



## กฎกระทรวง

กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท  
ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่จังหวัดอุดรธานี

พ.ศ. ๒๕๖๑

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๘ (๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการขายปลีก หรือขายส่ง หรือทั้งขายปลีกและขายส่ง ซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน แต่ไม่หมายความรวมถึงตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และอาคารที่มีกิจกรรมหลักเพื่อใช้ดำเนินการเพื่อส่งเสริมหรือจำหน่ายสินค้าซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์หรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน

“ระดับพื้นดิน” หมายความว่า ระดับพื้นดินที่ก่อสร้างกรณีไม่มีการถมดิน หรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างกรณีมีการถมดินที่ไม่สูงกว่าระดับถนนที่อยู่ใกล้ที่สุด หรือระดับถนนกรณีมีการถมดินสูงกว่าระดับถนนที่อยู่ใกล้ที่สุด

ข้อ ๒ การคำนวณพื้นที่ใช้สอยอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ให้คำนวณเฉพาะพื้นที่อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อประกอบกิจการพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง โดยไม่นำพื้นที่เก็บสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่ส่วนอื่นที่อยู่ภายในอาคารมารวมคำนวณด้วย

ข้อ ๓ กำหนดให้ท้องที่จังหวัดอุดรธานี ซึ่งมีใช้พื้นที่ตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลหมุ่ม่น ตำบลบ้านเลื่อม ตำบลสามพร้าว ตำบลหนองบัว ตำบลเชียงพิณ ตำบลหมากแข้ง ตำบลหนองนาคำ ตำบลนาดี ตำบลหนองขอนกว้าง และตำบลบ้านจั่น อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี พ.ศ. ๒๕๕๗ เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง โดยห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการ

ในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป เว้นแต่การก่อสร้างอาคารตามที่กำหนดในข้อ ๔

ข้อ ๔ ภายในพื้นที่ดังต่อไปนี้ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งตามที่กำหนดในวรรคสอง

(๑) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลกุดจับ	อำเภอ กุดจับ
(๒) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลเชียงเพ็ง	อำเภอ กุดจับ
(๓) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลตาลเลียน	อำเภอ กุดจับ
(๔) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลปะโค	อำเภอ กุดจับ
(๕) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลเมืองเพีย	อำเภอ กุดจับ
(๖) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลยางชุม	อำเภอ กุดจับ
(๗) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลสร้างก่อ	อำเภอ กุดจับ
(๘) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลกงพานพังดอน	อำเภอ กุมภวาปี
(๙) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลกุมภวาปี	อำเภอ กุมภวาปี
(๑๐) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลเชียงแห	อำเภอ กุมภวาปี
(๑๑) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลแซแล	อำเภอ กุมภวาปี
(๑๒) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลปะโค	อำเภอ กุมภวาปี
(๑๓) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลพันดอน	อำเภอ กุมภวาปี
(๑๔) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลเวียงคำ	อำเภอ กุมภวาปี
(๑๕) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลหนองหว้า	อำเภอ กุมภวาปี
(๑๖) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลห้วยเก็ง	อำเภอ กุมภวาปี
(๑๗) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลกู่แก้ว	อำเภอ กู่แก้ว
(๑๘) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลคอนสาย	อำเภอ กู่แก้ว
(๑๙) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลไชยวาน	อำเภอ ไชยวาน
(๒๐) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลโพนสูง	อำเภอ ไชยวาน
(๒๑) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลหนองแวงแก้มหอม	อำเภอ ไชยวาน
(๒๒) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลทุ่งฝน	อำเภอ ทุ่งฝน
(๒๓) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลทุ่งใหญ่	อำเภอ ทุ่งฝน
(๒๔) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลนาขาม	อำเภอ นาขาม
(๒๕) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลโนนทอง	อำเภอ นาขาม
(๒๖) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลนางัว	อำเภอ น้ำโสม
(๒๗) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลน้ำโสม	อำเภอ น้ำโสม
(๒๘) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลโนนสะอาด	อำเภอ โนนสะอาด

