



**คู่มือประกอบการพิจารณา
ประกาศกระทรวง/กฎกระทรวงห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง
หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร หรือบางประเภท
(อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง)**





ความเป็นมา

คณะรัฐมนตรีได้มีมติ เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2545 เห็นชอบให้มีการจัดระเบียบการประกอบกิจการค้าปลีกค้าส่ง โดยการออกกฎหมายตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการกิจการค้าปลีกค้าส่งขนาดเล็ก และขนาดกลางที่มีทุนน้อย โดยมอบหมายให้กระทรวงมหาดไทย โดยกรมโยธาธิการและผังเมืองดำเนินการ

วัตถุประสงค์

ประกาศกระทรวง/กฎกระทรวงห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร หรือบางประเภทอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

1. สร้างโอกาสที่เท่าเทียมกันให้กับผู้ประกอบการรายเดิม และผู้ประกอบการรายใหม่
2. อำนวยประโยชน์สูงสุดให้กับประชาชนในด้านความสะดวกสบาย มีสินค้าคุณภาพในราคาเป็นธรรม
3. นำไปสู่การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นระเบียบเรียบร้อย

เนื้อหาสาระในประกาศฯ ประกอบด้วย 4 ส่วน สำคัญ

1. **นิยาม ความหมาย ของอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง**
2. **ขอบเขตพื้นที่บังคับใช้ประกาศ**
3. **พื้นที่บริเวณห้ามและยกเว้น**
4. **หลักเกณฑ์อาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่ง**





ข้อ 1

นิยาม "อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง"

“อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการ ขายปลีก หรือขายส่ง หรือทั้งขายปลีกและขายส่ง ซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน แต่ไม่หมายความรวมถึงตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และอาคารที่มีกิจกรรมหลักเพื่อใช้ดำเนินการเพื่อส่งเสริมหรือจำหน่ายสินค้าซึ่งเป็นผลผลิต หรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน

“ระดับพื้นดิน” หมายความว่า ระดับพื้นดินที่ก่อสร้างกรณีไม่มีการถมดิน หรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างกรณีมีการถมดินที่ไม่สูงกว่าระดับถนนที่อยู่ใกล้ที่สุด หรือระดับถนนกรณีมีการถมดินสูงกว่าระดับถนนที่อยู่ใกล้ที่สุด

ข้อ 2

การคำนวณพื้นที่ใช้สอยอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

การคำนวณพื้นที่ใช้สอยอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ให้คำนวณเฉพาะพื้นที่อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อประกอบกิจการพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งเท่านั้น โดยไม่ต้องนำพื้นที่เก็บสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่ส่วนอื่นที่อยู่ภายในอาคารมารวมคำนวณด้วย



กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ข้อ 3(1)

พื้นที่บังคับใช้ตามประกาศฯ

สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว



ไม่รวมความรวมถึง

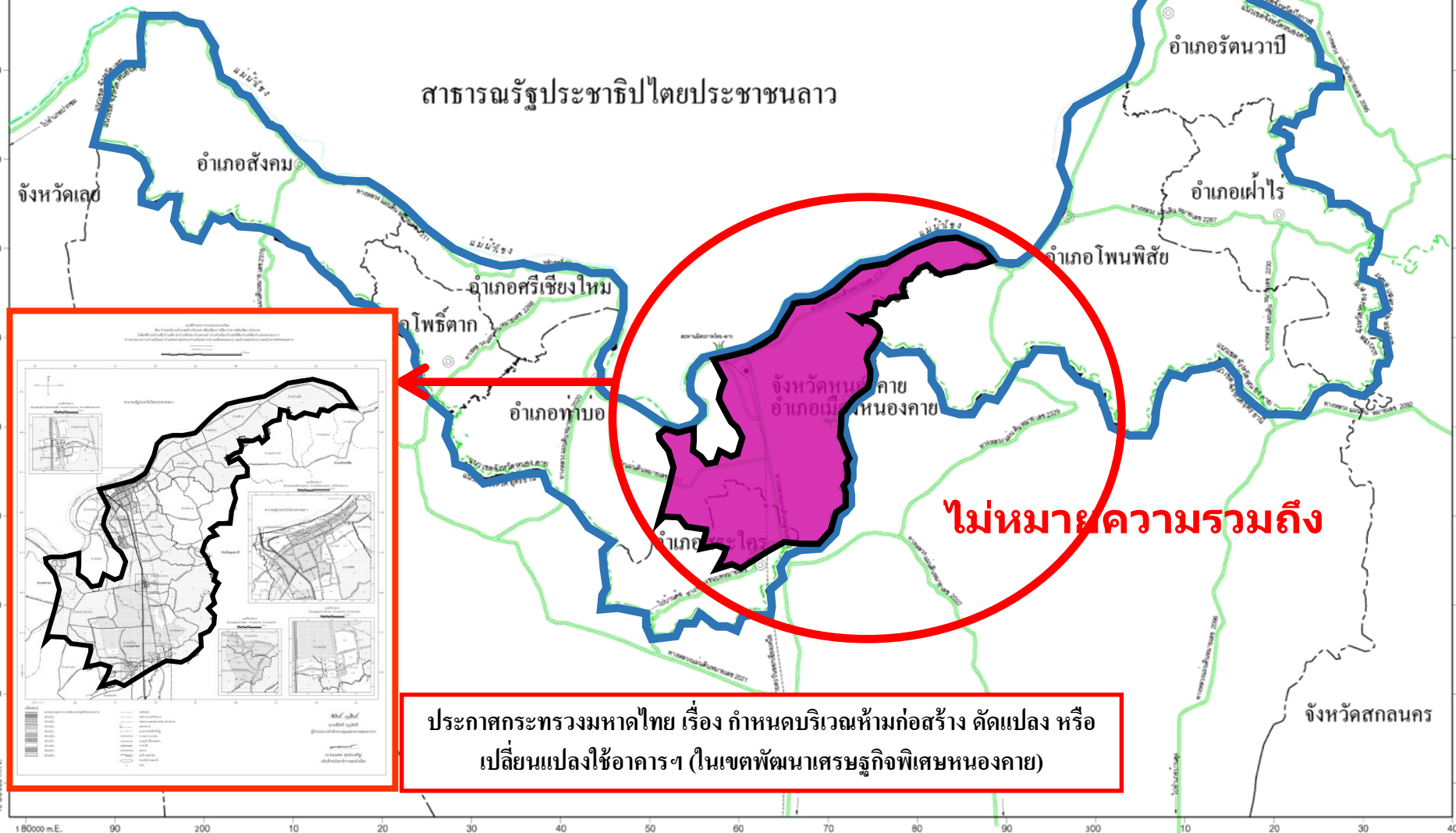
กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารฯ
(เพื่อควบคุมอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง ออกตาม พรบ. ควบคุมอาคาร)



กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ข้อ 3(2)

พื้นที่บังคับใช้ตามประกาศฯ





เทศบาล จำนวน 13 แห่ง

อบต. จำนวน 20 แห่ง

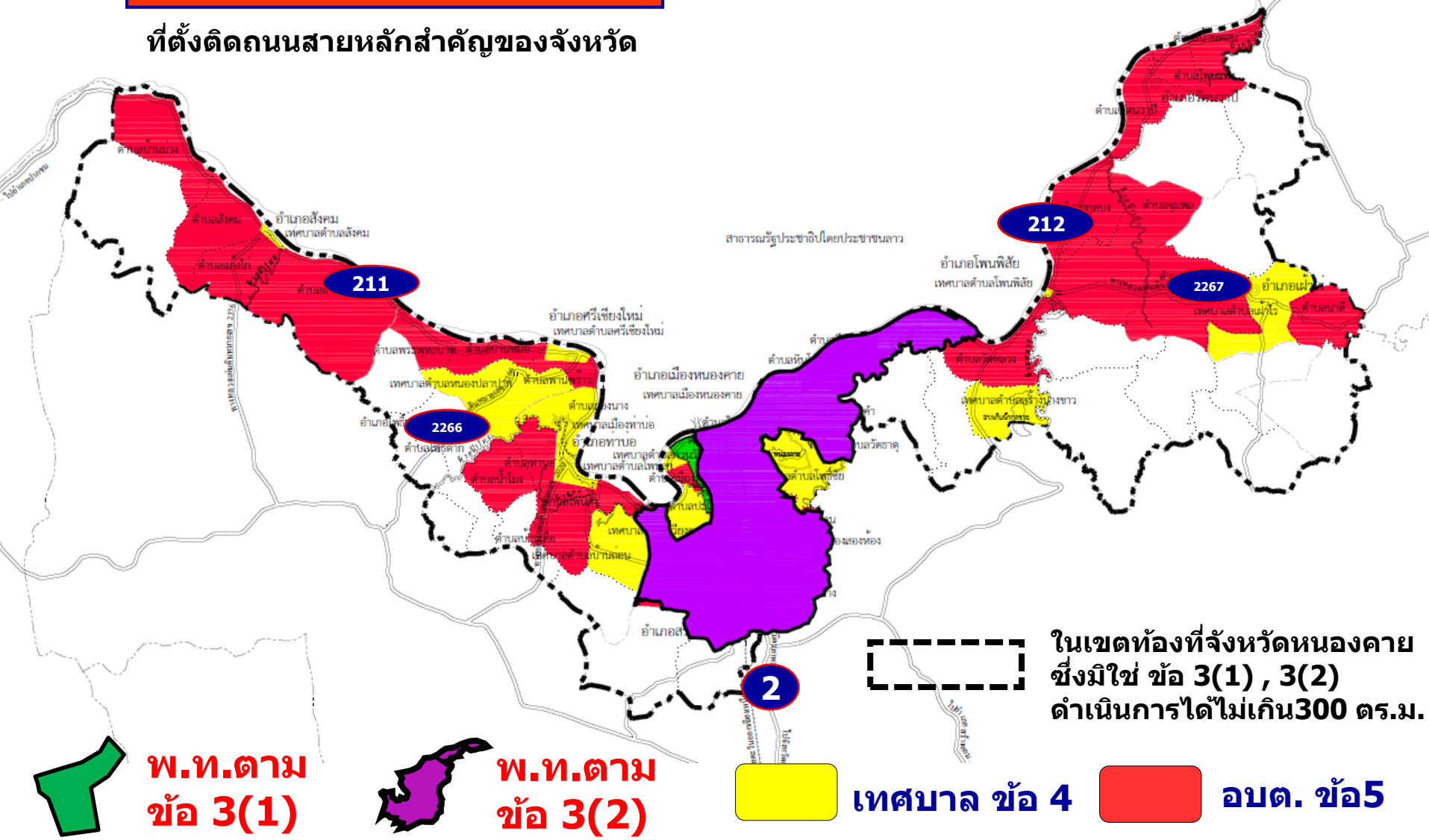
ตามหลักเกณฑ์

ข้อ 4 (ก) – (ฅ)

ตามหลักเกณฑ์

ข้อ 5 (ก) – (ง)

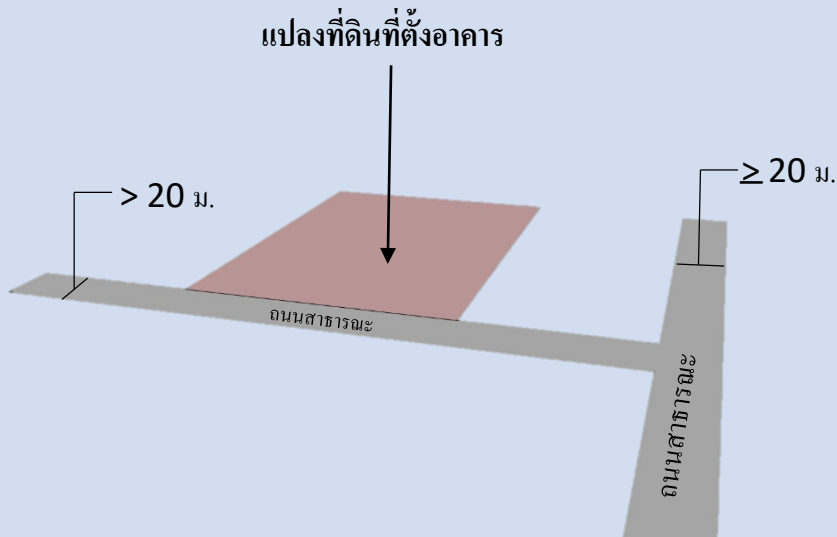
ที่ตั้งถนนสายหลักสำคัญของจังหวัด





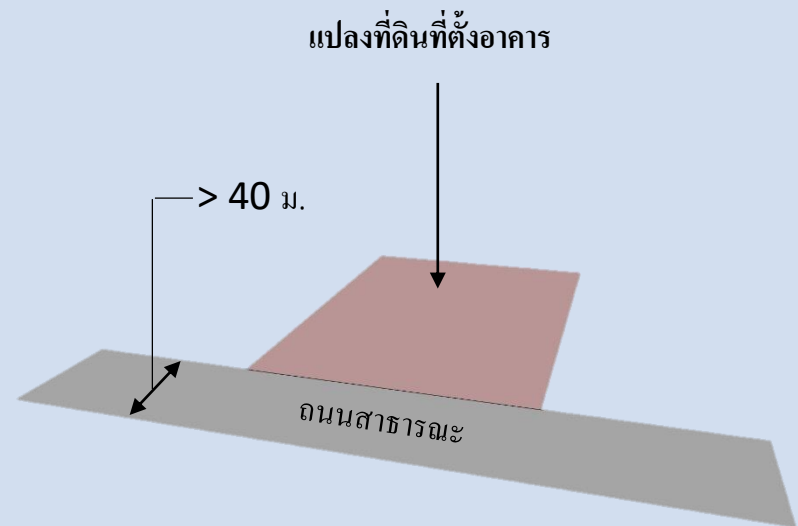
ข้อ 4 (ก) หลักเกณฑ์อาคารฯ (ขนาด 300-2,000 ตารางเมตร)

ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารจะต้องอยู่ติดถนน
สาธารณะที่มีช่องทางจราจรไม่น้อยกว่า 4
ช่องทางหรือมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 20 เมตร
และต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขต
ทางที่เท่ากันหรือมากกว่า



ข้อ 5 (ก) หลักเกณฑ์อาคารฯ (ขนาดมากกว่า 2,000 ตารางเมตร)

ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารจะต้องอยู่ติดทางหลวง
แผ่นดินหรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่
น้อยกว่า 40 เมตร



อบต.

