คู่มือกฎหมายควบคุมอาคาร

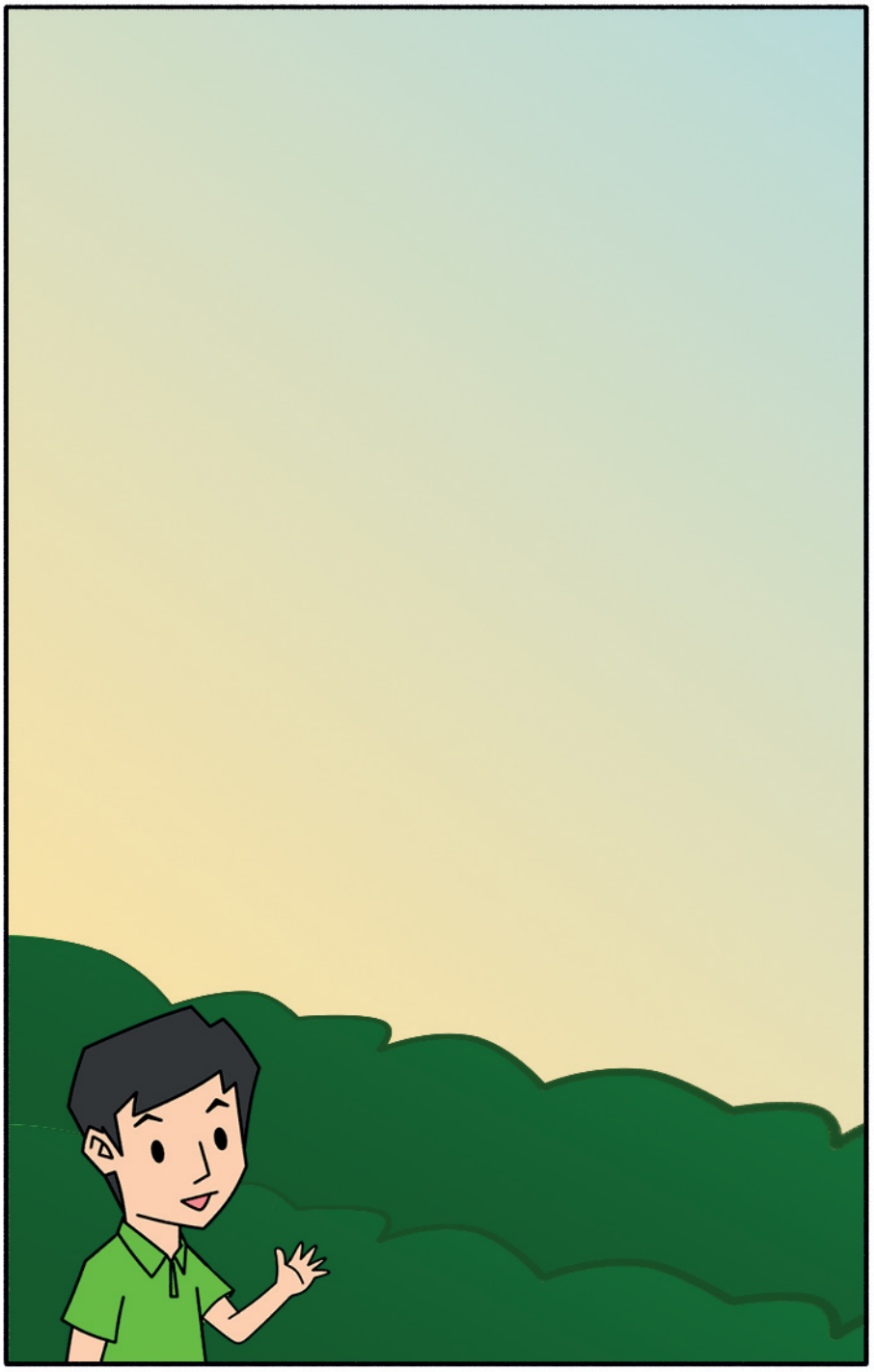
กองช่าง เทศบาลตำบลหงส์หิน
อำเภอจุน จังหวัดพะเยา

คำนำ

คู่มือ“กฎหมายควบคุมอาคารตามกระทรวง ฉบับที่ 55” ฉบับการ์ตูนสำหรับประชาชน เล่มนี้ กองช่าง เทศบาลตำบลหงส์หิน จัดทำขึ้นเผยแพร่แก่ประชาชนทั่วไป ให้ได้มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมากยิ่งขึ้น และใช้เป็นแนวทางเบื้องต้นที่จะปฏิบัติตามกฎหมายได้อย่างถูกต้อง โดยเฉพาะในเรื่องที่เกี่ยวกับการกำหนดข้อกำหนดเรื่อง ลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน เนื้อที่ ที่ตั้งของอาคาร ระดับ ที่ว่าง และแนวอาคารซึ่งเป็นเรื่องทั่วไปที่ประชาชนควรรู้และเข้าใจ

กองช่าง เทศบาลตำบลหงส์หินหวังเป็นอย่างยิ่งว่า คู่มือ“กฎหมายควบคุมอาคารตามกระทรวง ฉบับที่ 55” ฉบับการ์ตูนสำหรับประชาชนเล่มนี้ จะเป็นประโยชน์แก่ประชาชน ผู้ที่สนใจในการนำข้อมูลจากหนังสือเล่มนี้ไปปรับใช้ในการปฏิบัติตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคารต่อไป

กองช่าง เทศบาลตำบลหงส์หิน



สารบัญ

	หน้า
◦ เริ่มต้นรู้จักกฎหมายควบคุมอาคาร	1-5
◦ การดัดแปลงอาคาร	7-8
◦ การรื้อถอนอาคาร / การใช้ / เปลี่ยนการใช้อาคาร	๙
◦ การปฏิบัติตามกฎหมายในการขออนุญาต	11-14
◦ ค่าธรรมเนียม	15
◦ การต่ออายุใบอนุญาต	16
◦ การตรวจสอบอาคาร	17-20
◦ กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2542)	21
◦ อาคารอยู่อาศัย	21-23
◦ บ้านแฝด	24
◦ แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร	25-31

หน้า

- ห้องแถว ตึกแถวและบ้านแถว 32
- ที่ว่างภายนอกอาคาร 40
- การร่นแนวอาคาร 41
- รั้วหรือกำแพงกั้นเขต 42
- ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย 43
- อาคารอยู่อาศัยรวม 46
- บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม รวมถึงอาคารอื่น 47
- บันไดหนีไฟ 49
- โรงงาน 50
- คลังสินค้า 51

สวัสดีครับท่านผู้อ่าน
วันนี้ผมนายอาคาร มาพร้อมกับคุณ วิศวกร
จะมาแนะนำการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการ
ควบคุมอาคาร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ซึ่งว่าด้วย
เรื่องลักษณะ ระดับ แนว และระยะต่าง ๆ ของอาคาร
กฎกระทรวงฉบับนี้ มีผลใช้บังคับมา
ตั้งแต่วันที่ 7 สิงหาคม 2543

เริ่มต้นรู้จักกฎหมายควบคุมอาคาร
สวัสดีครับคุณอาคาร สวัสดีครับคุณผู้อ่าน
ก่อนอื่นเรามาทำความรู้จักกฎหมายควบคุมอาคาร
กันก่อนนะครับ
กฎหมายควบคุมอาคาร
มีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคาร
ให้มีความมั่นคงแข็งแรง มีระบบความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้
อาคาร เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบการระบายอากาศ
มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย สวยงาม และมีการจัดการ
ด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น การจัดให้
มีระบบบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่
ทางระบายน้ำสาธารณะ

ทำไมต้องควบคุมอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคารประกอบด้วย

- 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 รายละเอียดวิธีการปฏิบัติในการขออนุญาต รายละเอียดข้อกำหนดงานทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม เป็นต้น
- ข้อบัญญัติท้องถิ่น เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียดเฉพาะท้องถิ่น เช่น ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบัญญัติในเขตเทศบาลต่าง ๆ ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล เป็นต้น โดยเน้นเฉพาะข้อกำหนดงานทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม โดยแต่ละท้องถิ่นเป็นผู้พิจารณาดำเนินการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นดังกล่าวนี้เอง

กฎหมายควบคุมอาคารบังคับอย่างไร

เมื่อมีการประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในท้องที่ใดก็ตาม เรามักเรียกท้องที่นั้นว่าเป็น "เขตควบคุมอาคาร" หรือหากเป็นพื้นที่ที่อยู่ในเขตผังเมืองตามกฎหมายผังเมืองแล้ว การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารในท้องที่เช่นว่านี้ ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนกระทำการดังกล่าว

แต่สำหรับอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงมหรสพ ไม่ว่าจะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารตรงที่ใดก็ตามจะเป็นในเขตควบคุมอาคารหรือนอกเขตควบคุมอาคาร ต้องขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อนทุกกรณี ซึ่งปัจจุบันกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารบังคับใช้ทั่วประเทศแล้ว

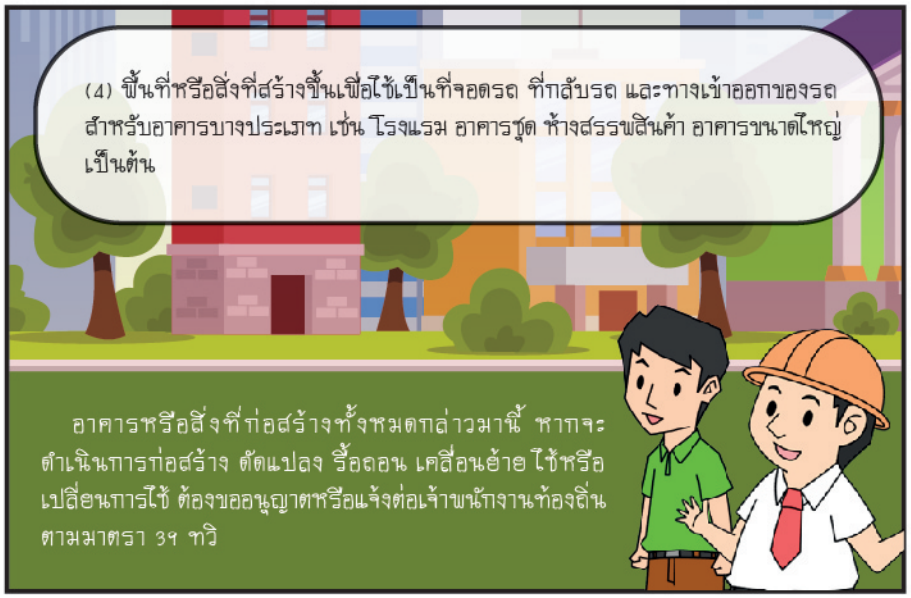
เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น คือ

1. ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร
2. นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
3. นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา
4. นายกองค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล
5. ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดสำหรับในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

ความหมายของคำว่า "อาคาร" ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

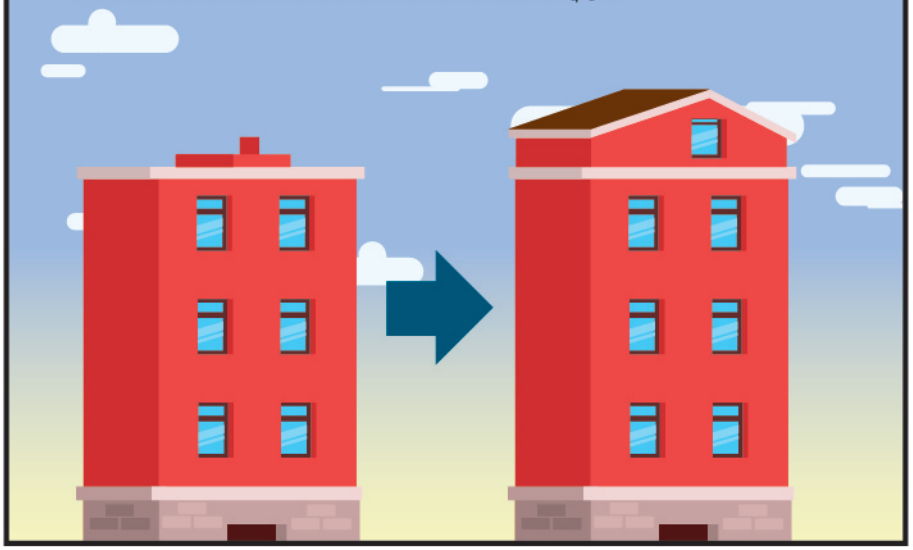
(3) ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่มีลักษณะดังนี้ ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะ และมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร หรือน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม
หรือที่ติดหรือตั้งห่างจากที่สาธารณะ ซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้วมีระยะห่างจากที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้น เมื่อวัดจากพื้นดิน และมีความกว้างของป้าย
เกิน 50 เซนติเมตร หรือยาวเกินหนึ่งเมตร หรือเนื้อที่ของป้ายเกิน 5,000 ตารางเซนติเมตร หรือมีน้ำหนักของป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายอย่างใดอย่างหนึ่งหรือทั้งสองอย่างรวมกันเกินสิบกิโลกรัม
หรือความสูง 10 เมตรขึ้นไป
หรือที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะสูงจากพื้นดินเกิน 2.50 เมตร และมีพื้นที่ของป้ายเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม


(4) พื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารบางประเภท เช่น โรงแรม อาคารชุด ห้างสรรพสินค้า อาคารขนาดใหญ่ เป็นต้น
อาคารหรือสิ่งที่ก่อสร้างทั้งหมดกล่าวมานี้ หากจะดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้ ต้องขออนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 39 ทวิ

การดัดแปลงอาคาร

ยกตัวอย่างเช่น การต่อเติมครัว โรงจอดรถ หรือการต่อเติมหลังคาคลุมชั้นดาดฟ้า เป็นการดัดแปลงอาคาร เพราะมีการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่มรูปทรง และเนื้อที่ของอาคาร หรือการติดตั้งเสาสูง ซึ่งเป็นโครงเหล็ก เพื่อรับสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่บนชั้นดาดฟ้า ก็ถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคาร เพราะเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้กับโครงสร้างของอาคาร เป็นต้น

อย่างไรก็ตามการดัดแปลงในบางกรณีก็ไม่ต้องขออนุญาต



"ดัดแปลง" กรณีไหนจึงไม่ต้องขออนุญาต

(1) การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของอาคารโดยใช้วัสดุที่มีขนาด จำนวน และชนิดเดียวกับของเดิม เว้นแต่การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรงหรือเหล็กโครงสร้างรูปพรรณ

(2) การเปลี่ยนส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร โดยใช้วัสดุชนิดเดียวกับของเดิม หรือวัสดุชนิดอื่นซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่ส่วนหนึ่งส่วนใดของโครงสร้างของอาคารเดิม เกินร้อยละสิบ

(3) การเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการขยายซึ่งลักษณะขอบเขตแบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคารซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่ส่วนหนึ่งส่วนใดของโครงสร้างของอาคารเดิม เกินร้อยละสิบ

(4) การลดหรือการขยายเนื้อที่ของหลังคาหรือของพื้นที่ชั้นหนึ่งชั้นใด ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้น รวมกันไม่เกินห้าตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน

การรื้อถอนอาคาร

อาคารที่ต้องขออนุญาตรื้อถอน คือ อาคารดังต่อไปนี้

- อาคารที่มีส่วนสูงเกินสิบห้าเมตร ซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของอาคาร
- อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าสองเมตร

