



กฎกระทรวง

กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิด
หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลหนองตะพาน และตำบลคำขัน
อำเภอบ้านค่าย และตำบลน้ำคอก ตำบลทับมา ตำบลเชิงเนิน ตำบลนาตาขวัญ
ตำบลบ้านแลง ตำบลเนินพระ ตำบลท่าประดู่ และตำบลปากน้ำ
อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

พ.ศ. ๒๕๕๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และ
มาตรา ๘ (๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับ
การจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๓๑ มาตรา ๓๕ มาตรา ๔๘
มาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัย
อำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการ
ควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการขายปลีก
หรือขายส่ง หรือทั้งขายปลีกและขายส่งซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน
แต่ไม่หมายความรวมถึงตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และอาคารที่มีกิจกรรมหลักเพื่อใช้
ดำเนินการเพื่อส่งเสริมหรือจำหน่ายสินค้าซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์ หรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน

“บริเวณที่ ๑” หมายความว่า พื้นที่บริเวณดังต่อไปนี้

ทิศเหนือ จดถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากเหนือ คลองสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟังเหนือ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๓๘ ฟากตะวันตก เส้นขนานระยะ ๓๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ที่เชื่อมระหว่างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๓๘ และถนน ยช.รย. ๒๐๐๔ สายบ้านเชิงเนิน - ซากบก เส้นขนานระยะ ๓๐๐ เมตร ศูนย์กลางถนน ยช.รย. ๒๐๐๔ สายบ้านเชิงเนิน - ซากบก และเส้นขนาน ๓๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนน รพช.รย. ๓๐๑๕ สายบ้านนาตาขวัญ - ดาขัน

ทิศตะวันออก จดเส้นขนานระยะ ๓๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๓๘ เส้นขนานระยะ ๓๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ เส้นขนานระยะ ๓๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๔๒ และเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลบ้านแลง ตำบลเชิงเนิน และตำบลตะพง

ทิศใต้ จดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับแนวชายฝั่งทะเลอ่าวไทย

ทิศตะวันตก จดเส้นตั้งฉากกับถนนเลียบชายฝั่งตรงจุดที่อยู่ห่างจากถนนเลียบชายฝั่งบรรจบกับถนนท่าบรรทุก ไปตามทิศตะวันตกตามแนวถนนเลียบชายฝั่ง เป็นระยะ ๓,๑๐๐ เมตร เส้นขนานระยะ ๓๐๐ เมตร กับถนนเลียบชายฝั่ง เส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนท่าบรรทุก เขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าหนองสนม เส้นขนานระยะ ๓๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนท่าบรรทุก เส้นแบ่งเขตตำบลเนินพระกับตำบลทับมา และถนน รพช.รย. ๓๐๑๗ สายบ้านคลองช้างตาย - บ้านหนองสนม ฟากตะวันตก

เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ ๒

“บริเวณที่ ๒” หมายความว่า พื้นที่บริเวณดังต่อไปนี้

๒.๑ ทิศเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๓๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๖ เส้นขนานระยะ ๓๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๓๘ และเส้นตรงที่เป็นเส้นตั้งฉากกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๓๘ ตรงจุดที่ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๓๘ บรรจบกับถนนสอาดพัฒนา ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ เป็นระยะ ๓๐๐ เมตร

ทิศตะวันออก จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๓๘ ฟากตะวันตก

ทิศใต้ จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๖ ฟากเหนือ เขตเทศบาลนครระยอง จังหวัดระยอง และเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๖

ทิศตะวันตก จุดเส้นตรงที่เป็นเส้นตั้งฉากกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๖ ตรงจุดที่ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๖ บรรจบกับถนน รพช.รย. ๓๐๕๒ สายบ้านหนองมหาด - ชายกระบือมไปทางทิศเหนือ เป็นระยะ ๗๐๐ เมตร

๒.๒ ทิศเหนือ จุดถนนสอาดพัฒนา ฟากใต้ ถนน ยช.รย. ๒๐๐๔ สายบ้านเชิงเนิน - ชากบก ฟากตะวันตก และถนนพัฒนาประเสริฐ ฟากใต้

