



กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย
ขอมอบของขวัญปีใหม่ ส่งความสุขให้พี่น้องประชาชน

รู้ก่อนสร้าง (อาคาร)

ฉบับการ์ตูน

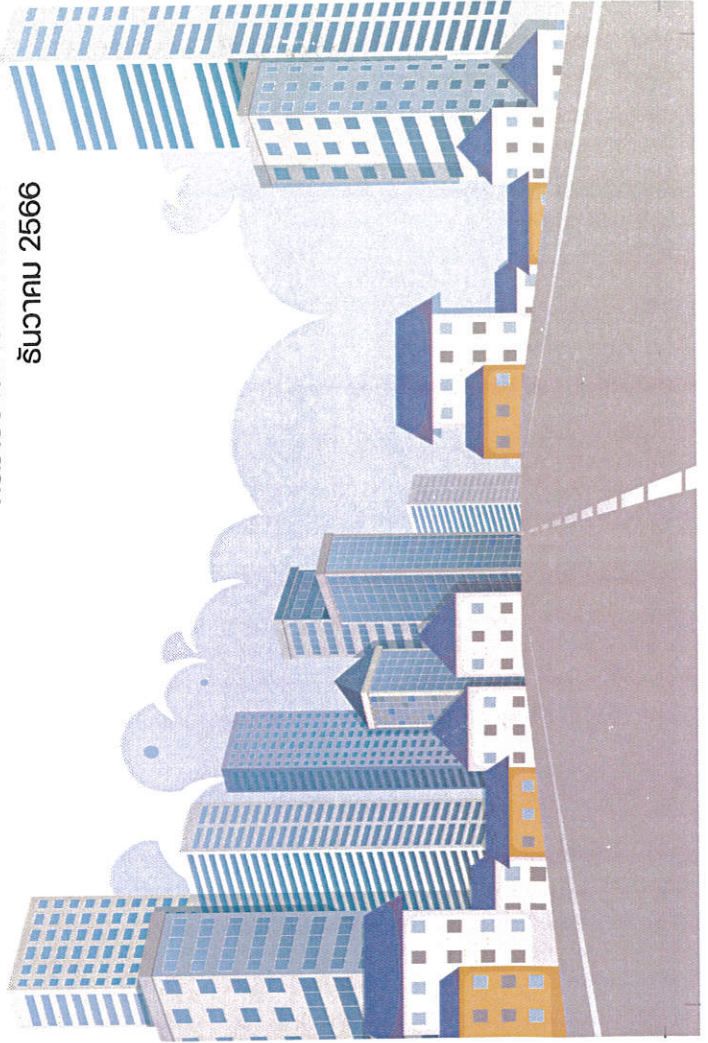


คำนำ

หนังสือรู้ก่อนสร้าง (อาคาร) ฉบับการ์ตูน ฉบับนี้ กรมโยธาธิการและผังเมือง จัดทำขึ้นเพื่อมอบเป็นของขวัญปีใหม่ ประจำปี 2567 ให้กับพี่น้องประชาชนที่ได้มีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและใช้เป็นแนวทางเบื้องต้นที่จะปฏิบัติตามกฎหมายได้อย่างถูกต้อง โดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับข้อกำหนดเรื่องลักษณะ แบบ รูปทรง สีตส่วน เนื้อที่ที่ตั้งของอาคาร ระดับ ที่ว่างและแนวอาคาร ตลอดจนแบบบ้านเพื่อประชาชน ซึ่งสามารถนำไปใช้ประกอบการก่อสร้างได้โดยไม่เสียค่าใช้จ่าย

กรมโยธาธิการและผังเมืองหวังเป็นอย่างยิ่งว่า ของขวัญฉบับใหม่ประจำปี 2567 หนังสือรู้ก่อนสร้าง (อาคาร) ฉบับการ์ตูนจะเป็นประโยชน์แก่ประชาชนและผู้ที่เกี่ยวข้องต่อไป

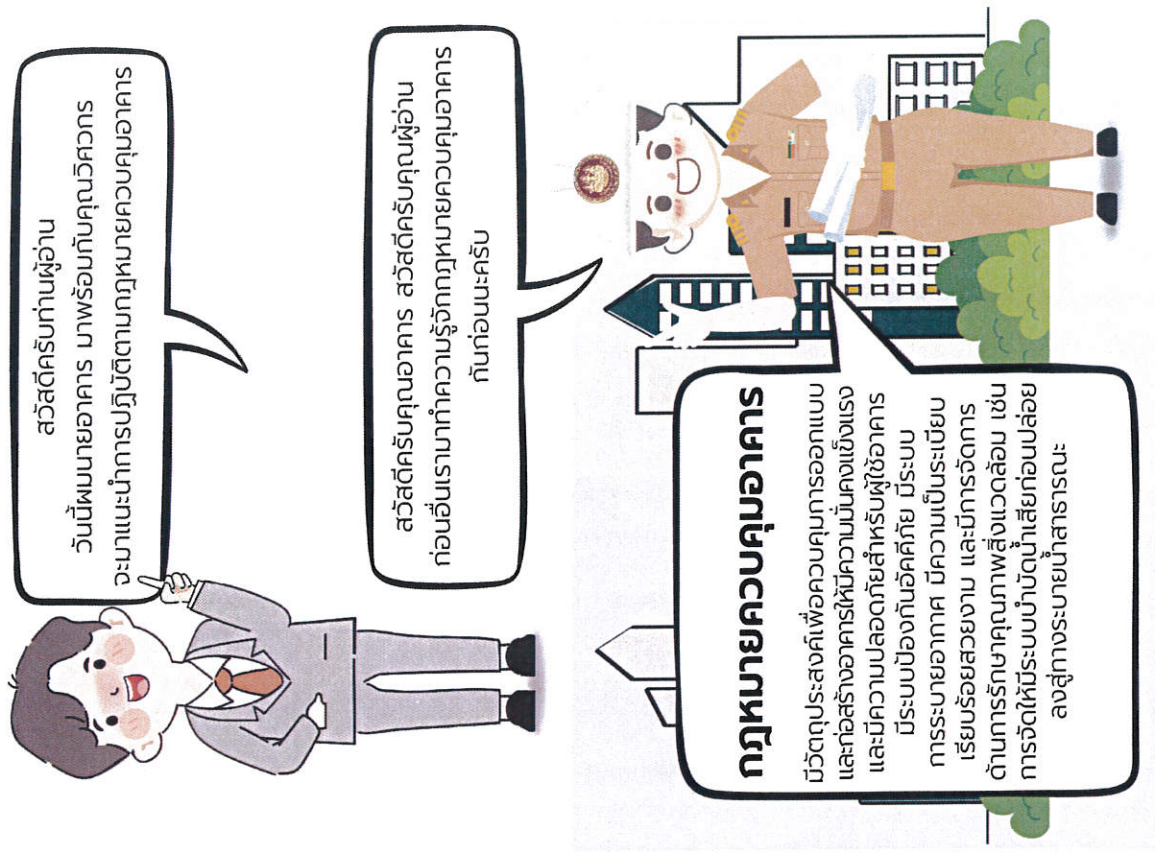
กรมโยธาธิการและผังเมือง
 ธันวาคม 2566



สารบัญ

	หน้า
เริ่มต้นรู้จักกฎหมายควบคุมอาคาร	1-5
การตัดแปลงอาคาร	7-8
การรื้อถอนอาคาร/การใช้/เปลี่ยนการใช้อาคาร	9
การปฏิบัติตามกฎหมายในการขออนุญาต	11-14
ค่าธรรมเนียม	15
การต่ออายุใบอนุญาต	16
การตรวจสอบอาคาร	17-20
อาคารอยู่อาศัย	21-23
บ้านแฝด	24
แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร	25-31
ห้องแถว ตึกแถวและบ้านแถว	32-39
ที่ว่างภายนอกอาคาร	40
รั้วหรือกำแพงกันเขต	41
ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย	42-45
อาคารอยู่อาศัยรวม	46
บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม รวมถึงอาคารอื่น ๆ	47-48
บันไดหนีไฟ	49
โรงงาน	50
คลังสินค้า	51
แบบแปลนบ้านเพื่อประชาชน	54

เริ่มต้นรู้จักกฎหมายควบคุมอาคาร



ทำไมต้องควบคุมอาคาร

ทำไมต้องควบคุมอาคาร
ควบคุมทำไม?



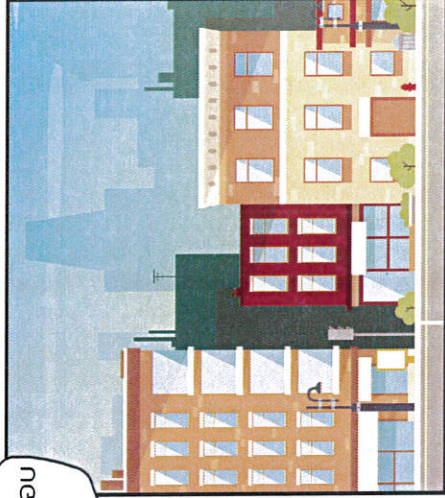
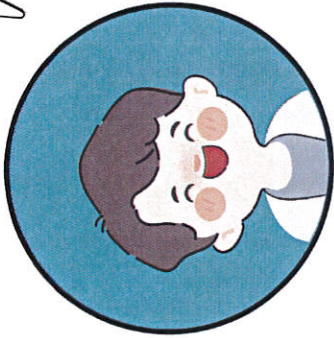
"ที่อยู่อาศัย" เป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ เมื่อมีคนอยู่รวมกันมาก ๆ มีความเจริญขยายตัวเกิดเป็นเมือง มีบ้านเรือนเป็นที่อยู่อาศัยและมีอาคารเป็นท่าดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ของคนในชุมชน

ในเมืองอาคารมากมายหลายประเภท เช่น ตึกแถว ร้านค้า ตลาด สำนักงาน โรงเรียน และอื่น ๆ อีกมากมาย และเมื่อเมืองขยายตัวมากขึ้น เป็นเมืองใหญ่หรือมหานคร อาคารก็จะเพิ่มจำนวนมากขึ้น เป็นเงาตามตัว เกิดอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ โรงแรม ศูนย์การค้า ฯลฯ อาคารเหล่านี้เป็นอาคารสาธารณะ ที่มักเป็นจำนวนมากเข้าไปใช้ในแต่ละวัน ดังนั้น ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร จึงเป็นเรื่องสำคัญ

ถ้าไม่มีการควบคุมอาคารจะเกิดอะไรขึ้น?

แน่นอนว่าไม่ความปลอดภัย ไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย บ้านเมืองไม่สวยงาม ความไม่ถูกสุขลักษณะ อาจเกิดอุบัติเหตุ เช่น ตึกถล่ม ไฟไหม้อาคาร เป็นต้น กฎหมายควบคุมอาคารจึงต้องควบคุมไม่ให้เกิดสิ่งเหล่านี้

กฎหมายควบคุมอาคารประกอบด้วยอะไรบ้างครับ?

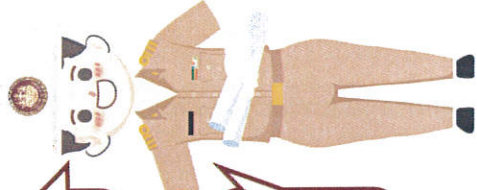


กฎหมายควบคุมอาคาร ประกอบด้วย

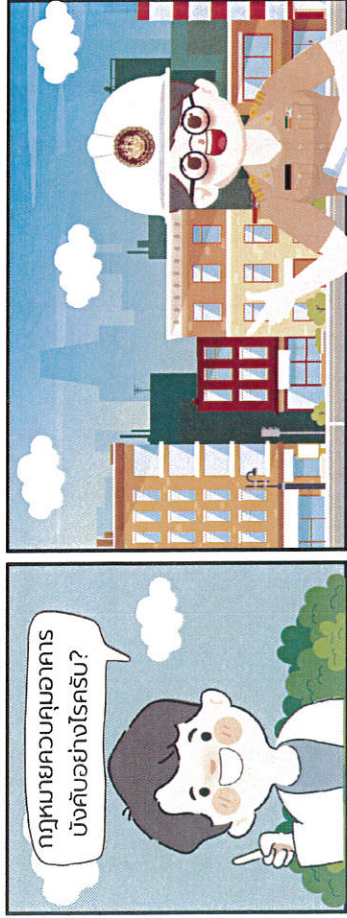
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2550 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2558 ซึ่งเป็นกฎหมายหลักหรือกฎหมายแม่บท

กฎกระทรวง เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียด เช่น รายละเอียดการปฏิบัติในการขออนุญาต รายละเอียดข้อกำหนดทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม

ข้อบัญญัติท้องถิ่นออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายที่ใช้บังคับเฉพาะท้องถิ่น เช่น ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบัญญัติในเขตเทศบาลต่าง ๆ ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล โดยแต่ละท้องถิ่นเป็นผู้พิจารณาดำเนินการออกข้อบัญญัติ



กฎหมายควบคุมอาคาร บังคับอย่างไร?



กฎหมายควบคุมอาคาร
บังคับอย่างไรครับ?

