



## กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๔๐ (พ.ศ. ๒๕๓๗)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

พ.ศ. ๒๕๒๒

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

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“บริเวณที่ ๑” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่ด้านเหนือจดเขตถนนสายวัดญาณสังวรารามวรมหาวิหาร - บ้านซากแก้ว ฟากใต้ เขตถนนสายวัดญาณสังวรารามวรมหาวิหาร - ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓๑ ฟากใต้ แนวเขตที่วัดญาณสังวรารามวรมหาวิหาร และเขตถนนสุขุมวิท - วัดญาณสังวรารามวรมหาวิหาร - บ้านซากแก้ว ฟากใต้ ด้านตะวันออกจดเขตถนนรอบเขาชีโอน ฟากตะวันตก และเส้นตรงที่ลากเชื่อมระหว่างจุดที่แนวเขตถนนรอบเขาชีโอนตัดกับแนวเส้นขนานระยะ ๓๐๐ เมตรกับศูนย์กลางถนนสุขุมวิท กม. ๑๖๑ - หนองจับเต่า - ถนนยุทธศาสตร์ ฟากเหนือ กับจุดที่แนวเขตถนนรอบเขาชีจรรัยตัดกับแนวเส้นขนานระยะ ๘๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนสุขุมวิท กม. ๑๖๑ - หนองจับเต่า - ถนนยุทธศาสตร์ ฟากใต้ ด้านใต้จดเขตถนนรอบเขาชีจรรัย ฟากตะวันตก และแนวเขตเขาชีจรรัย ด้านตะวันตกจดเส้นตรงที่ลากเชื่อมระหว่างจุดที่แนวเขตถนนสายวัดญาณสังวรารามวรมหาวิหาร - บ้านซากแก้วตัดกับแนวเขตถนนสุขุมวิท - วัดญาณสังวรารามวรมหาวิหาร - บ้านซากแก้ว กับจุดที่แนวเขตเขาชีจรรัยตัดกับแนวเขตถนนสาธารณะ

“บริเวณที่ ๒” หมายความว่า

พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากเขตทางทั้งสองข้างของถนนสุขุมวิท - วัดญาณสังวรารามวรมหาวิหาร - บ้านซากแก้ว ออกไปข้างละ ๓๐๐ เมตร โดยเริ่มจากเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ ฟากตะวันออก ไปทางทิศตะวันออกจนจดเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓๑ ฟากตะวันตก เว้นแต่พื้นที่ในบริเวณที่ ๑ และพื้นที่ในบริเวณที่วัดญาณสังวรารามวรมหาวิหาร

พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากเขตทางทั้งสองข้างของถนนสุขุมวิท กม. ๑๖๑ - หนองจับเต่า - ถนนยุทธศาสตร์ ออกไปข้างละ ๓๐๐ เมตร โดยเริ่มจากเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ ฟากตะวันออก ไปทางทิศตะวันออกจนจดเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓๑ ฟากตะวันตก เว้นแต่พื้นที่ในบริเวณที่ ๑ และพื้นที่ในบริเวณเขตเขาชีจรรย์

“บริเวณที่ ๓” หมายความว่า

พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวเขตบริเวณที่ ๒ ด้านทิศเหนือของถนนสุขุมวิท - วัดญาณสังวรารามวรมหาวิหาร - บ้านซากแก้ว ออกไปอีก ๕๐๐ เมตร โดยเริ่มจากเขตทางรถไฟสายตะวันออก ฟากตะวันออก ไปทางทิศตะวันออกจนจดเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓๑ เว้นแต่พื้นที่ในบริเวณที่ ๑ และพื้นที่ในบริเวณที่วัดญาณสังวรารามวรมหาวิหาร

พื้นที่ในบริเวณที่อยู่ระหว่างบริเวณที่ ๒ ซึ่งอยู่ด้านทิศตะวันตกของบริเวณที่ ๑ โดยเริ่มจากเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ ฟากตะวันออก ไปทางทิศตะวันออกจนจดแนวเขตบริเวณที่ ๑ ด้านตะวันตก

พื้นที่ในบริเวณที่อยู่ระหว่างบริเวณที่ ๒ ซึ่งอยู่ด้านทิศตะวันออกของบริเวณที่ ๑ โดยเริ่มจากแนวเขตบริเวณที่ ๑ ด้านตะวันออก ไปทางทิศตะวันออกจนจดเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓๑ ฟากตะวันตก

พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวเขตบริเวณที่ ๒ ด้านทิศใต้ของถนนสุขุมวิท กม. ๑๖๑ - หนองจับเต่า - ถนนยุทธศาสตร์ ออกไปอีก ๕๐๐ เมตร โดยเริ่มจากเขตทางรถไฟสายตะวันออก ฟากตะวันออก ไปทางทิศตะวันออกจนจดเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓๑ ฟากตะวันตก เว้นแต่พื้นที่ในบริเวณที่ ๑ และพื้นที่ในบริเวณเขาชีจรรย์

ทั้งนี้ ตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๒ ให้กำหนดพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้ เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและประเภทดังต่อไปนี้

(ก) ภายในบริเวณที่ ๑ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารใดๆ เว้นแต่อาคารอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีความสูงไม่เกิน ๘ เมตร โดยอาคารแต่ละหลังตั้งห่างกันไม่น้อยกว่า ๕ เมตร ห่างเขตที่ดินของผู้อื่นไม่น้อยกว่า ๒ เมตร และมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ ๑๕ ของที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น

(ข) ภายในบริเวณที่ ๒ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

(๑) ตลาดที่มีพื้นที่เกิน ๑๐๐ ตารางเมตร

(๒) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันภัยอันอันตรายอันเกิดแต่การเล่นมหรสพ

(๓) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ

(๔) ฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

(๕) โรงซ่อม สร้าง หรือบริการรถยนต์ที่ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ทุกชนิด

(๖) อาคารเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกิน ๒๐ ตารางเมตร

(๗) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๒ เมตร

(๘) หอถังน้ำที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร

(๙) คลังสินค้าที่มีพื้นที่เกิน ๑๐๐ ตารางเมตร

(๑๐) อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร

(๑๑) โรงงานที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังรวมตั้งแต่ห้าแรงม้า หรือเทียบเท่าขึ้นไป หรือที่ใช้คนงานตั้งแต่สิบคนขึ้นไป

(๑๒) สถานที่เก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อการจำหน่ายขาย และสถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงตามกฎหมายว่าด้วยการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง

(๑๓) สถานที่บรรจุก๊าซและสถานที่เก็บก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว

(๑๔) โรงฆ่าสัตว์

(ค) ภายในบริเวณที่ ๓ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารตาม (ข) (๓) (๔) (๗) (๘) (๑๑) (๑๒) (๑๓) และ (๑๔)

(๒) อาคารเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกิน ๑๐๐ ตารางเมตร

(๓) คลังสินค้าที่มีพื้นที่เกิน ๒๐๐ ตารางเมตร

การวัดความสูงให้วัดจากระดับพื้นดินถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร

ข้อ ๓ ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๒ ห้ามมิให้บุคคลใดดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารใดๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๒

ข้อ ๔ กฎกระทรวงนี้มิให้ใช้บังคับแก่การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารดังต่อไปนี้

(๑) อาคารของทางราชการ

(๒) อาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์

(๓) เชื้อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้ว กำแพง ประตู และสระว่ายน้ำ

ข้อ ๕ อาคารที่มีอยู่แล้วในพื้นที่ที่กำหนดไว้ตามข้อ ๒ ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่ห้ามดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารดังกล่าวให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๒

ข้อ ๖ อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมาย เฉพาะว่าด้วยกิจการนั้น ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และยังก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้งให้เป็นการขัดต่อกฎกระทรวงนี้ไม่ได้