ส่วนอื่นของโครงสร้างของอาคารที่ต้องขออนุญาตรื้อถอน ได้แก่

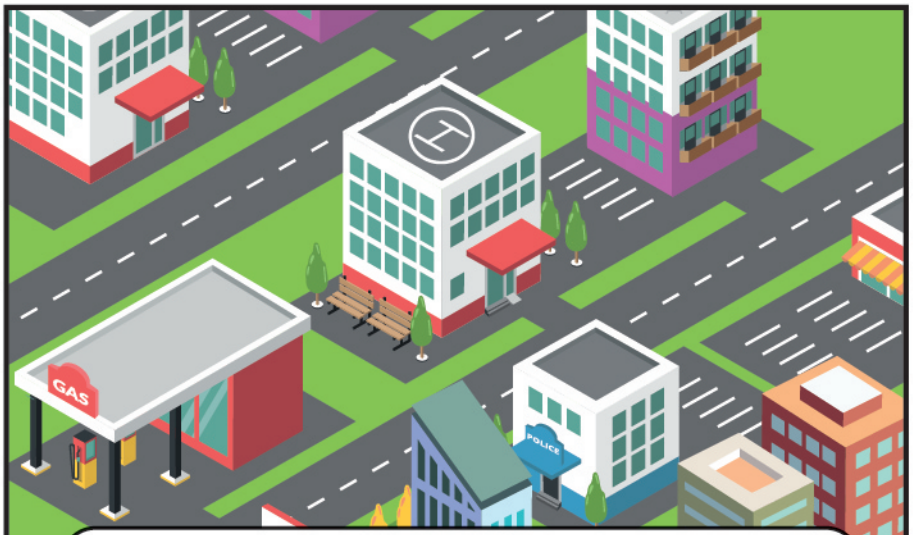
- กันสาดคอนกรีตเสริมเหล็ก
- ผนังหรือฝาที่เป็นโครงสร้างของอาคารหรือผนังหรือฝาคอนกรีตเสริมเหล็ก
- บันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก
- พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กตั้งแต่พื้นชั้นที่สองของอาคารขึ้นไป

การใช้ / เปลี่ยนการใช้อาคาร

"การใช้" หมายความว่า การเข้าไปใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

"การเปลี่ยนการใช้" หมายความว่า การเปลี่ยนการใช้จากเดิมที่ได้รับอนุญาต ยกตัวอย่าง เช่น อาคารเดิมได้รับอนุญาตเป็นโรงแรม ต่อมาต้องการทำเป็นอาคารชุด ต้องยื่นขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารจากโรงแรมเป็นอาคารชุดต่อเจ้าพนักท้องถิ่นก่อน

อาคารบางประเภทเมื่อก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ก่อนเข้าไปใช้อาคารต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อน หรือหากเปลี่ยนการใช้มาเป็นอาคารประเภทตามที่กฎหมายกำหนด ก็ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเช่นเดียวกัน เราเรียกอาคารที่ถูกควบคุมเช่นนี้ว่า "อาคารควบคุมการใช้"



อาคารควบคุมการใช้ คือ อาคารดังต่อไปนี้

(1) คลังสินค้า

(2) โรงแรม

(3) อาคารชุด

(4) สถานพยาบาล

(5) อาคารพาณิชยกรรมมีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

(6) อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งมีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

(7) อาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมหรือประชุมมีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

(8) สำนักงานมีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

(9) โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

(10) สถานศึกษาตามกฎหมายว่าด้วยการศึกษาแห่งชาติ

(11) หอพักมีพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป
หรือสูงตั้งแต่ 15 เมตร และมีพื้นที่ 1,000 ตารางเมตร

(12) อาคารอยู่อาศัยรวมมีพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป
หรือสูงตั้งแต่ 15เมตร และมีพื้นที่ 1,000 ตารางเมตร

(13) อาคารเก็บวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

เมื่อได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร หรือ ใบ อ. 6 แล้วจะต้องแสดงใบอนุญาตนี้ไว้ยังที่เปิดเผย ณ อาคารนั้น

การปฏิบัติตามกฎหมายในการขออนุญาต

การขออนุญาต

ในการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนเคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ต้องยื่นขออนุญาตต่อ "เจ้าพนักงานท้องถิ่น" โดยยื่นคำขอตามแบบฟอร์มที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งเอกสารประกอบการขออนุญาต

เอกสารประกอบการขออนุญาตเอกสารที่สำคัญ ได้แก่

1. แบบฟอร์มคำขออนุญาต
2. แบบแปลน แผนผังบริเวณ และรายการประกอบแบบแปลน จำนวน 5 ชุด
3. รายการคำนวณ 1 ชุด (กรณีที่เป็นอาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัตถุถาวรและวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่)
4. สำเนาใบประกอบวิชาชีพของสถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบ (กรณีที่เป็นอาคารควบคุมตามกฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพ)
5. สำเนาโฉนดที่ดิน /น.ส 3/ส.ค. 1
6. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน (กรณีที่เจ้าของอาคารไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ที่อาคารนั้นตั้งอยู่)
7. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน (กรณีที่อาคารก่อสร้างชิดเขตที่ดินน้อยกว่า 50 เซนติเมตร) หรือใช้ผนังร่วมกัน
8. หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนเจ้าของอาคาร (หรือหนังสือมอบอำนาจ กรณีที่ตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต)
9. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาต ที่ออกให้ไม่เกินหกเดือน
10. หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)
11. เอกสารอื่น ๆ (ถ้ามี)

ข้อยกเว้นเรื่องแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ ในกรณีที่อาคารดังต่อไปนี้

- อาคารอยู่อาศัยไม่เกินสองชั้นและมีพื้นที่อาคารไม่เกิน 150 ตารางเมตร
- อาคารเลี้ยงสัตว์ที่มีพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร
- อาคารเก็บผลิตผลทางการเกษตรที่มีพื้นที่อาคารไม่เกิน 100 ตารางเมตร
- รั้ว กำแพง ประตู เพิงหรือแผงลอย
- หอถังน้ำที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร

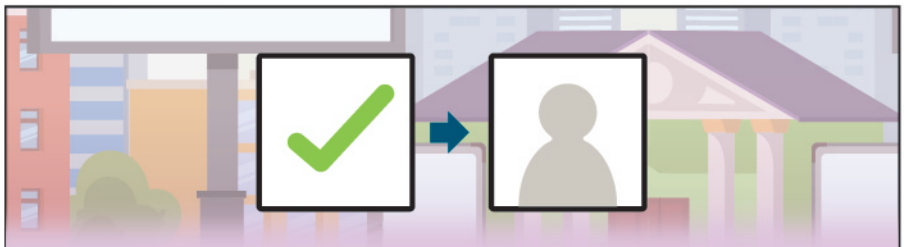
ซึ่งจะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารภายในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลและไม่เป็นพื้นที่ที่มีกฎหมายเกี่ยวกับการห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ไม่ต้องยื่นแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณ ในการขออนุญาตเพียงแต่ยื่น"แผนผังบริเวณ" แสดงแนวเขตที่ดิน แปลนพื้นชั้นล่าง และที่ตั้งของอาคาร โดยสังเขปและเอกสารแสดงสิทธิการครอบครองที่ดิน

การพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

แล้วถ้าจะก่อสร้างอาคาร จะขอทราบการพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องทำอย่างไรครับ?

ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร หากแบบแปลนและเอกสารของผู้ยื่นขออนุญาตครบถ้วนและถูกต้องเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาต หรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาต พร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ยื่นขออนุญาตทราบภายใน 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำขอ

ในกรณีที่มีความจำเป็นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจออกใบอนุญาต หรือยังไม่มีคำสั่งไม่อนุญาตภายใน 45 วัน เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถขยายเวลาออกไปได้อีกไม่เกิน 2 ครั้ง ครั้งละไม่เกิน 45 วัน แต่ต้องมีหนังสือแจ้งการขยายเวลาพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ยื่นขออนุญาตทราบก่อนที่ระยะเวลาในการขอขยายสิ้นสุดลง



เมื่อมีการตรวจพิจารณาคำขอรับใบอนุญาต หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นพบว่า แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณที่ยื่นไว้ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องมีคำสั่งแก้ไขพร้อมทั้งกำหนดระยะเวลาในการแก้ไขให้ผู้ยื่นขออนุญาตได้ทราบและปฏิบัติโดยเร็ว

เมื่อผู้ยื่นขออนุญาตได้ดำเนินการแก้ไขแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาตให้ผู้ยื่นขออนุญาตภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแบบที่ได้แก้ไข แต่ถ้าผู้ยื่นขออนุญาตได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงผิดไปจากคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ถือว่าการกระทำดังกล่าวเป็นการยื่นคำขออนุญาตใหม่

เมื่อได้รับอนุญาตแล้วต้องทำอย่างไร

กฎหมายควบคุมอาคารได้บังคับไว้ว่า การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย หรือเปลี่ยนการใช้อาคารต้องมีผู้ควบคุมงานอยู่ตลอดเวลา ดังนั้น เมื่อได้รับใบอนุญาตให้ดำเนินการดังกล่าวแล้ว ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องมีหนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานกับวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาต ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานมาด้วย

ผู้ควบคุมงานจะเป็นใครก็ได้ เป็นเจ้าของอาคารก็ได้ แต่ถ้าอาคารนั้นเป็นอาคารที่กฎหมายวิศวกรกำหนดว่าต้องวิศวกรคุมงาน ผู้ควบคุมงานก็จะต้องเป็นวิศวกร ถ้าต้องการเปลี่ยนแปลงผู้ควบคุมงานต้องแจ้งบอกยกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงานคนเดิม และแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานคนใหม่ ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องมีใบอนุญาต รวมทั้งแบบแปลนแผนผังที่ได้รับใบอนุญาตไว้ ณ สถานที่ดำเนินการนั้น เพื่อให้นายช่าง นายตรวจสามารถตรวจสอบได้

การขออนุญาตโดยวิธีการแจ้ง

การขออนุญาตที่กล่าวมาแล้ว เป็นการขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อพิจารณาออกใบอนุญาต โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องใช้ระยะเวลาในการตรวจพิจารณา บางกรณีเจ้าของอาคารอาจมีความจำเป็นเร่งด่วนที่ต้องก่อสร้างอาคาร หรือไม่อาจรอการพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ เช่น มีการลงทุนหรือกู้ยืมเงินในการทำโครงการ หากใช้ระยะเวลาในการรอใบอนุญาตจะไม่คุ้มค่าการลงทุน เป็นต้น ดังนั้น กฎหมายควบคุมอาคารจึงกำหนดให้เจ้าของอาคารที่จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน และเคลื่อนย้ายอาคาร สามารถแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยไม่ต้องรอใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ได้

ขั้นตอนในการแจ้งมีรายละเอียด ดังนี้

1. แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ โดยยื่นแบบฟอร์มตามที่คณะกรรมการควบคุมอาคารประกาศกำหนด พร้อมทั้งเอกสารประกอบการยื่นแจ้ง แต่ในกรณีนี้ผู้ออกแบบอาคารต้องเป็นวิศวกรและสถาปนิก โดยระดับวุฒิทำได้ทุกขนาด ระดับสามัญทำได้ทุกขนาดเว้นแต่อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ระดับภาคีทำได้เฉพาะอาคารที่ไม่เข้าข่ายตามกฎหมายวิชาชีพ พร้อมทั้งแจ้งวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการดังกล่าว

2. ชำระค่าธรรมเนียม

เมื่อดำเนินการตาม 1. เรียบร้อยแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกใบรับแจ้งเพื่อเป็นหลักฐานการแจ้งภายในสามวันทำการนับตั้งแต่วันที่ได้รับชำระค่าธรรมเนียม เมื่อเจ้าของอาคารได้ใบรับแจ้งแล้วสามารถดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารได้ ข้อดีของการขออนุญาตด้วยวิธีการแจ้ง คือ สะดวก รวดเร็ว แต่ก็มีข้อเสีย คือ หากดำเนินการก่อสร้างไปแล้ว และเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบแบบแปลนแล้วพบว่าไม่ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารแก้ไขให้ถูกต้องซึ่งอาจต้องรื้อถอนอาคารส่วนที่ไม่ถูกต้องทิ้งทำให้เสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น

ค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียมในการอนุญาตต่าง ๆ มีดังนี้

ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต

(1) ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ	20	บาท
(2) ใบอนุญาตดัดแปลง	ฉบับละ	10	บาท
(3) ใบอนุญาตรื้อถอน	ฉบับละ	10	บาท
(4) ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย	ฉบับละ	10	บาท
(5) ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้	ฉบับละ	20	บาท
(6) ใบรับรอง	ฉบับละ	10	บาท
(7) ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง	ฉบับละ	5	บาท

ค่าธรรมเนียมการต่ออายุใบอนุญาต

(1) ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ	20	บาท
(2) ใบอนุญาตดัดแปลง	ฉบับละ	10	บาท
(3) ใบอนุญาตรื้อถอน	ฉบับละ	10	บาท
(4) ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย	ฉบับละ	10	บาท

ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน (คิดตามพื้นที่ของอาคาร)

(1) อาคารซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกิน 12 เมตร ตารางเมตรละ 0.50 บาท
(2) อาคารซึ่งสูงเกินสองชั้นแต่ไม่เกินสามชั้น หรือสูงเกิน 12 เมตร แต่ไม่เกิน 15 เมตร ตารางเมตรละ 2 บาท
(3) อาคารซึ่งสูงเกินสามชั้นหรือสูงเกิน 15 เมตร ตารางเมตรละ 4 บาท
(4) อาคารซึ่งมีพื้นที่รับน้ำหนักบรรทุกเกิน 500 กิโลกรัมต่อหนึ่งตารางเมตร ตารางเมตรละ 4 บาท
(5) พื้นที่ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ ตารางเมตรละ 0.50 เมตร
(6) ป้าย ตารางเมตรละ 4 บาท
(7) อาคารประเภทซึ่งต้องวัดความยาว เช่น เขื่อน ท่อหรือทางระบายน้ำ รั้ว กำแพง คิดตามความยาว เมตรละ 1 บาท

การต่ออายุใบอนุญาต

ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร จะมีอายุตามที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตเท่านั้น ถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตมีความประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาต จะต้องยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ ใบอนุญาตหายหรือชำรุด ทำอย่างไร

ถ้าใบอนุญาตใดๆ ก็ตามสูญหาย ให้แจ้งความแล้วนำใบรับแจ้งความนั้นไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อขอใบแทนใบอนุญาตนั้น

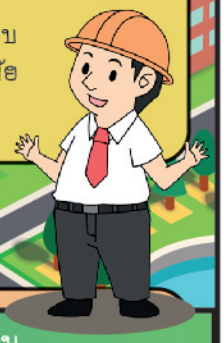
ถ้าใบอนุญาตใดๆ ชำรุดในสาระสำคัญ ให้นำใบอนุญาตที่ชำรุดนั้นไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อขอใบแทนใบอนุญาตนั้น

การตรวจสอบอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคารมีวัตถุประสงค์ในการควบคุมอาคารให้มั่นคงแข็งแรง และมีความปลอดภัยต่อประชาชนที่เข้าไปใช้สอยในอาคาร ซึ่งถือเป็นนโยบายหนึ่งของกระทรวงมหาดไทย ที่ผ่านมากฎหมายควบคุมอาคารมีการกำหนดมาตรการในการควบคุม 4 ขั้นตอน คือ

- ขั้นตอนการออกแบบ
- ขั้นตอนการอนุญาตก่อสร้าง
- ขั้นตอนการก่อสร้าง
- ขั้นตอนการใช้

เมื่อมีการใช้งานอาคารไประยะหนึ่งจำเป็นต้องมีการตรวจสอบดูแลและบำรุงรักษาเพื่อให้อาคารอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ปลอดภัย



