



กฎกระทรวง

กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด
หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลนาเกลือ ตำบลหนองปลาไหล
ตำบลโป่ง ตำบลหนองปรือ และตำบลห้วยใหญ่ อำเภอบางละมุง
และตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี

พ.ศ. ๒๕๕๓

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๘ (๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๓๑ มาตรา ๓๕ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการขายปลีก หรือขายส่ง หรือทั้งขายปลีกและขายส่ง ซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน แต่ไม่หมายความรวมถึงตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และอาคารที่มีกิจกรรมหลักเพื่อใช้ดำเนินการเพื่อส่งเสริมหรือจำหน่ายสินค้าซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์ หรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน

“บริเวณที่ ๑” หมายความว่า พื้นที่บริเวณดังต่อไปนี้

ทิศเหนือ เริ่มจากจุดที่ตั้งอยู่ห่างจากปากคลองกระทิงชายฝั่งใต้ ไปทางทิศตะวันตกในแนวตั้งฉากกับชายฝั่งทะเล เป็นระยะ ๖๐๐ เมตร จากจุดนี้เป็นจุดเริ่มต้นเป็นแนวตั้งฉากกับชายฝั่งทะเล

ไปทางทิศตะวันออก บรรจบจุดที่ตั้งอยู่ปากคลองกระทิงลายฝั่งใต้ ไปทางทิศตะวันออกเป็นแนวเลียบบ
คลองกระทิงลายฝั่งใต้ บรรจบจุดที่ตั้งอยู่บนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๖ ฟากใต้ เลียบทางหลวง
แผ่นดินหมายเลข ๓๖ ฟากใต้ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ บรรจบจุดที่ห่างจากจุดที่ทางหลวงแผ่นดิน
หมายเลข ๓๖ บรรจบกับแนวเขตทางรถไฟสายตะวันออก ฟากตะวันออก ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้
ตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๖ เป็นระยะ ๓,๕๐๐ เมตร ไปทางทิศเหนือตามแนวเส้นขนาน
ระยะ ๕๕๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๖

ทิศตะวันออก จุดแนวเส้นตั้งฉากกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๖ ตรงจุดที่อยู่ห่างจาก
ถนนหนองปลาไหล - มาบประชัน บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๖ ฟากตะวันตก ไปทาง
ทิศตะวันออกเฉียงใต้ตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๖ เป็นระยะ ๒,๕๒๐ เมตร ไปทาง
ทิศตะวันตกเฉียงใต้ จนบรรจบถนนทุ่งกลม - ห้วยตาหนู ฟากใต้ ตรงจุดที่อยู่ห่างจากถนนแก่นศรีบุรีบรรจบ
กับถนนทุ่งกลม - ห้วยตาหนู ฟากใต้ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ตามแนวถนนทุ่งกลม - ห้วยตาหนู
เป็นระยะ ๘๒๐ เมตร เป็นเส้นตรงไปบรรจบกับถนนสุขุมวิท - ห้วยใหญ่ ฟากเหนือ ที่จุดซึ่งถนน
สุขุมวิท - ห้วยใหญ่ บรรจบกับคลองห้วยใหญ่ ฝั่งเหนือ

ทิศใต้ จุดแนวคลองห้วยใหญ่ฝั่งเหนือ คลองตาโต ฝั่งเหนือ คลองนาจอมเทียน ฝั่งเหนือ และ
แนวชายฝั่งทะเล

ทิศตะวันตก จุดแนวเส้นขนานระยะ ๖๐๐ เมตร กับชายฝั่งทะเล ไปทางทิศเหนือจนบรรจบ
จุดเริ่มต้น

เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ ๒

“บริเวณที่ ๒” หมายความว่า พื้นที่บริเวณดังต่อไปนี้

๒.๑ ทิศเหนือ จุดคลองกระทิงลาย ฝั่งใต้

ทิศตะวันออก จุดเขตทางรถไฟสายตะวันออก ฟากตะวันตก

ทิศใต้ จุดเส้นตรงที่ลากจากจุดที่อยู่ห่างจากจุดที่ถนนหนองปลาไหล ตัดกับทางรถไฟ
สายตะวันออก ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ตามแนวทางรถไฟสายตะวันออก เป็นระยะ ๔๑๕ เมตร
ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ จนบรรจบกับถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ

ทิศตะวันตก จุดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ ฟากตะวันออก โรงเรียนเมืองพิทยา ๑
(เชิญพิศลยบุตรราษฎร์บำเพ็ญ) และวัดพุทธวิราราม

๒.๒ ทิศเหนือ จุดถนนนาเกลือ - หนองปลาไหล ฟากใต้

ทิศตะวันออก จุดเขตทางรถไฟสายตะวันออก ฟากตะวันตก

ทิศใต้ จดถนนชัยพฤกษ์ ๒ ฟากเหนือ

ทิศตะวันตก จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ ฟากตะวันออก

๒.๓ ทิศเหนือ จดเส้นตั้งฉากกับศูนย์กลางทางรถไฟสายตะวันออกตรงจุดที่อยู่ห่างจากจุดตัดระหว่างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๔๐ กับทางรถไฟสายตะวันออก ไปทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ตามแนวทางรถไฟสายตะวันออก เป็นระยะ ๕๐๐ เมตร ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้เป็นระยะ ๒,๑๐๐ เมตร

ทิศตะวันออก จดเส้นตรงที่ลากจากปลายเส้นตั้งฉากกับศูนย์กลางทางรถไฟสายตะวันออก ตรงจุดที่อยู่ห่างจากจุดตัดระหว่างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๔๐ กับทางรถไฟสายตะวันออก ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ตามแนวทางรถไฟสายตะวันออก ระยะ ๕๐๐ เมตรไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้เป็นระยะ ๒,๑๐๐ เมตร ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ บรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๔๐ ตรงจุดที่อยู่ห่างจากถนนสาธิตไม่ปรากฏชื่อ บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๔๐ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ตามแนวทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๔๐ ระยะ ๓๐๐ เมตร ผ่านทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๔๐ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ จนบรรจบกับถนนพรประภาณิมิตร ฟากเหนือ ตรงจุดที่อยู่ห่างจากถนนสาธิตไม่ปรากฏชื่อ บรรจบกับถนนพรประภาณิมิตร ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ตามแนวถนนพรประภาณิมิตร ระยะ ๖๕๐ เมตร ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ บรรจบถนนเนินพลับหวาน ฟากเหนือ ตรงจุดที่ถนนพัฒนาการบรรจบกับถนนเนินพลับหวานผ่านถนนเนินพลับหวาน ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ จนบรรจบกับถนนหนองหิน - หุ้งกลม ฟากเหนือ ตรงจุดที่อยู่ห่างจากถนนพัฒนาการบรรจบกับถนนหนองหิน - หุ้งกลม ไปทางทิศตะวันออก ตามแนวถนนหนองหิน - หุ้งกลม ระยะ ๑๖๐ เมตร ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ จนจดถนนชัยพฤกษ์ ๒ - วัดอินทาราม ฟากเหนือ ตรงจุดที่อยู่ห่างจากซอยเขามะกอก ๒ บรรจบกับถนนชัยพฤกษ์ ๒ - วัดอินทาราม ไปทางทิศตะวันตกตามแนวถนนชัยพฤกษ์ ๒ - วัดอินทาราม ระยะ ๓๕๐ เมตร ผ่านถนนชัยพฤกษ์ ๒ - วัดอินทาราม ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ จนบรรจบกับเส้นตั้งฉาก ระยะ ๑,๐๐๐ เมตร ที่ลากจากจุดทางรถไฟสายตะวันออก ตรงจุดที่อยู่ห่างจากถนนชัยพฤกษ์ ๒ บรรจบกับทางรถไฟสายตะวันออก ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ตามแนวทางรถไฟสายตะวันออกเป็นระยะ ๑,๐๐๐ เมตร

ทิศใต้ จดเส้นตั้งฉากกับทางรถไฟสายตะวันออก ตรงจุดที่อยู่ห่างจากถนนชัยพฤกษ์ ๒ บรรจบกับทางรถไฟสายตะวันออก ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ตามแนวทางรถไฟสายตะวันออกระยะ ๑,๐๐๐ เมตร ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือเป็นระยะ ๑,๐๐๐ เมตร

