



## กฎกระทรวง

ฉบับที่ 37 (พ.ศ. 2535)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

พ.ศ. 2522

-----

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5 (3) และมาตรา 8 (10) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้ยกเลิกกฎกระทรวง ฉบับที่ 17 (พ.ศ. 2530) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ข้อ 2 ในกฎกระทรวงนี้

“บริเวณที่ 1” หมายความว่า

(1) พื้นที่ในเขตตำบลบางกะเจ้าและตำบลบางกอบัว โดยวัดจากหลักเขตที่ 2 ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งใต้ที่อยู่ห่างแนวศูนย์กลางถนนเพชรหึงฟ้าตะวันออกระยะ 150 เมตร ไปทางทิศใต้ขนานกับแนวศูนย์กลางถนนเพชรหึงฟ้าจนจุดที่อยู่ห่างจากทางแยกถนนเพชรหึงฟ้าบรรจบกับซอยบัวฝั่งพัฒนาเป็นระยะ 350 เมตร จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวตั้งฉากกับแนวนานกับแนวศูนย์กลางถนนเพชรหึงฟ้าจนจุดแนวขนานระยะ 500 เมตร กับแนวศูนย์กลางถนนเพชรหึงฟ้าตะวันตก จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวขนานดังกล่าวจนจุดหลักเขตที่ 1 ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งใต้ จากหลักเขตที่ 1 และหลักเขตที่ 2 ไปทางทิศเหนือตามแนวตั้งฉากกับแนวระหว่างหลักเขตที่ 1 และหลักเขตที่ 2 จนจุดแนวแบ่งเขตจังหวัดสมุทรปราการกับกรุงเทพมหานคร

(2) พื้นที่ในเขตตำบลบางกะเจ้าและตำบลบางขอ โดยวัดจากหลักเขตที่ 10 ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันออกที่อยู่ห่างจากแนวศูนย์กลางคลองบางกะเจ้าฝั่งเหนือระยะ 150 เมตร ไปทางทิศตะวันออกขนานกับแนวศูนย์กลางคลองบางกะเจ้าจนจุดแนวเขตถนนสาธารณะฟากตะวันออก จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวเขตถนนสาธารณะฟากตะวันออกจนจุดแนวเขตถนนบางกะเจ้าฟากใต้ จากจุดนี้ไป

ทางทิศตะวันออกตามแนวเขตถนนบางกะเจ้าฟากใต้จนจุดที่อยู่ห่างจากทางแยกถนนสาธารณะบรรจบกับถนนบางกะเจ้าเป็นระยะ 100 เมตร จากจุดนี้ไปทางทิศเหนือตามแนวตั้งฉากกับแนวศูนย์กลางถนนบางกะเจ้าเป็นระยะ 300 เมตร จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกขนานกับแนวศูนย์กลางถนนบางกะเจ้าจนจุดที่อยู่ห่างจากแนวศูนย์กลางถนนเพชรหิรัญระยะ 300 เมตร จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ขนานกับแนวศูนย์กลางถนนเพชรหิรัญจนจุดเขตทางถนนเพชรหิรัญฟากตะวันตกที่จุดห่างจากทางแยกถนนเพชรหิรัญกับซอยวัดทองแก้วระยะ 150 เมตร จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกขนานกับแนวศูนย์กลางซอยวัดทองแก้วระยะ 200 เมตร จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกขนานกับแนวศูนย์กลางซอยวัดทองแก้วจนจุดหลักเขตที่ 9 ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันออก จากหลักเขตที่ 9 และหลักเขตที่ 10 ไปทางทิศตะวันตกตามแนวตั้งฉากกับแนวระหว่างหลักเขตที่ 9 และหลักเขตที่ 10 จนจุดแนวแบ่งเขตจังหวัดสมุทรปราการกับกรุงเทพมหานคร

(3) พื้นที่ในเขตตำบลบางกอบัวและตำบลบางน้ำผึ้ง โดยวัดจากหลักเขตที่ 3 ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันตกไปทางทิศตะวันตกตามแนวริมฝั่งคลองยายเอ็ดฝั่งใต้จนจุดแนวขนานระยะ 150 เมตร กับแนวศูนย์กลางซอยวัดบางน้ำผึ้งนอกฟากตะวันตก จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวขนานกับซอยวัดบางน้ำผึ้งนอกจนจุดที่อยู่ห่างจากแนวกึ่งกลางคลองบางกะเจ้าเป็นระยะ 650 เมตร จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันออกตามแนวตั้งฉากกับแนวขนานกับซอยวัดบางน้ำผึ้งนอกจนจุดหลักเขตที่ 4 ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันตก จากหลักเขตที่ 3 และหลักเขตที่ 4 ไปทางทิศตะวันออกตามแนวตั้งฉากกับแนวระหว่างหลักเขตที่ 3 และหลักเขตที่ 4 จนจุดแนวแบ่งเขตจังหวัดสมุทรปราการกับกรุงเทพมหานคร