ทิศตะวันออก จุดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๓๕ ฟากตะวันตก

ทิศใต้ จุดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๖ เขตเทศบาลนครระยอง จังหวัดระยอง และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๖ ฟากเหนือ

ทิศตะวันตก จุดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๓๘ ฟากตะวันออก

๒.๓ ทิศเหนือ จุดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๖ เขตเทศบาลนครระยอง จังหวัดระยอง และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๖ ฟากใต้

ทิศตะวันออก จุดถนนจันทอุดม ฟากตะวันตก

ทิศใต้ จุดถนน ค๒ (ราษฎร์อุทิศ - เรือนขวัญ ฟากเหนือ) และเขตเทศบาลนครระยอง จังหวัดระยอง

ทิศตะวันตก จุดถนน รพช.รย. ๓๐๑๗ สายบ้านคลองช้างตาย - บ้านหนองสนม ฟากตะวันออก

๒.๔ ทิศเหนือ จุดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๖ ฟากใต้ คลองทับมา ฝั่งใต้ เส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๖

ทิศใต้ จุดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท) ฟากเหนือ เขตเทศบาลนครระยอง จังหวัดระยอง เส้นตรงที่ลากจากหลักเขตที่ ๘ ไปหลักเขตที่ ๗ และถนน ค๒ (ราษฎร์อุทิศ) ฟากเหนือ

ทิศตะวันตก จุดถนนจันทอุดม ฟากตะวันออก

๒.๕ ทิศเหนือ จุดเส้นแบ่งเขตการปกครองระหว่างตำบลทับมากับตำบลเนินพระ

ทิศตะวันออก จุดถนน รพช.รย. ๓๐๑๗ สายบ้านคลองช้างตาย - บ้านหนองสนม ฟากตะวันตก และถนนท่าบรทุก ฟากตะวันตก

ทิศใต้ จุดถนนเลียบชายฝั่ง ฟากเหนือ

ทิศตะวันตก จุดเส้นตั้งฉากกับถนนเลียบชายฝั่ง ตรงจุดที่ถนนเลียบชายฝั่งบรรจบกับถนนท่าบรทุก ไปทางทิศตะวันตก ระยะ ๓,๑๐๐ เมตร แม่น้ำระยอง ฝั่งใต้ เส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร

กับถนนท่าบรทุก เขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าหนองสนม เส้นขนานระยะ ๓๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนท่าบรทุก และเส้นขนานระยะ ๓๐๐ เมตร กับถนน รพช.รย. ๓๐๑๗ สายบ้านคลองช้างตาย - บ้านหนองสนม

๒.๖ ทิศเหนือ จุดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท) ฟากใต้

ทิศตะวันออก จุดซอยราษฎร์สามัคคี ฟากตะวันตก ถนนราษฎร์บำรุง ฟากใต้ ถนนราษฎร์บำรุง ซอย ๑๑ ฟากตะวันตก

ทิศใต้ จุดแม่น้ำระยอง ฝั่งใต้ และฝั่งเหนือ

ทิศตะวันตก จุดถนนท่าบรทุก ฟากตะวันออก

๒.๗ ทิศเหนือ จุดแม่น้ำระยอง ฝั่งใต้ และถนนศรีเมือง ฟากใต้

ทิศตะวันออก จุดถนนตากสินมหาราช ฟากตะวันตก

ทิศใต้ จุดแม่น้ำระยอง ฝั่งเหนือ

ทิศตะวันตก จุดแม่น้ำระยอง ฝั่งตะวันตก

๒.๘ ทิศเหนือ จุดถนนริมน้ำ ฟากใต้ แม่น้ำระยอง ฝั่งตะวันตก ฝั่งใต้และฝั่งเหนือ และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท) ฟากใต้

ทิศตะวันออก จุดคลองระบายน้ำสาย ๓ ฝั่งตะวันตก

ทิศใต้ จุดแม่น้ำระยอง ฝั่งเหนือ

ทิศตะวันตก จุดถนนตากสินมหาราช ฟากตะวันออก

ทั้งนี้ ไม่รวมถึงสถานที่ราชการ สถาบันการศึกษา และศาสนสถาน
ทั้งนี้ ตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวง

ข้อ ๒ ให้กำหนดพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลหนองตะพาน และตำบลตาขัน อำเภอบ้านค่าย และตำบลน้ำคอก ตำบลทับมา ตำบลเชิงเนิน ตำบลนาตาขวัญ ตำบลบ้านแลง ตำบลเนินพระ ตำบลท่าประดู่ และตำบลปากน้ำ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและประเภท ดังต่อไปนี้

(๑) ภายในบริเวณที่ ๑ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ 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. มีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๑.๕ ต่อ ๑

๕. มีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างที่จัดให้เป็นสวน หรือบริเวณปลูกต้นไม้ หรือการนันทนาการต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๐

๖. มีที่ว่างด้านหน้าของอาคาร ห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร สำหรับอาคารที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ ๓๐๐ - ๕๐๐ ตารางเมตร และห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร สำหรับอาคารที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ ๕๐๐ - ๑,๐๐๐ ตารางเมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

๗. ที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคาร ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร สำหรับอาคารที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ ๓๐๐ - ๕๐๐ ตารางเมตร และห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร สำหรับอาคารที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ ๕๐๐ - ๑,๐๐๐ ตารางเมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

๘. อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๐ เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารศูนย์ราชการหลักของจังหวัดหรืออำเภอ ศาลากลาง โบราณสถาน หรือสถานศึกษา ไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารที่ขออนุญาตถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว

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

๑๐. ที่พักมูลฝอย ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะ
ไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และต้องมีระยะห่างจากสถานประกอบการและสถานที่เก็บอาหารไม่น้อยกว่า
๕ เมตร แต่ถ้าที่พักมูลฝอยมีขนาดความจุเกิน ๓ ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าว
ไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และสามารถขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก

ข้อ ๓ ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๒ ห้ามบุคคลใดดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้
อาคารใดๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๒

ข้อ ๔ อาคารที่มีอยู่แล้วในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๒ ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้
ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่ห้ามดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารดังกล่าว
ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๒

