท่าโรงช้าง อำเภอพุนพิน จังหวัดสุราษฎร์ธานี ภายในบริเวณ แนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและประเภท ดังต่อไปนี้

(๑) ภายในบริเวณที่ ๑ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีก ค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

(๒) ภายในบริเวณที่ ๒ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้

(ก) อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร

(ข) อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งนั้นเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้

๑. ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีช่องทางจราจรไม่น้อยกว่า ๔ ช่องทาง หรือมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า

๒. แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า ๑๐๐ เมตร

๓. มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๗๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

๔. มีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๑.๕ ต่อ ๑

๕. มีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างที่จัดให้เป็นสวน หรือบริเวณปลูกต้นไม้ หรือการนันทนาการต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๐

๖. มีที่ว่างด้านหน้าของอาคาร ห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

๗. มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคาร ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่น หรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

๘. อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๐ เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารศูนย์ราชการหลักของจังหวัดหรืออำเภอ ศาสนสถาน โบราณสถาน หรือสถานศึกษา ไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารที่ขออนุญาตถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว

๕. มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อพื้นที่อาคาร ๔๐ ตารางเมตร  
เศษของ ๔๐ ตารางเมตร ให้คิดเป็น ๔๐ ตารางเมตร

๑๐. ที่พักรถยนต์ ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะ  
ไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหารและสถานที่เก็บอาหารไม่น้อยกว่า  
๔ เมตร แต่ถ้าที่พักรถยนต์มีขนาดความจุเกิน ๓ ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าว  
ไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และสามารถขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก

ข้อ ๓ ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๒ ห้ามบุคคลใดดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้  
อาคารใดๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๒

ข้อ ๔ อาคารที่มีอยู่แล้วในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๒ ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวง  
นี้ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่ห้ามดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร  
ดังกล่าวให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๒

ข้อ ๕ อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้  
ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้นก่อน  
วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และยังก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับการยกเว้น  
ไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้งให้เป็นการขัดต่อ  
กฎกระทรวงนี้ไม่ได้

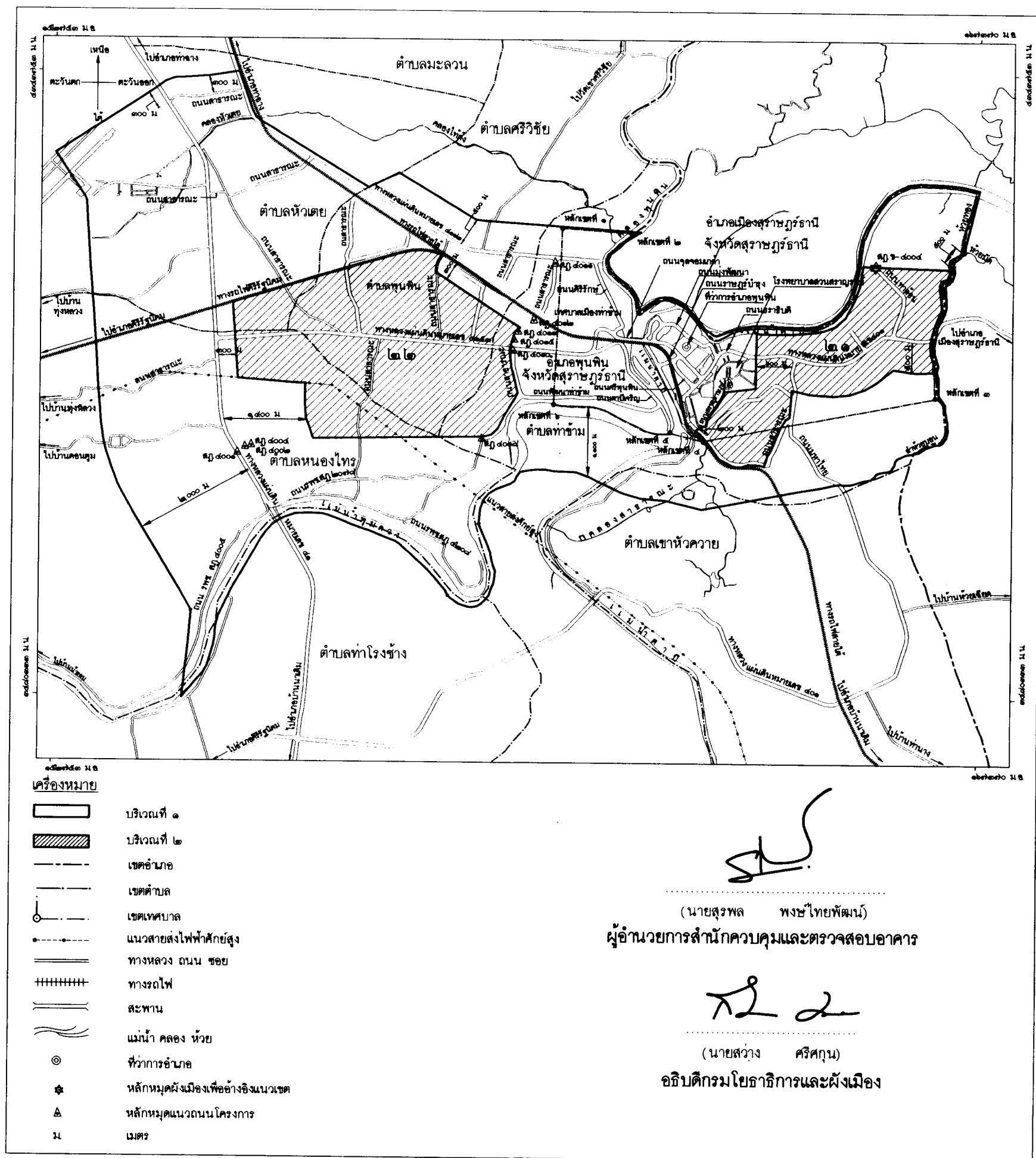
ให้ไว้ ณ วันที่ ๑ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๗

โกสิน พลกุล

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

પ.પ. ભટ્ટ

๐ ๐.๕ ๐ ๒๓ กิโลเมตร



หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลหัวเตย ตำบลพุนพิน ตำบลท่าข้าม ตำบลหนองไทร ตำบลเขาหัวควาย และตำบลท่าโรงช้าง อำเภอพุนพิน จังหวัดสุราษฎร์ธานี ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๔๖ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๕ กันยายน ๒๕๔๖ เป็นต้นมา แต่มาตรา ๑๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า ถ้าไม่มีการออกกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศนั้นมีผลใช้บังคับ ให้ประกาศดังกล่าวเป็นอันยกเลิกและโดยที่สมควรห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในบริเวณดังกล่าวต่อไปเพื่อประโยชน์ในด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้