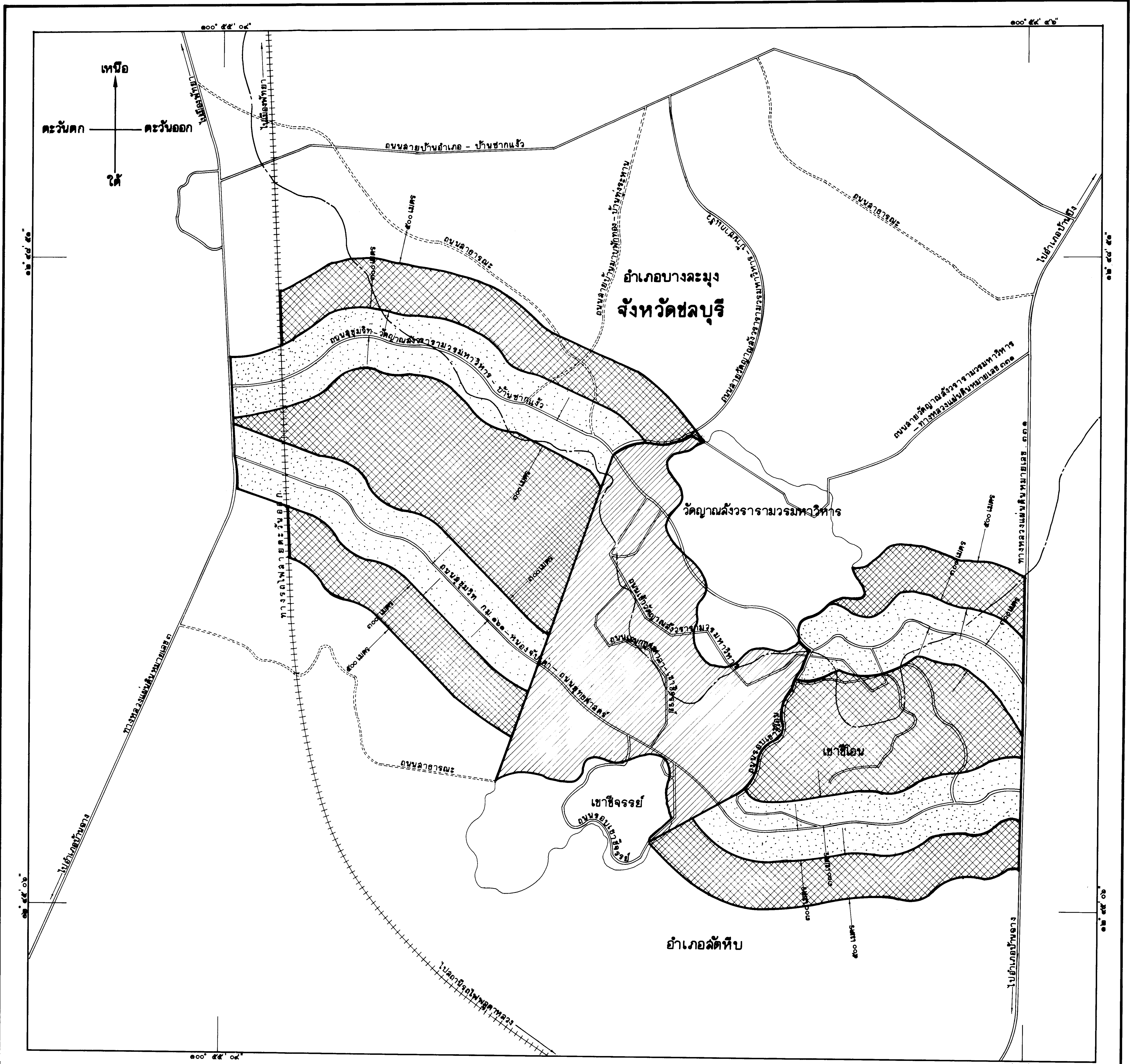
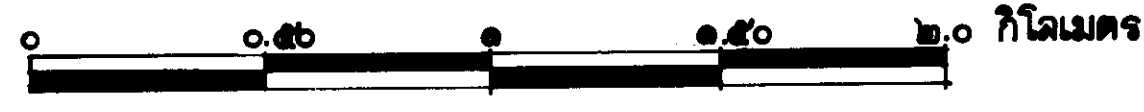
ให้ไว้ ณ วันที่ ๔ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๓๗

พลเอก ชวลิต ยงใจยุทธ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

**แผนที่ท้ายกฎกระทรวง**  
**ฉบับที่ ๔๐ (พ.ศ. ๒๕๓๗)**  
**ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒**

มาตราส่วน ๑ : ๒๕,๐๐๐



**เครื่องหมาย**

- แนวเขตควบคุมอาคาร
- บริเวณที่ ๑
- บริเวณที่ ๒
- บริเวณที่ ๓
- เขตอำเภอ
- ทางหลวง ถนน
- ถนนลูกรัง พื้นถนนอ่อน
- ทางรถไฟ
- ภูเขา เนิน

(นายลัคคิต์ เลิศบรรณพงษ์)

**หัวหน้าสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร**

(นายปรัชญา สุตะบุตร)

**อธิบดีกรมโยธาธิการ**

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่บางส่วนในอำเภอ บางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๓๖ ซึ่งมีผลบังคับตั้งแต่วันที่ ๒๘ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๓๖ เป็นต้นมา แต่มาตรา ๑๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า ถ้าไม่มีการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศนั้นมีผลใช้บังคับ ให้ประกาศดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และโดยที่สมควรห้ามก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือ บางประเภทภายในบริเวณดังกล่าวต่อไป เพื่อประโยชน์ในด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การสถาปัตยกรรม และการควบคุมความหนาแน่นของอาคาร จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้