เมื่อมีการประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พื้นที่ที่มีการประกาศใช้บังคับผังเมืองตามกฎหมายผังเมือง สำหรับอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงแรมให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ไม่ว่าพื้นที่อาคารตั้งอยู่จะมีพระราชกฤษฎีกาหรือไม่ก็ตาม ปัจจุบันกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารบังคับใช้ทั่วประเทศแล้ว

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

1. นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
2. นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด
3. ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล
4. ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในกรุงเทพมหานคร
5. นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา
6. ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดสำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนท้องถิ่นนั้น



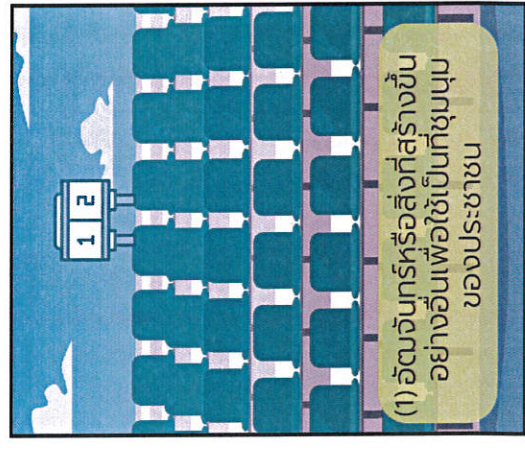
ความหมายของคำว่า "อาคาร" ตามกฎหมายควบคุมอาคาร



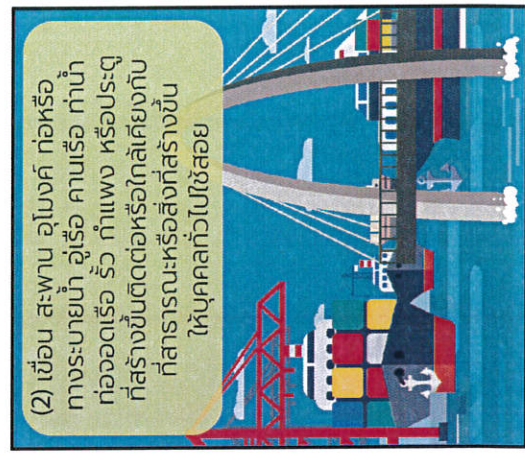
คำว่า "อาคาร"
ตามกฎหมายควบคุมอาคาร
หมายความว่าอย่างไรครับ?

กฎหมายควบคุมอาคาร
ได้นิยามความหมาย
ของคำว่า
"อาคาร" ไว้ดังนี้

"อาคาร" หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพร คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และหมายความรวมถึง



(1) วัตถุประสงค์หรือสิ่งก่อสร้างขึ้น
อย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่พัก
ของประชาชน

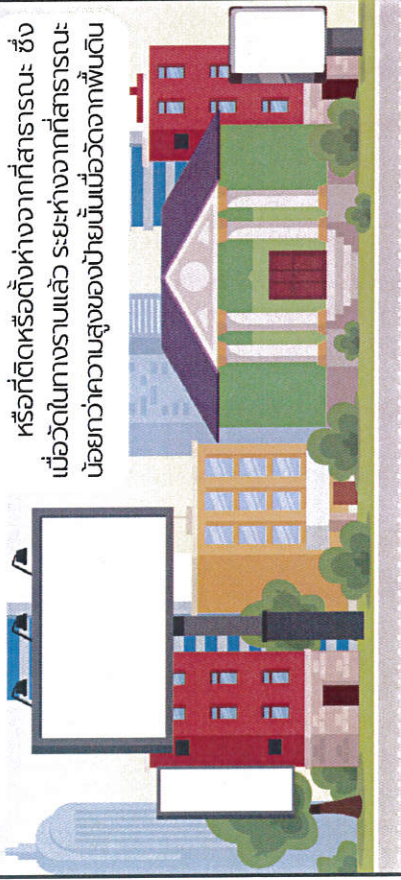


(2) เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ก่อหรือ
ทางระบายน้ำ อุโมงค์ คานเรือ กำน้ำ
ที่ลอดเรือ รั้ว กำแพง หรือประตู
ที่สร้างขึ้นติดต่อกับหรือใกล้เคียงกับ
ที่สาธารณะหรือสิ่งก่อสร้างขึ้น
ให้บุคคลทั่วไปใช้สอย

การตัดแปลงอาคาร

(3) ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้าย ที่มีลักษณะดังนี้ ที่ติดตั้งหรือตั้งป้ายไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือนำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม

หรือที่ติดตั้งหรือตั้งห่างจากที่สาธารณะ ซึ่ง เมื่อวัดในทางราบแล้ว ระยะห่างจากที่สาธารณะ น้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน



(4) พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นท้องรถ กักส้วม และทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารบางประเภท เช่น โรงแรม อาคารชุด ห้างสรรพสินค้า อาคารขนาดใหญ่



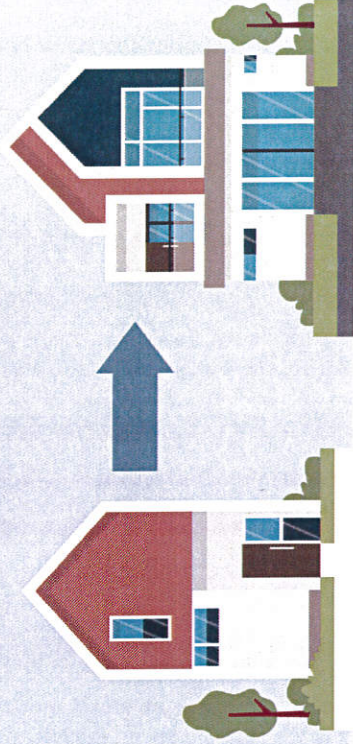
อาคารหรือสิ่งก่อสร้างทั้งหมดที่กล่าวมานี้ หากจะ ดำเนินการก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือ เปลี่ยนการใช้ ต้องขออนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

“ตัดแปลง” หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม และมิใช่การซ่อมแซม หรือการตัดแปลง ที่กำหนดในกฎกระทรวง

แล้วการตัดแปลง อาคารล่ะครับ?



ยกตัวอย่าง เช่น การต่อเติมครัว โรงจอดรถ หรือการต่อเติมหลังคา คลุมชั้นดาดฟ้า เป็นการตัดแปลงอาคาร เพราะมีการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่มรูปทรง และเนื้อที่ของอาคาร หรือการติดตั้งเสาสูง ซึ่งเป็นโครงสร้าง เพื่อรับสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่บนชั้นดาดฟ้าก็ถือเป็น การตัดแปลงอาคาร เพราะเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้กับโครงสร้างของอาคาร อย่างไรก็ตาม การตัดแปลงในบางกรณีก็ไม่ต้องขออนุญาต



"ดัดแปลง"

กรณีไหนจึงไม่ต้องการอนุญาต



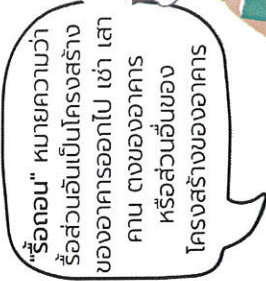
- 1. การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของอาคาร** โดยใช้วัสดุที่มีขนาด จำนวน และชนิดเดียวกับของเดิม เว้นแต่การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรง หรือเหล็กโครงสร้างรูปพรรณ
- 2. การเปลี่ยนแปลงส่วนต่าง ๆ ของอาคาร** ที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร โดยใช้วัสดุชนิดเดียวกับของเดิม หรือวัสดุชนิดอื่นซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่ส่วนใดส่วนหนึ่งของโครงสร้างอาคารเดิม เกินร้อยละสิบ

3. การเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการขยาย ซึ่งลักษณะขอบเขตแบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคารซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่ ส่วนใดส่วนหนึ่งของโครงสร้างของอาคารเดิม เกินร้อยละสิบ

4. การลดหรือการขยายเนื้อที่ของหลังคาหลักของพื้นที่ชั้นหนึ่งขึ้นไป ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้น รวมกันไม่เกิน 5 ตารางเมตร โดยไม่ลด หรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน

5. การลดหรือการขยายเนื้อที่ของหลังคา ให้มีเนื้อที่มากขึ้นรวมกัน ไม่เกิน 5 ตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน

การรื้อถอนอาคาร

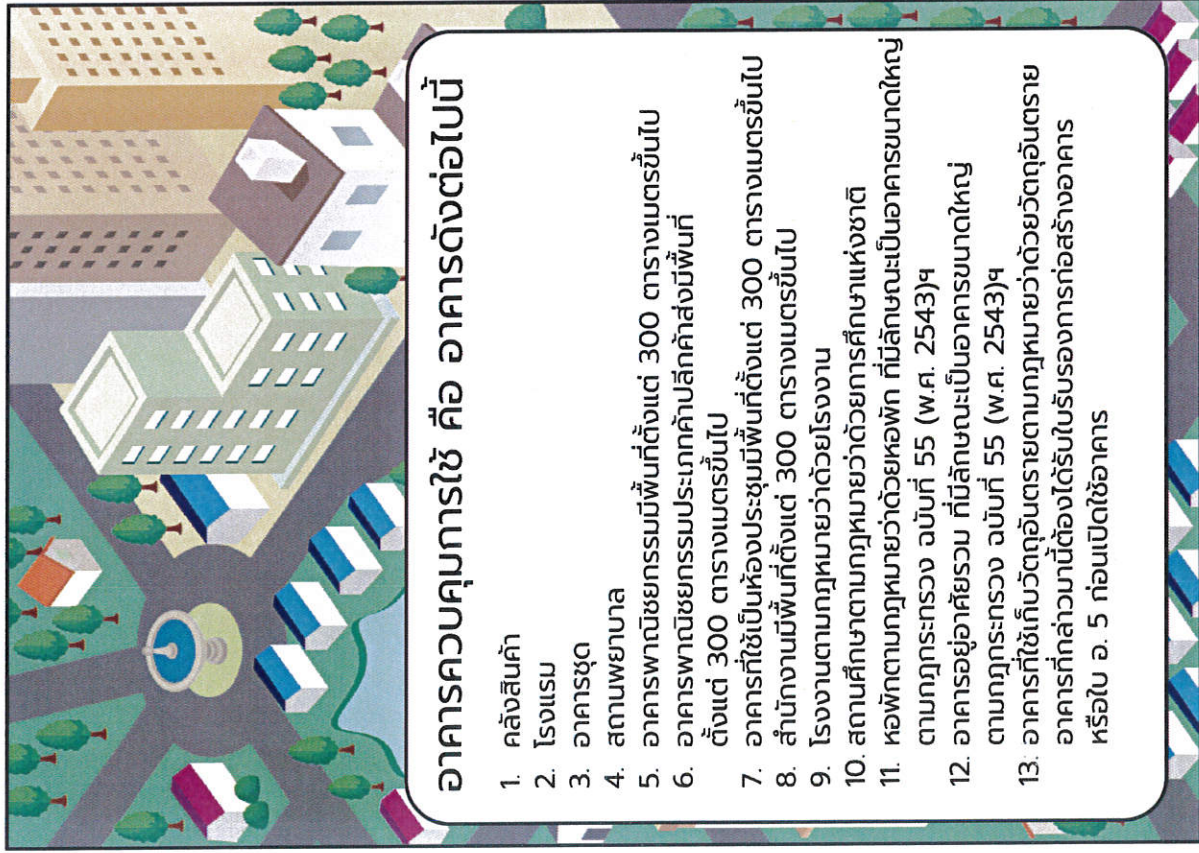


อาคารที่ต้องขออนุญาตรื้อถอน

- ✓ อาคารที่มีส่วนเกิน 15 เมตรซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะ น้อยกว่าความสูงของอาคาร
 - ✓ อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่า 2 เมตร
- ## ส่วนอื่นของโครงสร้างของอาคารที่ต้องขออนุญาตรื้อถอน
- ✓ กั้นสาดคอนกรีตเสริมเหล็ก
 - ✓ ผนังหรือฝาที่เป็นโครงสร้างของอาคาร หรือผนังหรือฝาคอนกรีตเสริมเหล็ก
 - ✓ บันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก
 - ✓ พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กตั้งแต่พื้นชั้นที่ 2 ของอาคารขึ้นไป

การใช้/เปลี่ยนการใช้อาคาร

อาคารบางประเภทเมื่อก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ก่อนเข้าไป
ใช้อาคารต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อน หรือ
หากเปลี่ยนการใช้มาเป็นอาคารประเภทตามที่กฎหมายกำหนด ก็ต้อง
ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเช่นเดียวกัน เราเรียกอาคาร
นี้ว่า "อาคารควบคุมการใช้"



อาคารควบคุมการใช้ คือ อาคารดังต่อไปนี้

1. คลังสินค้า
2. โรงแรม
3. อาคารชุด
4. สถานพยาบาล
5. อาคารพาณิชย์กรรมมีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
6. อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งมีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
7. อาคารที่ใช้เป็นห้องประชุมมีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
8. สำนักงานมีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
9. โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
10. สถานศึกษาตามกฎหมายว่าด้วยการศึกษาแห่งชาติ
11. หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก ที่มีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ
12. อาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ
13. อาคารที่ใช้เก็บวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
อาคารดังกล่าวมานี้ต้องได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร หรือใบ อ. 5 ก่อนเปิดใช้อาคาร