เหตุผลและความจำเป็นในการออกกฎหมายให้มีการตรวจสอบ

ถึงแม้กฎหมายควบคุมอาคารจะมีมาตรการควบคุมถึง 4 ขั้นตอน แต่ในขั้นตอนการใช้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารมักจะปล่อยปละละเลย ไม่ให้ความสำคัญในการดูแลบำรุงรักษาภายหลังที่มีการเปิดใช้อาคาร เช่น มีการต่อเติมโดยไม่ได้รับอนุญาต หรือระบบป้องกันอัคคีภัยไม่ทำงาน จึงเป็นเหตุให้เกิดอันตรายและความเสียหายต่อร่างกายและทรัพย์สินของประชาชน เช่น เหตุการณ์ โรงแรมรอยัลพลาซ่า จังหวัดนครราชสีมาถล่ม และเพลิงไหม้โรงแรมรอยัลจอมเทียน พัทยา จังหวัดชลบุรี กระทรวงมหาดไทยโดยกรมโยธาธิการและผังเมืองจึงได้มีการออกมาตรา 32 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 และกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 และกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 ขึ้นมาใช้บังคับสำหรับอาคารที่มีการเปิดใช้งานมาแล้วไม่น้อยกว่า 1 ปี

ประเภทของอาคารที่ต้องทำการตรวจสอบ

มาตรา 32 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่3) พ.ศ. 2543 และกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 กำหนดให้เจ้าของอาคารดังต่อไปนี้ต้องจัดให้มีการตรวจสอบ

อาคารสูง

อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

อาคารชุมนุมคน

โรงมหรสพ

โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วย
โรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่
แปดสิบห้องขึ้นไป

สถานบริการตามกฎหมาย
ว่าด้วยสถานบริการ ที่มีพื้นที่
ตั้งแต่สองร้อยตารางเมตรขึ้นไป

อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วย
อาคารชุด หรืออาคารอยู่อาศัยรวม
ที่มีพื้นที่ตั้งแต่สองพันตารางเมตรขึ้นไป

อาคารโรงงานตามกฎหมาย
ว่าด้วยโรงงานที่มีความสูงมากกว่า
หนึ่งชั้นและมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่
ห้าพันตารางเมตรขึ้นไป

ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติด
หรือตั้งป้ายที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่
สิบห้าเมตรขึ้นไปหรือมีพื้นที่ตั้งแต่
ห้าสิบตารางเมตรขึ้นไป หรือป้ายที่ติด
หรือตั้งบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคาร
หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่
ตั้งแต่ยี่สิบห้าตารางเมตรขึ้นไป

กฎกระทรวงการตรวจสอบอาคารมีผลบังคับใช้เมื่อใด

กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 ได้กำหนดให้เจ้าของอาคาร ที่เปิดใช้อาคารมาแล้วมากกว่าหนึ่งปีต้องจัดให้มีการตรวจสอบสภาพอาคาร และต้องส่งรายงานผลการตรวจสอบให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่น

บทกำหนดโทษ

ในกรณีที่เจ้าของอาคารฝ่าฝืนไม่ดำเนินการตรวจสอบอาคารมีโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับเป็นรายวันอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท จนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

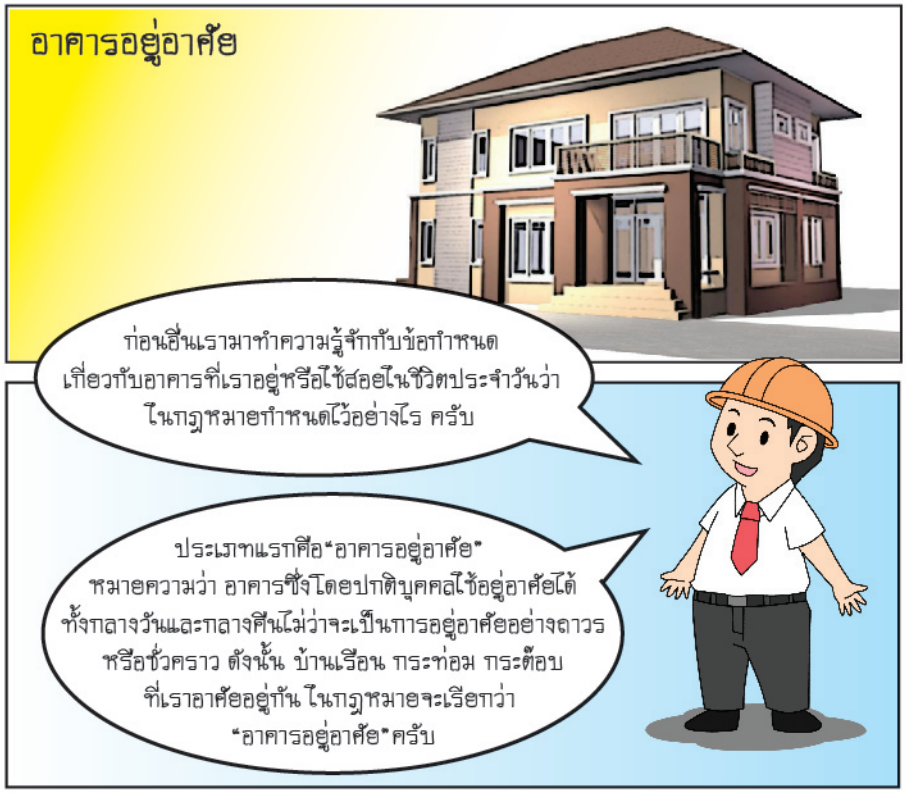
คุณสมบัติของผู้ตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบเป็นวิศวกรหรือสถาปนิกที่มีใบประกอบวิชาชีพ หรือเป็นนิติบุคคลที่มีใบประกอบวิชาชีพ และได้ขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบกับคณะกรรมการควบคุมอาคารและต้องผ่านอบรมจากสถาบันฝึกอบรมที่คณะกรรมการควบคุมอาคารให้การรับรอง

การเตรียมตัวสำหรับเจ้าของอาคาร

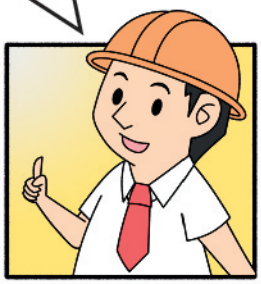
หากอาคารเก่าไม่มีแบบแปลนของอาคาร เจ้าของอาคารต้องจัดหาหรือจัดทำแบบแปลนการตรวจสอบอาคารเพราะเป็นเอกสารข้อมูลสำคัญสำหรับการตรวจสอบอาคาร ในส่วนข้อมูลและรายชื่อของผู้ตรวจสอบ เจ้าของอาคารสามารถดูรายละเอียดไว้ในเว็บไซต์ กรมโยธาธิการและผังเมือง www.dpt.go.th

กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ฯ



แล้วบ้านหลังเดี่ยวที่เราอยู่อาศัย
มีข้อกำหนดอย่างไรบ้างครับ

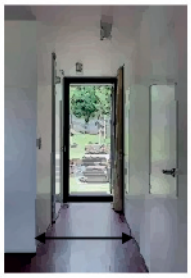
บ้านอยู่อาศัยจะก่อสร้างด้วยวัสดุ
อย่างไรก็ได้ครับ แต่ถ้าจะก่อสร้างสูงตั้งแต่ 3 ชั้นขึ้นไป
กฎหมายกำหนดให้เสา คาน พื้น บันได และผนังต้อง
ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ



ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุด
ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า
8 ตารางเมตร ครับ

ช่องทางเดินในอาคาร
ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า
1.00 เมตร

ช่องทางเดิน

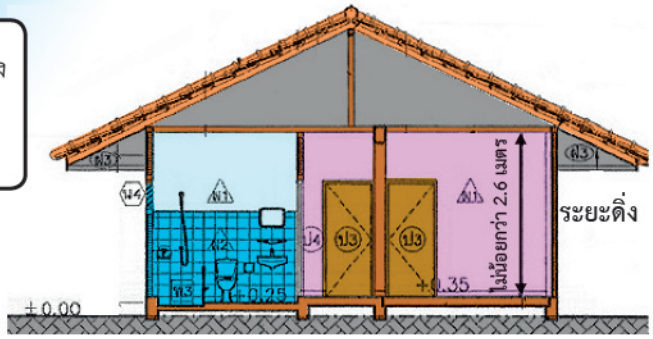


ห้องนอนในอาคาร

กว้างไม่น้อยกว่า
2.50 เมตร

พื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร

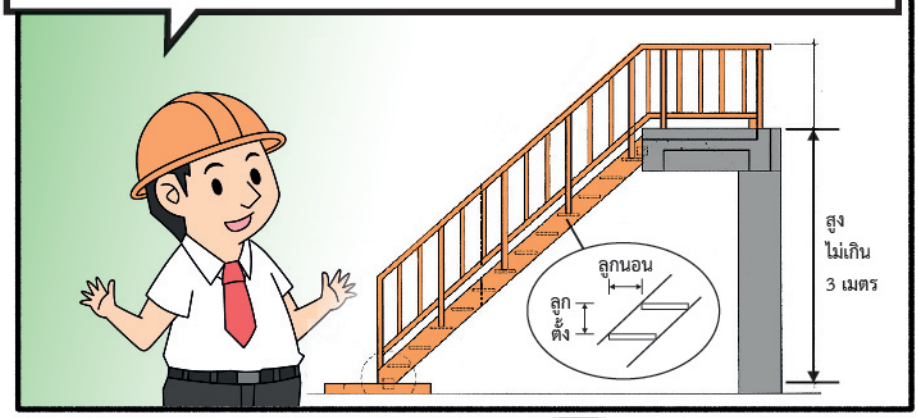
และต้องมีระยะดิ่ง
ไม่น้อยกว่า
2.60 เมตร



การวัดระยะดิ่งให้วัดจากพื้นถึงพื้น
ในกรณีของชั้นใต้หลังคาให้วัดถึงยอดฝ้าหรือยอดผนัง

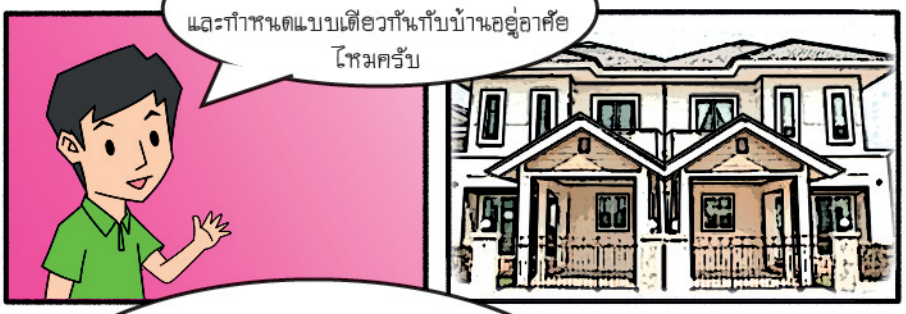
บันไดของอาคาร

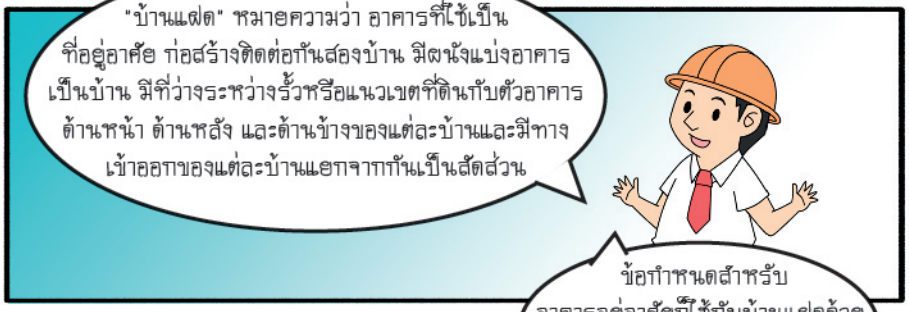
- บันไดของอาคารอยู่อาศัยถ้ามี ต้องมีอย่างน้อยหนึ่งบันไดที่มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน 3 เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขั้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร และต้องมีพื้นหน้าบันไดมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได
- บันไดที่สูงเกิน 3 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 3 เมตร หรือน้อยกว่านั้นและชานพักบันไดต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได ระยะติ่งจากขั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร



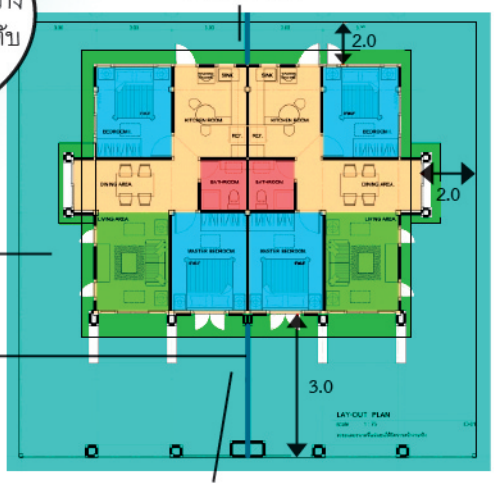
ที่ว่างภายนอกอาคาร

บ้านแฝด

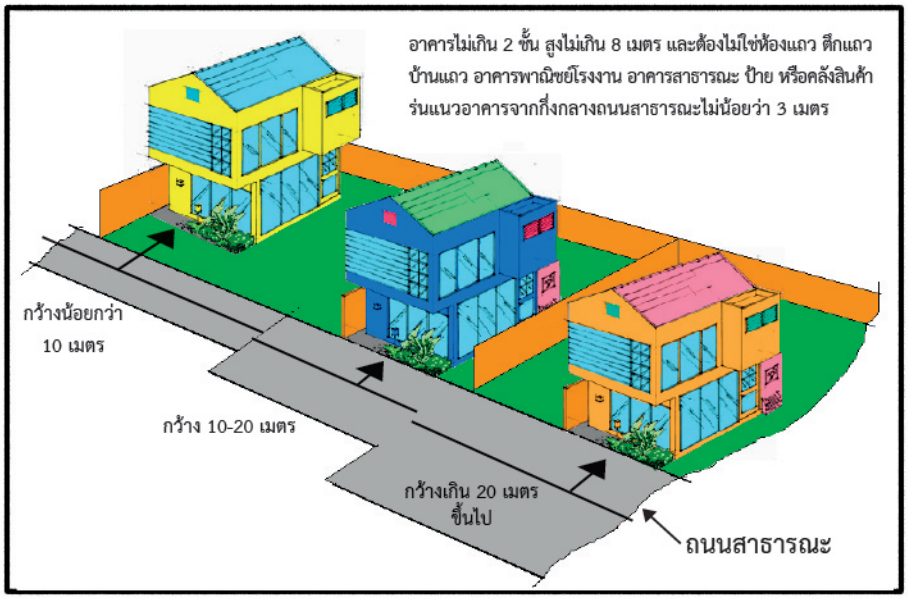


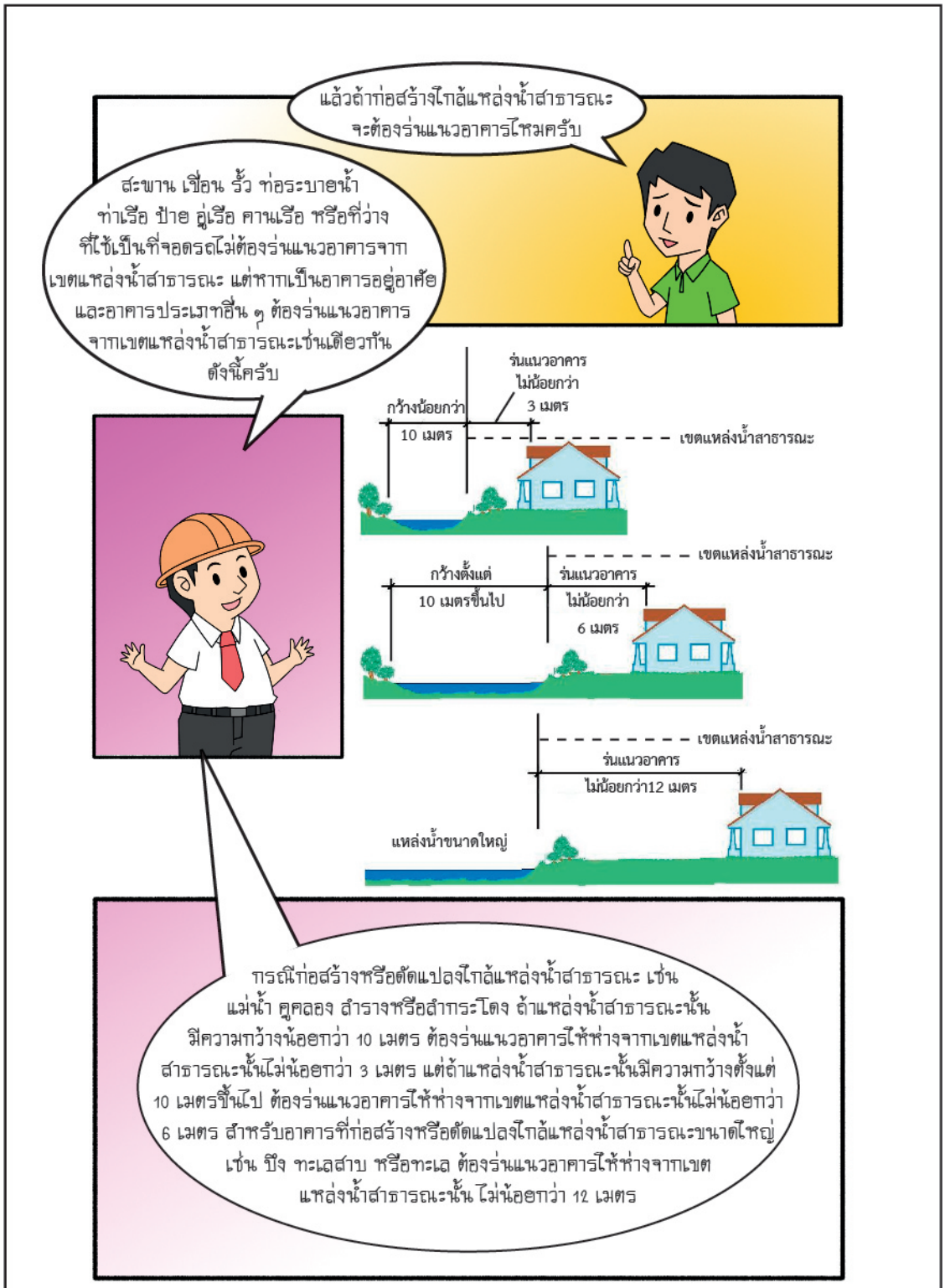


บ้านแฝดต้องมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตรและ 2 เมตรตามลำดับ และมีที่ว่างด้านข้างกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร ครับ



แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร




แล้วถ้าก่อสร้างใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ จะต้องร่นแนวอาคารไหมครับ
สะพาน เขื่อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ท่าเรือ ป้าย อู่เรือ คานเรือ หรือที่ว่าง ที่ใช้เป็นที่จอดรถไม่ต้องร่นแนวอาคารจาก เขตแหล่งน้ำสาธารณะ แต่หากเป็นอาคารอยู่อาศัย และอาคารประเภทอื่น ๆ ต้องร่นแนวอาคาร จากเขตแหล่งน้ำสาธารณะเช่นเดียวกัน ดังนี้ครับ
ร่นแนวอาคาร ไม่น้อยกว่า 3 เมตร
กว้างน้อยกว่า 10 เมตร
เขตแหล่งน้ำสาธารณะ
เขตแหล่งน้ำสาธารณะ
กว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป
ร่นแนวอาคาร ไม่น้อยกว่า 6 เมตร
เขตแหล่งน้ำสาธารณะ
ร่นแนวอาคาร ไม่น้อยกว่า12 เมตร
แหล่งน้ำขนาดใหญ่
กรณีก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คูคลอง สำรางหรือสำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้น มีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำ สาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขต แหล่งน้ำสาธารณะนั้น ไม่น้อยกว่า 12 เมตร

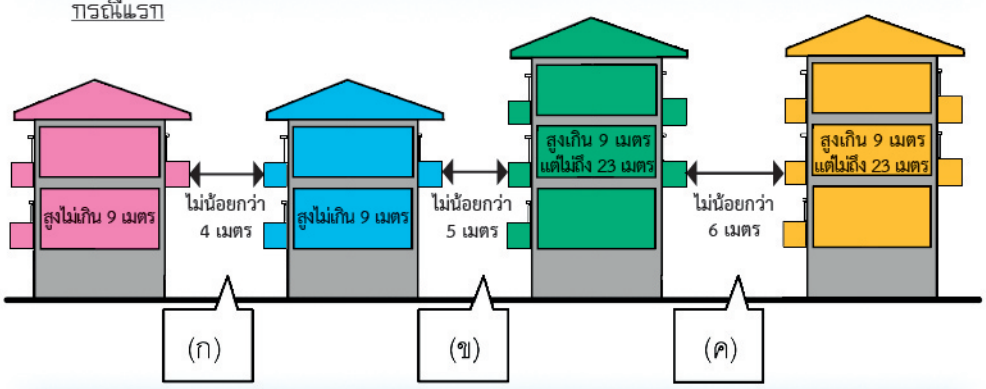
ระยะห่างระหว่างอาคารที่ก่อสร้างในที่ดินเจ้าของเดียวกัน

(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ไม่น้อยกว่า 4 เมตร

(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 5 เมตร

(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 6 เมตร

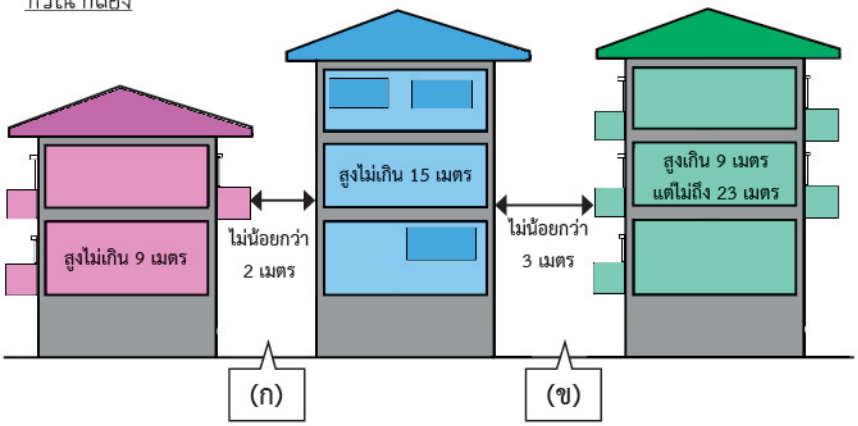
กรณีแรก



(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ไม่น้อยกว่า 2 เมตร

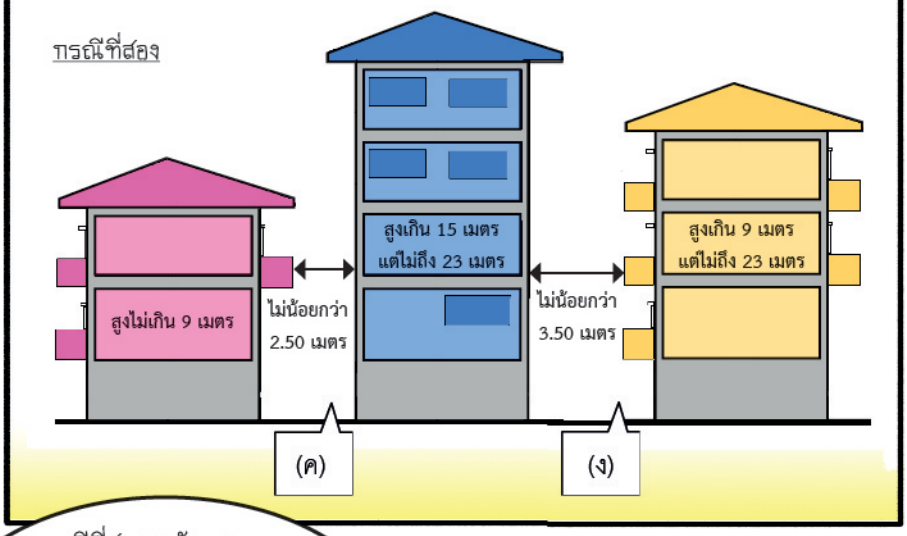
(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3 เมตร

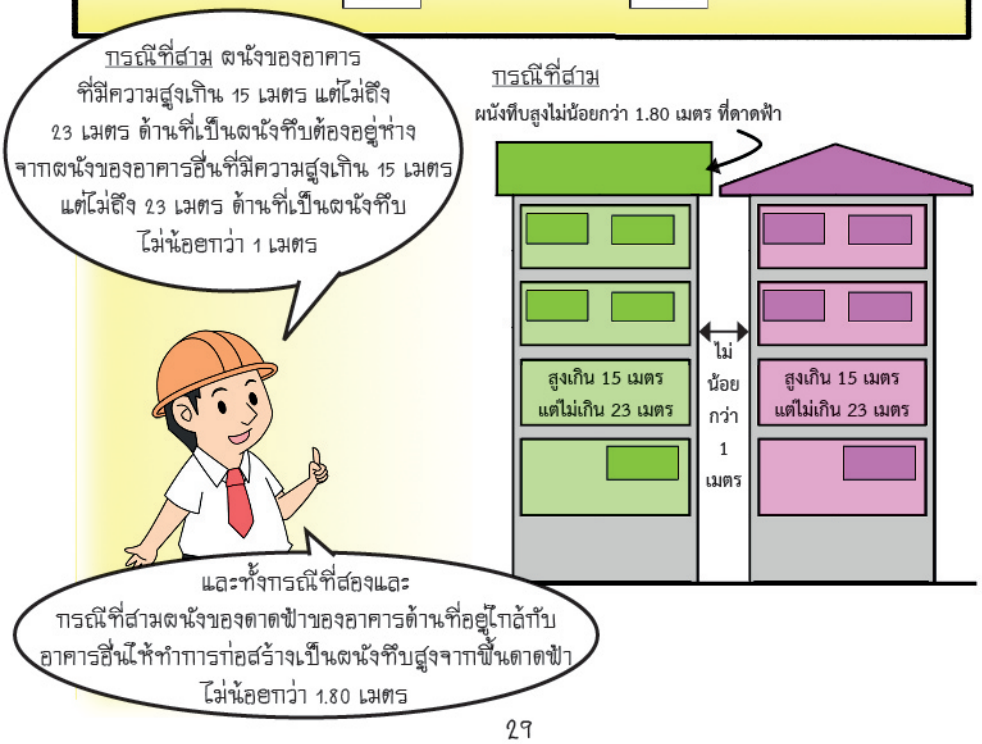
กรณีที่สอง



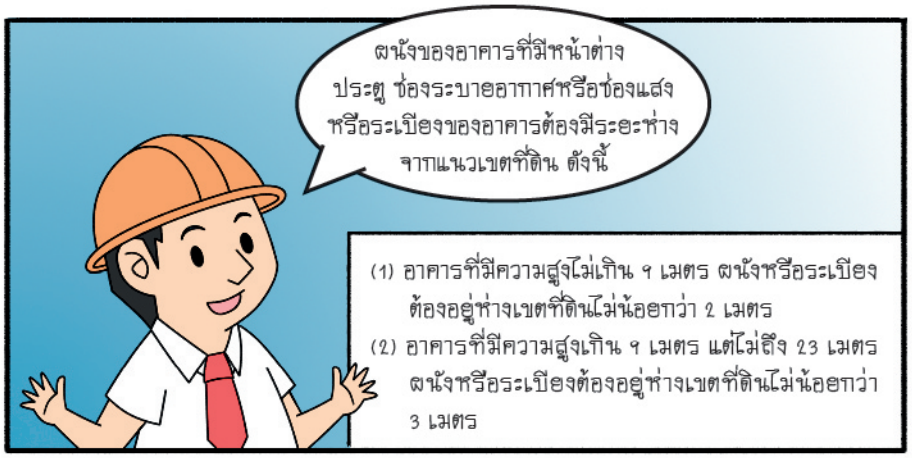
(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร

(ง) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร



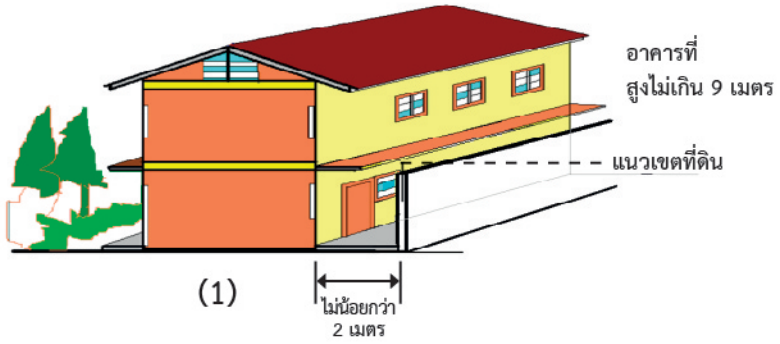


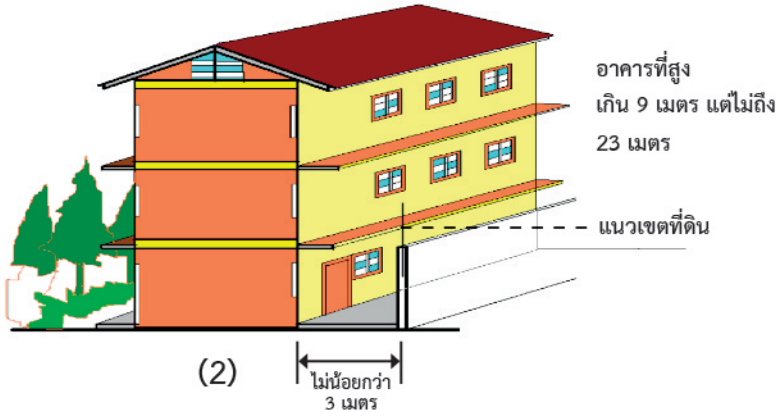
ระยะห่างระหว่างอาคารกรณีที่ดินต่างเจ้าของ



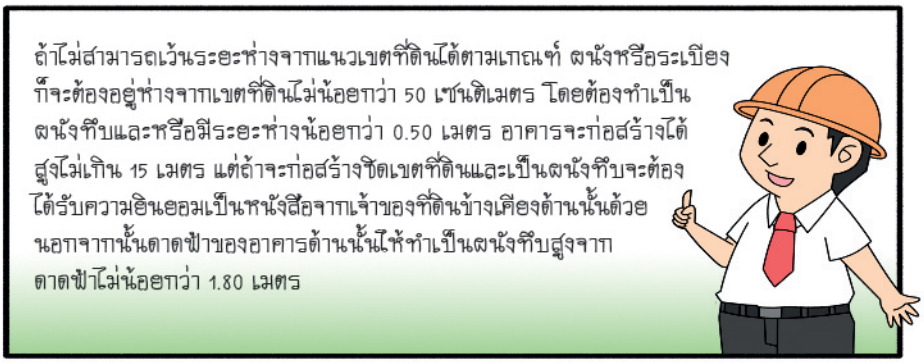
(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร

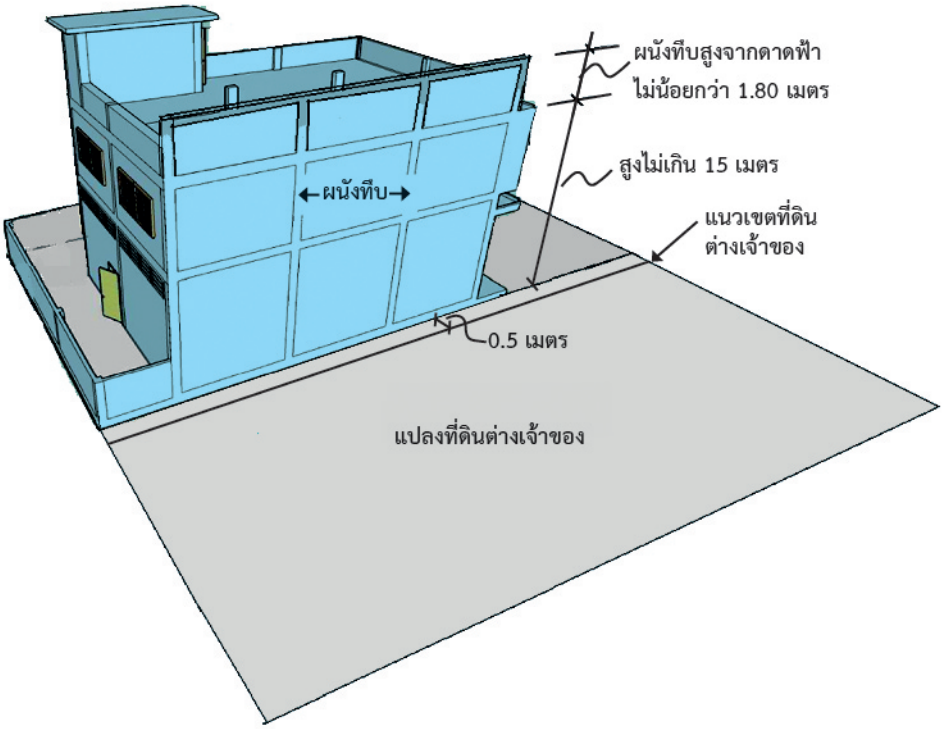
(2) อาคารที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร





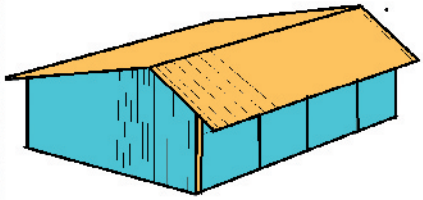
ถ้าไม่สามารถเว้นระยะห่าง
จากแนวเขตที่ดินได้ตามเกณฑ์
จะทำอย่างไรได้บ้างครับ


ถ้าไม่สามารถเว้นระยะห่างจากแนวเขตที่ดินได้ตามเกณฑ์ ผนังหรือระเบียง
ก็จะต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร โดยต้องทำเป็น
ผนังทึบและหรือมีระยะห่างน้อยกว่า 0.50 เมตร อาคารจะก่อสร้างได้
สูงไม่เกิน 15 เมตร แต่ถ้าจะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและเป็นผนังทึบจะต้อง
ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย
นอกจากนั้นดาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำเป็นผนังทึบสูงจาก
ดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร


ผนังทึบสูงจากดาดฟ้า
ไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร
สูงไม่เกิน 15 เมตร
ผนังทึบ
แนวเขตที่ดิน
ต่างเจ้าของ
0.5 เมตร
แปลงที่ดินต่างเจ้าของ

ห้องแถว ตึกแถวและบ้านแถว

"ห้องแถว"



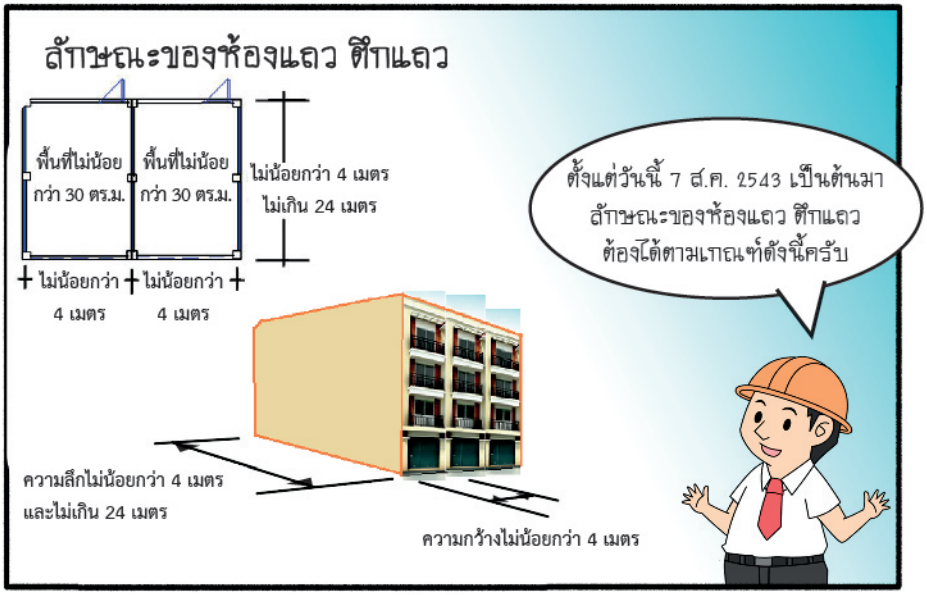
วัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่

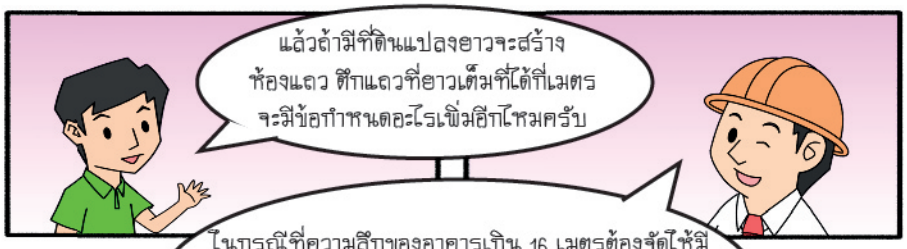
"ตึกแถว"

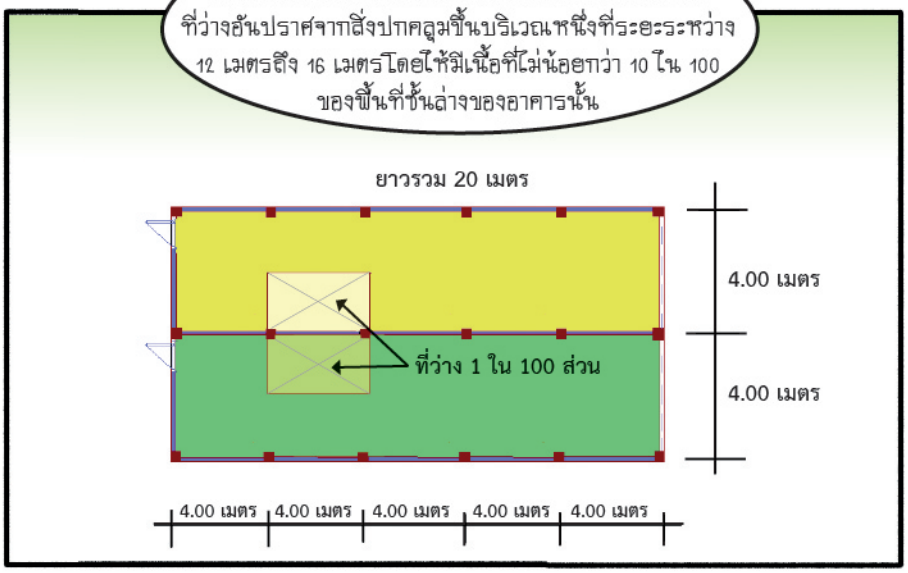
แต่ถ้าอาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกัน
เป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป
มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและ
ประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่
จะหมายถึง "ตึกแถว"

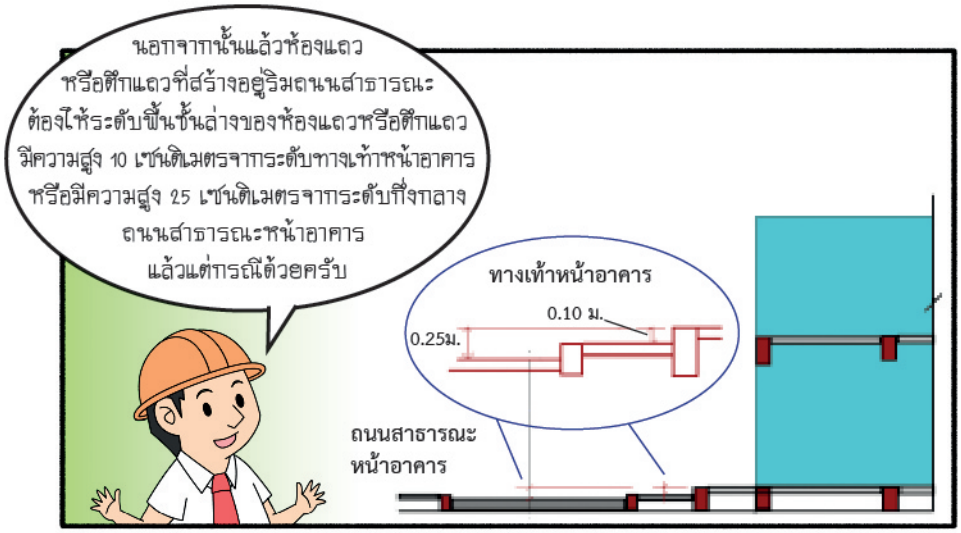
"บ้านแถว"

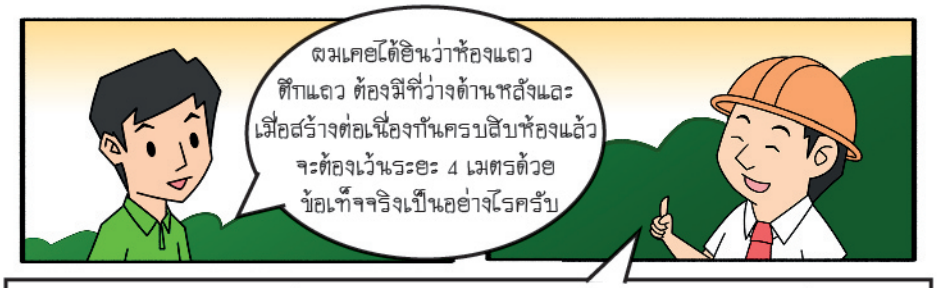
"บ้านแถว" หมายความว่า ห้องแถว
หรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย
ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลัง
ระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดิน
กับตัวอาคารแต่ละคูหา และ
มีความสูงไม่เกินสามชั้น


ลักษณะของห้องแถว ตึกแถว
พื้นที่ไม่น้อยกว่า 30 ตร.ม.
พื้นที่ไม่น้อยกว่า 30 ตร.ม.
ไม่น้อยกว่า 4 เมตร ไม่เกิน 24 เมตร
ไม่น้อยกว่า 4 เมตร
ไม่น้อยกว่า 4 เมตร
ตั้งแต่วันนี้ 7 ส.ค. 2543 เป็นต้นมา ลักษณะของห้องแถว ตึกแถว ต้องได้ตามเกณฑ์ดังนี้ครับ
ความลึกไม่น้อยกว่า 4 เมตร และไม่เกิน 24 เมตร
ความกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร

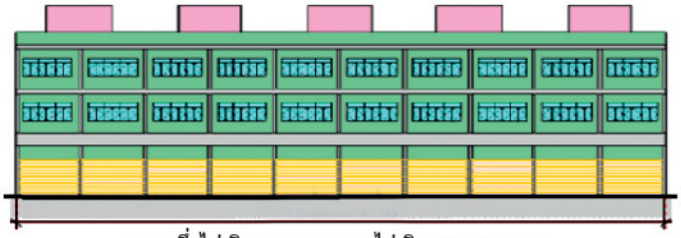

แล้วถ้ามีที่ดินแปลงยาวจะสร้างห้องแถว ตึกแถวที่ยาวเต็มที่ได้ที่เมตรจะมีข้อกำหนดอะไรเพิ่มอีกไหมครับ


ในกรณีที่ความลึกของอาคารเกิน 16 เมตรต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมขึ้นบริเวณหนึ่งที่ระยะระหว่าง 12 เมตรถึง 16 เมตรโดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น
ยาวรวม 20 เมตร
4.00 เมตร
4.00 เมตร
ที่ว่าง 1 ใน 100 ส่วน
4.00 เมตร
4.00 เมตร
4.00 เมตร
4.00 เมตร
4.00 เมตร

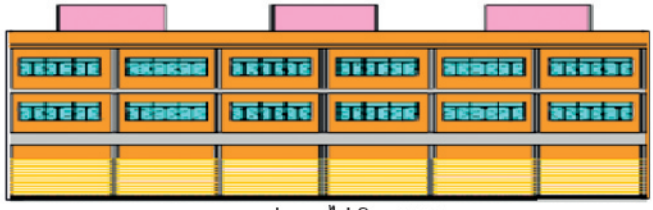




ห้องแถว ตึกแถว จะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน40 เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกัน และใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม ครับ

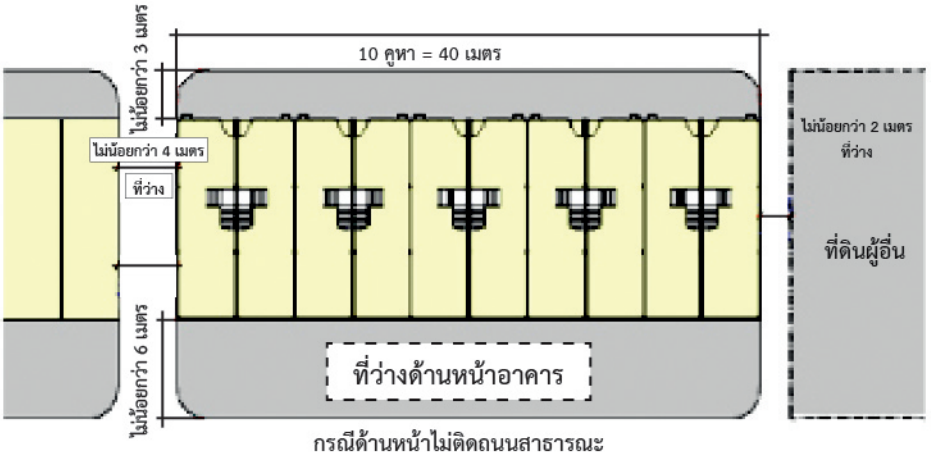


แถวหนึ่งไม่เกิน 10 คูหา และไม่เกิน 40.00 เมตร

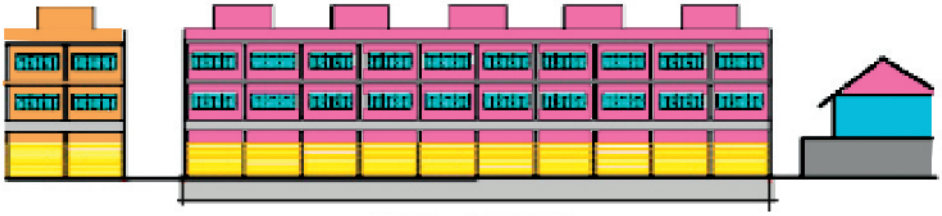


ความยาวรวมต่อแถวไม่เกิน 40.00 เมตร

ข้อกำหนดของห้องแถว ตึกแถว



กรณีด้านหน้าไม่ติดถนนสาธารณะ



10 คูหา = 40.00 เมตร

ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตรเพื่อใช้ติดต่อถึงกัน โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่การสร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน 1.40 เมตร

ระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง 40 เมตรต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของห้องแถวหรือตึกแถวเพื่อเชื่อมกับที่ว่างหลังอาคาร

ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นกว้างน้อยกว่า 4 เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว แต่ให้ถือว่าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นสร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน

ที่ว่างที่กำหนดเหล่านี้จะก่อสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใดหรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักมูลฝอย หรือที่พักรวมมูลฝอยไม่ได้

