



กฎกระทรวง

กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด
หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลบางชนะ ตำบลบางไพร
ตำบลคลองนกนาถ ตำบลบางโพธิ์ ตำบลบางกุ้ง ตำบลคลองน้อย
ตำบลบางไผ่ ตำบลตลาด ตำบลมะขามเตี้ย ตำบลวัดประดู่
และตำบลขุนทะเล อำเภอเมืองสุราษฎร์ธานี

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 บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการขายปลีก หรือขายส่ง หรือทั้งขายปลีกและขายส่ง ซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน แต่ไม่หมายความรวมถึงตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และอาคารที่มีกิจกรรมหลักเพื่อใช้ดำเนินการเพื่อส่งเสริมหรือจำหน่ายสินค้าซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์ หรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน

“บริเวณที่ ๑” หมายความว่า พื้นที่บริเวณดังต่อไปนี้

ทิศเหนือ จดคลองพุนพิน ฝั่งตะวันออก และอ่าวบ้านดอน ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขตการปกครองอำเภอเมืองสุราษฎร์ธานีกับอำเภอพุนพิน จังหวัดสุราษฎร์ธานี

ทิศตะวันออก จดแนวป่าชายเลนด้านตะวันออก ซึ่งเป็นชายฝั่งทะเลของอ่าวบ้านดอน กึ่งกลางคลองท่าทอง ซึ่งเป็นเส้นแบ่งเขตการปกครองอำเภอเมืองสุราษฎร์ธานีกับอำเภอกาญจนดิษฐ์ เส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๐๑ (ตอนเลี้ยวเมือง) แนวเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ป่าเขาท่าเพชร ป่าสงวนแห่งชาติ ป่าเขาท่าเพชร ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๐๐๕ ปากตะวันออก บรรจบจุดที่ตั้งอยู่ในแนวขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับซอยท่าโรงช้าง เส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางซอยท่าโรงช้างไปทางทิศตะวันตก และเป็นเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับคลองมะขามเตี้ย ฝั่งตะวันออก และเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับบึงขุนทะเล ฝั่งตะวันออก และฝั่งใต้

ทิศใต้ จดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับบึงขุนทะเล ฝั่งตะวันตกและฝั่งใต้ เส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับคลองสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฝั่งใต้ เส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับคลองบ้านใหม่ ฝั่งตะวันตก เส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับคลองท่ากูบ ฝั่งใต้ และฝั่งตะวันตก และเส้นขนานระยะ ๒,๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๐๑ (ตอนเลี้ยวเมือง)

ทิศตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองอำเภอเมืองสุราษฎร์ธานีกับอำเภอพุนพิน จังหวัดสุราษฎร์ธานี

เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ ๒

“บริเวณที่ ๒” หมายความว่า พื้นที่บริเวณดังต่อไปนี้

๒.๑ ทิศเหนือ จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๐๗๕ ปากใต้ คลองบางกุ้ง ฝั่งใต้ เส้นตรงจากคลองบางกุ้ง ฝั่งใต้ ตัดกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๐๗๕ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ตามแนวคลองบางกุ้ง บรรจบกับจุดที่ตั้งอยู่บนแนวเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนกาญจนาภิเษก และเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๐๑

ทิศตะวันออก จดคลองท่าทอง ฝั่งตะวันตกและฝั่งเหนือ และเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๐๑ (ตอนเลี้ยวเมือง)

ทิศใต้ จดถนนศรีนครินทร์ ปากเหนือ

ทิศตะวันตก จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๐๑ (ตอนเลี้ยวเมือง) ปากตะวันออก ค่ายวิภาวดีรังสิต เส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๐๑ (ตอนเลี้ยวเมือง) ถนนโกลรุฐ ปากเหนือ ถนนอำเภอ ปากตะวันออก ถนนตลาดใหม่ ปากตะวันออก และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๐๗๕ ปากตะวันออก

๒.๒ ทิศเหนือ จดคลองบางใหญ่ ฝั่งใต้และฝั่งตะวันออก และถนนดอนนก ฟากใต้

ทิศตะวันออก จดค่ายวิภาวดีรังสิต ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๕๐๑ (ดอนเมือง)
ฟากใต้ และถนนศรีนครินทร์ ฟากใต้

ทิศใต้ จดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๕๐๑
(ดอนเมือง) และแนวเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ป่าเขาท่าเพชร ป่าสงวนแห่งชาติ
ป่าเขาท่าเพชร

ทิศตะวันตก จดถนนชนเกษม ฟากตะวันออก และคลองบางใหญ่ ฝั่งตะวันออก

๒.๓ ทิศเหนือ จดเส้นตรงที่เชื่อมระหว่างจุดที่อยู่บนห้วยมด ฝั่งตะวันออก ตรงจุดที่ห่างจาก
ห้วยมดบรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๕๐๑ ฟากเหนือ ไปทางทิศเหนือ ตามแนวห้วยมด
เป็นระยะ ๑,๒๕๐ เมตร กับจุดที่อยู่บนห้วยมด ฝั่งตะวันตก ตรงจุดที่ห่างจากห้วยมดบรรจบกับ
ถนนวัดมะปริง ฟากตะวันตก ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือตามแนวห้วยมดเป็นระยะ ๖๕๐ เมตร
และเส้นตรงที่ต่อจากเส้นตรงดังกล่าว ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ จนบรรจบกับถนนวัดมะปริง
ฟากตะวันออก ตรงจุดที่ห่างจากถนนวัดมะปริงบรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๕๐๑ ฟากเหนือ
ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ตามแนวถนนวัดมะปริงเป็นระยะ ๕๖๐ เมตร เส้นตรงที่เชื่อมระหว่าง
ถนนวัดมะปริง ฟากตะวันออก กับถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากตะวันตก ถนนสาธารณะ
ไม่ปรากฏชื่อ ฟากตะวันตก ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๕๐๑ ฟากใต้ ถนนศรีวิชัย ฟากตะวันออก
ถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากใต้ เส้นขนานระยะ ๓๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนศรีวิชัย ซอยเปรมฤดี
ฟากใต้ ถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากตะวันออก และถนนวัดโพธิ์ ฟากใต้

ทิศตะวันออก จดถนนชนเกษม ฟากตะวันตก

ทิศใต้ จดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๕๐๑
(ดอนเมือง) คลองมะขามเตี้ย ฝั่งตะวันตกและฝั่งเหนือ เป็นเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร
กับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๕๐๑ (ดอนเมือง) คลองท่ากูบ ฝั่งตะวันออกและฝั่งเหนือ และ
เส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๕๐๑

ทิศตะวันตก จดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างอำเภอเมืองสุราษฎร์ธานีกับอำเภอพุนพิน
จังหวัดสุราษฎร์ธานี

ทั้งนี้ ไม่รวมถึงสถานที่ราชการ สถาบันการศึกษา และศาสนสถาน
ทั้งนี้ ตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๒ ให้กำหนดพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลบางชนะ ตำบลบางไทร ตำบลคลองนก
ตำบลบางโพธิ์ ตำบลบางกุ้ง ตำบลคลองน้อย ตำบลบางไผ่ ตำบลตลาด ตำบลมะขามเตี้ย ตำบล
วัดประดู่ และตำบลขุนทะเล อำเภอเมืองสุราษฎร์ธานี จังหวัดสุราษฎร์ธานี ภายในบริเวณแนวเขต
ตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและประเภท ดังต่อไปนี้

(๑) ภายในบริเวณที่ ๑ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีก
ค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ ๓๐๐
ตารางเมตรขึ้นไป

(๒) ภายในบริเวณที่ ๒ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้

(ก) อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกัน
เพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร

(ข) อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกัน
เพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐
ตารางเมตร เว้นแต่อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งนั้นเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้

๑. ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีช่องทางจราจร
ไม่น้อยกว่า ๔ ช่องทาง หรือมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะ
ที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า

๒. แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วม
ทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า
๑๐๐ เมตร

๓. มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๗๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

๔. มีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลัง
ต่อพื้นที่ที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๑.๕ ต่อ ๑

๕. มีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างที่จัดให้เป็นสวน หรือบริเวณปลูกต้นไม้
หรือการนันทนาการต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๐

๖. มีที่ว่างด้านหน้าของอาคาร ห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะ
ไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดิน
ที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

๗. มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคาร ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่น หรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

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

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

๑๐. ที่พักรถยนต์ ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหารและสถานที่เก็บอาหารไม่น้อยกว่า ๕ เมตร แต่ถ้าที่พักรถยนต์มีขนาดความจุเกิน ๓ ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าว ไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และสามารถขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก

ข้อ ๓ ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๒ ห้ามบุคคลใดดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ อาคารใดๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๒

ข้อ ๔ อาคารที่มีอยู่แล้วในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๒ ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่ห้ามดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ดังกล่าวให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๒

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

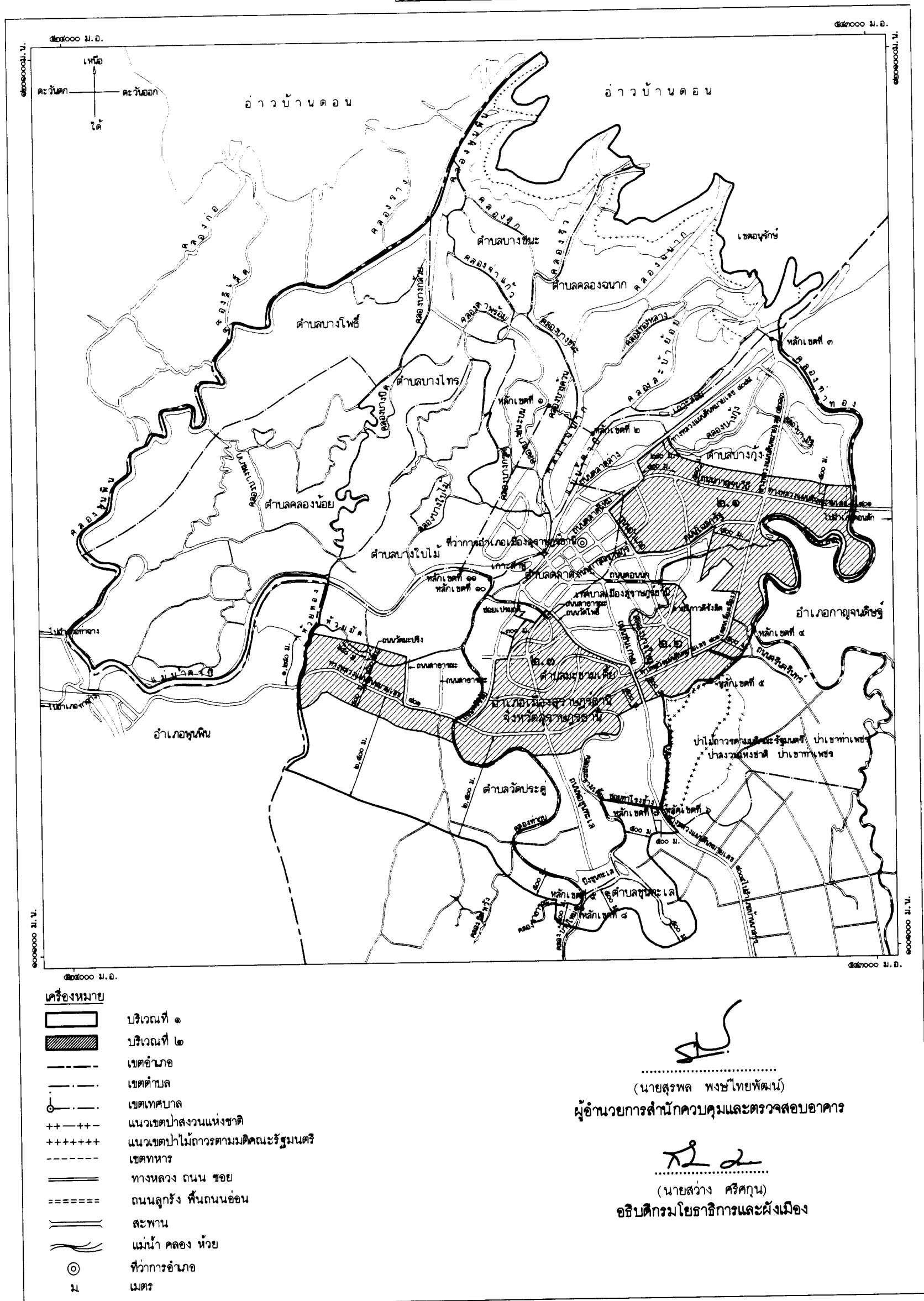
ให้ไว้ ณ วันที่ ๑ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๓

โกสิน พลกุล

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท
ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่ตำบลบางชนะ ตำบลบางไทร ตำบลคลองนกนา ตำบลบางโพธิ์ ตำบลบางกุ้ง ตำบลคลองน้อย
ตำบลบางไผ่ ตำบลตลาด ตำบลมะขามเตี้ย ตำบลวัดประดู่ และตำบลขุนทะเล อำเภอเมืองสุราษฎร์ธานี จังหวัดสุราษฎร์ธานี
พ.ศ. ๒๕๔๖

๐ ๑ ๒ ๓ กิโลเมตร



หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ ตำบลบางชนะ ตำบลบางไทร ตำบลคลองฉนาก ตำบลบางโพธิ์ ตำบลบางกุ้ง ตำบลคลองน้อย ตำบลบางไผ่ ตำบลตลาด ตำบลมะขามเตี้ย ตำบลวัดประดู่ และตำบลขุนทะเล อำเภอเมืองสุราษฎร์ธานี จังหวัดสุราษฎร์ธานี ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๔๖ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๕ กันยายน ๒๕๔๖ เป็นต้นมา แต่มาตรา ๑๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า ถ้าไม่มีการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศนั้นมีผลใช้บังคับ ให้ประกาศดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และโดยที่สมควรห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในบริเวณดังกล่าวต่อไป เพื่อประโยชน์ในการรักษา คุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้