

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลง
อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของท้องที่จังหวัดยโสธร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๒ มาตรา ๓๕ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองจึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในประกาศนี้

“อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการขายปลีกหรือขายส่ง หรือทั้งขายปลีกและขายส่ง ซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน แต่ไม่หมายความรวมถึงตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และอาคารที่มีกิจกรรมหลักเพื่อใช้ดำเนินการเพื่อส่งเสริมหรือจำหน่ายสินค้าซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์หรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน

“พื้นที่อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” หมายความว่า พื้นที่อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อประกอบกิจการพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งเท่านั้น โดยไม่ต้องนำพื้นที่ส่วนอื่นที่อยู่ภายในอาคารมารวมคำนวณด้วย เช่น ห้องน้ำ ห้องส้วม พื้นที่ที่ใช้เก็บสินค้า สำนักงาน ฯลฯ

“ระดับพื้นดิน” หมายความว่า ระดับพื้นดินที่ก่อสร้างกรณีไม่มีการถมดิน หรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างกรณีมีการถมดินที่ไม่สูงกว่าระดับถนนที่อยู่ใกล้ที่สุด หรือระดับถนนกรณีมีการถมดินสูงกว่าระดับถนนที่อยู่ใกล้ที่สุด

ข้อ ๒ การคำนวณพื้นที่ใช้สอยอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ให้คำนวณเฉพาะพื้นที่อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อประกอบกิจการพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งเท่านั้น โดยไม่ต้องนำพื้นที่ส่วนอื่นที่อยู่ภายในอาคารมารวมคำนวณด้วย เช่น ห้องน้ำ ห้องส้วม พื้นที่เก็บสินค้า สำนักงาน ฯลฯ

ข้อ ๓ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับในพื้นที่จังหวัดยโสธร เว้นแต่พื้นที่บริเวณตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลง หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่ตำบลสำราญ ตำบลน้ำคำใหญ่ ตำบลในเมือง ตำบลตลาดทอง และตำบลเชียงคำ อำเภอเมืองยโสธร จังหวัดยโสธร พ.ศ. ๒๕๕๗

ข้อ ๔ ให้กำหนดพื้นที่บางส่วนของท้องที่จังหวัดยโสธร เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ดังต่อไปนี้

(๑) ภายในบริเวณพื้นที่บางส่วนของจังหวัดยโสธร เว้นแต่บริเวณท้องที่ ดังต่อไปนี้

- ๑) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลสามแยก อำเภอเลิงนกทา
- ๒) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลเลิงนกทา อำเภอเลิงนกทา

๓) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลห้องแซง	อำเภอเลิงนกทา
๔) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลบุงค้ำ	อำเภอเลิงนกทา
๕) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลกุดเชียงหมี	อำเภอเลิงนกทา
๖) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลศรีแก้ว	อำเภอเลิงนกทา
๗) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลสามัคคี	อำเภอเลิงนกทา
๘) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลคำเตย	อำเภอไทยเจริญ
๙) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลกุดชุมพัฒนา	อำเภอกุดชุม
๑๐) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลทรายมูล	อำเภอทรายมูล
๑๑) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลนาเวียง	อำเภอทรายมูล
๑๒) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลป่าดัว	อำเภอป่าดัว
๑๓) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลเดิด	อำเภอเมืองยโสธร
๑๔) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลตาดทอง	อำเภอเมืองยโสธร
๑๕) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลคำเขื่อนแก้ว	อำเภอคำเขื่อนแก้ว
๑๖) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลฟ้าหยาด	อำเภอมหาชนะชัย
๑๗) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลค้อวัง	อำเภอค้อวัง
๑๘) ในท้องที่องค์การบริหารส่วนตำบลกุดแห่	อำเภอเลิงนกทา
๑๙) ในท้องที่องค์การบริหารส่วนตำบลดงแคนใหญ่	อำเภอคำเขื่อนแก้ว
๒๐) ในท้องที่องค์การบริหารส่วนตำบลหัวเมือง	อำเภอมหาชนะชัย
๒๑) ในท้องที่องค์การบริหารส่วนตำบลผือฮี	อำเภอมหาชนะชัย

ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลัง ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

(๒) ภายในท้องที่ตาม (๑) ๑) ถึง ๑๗) ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลัง ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป เว้นแต่ กรณีอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลัง ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องเป็นไปตามข้อกำหนด ดังต่อไปนี้