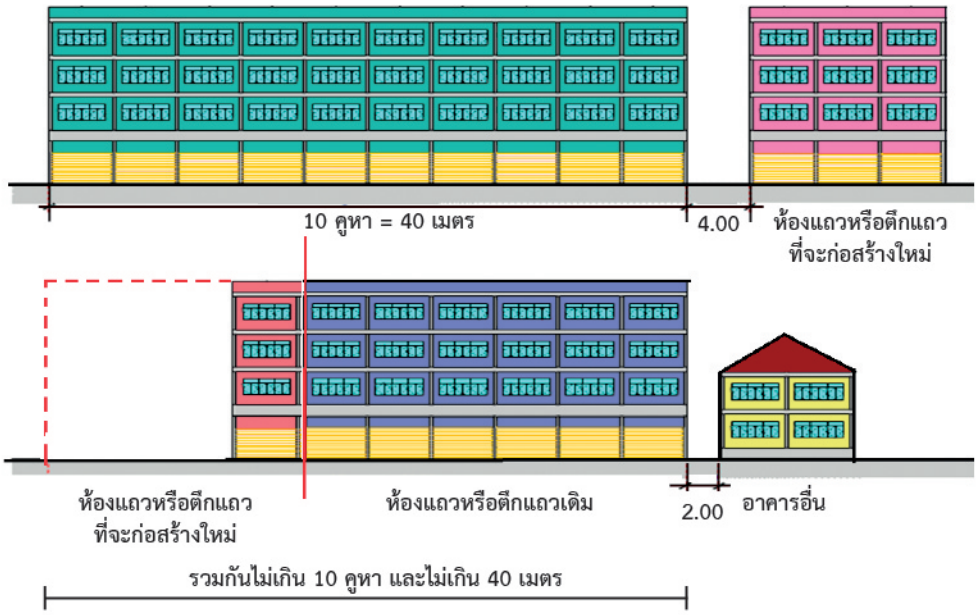
ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่ห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิม โดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิม และมีความสูงไม่เกิน 15 เมตร

การก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว

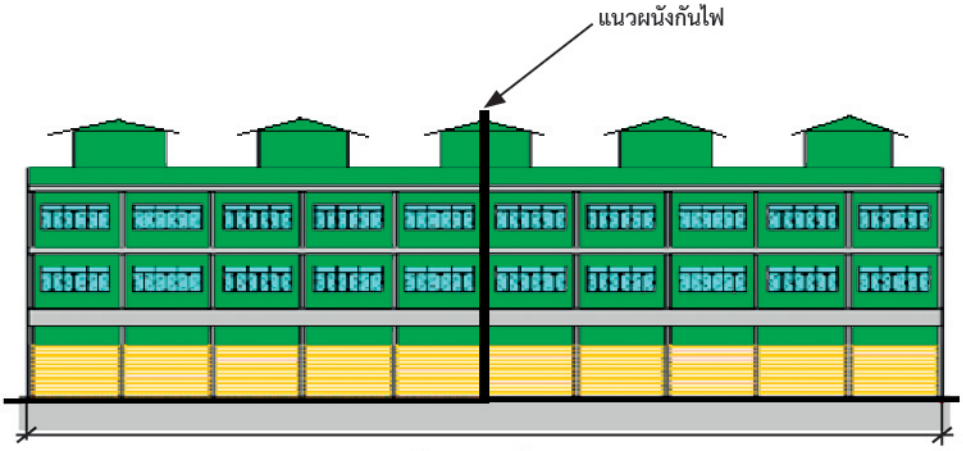
ถ้ามีห้องแถว ตึกแถว (ไม่รวมบ้านแถว)อยู่แล้วและจะก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้น มีข้อกำหนดดังนี้ครับ

(1) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนรวมกันได้ตั้งแต่สิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันได้ตั้งแต่ 40 เมตรขึ้นไป และอาคารที่จะสร้างขึ้นเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ห้องแถวหรือตึกแถวที่จะสร้างขึ้นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ถ้าเป็นอาคารอื่นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(2) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนไม่ถึงสิบคูหาและมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร อาคารที่สร้างขึ้นจะต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่การสร้างห้องแถวหรือตึกแถวต่อจากห้องแถวหรือตึกแถวเดิมแต่รวมแล้วต้องไม่เกินสิบคูหาและมีความยาวรวมกันไม่เกิน 40 เมตร



วัสดุของอาคาร



10 คูหา = 40 เมตร

- เสา คาน พื้น บันได และผนังของตึกแถวหรือบ้านแถวที่สูงตั้งแต่สามชั้น ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟด้วย

- ผนังของตึกแถวหรือบ้านแถว ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟด้วย แต่ถ้าก่อด้วยอิฐธรรมดาหรือคอนกรีตไม่เสริมเหล็ก ผนังนี้ต้องหนาไม่น้อยกว่า 8 เซนติเมตร

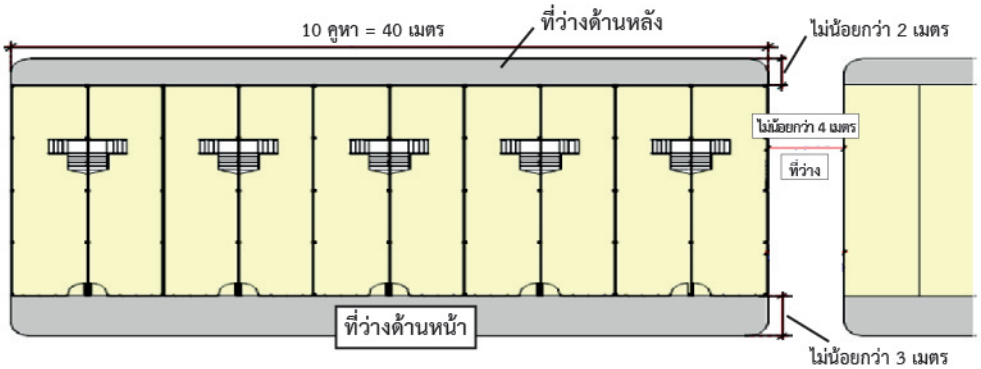
- ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวที่สร้างติดต่อกัน ให้มีผนังกันไฟทุกระยะไม่เกินห้าคูหา ผนังกันไฟต้องสร้างต่อเนื่องจากพื้นดินจนถึงระดับดาดฟ้าที่สร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ กรณีที่เป็นหลังคาสร้างด้วยวัสดุไม่ทนไฟให้มีผนังกันไฟสูงเหนือหลังคาไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตรตามความลาดของหลังคา

ลักษณะของบ้านแถว
ทาวน์เฮ้าส์อยู่ในประเภท ห้องแถว ตึกแถวหรือเปล่าครับ
ทาวน์เฮ้าส์จัดอยู่ในประเภท "บ้านแถว" ครับ "บ้านแถว" หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกินสามชั้น

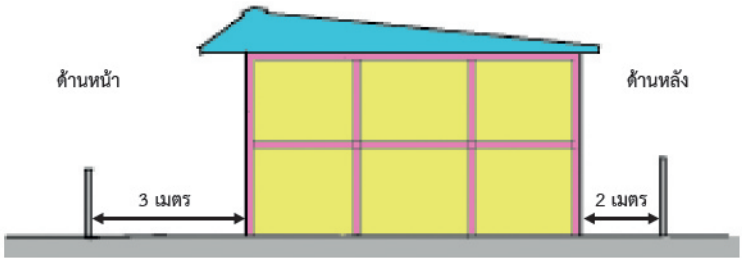
บ้านแถว

ข้อกำหนดของบ้านแถวมีทั้งที่เหมือนกับ ห้องแถว ตึกแถว และที่ไม่เหมือนกัน ข้อกำหนดที่เหมือนกันคือ บ้านแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน 40 เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกัน และใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม และระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวที่สร้างถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง 40 เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวนั้น กว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของบ้านแถว ครับ

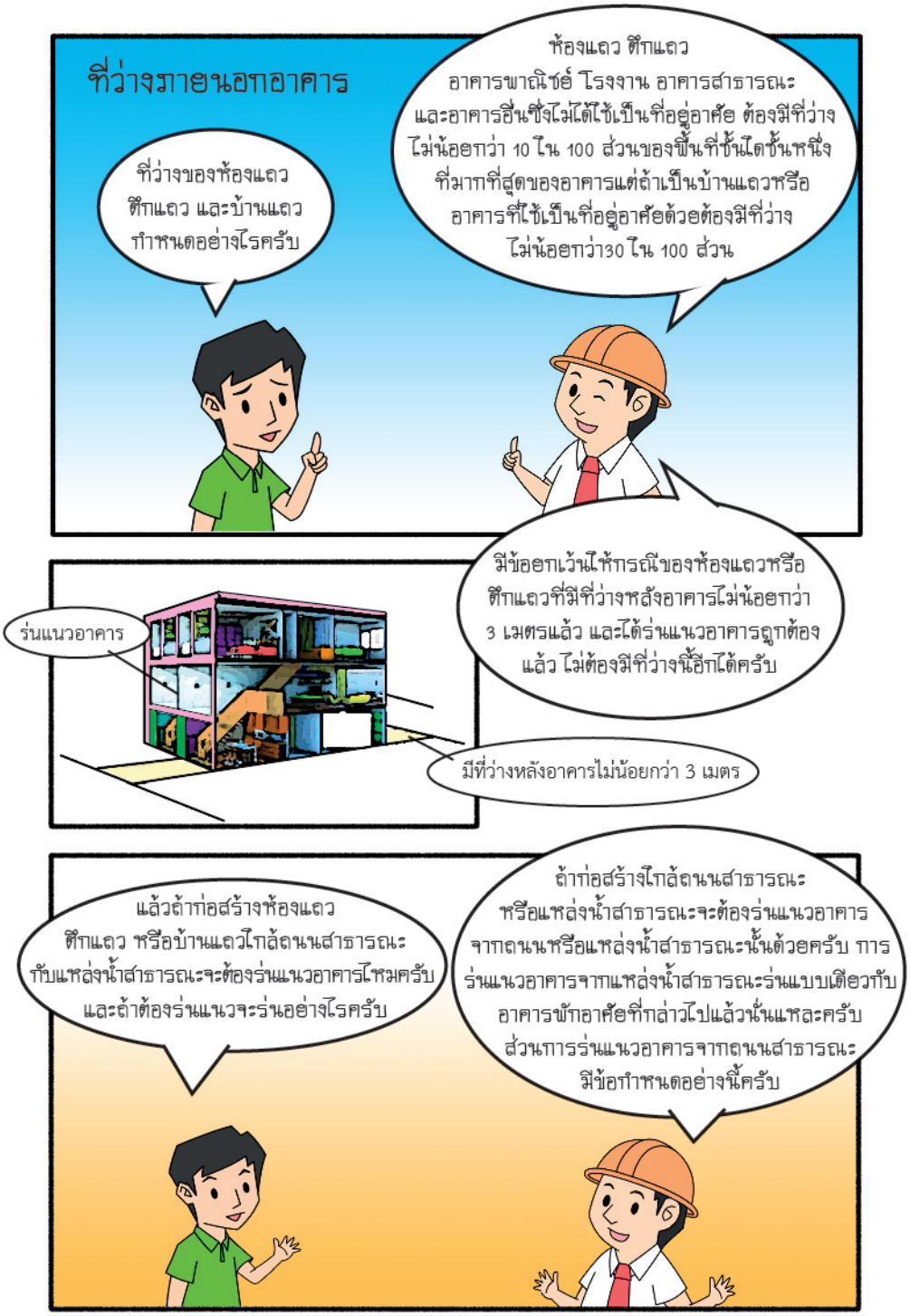
แต่มีข้อกำหนดเฉพาะสำหรับบ้านแถวคือต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร



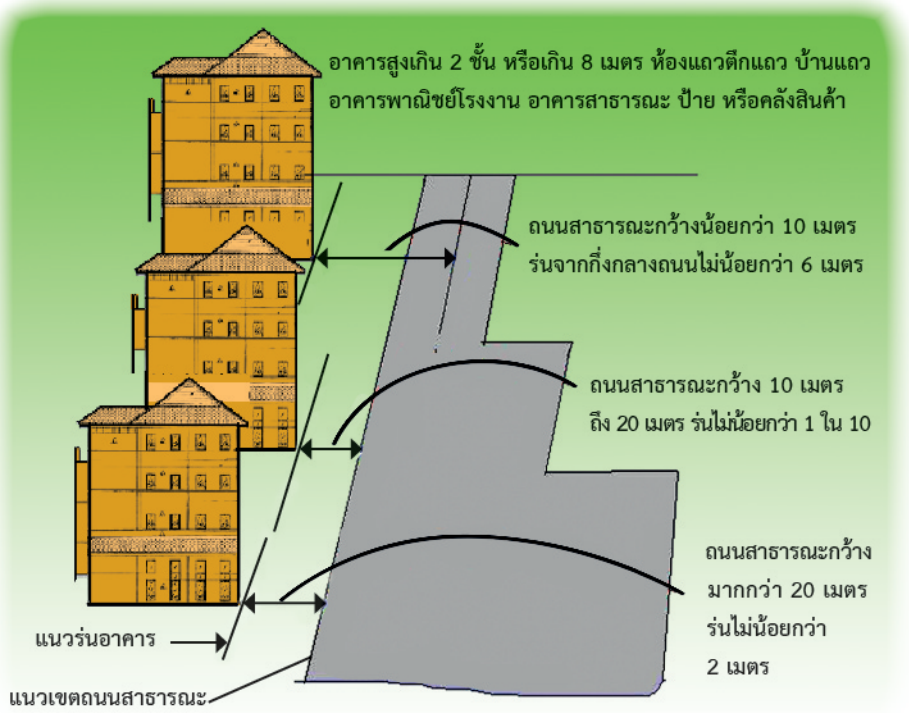
ต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร



ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดิน
กับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร


ที่ว่างภายนอกอาคาร
ที่ว่างของห้องแถว ตึกแถว และบ้านแถว กำหนดอย่างไรครับ
ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่าง ไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่ง ที่มากที่สุดของอาคารแต่ถ้าเป็นบ้านแถวหรือ อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่าง ไม่น้อยกว่า30 ใน 100 ส่วน
มีข้อยกเว้นให้กรณีของห้องแถวหรือ ตึกแถวที่มีที่ว่างหลังอาคารไม่น้อยกว่า 3 เมตรแล้ว และได้ร่นแนวอาคารถูกต้อง แล้ว ไม่ต้องมีที่ว่างนี้อีกได้ครับ
ร่นแนวอาคาร
มีที่ว่างหลังอาคารไม่น้อยกว่า 3 เมตร
แล้วถ้าก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวใกล้ถนนสาธารณะ กับแหล่งน้ำสาธารณะจะต้องร่นแนวอาคารไหมครับ และถ้าต้องร่นแนวจะร่นอย่างไรครับ
ถ้าก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะ หรือแหล่งน้ำสาธารณะจะต้องร่นแนวอาคาร จากถนนหรือแหล่งน้ำสาธารณะนั้นด้วยครับ การ ร่นแนวอาคารจากแหล่งน้ำสาธารณะร่นแบบเดียวกับ อาคารพักอาศัยที่กล่าวไปแล้วนั่นแหละครับ ส่วนการร่นแนวอาคารจากถนนสาธารณะ มีข้อกำหนดอย่างนี้ครับ

