



## กฎกระทรวง

กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิด  
หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลบานา ตำบลสุเมธ  
ตำบลสระบัว ตำบลอเนาะรู ตำบลตะลุโบะ ตำบลจะบังติกอ  
และตำบลปะกาสะรัง อำเภอเมืองปัตตานี และตำบลดอนรัก  
อำเภอหนองจิก จังหวัดปัตตานี

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 เริ่มจากแม่น้ำปัดตานี ฝั่งตะวันออก แล้วเลียบชายฝั่งอ่าวไทย ไปทางทิศตะวันออก  
เฉียงใต้จนบรรจบแหลมนก

ทิศตะวันออก เริ่มจากแหลมนกแล้วเลียบชายฝั่งอ่าวไทยไปทางทิศใต้ผ่านปากคลองอะโลชะ  
บรรจบกับคลองอะโลบาร์ จากนั้นลากเส้นตรงลงมาทางทิศใต้ผ่านคลองอะโลกู ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข  
๔๒ (ถนนเพชรเกษม) ตรงจุดที่ห่างจากศูนย์กลางถนนรามโกมุท บรรจบกับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดิน  
หมายเลข ๔๒ ไปทางทิศตะวันออกเป็นระยะ ๑,๐๐๐ เมตร แล้วลากเส้นตรงไปทางทิศใต้ต่อไปอีก  
เป็นระยะ ๒๐๐ เมตร

ทิศใต้ เริ่มจากเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๒  
(ถนนเพชรเกษม) ไปทางทิศตะวันตก บรรจบคลองชลประทานสายใหญ่สายที่ ๘ ฝั่งตะวันออก

ทิศตะวันตก เริ่มจากคลองชลประทานสายใหญ่สายที่ ๘ ฝั่งตะวันออก ตรงจุดที่ห่างจากทางหลวง  
แผ่นดินหมายเลข ๔๒ (ถนนเพชรเกษม) ตามแนวเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร เลียบคลองชลประทาน  
สายใหญ่สายที่ ๘ ฝั่งตะวันออก ไปทางทิศเหนือบรรจบกับชายฝั่งทะเลอ่าวไทย เลียบชายฝั่งทะเลอ่าวไทย  
ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ จนบรรจบกับจุดเริ่มต้น

เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ ๒

“บริเวณที่ ๒” หมายความว่า พื้นที่บริเวณดังต่อไปนี้

๒.๑ ทิศเหนือ เริ่มต้นที่ริมถนน ยช.ปน. ๒๐๐๓ ฟากใต้ ตรงจุดที่อยู่ห่างจากแนวเส้นขนาน  
กับศูนย์กลางถนนเจริญประดิษฐ์ เป็นระยะ ๑,๓๒๐ เมตร ไปทางทิศตะวันออก เลียบถนน ยช.ปน.  
๒๐๐๓ และถนน ยช.ปน. ๒๐๓๒ ฟากใต้ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ

ทิศตะวันออก เลียบถนนปากน้ำ ฟากใต้ ไปทางทิศตะวันออกบรรจบกับแนวเขตสถานี  
ตำรวจน้ำและด่านศุลกากรตัดผ่านถนนปากน้ำเลียบแนวเขตสวนสาธารณะด้านทิศใต้ไปทางทิศตะวันออก  
จดแม่น้ำปัดตานี ฝั่งตะวันตก ไปทางทิศใต้

ทิศใต้ จดถนนสายบุรี ฟากเหนือ ไปทางทิศตะวันตกจดถนนเดชา ฟากตะวันออก ไปทาง  
ทิศเหนือจดถนนหนองจิก ฟากเหนือ เลียบถนนหนองจิก ฟากเหนือ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้

ทิศตะวันตก จดถนนทางเข้าโรงเรียนบ้านงาแม่ ฟากตะวันออก จดถนนเจริญประดิษฐ์  
ซอย ๕ ฟากเหนือ เลียบถนนเจริญประดิษฐ์ ซอย ๕ ฟากเหนือ ไปทางทิศตะวันออก จดเส้นขนานระยะ  
๑,๓๒๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเจริญประดิษฐ์ เป็นเส้นตรงไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือบรรจบกับ  
จุดเริ่มต้น

๒.๒ ทิศเหนือ เริ่มจากแม่น้ำปัดตานี ฝั่งตะวันออก ตรงเชิงสะพาน เถลิงพระเกียรติ ฟากใต้ ของถนนเกษมสำราญ เลียบถนนเกษมสำราญ ฟากใต้ ไปทางทิศตะวันออกจดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนนาเกลือ

ทิศตะวันออก จดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนนาเกลือ ไปทางทิศใต้