(4) พื้นที่ในเขตตำบลบางกอบัวและตำบลบางน้ำผึ้ง โดยทิศเหนือจดแนวขนานระยะ 700 เมตร กับแนวศูนย์กลางซอยสายน้ำผึ้งฟากเหนือ ทิศตะวันออกจดแนวขนานระยะ 200 เมตร กับแนวศูนย์กลางซอยวัดบางน้ำผึ้งนอกฟากตะวันตก ทิศใต้จดแนวขนานระยะ 200 เมตร กับแนวศูนย์กลางซอยสายน้ำผึ้งฟากเหนือ และทิศตะวันตกจดแนวขนานระยะ 250 เมตร กับแนวศูนย์กลางถนนเข้าวัดบางน้ำผึ้งใน และจุดริมฝั่งคลองบางกะเจ้าฝั่งตะวันออกและคลองแพฝั่งตะวันออก

(5) พื้นที่ในเขตตำบลบางยอ ตำบลทรงคนอง และตำบลบางกระสอบ โดยวัดจากหลักเขตที่ 5 ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งเหนือที่อยู่ห่างจากแนวกึ่งกลางคลองวัดบางกระสอบระยะ 250 เมตร ไปทางทิศเหนือขนานกับแนวกึ่งกลางคลองวัดบางกระสอบจนจุดแนวเขตซอยวัดบางกระสอบฟากเหนือ จากจุดนี้ไปตามแนวเขตซอยวัดบางกระสอบฟากเหนือและฟากตะวันตกจนจุดแนวขนานระยะ 100 เมตร กับแนวศูนย์กลางถนนเพชรหิรัญฟากตะวันตก จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวขนานกับแนวศูนย์กลางถนนเพชรหิรัญจนจุดที่อยู่ห่างจากทางแยกถนนเพชรหิรัญกับถนนเข้าวัดจากแดงเป็นระยะ 400 เมตร จากจุดนี้ไปทางทิศใต้ตามแนวตั้งฉากกับแนวขนานแนวศูนย์กลางถนนเพชรหิรัญฟากตะวันตกจนจุดแนวขนานระยะ 100 เมตร กับแนวกึ่งกลางคลองสาธารณะฝั่งตะวันตกจนจุดหลักเขตที่ 6 ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งเหนือ จาก

หลักเขตที่ 5 และหลักเขตที่ 6 ไปทางทิศใต้ตามแนวตั้งฉากกับแนวระหว่างหลักเขตที่ 5 และหลักเขตที่ 6 จนจดแนวแบ่งเขตตำบลบางกระสอบกับตำบลสำโรงใต้ และตำบลทรงคนองกับตำบลบางหญ้าแพรก

(6) พื้นที่ในเขตตำบลบางยอและตำบลทรงคนอง โดยวัดจากหลักเขตที่ 7 ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งเหนือที่อยู่ห่างจากแนวศูนย์กลางถนนเข้าวัดจากแดงระยะ 300 เมตร ไปทางทิศเหนือขนานกับแนวศูนย์กลางถนนเข้าวัดจากแดงจนจดแนวขนานระยะ 300 เมตร กับแนวริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งเหนือจากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวขนานกับแนวริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งเหนือจนจดแนวเขตถนนเข้าวัดจากแดงฟากตะวันออกและไปทางทิศเหนือตามแนวเขตถนนเข้าวัดจากแดงและถนนเพชรหึงฟากตะวันออกจนจดแนวขนานระยะ 200 เมตร กับแนวศูนย์กลางถนนเข้าวัดบางขมิ้นฟากตะวันออก จากจุดนี้ไปทางทิศตะวันตกตามแนวขนานกับแนวศูนย์กลางถนนเข้าวัดบางขมิ้นฟากตะวันออกจนจดหลักเขตที่ 8 ที่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันออก จากหลักเขตที่ 8 ไปทางทิศตะวันตกจนจดแนวเขตจังหวัดสมุทรปราการกับกรุงเทพมหานครจนจดแนวเขตตำบลทรงคนองด้านตะวันตกและไปตามแนวเขตตำบลทรงคนองด้านตะวันตกและด้านใต้จนจดแนวขนานกับแนวศูนย์กลางถนนเข้าวัดจากแดงที่จุดซึ่งอยู่ห่างจากแนวศูนย์กลางถนนเข้าวัดจากแดงเป็นระยะ 300 เมตร และจากจุดนี้ไปทางทิศเหนือจนจดหลักเขตที่ 7

“ **บริเวณที่ 2** ” หมายความว่า พื้นที่ในท้องที่ตำบลบางกะเจ้า ตำบลบางกอบัว ตำบลบางยอ ตำบลบางน้ำผึ้ง ตำบลบางกระสอบ และตำบลทรงคนอง ยกเว้นพื้นที่ในบริเวณที่ 1

ทั้งนี้ ตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้

**ข้อ 3** ให้กำหนดพื้นที่ในท้องที่ตำบลบางกะเจ้า ตำบลบางกอบัว ตำบลบางยอ ตำบลบางน้ำผึ้ง ตำบลบางกระสอบ และตำบลทรงคนอง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้ เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและประเภท ดังต่อไปนี้

(ก) ภายในบริเวณที่ 1 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

- (1) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร
- (2) คลังสินค้า
- (3) โรงงานที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังรวมตั้งแต่ห้าแรงม้าหรือเทียบเท่าขึ้นไปหรือใช้คนงานตั้งแต่สิบคนขึ้นไป
- (4) ท่าจอดเรือ
- (5) ห้องแถว ตึกแถว เว้นแต่เป็นการก่อสร้างทดแทนอาคารเดิม โดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิม และมีความสูงไม่เกิน 15 เมตร

(6) อาคารที่ใช้สำหรับประกอบกิจการค้าหรือธุรกิจบางส่วนหรือทั้งหมด ซึ่งมีระยะห่างจากอาคารข้างเคียงด้านใดด้านหนึ่งน้อยกว่า 4 เมตร หรือมีความสูงเกิน 15 เมตร หรือมีพื้นที่อาคารชั้นล่าง

เกิน 100 ตารางเมตร

(ข) ภายในบริเวณที่ 2 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารอื่นใด เว้นแต่

(1) อาคารที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร โดยแต่ละหลังตั้งห่างกัน ไม่น้อยกว่า 4 เมตร และห่างเขตที่ดินผู้อื่นไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(2) มีระยะห่างจากศูนย์กลางถนนสาธารณะเฉพาะในท้องที่ตำบลทรงคนองไม่น้อยกว่า 6 เมตร

(3) มีระยะห่างจากศูนย์กลางถนนสาธารณะเฉพาะในท้องที่ตำบลบางกะเจ้า ตำบล บางกอบัว ตำบลบางขย ตำบลบางน้ำผึ้ง และตำบลบางกระสอบ ไม่น้อยกว่า 8 เมตร

(4) มีระยะห่างจากริมคู คลอง หรือลำกระโดงสาธารณะ ไม่น้อยกว่า 6 เมตร

(5) มีที่ว่างโดยรอบอาคารน้อยกว่าร้อยละ 75 ของที่ดินแปลงนั้น

ทั้งนี้ เว้นแต่เขื่อน ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้ว กำแพง ประตู และสะพานที่ไม่ได้สร้างลงสู่แม่น้ำ เจ้าพระยา

ข้อ 5 ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ 3 ห้ามมิบุคคลใดตัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารใด ๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ 3 และข้อ 4

ข้อ 6 อาคารที่มีอยู่แล้วในพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ 3 ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่ห้ามตัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าวให้เป็นไป อาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ 3 และข้อ 4

ข้อ 7 อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือได้รับใบอนุญาตหรือได้รับใบรับแจ้งการก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วย กิจการนั้นก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และยังก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้งให้เป็นการขัดต่อ กฎหมายนี้ไม่ได้

ให้ไว้ ณ วันที่ 9 กันยายน พ.ศ. 2535

พลตำรวจเอก เภา สารสิน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 109 ตอนที่ 97 ลงวันที่ 16 กันยายน 2535)

**หมายเหตุ :-** เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากปัจจุบันท้องที่ตำบลบางกะเจ้า ตำบลบางกอบัว ตำบลบางขอ ตำบลบางน้ำผึ้ง ตำบลบางกระสอบ และตำบลทรงคนอง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับสภาพการก่อสร้างและการใช้อาคารไปจากเดิมอย่างรวดเร็ว สมควรปรับปรุงมาตรการเกี่ยวกับการควบคุมการก่อสร้าง คัดแปลง หรือการใช้อาคารในบริเวณดังกล่าวตามที่ได้กำหนดโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 17 (พ.ศ. 2530)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งใช้บังคับในท้องที่ดังกล่าวให้เหมาะสมยิ่งขึ้น ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมและควบคุมความหนาแน่นของอาคาร จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

แผนที่ท้ายกฎกระทรวง

ฉบับที่ 37 (พ.ศ. 2535)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