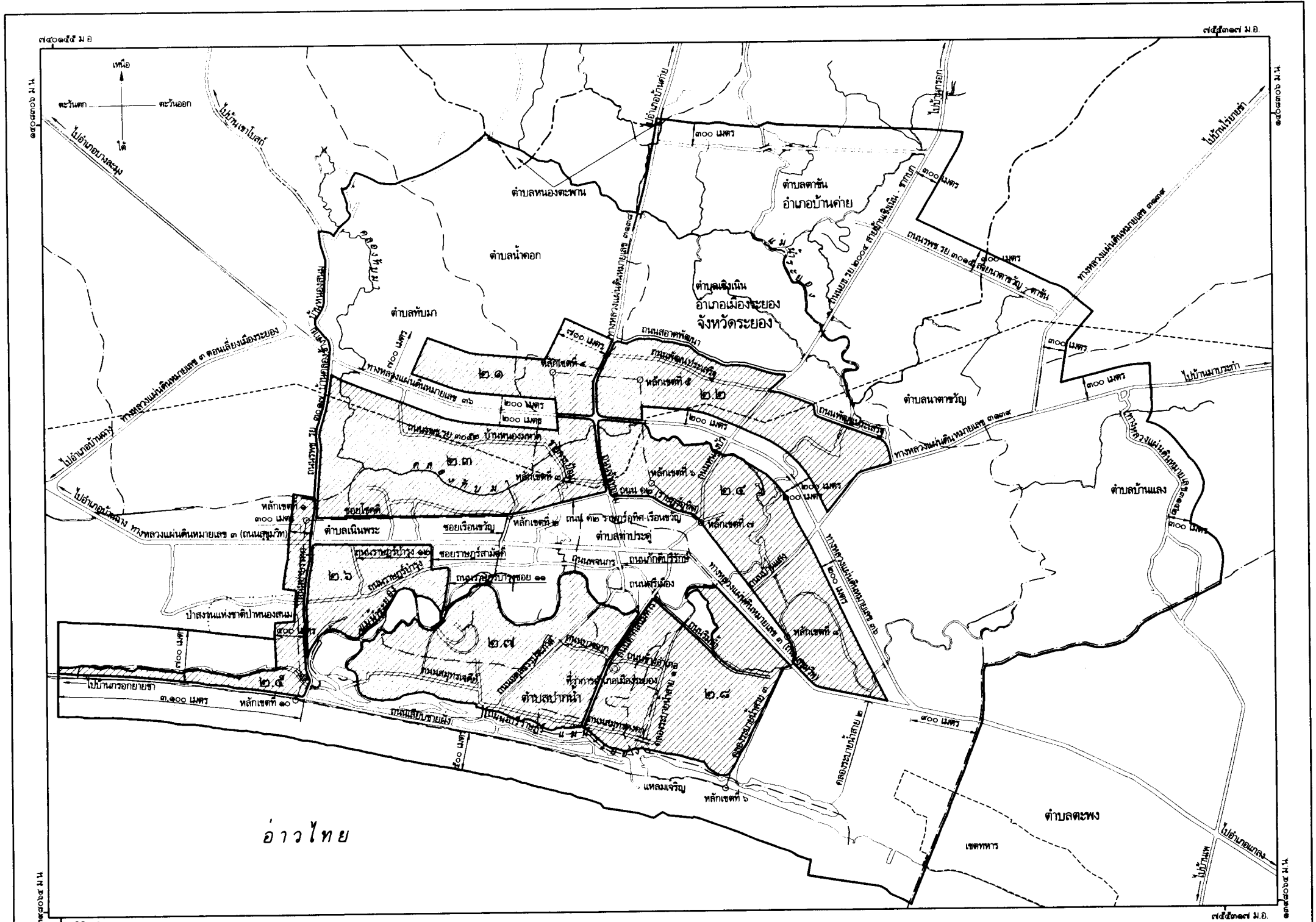
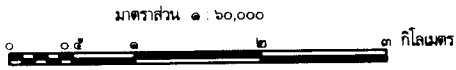
ข้อ ๕ อาคารที่ได้รับอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ตาม
กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้นก่อนวันที่
กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และยังก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับการยกเว้น
ไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้งให้เป็นการขัดต่อ
กฎกระทรวงนี้ไม่ได้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๗

โกศล พลกุล

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

แผนที่ท้ายกฎกระทรวง
กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท
ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลหนองตะพาน และตำบลตาขัน อำเภอบ้านค่าย และตำบลน้ำคอก ตำบลทับมา ตำบลเชิงเนิน
ตำบลนาตาขวัญ ตำบลบ้านแลง ตำบลเนินพระ ตำบลท่าประดู่ และตำบลปากน้ำ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง
พ.ศ. ๒๕๕๗



- เครื่องหมาย**
- บริเวณที่ ๑
 - บริเวณที่ ๒
 - เขตอำเภอ
 - เขตตำบล
 - เขตเทศบาล
 - แนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ แนวเขตอุทยานแห่งชาติ
 - แนวเขตวนอุทยาน แนวเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า
 - เขตทหาร
 - แนวสายส่งไฟฟ้าตักสูง
 - ทางหลวง ถนน ซอย
 - ถนนลูกรัง พื้นถนนอ่อน
 - สะพาน
 - แม่น้ำ คลอง ห้วย
 - คลองส่งน้ำ
 - ที่ว่าการอำเภอ

(นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์)
 ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

(นายสว่าง ศรีศกุน)
 อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ ตำบลหนองตะพาน ตำบลตาขัน อำเภอบ้านค่าย และตำบลน้ำคอก ตำบลทับมา ตำบลเชิงเนิน ตำบลนาตาขวัญ ตำบลบ้านแลง ตำบลเนินพระ ตำบลท่าประดู่ ตำบลปากน้ำ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๕๖ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๕ กันยายน ๒๕๕๖ เป็นต้นมา แต่มาตรา ๑๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า ถ้าไม่มีการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ ประกาศนั้นมีผลใช้บังคับ ให้ประกาศดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และโดยที่สมควรห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลง การใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในบริเวณดังกล่าวต่อไปเพื่อประโยชน์ในด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้