ทิศใต้ จดเส้นขนานระยะ ๑๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๒ (ถนนเพชรเกษม) ฟากเหนือ ไปทางทิศตะวันตก บรรจบเส้นขนานระยะ ๑๐๐ เมตร กับแม่น้ำปัดตานี ฝั่งตะวันออก เลียบเส้นขนานระยะ ๑๐๐ เมตร กับแม่น้ำปัดตานี ฝั่งตะวันออก ไปทางทิศเหนือ จดถนนหน้าวัง ฟากตะวันออก เลียบถนนหน้าวัง ฟากตะวันออก ไปทางทิศเหนือ บรรจบแม่น้ำปัดตานี ฝั่งตะวันออก เลียบแม่น้ำปัดตานี ฝั่งตะวันออก ไปทางทิศเหนือ บรรจบถนนยะหริ่ง ฟากใต้ เป็นเส้นตรง เลียบแนวเขตมัสยิดกลาง จังหวัดปัตตานี ตัดผ่านถนนยะรัง ไปทางทิศตะวันออก บรรจบกับเส้นขนาน ระยะ ๑๕๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนยะรัง ไปทางทิศเหนือ บรรจบกับแนวเขตวัดนิกรชนาราม ไปทาง ทิศตะวันตก บรรจบถนนนาเกลือ ฟากตะวันออก ไปทางทิศเหนือ บรรจบถนนเจริญนคร ฟากเหนือ ไปทางทิศตะวันตก บรรจบแม่น้ำปัดตานี ฝั่งตะวันออก เลียบแม่น้ำปัดตานี ฝั่งตะวันออก ไปทาง ทิศเหนือ บรรจบกับจุดเริ่มต้น

๒.๓ ทิศเหนือ เริ่มต้นจากจุดที่ถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากตะวันตก บรรจบกับถนน หนองจิก ฟากใต้ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ตามแนวถนนหนองจิก ฟากใต้ จดถนนเจริญประดิษฐ์ ฟากตะวันตก ไปทางทิศใต้ บรรจบถนนมะกรูด ฟากใต้ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ

ทิศตะวันออก จดถนนพิพิธ ฟากใต้ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ บรรจบแม่น้ำปัดตานี ฝั่งตะวันตก ไปทางทิศใต้ บรรจบแนวเขตเทศบาลเมืองปัตตานี เลียบแนวเขตเทศบาลเมืองปัตตานี ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ บรรจบเส้นขนานระยะ ๑๐๐ เมตร กับแม่น้ำปัดตานี ฝั่งตะวันตก ไปทาง ทิศใต้ บรรจบเส้นขนานระยะ ๑๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๒ (ถนนเพชรเกษม) ฟากเหนือ

ทิศใต้ จดเส้นขนานระยะ ๑๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๒ (ถนนเพชรเกษม) ฟากเหนือ

ทิศตะวันตก จดถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากตะวันตก เลียบถนนสาธารณะ ไม่ปรากฏชื่อ ไปทางทิศเหนือ บรรจบกับจุดเริ่มต้น

ทั้งนี้ ไม่รวมถึงสถานที่ราชการ สถาบันการศึกษา และศาสนสถาน  
ทั้งนี้ ตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๒ ให้กำหนดพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลบานา ตำบลสุระมิแล ตำบลสะบารัง ตำบลอาเนาะรู ตำบลตะลุโบะ ตำบลจะบังติกอ และตำบลปะกาสะรัง อำเภอเมืองปัตตานี และตำบลดอนรัก อำเภอหนองจิก จังหวัดปัตตานี ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและประเภท ดังต่อไปนี้

(๑) ภายในบริเวณที่ ๑ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ ๕๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

(๒) ภายในบริเวณที่ ๒ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้

(ก) อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร

(ข) อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ ๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งนั้นเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้

๑. ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีช่องทางจราจรไม่น้อยกว่า ๔ ช่องทาง หรือมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า

๒. แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า ๑๐๐ เมตร

๓. มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๖๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

๔. มีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๑.๕ ต่อ ๑

๕. มีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างที่จัดให้เป็นสวน หรือบริเวณปลูกต้นไม้ หรือการนันทนาการต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๐

๖. มีที่ว่างด้านหน้าของอาคารห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

๗. มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

๘. อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๐ เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารศูนย์ราชการหลักของจังหวัดหรืออำเภอ ศาสนสถาน โบราณสถาน หรือสถานศึกษาไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารที่ขออนุญาตถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว

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

๑๐. ที่พักรถจักรยานยนต์ ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหารและสถานที่เก็บอาหารไม่น้อยกว่า ๔ เมตร แต่ถ้าที่พักรถจักรยานยนต์มีขนาดความจุเกิน ๓ ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าวไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และสามารถขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก

ข้อ ๓ ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๒ ห้ามบุคคลใดดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารใดๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๒

ข้อ ๔ อาคารที่มีอยู่แล้วในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๒ ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่ห้ามดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าวให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๒

