



### กฎกระทรวง

กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิด  
หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลหนองซำซาก  
ตำบลมาบไฟ ตำบลหนองบอนแดง ตำบลบ้านบึง และตำบลหนองซาก  
อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี

พ.ศ. ๒๕๕๓

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๘ (๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๓๑ มาตรา ๓๕ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

#### ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการขายปลีกหรือขายส่ง หรือทั้งขายปลีกและขายส่ง ซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน แต่ไม่หมายความรวมถึงตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และอาคารที่มีกิจกรรมหลักเพื่อใช้ดำเนินการเพื่อส่งเสริมหรือจำหน่ายสินค้าซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์ หรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน

“บริเวณที่ ๑” หมายความว่า พื้นที่บริเวณดังต่อไปนี้

ทิศเหนือ เริ่มจากที่จุดซึ่งเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข ๓๔๔ มาบรรจบเส้นแบ่งเขตอำเภอบ้านบึงกับอำเภอเมืองชลบุรี เลียบเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔ ไปทางทิศตะวันออกจนบรรจบกับศูนย์กลางถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ เส้นตรงไปทางทิศตะวันออกบรรจบกับเส้นตั้งฉากระยะ ๕๐๐ เมตร กับถนนบ้านไร่ - หอนอกน้ำ ตรงจุดที่อยู่ห่างจากถนนบ้านไร่ - หอนอกน้ำ บรรจบกับถนนวิฑูรย์ดำริ ไปทางทิศเหนือตามแนวถนนบ้านไร่ - หอนอกน้ำ เป็นระยะ ๓,๐๐๐ เมตร เลียบเส้นตั้งฉากกับศูนย์กลางถนนบ้านไร่ - หอนอกน้ำ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ เป็นระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนบ้านไร่ - หอนอกน้ำ เส้นตรงไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้บรรจบห้วยน้ำดำ ฝั่งตะวันออก ตรงจุดที่ห่างจากศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือตามแนวห้วยน้ำดำ เป็นระยะ ๘๐๐ เมตร

ทิศตะวันออก เลียบแนวห้วยน้ำดำฝั่งตะวันออกและฝั่งใต้ ไปทางทิศตะวันตก บรรจบแนวเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔

ทิศใต้ เป็นเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔ (ตอนเฉียงเมือง) ไปทางทิศตะวันตก บรรจบกับศูนย์กลางถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ

ทิศตะวันตก จดเส้นขนานระยะ ๑,๐๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔ (ตอนเฉียงเมือง) ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ บรรจบแนวเขตอำเภอเมืองชลบุรีกับอำเภอบ้านบึง ไปทางทิศเหนือบรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔

เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ ๒

“บริเวณที่ ๒” หมายความว่า พื้นที่บริเวณดังต่อไปนี้

๒.๑ ทิศเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๒๕๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔

ทิศตะวันออก จดเส้นตั้งฉากกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔ ตรงจุดที่อยู่ห่างจากถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ บรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔ ไปทางทิศตะวันออกตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔ เป็นระยะ ๒๐๐ เมตร

ทิศใต้ จดเส้นขนานระยะ ๒๕๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔ และโรงเรียนบ้านหนองซ้าซาก

ทิศตะวันตก จุดแนวเขตอำเภอเมืองชลบุรีกับอำเภอบ้านบึง และเส้นตั้งฉากกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔ ตรงจุดที่อยู่ห่างจากถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔ ไปทางทิศตะวันตกตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔ เป็นระยะ ๘๐๐ เมตร

๒.๒ ทิศเหนือ จุดเส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๓๓ เส้นขนานระยะ ๓๐๐ เมตร กับศูนย์กลางถนนวิฑูรย์ดำริ และเส้นตั้งฉากกับถนนวิฑูรย์ดำริ ตรงจุดที่อยู่ห่างจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๓๓ บรรจบกับถนนวิฑูรย์ดำริ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือตามแนวถนนวิฑูรย์ดำริ เป็นระยะ ๑,๕๐๐ เมตร

ทิศตะวันออก จุดเส้นขนานระยะ ๓๐๐ เมตร กับถนนวิฑูรย์ดำริ เส้นขนานระยะ ๕๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔ เส้นตั้งฉากกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔ ที่จุดซึ่งอยู่ห่างจากเขตเทศบาลตำบลบ้านบึงบรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔ เป็นระยะ ๓๐๐ เมตร

ทิศใต้ จุดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๓๓ ฟากเหนือ เส้นขนานระยะ ๒๕๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๓๓ บ้านพักสาธารณสุขอำเภอบ้านบึง โรงพยาบาลบ้านบึง และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๓๓ ฟากเหนือ