(๒๙) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลหนองแวงโนนสะอาด	อำเภอโนนสะอาด
(๓๐) ในท้องที่เขตเทศบาลเมืองบ้านดุง	อำเภอบ้านดุง
(๓๑) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลกลางใหญ่	อำเภอบ้านฝ่อ
(๓๒) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลคำบง	อำเภอบ้านฝ่อ
(๓๓) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลบ้านฝ่อ	อำเภอบ้านฝ่อ
(๓๔) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลบ้านธาตุ	อำเภอเพ็ญ
(๓๕) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลเพ็ญ	อำเภอเพ็ญ
(๓๖) ในท้องที่เขตเทศบาลเมืองโนนสูง - น้ำคำ	อำเภอเมืองอุดรธานี
(๓๗) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลนาข่า	อำเภอเมืองอุดรธานี
(๓๘) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลนิคมสงเคราะห์	อำเภอเมืองอุดรธานี
(๓๙) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลบ้านตาด	อำเภอเมืองอุดรธานี
(๔๐) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลหนองขอนกว้าง	อำเภอเมืองอุดรธานี
(๔๑) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลหนองไผ่	อำเภอเมืองอุดรธานี
(๔๒) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลปะยาว	อำเภอวังสามหมอ
(๔๓) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลผาสุก	อำเภอวังสามหมอ
(๔๔) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลลำพันชาด	อำเภอวังสามหมอ
(๔๕) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลวังสามหมอ	อำเภอวังสามหมอ
(๔๖) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลหนองหญ้าไซ	อำเภอวังสามหมอ
(๔๗) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลจำปี	อำเภอศรีธาตุ
(๔๘) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลบ้านโป่ง	อำเภอศรีธาตุ
(๔๙) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลศรีธาตุ	อำเภอศรีธาตุ
(๕๐) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลหัวนาคำ	อำเภอศรีธาตุ
(๕๑) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลบ้านโคก	อำเภอสร้างคอม
(๕๒) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลบ้านยวด	อำเภอสร้างคอม
(๕๓) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลสร้างคอม	อำเภอสร้างคอม
(๕๔) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลกุดหมากไฟ	อำเภอหนองวัวซอ
(๕๕) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลโนนหวาย	อำเภอหนองวัวซอ
(๕๖) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลภูผาแดง	อำเภอหนองวัวซอ
(๕๗) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลหนองบัวบาน	อำเภอหนองวัวซอ
(๕๘) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลหนองวัวซอ	อำเภอหนองวัวซอ
(๕๙) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลอุบลมุง	อำเภอหนองวัวซอ
(๖๐) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลนาดี	อำเภอหนองแสง

(๖๑) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลแสงสว่าง	อำเภอหนองแสง
(๖๒) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลโคกสูง	อำเภอหนองหาน
(๖๓) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลบ้านเชียง	อำเภอหนองหาน
(๖๔) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลผักตบ	อำเภอหนองหาน
(๖๕) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลหนองไผ่	อำเภอหนองหาน
(๖๖) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลหนองเม็ก	อำเภอหนองหาน
(๖๗) ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลหนองหาน	อำเภอหนองหาน

ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่จะเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีช่องทางจราจรไม่น้อยกว่า ๔ ช่องทาง หรือมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร และต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า

(ข) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๑๔ เมตรขึ้นไปไม่น้อยกว่า ๑๐๐ เมตร

(ค) มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร และมีที่ว่างที่จัดให้เป็นสวน หรือบริเวณปลูกต้นไม้ หรือนันทนาการไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของที่ว่างดังกล่าว

(ง) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๘ ต่อ ๑

(จ) มีที่ว่างด้านหน้าของอาคารห่างจากริมเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(ฉ) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(ช) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๐ เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคาร ศูนย์ราชการหลักของจังหวัดหรืออำเภอ ศาลากลาง โบราณสถาน และสถานศึกษาไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว

(ซ) มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อพื้นที่อาคาร ๒๐ ตารางเมตร เศษของ ๒๐ ตารางเมตร ให้คิดเป็น ๒๐ ตารางเมตร

(ฌ) ที่พักมูลฝอยต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหารและสถานที่เก็บอาหารไม่น้อยกว่า ๔ เมตร

แต่ถ้าที่พิกมุลฝอยมีขนาดความจุเกิน ๓ ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าวไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และสามารถขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก

(๒) อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่จะเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารต้องมีระยะห่างจากเขตเทศบาลหรือเขตผังเมืองรวมไม่น้อยกว่า ๕ กิโลเมตร

(ข) ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๔๐ เมตร

(ค) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๑๔ เมตรขึ้นไปไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร และมีทางคู่ขนานกับถนนสาธารณะเชื่อมต่อกับทางเข้าออกของรถยนต์

(ง) มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละแปดสิบของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร และมีที่ว่างที่จัดให้เป็นสวน หรือบริเวณปลูกต้นไม้ หรือนันทนาการไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของที่ว่างดังกล่าว

(จ) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๐.๘ ต่อ ๑

(ฉ) มีที่ว่างด้านหน้าของอาคารห่างจากริมเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๗๕ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(ช) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(ซ) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๐ เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคาร ศูนย์ราชการหลักของจังหวัดหรืออำเภอ ศาลากลาง โบราณสถาน และสถานศึกษาไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว

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

(ญ) ที่พิกมุลฝอยต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหารและสถานที่เก็บอาหารไม่น้อยกว่า ๔ เมตร แต่ถ้าที่พิกมุลฝอยมีขนาดความจุเกิน ๓ ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าวไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และสามารถขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก

การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา ให้วัดจากระดับพื้นดินถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

ข้อ ๕ ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๓ และข้อ ๔ ห้ามบุคคลใดตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารใด ๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๓ และข้อ ๔

ข้อ ๖ อาคารที่มีอยู่แล้วในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๓ และข้อ ๔ ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่ห้ามตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารดังกล่าวให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๓ และข้อ ๔

ข้อ ๗ อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลง ภายใต้อำนาจของกรมโยธาธิการและผังเมือง หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้น ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และยังคงก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้งให้เป็นการขัดต่อกฎกระทรวงนี้ไม่ได้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๔ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๑

พลเอก อุนพงษ์ เผ่าจินดา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่สมควรห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่จังหวัดอุดรธานี เพื่อประโยชน์ ในด้านการป้องกันอัคคีภัย การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้