การปฏิบัติตามกฎหมาย ในการขออนุญาต



การขออนุญาต

การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ขออนุญาตอย่างไรครับ

ในการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ตอยยื่นขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ โดยยื่นคำขอตามแบบฟอร์มที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งเอกสารประกอบการขออนุญาต และสามารถยื่นทางอิเล็กทรอนิกส์ได้

เอกสารประกอบการขออนุญาต เช่น

- step 1** แบบฟอร์ม ขออนุญาต
- step 2** สำเนาเอกสารแสดง การเป็นเจ้าของอาคาร
- step 3** แบบแปลน แผนผังบริเวณ และรายการประกอบ แบบแปลน จำนวน 5 ชุด
- step 4** รายการคำนวณ 1 ชุด (กรณีที่เป็นอาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุทิวาและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่)
- step 5** สำเนาใบประกอบวิชาชีพ ของสถาปนิกและวิศวกร ผู้ออกแบบ (กรณีเป็นอาคาร ควบคุมตามกฎหมายวิชาชีพ หรือกฎหมายสถาปนิก)
- step 6** สำเนาโฉนดที่ดิน ม.ส. 3 ม.ส. 3 ก./ส.ค. 1/อื่น ๆ
- step 7** หนังสือขอมอบ ของเจ้าของที่ดิน ในกรณีก่อสร้างอาคาร ในที่ดินของผู้อื่น
- step 8** หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการ หรือเป็นผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินการ กิจการของนิติบุคคล (กรณีที่ดินบุคคลเป็น ผู้ขออนุญาต)
- step 9** เอกสารอื่นๆ (ถ้ามี)

ข้อยกเว้นเรื่องแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการค่าวงเงิน ในกรณีที่เป็นอาคารดังต่อไปนี้

- อาคารอยู่อาศัยไม่เกินสองชั้นและพื้นที่อาคารไม่เกิน 150 ตารางเมตร
- อาคารเชิงผลิตผลทางการเกษตรที่มีพื้นที่อาคารไม่เกิน 100 ตารางเมตร
- อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร
- อาคารเลี้ยงสัตว์ที่มีพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร
- รั้ว กำแพง ประตู เพิงหรือแผงลอย

ซึ่งจะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารภายในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลและไม่เป็นพื้นที่ที่มีกฎหมายเกี่ยวกับการห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ไม่ต้องยื่นแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ ในการขออนุญาต เพียงแต่ยื่นแผนผังบริเวณแสดงที่ตั้งอาคารโดยสังเขปและสำเนาเอกสารแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมกับค่าขอ

การพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

การพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องทำอย่างไรบ้างครับ?

ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้างดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคาร หากแบบแปลนและเอกสารของผู้ยื่นขออนุญาตครบถ้วนและถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาต หรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาต พร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ยื่นขออนุญาตทราบภายใน 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำขอ

45 DAYS + 45 DAYS + 45 DAYS

ในกรณีที่มีความจำเป็นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจออกใบอนุญาตหรือยังไม่มีความคืบหน้าขออนุญาตภายใน 45 วัน เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถขยายเวลาออกไปได้อีกไม่เกิน 2 ครั้ง ครั้งละไม่เกิน 45 วัน แต่ต้องมีหนังสือแจ้งการขยายเวลาพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ยื่นขออนุญาตทราบ

เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้แก้ไขแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ เพื่อให้ถูกต้องตามกฎหมาย

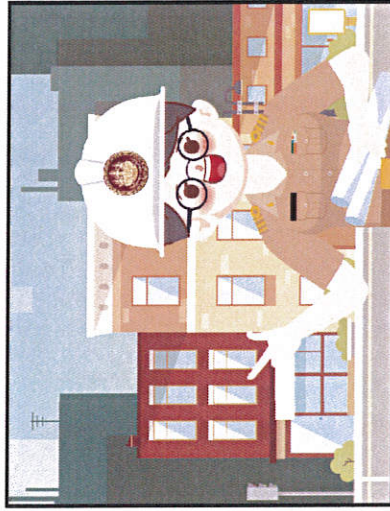
30 DAYS

เมื่อผู้ยื่นขออนุญาตได้ดำเนินการแก้ไขแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาตให้ภายใน 30 วัน แต่ถ้าผู้ยื่นขออนุญาตได้แก้ไขในสาระสำคัญผิดไปจากคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ในกรณีนี้ให้ถือว่าเป็นการยื่นคำขอใหม่

เมื่อได้รับอนุญาตแล้วต้องทำอะไร

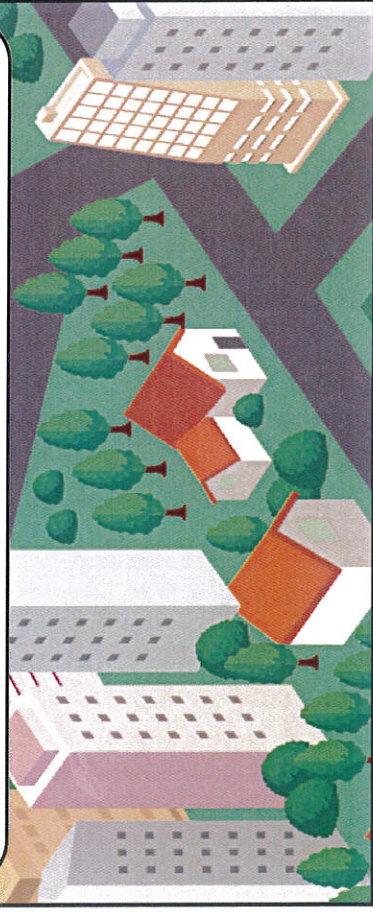


เมื่อได้รับอนุญาตแล้ว ต้องทำอะไรอีกบ้างครับ?



กฎหมายควบคุมอาคารได้บังคับไว้ว่า การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารต้องมีผู้ควบคุมงาน อยู่ตลอดเวลา ดังนั้น เมื่อได้รับอนุญาตแล้ว ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องมี หนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานกับวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการ ตามที่ได้รับอนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบพร้อมทั้งแนบหนังสือ แสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานมาด้วย

ผู้ควบคุมงานจะเป็นใครก็ได้ เป็นเจ้าของอาคารก็ได้ แต่ถ้าอาคารนั้น เป็นอาคารที่กฎหมายวิศวกรรมกำหนด ผู้ควบคุมงานก็จะต้องเป็นวิศวกร



การแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ

ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก็ได้ โดยการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ขั้นตอนการแจ้ง ดังนี้

1. แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตามแบบที่คณะกรรมการควบคุมอาคารประกาศกำหนด พร้อมทั้งเอกสาร และหลักฐานตามที่ระบุไว้ในแบบดังกล่าว ในกรณีที่มีผู้ออกแบบอาคาร และผู้ออกแบบ และคำนวณอาคารต้องเป็นสถาปนิกและวิศวกร โดยระดับวุฒิ ทำได้ทุกขนาด ระดับสามัญก็ได้ทุกขนาดเว้นแต่อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ระดับภาคทำได้เฉพาะอาคารที่ไม่เข้าข่ายตามกฎหมายวิชาชีพพร้อมทั้งแจ้งวันเริ่มต้น และวันสิ้นสุดการดำเนินการดังกล่าว

2. ชำระค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน

เมื่อดำเนินการตาม 1. เสร็จเรียบร้อยแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกใบรับแจ้ง เพื่อเป็นหลักฐานการแจ้งภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ได้รับชำระค่าธรรมเนียม เมื่อเจ้าของอาคารได้รับใบแจ้งแล้วสามารถดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอน ภายใน 120 วัน นับตั้งแต่วันที่ออกใบรับแจ้ง หรือนับตั้งแต่วันที่เริ่มก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพบเหตุไม่ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง หรือสั่งให้แก้ไขให้ถูกต้องได้

ค่าธรรมเนียม

(1) อาคารอยู่อาศัยไม่เกิน 2 ชั้นและมีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกันไม่เกิน 150 ตารางเมตร หรืออาคารที่ใช้เพื่อเก็บผลผลิตทางการเกษตรที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกันไม่เกิน 100 ตารางเมตร หรืออาคารเพื่อการเลี้ยงสัตว์ ที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 100 ตารางเมตร หรือรั้ว กำแพง หรือประตูที่เป็นอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

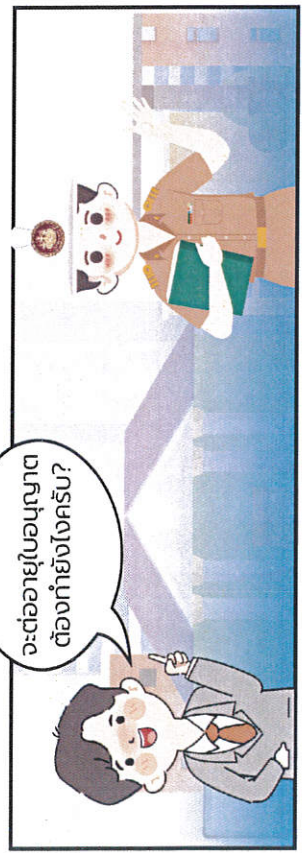
- (ก) ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ 20 บาท
- (ข) ใบอนุญาตดัดแปลง ฉบับละ 10 บาท
- (ค) ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ 10 บาท

- (2) อาคารอื่นนอกจาก (1)
 - (ก) ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ 200 บาท
 - (ข) ใบอนุญาตดัดแปลง ฉบับละ 100 บาท
 - (ค) ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ 50 บาท



ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน (คิดตามพื้นที่ของอาคาร)

- (1) อาคารซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกิน 12 เมตร ตารางเมตร: 0.50 บาท
- (2) อาคารซึ่งสูงเกินสองชั้นแต่ไม่เกินสามชั้น หรือสูงเกิน 12 เมตร แต่ไม่เกิน 15 เมตร ตารางเมตร: 2 บาท
- (3) อาคารซึ่งสูงเกิน 3 ชั้นหรือสูงเกิน 15 เมตร ตารางเมตร: 4 บาท
- (4) อาคารซึ่งมีพื้นที่รับน้ำหนักบรรทุกเกิน 500 กิโลกรัมต่อหนึ่งตารางเมตร ตารางเมตร: 4 บาท
- (5) พื้นที่ออดรถ ที่กัลิบรถ และทางเข้าออกของรถ ตารางเมตร: 0.50 บาท
- (6) ป้าย ตารางเมตร: 4 บาท
- (7) อาคารประเภทซึ่งจะต้องวัดความยาว เช่น เชื้อน ทาง หรือท่อระบายน้ำ ร้ว หรือ กำแพง คิดตามความยาว เมตร: 1 บาท



การต่ออายุใบอนุญาต

ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร จะมีอายุตามที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตเท่านั้น ถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตมีความประสงค์จะขอต่ออายุ ใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ

ใบอนุญาตหายหรือชำรุดทำอย่างไร?
 ถ้าใบอนุญาตใด ๆ ก็ตามสูญหาย ให้แจ้งความแล้วนำไปรับแจ้งความนั้นไปยื่นต่อ เจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อขอใบแทนใบอนุญาตนั้น

ถ้าใบอนุญาตใด ๆ ชำรุดในสาระสำคัญ ให้นำใบอนุญาตที่ชำรุดนั้นไปยื่นต่อ เจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อขอใบแทนใบอนุญาตนั้น

การตรวจสอบอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคารมีวัตถุประสงค์ในการควบคุมอาคารให้มั่นคงแข็งแรง และมีความปลอดภัยต่อประชาชนที่เข้าไปใช้สอยในอาคาร ซึ่งต้องเป็นนโยบายหนึ่งของกระทรวงมหาดไทย ที่ผ่านมามีกฎหมายควบคุมอาคารที่กำหนดมาตรการในการควบคุม 4 ขั้นตอน คือ

- 1. ขั้นตอนการออกแบบ
- 2. ขั้นตอนการอนุญาตก่อสร้าง
- 3. ขั้นตอนการก่อสร้าง
- 4. ขั้นตอนการใช้

เมื่อมีการใช้งานอาคารในระยะหนึ่งจำเป็นต้องมีการตรวจสอบดูแลและบำรุงรักษาเพื่อให้อาคารอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ปลอดภัย

ประเภทของอาคารที่ต้องทำการตรวจสอบ

อาคารสูง

อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

อาคารชุมนุมคน

โรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป

อาคารชุด ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรืออาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป

สถานบริการ ตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไป

อาคารโรงงาน ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานที่มีความสูงมากกว่าหนึ่งชั้นและมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 5,000 ตารางเมตรขึ้นไป

ป้าย หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 50 ตารางเมตรขึ้นไป หรือป้ายที่ติดหรือตั้งบนหลังคาหรือลาดฟ้าของอาคาร หรือส่วนหนึ่งของอาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตารางเมตรขึ้นไป

กฎกระทรวงการตรวจสอบอาคาร

กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขึ้นทะเบียน และการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 ได้กำหนดให้เจ้าของอาคารที่เปิดใช้อาคารมาแล้วมากกว่า 1 ปี ต้องจัดให้มีการตรวจสอบสภาพอาคารและต้องส่งรายงานผลการตรวจสอบให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่น

โดยทำการตรวจสอบใหญ่
ทุกระยะ 5 ปี และทำการตรวจสอบประจำปีระหว่างการตรวจสอบใหญ่เป็นประจำปี

ในกรณีที่เจ้าของอาคาร 9 ประเภทดังกล่าวไม่ได้ทำการตรวจสอบอาคารจะมีโทษอย่างไรบ้างครับ?

