

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลง
อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่จังหวัดราชบุรี

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 อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการขายปลีก หรือขายส่ง หรือทั้งขายปลีกและขายส่ง ซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน แต่ไม่หมายความรวมถึงตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และอาคารที่มีกิจกรรมหลักเพื่อใช้ดำเนินการเพื่อส่งเสริมหรือจำหน่ายสินค้าซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์หรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน

“พื้นที่อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งเท่านั้น” หมายความว่า พื้นที่อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อประกอบกิจการพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งเท่านั้น โดยไม่ต้องนำพื้นที่ส่วนอื่นที่อยู่ภายในอาคารมารวมคำนวณด้วย เช่น ห้องน้ำ ห้องส้วม พื้นที่เก็บสินค้า สำนักงาน ฯลฯ

“ระดับพื้นดิน” หมายความว่า ระดับพื้นดินที่ก่อสร้างกรณีไม่มีการถมดิน หรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างกรณีมีการถมดินที่ไม่สูงกว่าระดับถนนที่อยู่ใกล้ที่สุด หรือระดับถนนกรณีมีการถมดินสูงกว่าระดับถนนที่อยู่ใกล้ที่สุด

ข้อ ๒ การคำนวณพื้นที่ใช้สอยอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ให้คำนวณเฉพาะพื้นที่อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อประกอบกิจการพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งเท่านั้น โดยไม่ต้องนำพื้นที่ส่วนอื่นที่อยู่ภายในอาคารมารวมคำนวณด้วย เช่น ห้องน้ำ ห้องส้วม พื้นที่เก็บสินค้า สำนักงาน ฯลฯ

ข้อ ๓ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับในพื้นที่จังหวัดราชบุรี เว้นแต่พื้นที่บริเวณตามกฎหมายกระทรวง ดังต่อไปนี้

(๑) กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลหลุมดิน ตำบลโคกหม้อ ตำบลเจดีย์หัก ตำบลพงสวาย ตำบลหน้าเมือง ตำบลบ้านไร่ และตำบลดอนตะโก อำเภอเมืองราชบุรี จังหวัดราชบุรี พ.ศ. ๒๕๔๗

(๒) กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลท่าผา ตำบลลาดบัวขาว ตำบลปากแรต ตำบลเบิกไพร ตำบลบ้านโป่ง ตำบลสวนกล้วย ตำบลหนองกบ ตำบลหนองอ้อ และตำบลนครชุมน์ อำเภอบ้านโป่ง จังหวัดราชบุรี พ.ศ. ๒๕๔๗

(๓) กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลสร้อยฟ้า ตำบลคลองตาต ตำบลบ้านเลือก ตำบลโพธาราม ตำบลท่าชุมพล ตำบลบ้านฆ้อง ตำบลคลองข่อย และตำบลบ้านสิงห์ อำเภอโพธาราม จังหวัดราชบุรี พ.ศ. ๒๕๔๗

ข้อ ๔ ให้กำหนดพื้นที่บางส่วนในจังหวัดราชบุรี เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ดังต่อไปนี้

(๑) ภายในบริเวณพื้นที่บางส่วนในจังหวัดราชบุรี เว้นแต่บริเวณท้องที่ ดังต่อไปนี้

- | | |
|--|-------------------|
| ๑) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลหลักเมือง | อำเภอเมืองราชบุรี |
| ๒) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลเขาสูง | อำเภอเมืองราชบุรี |
| ๓) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลห้วยชินสีห์ | อำเภอเมืองราชบุรี |
| ๔) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลหลุมดิน | อำเภอเมืองราชบุรี |
| ๕) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลห้วยกระบอก | อำเภอบ้านโป่ง |
| ๖) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลท่าผา | อำเภอบ้านโป่ง |
| ๗) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลกระจับ | อำเภอบ้านโป่ง |
| ๘) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลเบิกไพร | อำเภอบ้านโป่ง |
| ๙) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลกรับใหญ่ | อำเภอบ้านโป่ง |
| ๑๐) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลเจ็ดเสมียน | อำเภอโพธาราม |
| ๑๑) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลบ้านเลือก | อำเภอโพธาราม |
| ๑๒) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลหนองโพ | อำเภอโพธาราม |
| ๑๓) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลเขาขวาง | อำเภอโพธาราม |
| ๑๔) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลบ้านฆ้อง | อำเภอโพธาราม |
| ๑๕) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลบ้านสิงห์ | อำเภอโพธาราม |
| ๑๖) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลดอนทราย | อำเภอโพธาราม |
| ๑๗) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลดำเนินสะดวก | อำเภอดำเนินสะดวก |
| ๑๘) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลศรีดอนไผ่ | อำเภอดำเนินสะดวก |
| ๑๙) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลบ้านไร่ | อำเภอดำเนินสะดวก |
| ๒๐) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลบัวงาม | อำเภอดำเนินสะดวก |
| ๒๑) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลประสาธสิทธิ์ | อำเภอดำเนินสะดวก |
| ๒๒) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลบางแพ | อำเภอบางแพ |
| ๒๓) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลโพหัก | อำเภอบางแพ |
| ๒๔) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลปากท่อ | อำเภอปากท่อ |
| ๒๕) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลทุ่งหลวง | อำเภอปากท่อ |

