



กฎกระทรวง

กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิด
หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลสร้อยฟ้า ตำบลคลองตากคด
ตำบลบ้านเลื่อ ตำบลโพธาราม ตำบลท่าชุมพล ตำบลบ้านหม้อ
ตำบลคลองข่อย และตำบลบ้านสิงห์ อำเภोधาราม จังหวัดราชบุรี
พ.ศ. ๒๕๕๗

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 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการขายปลีกหรือขายส่ง หรือทั้งขายปลีกและขายส่ง ซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน แต่ไม่หมายความรวมถึงตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และอาคารที่มีกิจกรรมหลักเพื่อใช้ดำเนินการเพื่อส่งเสริมหรือจำหน่ายสินค้าซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์ หรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน

“บริเวณที่ ๑” หมายความว่า พื้นที่บริเวณดังต่อไปนี้

ทิศเหนือ จดเส้นตรงที่ต่อตรงจากเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๘๐ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือและเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๘๐

ทิศตะวันออก จดเส้นขนานระยะ ๘๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเลียบริมคลองส่งน้ำสายใหญ่ ฟังซ้าย เส้นขนานระยะ ๓๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อและเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเลียบคลองส่งน้ำสายใหญ่ ฟังซ้าย

ทิศใต้ จดเส้นตั้งฉากกับแนวศูนย์กลางทางรถไฟสายใต้ ตรงจุดที่อยู่ห่างจากคลองบ้านใหม่ บรรจบกับทางรถไฟสายใต้ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ตามแนวทางรถไฟสายใต้ เป็นระยะ ๒๕๐ เมตร

ทิศตะวันตก จดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ซึ่งอยู่ระหว่างทางรถไฟสายใต้กับถนนไปบ้านเจ็ดเสมียน เส้นตรงที่ต่อตรงจากเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ไปทางทิศเหนือจนบรรจบกับปากคลองควาย ฟังตะวันออก และเลียบคลองส่งน้ำสายใหญ่ ฟังขวา ฟังตะวันออก บรรจบจุดเริ่มต้น

เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ ๒

“บริเวณที่ ๒” หมายความว่า พื้นที่บริเวณดังต่อไปนี้

๒.๑ ทิศเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๘๐

ทิศตะวันออก จดเขตคลองส่งน้ำสายใหญ่ ฟังซ้าย ฟังตะวันตก

ทิศใต้ จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๘๐ ฟากเหนือ

ทิศตะวันตก จดเขตทางรถไฟสายใต้ ฟากตะวันออก

๒.๒ ทิศเหนือ จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๘๐ ฟากใต้

ทิศตะวันออก จดเขตคลองส่งน้ำสายใหญ่ ฟังซ้าย ฟังตะวันตก

ทิศใต้ จดถนนโพธาราม บ้านเลือก ฟากเหนือ

ทิศตะวันตก จดถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากตะวันออกและฟากเหนือ และเขตทางรถไฟสายใต้ ฟากตะวันออก

๒.๓ ทิศเหนือ จดถนนหนองกลางแดง ฟากใต้

ทิศตะวันออก จดเส้นตรงที่เริ่มต้นจากจุดที่ดินหนองกลางแดงบรรจบกับถนนหลังอำเภอ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ จนบรรจบกับถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ตรงจุดที่ดินสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ บรรจบกับถนนเข้าหมู่บ้านอรัญกิจโพธา ไปทางทิศตะวันตกตามแนวถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ เป็นระยะ ๑๐๐ เมตร

ทิศใต้ จดถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากเหนือ และเส้นตรงที่เริ่มต้นจากจุดที่ถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ บรรจบกับถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ไปทางทิศตะวันตกจนบรรจบกับถนนผังเมือง ตรงจุดที่ถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อบรรจบกับถนนผังเมือง ไปทางทิศใต้ตามแนวถนนผังเมือง เป็นระยะ ๑๕๐ เมตร

ทิศตะวันตก จดถนนผังเมือง ฟากตะวันออก

๒.๔ ทิศเหนือ จดถนนโชคชัย ฟากใต้

ทิศตะวันออก จดถนนโรงหีบ (คลองโรงหีบเดิม) ฟากตะวันตก

ทิศใต้ จดถนนเลิศพาณิชย์ ฟากเหนือ

ทิศตะวันตก จดถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากตะวันออก และเส้นตั้งฉากกับถนนคลองกั้นน้ำชลประทาน ตรงจุดที่ถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ บรรจบกับถนนคลองกั้นน้ำชลประทาน

