



## กฎกระทรวง

กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิด  
หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลบางนอน ตำบลเขานิเวศน์  
ตำบลบางรีน ตำบลหาดส้มแป้น และตำบลปากน้ำ  
อำเภอเมืองระนอง จังหวัดระนอง

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 จดแนวเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ป่าคลองเล็ดกวด ป่าเขาหินช้างและป่าเขาสามแหลม บรรจบกับเส้นตรงที่ต่อมาจากเส้นขนานระยะ ๑๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนพัฒนา

เป็นเส้นขนานระยะ ๑๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนพัฒนาไปทางทิศตะวันออก ทิศตะวันออกเฉียงเหนือ และทิศตะวันออกเฉียงใต้ ผ่านทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔ (ถนนเพชรเกษม) ไปจนถึงเขตป่าไม้ถาวร ตามมติคณะรัฐมนตรี ป่าละอู่ ป่าทรายแดง และป่าราชกรูด

ทิศตะวันออก จุดแนวเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ป่าละอู่ ป่าทรายแดง และป่าราชกรูด

ทิศใต้ จุดเส้นตั้งฉากกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔ (ถนนเพชรเกษม) ที่บริเวณห่างจากศูนย์กลางถนนท่าเมือง ซอย ๑ บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔ (ถนนเพชรเกษม) ไปทางทิศใต้ตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔ (ถนนเพชรเกษม) เป็นระยะ ๑,๔๐๐ เมตร เขตป่าสงวนแห่งชาติป่าคลองหัวเขียว และป่าคลองเกาะสุย และคลองระนอง ฟังเหนือ

ทิศตะวันตก จุดคลองซื่อ ฟังตะวันออก แนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าคลองหัวเขียว และป่าคลองเกาะสุย คลองด่าน ฟังใต้ คลองสะพานยูง ฟังตะวันออก เขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ป่าคลองเสีตกวูด ป่าเขาหินช้าง และป่าเขาสามแหลม และเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าคลองเสีตกวูด ป่าเขาหินช้าง และป่าเขาสามแหลม

เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ ๒

“บริเวณที่ ๒” หมายความว่า พื้นที่บริเวณดังต่อไปนี้

๒.๑ ทิศเหนือ จุดเส้นตรงที่เชื่อมระหว่างจุดที่อยู่ริมคลองสาคุ ฟังตะวันออก ตรงจุดที่อยู่ห่างจากคลองสาคุ บรรจบกับคลองสะพานยูง ฟังเหนือ ไปทางทิศเหนือ ตามแนวคลองสาคุ เป็นระยะ ๘๘๕ เมตร กับจุดที่อยู่บนศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๐๐๔ ตรงจุดที่อยู่ห่างจากหลักเขตเทศบาลเมืองระนอง หลักเขตที่ ๖ ไปทางทิศเหนือ ตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๐๐๔ เป็นระยะ ๕๘๕ เมตร

ทิศตะวันออก จุดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๐๐๔ ฟากตะวันตก ถนนชาติเฉลิม ฟากตะวันตก ถนนเรืองราษฎร์ ฟากตะวันตก

ทิศใต้ จุดเส้นขนานระยะ ๓๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนทวิสินคำ

ทิศตะวันตก จุดแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าคลองหัวเขียว และป่าคลองเกาะสุย คลองสะพานยูง ฟังเหนือ และคลองสาคุ ฟังตะวันออก

๒.๒ ทิศเหนือ จดวัดสุวรรณคีรีวิหาร และถนนบำรุงสถาน ฟากใต้

ทิศตะวันออก จดถนนผาดาด ฟากตะวันตก เส้นขนานระยะ ๑๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔ (ถนนเพชรเกษม) และเขตเทศบาลเมืองระนอง จังหวัดระนอง

ทิศใต้ จดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔ (ถนนเพชรเกษม) แนวเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี ป่าละอู่ ป่าทรายแดง และป่าราชกรูด เส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔ (ถนนเพชรเกษม) และโรงเรียนพิชัยรัตนาคาร

ทิศตะวันตก จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔ (ถนนเพชรเกษม) ฟากตะวันออก ถนนชลระอุ ฟากตะวันออก และถนนชาติเฉลิม ฟากตะวันออก

๒.๓ ทิศเหนือ จดถนนชลระอุ ฟากใต้ และฟากตะวันตก

ทิศตะวันออก จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔ (ถนนเพชรเกษม) ฟากตะวันตก

ทิศใต้ จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔ (ถนนเพชรเกษม) ฟากเหนือ ถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากตะวันออก และถนนเพิ่มผล ฟากเหนือ

ทิศตะวันตก จดเส้นขนานระยะ ๑๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเรื่องราษฎร์ ถนนลู่วัง ฟากเหนือ เส้นขนานระยะ ๑๕๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนเรื่องราษฎร์ เส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนลู่วัง และถนนเรื่องราษฎร์ ฟากตะวันออก