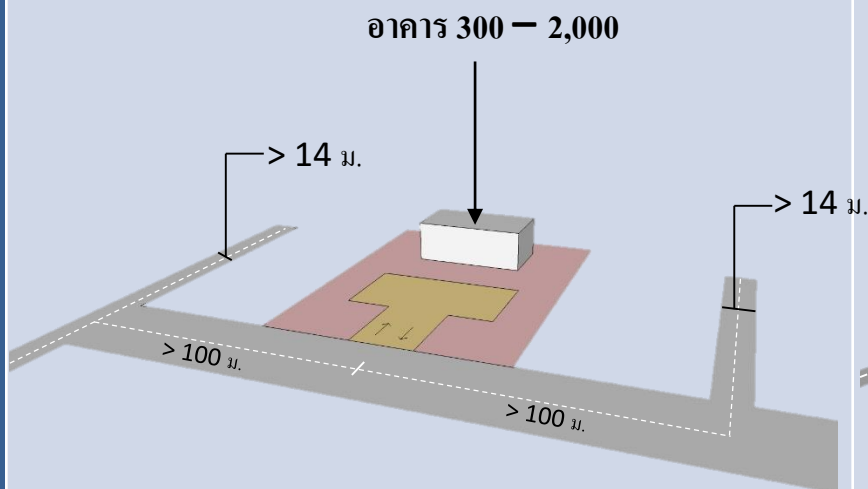
เทศบาล

ในท้องที่ อบต. หากดำเนินการตั้งแต่ 300 ตร.ม. ไม่เกิน 2,000 ตร.ม.
ให้ใช้เกณฑ์ตามข้อ 4 (ก)-(ง)



ข้อ 4 (ข) หลักเกณฑ์อาคารฯ (ขนาด 300-2,000 ตารางเมตร)

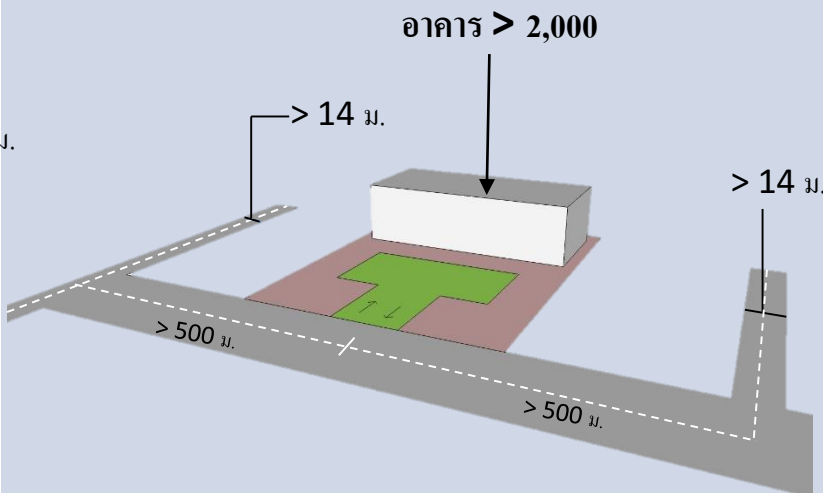
แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 14 เมตรขึ้นไปไม่น้อยกว่า 100 เมตร



เทศบาล

ข้อ 5 (ข) หลักเกณฑ์อาคารฯ (ขนาดมากกว่า 2,000 ตารางเมตร)

แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 14 เมตรขึ้นไปไม่น้อยกว่า 500 เมตร และมีทางคู่ขนานกับถนนสาธารณะเชื่อมต่อกับทางเข้าออกของรถยนต์



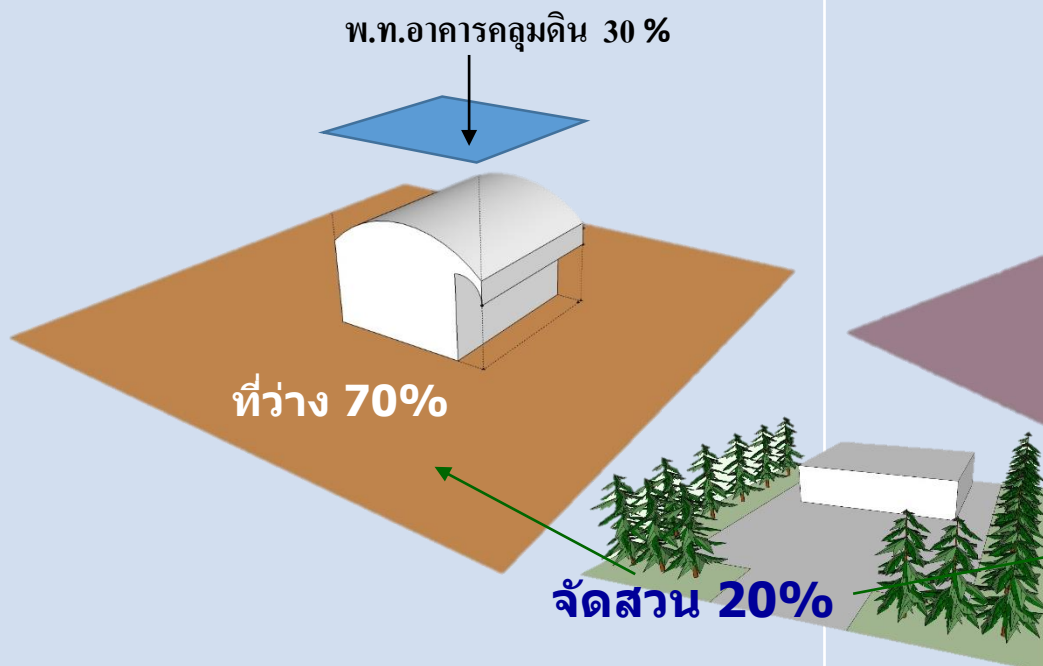
อบต.

