



## กฎกระทรวง

กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด  
หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลทางเกวียน  
และตำบลวังห้ว อำเภอแกลง จังหวัดระยอง

พ.ศ. ๒๕๕๓

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 อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการขายปลีกหรือขายส่ง หรือทั้งขายปลีกและขายส่ง ซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน แต่ไม่หมายความรวมถึงตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และอาคารที่มีกิจกรรมหลักเพื่อใช้ดำเนินการเพื่อส่งเสริมหรือจำหน่ายสินค้าซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์หรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน

### “บริเวณที่ ๑” หมายความว่า พื้นที่บริเวณดังต่อไปนี้

ทิศเหนือ จดเส้นตั้งฉากกับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔ เป็นระยะ ๒๐๐ เมตร ตรงจุดที่อยู่ห่างจากหลักเขตที่ ๔ ไปทางทิศเหนือ ตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔ เป็นระยะ

๒,๐๐๐ เมตร และเป็นเส้นขนานกับถนนหนองจระเข้ ระยะ ๒๐๐ เมตร ไปทางทิศตะวันออกจนบรรจบแม่น้ำประแส ฝั่งตะวันตก

ทิศตะวันออก จดแม่น้ำประแส ฝั่งตะวันตกและฝั่งใต้ และคลองขุด ฝั่งใต้ ไปทางทิศตะวันออก และทิศใต้ และไปจนถึงจุดที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางคลองส่งน้ำ ตามแนวเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร

ทิศใต้ จดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางคลองส่งน้ำ ไปทางทิศใต้ ถึงจุดที่อยู่ห่างจากหลักเขตที่ ๘ เป็นระยะ ๒๐๐ เมตร เป็นเส้นตรงไปทางทิศตะวันตกถึงหลักเขตที่ ๕ และเป็นเส้นตรงไปทางทิศตะวันตก ถึงจุดที่ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๖๔ ฝักตะวันออก ตัดกับคลองวังหว่า ฝั่งใต้ เลียบคลองวังหว่า ฝั่งใต้ จนถึงจุดที่ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท) ฝักใต้ ตัดกับคลองวังหว่า ฝั่งใต้

ทิศตะวันตก เป็นเส้นตรงไปทางทิศเหนือจนบรรจบจุดเริ่มต้น

เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ ๒

“บริเวณที่ ๒” หมายความว่า พื้นที่บริเวณดังต่อไปนี้

๒.๑ ทิศเหนือ จดเส้นตั้งฉากกับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔ ฝักตะวันออก ตรงจุดที่อยู่ห่างจากถนนหนองกันเกรา บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔ เป็นระยะ ๒๐๐ เมตร

ทิศตะวันออก จดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔ แม่น้ำประแส ฝั่งตะวันตกและฝั่งใต้ เส้นขนานระยะ ๔๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔ และแม่น้ำประแส ฝั่งตะวันตก

ทิศใต้ จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท) ฝักเหนือ

ทิศตะวันตก จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔ ฝักตะวันออก

๒.๒ ทิศเหนือ จดเส้นตั้งฉากกับศูนย์กลางถนนหนองกันเกรา ฝักตะวันตก ตรงจุดที่อยู่ห่างจากถนนหนองกันเกรา บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔ ไปทางทิศใต้ตามแนวถนนหนองกันเกรา เป็นระยะ ๒๐๐ เมตร

ทิศตะวันออก จดถนนหนองกันเกรา ฝักตะวันตก เส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท) เป็นเส้นขนานระยะ ๑๕๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนมาบใหญ่ และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท) ฝักตะวันตก

ทิศใต้ จดถนนเจริญสุข ฝักเหนือ

ทิศตะวันตก จดเขตเทศบาลตำบลเมืองแกลง อำเภอแกลง จังหวัดระยอง เป็นเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนหนองปรือ และเส้นตรงที่ต่อตรงจากเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนหนองปรือ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือจนบรรจบกับจุดเริ่มต้น

๒.๓ ทิศเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท) เป็นเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๓๐ เป็นเส้นขนานระยะ ๖๒๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๓๐ ฟากตะวันตก โรงเรียนวัดโพธิ์ทอง เป็นเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๓๐ และเป็นเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท)