๒.๔ ทิศเหนือ จดแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าคลองหัวเขี้ยว และป่าคลองเกาะสุย

ทิศตะวันออก จดถนนท่าเมือง - ทวีสินคำ ฟากตะวันตก ถนนท่าเมือง ฟากเหนือ วัดอุปนนันทาราม โรงเรียนเทศบาลวัดอุปนนันทาราม ถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากใต้ และถนนท่าเมือง ซอย ๑ ฟากตะวันตก

ทิศใต้ จดถนนรัตนโกสินทร์ ๒๐๐ ปี ฟากเหนือ และฟากตะวันออก และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๐๘๐ ฟากเหนือ

ทิศตะวันตก จดลำรางสาธารณะ ฟังตะวันออก ป่าสงวนแห่งชาติ ป่าคลองหัวเขี้ยว ป่าคลองเกาะสุย และลำรางสาธารณะ ฟังตะวันออก

๒.๕ ทิศเหนือ จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๐๘๐ ฟากใต้ และถนนรัตนโกสินทร์ ๒๐๐ ปี ฟากตะวันตกและฟากใต้

ทิศตะวันออก จดถนนท่าเมือง ซอย ๑ ฟากตะวันตก และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔ (ถนนเพชรเกษม) ฟากตะวันตก

ทิศใต้ จดถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากตะวันออก เส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนรัตนโกสินทร์ ๒๐๐ ปี แนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าคลองหัวเขี้ยว และป่าคลองเกาะสุย และเส้นตรงที่ต่อตรงมาจากแนวเขตด้านใต้ของแผนก ๑ กองกำกับการ ๕ กองตำรวจน้ำ และสถานีตำรวจภูธรตำบลปากน้ำ

ทิศตะวันตก จดแผนก ๑ กองกำกับการ ๕ กองตำรวจน้ำ และสถานีตำรวจภูธรตำบลปากน้ำ

๒.๖ ทิศเหนือ จดเส้นตรงที่ต่อตรงมาจากแนวถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากเหนือ ถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากใต้ เส้นขนานระยะ ๑๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔๐๘๐ และแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าคลองหัวเขี้ยว และป่าคลองเกาะสุย

ทิศตะวันออก จดแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าคลองหัวเขี้ยว และป่าคลองเกาะสุย

ทิศใต้ จดแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าคลองหัวเขี้ยว และป่าคลองเกาะสุย

ทิศตะวันตก จดคลองชื่อ ผังตะวันออก

ทั้งนี้ ไม่รวมถึงสถานที่ราชการ สถาบันการศึกษา และศาสนสถาน

ทั้งนี้ ตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๒ ให้กำหนดพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลบางนอน ตำบลเขานิเวศน์ ตำบลบางรีน ตำบลหาดส้มแป้น และตำบลปากน้ำ อำเภอเมืองระนอง จังหวัดระนอง ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและประเภท ดังต่อไปนี้

(๑) ภายในบริเวณที่ ๑ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

(๒) ภายในบริเวณที่ ๒ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้

(ก) อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร

(ข) อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ 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 ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

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

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

๑๐. ที่พักมูลฝอย ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหารและสถานที่เก็บอาหารไม่น้อยกว่า ๔ เมตร แต่ถ้าที่พักมูลฝอยมีขนาดความจุเกิน ๓ ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าวไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และสามารถขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก

ข้อ ๓ ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๒ ห้ามบุคคลใดดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ อาคารใดๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๒

ข้อ ๔ อาคารที่มีอยู่แล้วในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๒ ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่ห้ามดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าว ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๒

ข้อ ๕ อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ตาม กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้นก่อนวันที่ กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และยังก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับการยกเว้น ไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้งให้เป็นการขัดต่อ กฎกระทรวงนี้ไม่ได้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๗