ทิศตะวันตก จดทางรถไฟสายตะวันออก ฟากตะวันออก

๒.๔ ทิศเหนือ จุดเส้นตั้งฉากกับศูนย์กลางกัลป์ทางรถไฟสายตะวันออก ตรงจุดที่ห่างจากศูนย์กลางถนนชัยพฤกษ์ ๒ บรรจบกับศูนย์กลางทางรถไฟสายตะวันออกลงมาทางทิศใต้เป็นระยะ ๕,๐๐๐ เมตร

ทิศตะวันออก จุดเขตทางรถไฟสายตะวันออก ฟากตะวันตก

ทิศใต้ จุดคลองตาโต ฝั่งเหนือ และคลองนาจอมเทียน ฝั่งเหนือ

ทิศตะวันตก จุดทางทะเลหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ ฟากตะวันออก

ทั้งนี้ ไม่รวมถึงสถานที่ราชการ สถาบันการศึกษา และศาสนสถาน
ทั้งนี้ ตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๒ ให้กำหนดพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลนาเกลือ ตำบลหนองปลาไหล ตำบลโป่ง ตำบลหนองปรือ ตำบลห้วยใหญ่ อำเภอบางละมุง และตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและประเภทดังต่อไปนี้

(๑) ภายในบริเวณที่ ๑ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ ๒๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

(๒) ภายในบริเวณที่ ๒ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้

(ก) อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร

(ข) อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ ๒๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งนั้นเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้

๑. ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีช่องทางจราจรไม่น้อยกว่า ๔ ช่องทาง หรือมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า

๒. แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า ๑๐๐ เมตร

๓. มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๗๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
 ๔. มีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลัง ต่อพื้นที่ที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๑.๕ ต่อ ๑
 ๕. มีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างที่จัดให้เป็นสวน หรือบริเวณปลูกต้นไม้ หรือ การนันทนาการต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๐
 ๖. มีที่ว่างด้านหน้าของอาคาร ห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
 ๗. มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคาร ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่น หรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
 ๘. อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๐ เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารศูนย์ราชการหลักของจังหวัดหรืออำเภอ ศาสนสถาน โบราณสถาน หรือสถานศึกษา ไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารที่ขออนุญาตถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว
 ๙. มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อพื้นที่อาคาร ๔๐ ตารางเมตร เศษของ ๔๐ ตารางเมตร ให้คิดเป็น ๔๐ ตารางเมตร
 ๑๐. ที่พักรถยนต์ ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหารและสถานที่เก็บอาหารไม่น้อยกว่า ๔ เมตร แต่ถ้าที่พักรถยนต์มีขนาดความจุเกิน ๓ ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าว ไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และสามารถขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก
- ข้อ ๓ ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๒ ห้ามบุคคลใดตัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ อาคารใดๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๒
- ข้อ ๔ อาคารที่มีอยู่แล้วในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๒ ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่ห้ามตัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ดังกล่าวให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๒

ข้อ ๕ อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ตาม
กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้นก่อน
วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และยังก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับการยกเว้น
ไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้งให้เป็นการขัดต่อ
กฎกระทรวงนี้ไม่ได้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๗