ทิศตะวันตก จุดแนวเขตเทศบาลตำบลบ้านบึง

๒.๓ ทิศเหนือ จุดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๓๓ ฟากใต้ เส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๓๓ โรงเรียนบ้านบึง “อุตสาหกรรมนุเคราะห์” โรงเรียนบ้านบึง (อานาจอณุปถัมภ์) สำนักงานการประถมศึกษาอำเภอบ้านบึง ห้องสมุดประชาชน สำนักงานเทศบาลเมืองบ้านบึง ที่ว่าการอำเภอบ้านบึง สำนักงานที่ดินอำเภอบ้านบึง สถานีตำรวจภูธรอำเภอบ้านบึง เส้นขนานระยะ ๒๕๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๓๓ บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔ ฟากใต้

ทิศตะวันออก จุดเส้นตั้งฉากกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔ (ตอนเลี้ยงเมือง) ตรงจุดที่ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔ (ตอนเลี้ยงเมือง) บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔

ทิศใต้ จุดเส้นขนานระยะ ๒๕๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๔ (ตอนเลี้ยงเมือง) และเส้นขนานระยะ ๒๕๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๓๓

ทิศตะวันตก จุดเขตเทศบาลตำบลบ้านบึง

ทั้งนี้ ไม่รวมถึงสถานที่ราชการ สถาบันการศึกษา และศาสนสถาน  
ทั้งนี้ ตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๒ ให้กำหนดพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลหนองซำซาก ตำบลมาบไผ่ ตำบลหนองบอนแดง ตำบลบ้านบึง และตำบลหนองซาก อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและประเภท ดังต่อไปนี้

(๑) ภายในบริเวณที่ ๑ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลัง ตั้งแต่ ๒๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

(๒) ภายในบริเวณที่ ๒ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้

(ก) อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร

(ข) อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ ๒๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งนั้นเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้

๑. ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีช่องทางจราจรไม่น้อยกว่า ๔ ช่องทาง หรือมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า

๒. แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๑๔ เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า ๑๐๐ เมตร

๓. มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๗๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

๔. มีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๑.๕ ต่อ ๑

๕. มีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างที่จัดให้เป็นสวน หรือบริเวณปลูกต้นไม้ หรือการนันทนาการต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๐

๖. มีที่ว่างด้านหน้าของอาคาร ห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

๗. มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคาร ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

๘. อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๐ เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารศูนย์ราชการหลักของจังหวัดหรืออำเภอ ศาลากลาง โบราณสถาน หรือสถานศึกษา ไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารที่ขออนุญาตถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว

๙. มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อพื้นที่อาคาร ๔๐ ตารางเมตร เศษของ ๔๐ ตารางเมตร ให้คิดเป็น ๔๐ ตารางเมตร

๑๐. ที่พักมูลฝอย ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหารและสถานที่เก็บอาหารไม่น้อยกว่า ๔ เมตร แต่ถ้าที่พักมูลฝอยมีขนาดความจุเกิน ๓ ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าว ไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และสามารถขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก

ข้อ ๓ ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๒ ห้ามบุคคลใดตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร ใดๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๒

ข้อ ๔ อาคารที่มีอยู่แล้วในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๒ ก่อนหรือในวันที่ที่กฎกระทรวงนี้ ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่ห้ามตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร ดังกล่าวให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๒

ข้อ ๕ อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้นก่อน วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และยังก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับการยกเว้น ไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้งให้เป็นการขัดต่อ กฎกระทรวงนี้ไม่ได้