ในท้องที่ อบต. หากดำเนินการตั้งแต่ 300 ตร.ม. ไม่เกิน 2,000 ตร.ม. ให้ใช้เกณฑ์ตามข้อ 4 (ก)-(ง)



ข้อ 4 (ค) หลักเกณฑ์อาคารฯ
(ขนาด 300-2,000 ตารางเมตร)

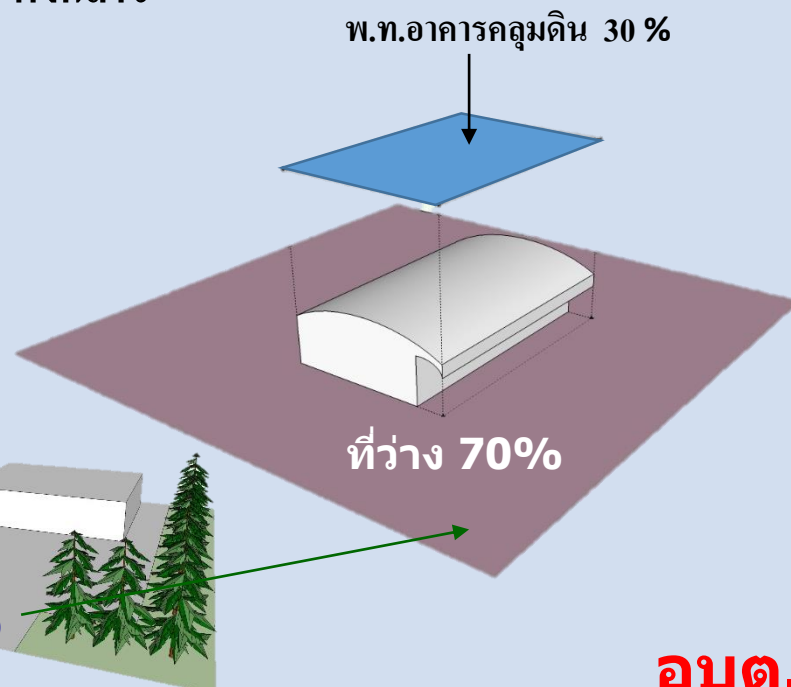
มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นพื้นที่ตั้งอาคาร และมีที่ว่างที่จัดให้เป็นสวนหรือบริเวณปลูกต้นไม้ หรือการนันทนาการไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของที่ว่างดังกล่าว



เทศบาล

ข้อ 5 (ค) หลักเกณฑ์อาคารฯ
(ขนาดมากกว่า 2,000 ตารางเมตร)

มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นพื้นที่ตั้งอาคาร และมีที่ว่างที่จัดให้เป็นสวนหรือบริเวณปลูกต้นไม้ หรือการนันทนาการไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของที่ว่างดังกล่าว



อบต.

ในท้องที่ อบต.หากดำเนินการตั้งแต่ 300 ตร.ม. ไม่เกิน 2,000 ตร.ม.
ให้ใช้เกณฑ์ตามข้อ 4 (ก)-(ง)



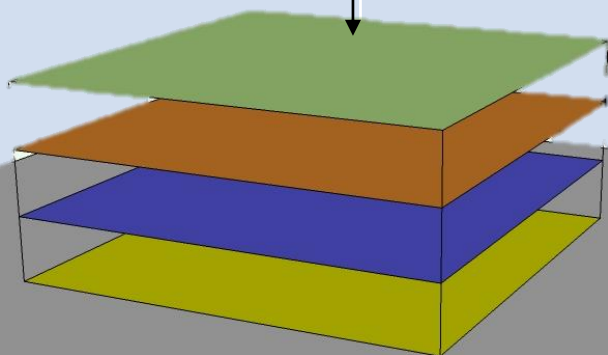
ข้อ 4 (ง) หลักเกณฑ์อาคารฯ
(ขนาด 300-2,000 ตารางเมตร)

มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้น
ของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ที่เป็นที่ตั้ง
อาคาร ไม่เกิน 1.5 ต่อ 1

ข้อ 5 (ง) หลักเกณฑ์อาคารฯ
(ขนาดมากกว่า 2,000 ตารางเมตร)

มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุก
ชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ที่เป็น
ที่ตั้งอาคาร ไม่เกิน 1.5 ต่อ 1

พ.ท.ใช้สอยอาคารรวม ไม่เกิน 150 %



พื้นที่แปลงที่ดิน 100 %

อบต.