บทกำหนดโทษ

ในกรณีที่เจ้าของอาคารฝ่าฝืนไม่ดำเนินการตรวจสอบอาคารมีโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับเป็นรายวันอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาท จนกว่าจะได้ปฏิบัติตามให้ถูกต้อง

คุณสมบัติของผู้ตรวจสอบอาคาร

ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ตามกฎหมายวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมาย สถาปนิก หรือเป็นนิติบุคคลที่มีใบอนุญาตวิชาชีพ และได้ ชี้ทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบกับคณะกรรมการควบคุมอาคาร และต้องผ่านการอบรมหลักสูตรที่คณะกรรมการควบคุมอาคาร ให้การรับรอง



การเตรียมตัวสำหรับเจ้าของอาคาร

หากอาคารทำแบบแปลนอาคาร เจ้าของอาคารต้องจัดทำ หรือจัดทำแบบแปลนอาคาร ในส่วนข้อมูลและรายละเอียดของผูตรวจสอบ เจ้าของอาคารสามารถดูรายละเอียดในเว็บไซต์กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้ที่ www.dpt.go.th

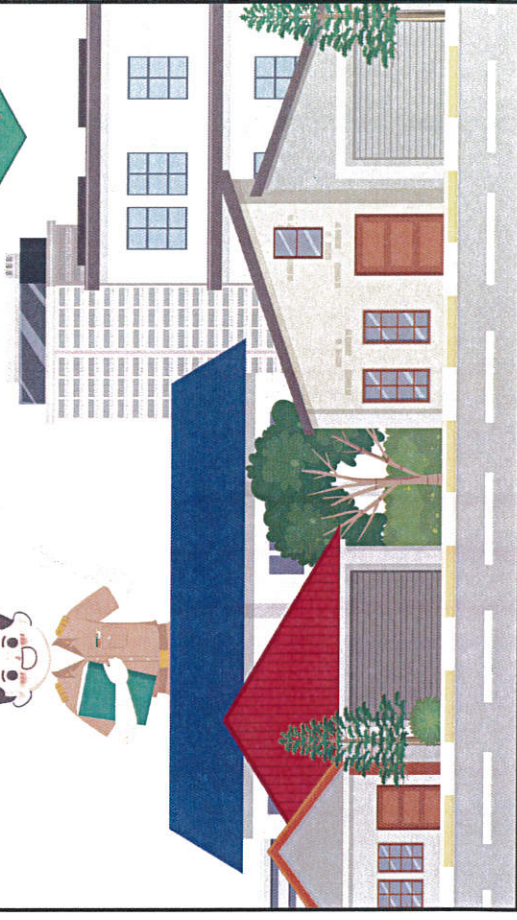
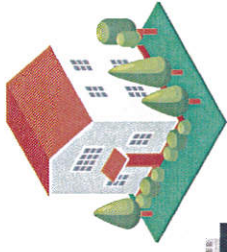
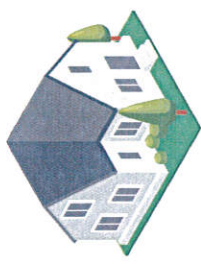
กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543)ฯ

เกี่ยวกับลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน เนื้อที่ ที่ตั้งของ อาคาร ระดับ ที่ว่างของอาคาร แนวอาคาร และระยะระหว่างอาคาร กับอาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคาร กับถนนหรือที่สาธารณะ

“อาคารอยู่อาศัย”

Q : ก่อนอื่นเราทำความเข้าใจกับข้อกำหนดเกี่ยวกับ อาคารที่เราอยู่หรือใช้สอยในชีวิตประจำวันว่า ในกฎหมายกำหนดไว้อย่างไรครับ?

A : ประเภทแรก คืออาคารอยู่อาศัย หมายความว่า อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อยู่อาศัยได้ทั้งกลางวัน และกลางคืนไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวร หรือชั่วคราว



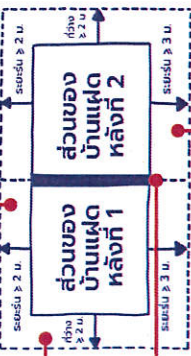
บ้านแฝด



แล้วบ้านแฝดเป็นอาคารอย่างไรครับ และมีข้อกำหนดแบบเดียวกับบ้านอยู่อาศัยไหมครับ?

"บ้านแฝด" หมายความว่า อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน มีผนังแบ่งอาคารเป็นบ้าน มีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างของแต่ละบ้าน และมีทางเข้าออกของแต่ละบ้านแยกจากกันเป็นส่วน

ข้อกำหนดสำหรับอาคารอยู่อาศัยที่ใช้กับบ้านแฝดด้วย และมีข้อกำหนดเฉพาะเพิ่มเติมด้วยครับ



ที่ว่างด้านข้าง

แนวเขตที่ดิน

ที่ว่างด้านหน้า

บ้านแฝดต้องมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้ว หรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และ 2 เมตรตามลำดับ และมีที่ว่างด้านข้างกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร



แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร

ข้อกำหนดเรื่องการรับแนวอาคารจากถนนสาธารณะของอาคารอยู่อาศัย รวมทั้งบ้านแฝดที่สูงไม่เกิน 2 ชั้น หรือไม่เกิน 8 เมตร กำหนดดังนี้ครับ



อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลง
ใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้รับแนวอาคารห่างจากที่กึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร

1. ถ้าถนนสาธารณะ มีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้รับแนวอาคารห่างจากที่กึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร

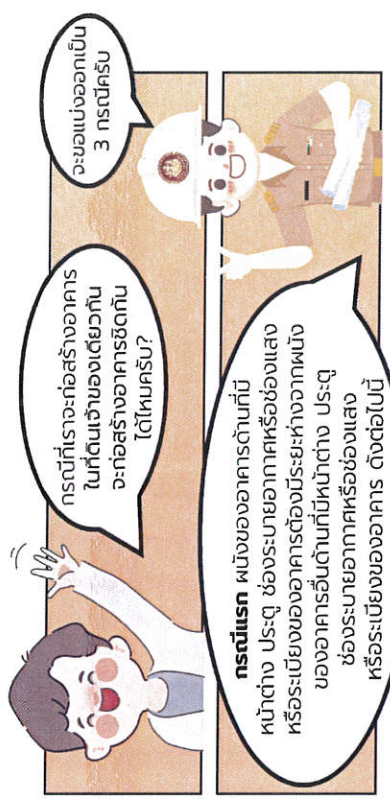
3 ถ้าถนนสาธารณะ มีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้รับแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร

อาคารที่สูงเกินสองชั้น หรือเกิน 8 เมตร ห้างแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ หรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้าง หรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะต้องรับแนวอาคาร

2. ถ้าถนนสาธารณะ มีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้รับแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ

ตั้งแต่ 10 เมตร แต่ไม่เกิน 20 เมตร

ระยะห่างระหว่างอาคารที่ก่อสร้าง ในที่ดินเจ้าของเดียวกัน

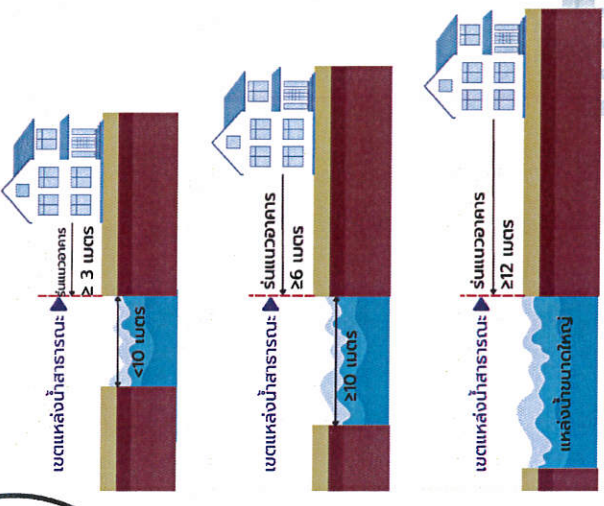


- (ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 4 เมตร
- (ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 5 เมตร
- (ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 6 เมตร

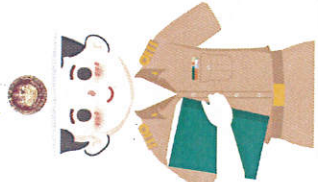


แล้วถ้าก่อสร้างใกล้แหล่งน้ำสาธารณะจะต้องเว้นแนวอาคารไหมครับ?

สะพาน เขื่อน รั้ว คอระบายน้ำ ทำเรือ บ้าย อุโมงค์ คานเรือ หรือที่วางที่ใช้เป็นที่จอดรถไม่ต้องเว้นแนวอาคารจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะแต่หากเป็นอาคารอยู่อาศัย และอาคารประเภทอื่น ๆ เขตแหล่งน้ำสาธารณะ ดังนี้ครับ



กรณีก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำรางหรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องเว้นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องเว้นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเลสาบเทียมแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 12 เมตร



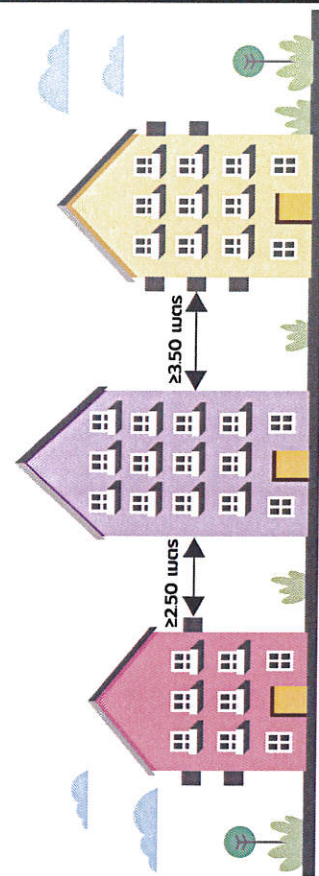
กรณีที่สอง ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังกับต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้

(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2 เมตร

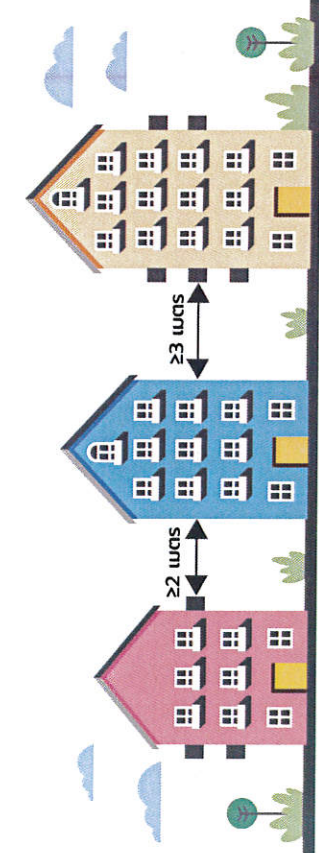
(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3 เมตร

(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร

(ง) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร



สูงไม่เกิน 9 เมตร (ค) สูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร (ง) สูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร



สูงไม่เกิน 9 เมตร (ก) สูงไม่เกิน 15 เมตร (ข) สูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร (ง)

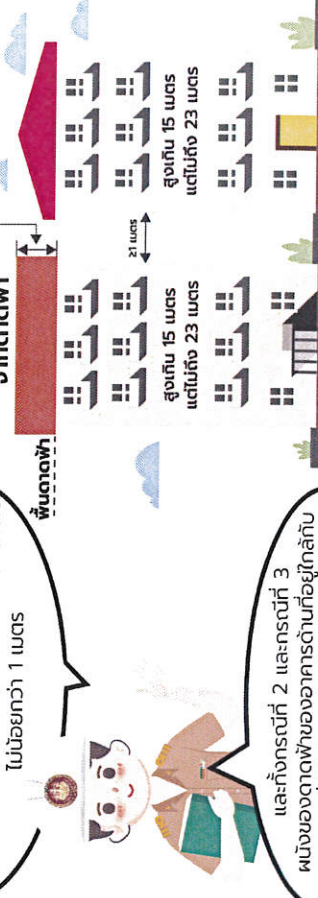
กรณีที่สาม ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังกับต้องอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังกับ ไม่น้อยกว่า 1 เมตร