โกศล พลกุล

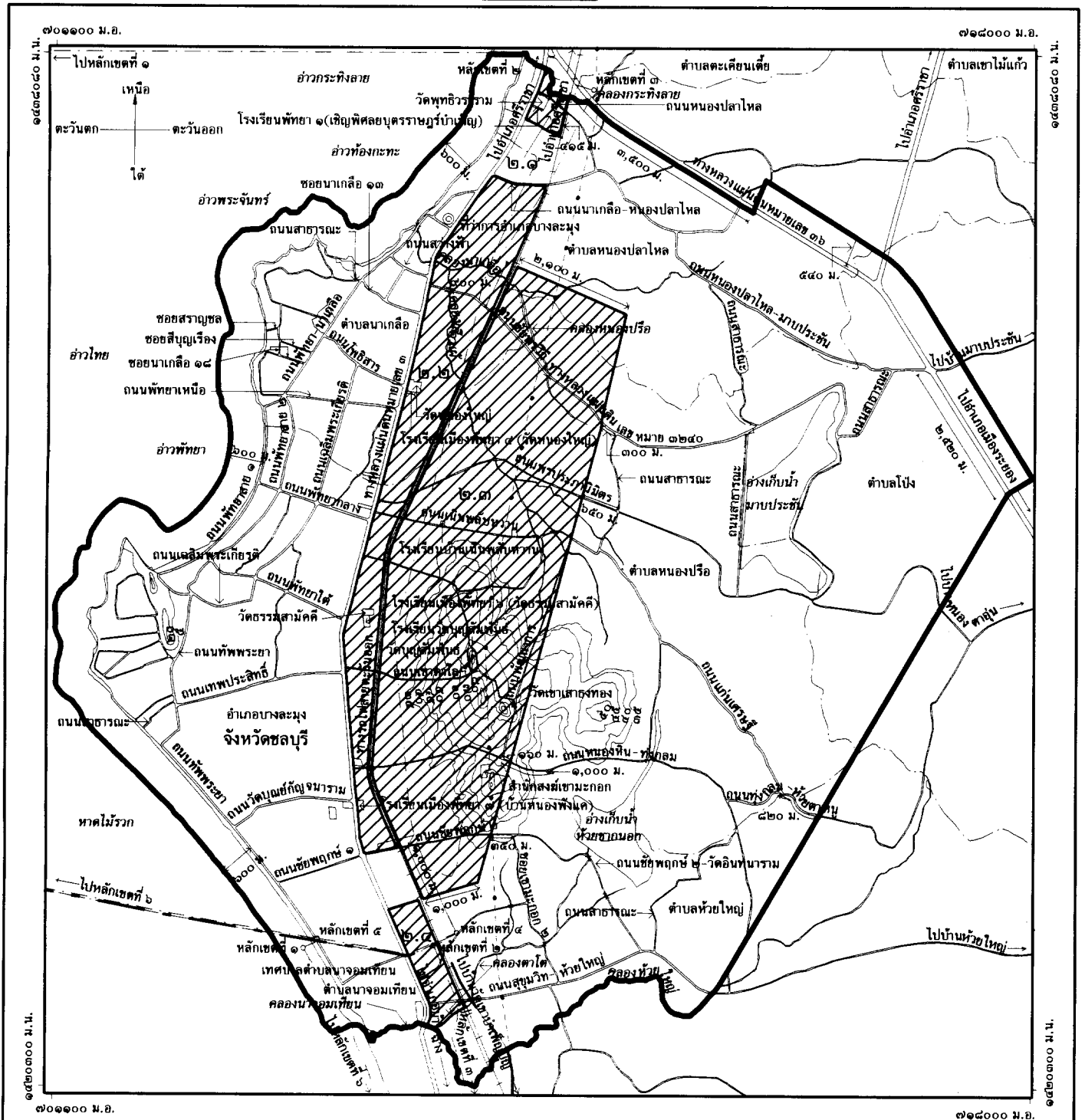
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

แผนที่ท้ายกฎกระทรวง
กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท
ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่ตำบลนาเกลือ ตำบลหนองปลาไหล ตำบลโป่ง ตำบลหนองปรือ และตำบลห้วยใหญ่
อำเภอบางละมุง และตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี


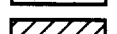




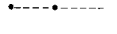
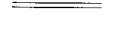
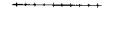



พ.ศ. ๒๕๕๗

มาตราส่วน ๑:๑๐๐,๐๐๐

๐ ๐.๕ ๑ ๒ กิโลเมตร



เครื่องหมาย

-  บริเวณที่ ๑
-  บริเวณที่ ๒
-  เขตอำเภอ
-  เขตตำบล
-  เขตเทศบาล
-  แนวสายส่งกำลังสูง
-  ทางหลวง ถนน ซอย
-  ทางรถไฟ
-  สะพาน
-  แม่น้ำ คลอง ห้วย
-  เส้นชั้นความสูง
-  ที่ว่าการอำเภอ
- ม. เมตร

(นางสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

(นายสว่าง ศรีศุภกุล)

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ ตำบลหนองปลาไหล ตำบลนาเกลือ ตำบลโป่ง ตำบลหนองปรือ ตำบลห้วยใหญ่ อำเภอบางละมุง และตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๔๖ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๕ กันยายน ๒๕๔๖ เป็นต้นมา แต่มาตรา ๑๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า ถ้าไม่มีการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศนั้นมีผลใช้บังคับ ให้ประกาศดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และโดยที่สมควรห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในบริเวณดังกล่าวต่อไป เพื่อประโยชน์ในด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้