เทศบาล

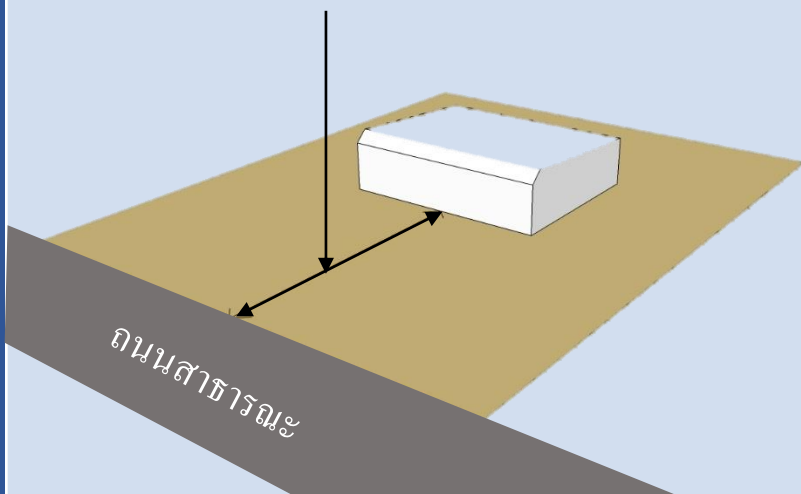
ในท้องที่ อบต. หากดำเนินการตั้งแต่ 300 ตร.ม. ไม่เกิน 2000 ตร.ม.
ให้ใช้เกณฑ์ตามข้อ 4 (ก)-(ง)



**ข้อ 4 (จ) หลักเกณฑ์อาคารฯ
(ขนาด 300-2,000 ตารางเมตร)**

มีที่ว่างด้านหน้าของอาคารห่างจากริมเขตทาง
ของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 50 เมตร โดย
วัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงริมเขต
ทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

ที่ว่างด้านหน้า > 50 ม.

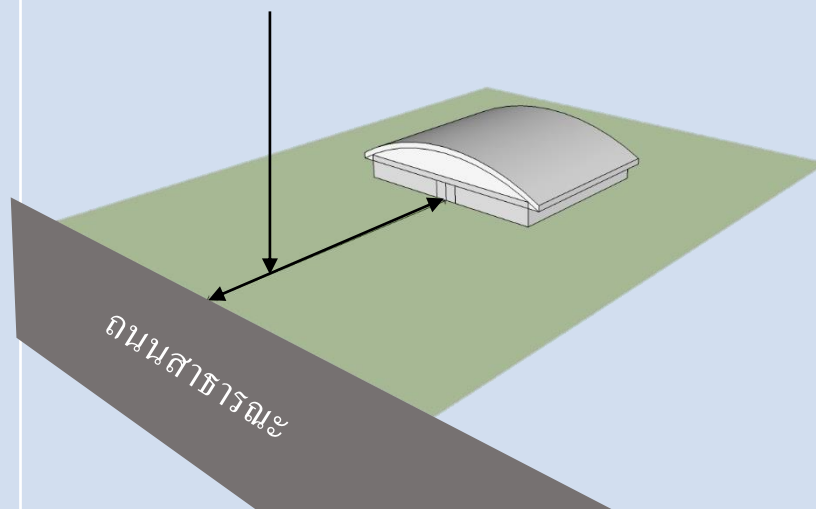


เทศบาล

**ข้อ 5 (จ) หลักเกณฑ์อาคารฯ
(ขนาดมากกว่า 2,000 ตารางเมตร)**

มีที่ว่างด้านหน้าของอาคารห่างจากริมเขตทาง
ของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 75 เมตร โดย
วัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงริมเขต
ทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

ที่ว่างด้านหน้า > 75 ม.



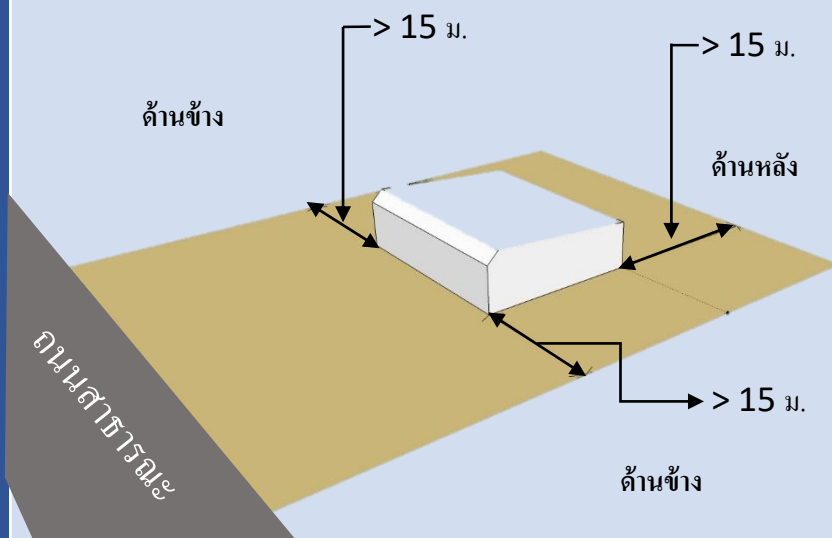
อบต.