โกสิน พลกุล

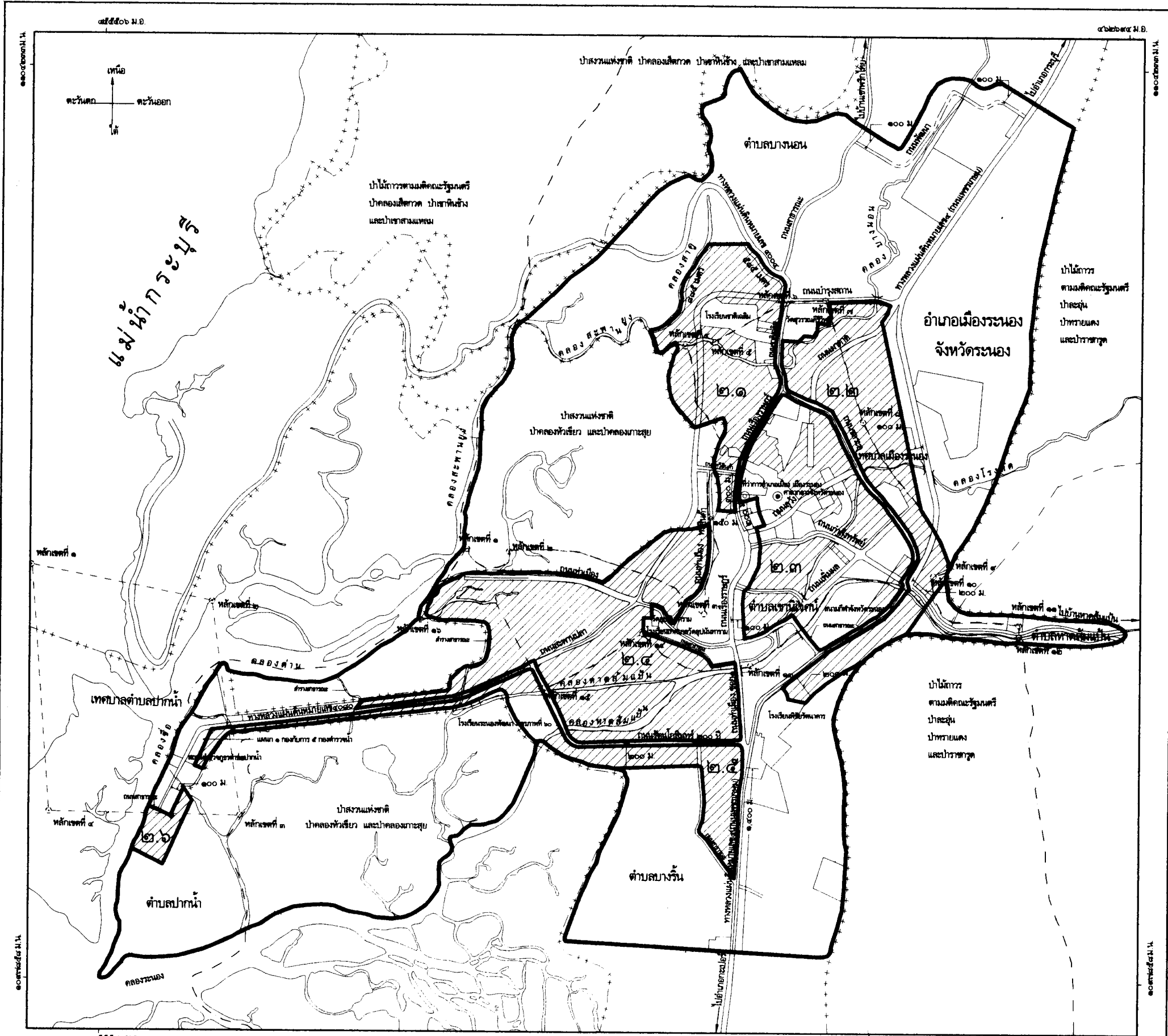
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

แผนที่ท้ายกฎกระทรวง  
กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท  
ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่ตำบลบางนอน ตำบลเขานิวเวอจน์ ตำบลบางวัน ตำบลหาดส้มแป้น  
และตำบลปากน้ำ อำเภอเมืองระนอง จังหวัดระนอง

พ.ศ. ๒๕๕๗

มาตราส่วน ๑ : ๓๐,๐๐๐

๐ ๐.๕ ๑ ๒ กิโลเมตร



เครื่องหมาย

- |  |  |  |                 |
|--|--|--|-----------------|
|  | บริเวณที่ ๑                                |  | ศาลากลางจังหวัด |
|  | บริเวณที่ ๒                                |  | ที่ว่าการอำเภอ  |
|  | เขตตำบล                                    |  | เมตร            |
|  | เขตเทศบาล                                  |  |                 |
|  | แนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ แนวเขตอุทยานแห่งชาติ |  |                 |
|  | แนวเขตวนอุทยาน แนวเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า   |  |                 |
|  | แนวเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี          |  |                 |
|  | ทางหลวง ถนน                                |  |                 |
|  | ถนนลูกรัง พื้นถนนอ่อน                      |  |                 |
|  | สะพาน                                      |  |                 |
|  | แม่น้ำ คลอง                                |  |                 |

(นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์)  
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

(นายสว่าง ศรีศุภกุล)  
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่ ตำบลเขานิเวศน์ ตำบลบางนอน ตำบลบางรีน ตำบลหาดส้มแป้น และตำบลปากน้ำ อำเภอเมืองระนอง จังหวัดระนอง ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๔๖ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๕ กันยายน ๒๕๔๖ เป็นต้นมา แต่มาตรา ๑๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า ถ้าไม่มีการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศนั้นมีผลใช้บังคับ ให้ประกาศดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และโดยที่สมควรห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในบริเวณดังกล่าวต่อไป เพื่อประโยชน์ในด้านการรักษา คุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้