



เทศบัญญัติเทศบาลตำบลทับมา
เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง
หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท
ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลทับมา
อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง
พุทธศักราช ๒๕๕๖

กองช่าง
เทศบาลตำบลทับมา
อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบเทศบัญญัติเทศบาลตำบลทับมา
เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท
ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลทับมา อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง
พุทธศักราช ๒๕๕๖

หลักการ

กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท
ในท้องที่เทศบาลตำบลทับมา อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

เหตุผล

สืบเนื่องจากกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองระยอง พ.ศ. ๒๕๔๙ ได้ประกาศให้มีผล
ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๔๙ ระยะเวลาการบังคับใช้ ๕ ปี หมดอายุบังคับใช้วันที่ ๒ กรกฎาคม
๒๕๕๔ โดยได้ขยายอายุบังคับใช้ ๒ ครั้งๆ ละ ๑ ปี และจะหมดอายุบังคับใช้ในวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๕๖
ประกอบกับ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตผังเมืองรวม ซึ่งได้รับการถ่ายโอนภารกิจการวางและปรับปรุง
ผังเมืองรวมเมืองระยอง ได้ดำเนินการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาในการวางและปรับปรุงผังเมืองรวมเมืองระยอง
ตามขั้นตอนต่างๆ ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ แต่ไม่อาจจะดำเนินการจนถึงขั้นตอน
การออกกฎกระทรวงใช้บังคับต่อเนื่องได้ และจากสภาพการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ชุมชนเมืองระยอง
และบริเวณใกล้เคียง ซึ่งมีการพัฒนา การลงทุนด้านเศรษฐกิจสูง ตลอดจนเป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรม
การบริการ การศึกษา การสาธารณสุข และสาธารณสุขการ ระดับจังหวัด การเกิดช่องว่างการใช้บังคับของ
กฎกระทรวง ผังเมืองรวมเมืองระยอง ย่อมส่งผลกระทบต่อความคุ้มครองการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร
โครงการลงทุนพัฒนาต่างๆ ในพื้นที่เป็นอย่างมาก ซึ่งจะมีผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม การขยายตัวของ
ชุมชนอย่างกระจัดกระจาย ทำให้ยากต่อการควบคุมผลกระทบด้านต่างๆ สมควรที่จะได้กำหนดบริเวณห้าม
ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่เทศบาลตำบลทับมา ไปพลา
ก่อนจนกว่าผังเมืองรวมเมืองระยอง ที่อยู่ระหว่างการวางและปรับปรุงจะได้มีการออกเป็นกฎกระทรวงใช้บังคับ
จึงจำเป็นต้องตราเทศบัญญัตินี้

เทศบัญญัติเทศบาลตำบลทับมา

เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท
ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลทับมา อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

พ.ศ. ๒๕๕๖

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยบัญญัติให้กระทำได้ โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย และมาตรา ๖๐ แห่งพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. ๒๔๙๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติเทศบาล (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๑๐ เทศบาลตำบลทับมา โดยความเห็นชอบของสภาเทศบาลตำบล ทับมาและผู้ว่าราชการจังหวัดระยอง จึงตราเทศบัญญัติไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เทศบัญญัตินี้เรียกว่า “เทศบัญญัติ เทศบาลตำบลทับมา เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เขตเทศบาลตำบลทับมา อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง พ.ศ. ๒๕๕๖ ”

ข้อ ๒ เทศบัญญัติเทศบาลตำบลทับมานี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป และสิ้นสุดระยะเวลาการใช้บังคับเมื่อมีการประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองระยอง ที่ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ภายหลังจากที่ได้มีการประกาศใช้เทศบัญญัตินี้

ข้อ ๓ ในเทศบัญญัตินี้

“บริเวณที่ ๑” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) (จะมีคำบรรยายขอบเขตตามผังเมืองรวมภายหลัง)

“บริเวณที่ ๒” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) (จะมีคำบรรยายขอบเขตตามผังเมืองรวมภายหลัง)

ยกเว้น สำนักงานทางหลวงชนบทจังหวัดระยอง วัดทับมา

ทั้งนี้ ตามแผนที่ท้ายเทศบัญญัตินี้

ข้อ ๔ ภายในบริเวณที่ ๑ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายเทศบัญญัตินี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

(๒) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๓) สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

- (๕) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ
- (๖) อาคารประเภทห้องแถวหรือตึกแถว
- (๗) อาคารอยู่อาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- (๘) อาคารพาณิชย์กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ทั้งนี้ ไม่ได้หมายความรวมถึงอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง
- (๙) อาคารอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หรือหอพัก

การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๖ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะอื่น ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณสุขโรค

ข้อ ๕ ภายในบริเวณที่ ๒ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

- (๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายเทศบัญญัตินี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน
- (๒) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
- (๓) สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง
- (๔) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
- (๕) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ
- (๖) อาคารพาณิชย์กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ทั้งนี้ไม่หมายความรวมถึงอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง
- (๗) โรงฆ่าสัตว์
- (๘) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
- (๙) อาคารกำจัดมูลฝอย
- (๑๐) อาคารซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารริมฝั่งคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำ หรือการสาธารณสุขโรค

ข้อ ๖ ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดไว้ตามข้อ ๔ และข้อ ๕ ห้ามมิให้บุคคลใดดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารใดๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๔ และข้อ ๕

ข้อ ๗ อาคารที่มีอยู่แล้วในพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๔ และข้อ ๕ ก่อนหรือในวันที่เทศบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามเทศบัญญัตินี้ แต่ห้ามดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าวให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๔ และข้อ ๕

ข้อ ๘ อาคารที่ได้รับอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้น ก่อนวันที่เทศบัญญัตินี้ใช้บังคับและยังก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามเทศบัญญัตินี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้งให้เป็นการขัดต่อเทศบัญญัติไม่ได้

ข้อ ๙ ให้นายกเทศมนตรีตำบลทับมา รักษาการให้เป็นไปตามเทศบัญญัตินี้

ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ เดือน กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๖

(นายประเสริฐ วงษ์ศรี)
นายกเทศมนตรีตำบลทับมา

เห็นชอบ
ลงชื่อ (นายวิจิต ชาติไพสิฐ)
ผู้ว่าราชการจังหวัดระยอง