



กฎกระทรวง

กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด
หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลวังกระแจะ
ตำบลเนินทราย ตำบลบางพระ และตำบลหนองเสม็ด
อำเภอเมืองตราด จังหวัดตราด

พ.ศ. ๒๕๕๓

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และ
มาตรา ๘ (๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการ
จำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๓๑ มาตรา ๓๕ มาตรา ๔๘
มาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัย
อำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการ
ควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการ
ขายปลีก หรือขายส่ง หรือทั้งขายปลีกและขายส่ง ซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ใน
ชีวิตประจำวัน แต่ไม่หมายความรวมถึงตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และอาคารที่มีกิจกรรมหลัก
เพื่อใช้ดำเนินการเพื่อส่งเสริมหรือจำหน่ายสินค้าซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์ หรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน

“บริเวณที่ ๑” หมายความว่า พื้นที่บริเวณดังต่อไปนี้

ทิศเหนือ เริ่มต้นจากศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (สุขุมวิท) ตรงจุดที่อยู่ตามแนว
เส้นเขตอำเภอเมืองตราด ไปทางทิศเหนือตามแนวเขตอำเภอเมืองตราด เป็นระยะ ๑,๐๐๐ เมตร

เป็นเส้นทางไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ บรรจบทางหลวงท้องถิ่นสายบ้านตาอิว - โพรงตะเฒ่า ฝั่งตะวันออก ตรงจุดที่ทางหลวงท้องถิ่นสายบ้านตาอิว - โพรงตะเฒ่า บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๘ ไปทางทิศเหนือตามแนวทางหลวงท้องถิ่นสายบ้านตาอิว - โพรงตะเฒ่า

ทิศตะวันออก เลียบทางหลวงท้องถิ่นสายบ้านตาอิว - โพรงตะเฒ่า ฝากตะวันออก ไปทางทิศใต้ ผ่านทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๘ เลียบถนนเข้าวัดเนินทรายฝั่งตะวันออก ไปทางทิศใต้ ถึงคลองแหลมยาง จากคลองแหลมยางเลียบคลองแหลมยาง ฝั่งใต้และฝั่งตะวันออก บรรจบแม่น้ำเมืองตราด ฝั่งตะวันออก เป็นเส้นทางไปทางทิศใต้ กับถนน รพช. ๑๑๐๒๒ ระยะ ๕๐๐ เมตร จนบรรจบศูนย์กลางคลองบางพระ จากศูนย์กลางคลองบางพระไปทางทิศใต้เป็นเส้นทางระยะห่าง ๓๕๐ เมตรกับศูนย์กลางถนนชลประทาน ผ่านทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๕๕ ไปทางทิศใต้ เป็นระยะ ๕๐๐ เมตร

ทิศใต้ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ บรรจบกับปลายคลองธรรมชาติฝั่งตะวันตก เส้นตรงที่เชื่อมระหว่างจุดซึ่งอยู่บนคลองธรรมชาติบรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๔๘ ฝากใต้กับจุดซึ่งบนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๔๘ ระยะ ๑,๐๐๐ เมตร จากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๔๘ เป็นเส้นทางไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ จนบรรจบถนนชลประทานราษฎร์ ตรงจุดที่อยู่ห่างจากถนนชลประทานราษฎร์ บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๔๘ ฝากตะวันตกเป็นระยะ ๒,๐๐๐ เมตร

ทิศตะวันตก จุดเส้นตั้งฉากกับถนนชลประทานราษฎร์ ไปทางทิศเหนือ บรรจบถนนพัฒนาการปลายคลอง ตรงจุดที่อยู่ห่างจากถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อบรรจบกับถนนพัฒนาการปลายคลอง ไปทางทิศตะวันตก ตามแนวถนนพัฒนาการปลายคลองเป็นระยะ ๒๐๐ เมตร จากถนนพัฒนาการปลายคลอง ขึ้นไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ จนบรรจบเส้นแบ่งเขตอำเภอเมืองตราดกับเขตอำเภอเขาสมิง ตรงจุดที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ ระยะห่าง ๑,๐๐๐ เมตร เลียบเขตอำเภอเมืองตราด ขึ้นไปทางทิศเหนือ จนบรรจบจุดเริ่มต้น

เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ ๒

“บริเวณที่ ๒” หมายความว่า พื้นที่บริเวณดังต่อไปนี้

๒.๑ ทิศเหนือ เป็นเส้นทางระยะ ๖๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (สุขุมวิท) ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ บรรจบถนนเกาะตะเคียน ฝากตะวันตก

ทิศตะวันออก เลียบถนนเกาะตะเคียน ฝากใต้ มาทางทิศตะวันตกเฉียงใต้บรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (สุขุมวิท) ฝากตะวันออก

ทิศใต้ จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (สุขุมวิท) ฟากเหนือ ตรงจุดที่อยู่ห่างจาก ศูนย์กลางถนนเกาะตะเคียน บรรจบกับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (สุขุมวิท) ไปทาง ทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (สุขุมวิท) ระยะ ๓๐๐ เมตร

ทิศตะวันตก เป็นเส้นตั้งฉากกับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ ไปทาง ทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ระยะ ๖๐๐ เมตร

๒.๒ ทิศเหนือ จดซอยหนองบัว - ปลายคลอง ฟากใต้ อยู่ห่างจากศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข ๓ (สุขุมวิท) บรรจบกับศูนย์กลางซอยหนองบัว - ปลายคลอง ฟากใต้ไปทางทิศตะวันออก ตามแนวซอยหนองบัว - ปลายคลอง ระยะ ๒๐๐ เมตร เลียบซอยหนองบัว - ปลายคลอง ฟากตะวันออก ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ บรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (สุขุมวิท) ฟากตะวันตก

ทิศตะวันออก เลียบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (สุขุมวิท) ฟากตะวันตกมาทางทิศใต้ บรรจบถนนเข้ามัสยิด ฟากเหนือ

ทิศใต้ เลียบถนนเข้ามัสยิด ฟากเหนือ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ระยะ ๘๐๐ เมตร

ทิศตะวันตก เป็นเส้นตรงไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือเป็นระยะ ๑,๐๐๐ เมตร และ เป็นเส้นตรงไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ๕๕๐ เมตร และเป็นเส้นตรงขึ้นไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ จนบรรจบจุดเริ่มต้น

๒.๓ ทิศเหนือ เลียบถนนเกาะตะเคียน ฟากใต้ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ระยะ ๑,๑๐๐ เมตร เป็นเส้นตรงไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้

ทิศตะวันออก ตั้งฉากกับศูนย์กลางถนนเกาะตะเคียนระยะ ๔๐๐ เมตร เป็นเส้นตรง ไปทางทิศใต้ บรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๘ (ตราด - คลองใหญ่) ฟากเหนือ มีระยะห่างจาก ศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๘ ระยะ ๓๐๐ เมตร

ทิศใต้ จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (สุขุมวิท) ฟากเหนือ

ทิศตะวันตก เลียบถนนเกาะตะเคียน ฟากตะวันตก ไปทางทิศเหนือจนบรรจบจุดเริ่มต้น

๒.๔ ทิศเหนือ เริ่มต้นจากจุดที่ห่างตามแนวนานระยะ ๔๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนน บ้านล่าง - ดอนจวน จุดที่แนวนานระยะ ๑๐๐ เมตร กับคลองบางพระ ผังใต้ บรรจบกับทางหลวง แผ่นดินหมายเลข ๓๑๔๘ ตราด - แหลมงอบ ฟากตะวันตก เป็นเส้นตรงมาทางทิศตะวันออก บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๔๘ ตราด - แหลมงอบ ฟากตะวันตก ตรงจุดที่ห่างจาก คลองบางพระ ผังใต้ ระยะ ๑๐๐ เมตร

ทิศตะวันออก เลียบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๔๘ ตราด - แหลมงอบ ฟากตะวันตก
ลงมาทางทิศใต้ ระยะ ๓๕๐ เมตร