ในท้องที่ อบต. หากดำเนินการตั้งแต่ 300 ตร.ม. ไม่เกิน 2,000 ตร.ม.
ให้ใช้เกณฑ์ตามข้อ 4 (ก)-(ง)



ข้อ 4 (ฉ) หลักเกณฑ์อาคารฯ (ขนาด 300-2,000 ตารางเมตร)

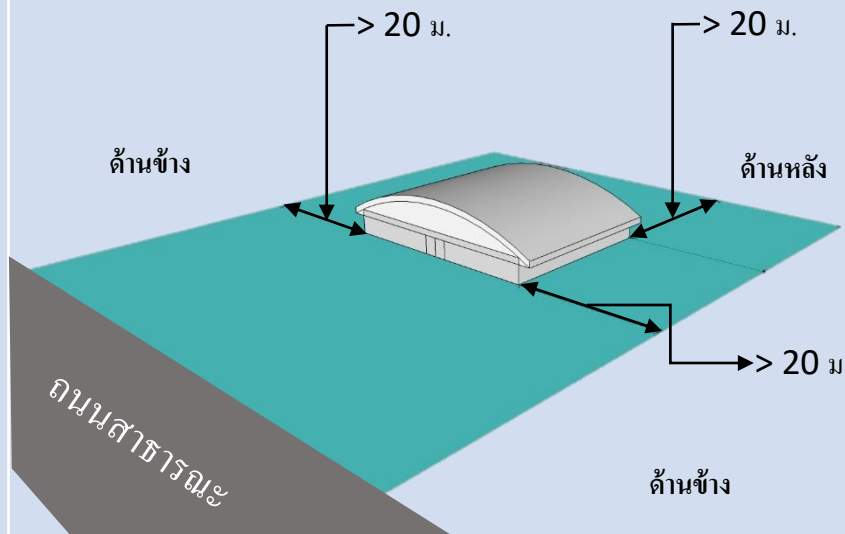
มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร



เทศบาล

ข้อ 5 (ฉ) หลักเกณฑ์อาคารฯ (ขนาดมากกว่า 2,000 ตารางเมตร)

มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 20 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร



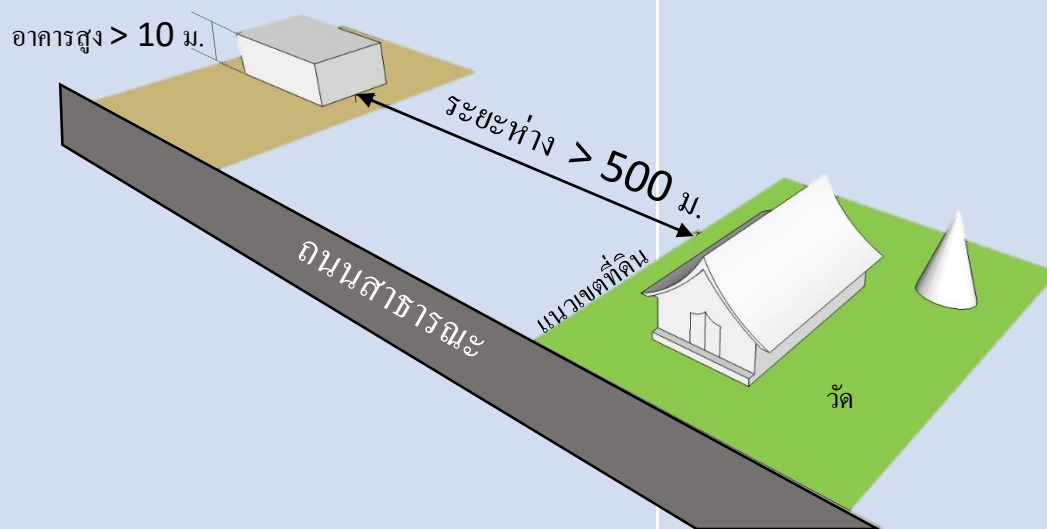
อบต.

ในท้องที่ อบต. หากดำเนินการตั้งแต่ 300 ตร.ม. ไม่เกิน 2,000 ตร.ม.
ให้ใช้เกณฑ์ตามข้อ 4 (ก)-(ฉ)



ข้อ 4 (ข) หลักเกณฑ์อาคารฯ
(ขนาด 300-2,000 ตารางเมตร)

อาคารที่มีความสูงเกิน 10 เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารศูนย์ราชการหลักของจังหวัดหรืออำเภอ ศาลากลาง โบราณสถาน และสถานศึกษา ไม่น้อยกว่า 500 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารที่ขออนุญาตถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว



เทศบาล

ข้อ 5 (ข) หลักเกณฑ์อาคารฯ
(ขนาดมากกว่า 2,000 ตารางเมตร)

อาคารที่มีความสูงเกิน 10 เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารศูนย์ราชการหลักของจังหวัดหรืออำเภอ ศาลากลาง โบราณสถาน และสถานศึกษา ไม่น้อยกว่า 500 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารที่ขออนุญาตถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว

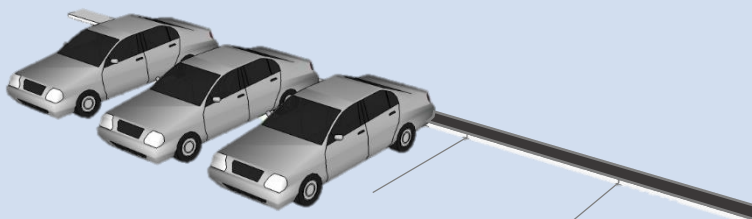
อบต.