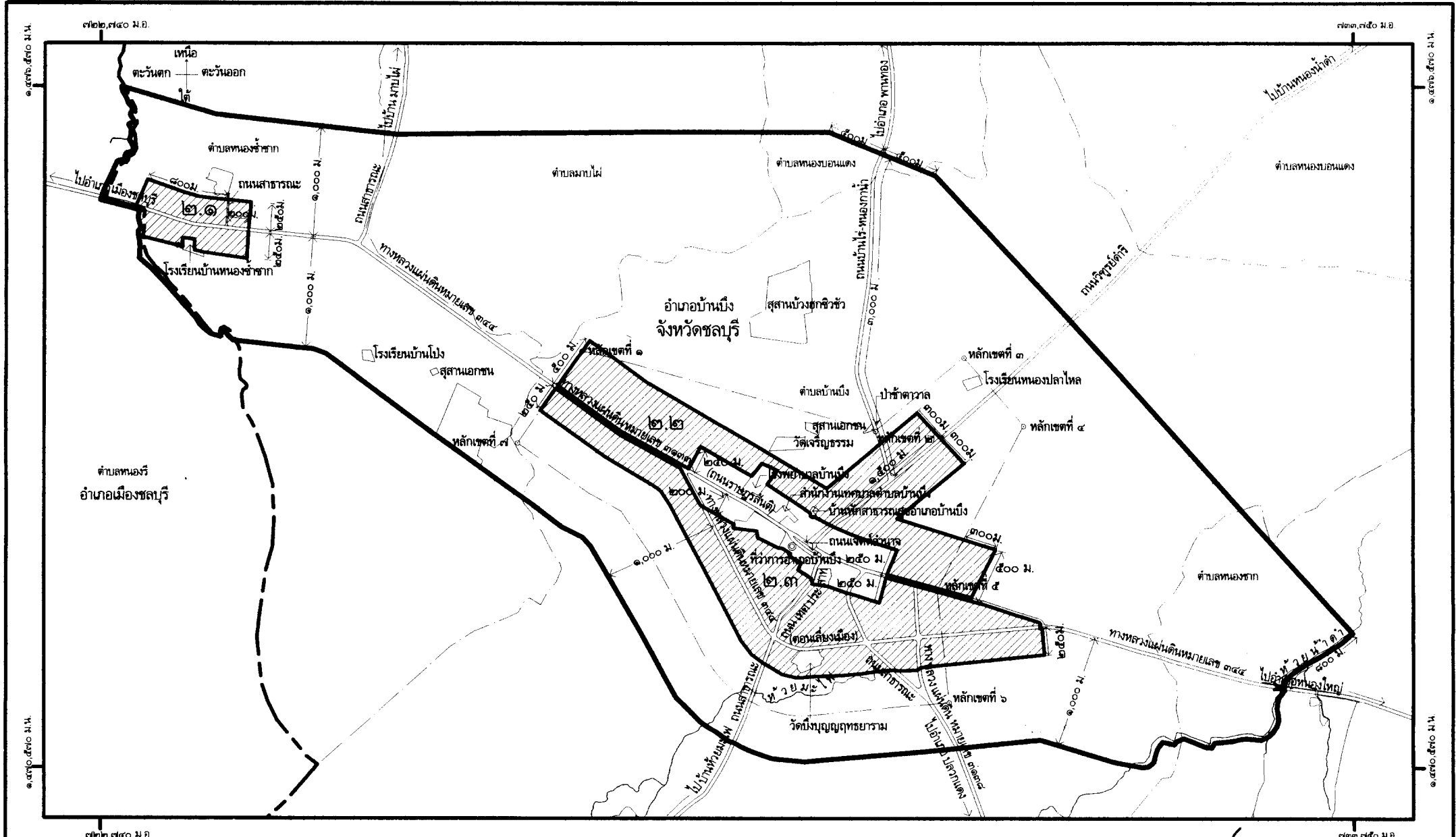
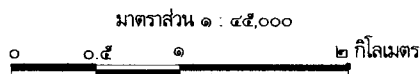
ให้ไว้ ณ วันที่ ๑ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๗

โกศล พลกุล


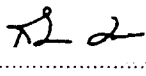
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

**แผนที่ท้ายกฎกระทรวง**  
**กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท**  
**ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลหนองซำซาก ตำบลมาบไผ่ ตำบลหนองบอนแดง ตำบลบ้านบึง**  
**และตำบลหนองซาก อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี**

พ.ศ. ๒๕๕๗



- เครื่องหมาย**
- บริเวณที่ ๑
  - บริเวณที่ ๒
  - เขตอำเภอ
  - เขตตำบล
  - เขตเทศบาล
  - ทางหลวง ถนน ซอย
  - สะพาน
  - แม่น้ำ คลอง ห้วย
  - ที่ว่าการอำเภอ
  - เมตร

  
 (นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์)  
 ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
  
 (นายสว่าง ศรีศกุน)  
 อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่ ตำบลหนองซำซาก ตำบลมาบไฟ ตำบลหนองบอนแดง ตำบลบ้านบึง และตำบลหนองซาก อำเภอบ้านบึง จังหวัดชลบุรี ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๔๖ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๕ กันยายน ๒๕๔๖ เป็นต้นมา แต่มาตรา ๑๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า ถ้าไม่มีการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศนั้นมีผลใช้บังคับ ให้ประกาศดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และโดยที่สมควรห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในบริเวณดังกล่าวต่อไป เพื่อประโยชน์ในการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้