ผนังที่สูง >=180 เมตร จากอาคาร

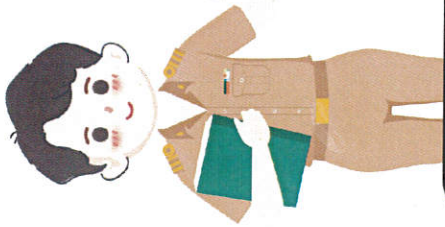
ผนังอาคาร สูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร สูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร สูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร

พื้นที่อาคาร ผนังอาคาร

และกรณีอื่นที่ 2 และกรณีที่ 3 ผนังของอาคารด้านที่อยู่ติดกับอาคารอื่นให้ทำการก่อสร้างเป็นผนังกับ สูงจากพื้นอาคารไม่น้อยกว่า 180 เมตร



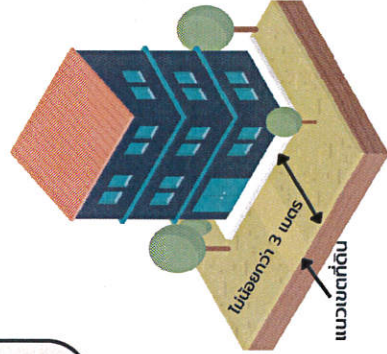
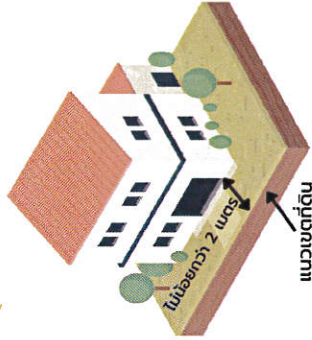
ระยะห่างระหว่างอาคาร กรณีที่ดินต่างเจ้าของ



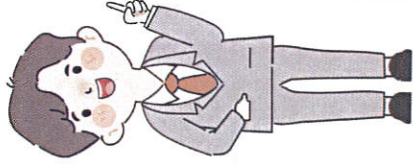
ผนังของอาคารที่มีหน้าต่างประตู
ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือ
ระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่าง
จากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

1 อาคารที่สูง ไม่เกิน 9 เมตร

- (1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร
- (2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร

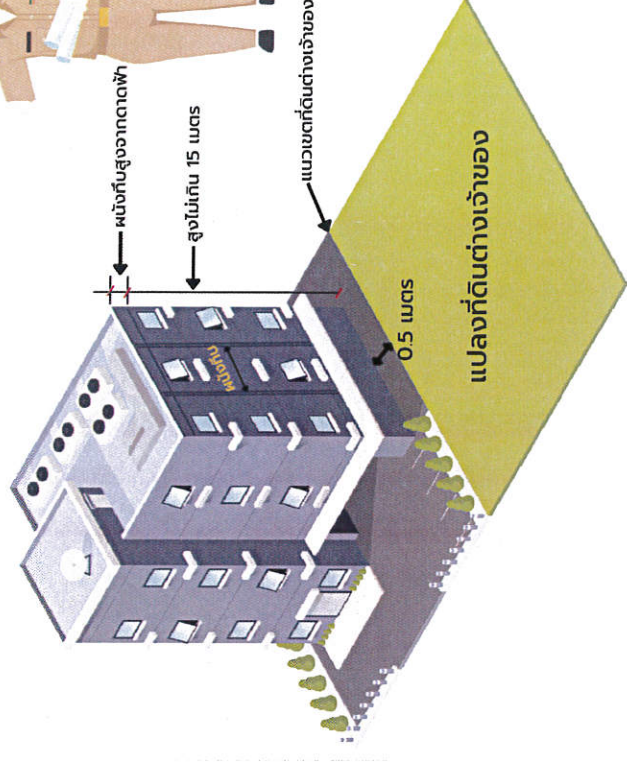


2 อาคารที่สูง เกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร



ถ้าไม่สามารถเว้นระยะห่าง
จากแนวเขตที่ดินได้
ตามเกณฑ์จะทำอย่างไร
ได้บ้างครับ

ถ้าไม่สามารถเว้นระยะห่างจากแนวเขตที่ดินได้ตามเกณฑ์
ก็ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร
โดยต้องทำเป็นผนังทึบ หรือหากมีระยะห่างน้อยกว่า 0.50 เมตร
นอกจากต้องเป็นผนังทึบแสง อาคารจะก่อสร้างได้จะต้อง
สูงไม่เกิน 15 เมตร ทั้งนี้ต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจาก
เจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย
และตัดไฟของอาคารด้านนั้น
ให้ทำเป็นผนังทึบสูงจากตาดฟ้า
ไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร

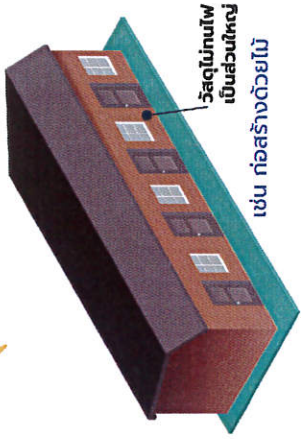


ห้องแถว ตึกแถว และ บ้านแถว

อาคารประเภทต่อไปหากเป็นอาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผังแบ่งอาคารเป็นคูหา และประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ จะหมายถึง "ห้องแถว" ครับ

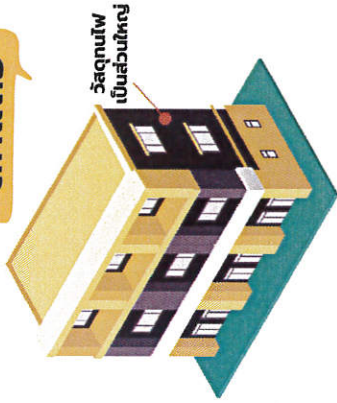


ห้องแถว



วัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ เช่น ก่อสร้างด้วยไม้

ตึกแถว



วัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

แต่ถ้าอาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่ 2 คูหาขึ้นไป แบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ จะหมายถึง "ตึกแถว"

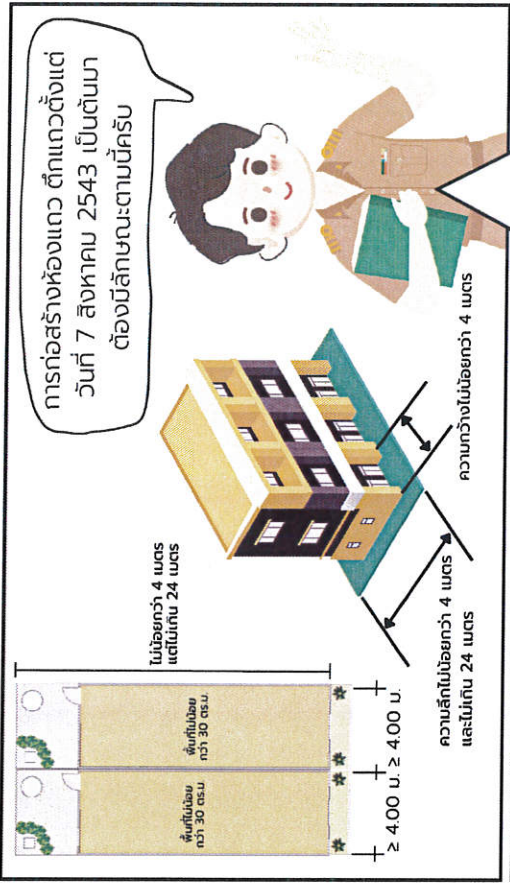
บ้านแถว

มีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังใช้สำหรับอยู่อาศัย



"บ้านแถว" หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างอาคารแต่ละแถว เขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกิน 3 ชั้น

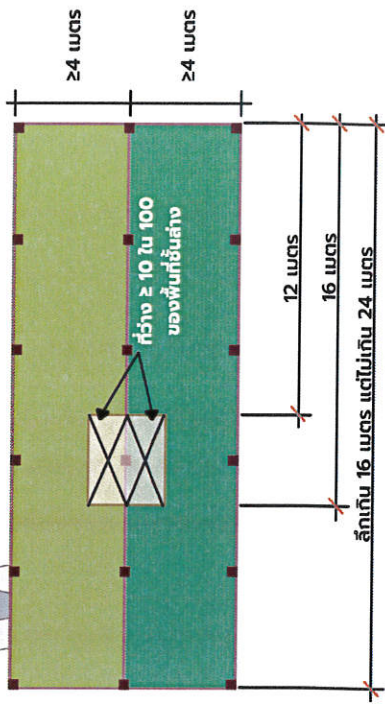
ลักษณะของห้องแถว ตึกแถว



แล้วถ้ามีที่ดินแปลงยาวจะสร้างห้องแถว ตึกแถวที่ยาวเต็มที่ ได้กี่เมตร จะมีข้อกำหนดอะไรเพิ่มอีกไหมครับ?



ในกรณีที่มีความลึกของอาคารเกิน 16 เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมขึ้นบริเวณหนึ่ง ที่ระยะระหว่าง 12 เมตรถึง 16 เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น

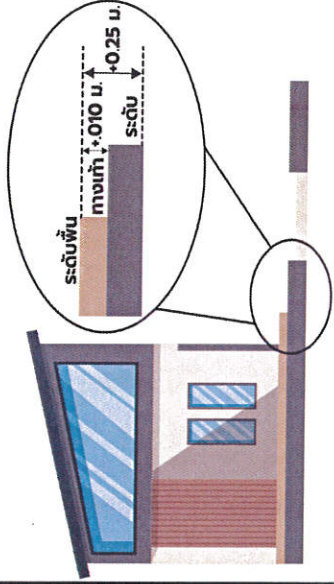


ข้อกำหนดของห้องแถว ตึกแถว

นอกจากนี้แล้ว ห้องแถวหรือ ตึกแถวที่สร้างขั้วถนนสาธารณะ ต้องให้ระดับพื้นชั้นล่างของห้องแถว 10 เซนติเมตร จากระดับทางเท้า หน้าอาคารหรือมีความสูง 25 เซนติเมตร จากระดับ กึ่งกลางถนนสาธารณะ หน้าอาคาร แล้วแต่กรณีด้วยค่ะ

ผมเคยได้ยินว่าห้องแถว ตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลัง และเมื่อสร้าง ต่อเนื่องกันครบ 10 ห้องแล้ว จะต้องเว้นระยะ 4 เมตรด้วย ข้อเท็จจริงเป็นอย่างไรครับ

ห้องแถว ตึกแถว จะสร้างต่อเนื่อง ได้ไม่เกิน 10 คูหา และมีความยาว ของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกัน ไม่เกิน 40 เมตร โดยวัดระหว่าง จุดศูนย์กลางของเสาแรกถึง จุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกัน และใช้โครงสร้างเดียวกัน หรือแยกกันก็ตาม ค่ะ



ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดถนนสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคาร กว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยไม่ใช้ส่วนของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว

ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร เพื่อใช้ติดต่อกันโดยไม่ใช้ส่วนของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่การสร้าง บนที่ดินภายในอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน 1.40 เมตร

ระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างถึง 10 คูหา หรือมีความยาว รวมกันถึง 40 เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่เว้นกว้าง ไม่น้อยกว่า 4 เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของห้องแถวหรือตึกแถวเพื่อเชื่อมกับที่ว่าง หลังอาคาร

ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึง 10 คูหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่เว้นกว้างน้อยกว่า 4 เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว แต่ให้ถือว่าเป็นห้องแถว หรือตึกแถวที่สร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน

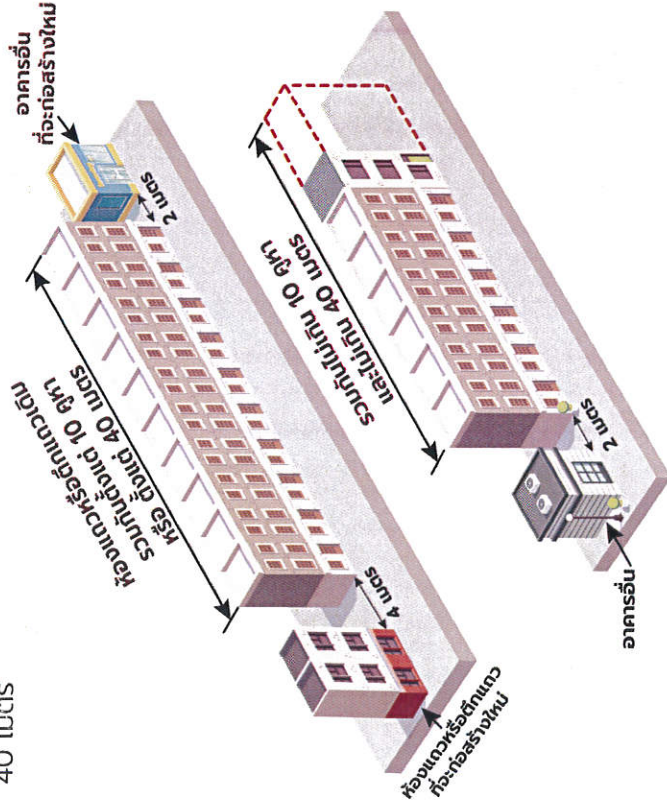
ที่ว่างที่กำหนดเหล่านี้จะสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใดหรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักผ่อนหย่อนใจ หรือที่พักรวมรถพ่วงไม่ได้

ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้าง ของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่ห้องแถว หรือตึกแถวที่ก่อสร้างขั้วถนนสาธารณะ โดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิม และมีความสูงไม่เกิน 15 เมตร

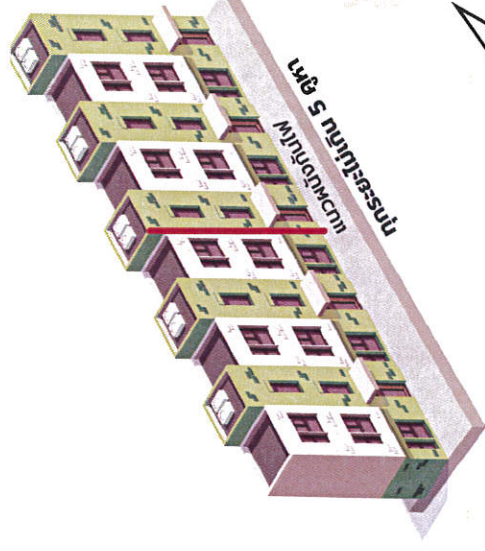
การก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว

ถ้ามีห้องแถว ตึกแถว อยู่แล้วและจะก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว นั้น มีข้อกำหนดดังนี้ครับ

1. ถ้าห้องแถวหรือตึกแถว นั้นมีจำนวนรวมกันได้ตั้งแต่ 10 คูหา หรือมีความยาวรวมกันได้ตั้งแต่ 40 เมตรขึ้นไป ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างขึ้นและอาคารที่จะสร้างขึ้น ต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ถ้าเป็นอาคารอื่นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 2 เมตร
2. ถ้าห้องแถวหรือตึกแถว นั้นมีจำนวนไม่ถึง 10 คูหา และมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร อาคารที่จะสร้างขึ้นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว นั้นไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่การก่อสร้างห้องแถวหรือตึกแถวต่อจากห้องแถวหรือตึกแถวเดิม แต่รวมแล้วต้องไม่เกิน 10 คูหา และมีความยาวรวมกันไม่เกิน 40 เมตร



วัสดุของอาคาร



- เสาคาน ฝ้าบันได และผนังของอาคารที่สูงตั้งแต่ 3 ชั้นขึ้นไป โรงโม่ทราย หอบริเวณ โรงงาน โรงแรม โรงพยาบาล หอสมุด ห้างสรรพสินค้า อาคารขนาดใหญ่ สถานบริการตามกฎหมายด้วย สถานบริการ ทำอากาศยาน หรืออุโมงค์ ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็น วัสดุทนไฟด้วย
- ผนังของตึกแถวหรือบ้านแถว ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟด้วย แต่ทำก่อด้วยอิฐธรรมดาหรือคอนกรีตไม่เสริมเหล็ก ผนังนี้ต้องหนา ไม่น้อยกว่า 8 เซนติเมตร
- ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวที่สร้างติดต่อกัน ให้มีผนังกันไฟ ทุกระนาบไม่เกิน 5 คูหา ผนังกันไฟต้องสร้างต่อเนื่องจากพื้นดินจนถึง ระดับตาดฟ้าที่สร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ กรณีที่เป็นหลังคา สร้างด้วยวัสดุทนไฟให้ผนังกันไฟสูงเหนือหลังคาไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร ตามความลาดของหลังคา

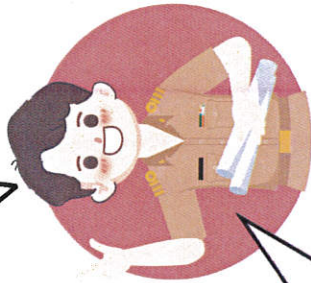
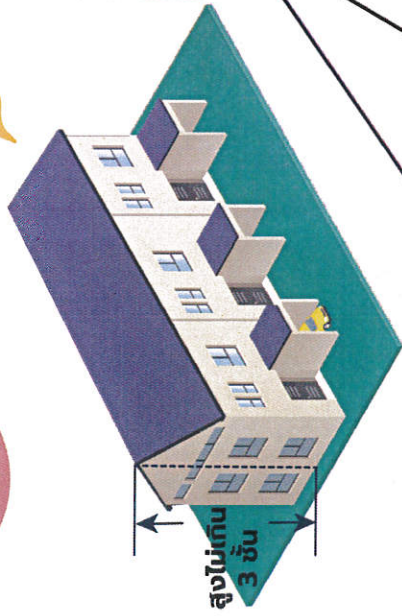
ลักษณะบ้านแถว

กาวนี่เข้าสี่อยู่ในประเภท
ห้องแถว ตึกแถว
หรือเปล่าครับ



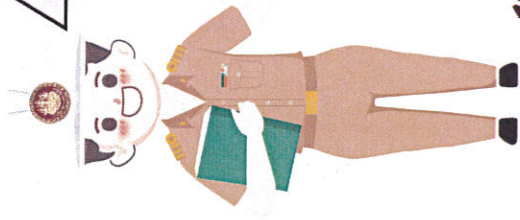
กาวนี่เข้าสี่จัดอยู่ในประเภท
"บ้านแถว" ครับ "บ้านแถว"
หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถว
ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้า
และด้านหลังระหว่างรั้ว หรือแนว
เขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา
และมีความสูงไม่เกิน 3 ชั้น

บ้านแถว

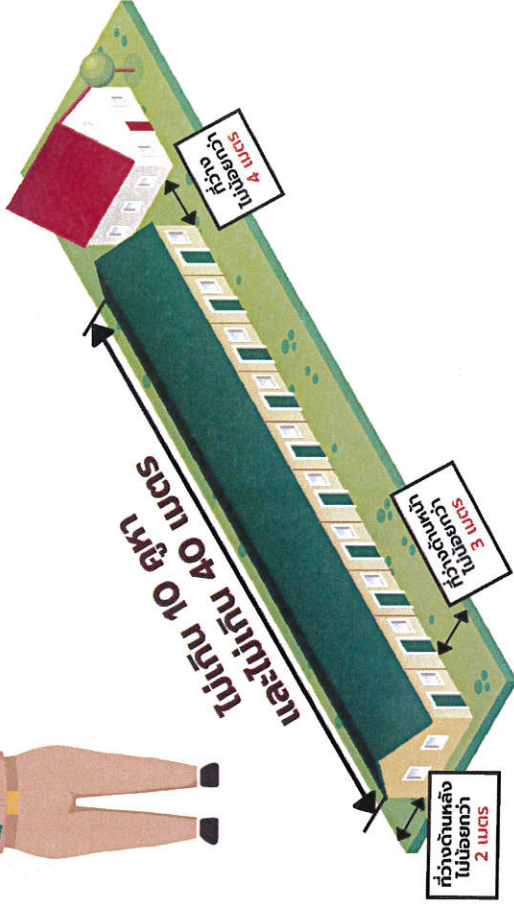


ข้อกำหนดของบ้านแถวมีทั้งที่เหมือนกับ ห้องแถว ตึกแถว
และที่ไม่เหมือนกัน ข้อกำหนดที่เหมือนกันคือ บ้านแถวจะสร้างต่อเนื่องกัน
ได้ไม่เกิน 10 คูหาและมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน
40 เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลาง
ของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกัน และใช้โครงสร้างเดียวกัน
หรือแยกกันก็ตาม และระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวที่สร้างถึง
สี่คูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง 40 เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถว
ด้านข้างของบ้านแถวนั้น กว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร และเป็นช่องตลอด
ความลึกของบ้านแถว ครับ

ข้อกำหนดของบ้านแถว ที่แตกต่างจากห้องแถว
ตึกแถว คือ บ้านแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ
ไม่ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร
แบบห้องแถว ตึกแถวอีก และบ้านแถวที่มีด้านข้างใกล้เขต
ที่ดินของผู้อื่น ก็ไม่ต้องเว้นที่ว่างระหว่างด้านข้าง
ของบ้านแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นนั้น
กว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร แบบห้องแถว
ตึกแถวอีกด้วยครับ



แต่มีข้อกำหนดเฉพาะสำหรับบ้านแถว คือ ต้องมีที่ว่าง
ด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคาร
กว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และต้องมีที่ว่าง
ด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับ
แนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร



- ต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร
- ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร

ที่ว่างภายนอกอาคาร

ที่ว่างของห้องแถว ตึกแถว และบ้านแถว กำหนดอย่างไรครับ



ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่น ซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นดินชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าเป็นบ้านแถว หรืออาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วน

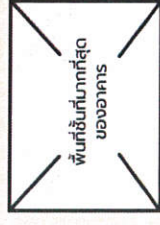
แล้วถ้าก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว ใกล้ถนนสาธารณะกับแหล่งน้ำสาธารณะ จะต้องเว้นแนวอาคารใหม่ครับ และถ้าต้องเว้นแนว จะรับอย่างไรครับ



ถ้าก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะ หรือแหล่งน้ำสาธารณะ จะต้องเว้นแนวอาคารจากถนนสาธารณะ หรือแหล่งน้ำสาธารณะนั้นด้วยครับ การเว้นแนวอาคารจากแหล่งน้ำสาธารณะรูปแบบเดียวกับอาคารที่กล่าวไปแล้วครับ ส่วนการเว้นแนวอาคารจากถนนสาธารณะ มีข้อกำหนดดังนี้ครับ

แนวเขตที่ดิน

พื้นที่ว่าง $\geq 30\%$ ของพื้นที่ชั้นที่มากที่สุดของอาคาร



แนวเขตที่ดิน

พื้นที่ว่าง $\geq 10\%$ ของพื้นที่ชั้นที่มากที่สุดของอาคาร



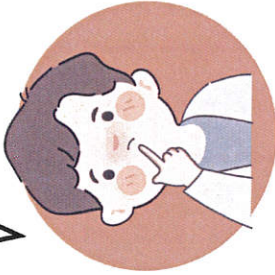
แนวเขตที่ดิน

อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม

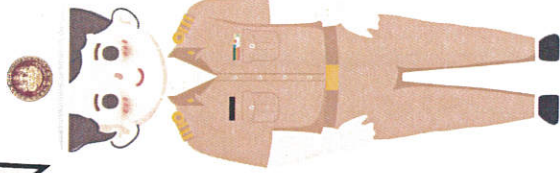
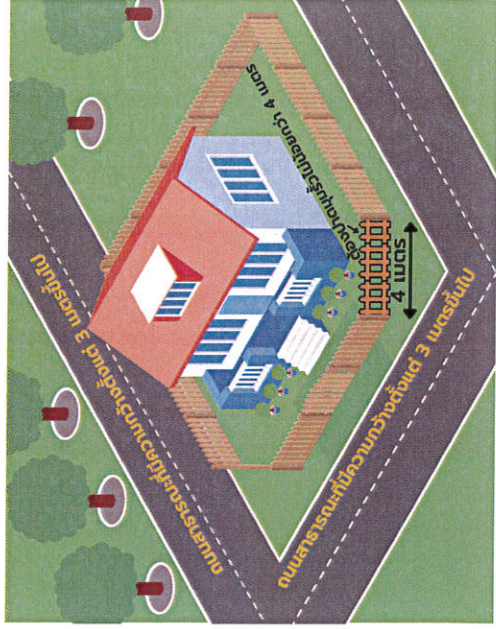
ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่น

รั้วหรือกำแพงกันเขต

รั้วหรือกำแพงกันเขต เป็นอาคารใหม่ครับ และมีข้อกำหนดอย่างไร



ก่อนอื่นต้องทำความเข้าใจตรงกันก่อนว่า รั้ว กำแพง หรือประตู ที่สร้างขึ้นติดต่อหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะเท่านั้นที่เป็นอาคาร ส่วนรั้วที่กันแนวเขตที่ดินระหว่างแปลงที่ดิน ต่างเจ้าของไม่เข้าข่ายเป็นอาคาร รั้วหรือกำแพงที่อยู่ที่อยู่มณฑลสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 3 เมตรขึ้นไป และมีมุมน้อยกว่า 135 องศา ต้องลาดมุมรั้วหรือกำแพงนั้น โดยให้ส่วนที่ลาดมุมมีระยะไม่น้อยกว่า 4 เมตร และมุมทำมุมกับแนวถนนสาธารณะเป็นมุมเท่า ๆ กัน อย่างไรก็ตามรั้วเป็นอาคารประเภทที่ไม่ต้องเว้นแนวอาคารจากถนนสาธารณะ หรือแหล่งน้ำสาธารณะอีก เว้นแต่สร้างสูงเกิน 3 เมตร ต้องร่นเท่ากับความสูงของรั้วนั้น



ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้น สำหรับติดหรือตั้งป้าย

เรื่องป้ายมีกำหนดไว้ไหมครับ



ป้ายที่ต้องอนุญาตก่อสร้าง มีดังนี้

1. ก่อสร้างขึ้นโดยมีความสูงจากระดับฐานหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป สอดคล้องกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคาร พ.ศ. 2544
2. ก่อสร้างหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะสูงจากระดับพื้นดินเกิน 2.50 เมตร และมีพื้นที่ของป้ายเกิน 1 ตารางเมตร หรือน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม

ตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป

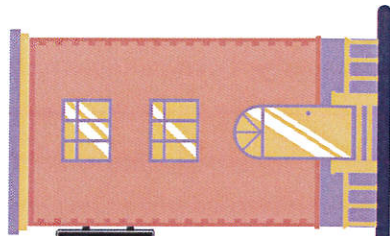


เกิน 2.50 เมตร

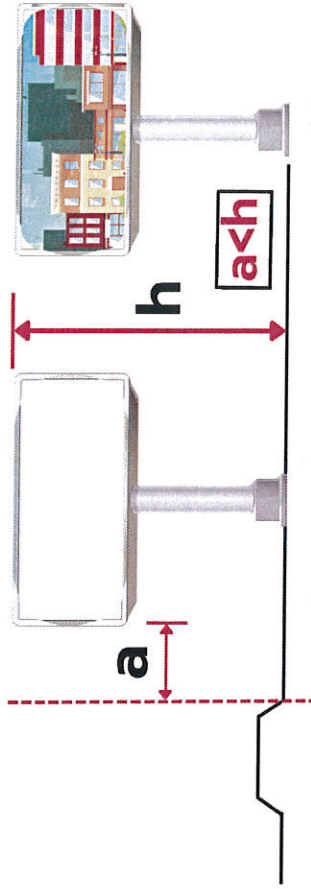
เกิน 2.50 เมตร

สูงเกิน 2.50 เมตร

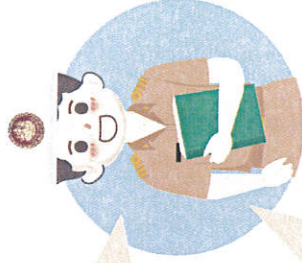
และ (พื้นที่เกิน 1 ตารางเมตร หรือน้ำหนัก 10 กิโลกรัม)



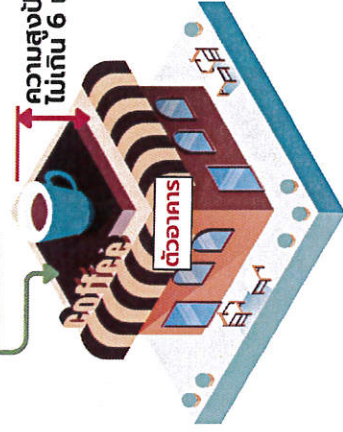
3. ก่อสร้างหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะซึ่งเมื่อวัดในทิศทางราบแล้วระยะห่างจากที่สาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และมีความกว้างของป้ายเกิน 50 เซนติเมตร หรือมีความยาวเกิน 1 เมตร หรือมีพื้นที่ของป้ายเกิน 5,000 ตารางเซนติเมตร หรือมีน้ำหนักของป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายอย่างใดอย่างหนึ่งหรือรวมกันเกิน 10 กิโลกรัม



โดยมีข้อกำหนดว่าป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่อาคาร หน้าต่าง ประตู หรือทางหนีไฟ



ความสูงป้ายไม่เกิน 6 เมตร

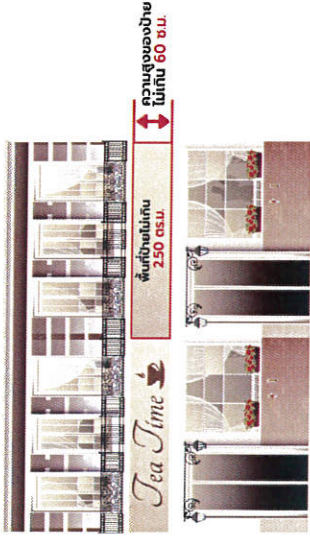


ไม่ล้าออกแนวพนัก รอบนอกของอาคาร

ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารต้องไม่ล้าออกนอกแนวพนักบนสุดของป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายต้องสูงไม่เกิน 6 เมตร จากส่วนสูงสุดของหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารที่ติดตั้งป้ายนั้น

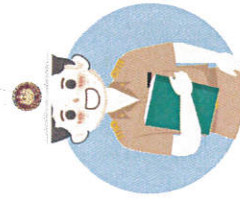
ป้ายที่ติดตั้งเหนือกันสาด และไม่ได้ยื่นจากผนังอาคาร

ป้ายที่ติดตั้งเหนือกันสาดและไม่ได้ยื่นจากผนังอาคารให้ติดตั้งโดยมีความสูงของป้ายไม่เกิน 60 เซนติเมตร วัดจากขอบบนของปลายนกกันสาดนั้น และมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน 2.50 ตารางเมตร



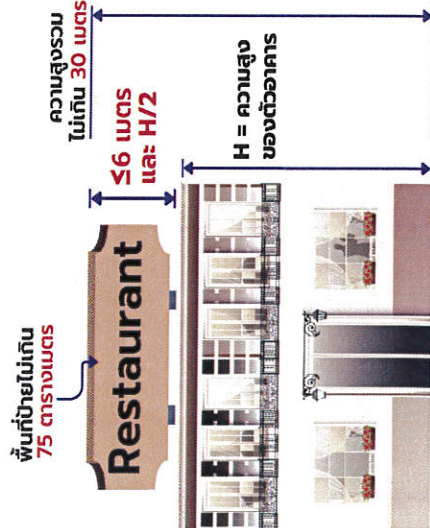
ป้ายยื่นจากผนังอาคาร

อาคารที่ไม่มีกันสาดให้ยื่นจากอาคารได้ไม่เกิน 60 เซนติเมตร และสูงจากพื้นหน้าอาคารนั้น ไม่น้อยกว่า 3.25 เมตร กรณีที่มีกันสาดให้ยื่นจากอาคารเหนือกันสาดได้ไม่เกิน 2 เมตร หรือไม่เกินแนวกันสาดแล้วแต่ระยะ (จะน้อยกว่า



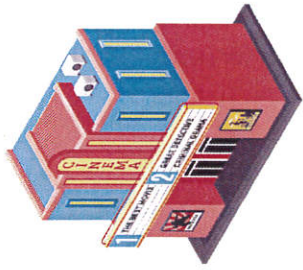
ป้ายบนหลังคา หรือดาดฟ้า

ความสูงของป้ายไม่เกิน 6 เมตร มีพื้นที่ของป้ายไม่เกิน 75 ตารางเมตร ไม่ล้ำออกแนวผนังรอบนอกของอาคาร



ป้ายที่ติดตั้งได้กับสาด

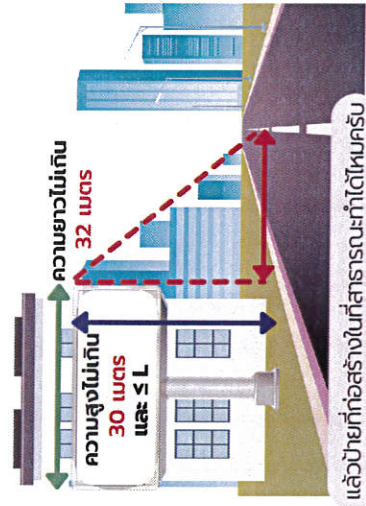
ป้ายที่ติดตั้งได้กับสาดให้ติดตั้งแบบพ้นอาคารและต้องสูงจากพื้นหน้าอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร ในกรณีที่ไม่สามารถติดกับผนังได้โดยตรงให้ติดตั้งห่างจากผนังได้ไม่เกิน 30 เซนติเมตร



ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดตั้งอยู่บนดินโดยตรง ต้องมีความสูงไม่เกินระยะที่วัดในทางราบจากขอบป้ายไปยังกึ่งกลางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายนั้น มีความสูงไม่เกิน 30 เมตร มีความยาวไม่เกิน 32 เมตร และห่างจากแนวเขตที่ดินของถนนหรือป้ายอื่นไม่น้อยกว่าความสูงของป้าย เว้นแต่จะก่อสร้างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 6 เมตร และได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านบน

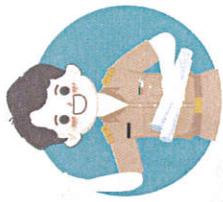
ป้ายโฆษณาสำหรับโรงมหรสพ

ให้ติดตั้งขนานกับผนังอาคารโรงมหรสพ แต่จะยื่นห่างจากผนังได้ไม่เกิน 50 เซนติเมตร หรือหากติดตั้งป้ายบนกันสาดจะต้องไม่ยื่นล้ำแนวปลายกันสาดนั้นและความสูงของป้ายทั้งสองกรณีต้องไม่เกินความสูงของอาคาร



การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารรวมทั้งป้ายด้วยจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะเว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้นเสียก่อนครับ

นอกจากนี้แล้ว สิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรงให้ทำด้วยวัสดุทนไฟทั้งหมดด้วยครับ



อาคารอยู่อาศัยรวม

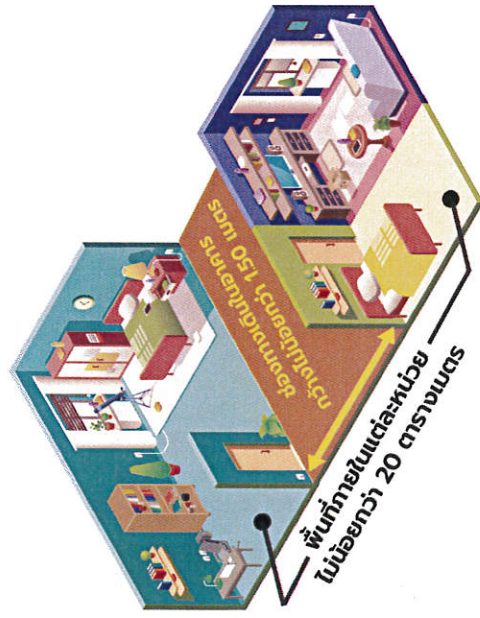
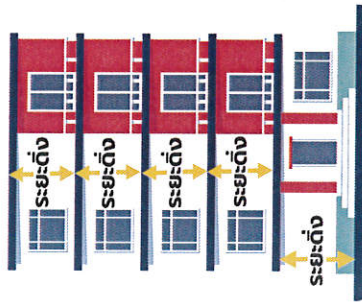


แล้วแฟลต หรืออพาร์ทเมนต์เป็นอาคารประเภทไหน และมีข้อกำหนดอย่างไรบ้างครับ

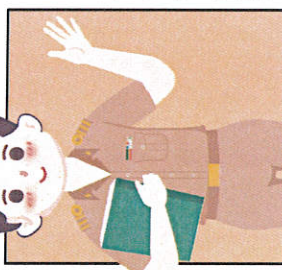
แฟลต หรือ อพาร์ทเมนต์ก็เป็นอาคารอยู่อาศัยประเภทหนึ่ง เราเรียกว่าเป็น **“อาคารอยู่อาศัยรวม”** หมายถึงอาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว

มีข้อกำหนดแบบเดียวกับอาคารอยู่อาศัยครับ และมีข้อกำหนดเพิ่มเติมดังนี้ครับ

อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ต้องมีระดับสูงไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร

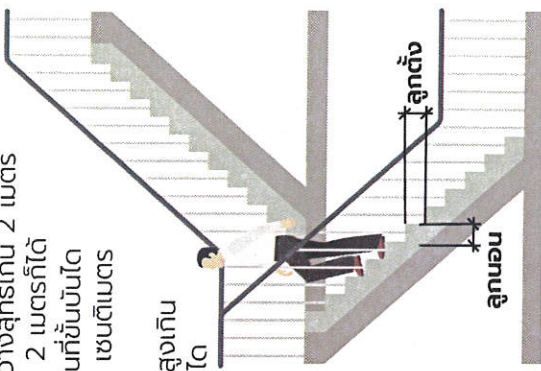
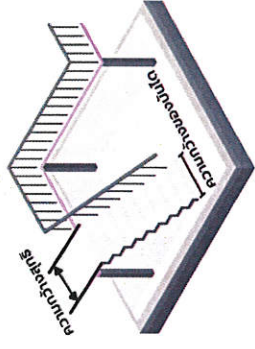
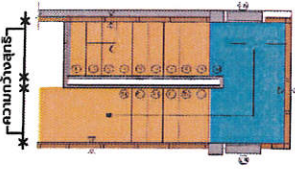


บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม สำนักงาน อาคารสาธารณะ หอพัก อาคารพาณิชย์ และโรงงาน



บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารดังกล่าวที่ใช้กันชนที่มีพื้นที่อาคารขึ้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร ต้องกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร แต่ถ้ามีพื้นที่อาคารขึ้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างน้อยกว่าต้องขยับขึ้นได้ อย่างน้อยสองบันได และแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร

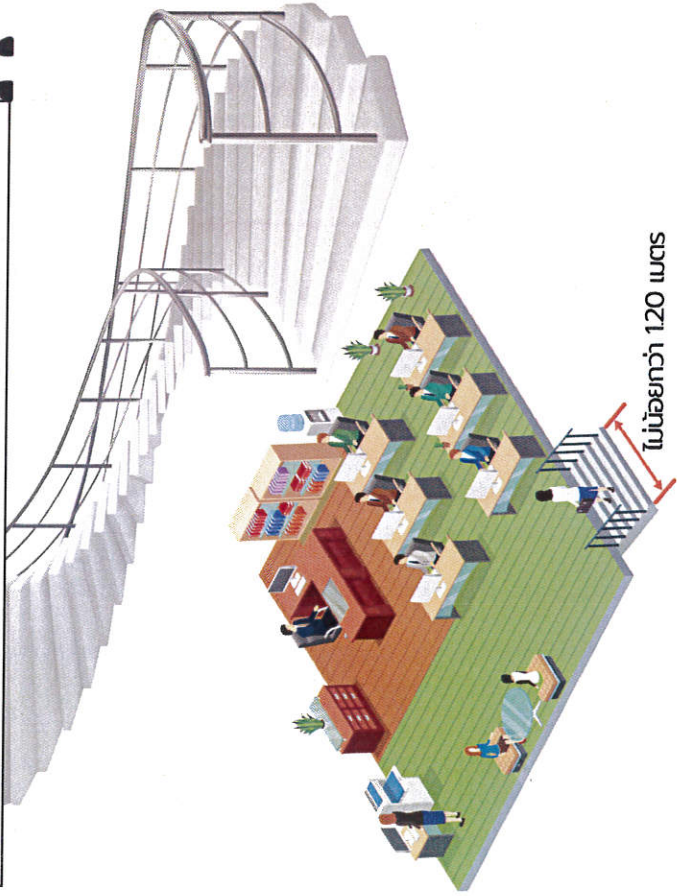
- บันไดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของคนจำนวนมาก เช่น บันไดห้องประชุม หรือ ห้องบรรยายที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดห้องรับประทานอาหาร หรือสถานบริการที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดของแต่ละชั้นของอาคารนั้นที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร อย่างน้อยสองบันได ถ้าบันไดเดี่ยวต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร
- บันไดที่สูงเกิน 4 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 4 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และระยะตั้งฉากขึ้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไป ต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร
- ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 2 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน 2 เมตรก็ได้
- มีลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขยับขึ้นบันได เหลือก็ให้ออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร และต้องมีราวบันไดกันตลิ่ง
- บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 6 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร ต้องมีราวบันไดทั้ง 2 ข้าง บริเวณอุกบันได ต้องมีวัสดุกันลื่น





บันไดโค้งสามารถก่อสร้างได้ครับ

- อาคารอาศัยที่บันไดเป็นแนวโค้งเกิน 90 องศา จะไม่มีชนพัทธ บันไดก็ได้แต่ต้องมีความกว้างเฉลี่ยของลูกนอนไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร
 - สำหรับอาคารอยู่อาศัยรวมและอาคารอื่น บันไดที่เป็นแนวโค้งเกิน 90 องศา จะไม่มีชนพัทธบันไดก็ได้ แต่ต้องมีความกว้างเฉลี่ยของลูกนอนไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร
- นอกจากนี้ บันไดจะต้องมีระยะห่างไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นที่นั้นด้วยนะครับ



บันไดหนีไฟ

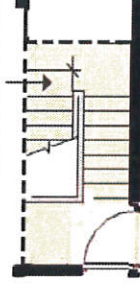


- อาคารที่สูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไปและสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารที่สูง 3 ชั้น และมีลาดฟ้าเหนือชั้นที่ 3 ที่มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟไม่ได้ โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง
- บันไดหนีไฟต้องมีความลาดชันน้อยกว่า 60 องศา เว้นแต่ที่แถวและบ้านแถวที่สูงไม่เกิน 4 ชั้น ให้มีบันไดหนีไฟที่มีความลาดชันเกิน 60 องศา และต้องมีชนพัทธบันไดทุกชั้น
- บันไดหนีไฟภายนอกอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร และต้องมีผนังส่วนที่บันไดหนีไฟขาดผ่านเป็นผนังที่ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟที่เป็นวัสดุทนไฟ

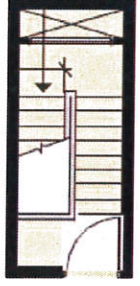
บันไดหนีไฟถ้าทอดไม่ถึงพื้นชั้นล่างของอาคารต้องมีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยัดหรือหย่อนลงมาถึงพื้นชั้นล่างได้

- บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร มีผนังที่ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟที่วัสดุทนไฟที่ไม่โดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ และต้องมีอากาศถ่ายเทจากภายนอกอาคารได้โดยแต่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้พื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร กับต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน
- ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร และต้องทำเป็นบานประตูเปิดปิดได้เอง และต้องสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา ประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟต้องไม่มีธรณีหรือขอบกั้น
- พื้นหน้าบันไดหนีไฟต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได และอีกด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

ไม่น้อยกว่า 0.6 เมตร



ไม่น้อยกว่า 0.8 เมตร



บันไดหนีไฟภายในอาคาร



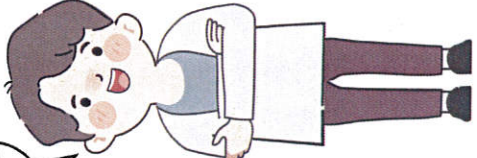
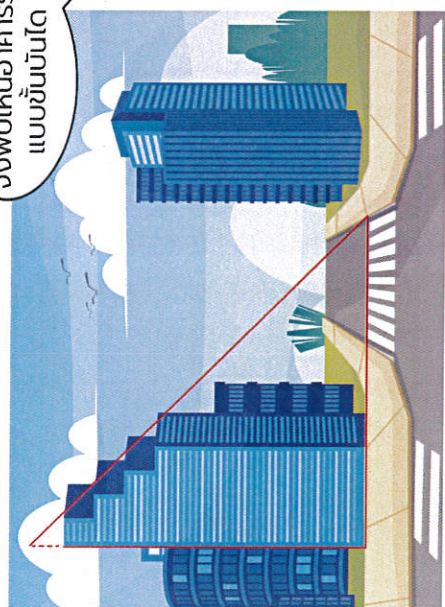
ข้อกำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ นอกจากที่กล่าวมาแล้ว มีอีกเรื่องหนึ่ง ที่อยากกล่าวถึงไว้ด้วย คือเรื่องความสูง กับการยอมรับหรือ SETBACK ที่กำหนดสำหรับอาคารทั่วไป



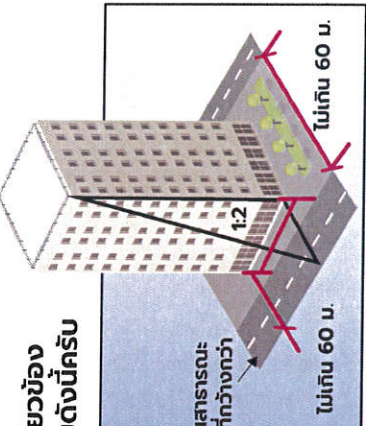
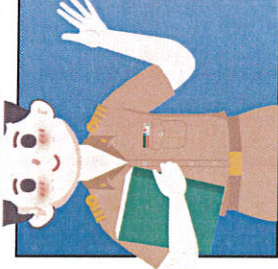
กำหนดอย่างไรครับ

ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งจากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนี้ที่สุด
 ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปจนถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา ให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

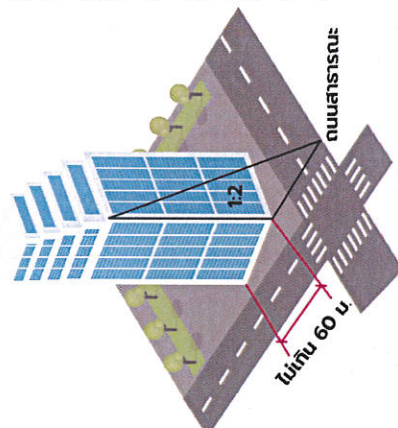
อย่างนี้เอง จึงพบเห็นอาคารรั่มแบบชั้นบันได



ถ้ามีถนน 2 สายมาเกี่ยวข้อง มีรายละเอียดเพิ่มเติมดังนี้ครับ



อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่ เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนี้ไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดจุดใดของระยะระหว่างถนนสาธารณะที่ใกล้ที่สุดจากจุดนี้ไปตั้งจากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า



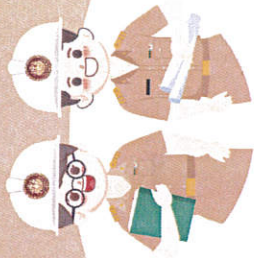
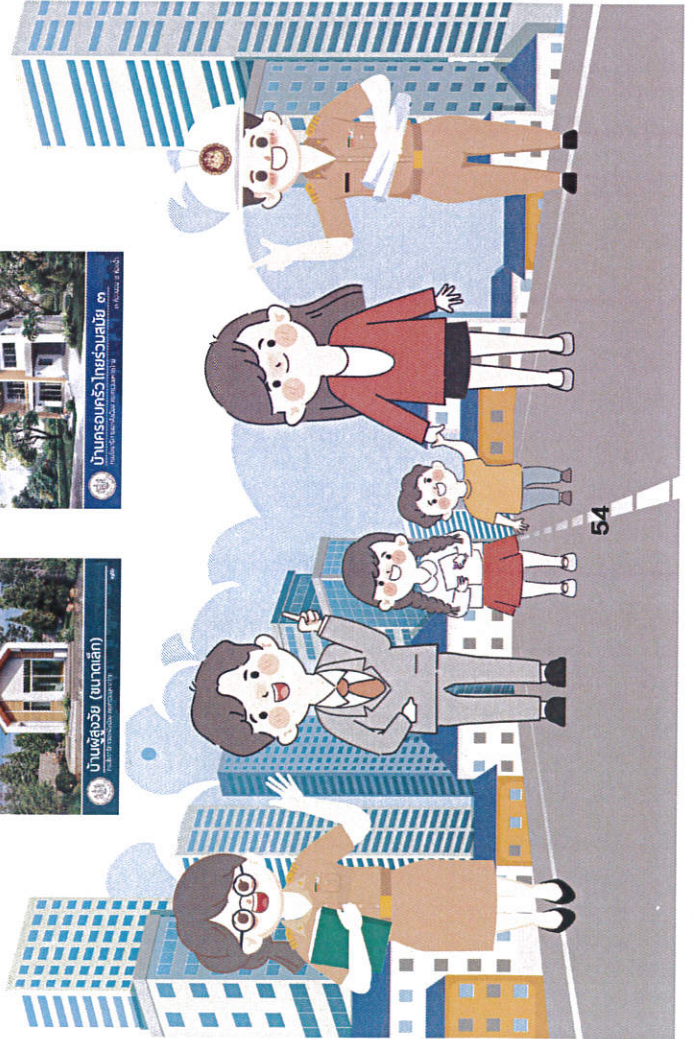
อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดจุดใดไม่เกินสองเท่าของระยะราที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งจากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร สำหรับอาคารซึ่งเป็นห้องแถว หรือตึกแถว ความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 15 เมตร

จากที่ได้กล่าวมาทั้งหมดนี้เป็นเรื่องต่าง ๆ ที่กำหนดอยู่ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ซึ่งยังไม่ได้ออกไปดังกล่าว ในรายละเอียดทั้งหมด แต่ก็หวังว่า ท่านผู้อ่านจะได้รับความรู้ความเข้าใจ ในกฎกระทรวงนี้เพิ่มเติมมากขึ้น ไม่มากก็น้อยครับ





แบบแปลนบ้านเพื่อประชาชน กรมโยธาธิการและผังเมือง



ที่ปรึกษา

นายพงศ์รัตน์ ภิรมย์รัตน์	อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
ว่าที่ ร.อ.ธีรพงศ์ ตรีดิลาภานันท์	รองอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
นายสุเมธ มีนาภา	รองอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
นายพิศุทธิ์ สุขุม	วิศวกรใหญ่
นางสาวอัญชลี ตันวานิช	ที่ปรึกษาด้านการผังเมือง
นายชาญวิทย์ สิริสุนทรานนท์	รักษาการในตำแหน่งสถาปนิกใหญ่
นายนิเวศน์ ถ้ำเลิศลักษณ์ชัย	ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ผู้จัดทำ

นายศราวุธ พันธุ์สังวร	ผู้อำนวยการกองเผยแพร่และประชาสัมพันธ์
นางณัฏกานต์ แสงสุวรรณ	วิศวกรโยธาชำนาญการ
นางสาวรัชนิกร วัชรธรรม	นักประชาสัมพันธ์ชำนาญการ
นางอนาวิต แดนสันเทียะ	พนักงานบรรณารักษ์

Download





กรมโยธาธิการและผังเมือง



ถนนพระรามที่ 6

218/1 ถนนพระรามที่ 6 แขวงพญาไท
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
โทร 0 2299 4000

ถนนพระราม 9

224 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง
เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทร 0 2201 8000