ในท้องที่ อบต. หากดำเนินการตั้งแต่ 300 ตร.ม. ไม่เกิน 2,000 ตร.ม. ให้ใช้เกณฑ์ตามข้อ 4 (ก)-(ง)



ข้อ 4 (ซ) หลักเกณฑ์อาคารฯ (ขนาด 300-2,000 ตารางเมตร)

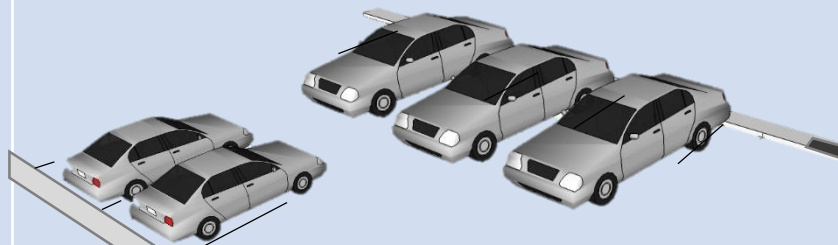
มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่
อาคาร 20 ตารางเมตร เศษของ 20 ตารางเมตร
ให้คิดเป็น 20 ตารางเมตร



ที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คัน / 20 ตร.ม.
เศษของ 20 ตร.ม. คิดเป็น 20 ตร.ม.

ข้อ 5 (ซ) หลักเกณฑ์อาคารฯ (ขนาดมากกว่า 2,000 ตารางเมตร)

มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่
อาคาร 20 ตารางเมตร สำหรับพื้นที่อาคาร
1,000 ตารางเมตรแรก ส่วนเกิน 1,000 ตาราง
เมตร ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อ
พื้นที่อาคาร 40 ตารางเมตร เศษของ 40 ตาราง
เมตร ให้คิดเป็น 40 ตารางเมตร



ที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คัน / 20 ตร.ม. (1,000 ตร.ม. แรก)
ที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คัน / 40 ตร.ม. (ส่วนที่เกิน 1,000 ตร.ม.)
เศษของ 40 ตร.ม. คิดเป็น 40 ตร.ม.

อบต.

ในท้องที่ อบต. หากดำเนินการตั้งแต่ 300 ตร.ม. ไม่เกิน 2,000 ตร.ม.
ให้ใช้เกณฑ์ตามข้อ 4 (ก)-(ง)

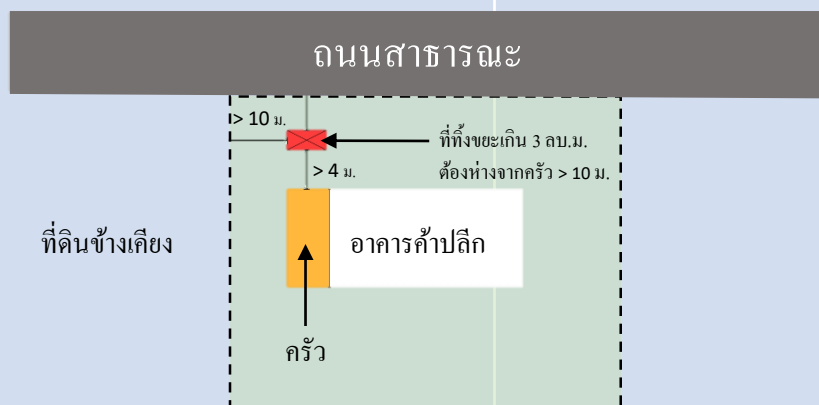


ข้อ 4 (ณ) หลักเกณฑ์อาคารฯ
(ขนาด 300-2,000 ตารางเมตร)

ที่พักมูลฝอย ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 10 เมตร และต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหารและสถานที่เก็บอาคารไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ถ้ำที่พักมูลฝอย มีขนาดความจุเกิน 3 ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าวไม่น้อยกว่า 10 เมตร และสามารถขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก

ข้อ 5 (ณ) หลักเกณฑ์อาคารฯ
(ขนาดมากกว่า 2,000 ตารางเมตร)

ที่พักมูลฝอย ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 10 เมตร และต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหารและสถานที่เก็บอาคารไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ถ้ำที่พักมูลฝอย มีขนาดความจุเกิน 3 ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าวไม่น้อยกว่า 10 เมตร และสามารถขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก



เทศบาล

อบต.

ในท้องที่ อบต.หากดำเนินการตั้งแต่ 300 ตร.ม. ไม่เกิน 2,000 ตร.ม.
ให้ใช้เกณฑ์ตามข้อ 4 (ก)-(ณ)