ทิศใต้ เป็นเส้นตั้งฉากกับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๔๘ ตราด - แหลมงอบ
ไปทางทิศตะวันตก ระยะ ๔๐๐ เมตร

ทิศตะวันตก เป็นเส้นขนานระยะ ๔๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนบ้านล่าง - ดอนจวน
ขึ้นไปทางทิศเหนือ บรรจบจุดเริ่มต้น

๒.๕ ทิศเหนือ เริ่มต้นจากจุดที่อยู่ห่างตามแนวนาน ๑๐๐ เมตร กับคลองบางพระ ฝั่งใต้
เป็นเส้นขนานคลองบางพระ ฝั่งใต้ ระยะ ๑๐๐ เมตร บรรจบถนนบ้านล่าง - ดอนจวน ฟากตะวันตก

ทิศตะวันออก เลียบถนนบ้านล่าง - ดอนจวน ฟากตะวันตก ลงมาทางทิศใต้บรรจบ
ทางแยกเข้าสู่ศูนย์ราชการแห่งที่ ๒

ทิศใต้ จดถนนบ้านล่าง - ดอนจวน ฟากเหนือ เลียบถนนบ้านล่าง - ดอนจวน ฟากเหนือ
ไปทางทิศตะวันตก บรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๔๘ ตราด-แหลมงอบ ฟากตะวันออก

ทิศตะวันตก เลียบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๔๘ ตราด - แหลมงอบ ฟากตะวันออก
ไปทางทิศเหนือ จนบรรจบจุดเริ่มต้น

ทั้งนี้ ไม่รวมถึงสถานที่ราชการ สถาบันการศึกษา และศาสนสถาน
ทั้งนี้ ตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๒ ให้กำหนดพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลวังกระแจะ ตำบลเนินทราย ตำบลบางพระและ
ตำบลหนองเสม็ด อำเภอเมืองตราด จังหวัดตราด ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้
เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและประเภท 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. ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีช่องทางจราจรไม่น้อยกว่า ๔ ช่องทาง หรือมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า
๒. แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า ๑๐๐ เมตร
๓. มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๗๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
๔. มีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๑.๕ ต่อ ๑
๕. มีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างที่จัดให้เป็นสวน หรือบริเวณปลูกต้นไม้ หรือการนันทนาการต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร 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 โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารที่ขออนุญาตถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว
๙. มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อพื้นที่อาคาร ๔๐ ตารางเมตร เศษของ ๔๐ ตารางเมตร ให้คิดเป็น ๔๐ ตารางเมตร
๑๐. ที่พักรถยนต์ ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหารและสถานที่เก็บอาหารไม่น้อยกว่า ๔ เมตร แต่ถ้าที่พักรถยนต์มีขนาดความจุเกิน ๓ ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าว ไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และสามารถขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก

ข้อ ๓ ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๒ ห้ามบุคคลใดดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารใดๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๒

ข้อ ๔ อาคารที่มีอยู่แล้วในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๒ ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่ห้ามดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าวให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๒

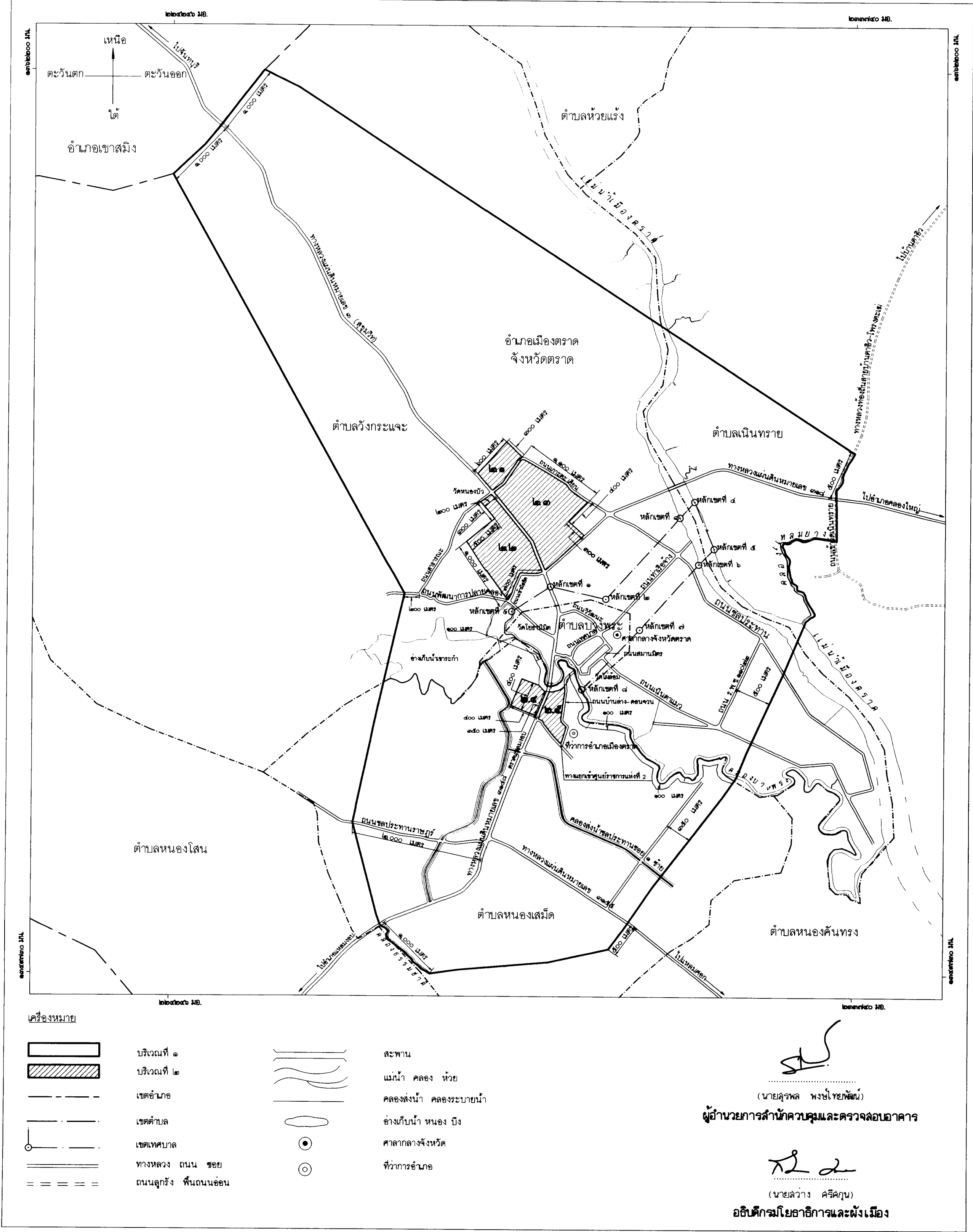
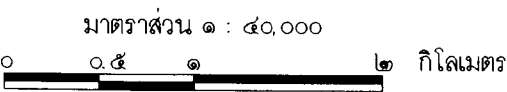
ข้อ ๕ อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้นก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และยังก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้งให้เป็นการขัดต่อกฎกระทรวงนี้ไม่ได้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๓

โกสิน พลกุล

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

แผนที่ท้ายกฎกระทรวง
กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท
ในพื้นที่บางลุ่มในท้องที่ตำบลวังกระแจะ ตำบลเนินทราย ตำบลบางพระ และตำบลหนองเสม็ด อำเภอเมืองตราด จังหวัดตราด
พ.ศ. ๒๕๕๖



หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ ตำบลวังกระแจะ ตำบลหนองเสม็ด ตำบลเนินทราย และตำบลบางพระ อำเภอเมืองตราด จังหวัดตราด ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๔๖ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๕ กันยายน ๒๕๔๖ เป็นต้นมา แต่มาตรา ๑๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า ถ้าไม่มีการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในหนึ่งปี นับแต่วันที่ประกาศนั้นมีผลใช้บังคับ ให้ประกาศดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และโดยที่สมควรห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในบริเวณดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้