๑) ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีช่องทางจราจร ไม่น้อยกว่า ๔ ช่องทาง หรือมีขนาดช่องทางไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดช่องทางที่เท่ากัน หรือมากกว่า

๒) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดช่องทางตั้งแต่ ๑๔ เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า ๑๐๐ เมตร

- ๓) มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๗๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
- ๔) มีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๘ ต่อ ๑
- ๕) มีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างที่จัดให้เป็นสวน หรือบริเวณปลูกต้นไม้ หรือการนันทนาการ ต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๐
- ๖) มีที่ว่างด้านหน้าของอาคาร ห่างจากริมเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
- ๗) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคาร ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
- ๘) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๐ เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคาร ศูนย์ราชการหลักของจังหวัดหรืออำเภอ ศาลากลาง โบราณสถาน และสถานศึกษา ไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว
- ๙) มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อพื้นที่อาคาร ๒๐ ตารางเมตร เศษของ ๒๐ ตารางเมตรให้คิดเป็น ๒๐ ตารางเมตร
- ๑๐) ที่พักรถจักรยานยนต์ ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหารและสถานที่เก็บอาหารไม่น้อยกว่า ๔ เมตร แต่ถ้าที่พักรถจักรยานยนต์มีขนาดความจุเกิน ๓ ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าวไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และสามารถขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก
- (๓) ภายในท้องที่ตาม (๑) ๑๘) ถึง ๒๑) ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลัง ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป เว้นแต่
- (ก) กรณีอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกัน เพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลัง ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดใน (๒)
- (ข) กรณีอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องเป็นไปตามข้อกำหนด ดังต่อไปนี้
- ๑) มีระยะห่างจากเขตเทศบาลเมืองยโสธรหรือเขตเทศบาลตำบลไม่น้อยกว่า ๘ กิโลเมตร โดยวัดจากหลักหมุดเขตเทศบาลเมืองยโสธรหรือเขตเทศบาลตำบล
- ๒) ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารจะต้องอยู่ติดทางหลวงแผ่นดินหรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๔๐ เมตร

๓) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๑๔ เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร และมีทางคู่ขนานกับถนนสาธารณะเชื่อมต่อกับทางเข้าออกของรถยนต์

๔) มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๘๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

๕) มีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๘ ต่อ ๑

๖) มีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างที่จัดให้เป็นสวนหรือบริเวณปลูกต้นไม้ หรือการนันทนาการต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๐

๗) มีที่ว่างด้านหน้าของอาคาร ห่างจากริมเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๗๕ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

๘) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคาร ห่างจากที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

๙) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๐ เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารศูนย์ราชการหลักของจังหวัดหรืออำเภอ ศาลากลาง โบราณสถาน และสถานศึกษา ไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว

๑๐) มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อพื้นที่อาคาร ๒๐ ตารางเมตร สำหรับ ๑,๐๐๐ ตารางเมตรแรก ส่วนที่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อพื้นที่อาคาร ๔๐ ตารางเมตร เศษของ ๔๐ ตารางเมตร ให้คิดเป็น ๔๐ ตารางเมตร

๑๑) ที่พักมูลฝอย ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหารและสถานที่เก็บอาหารไม่น้อยกว่า ๔ เมตร แต่ถ้าที่พักมูลฝอยมีขนาดความจุเกิน ๓ ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าวไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และสามารถขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก

การวัดความสูงของอาคาร ให้วัดจากระดับพื้นดินถึงพื้นคาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือทรงปั้นหย่าให้วัดจากระดับพื้นดินถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

ข้อ ๕ ประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้มีให้ใช้บังคับแก่อาคารที่มีอยู่ก่อนการใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารในพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๔ ก่อนหรือในวันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้ใช้บังคับ แต่ห้ามตัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าวให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๔

ข้อ ๖ ประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้มีให้ใช้บังคับแก่อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้น ก่อนวันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้ใช้บังคับ และยังก่อสร้าง

ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ไม่แล้วเสร็จ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาต หรือการแจ้งให้เป็นการชดต่อประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้ไม่ได้

ข้อ ๗ ประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๓ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๕

จารุพงศ์ เรืองสุวรรณ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย