



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๓๗ (พ.ศ. ๒๕๓๕)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

พ.ศ. ๒๕๒๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๓) และมาตรา ๘ (๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๗ (พ.ศ. ๒๕๓๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ข้อ ๒ ในกฎกระทรวงนี้

“บริเวณที่ ๑” หมายความว่า

(๑) พื้นที่ในเขตตำบลบางกะเจ้าและตำบลบางกอบัว โดยวัดจากหลักเขตที่ ๒ ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งใต้ที่อยู่ห่างจากแนวศูนย์กลางถนนเพชรหึงฟ้ากตะวันออกระยะ ๑๕๐ เมตร ไปทางทิศใต้ขนานกับแนวศูนย์กลางถนนเพชรหึงจนจุดจุดที่อยู่ห่างจากทางแยกถนนเพชรหึงบรรจบกับซอยบัวฝั่งพัฒนาเป็นระยะ ๓๕๐ เมตร จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวตั้งฉากกับแนวขนานกับแนวศูนย์กลางถนนเพชรหึงจนจุดแนวขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับแนวศูนย์กลางถนนเพชรหึงฟากตะวันตก จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวขนานดังกล่าวจนจุดหลักเขตที่ ๑ ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งใต้ จากหลักเขตที่ ๑ และหลักเขตที่ ๒ ไปทางทิศเหนือตามแนวตั้งฉากกับแนวระหว่างหลักเขตที่ ๑ และหลักเขตที่ ๒ จนจุดแนวแบ่งเขตจังหวัดสมุทรปราการกับกรุงเทพมหานคร

(๒) พื้นที่ในเขตตำบลบางกะเจ้าและตำบลบางยอ โดยวัดจากหลักเขตที่ ๑๐ ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันออกที่อยู่ห่างจากแนวศูนย์กลางคลองบางกะเจ้าฝั่งเหนือระยะ ๑๕๐ เมตร ไปทางทิศตะวันออกขนานกับแนวศูนย์กลางคลองบางกะเจ้าจนจุดแนวเขตถนนสาธารณะฟากตะวันออก

ออก จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวเขตถนนสาธารณะปากตะวันออกจนจดแนวเขตถนนบางกะเจ้าฟ้าก็ได้ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวเขตถนนบางกะเจ้าฟ้าก็ได้จนจดจุดที่อยู่ห่างจากทางแยกถนนสาธารณะบรรจบกับถนนบางกะเจ้าเป็นระยะ ๑๐๐ เมตร จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวตั้งฉากกับแนวศูนย์กลางถนนบางกะเจ้าเป็นระยะ ๓๐๐ เมตร จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกขนานกับแนวศูนย์กลางถนนบางกะเจ้าจนจดจุดที่อยู่ห่างจากแนวศูนย์กลางถนนเพชรหึงระยะ ๓๐๐ เมตร จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ขนานกับแนวศูนย์กลางถนนเพชรหึงจนจดเขตทางถนนเพชรหึงปากตะวันตกที่จุดห่างจากทางแยกถนนเพชรหึงกับซอยวัดกองแก้วระยะ ๑๕๐ เมตร และไปตามแนวเขตถนนเพชรหึงปากตะวันตกจนถึงจุดที่อยู่ห่างแนวศูนย์กลางซอยวัดกองแก้วระยะ ๒๐๐ เมตร จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกขนานกับแนวศูนย์กลางซอยวัดกองแก้วจนจดหลักเขตที่ ๕ ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันออก จากหลักเขตที่ ๕ และหลักเขตที่ ๑๐ ไปทางทิศตะวันตกตามแนวตั้งฉากกับแนวระหว่างหลักเขตที่ ๕ และหลักเขตที่ ๑๐ จนจดแนวแบ่งเขตจังหวัดสมุทรปราการกับกรุงเทพมหานคร

(๓) พื้นที่ในเขตตำบลบางกอบัวและตำบลบางน้ำผึ้ง โดยวัดจากหลักเขตที่ ๓ ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันตกไปทางทิศตะวันตกตามแนวริมฝั่งคลองยายเอ็ดฝั่งใต้จนจดแนวขนานระยะ ๑๕๐ เมตร กับแนวศูนย์กลางซอยวัดบางน้ำผึ้งนอกปากตะวันตก จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวขนานกับซอยวัดบางน้ำผึ้งนอกจนจดจุดที่อยู่ห่างจากแนวกึ่งกลางคลองบางกะเจ้าเป็นระยะ ๖๕๐ เมตร จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวตั้งฉากกับแนวขนานกับซอยวัดบางน้ำผึ้งนอกจนจดหลักเขตที่ ๔ ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันตก จากหลักเขตที่ ๓ และหลักเขตที่ ๔ ไปทางทิศตะวันออกตามแนวตั้งฉากกับแนวระหว่างหลักเขตที่ ๓ และหลักเขตที่ ๔ จนจดแนวแบ่งเขตจังหวัดสมุทรปราการกับกรุงเทพมหานคร

(๔) พื้นที่ในเขตตำบลบางกอบัวและตำบลบางน้ำผึ้ง โดยทิศเหนือจดแนวขนานระยะ ๗๐๐ เมตร กับแนวศูนย์กลางซอยสายน้ำผึ้งปากเหนือ ทิศตะวันออกจดแนวขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับแนวศูนย์กลางซอยวัดบางน้ำผึ้งนอกปากตะวันตก ทิศใต้จดแนวขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับแนวศูนย์กลางซอยสายน้ำผึ้งปากเหนือ และทิศตะวันตกจดแนวขนานระยะ ๒๕๐ เมตร กับแนวศูนย์กลางถนนเข้าวัดบางน้ำผึ้งในและจดริมฝั่งคลองบางกะเจ้าฝั่งตะวันออกและคลองแพฝั่งตะวันออก

(๕) พื้นที่ในเขตตำบลบางยอ ตำบลทรงคนอง และตำบลบางกระสอบ โดยวัดจากหลักเขตที่ ๕ ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งเหนือที่อยู่ห่างจากแนวกึ่งกลางคลองวัดบางกระสอบระยะ ๒๕๐ เมตร ไปทางทิศเหนือขนานกับแนวกึ่งกลางคลองวัดบางกระสอบจนจดแนวเขตซอยวัดบางกระสอบปากเหนือ จากจุดนี้ไปตามแนวเขตซอยวัดบางกระสอบปากเหนือและปากตะวันตกจนจด

แนวขนานระยะ ๑๐๐ เมตร กับแนวศูนย์กลางถนนเพชรหึงฟ้ากตะวันตก จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวขนานกับแนวศูนย์กลางถนนเพชรหึงฟ้ากจุดที่อยู่ห่างจากทางแยกถนนเพชรหึงฟ้ากกับถนนเข้าวัดจากแดงเป็นระยะ ๔๐๐ เมตร จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวตั้งฉากกับแนวขนานแนวศูนย์กลางถนนเพชรหึงฟ้ากตะวันตกจนจดแนวขนานระยะ ๑๐๐ เมตร กับแนวกึ่งกลางคลองสาธารณะฝั่งตะวันตก จนจดหลักเขตที่ ๖ ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งเหนือ จากหลักเขตที่ ๕ และหลักเขตที่ ๖ ไปทางทิศใต้ตามแนวตั้งฉากกับแนวระหว่างหลักเขตที่ ๕ และหลักเขตที่ ๖ จนจดแนวแบ่งเขตตำบลบางกระสอบกับตำบลสำโรงใต้ และตำบลทรงคนองกับตำบลบางหญ้าแพรก

(๖) พื้นที่ในเขตตำบลบางยอและตำบลทรงคนอง โดยวัดจากหลักเขตที่ ๗ ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งเหนือที่อยู่ห่างจากแนวศูนย์กลางถนนเข้าวัดจากแดงระยะ ๓๐๐ เมตร ไปทางทิศเหนือขนานกับแนวศูนย์กลางถนนเข้าวัดจากแดงจนจดแนวขนานระยะ ๓๐๐ เมตร กับแนวริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งเหนือ จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวขนานกับแนวริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งเหนือจนจดแนวเขตถนนเข้าวัดจากแดงฟากตะวันออก และไปทางทิศเหนือตามแนวเขตถนนเข้าวัดจากแดงและถนนเพชรหึงฟ้ากตะวันออกจนจดแนวขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับแนวศูนย์กลางถนนเข้าวัดบางขม้นฟากตะวันออก จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวขนานกับแนวศูนย์กลางถนนเข้าวัดบางขม้นฟากตะวันออกจนจดหลักเขตที่ ๘ ที่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันออก จากหลักเขตที่ ๘ ไปทางทิศตะวันตกจนจดแนวแบ่งเขตจังหวัดสมุทรปราการกับกรุงเทพมหานคร จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวแบ่งเขตจังหวัดสมุทรปราการกับกรุงเทพมหานครจนจดแนวเขตตำบลทรงคนองด้านตะวันตกและไปตามแนวเขตตำบลทรงคนองด้านตะวันตกและด้านใต้จนจดแนวขนานกับแนวศูนย์กลางถนนเข้าวัดจากแดงที่จุดซึ่งอยู่ห่างจากแนวศูนย์กลางถนนเข้าวัดจากแดงเป็นระยะ ๓๐๐ เมตร และจากจุดนี้ไปทางทิศเหนือจนจดหลักเขตที่ ๗

“บริเวณที่ ๒” หมายความว่า พื้นที่ในท้องที่ตำบลบางกะเจ้า ตำบลบางกอบัว ตำบลบางยอ ตำบลบางน้ำผึ้ง ตำบลบางกระสอบ และตำบลทรงคนอง ยกเว้นพื้นที่ในบริเวณที่ ๑

ทั้งนี้ ตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๓ ให้กำหนดพื้นที่ในท้องที่ตำบลบางกะเจ้า ตำบลบางกอบัว ตำบลบางยอ ตำบลบางน้ำผึ้ง ตำบลบางกระสอบ และตำบลทรงคนอง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้ เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและประเภทดังต่อไปนี้

(ก) ภายในบริเวณที่ ๑ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร
 (๒) คลังสินค้า
 (๓) โรงงานที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังรวมตั้งแต่ห้าแรงม้าหรือเทียบเท่าขึ้นไป หรือใช้คนงานตั้งแต่สิบคนขึ้นไป

(๔) ท่าจอดเรือ

(๕) ห้องแถว ตึกแถว เว้นแต่เป็นการก่อสร้างทดแทนอาคารเดิม โดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิม และมีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร

(๖) อาคารที่ใช้สำหรับประกอบกิจการค้าหรือธุรกิจบางส่วนหรือทั้งหมด ซึ่งมีระยะห่างจากอาคารข้างเคียงด้านใดด้านหนึ่งน้อยกว่า ๔ เมตร หรือมีความสูงเกิน ๑๕ เมตร หรือมีพื้นที่อาคารชั้นล่างเกิน ๑๐๐ ตารางเมตร

(๗) ภายในบริเวณที่ ๒ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารอื่นใด เว้นแต่

(๑) อาคารที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร โดยแต่ละหลังตั้งห่างกันไม่น้อยกว่า ๔ เมตร และห่างเขตที่ดินผู้อื่นไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

(๒) เขื่อน ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้ว กำแพง ประตู และสะพานที่ไม่ได้สร้างลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยา

การวัดความสูงให้วัดจากระดับพื้นดินถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร

ข้อ ๔ ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๓ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารใด ๆ ซึ่ง

(๑) มีระยะห่างจากศูนย์กลางถนนเพชรหึง - บางกอบัว น้อยกว่า ๑๒ เมตร

(๒) มีระยะห่างจากศูนย์กลางถนนสาทรณะเฉพาะในท้องที่ตำบลทรงคนอง น้อยกว่า ๖ เมตร

(๓) มีระยะห่างจากศูนย์กลางถนนสาทรณะเฉพาะในท้องที่ตำบลบางกะเจ้า ตำบลบางกอบัว ตำบลบางยอ ตำบลบางน้ำผึ้ง และตำบลบางกระสอบ น้อยกว่า ๘ เมตร

(๔) มีระยะห่างจากริมคู คลอง หรือลำกระโดงสาทรณะ น้อยกว่า ๖ เมตร

(๕) มีที่ว่างโดยรอบอาคารน้อยกว่าร้อยละ ๑๕ ของที่ดินแปลงนั้น

ทั้งนี้ เว้นแต่เขื่อน ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้ว กำแพง ประตู และสะพานที่ไม่ได้สร้างลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยา

ข้อ ๕ ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๓ ห้ามมิให้บุคคลใดตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารใด ๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๓ และข้อ ๔

ข้อ ๖ อาคารที่มีอยู่แล้วในพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๓ ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่ห้ามตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารดังกล่าว ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๓ และข้อ ๔

ข้อ ๗ อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือได้รับใบรับแจ้งการก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลง ใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้น ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และยังคงก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้งให้เป็นการขจัดต่อกฎกระทรวงนี้ไม่ได้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๘ กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๕

พลตำรวจเอก เภา สารสิน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากปัจจุบันท้องที่ตำบลบางกะเจ้า ตำบลบางกอบัว ตำบลบางยอ ตำบลบางน้ำผึ้ง ตำบลบางกระสอบ และตำบลทรงคนอง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับสภาพการก่อสร้างและการใช้อาคารไปจากเดิมอย่างรวดเร็ว สมควรปรับปรุงมาตรการเกี่ยวกับการควบคุมการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือการใช้อาคารในบริเวณดังกล่าวตามที่ได้กำหนดโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๗ (พ.ศ. ๒๕๓๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งใช้บังคับในท้องที่ดังกล่าวให้เหมาะสมยิ่งขึ้น ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมและการควบคุมความหนาแน่นของอาคาร จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้