๒.๕ ทิศเหนือ จดถนนหนองกลางแตง ฟากใต้

ทิศตะวันออก จดเขตคลองส่งน้ำสายใหญ่ ฟังซ้าย ฟังตะวันตก

ทิศใต้ จดถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากเหนือ

ทิศตะวันตก จดเส้นตรงซึ่งลากจากถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อบรรจบกับถนนเข้าหมู่บ้าน อรัณยกิจโพธิ์ไปทางทิศตะวันออก ตามแนวถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ เป็นระยะ ๑๐๐ เมตร ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ จนบรรจบกับจุดที่ถนนหลังอำเภอบรรจบกับถนนหนองกลางแตง

๒.๖ ทิศเหนือ จดถนนคลองกั้นน้ำชลประทาน ฟากใต้

ทิศตะวันออก จดถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากตะวันตก

ทิศใต้ จดถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากเหนือ และเขตทางรถไฟสายใต้ ฟากเหนือ

ทิศตะวันตก จดเส้นตั้งฉากกับทางรถไฟสายใต้ ตรงจุดที่อยู่ห่างจากจุดกึ่งกลางคลองบ้านใหม่ ไปทางทิศเหนือตามแนวทางรถไฟสายใต้ เป็นระยะ ๕๕๐ เมตร ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ เป็นระยะ ๓๐๐ เมตร เส้นตรงที่ต่อตรงจากเส้นตั้งฉากระยะ ๓๐๐ เมตร กับทางรถไฟสายใต้ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ จนบรรจบกับเส้นตรงระยะ ๔๕๐ เมตร ซึ่งเป็นเส้นตรงที่ต่อตรงจากเส้นขนานกับถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อตรงจุดที่เส้นขนานกับถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ เริ่มต้นจากถนนโชคชัย บรรจบกับถนนคลองกั้นน้ำชลประทาน

๒.๗ ทิศเหนือ จดเส้นตรงที่เริ่มต้นจากถนนผังเมืองตรงจุดที่อยู่ห่างจากถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ บรรจบกับถนนผังเมืองไปทางทิศใต้ตามแนวถนนผังเมือง เป็นระยะ ๑๕๐ เมตร ไปทางทิศตะวันออก จนบรรจบกับจุดที่ถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ บรรจบกับถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อและถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากใต้

ทิศตะวันออก เขตคลองส่งน้ำสายใหญ่ ฝั่งซ้าย ฝั่งตะวันตก

ทิศใต้ จดเส้นตั้งฉากกับทางรถไฟสายใต้ ตรงจุดที่อยู่ห่างจากจุดกึ่งกลางคลองบ้านใหม่ ไปทางทิศเหนือตามแนวทางรถไฟสายใต้ เป็นระยะ ๕๕๐ เมตร ไปทางทิศตะวันออก จนบรรจบกับ เขตคลองส่งน้ำสายใหญ่ ฝั่งซ้าย ฝั่งตะวันตก

ทิศตะวันตก จดเขตทางรถไฟสายใต้ ฟากตะวันออก และถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากตะวันออก

ทั้งนี้ ไม่รวมถึงสถานที่ราชการ สถาบันการศึกษา และศาสนสถาน
ทั้งนี้ ตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๒ ให้กำหนดพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลสร้อยฟ้า ตำบลคลองตากุด ตำบลบ้านเลือก ตำบลโพธาราม ตำบลท่าชุมพล ตำบลบ้านฆ้อง ตำบลคลองข่อย และตำบลบ้านสิงห์ อำเภอโพธาราม จังหวัดราชบุรี ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารชนิด และประเภท ดังต่อไปนี้

(๑) ภายในบริเวณที่ ๑ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ 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 ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือ
เขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดิน
ของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

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

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 ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้
ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่ห้ามดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าว
ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๒

ข้อ ๕ อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้นก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และยังก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้งให้เป็นการขัดต่อกฎกระทรวงนี้ไม่ได้

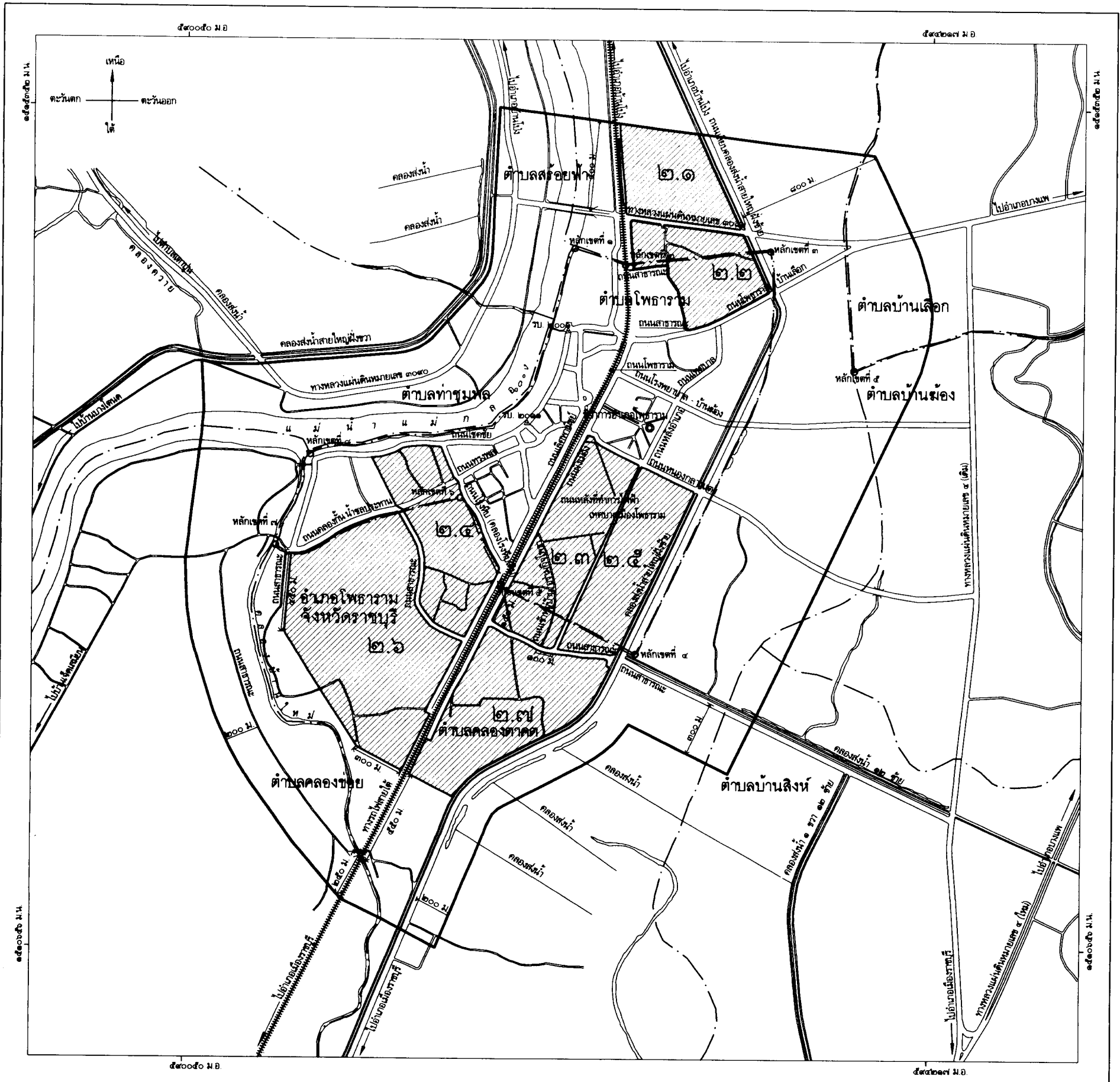
ให้ไว้ ณ วันที่ ๑ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๓

โกสิน พลกุล

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

แผนที่ท้ายกฎกระทรวง
กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท
ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่ตำบลสร้อยฟ้า ตำบลคลองตากุด ตำบลบ้านเลื่อม ตำบลโพธาราม
ตำบลท่าชุมพล ตำบลบ้านฆ้อง ตำบลคลองข่อย และตำบลบ้านสิงห์ อำเภอโพธาราม จังหวัดราชบุรี
พ.ศ. ๒๕๔๗

มาตราส่วน ๑ : ๒๕,๐๐๐



เครื่องหมาย

- บริเวณที่ ๑
- บริเวณที่ ๒
- เขตตำบล
- เขตเทศบาล
- ทางหลวง ถนน ขยาย
- ทางรถไฟ
- แม่น้ำ คลอง ห้วย
- คลองส่งน้ำ
- ที่ว่าการอำเภอ
- เมตร

(นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

(นายสว่าง ศรีศุภกุล)

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ ตำบลสร้อยฟ้า ตำบลคลองตากุด ตำบลบ้านเลื่อม ตำบลโพธาราม ตำบลท่าชุมพล ตำบลบ้านฆ้อง ตำบลคลองข่อย และตำบลบ้านสิงห์ อำเภอโพธาราม จังหวัดราชบุรี ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๔๖ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๕ กันยายน ๒๕๔๖ เป็นต้นมา แต่มาตรา ๑๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า ถ้าไม่มีการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศนั้นมีผลใช้บังคับ ให้ประกาศดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และโดยที่สมควรห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในบริเวณ ดังกล่าวต่อไปเพื่อประโยชน์ในด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้