ข้อ ๕ อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้นก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และยังก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้งให้เป็นการขัดต่อกฎกระทรวงนี้ไม่ได้

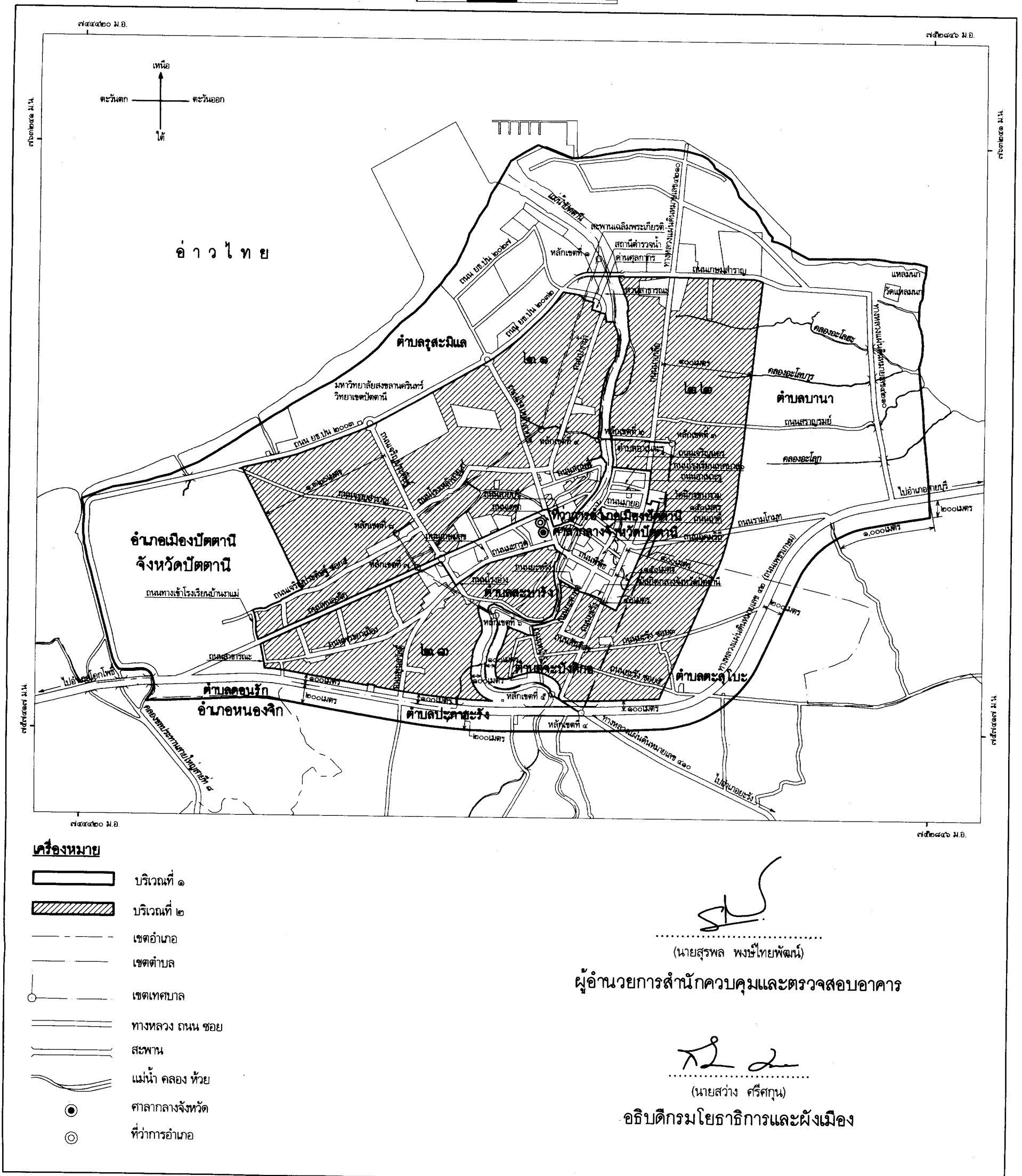
ให้ไว้ ณ วันที่ ๑ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๗

โกสิน พลกุล

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

พ.ศ. ๒๕๔๗

๐      ๐๕      •      ๒๖ กันยายน



หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ ตำบลบานา ตำบลสุตะมิแล ตำบลสะบารัง ตำบลอาเนาะรู ตำบลตะลุโบะ ตำบลจะบังติกอ และตำบลปะกาสะรัง อำเภอเมืองปัตตานี และตำบลดอนรัก อำเภอหนองจิก จังหวัดปัตตานี ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๔๖ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๕ กันยายน ๒๕๔๖ เป็นต้นมา แต่มาตรา ๑๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า ถ้าไม่มีการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศนั้น มีผลใช้บังคับ ให้ประกาศดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และโดยที่สมควรห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในบริเวณดังกล่าวต่อไปเพื่อประโยชน์ในด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้