การร่นแนวอาคาร

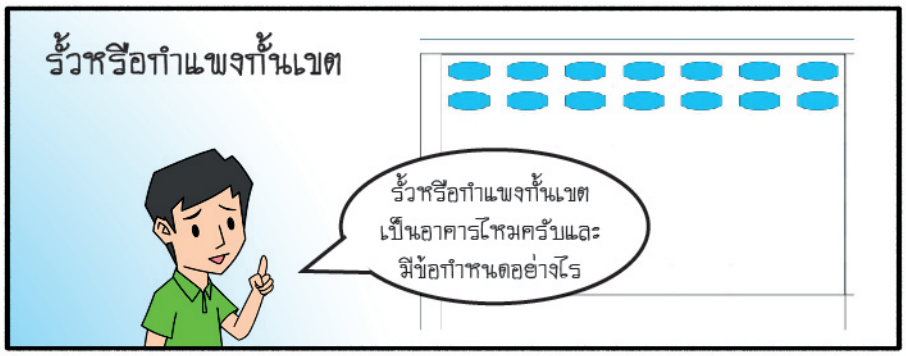


อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ หรือคลังสินค้าที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

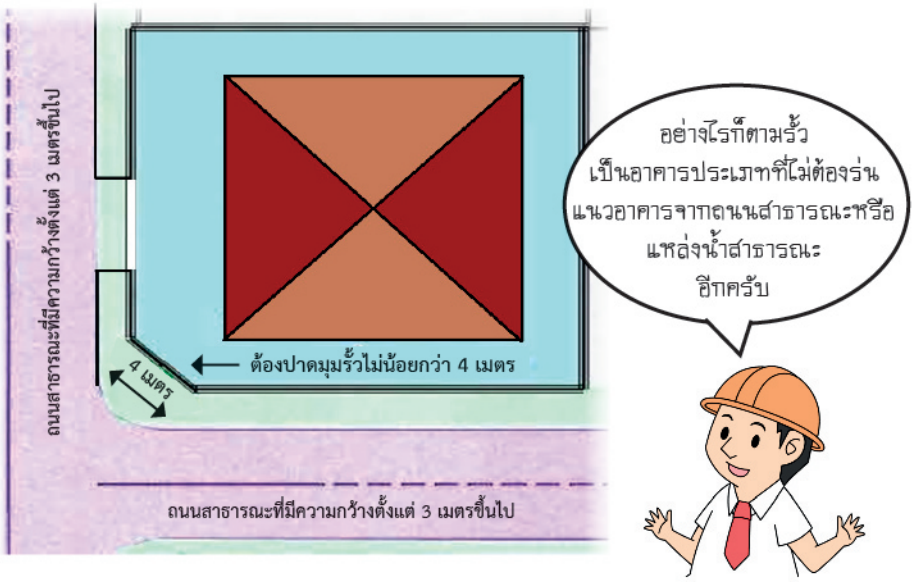
(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากที่กึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร

(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ

(3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร



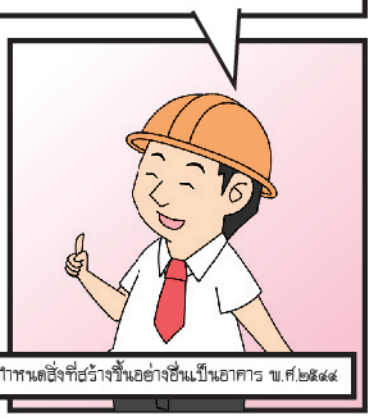
รั้วหรือกำแพงกั้นเขตที่อยู่มุมถนนสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 3 เมตรขึ้นไป และมีมุมหักน้อยกว่า 135 องศา ต้องปาดมุมรั้ว หรือกำแพงกั้นเขตนั้น โดยให้ส่วนที่ปาดมุมมีระยะไม่น้อยกว่า4 เมตร และทำมุมกับแนวถนนสาธารณะเป็นมุมเท่า ๆ กัน



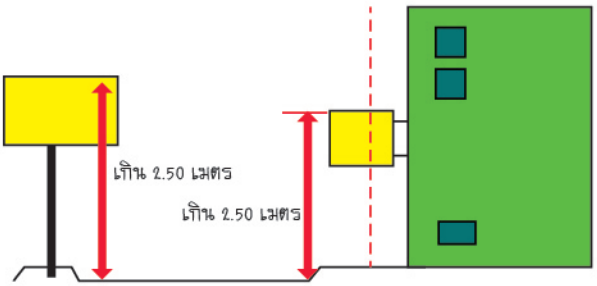
ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

ป้ายที่ต้องขออนุญาตก่อสร้างมีดังนี้

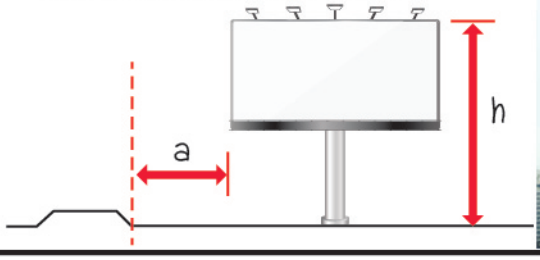
(1) ที่สร้างขึ้นโดยมีความสูงจากระดับฐานหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป



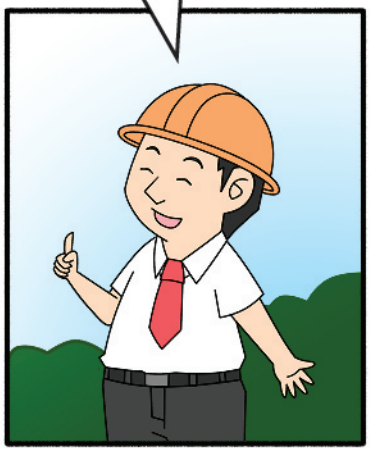
(2) ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะสูงจากระดับพื้นดินเกิน 2.50 เมตร และมีพื้นที่ของป้ายเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม



(3) ที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้ว ระยะห่างจากที่สาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และมีความกว้างของป้ายเกิน 50 เซนติเมตร หรือมีความยาวเกิน 1 เมตร หรือมีพื้นที่ของป้ายเกิน 5,000 ตารางเซนติเมตร หรือมีน้ำหนักของป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายอย่างใดอย่างหนึ่งหรือรวมกันเกิน 10 กิโลกรัม



ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารต้องไม่ล้ำออกนอกแนวผนังรอบนอกของอาคาร และส่วนบนสุดของป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายต้องสูงไม่เกิน 6 เมตรจากส่วนสูงสุดของหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารที่ติดตั้งป้ายนั้น

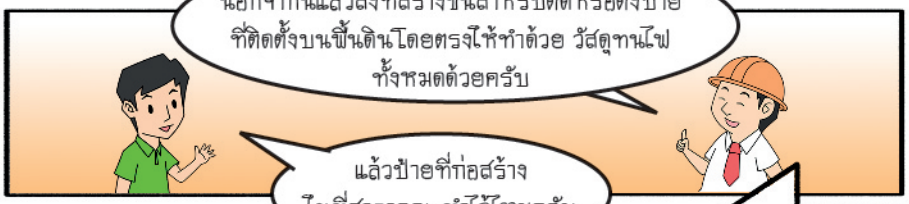


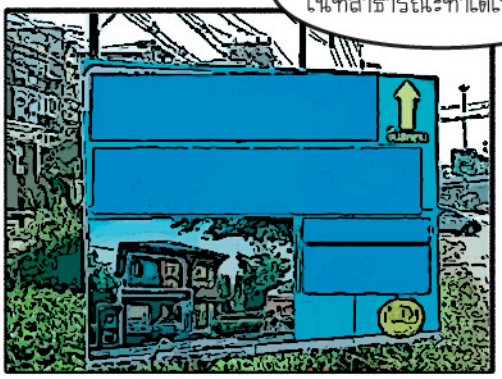
ป้ายที่ยื่นจากผนังอาคารให้ยื่นได้ไม่เกินแนวกันสาด และให้สูงได้ไม่เกิน 60 เซนติเมตร หรือมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน 2 ตารางเมตร

ป้ายที่ติดตั้งใต้กันสาดให้ติดตั้งแนบผนังอาคารและต้องสูงจากพื้นทางเท้านั้นไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร

ป้ายโฆษณาสำหรับโรงมหรสพให้ติดตั้งขนานกับผนังอาคารโรงมหรสพ แต่จะยื่นห่างจากผนังได้ไม่เกิน 50 เซนติเมตร หรือหากติดตั้งป้ายบนกันสาดจะต้องไม่ยื่นล้ำแนวปลายกันสาดนั้นและความสูงของป้ายทั้งสองกรณีต้องไม่เกินความสูงของอาคาร

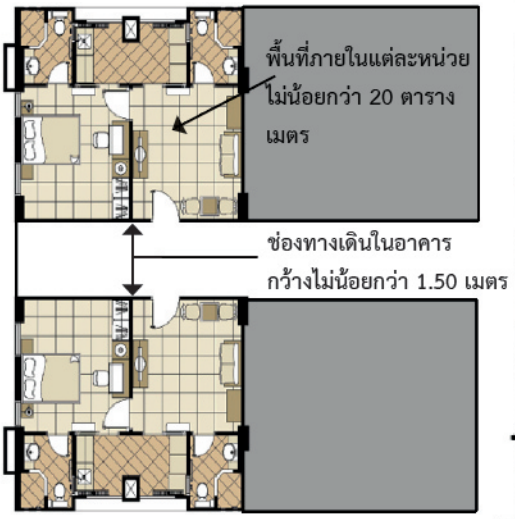
ป้ายที่ติดตั้งอยู่บนดินโดยตรง ต้องมีความสูงไม่เกินระยะที่วัดจากจุดที่ติดตั้งป้าย ไปจนถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะ ที่อยู่ใกล้ป้ายนั้นที่สุด และมีความยาวของป้ายไม่เกิน 32 เมตร

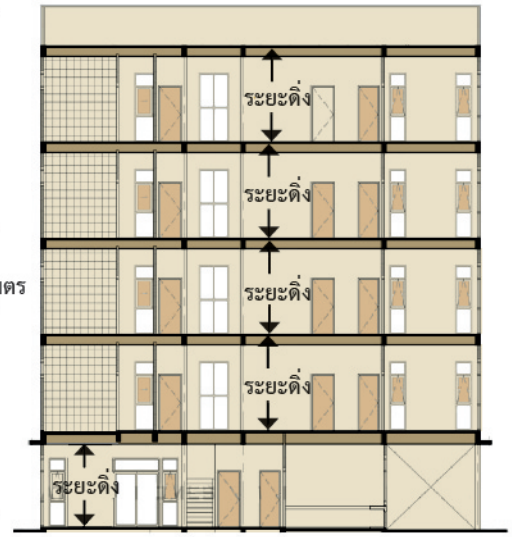




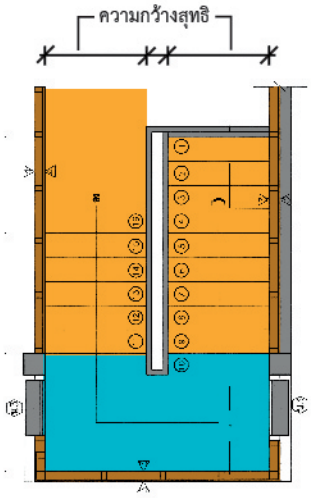
การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารรวมทั้งป้ายด้วยจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้นเสียก่อนครับ

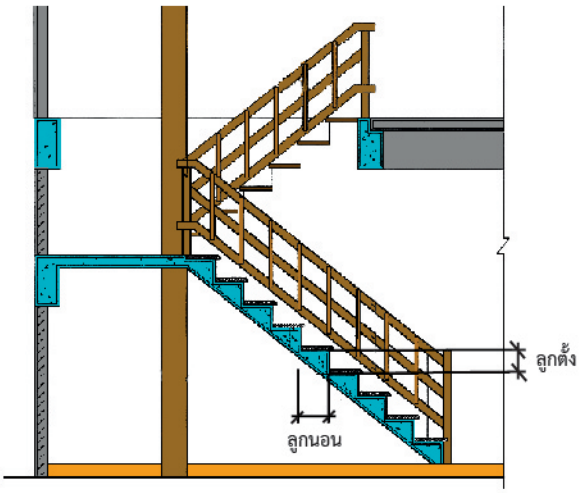
อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ต้องมีระยะดิ่งไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร

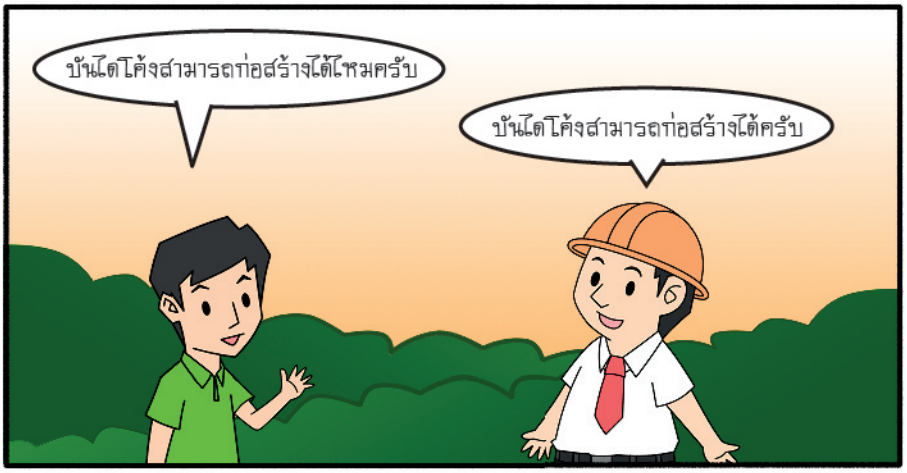




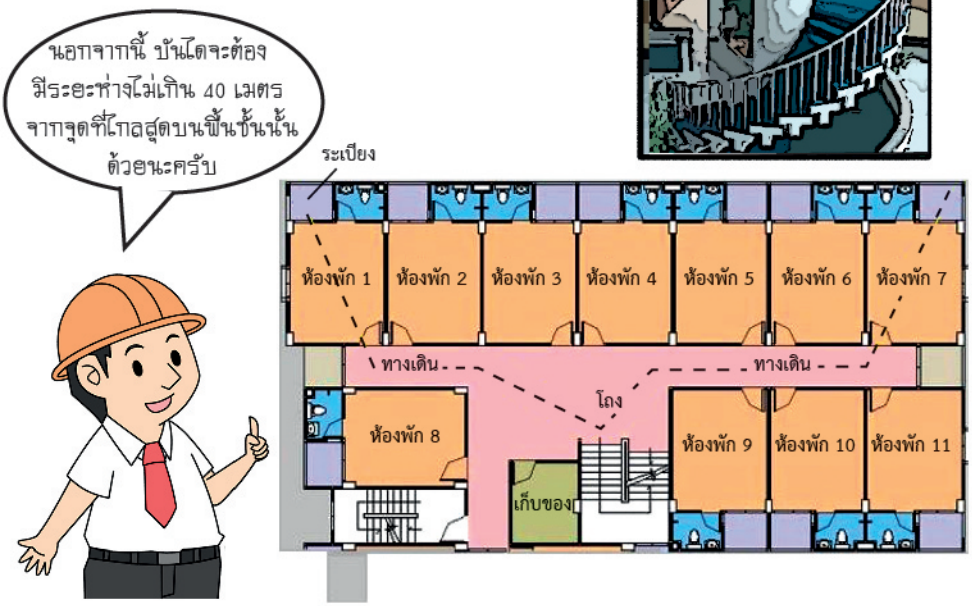
- บันไดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของคนจำนวนมาก เช่น บันไดห้องประชุมหรือห้องบรรยาย ที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดห้องรับประทานอาหารหรือสถานบริการที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดของแต่ละชั้นของอาคารนั้นที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร อย่างน้อยสองบันได ถ้ามีบันไดเดียวต้องกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร
- บันไดที่สูงเกิน 4 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 4 เมตร หรือน้อยกว่านั้นและระยะดิ่งจากขั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร
- ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันได แต่ถ้าบันไดกว้างสุทธิเกิน 2 เมตร ชานพักและพื้นหน้าบันไดจะยาวไม่เกิน 2 เมตรก็ได้
- มีลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขั้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร และต้องมีราวบันไดกันตก
- บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 6 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร ต้องมีราวบันไดทั้งสองข้าง บริเวณจมูกบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น