ทิศตะวันออก จดเส้นตั้งฉากกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท) ฟากเหนือ ตรงจุดที่อยู่ห่างจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๓๐ บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท) ไปทางทิศตะวันออก ตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท) เป็นระยะ ๘๒๐ เมตร จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท) ฟากเหนือและโรงพยาบาลแกลง

ทิศใต้ จดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท) และเป็นเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนโพธิ์ทอง

ทิศตะวันตก จดแม่น้ำประแส ฟังเหนือ ฟังตะวันออกและฟังใต้ จนบรรจบจุดเริ่มต้น

๒.๔ ทิศเหนือ จดถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากใต้

ทิศตะวันออก จดซอยศาลาตาผ่อง ฟากตะวันตก

ทิศใต้ จดวัดสารนารถธรรมาราม

ทิศตะวันตก จดถนนหนองกันเกรา ฟากตะวันออก

๒.๕ ทิศเหนือ จดถนนเทศบาล ๓ ฟากใต้ ถนนเทศบาล ๒ ซอย ๘ ฟากใต้ ถนนเทศบาล ๑ ซอย ๘ ฟากใต้ ถนนพลางช้างเผือก ฟากตะวันออก ถนนโพธิ์ทอง ฟากตะวันออก และแม่น้ำประแส ฟังใต้

ทิศตะวันออก จดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนโพธิ์ทอง เป็นเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนพลางช้างเผือก ถนนแหลมท่าตะเคียน ฟากเหนือ และถนนพลางช้างเผือก ฟากตะวันตก

ทิศใต้ จดเส้นขนานระยะ ๑๕๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสุนทรภู่ ซอย ๗ ไปทางทิศตะวันตก จนบรรจบกับเส้นตรงที่ต่อตรงจากเส้นขนานระยะ ๑๕๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสุนทรภู่

ซอย ๓ ไปทางทิศตะวันตก บรรจบกับเส้นขนานระยะ ๑๕๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๖๔ และเป็นเส้นขนานระยะ ๑๕๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๖๔ และเป็นเส้นขนานระยะ ๑๕๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสุนทรภู่ ซอย ๔

ทิศตะวันตก จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท) ฟากตะวันออก เลียบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (สุขุมวิท) ฟากตะวันออก จนบรรจบจุดเริ่มต้น

ทั้งนี้ ไม่รวมถึงสถานที่ราชการ สถาบันการศึกษา และศาสนสถาน  
ทั้งนี้ ตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๒ ให้กำหนดพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลทางเกวียน และตำบลวังหั่ว อำเภอแกลง จังหวัดระยอง ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารชนิด และประเภท ดังต่อไปนี้

(๑) ภายในบริเวณที่ ๑ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ 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. ที่ว่างด้านหน้าของอาคาร ห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร สำหรับอาคารที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ ๓๐๐ - ๕๐๐ ตารางเมตร และห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร สำหรับอาคารที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ ๕๐๐ - ๑,๐๐๐ ตารางเมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

๗. มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคาร ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร สำหรับอาคารที่มีพื้นที่ขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ ๓๐๐ - ๕๐๐ ตารางเมตร และห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร สำหรับอาคารที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ ๕๐๐ - ๑,๐๐๐ ตารางเมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

๘. อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๐ เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารศูนย์ราชการหลักของจังหวัดหรืออำเภอ ศาลากลาง โบราณสถาน หรือสถานศึกษา ไม่น้อยกว่า ๑๐๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารที่ขออนุญาตถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว

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

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

ข้อ ๓ ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๒ ห้ามบุคคลใดดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ อาคารใดๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๒

ข้อ ๔ อาคารที่มีอยู่แล้วในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๒ ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่ห้ามดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ดังกล่าวให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๒

ข้อ ๕ อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้นก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และยังก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้งให้เป็นการขัดต่อกฎกระทรวงนี้ไม่ได้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๗

โกศล พลกุล

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

มาตราส่วน ๑ : ๓๕,๐๐๐



๐ ๐.๕ ๑ ๒ กิโลเมตร



หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ ตำบลทางเกวียน และตำบลวังห้ว อำเภอกาหลง จังหวัดระยอง ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๔๖ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๕ กันยายน ๒๕๔๖ เป็นต้นมา แต่มาตรา ๑๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า ถ้าไม่มีการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศนั้นมีผลใช้บังคับ ให้ประกาศดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และโดยที่สมควรห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในบริเวณดังกล่าวต่อไปเพื่อประโยชน์ในด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้