



กฎกระทรวง

กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิด
หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลหัวหิน และตำบลหนองแก
อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

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 และอาคารที่มีกิจกรรมหลักเพื่อใช้ดำเนินการเพื่อส่งเสริมหรือจำหน่ายสินค้าซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์ หรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน

“บริเวณที่ ๑” หมายความว่า พื้นที่บริเวณดังต่อไปนี้

ทิศเหนือ จดเส้นแบ่งเขตจังหวัดเพชรบุรีกับจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ตรงจุดที่อยู่ตามแนวเส้นขนานกับศูนย์กลางทางรถไฟสายใต้ ฝากตะวันตก ระยะ ๓,๐๐๐ เมตร เลียบเส้นแนวเขตจังหวัดเพชรบุรีกับจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ไปทางทิศตะวันออก ผ่านทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔ (ถนนเพชรเกษม) และเป็นเส้นตั้งฉากระยะ ๕๐๐ เมตร กับชายฝั่งทะเลไปทางทิศตะวันออก

ทิศตะวันออก จดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับชายฝั่งทะเล ไปทางทิศใต้ บรรจบจุดที่อยู่ตามแนวเส้นตั้งฉากระยะ ๕๐๐ เมตร กับชายฝั่งทะเลตรงจุดที่ลากจากปลายเส้นแบ่งเขตอำเภอหัวหินกับอำเภอปราณบุรี

ทิศใต้ จดเส้นตั้งฉากระยะ ๕๐๐ เมตร กับชายฝั่งทะเล ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ บรรจบกับปลายเส้นแบ่งเขตอำเภอหัวหินกับอำเภอปราณบุรี และเป็นเส้นเลียบตามเส้นแบ่งเขตอำเภอหัวหินกับอำเภอปราณบุรี ผ่านทางรถไฟสายใต้ ไปทางทิศตะวันตก บรรจบจุดที่ตั้งอยู่บนเส้นแบ่งเขตอำเภอหัวหินกับอำเภอปราณบุรีที่จุดซึ่งอยู่ตามแนวเส้นขนานระยะ ๓,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางรถไฟสายใต้ ฟากตะวันตก

ทิศตะวันตก จดเส้นขนานระยะ ๓,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางรถไฟสายใต้ ฟากตะวันตก ไปทางทิศเหนือจนบรรจบกับจุดเริ่มต้น

เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ ๒

“บริเวณที่ ๒” หมายความว่า พื้นที่บริเวณดังต่อไปนี้

๒.๑ ทิศเหนือ จดแนวเขตป่าหมายเลข ๘๗ ตามมติคณะรัฐมนตรีให้ดำเนินการสงวนไว้ใช้ประโยชน์ทางราชการ และแนวเส้นแบ่งเขตจังหวัดระหว่างจังหวัดประจวบคีรีขันธ์กับจังหวัดเพชรบุรี จนบรรจบทางรถไฟสายใต้ ฟากตะวันตก

ทิศตะวันออก จดเขตทางรถไฟสายใต้ ฟากตะวันตก และถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ เลียบคลองส่งน้ำสายหัวหิน กรมชลประทาน บรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๑๘ เลียบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๑๘ ฟากตะวันตก ถนนชลประทาน ฟากใต้ และเขตทางรถไฟสายใต้ ฟากตะวันตก จนบรรจบสนามกอล์ฟ

ทิศใต้ จดเขาสนามกอล์ฟและสนามกอล์ฟหัวหิน และถนนชลประทาน ฟากเหนือ

ทิศตะวันตก จดวัดบุษยบรรพต (เขาดันจิว) วัดวิเวกสันติธรรม วัดสุขสำราญ ที่พักสงฆ์ภูธาราวาส วัดราชายดนะบรรพต เลียบเขาหินเหล็กไฟ เขาด่าง วัดอิติสุกโต เขาหนองสมอ และเขาน้อย

๒.๒ ทิศเหนือ จดเขตทหาร

ทิศตะวันออก จดเขตควบคุมอาคาร กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๖ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ทิศใต้ จดซอยอุบล ๑ ฟากเหนือ

ทิศตะวันตก จดถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากตะวันออก เลียบทางรถไฟและเขตทางรถไฟสายใต้บรรจบเขตทหาร

๒.๓ ทิศเหนือ จดเขาคินเหล็กไฟ เขาสนามกอล์ฟ และสนามกอล์ฟหัวหิน

ทิศตะวันออก จดเขตทางรถไฟสายใต้ ฟากตะวันตก และเขตควบคุมอาคาร กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๖ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ทิศใต้ จดถนนต้นสักเฉลิมพระเกียรติ ร.๕ ฟากเหนือ และเขตทหาร

ทิศตะวันตก จดเขาใหญ่ แนวเขตป่าหมายเลข ๘๗ ตามมติคณะรัฐมนตรีให้ดำเนินการ สงวนไว้ใช้ประโยชน์ทางราชการ และเขาคินเหล็กไฟ

ทั้งนี้ ไม่รวมถึงสถานที่ราชการ สถาบันการศึกษา และศาสนสถาน

ทั้งนี้ ตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๒ ให้กำหนดพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลหัวหิน และตำบลหนองแก อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้เป็นบริเวณห้ามก่อสร้าง อาคารชนิดและประเภท ดังต่อไปนี้

(๑) ภายในบริเวณที่ ๑ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีก ค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

(๒) ภายในบริเวณที่ ๒ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้

(ก) อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกัน เพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร

(ข) อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกัน เพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งนั้นเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้

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 หรือ การนันทนาการต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๐

๖. มีที่ว่างด้านหน้าของอาคาร ห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

๗. มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคาร ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่น หรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

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

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

๑๐. ที่พักรถจักรยานยนต์ ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหารและสถานที่เก็บอาหารไม่น้อยกว่า ๕ เมตร แต่ถ้าที่พักรถจักรยานยนต์มีขนาดความจุเกิน 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 หรือเปลี่ยนการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้นก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และยังก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้งให้เป็นการขัดต่อกฎกระทรวงนี้ไม่ได้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๓

โกสิน พลกุล

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท
ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลหัวหิน และตำบลหนองแก อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
พ.ศ. ๒๕๔๑

0 0.5 1 2 3 கிலோமீட்டர்

- | | |
|---|--|
|  | บริเวณที่ ๑ |
|  | บริเวณที่ ๒ |
|  | พื้นที่ควบคุมอาคาร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๖ (พ.ศ. ๒๕๓๕) |
|  | เขตจังหวัด |
|  | เขตอำเภอ |
|  | เขตตำบล |
|  | เขตเทศบาล |
|  | เขตเทศบาล |
|  | เขตทหาร |
|  | เขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี |
|  | ทางหลวง ถนน ซอย |
|  | ทางรถไฟ |
|  | แม่น้ำ คลอง ห้วย |
|  | คลองส่งน้ำ |
|  | ภูเขา คุน เนิน |

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลหัวหิน และตำบลหนองแก อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๔๖ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๕ กันยายน ๒๕๔๖ เป็นต้นมา แต่มาตรา ๑๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า ถ้าไม่มีการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศนั้นมีผลใช้บังคับ ให้ประกาศดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และโดยที่สมควรห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในบริเวณดังกล่าวต่อไป เพื่อประโยชน์ในด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้