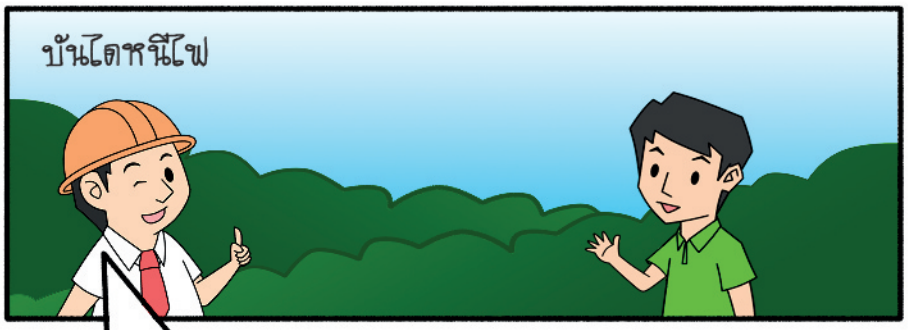






- อาคารอยู่อาศัยที่บันไดเป็นแนวโค้งเกิน ๑๐ องศา จะไม่มีชานพักบันไดก็ได้ แต่ต้องมีความกว้างเฉลี่ยของลูกนอนไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร
- สำหรับอาคารอยู่อาศัยรวมและอาคารอื่นบันไดที่เป็นแนวโค้งเกิน ๑๐ องศา จะไม่มีชานพักบันไดก็ได้ แต่ต้องมีความกว้างเฉลี่ยของลูกนอนไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร



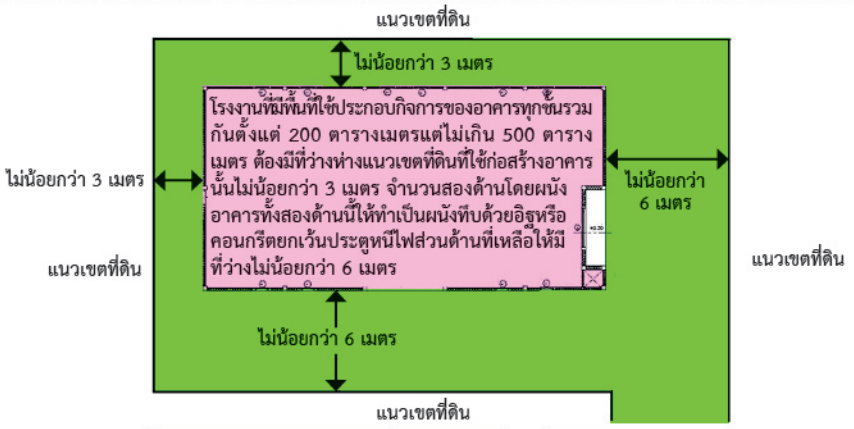


- อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปและสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารที่สูงสามชั้นและมีดาดฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง
- บันไดหนีไฟต้องมีความลาดชันน้อยกว่า 60 องศา เว้นแต่ตึกแถวและบ้านแถวที่สูงไม่เกินสี่ชั้น ให้มีบันไดหนีไฟที่มีความลาดชันเกิน 60 องศาได้ และต้องมีชานพักบันไดทุกชั้น
- บันไดหนีไฟภายนอกอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตรและต้องมีผนังส่วนที่บันไดหนีไฟพาดผ่านเป็นผนังทึบก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ
- บันไดหนีไฟถ้าทอดไม่ถึงพื้นชั้นล่างของอาคารต้องมีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยืดหรือหย่อนลงมาจนถึงพื้นชั้นล่างได้
- บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตรมีผนังทึบก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟกั้นโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ และต้องมีอากาศถ่ายเทจากภายนอกอาคารได้โดยแต่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร กับต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน
- ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร และต้องทำเป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกเท่านั้น กับต้องติดอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง และต้องสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา ประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟต้องไม่มีธรณีหรือขอบกั้น
- พื้นหน้าบันไดหนีไฟต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดและอีกด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

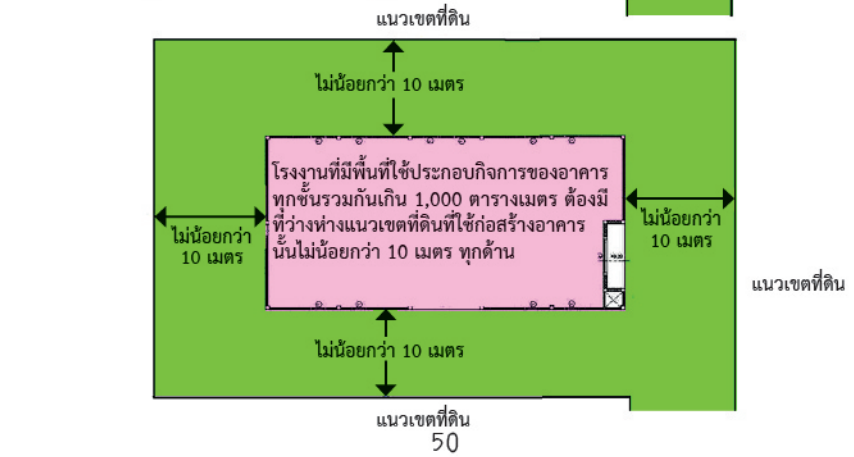
บันไดหนีไฟภายในอาคาร

บันไดหนีไฟภายนอกอาคาร

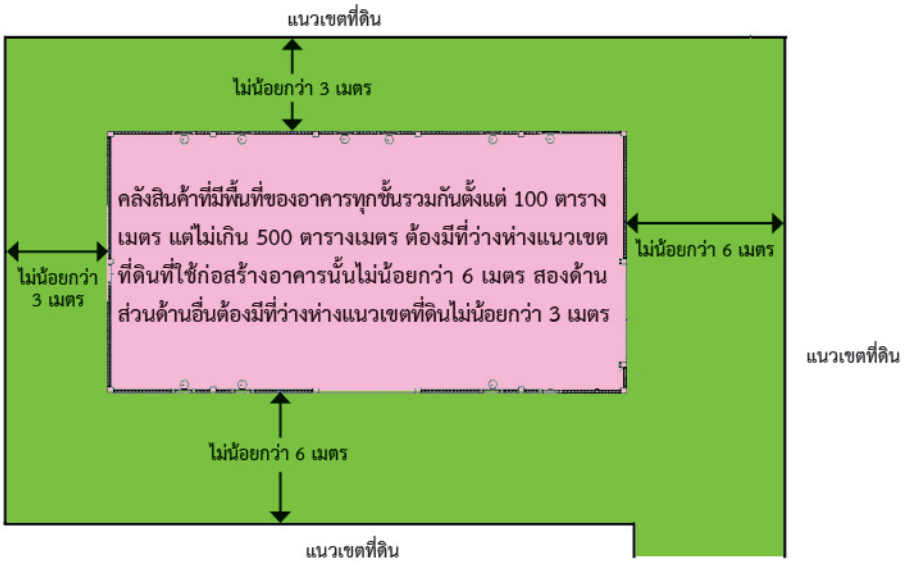
โรงงาน
อาคารอีกประเภทที่ขอกล่าวถึงคือ
อาคารโรงงานครับ โรงงาน" หมายความว่า
อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็น
โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
มีข้อกำหนดดังนี้ครับ

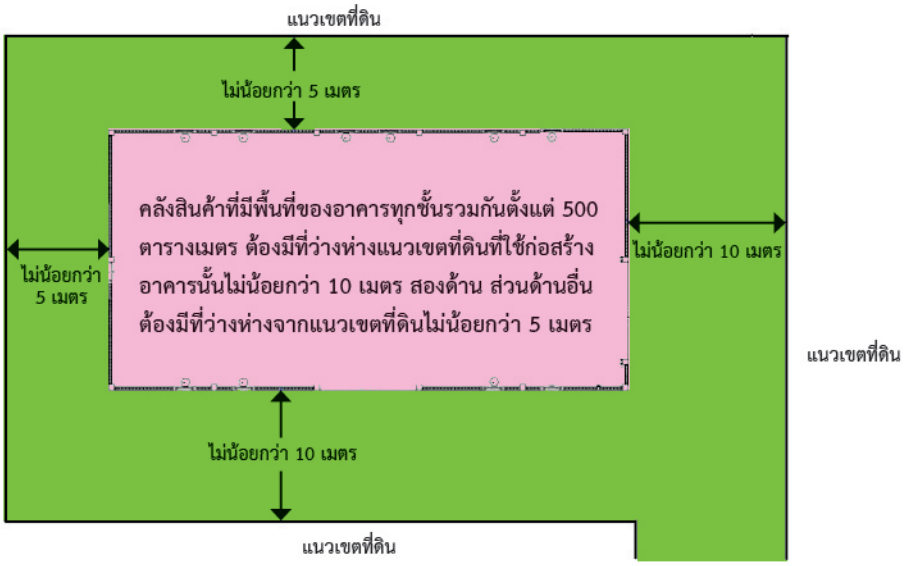

แนวเขตที่ดิน
ไม่น้อยกว่า 3 เมตร
โรงงานที่มีพื้นที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 200 ตารางเมตรแต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร จำนวนสองด้านโดยผนังอาคารทั้งสองด้านนี้ให้ทำเป็นผนังทึบด้วยอิฐหรือคอนกรีตยกเว้นประตูหนีไฟส่วนด้านที่เหลือให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า 6 เมตร
ไม่น้อยกว่า 3 เมตร
ไม่น้อยกว่า 6 เมตร
แนวเขตที่ดิน
ไม่น้อยกว่า 6 เมตร
แนวเขตที่ดิน

แนวเขตที่ดิน
ไม่น้อยกว่า 6 เมตร
โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตรแต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตรทุกด้าน
ไม่น้อยกว่า 6 เมตร
ไม่น้อยกว่า 6 เมตร
แนวเขตที่ดิน
ไม่น้อยกว่า 6 เมตร
แนวเขตที่ดิน

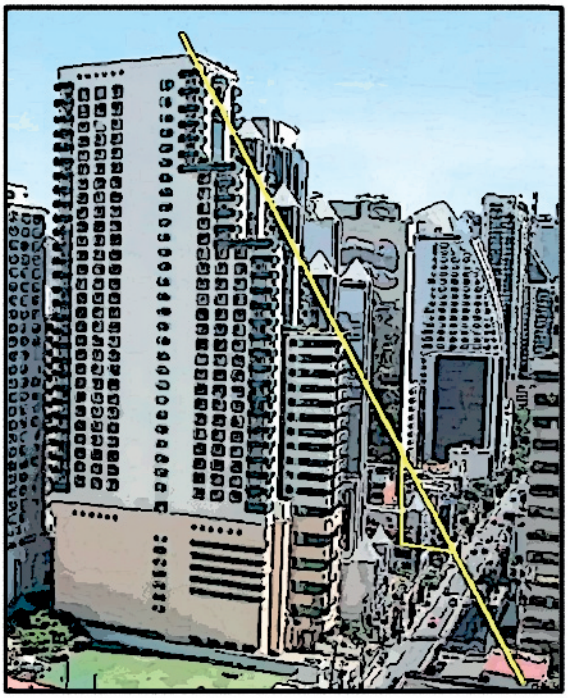

แนวเขตที่ดิน
ไม่น้อยกว่า 10 เมตร
โรงงานที่มีพื้นที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันเกิน 1,000 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 10 เมตร ทุกด้าน
ไม่น้อยกว่า 10 เมตร
ไม่น้อยกว่า 10 เมตร
แนวเขตที่ดิน
ไม่น้อยกว่า 10 เมตร
แนวเขตที่ดิน

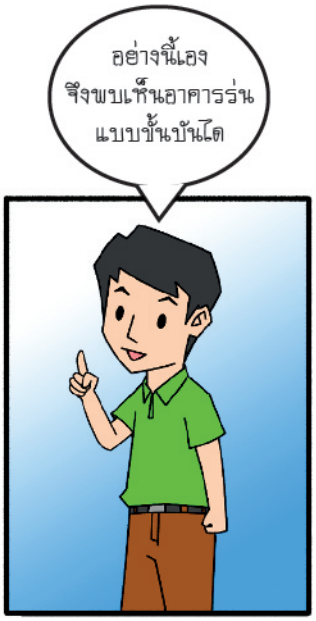
คลังสินค้า
"คลังสินค้า" หมายความว่า
อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใด
ของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับ
เก็บสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์
ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม

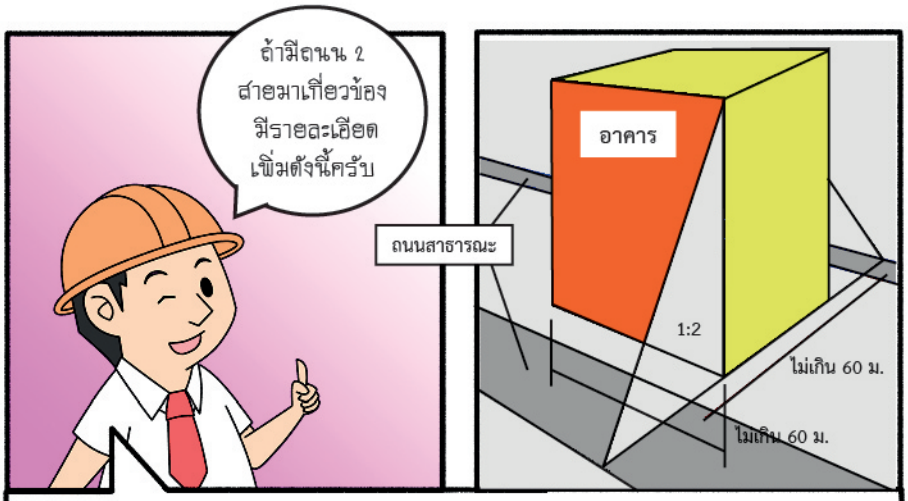

แนวเขตที่ดิน
ไม่น้อยกว่า 3 เมตร
คลังสินค้าที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 100 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร สองด้าน ส่วนด้านอื่นต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร
ไม่น้อยกว่า 3 เมตร
ไม่น้อยกว่า 6 เมตร
แนวเขตที่ดิน
ไม่น้อยกว่า 6 เมตร
แนวเขตที่ดิน


แนวเขตที่ดิน
ไม่น้อยกว่า 5 เมตร
คลังสินค้าที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 10 เมตร สองด้าน ส่วนด้านอื่นต้องมีที่ว่างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 5 เมตร
ไม่น้อยกว่า 5 เมตร
ไม่น้อยกว่า 10 เมตร
แนวเขตที่ดิน
ไม่น้อยกว่า 10 เมตร
แนวเขตที่ดิน

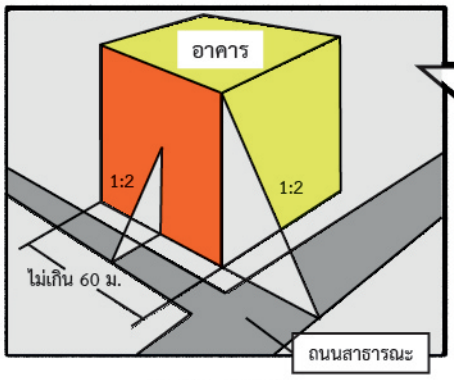
ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ความสูงของอาคารให้วัดแนวดิ่งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด







อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนาบอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า



อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร สำหรับอาคารซึ่งเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 15 เมตร

เอกสารอ้างอิง

- สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย, **คู่มือกฎหมายควบคุมอาคาร.**

กองช่าง เทศบาลตำบลหงส์หิน อำเภอจุน จังหวัดพะเยา

กองช่าง เทศบาลตำบลหงส์หิน 054-8965762

saraban_05560203@dla.go.th