๒๖) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลจอมบึง	อำเภอจอมบึง
๒๗) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลด่านทับตะโก	อำเภอจอมบึง
๒๘) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลวัดเพลง	อำเภอวัดเพลง
๒๙) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลสวนผึ้ง	อำเภอสวนผึ้ง
๓๐) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลชฎาพาทวย	อำเภอสวนผึ้ง
๓๑) ในท้องที่ตำบลท่าราบ	อำเภอเมืองราชบุรี
๓๒) ในท้องที่ตำบลสามเรือน	อำเภอเมืองราชบุรี
๓๓) ในท้องที่ตำบลเจดีย์หัก	อำเภอเมืองราชบุรี
๓๔) ในท้องที่ตำบลดอนตะโก	อำเภอเมืองราชบุรี
๓๕) ในท้องที่ตำบลสวนกล้วย	อำเภอบ้านโป่ง
๓๖) ในท้องที่ตำบลดอนกระเบื้อง	อำเภอบ้านโป่ง
๓๗) ในท้องที่ตำบลดอนกระเบื้อง	อำเภอโพธาราม
๓๘) ในท้องที่ตำบลหัวโพ	อำเภอบางแพ
๓๙) ในท้องที่ตำบลวัดแก้ว	อำเภอบางแพ
๔๐) ในท้องที่ตำบลดอนกรวย	อำเภอดำเนินสะดวก
๔๑) ในท้องที่ตำบลท่าหนด	อำเภอดำเนินสะดวก
๔๒) ในท้องที่ตำบลดำเนินสะดวก	อำเภอดำเนินสะดวก
๔๓) ในท้องที่ตำบลขุนพิทักษ์	อำเภอดำเนินสะดวก
๔๔) ในท้องที่ตำบลบ่อกระดาน	อำเภอปากท่อ
๔๕) ในท้องที่ตำบลหนองกระทุ่ม	อำเภอปากท่อ
๔๖) ในท้องที่ตำบลดอนทราย	อำเภอปากท่อ
๔๗) ในท้องที่ตำบลวังมะนาว	อำเภอปากท่อ
๔๘) ในท้องที่ตำบลป่าไถ่	อำเภอปากท่อ

ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ ๒๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

(๒) ภายในท้องที่ตาม (๑) ๑) ถึง ๔๘) ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ ๒๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป เว้นแต่

(ก) กรณีอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลัง ตั้งแต่ ๒๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้

๑) มีระยะห่างจากเขตเทศบาลเมืองราชบุรี เทศบาลเมืองโพธาราม และเทศบาลเมืองบ้านโป่ง ไม่น้อยกว่า ๗ กิโลเมตร

๒) ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีช่องทางจราจรไม่น้อยกว่า ๔ ช่องทาง หรือมีขนาดช่องทางไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดช่องทางที่เท่ากันหรือมากกว่า

๓) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดช่องทางตั้งแต่ ๑๔ เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า ๑๐๐ เมตร และมีทางคู่ขนานกันกับถนนสาธารณะเชื่อมต่อกับทางเข้าออกของรถยนต์

๔) มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๗๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

๕) มีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๘ ต่อ ๑

๖) มีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างที่จัดให้เป็นสวน หรือบริเวณปลูกต้นไม้ หรือการนันทนาการต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๐

๗) มีที่ว่างด้านหน้าของอาคาร ห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

๘) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคาร ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

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

๑๐) มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อพื้นที่อาคาร ๒๐ ตารางเมตร เศษของ ๒๐ ตารางเมตร ให้คิดเป็น ๒๐ ตารางเมตร

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

(ข) กรณีอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลัง เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้

๑) มีระยะห่างจากเขตเทศบาลเมืองราชบุรี เทศบาลเมืองโพธาราม และเทศบาลเมืองบ้านโป่ง ไม่น้อยกว่า ๗ กิโลเมตร

๒) ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีช่องทางจราจรไม่น้อยกว่า ๔ ช่องทาง หรือมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๔๐ เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า

๓) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๑๔ เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร และมีทางคู่ขนานกันกับถนนสาธารณะเชื่อมต่อกับทางเข้าออกของรถยนต์

๔) มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๘๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

๕) มีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๘ ต่อ ๑

๖) มีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างที่จัดให้เป็นสวน หรือบริเวณปลูกต้นไม้ หรือการนันทนาการต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๐

๗) มีที่ว่างด้านหน้าของอาคาร ห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๗๕ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

๘) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคาร ห่างจากที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 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 ให้คิดในอัตรา ๑ คัน ต่อพื้นที่อาคาร ๔๐ ตารางเมตร เศษของ ๔๐ ตารางเมตร ให้คิดเป็น ๔๐ ตารางเมตร

๑๑) ที่พักผ่อนหย่อนใจ ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหารและสถานที่เก็บอาหารไม่น้อยกว่า ๔ เมตร แต่ถ้าที่พักผ่อนหย่อนใจมีขนาดความจุเกิน ๓ ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าวไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และสามารถขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก

ข้อ ๕ ประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้มิให้ใช้บังคับแก่อาคารที่มีอยู่ก่อนการใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารในพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๔ ก่อนหรือในวันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้ใช้บังคับ แต่ห้ามตัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าวให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๔

ข้อ ๖ ประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้มิให้ใช้บังคับแก่อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาต

ตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้น ก่อนวันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้ใช้บังคับ และยังก่อสร้าง
ตัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ไม่แล้วเสร็จ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาต หรือการแจ้งให้เป็นการชดต่อ
ประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้ไม่ได้

ข้อ ๗ ประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา
เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๓ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๖

จารุพงศ์ เรืองสุวรรณ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย