



คู่มือการปฏิบัติตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคาร สำหรับประชาชน



กรมโยธาธิการและผังเมือง
กระทรวงมหาดไทย
พ.ศ. 2565



คู่มือ

การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
สำหรับประชาชน

กรมโยธาธิการและผังเมือง
กระทรวงมหาดไทย

กรมโยธาธิการและผังเมือง

คู่มือการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

สำหรับประชาชน

ISBN 978-974-458-743-5

สงวนลิขสิทธิ์ตามพระราชบัญญัติลิขสิทธิ์ พ.ศ.2558

โดย สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

กรมโยธาธิการและผังเมือง

ถ.พระราม 6 แขวงพญาไท

เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

โทร. 0-2299-4321 โทรสาร 0-2299-4321

พิมพ์ที่: บริษัท ลายเส้น ครีเอชั่น จำกัด

98/12 หมู่ 1 ตำบลบางคูเวียง

อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี 11130

พิมพ์ครั้งที่ 1 พ.ศ. 2565 จำนวน 500 เล่ม

คำนำ

กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับสำหรับการปฏิบัติงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับงานด้านอาคาร เพื่อให้อาคารมีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยจากการใช้งานอาคาร ซึ่งปัจจุบันมีข้อกำหนดที่ใช้บังคับอยู่เป็นจำนวนมาก ทั้งที่เป็นข้อกำหนดด้านกฎหมายและข้อกำหนดด้านเทคนิคที่มีความซับซ้อน ทำให้การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารของเจ้าพนักงานท้องถิ่นซึ่งเป็นผู้บังคับใช้กฎหมายนี้และประชาชนทั่วไปมีความเข้าใจคลาดเคลื่อนหรือไม่ถูกต้องตามตัวบทกฎหมาย

กรมโยธาธิการและผังเมืองซึ่งเป็นหน่วยงานที่ดูแลและรับผิดชอบกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร จึงได้จัดทำ “คู่มือการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารสำหรับประชาชน” ขึ้น เพื่อเผยแพร่ความรู้และสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และใช้เป็นแนวทางปฏิบัติเบื้องต้นสำหรับประชาชนและผู้ที่เกี่ยวข้องในการก่อสร้างอาคาร เพื่อให้อาคารมีความมั่นคงแข็งแรงเป็นไปตามหลักวิชาการและถูกต้องตามวิธีปฏิบัติตามกฎหมายนี้ โดยคู่มือฉบับนี้เป็นการรวบรวมกฎหมายควบคุมอาคารที่ประชาชนทั่วไปควรรู้ ได้แก่ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงต่าง ๆ ที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งกรมโยธาธิการและผังเมืองหวังเป็นอย่างยิ่งว่า “คู่มือการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารสำหรับประชาชน” นี้จะเป็นประโยชน์สำหรับประชาชนเพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติที่ถูกต้อง อันจะนำมาซึ่งความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินมากยิ่งขึ้น



(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

คณะผู้จัดทำคู่มือการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

สำหรับประชาชน

ผู้จัดการโครงการ

นายไมเคิล ปรีพล ตั้งตรงจิตร

คณะทำงานหลัก

- | | |
|--------------------|---------------|
| 1. รศ.เอนก | ศิริพานิชกร |
| 2. ผศ.ดร.ชูชัย | สุจิวรกุล |
| 3. รศ.ดร.สุทัศน์ | ลีลาทวิวัฒน์ |
| 4. ดร.เชิดชัย | ประภาณวรัตน์ |
| 5. ดร.สมภาพ | ปัญญาสมพรรค |
| 6. ผศ.ดร.ธิดารัตน์ | บุญศรี |
| 7. นายอดิศร | มโนมัยธำรงกุล |
| 8. นางสาววราลักษณ์ | แผ่นสุวรรณ |
| 9. ดร.กาญจน์ | พุทธิเมธี |

คณะทำงานสนับสนุน

- | | | | |
|-------------------|---------------|---------------------|---------------|
| 1. นางสาวชาลินี | กระจ่างพจน์ | 9. นายบุญญานัน | เพ็ญสุวรรณ |
| 2. นางสาวพิมชนก | เปรมสมาน | 10. นางสาวพรพิมล | สุขนุ้ม |
| 3. นายบดินทร์ | โชตินันท์ | 11. นางสาววรินญา | โนด้วง |
| 4. นายทศพล | ชวาลรัตน์สกุล | 12. นางสาวณัฐณิชา | สกลอารีย์ |
| 5. นางสาวธมลวรรณ | วรรณศรี | 13. นางสาวณัฐกมล | เกิดจังหวัด |
| 6. นางสาวปานปรียา | ชาวเถิน | 14. นางสาวธัญวรัตน์ | สันติสุขธิกุล |
| 7. นางสาวสุภาพร | สดวกดี | 15. นายวาสิฏฐกฤษ | จันทร์เกตุ |
| 8. นางสาวชาลิสา | สุจิวรกุล | | |

คณะกรรมการตรวจรับพัสดุในงานจ้างที่ปรึกษาสำหรับการจ้างที่ปรึกษา
โครงการศึกษาและจัดทำคู่มือการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
สำหรับเจ้าพนักงานท้องถิ่นและประชาชน

ประธานกรรมการ

นายสินธิ์ บุญสิทธิ์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

คณะกรรมการ

นายอนวัช บุรพาชน

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

นายวิบูลย์ สัมพัฒน์กิจ

ผู้อำนวยการสำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ

นางสาวสุรีย์ ประเสริฐสุด

วิศวกรโยธาชำนาญการพิเศษ

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

นายพรชัย สังข์ศรี

วิศวกรโยธาชำนาญการพิเศษ

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

นายสมโชค เล่งวงศ์

วิศวกรโยธาชำนาญการพิเศษ

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

นายทยากร จันทรางศุ

วิศวกรโยธาชำนาญการพิเศษ

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

นายสมนึก ไกรทองสุข

นายช่างโยธาอาวุโส

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

นายกนก ศรีสวัสดิ์

นิติกรชำนาญการ

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

กรรมการและเลขานุการ

นางสาวสุธาสินี อาทิตย์เที่ยง

วิศวกรโยธาชำนาญการ

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ

นางณัฏกานต์ แสงสุวรรณ

วิศวกรโยธาชำนาญการ

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

นายสุวัฒน์ งามจันทร์

วิศวกรโยธาชำนาญการ

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ผู้ทรงคุณวุฒิโครงการจ้างที่ปรึกษาเพื่อศึกษาและจัดทำคู่มือ
การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารสำหรับประชาชน

- | | |
|--------------|-------------|
| 1. นายจิม | พันธุ์มโกล |
| 2. นายสุรชัย | พรภัทรกุล |
| 3. นายอนุชิต | เจริญสุขกุล |

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
บททั่วไป	1
<u>ส่วนที่ 1 ก่อนการก่อสร้าง</u>	2
รายละเอียดการพิจารณาก่อนการก่อสร้าง	3
1.1 ประเภทอาคารที่เป็นไปตามกฎหมายควบคุมอาคาร	4
1.1.1 ความหมายอาคาร	5
1.1.2 อาคารประเภทต่าง ๆ	6
1.1.3 สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นแล้วถือว่าเป็นอาคาร	7
1.1.4 อาคารควบคุมการใช้	8
1.1.5 อาคารที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาต	9
1.2 ข้อพิจารณาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคาร	10
1.2.1 กฎหมายผังเมือง	11
1.2.2 การขออนุญาตทำทางเชื่อมต่อ - ออกทางหลวง	16
1.2.3 การขออนุญาตก่อสร้างในเขตปลอดภัยระบบรถไฟฟ้า	18
1.2.4 การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม Environmental Impact Assessments (EIA)	19
1.3 ข้อพิจารณาด้านสถาปัตยกรรมและด้านวิศวกรรมในการออกแบบอาคาร	23
1.3.1 ข้อกำหนดด้านสถาปัตยกรรม	25
1.3.2 ข้อกำหนดของระบบโครงสร้างอาคาร	66
1.3.3 ข้อกำหนดของระบบไฟฟ้า	70
1.3.4 ข้อกำหนดของระบบระบายอากาศ	71
1.3.5 ข้อกำหนดของระบบจัดการแสงสว่าง	73
1.4 การขออนุญาต การแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ และการต่ออายุใบอนุญาต และใบรับแจ้ง	74
1.4.1 การขออนุญาต	75
1.4.2 การแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ	77
1.4.3 การต่ออายุใบอนุญาต	78
1.4.4 การขอใช้ไฟฟ้าชั่วคราวเพื่อการก่อสร้าง	79
1.4.5 การขอใช้น้ำประปาชั่วคราวเพื่อการก่อสร้าง	80

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
ส่วนที่ 2 ระหว่างการก่อสร้าง	81
2.1 การควบคุมงานและดำเนินการก่อสร้าง	82
2.1.1 ผู้ควบคุมงาน	83
2.1.2 ป้ายโครงการ	83
2.1.3 ความปลอดภัย	83
2.1.4 การทำฐานราก	84
2.1.5 รั้วชั่วคราว	84
2.1.6 การป้องกันฝุ่นละออง	85
2.1.7 นั่งร้านและค้ำยัน	86
2.1.8 ปั่นจั่นหอสถู่งและเดอริกเคน	87
2.1.9 การสำรวจใต้ดิน	88
2.1.10 การป้องกันดินพังทลาย	88
2.1.11 การกองวัสดุ	88
2.1.12 หมวกนิรภัย	89
2.1.13 ไฟฟ้าแรงสูง	89
2.1.14 การส่งของ	89
2.1.15 การป้องกันอันตรายจากปั้นจั่นหรือลิฟต์ส่งของ	90
2.1.15 ผู้ควบคุมที่มีความชำนาญ	90
ส่วนที่ 3 หลังการก่อสร้าง	91
3.1 การใช้/การเปลี่ยนการใช้อาคาร	92
3.1.1 การใช้	93
3.1.2 การเปลี่ยนการใช้	94
3.2 การตรวจสอบอาคาร	95
3.2.1 เหตุผล และความจำเป็นในการออกกฎหมายให้มีการตรวจสอบ	97
3.2.2 ประเภทของอาคารที่ต้องทำการตรวจสอบ	98
3.2.3 กำหนดการตรวจสอบอาคาร	99
3.2.4 คุณสมบัติผู้ตรวจสอบ	101
3.2.5 การเตรียมตัวสำหรับเจ้าของอาคาร	101

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
3.3 การดัดแปลงอาคาร และการกระทำที่ไม่ถือว่าการดัดแปลงอาคาร	102
3.3.1 กรณีการดัดแปลง	103
3.3.2 กรณีการกระทำที่ไม่ถือเป็นการดัดแปลงอาคาร	104
3.4 การรื้อถอนอาคาร	107
3.4.1 อาคารที่ต้องขออนุญาตรื้อถอน	108
3.4.2 ส่วนอื่นของโครงสร้างของอาคารที่ต้องขออนุญาตรื้อถอน	109
3.4.3 ข้อกำหนดทั่วไปในการรื้อถอนอาคาร	110
3.5 การเคลื่อนย้ายอาคาร	115
3.5.1 ข้อกำหนดทั่วไป	116
<u>ส่วนที่ 4 บทกำหนดโทษ การอุทธรณ์ และตัวอย่างปัญหาที่พบบ่อย</u>	118
4.1 บทกำหนดโทษ	119
4.2 การอุทธรณ์	124
4.3 ถามและตอบปัญหาที่พบบ่อย	125
ช่องทางการให้บริการให้คำปรึกษาเกี่ยวกับข้อกฎหมาย	133
เอกสารอ้างอิง	134
ภาคผนวก เอกสารหลักฐานและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน และเคลื่อนย้ายอาคาร	137

บททั่วไป



คู่มือฉบับนี้เป็นการรวบรวมกฎหมายก่อสร้างที่ประชาชนทั่วไปควรที่จะรู้ ได้แก่ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงต่าง ๆ ที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารดังกล่าว พระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2543 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 และพระราชบัญญัติส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561 ประชาชนสามารถใช้คู่มือดังกล่าวสำหรับเป็นข้อมูลในการดำเนินการในช่วงเวลาต่าง ๆ ของการก่อสร้างอาคารโดยคู่มือฉบับนี้มีขอบเขตเฉพาะ เช่น อาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแถว ตึกแถว บ้านแฝด อาคารอยู่อาศัยรวม โรงแรม และหอพักขนาดเล็กถึงขนาดกลาง เป็นต้นที่ไม่เข้าข่ายเป็นอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ

หากเนื้อหาในคู่มือฉบับนี้มีความขัดแย้งกับพระราชบัญญัติ และกฎกระทรวงต่าง ๆ ให้ยึดตามความในกฎหมายดังกล่าวเป็นหลัก

คู่มือฉบับนี้จะแบ่งออกเป็น 4 ส่วน และ 1 ภาคผนวก ดังนี้

ส่วนที่ 1 ก่อนการก่อสร้าง ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทอาคาร การออกแบบอาคาร การขออนุญาต และการต่ออายุ เป็นต้น

ส่วนที่ 2 ระหว่างการก่อสร้าง ประกอบด้วย การควบคุมงานและดำเนินการก่อสร้าง

ส่วนที่ 3 หลังการก่อสร้าง ประกอบด้วย การใช้/การเปลี่ยนการใช้ การตรวจสอบอาคาร การดัดแปลง การรื้อถอน และการเคลื่อนย้ายอาคาร

ส่วนที่ 4 บทกำหนดโทษ การอุทธรณ์ และตัวอย่างปัญหาที่พบบ่อย

ภาคผนวก เอกสารหลักฐานและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน และเคลื่อนย้ายอาคาร

ส่วนที่ 1 ก่อนการก่อสร้าง





รายละเอียดการพิจารณาก่อนการก่อสร้าง



1.1

ประเภทอาคารที่เป็นไปตามกฎหมายควบคุมอาคาร

1.2

ข้อพิจารณาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคาร

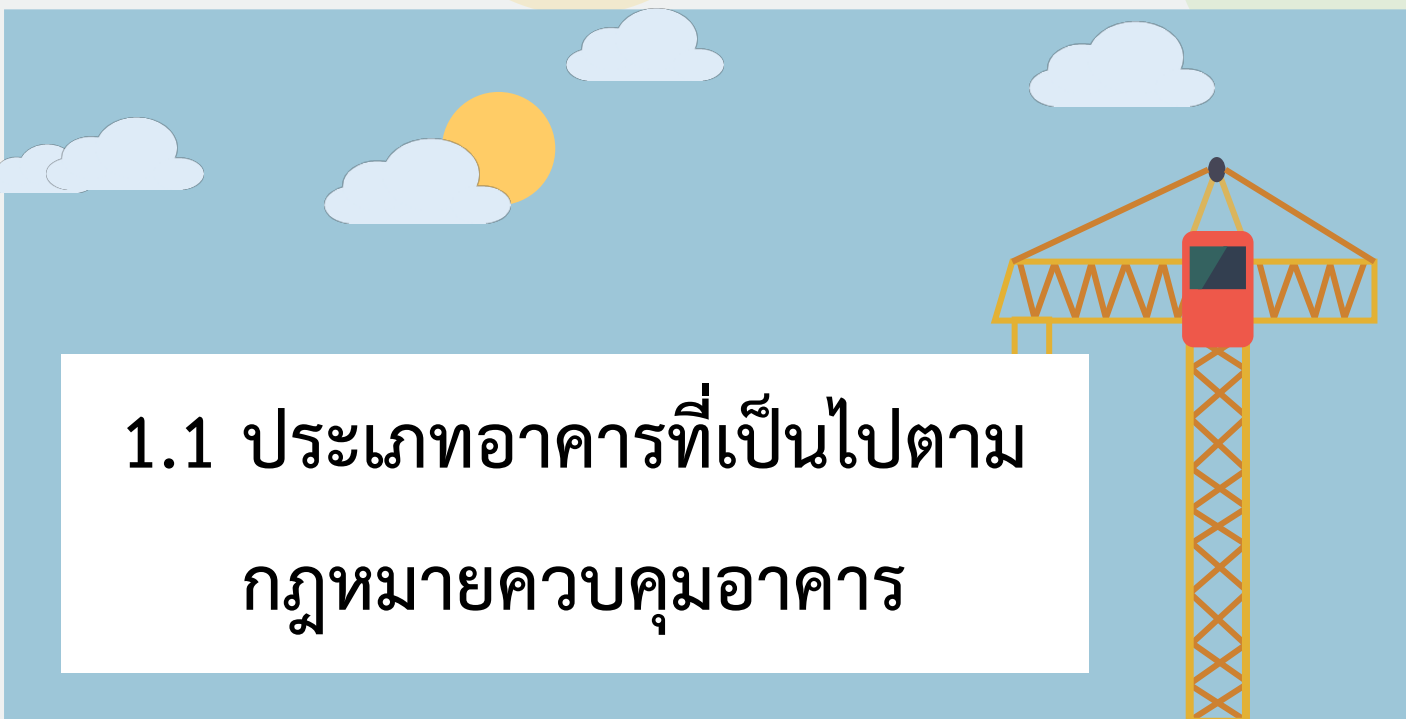
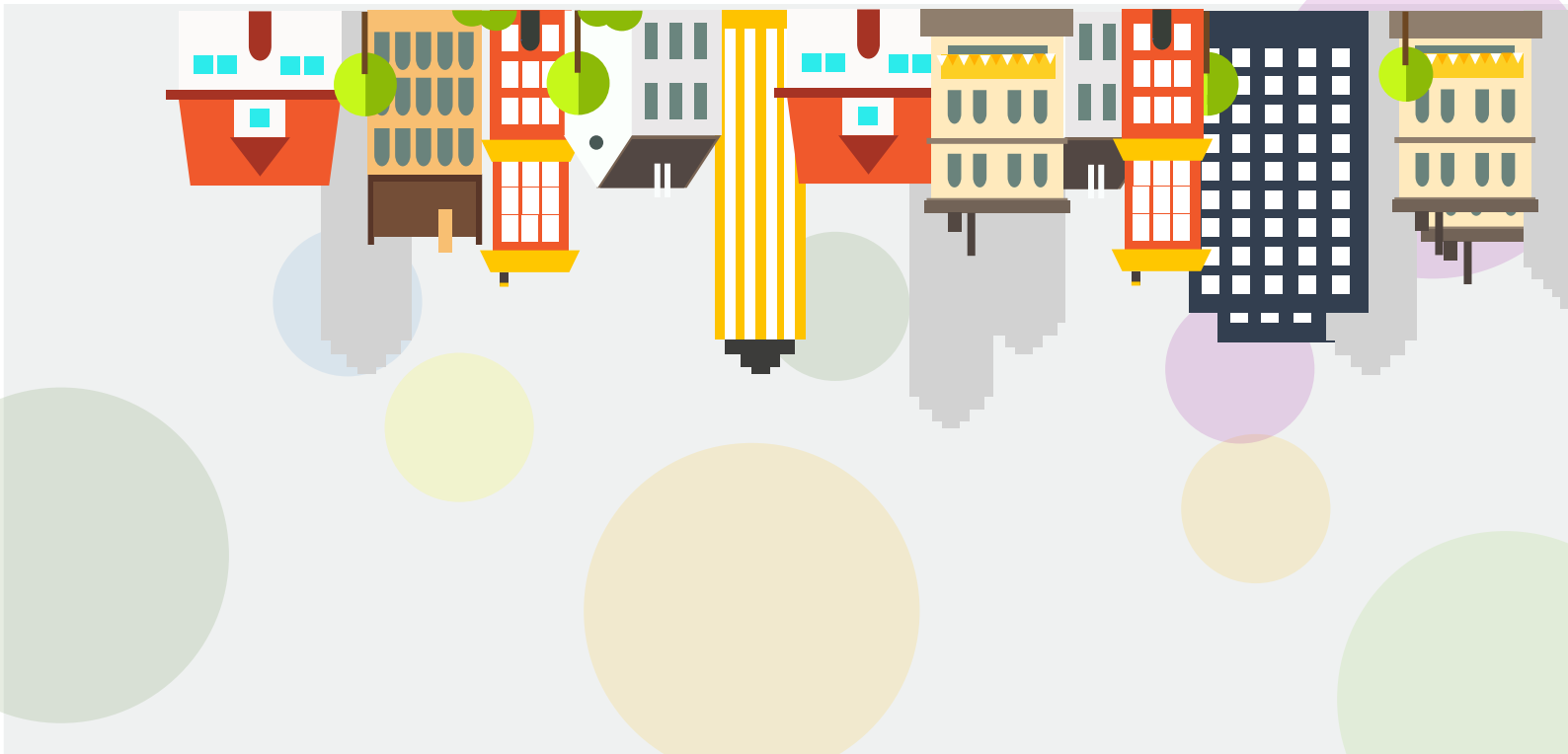
1.3

ข้อพิจารณาทางด้านสถาปัตยกรรมและ
ด้านวิศวกรรมในการออกแบบอาคาร

1.4

การขออนุญาต การแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ
และการต่ออายุใบอนุญาตและใบรับแจ้ง





1.1 ประเภทอาคารที่เป็นไปตาม กฎหมายควบคุมอาคาร



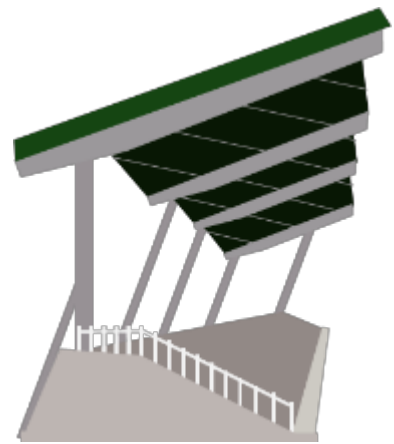
1.1.1 ความหมายของอาคาร

“อาคาร”

หมายความว่า ดึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และ
สิ่งทีสร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้

ยกตัวอย่างเช่น

อฒจันทร์หรือสิ่งทีสร้างขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่ชุมนุม
ของประชาชน



อฒจันทร์



เขื่อน

เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อุโมงค์ คาน
เรือ ท่าเรือ ท่าจอดเรือ รั้ว กำแพง หรือประตู ทีสร้างขึ้น
ติดต่อกันหรือใกล้เคียงกับทีสาธารณะหรือสิ่งทีสร้างขึ้นให้
บุคคลทั่วไปใช้สอย

พื้นที่หรือสิ่งทีสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ
ทีกลับรถ และทางเข้าออกของรถสำหรับ
อาคารทีกำหนดให้มีที่จอดรถยนต์



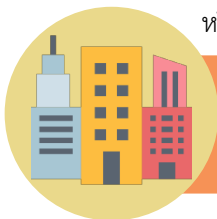
ที่จอดรถ



ป้าย

ป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้ว ระยะห่างจากที่สาธารณะมีค่าน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้น เมื่อวัดจากพื้นดิน และมีขนาดความกว้างของป้ายเกิน 50 เซนติเมตรหรือยาวเกิน 1 เมตร หรือเนื้อที่ของป้ายเกิน 5,000 ตารางเซนติเมตร หรือมีน้ำหนักของป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายอย่างใดอย่างหนึ่งหรือทั้งสองอย่างรวมกันเกิน 10 กิโลกรัม

ที่มา : มาตรา 4 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ประกอบกับกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558



1.1.2 อาคารประเภทต่าง ๆ

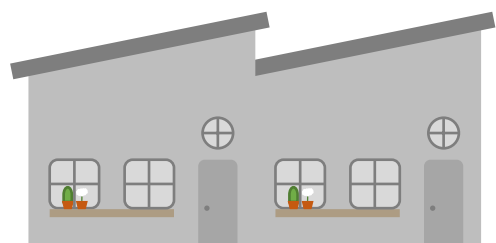


“ห้องแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างติดต่อกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่

“ตึกแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างติดต่อกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

“บ้านแถว” หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา

“บ้านแฝด” หมายความว่า อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน มีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นบ้าน มีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้าง ของแต่ละบ้าน และมีทางเข้าออกของแต่ละบ้าน แยกจากกันเป็นสัดส่วน



“อาคารอยู่อาศัย” หมายความว่า อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อยู่อาศัยได้ ทั้งกลางวันและกลางคืน ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว

ที่มา : ข้อ 1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)ฯ

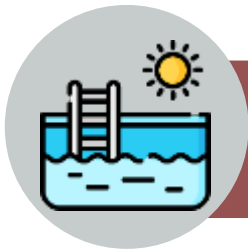
ที่มา : ข้อ 1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

“อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว มีห้องน้ำ ห้องส้วม ทางเดิน ทางเข้าออก และทางขึ้นลงหรือลิฟต์แยกจากกันหรือร่วมกัน



ที่มา : ข้อ 1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)*

ที่มา : ข้อ 1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)*



1.1.3 สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นแล้วถือว่าเป็นอาคาร

สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ทั้งนี้ ให้หมายความรวมถึงส่วนต่าง ๆ ของอาคารด้วย โดยสิ่งที่ยังสร้างขึ้นดังต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นอาคาร

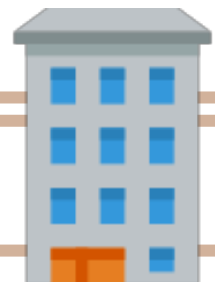
ถังเก็บของที่มีความจุตั้งแต่ 100 ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป

สระว่ายน้ำภายนอกอาคารที่มีความจุตั้งแต่ 100 ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป

กำแพงกันดินหรือกำแพงกันน้ำที่ต้องรับความดันของดินหรือน้ำที่มีความสูงตั้งแต่ 1.5 เมตรขึ้นไป

โครงสร้างสำหรับการรับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ที่มีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างนั้นตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป และมีน้ำหนักรวมตั้งแต่ 40 กิโลกรัมขึ้นไป

สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น ที่มีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป



ที่มา : ข้อ 1 กฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544



1.1.4 อาคารควบคุมการใช้

อาคารควบคุมการใช้เป็นอาคารที่กฎหมายได้กำหนดไว้ว่าหากได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ ยังไม่สามารถเปิดใช้อาคารได้ จะต้องแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทำการตรวจสอบก่อนว่าอาคารนั้น ได้ดำเนินการก่อสร้างถูกต้องเป็นไปตามแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และมีการติดตั้งระบบ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวกับความปลอดภัยตามที่ได้รับอนุญาตหรือไม่ หากเป็นไปโดยถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็จะออกใบรับรองการก่อสร้างอาคารหรือที่เรียกว่า ใบ อ.5 ให้กับเจ้าของอาคาร จึงสามารถเปิดใช้อาคารนั้นได้ ซึ่งอาคารควบคุมการใช้มีหลายประเภท ได้แก่

อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรม ได้แก่ อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการประกอบ กิจการค้าหรือธุรกิจ ที่มีพื้นที่สำหรับประกอบกิจการตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ได้แก่ อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ ในการขายปลีก หรือขายส่ง หรือทั้งขายปลีกและขายส่ง ซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลาย ประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ที่มีพื้นที่สำหรับประกอบกิจการตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

อาคารสำหรับใช้เป็นหอประชุม ได้แก่ อาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมหรือประชุมที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

อาคารสำหรับใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการ ได้แก่ อาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการอุตสาหกรรม ได้แก่ อาคารที่ใช้เป็นโรงงานตามกฎหมาย ว่าด้วยโรงงาน

อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการการศึกษา ได้แก่ อาคารที่ใช้เป็นสถานศึกษาตามกฎหมายว่าด้วย การศึกษาแห่งชาติ

อาคารสำหรับใช้เป็นหอพัก ได้แก่ อาคารสำหรับใช้เป็นหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก ที่มีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่ตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

อาคารสำหรับใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ได้แก่ อาคารสำหรับใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่ตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

อาคารสำหรับใช้เก็บวัตถุอันตราย ได้แก่ อาคารที่ใช้เก็บวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วย วัตถุอันตราย



1.1.5 อาคารที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาต

อาคารของกระทรวง ทบวง กรม ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์

อาคารของราชการส่วนท้องถิ่น ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์

อาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย ที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์

โบราณสถาน วัดวาอาราม หรืออาคารต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการศาสนาที่มีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างเฉพาะ (ปัจจุบันไม่มีกฎหมายดังกล่าวจึงยังไม่ได้มีการยกเว้น การก่อสร้างต้องขออนุญาตตามปกติเช่นเดียวกับอาคารอื่น ๆ)

อาคารที่ทำการขององค์การระหว่างประเทศ หรืออาคารที่ทำการของหน่วยงานที่ตั้งขึ้นตามความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ

อาคารที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลต่างประเทศ

อาคารเพื่อใช้ประโยชน์ต่อส่วนรวมในหน้าที่ของทางราชการ กิจการสาธารณกุศลหรือเพื่อสาธารณประโยชน์เป็นการชั่วคราวและมีกำหนดเวลารื้อถอน ซึ่งจัดทำหรือควบคุมโดยทางราชการ องค์กร หรือกิจการสาธารณกุศล ให้ได้รับการยกเว้น ไม่ต้องขออนุญาต

อาคารชั่วคราวเพื่อใช้ประโยชน์ในการก่อสร้างอาคารถาวรซึ่งสูงไม่เกิน 2 ชั้นหรือสูงจากระดับพื้นดินถึงหลังคาหรือส่วนของอาคารที่สูงที่สุดไม่เกิน 9 เมตร และมีกำหนดเวลารื้อถอนเมื่ออาคารถาวรแล้วเสร็จ ให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตรื้อถอนอาคาร

อาคารที่มีลักษณะเป็นเต็นท์ หรือปะรำชั้นเดียว เพื่อใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราวและไม่ใช้อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม หรือการศึกษา โดยมีกำหนดเวลารื้อถอนไม่เกิน 10 วันให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาต

อาคารเพื่อใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราวแทนอาคารเดิมที่ถูกทำลายหรือทำให้เสียหายเนื่องจากภัยธรรมชาติ หรือเพลิงไหม้ สูงไม่เกิน 2 ชั้นหรือสูงจากระดับพื้นดินถึงหลังคาหรือส่วนของอาคารที่สูงที่สุดไม่เกิน 9 เมตรและไม่ใช่อาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารประเภทควบคุมการใช้ โดยมีกำหนดเวลารื้อถอนไม่เกิน 1 ปี ให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตรื้อถอนอาคาร

1.2 ข้อพิจารณาที่สำคัญที่เกี่ยวข้อง กับการก่อสร้างอาคาร



1.2.1 กฎหมายผังเมือง

กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง เป็นกฎหมายที่ควบคุมเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในทุกระดับ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ อันจะเป็นประโยชน์แก่เศรษฐกิจ สังคม ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งประโยชน์แก่สาธารณะ

ประชาชนทั่วไปสามารถสืบค้นกฎหมายได้ที่ เว็บไซต์ของกรมโยธาธิการและผังเมือง โดยตัวกฎหมายผังเมืองจะมี 3 ส่วนด้วยกัน คือ



ก. เนื้อหากฎหมายผังเมือง

เนื้อหาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายผังเมือง ประชาชนทั่วไปสามารถศึกษาเพิ่มเติมได้จาก พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 กฎกระทรวง และประกาศกระทรวงต่าง ๆ ที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ ซึ่งจะอธิบายถึง ความหมาย ประเภทของที่ดิน สี รหัสตัวอักษร และข้อควรห้ามต่าง ๆ

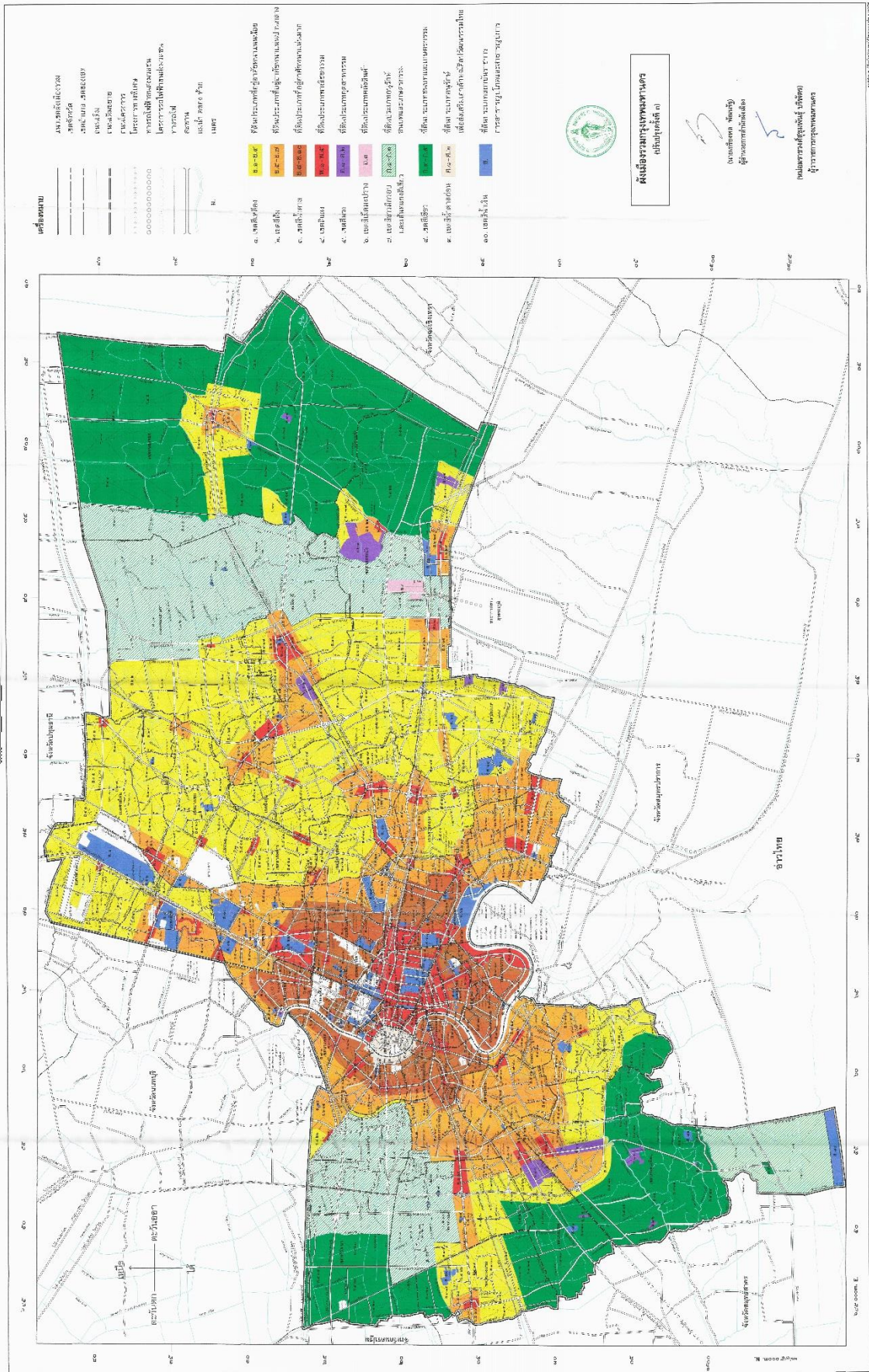
ในกรณีของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ประชาชนสามารถดูเพิ่มเติมได้ที่ :

<https://webportal.bangkok.go.th/cpud>



แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ได้แก่ประเภทที่อนุญาตให้ใช้ที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๕๖

มาตรา ๖๕๕๖

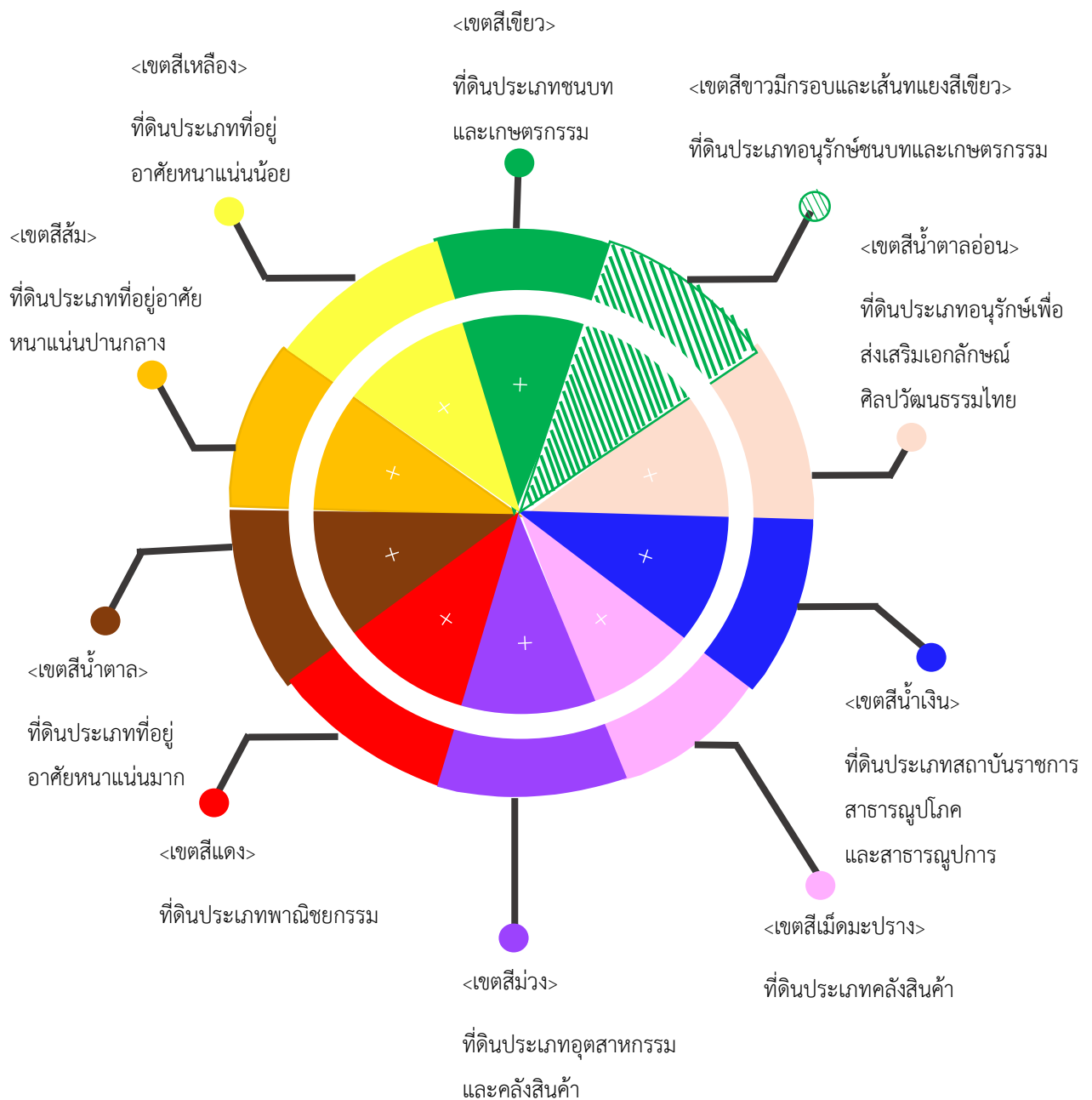


ที่มา : สำนักงานวางผังและพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานคร(webportal.bangkok.go.th/cpud/page/sub/18991)



ข. แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

แผนผังข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือผังสี จะแนบท้ายในส่วนของตัวกฎหมาย เพื่อแสดงสีของเขตที่ดินประเภทต่าง ๆ



ที่มา : กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556



ค. ตัวอย่างตารางสรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

ประชาชนทั่วไปสามารถดูรายละเอียด และตารางสรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ได้ที่

<https://docs.google.com/gview?embedded=true&url=http://cmc.bangkok.go.th>

ตารางข้างล่างนี้เป็นส่วนหนึ่งของการสรุปจากผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ซึ่งจะอธิบายถึงสี รหัส และ ข้อกำหนดขนาดของอาคารที่สามารถสร้างได้

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท	ย1	ย2	ย3	ย4	ย5	ย6	ย7	ย8	ย9	ย10	พ1	พ2	พ3	พ4	พ5
ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว															
ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด	x														
ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถว	x	1													
ที่อยู่อาศัยประเภทห้องแถว ตึกแถว	x	2													
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเดี่ยว พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	x	2													
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเดี่ยว พื้นที่เกิน 1,000 ตารางเมตร	x	x	3												
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเดี่ยว พื้นที่เกิน 2,000 ตารางเมตร	x	x	3	1*											
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเดี่ยว พื้นที่เกิน 5,000 ตารางเมตร	x	x	3	1*											
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเดี่ยว พื้นที่เกิน 10,000 ตารางเมตร	x	x	3												
ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเดี่ยว พื้นที่เกิน 10,000 ตารางเมตร	x	x	x	x	3	3	3				x	2	2		
พาณิชย์กรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว	x	2	1												
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร															
พาณิชย์กรรมพื้นที่เกิน 100 ตารางเมตร	x	2													
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร	x	3	2												
พาณิชย์กรรมพื้นที่เกิน 500 ตารางเมตร	x	x	3												
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	x	x	x	2											
พาณิชย์กรรมพื้นที่เกิน 1,000 ตารางเมตร	x	x	x	x	2										
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร	x	x	x	x	2										
พาณิชย์กรรมพื้นที่เกิน 2,000 ตารางเมตร	x	x	x	x	3	3	2	1	1	1	2	2	1		
พาณิชย์กรรมพื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร	x	x	x	x	x	x	3	3	2	2	x	3	3	2	2
พาณิชย์กรรมพื้นที่เกิน 10,000 ตารางเมตร	x	x	x	x	x	x	3	3	3	3					
สำนักงานประเภทห้องแถว ตึกแถว	x	2	1												
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร															
สำนักงานพื้นที่เกิน 100 ตารางเมตร	x	2													
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	x	x	2	1	1										
สำนักงานพื้นที่เกิน 300 ตารางเมตร	x	x	x	2	1										
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	x	x	x	x	x	2	2	1							
สำนักงานพื้นที่เกิน 1,000 ตารางเมตร	x	x	x	x	x	3	2	2							
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร	x	x	x	x	x	3	2	2							
สำนักงานพื้นที่เกิน 2,000 ตารางเมตร	x	x	x	x	x	3	2	2							
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร	x	x	x	x	x	x	3	3							
สำนักงานพื้นที่เกิน 5,000 ตารางเมตร	x	x	x	x	x	x	3	3							
สำนักงานพื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร	x	x	x	x	x	x	x	x	2	1	x	3	3	2	1
สำนักงานพื้นที่เกิน 10,000 ตารางเมตร	x	x	x	x	x	x	x	x							
โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 50 ห้อง	x	2	2	2											
โรงงานพื้นที่เกิน 50 ห้อง	x	3	3	3	2	2	2	2							
โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	x	x	x	x	3	3	2	2	1	1	2	2	2	2	1
โรงงานพื้นที่เกิน 1,000 ตารางเมตร	x	x	x	x	3	3	2	2							
ตลาดพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	1	1	1	1	1	1	1	1							
ตลาดพื้นที่เกิน 1,000 ตารางเมตร	x	x	2	2	2	2	2	2	1	1	2	2	1	1	1
ตลาดพื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร	x	x	3	3	3	3	3	3	x	x	3	3	3	x	x
ตลาดพื้นที่เกิน 5,000 ตารางเมตร	x	x	3	3	3	3	3	3	x	x	x	x	x	x	x
คลังน้ำมันเชื้อเพลิง/สถานที่เก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่าย	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
สถานีบริการก๊าซ/สถานที่เก็บก๊าซ/ห้องบรรจุก๊าซ	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
สถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
สถานีบริการก๊าซธรรมชาติ	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
ศูนย์ประชุม/อาคารแสดงสินค้า/ภัตตาคาร	x	x	3	3	3	3	3	3	2	2	3	2	3	2	2

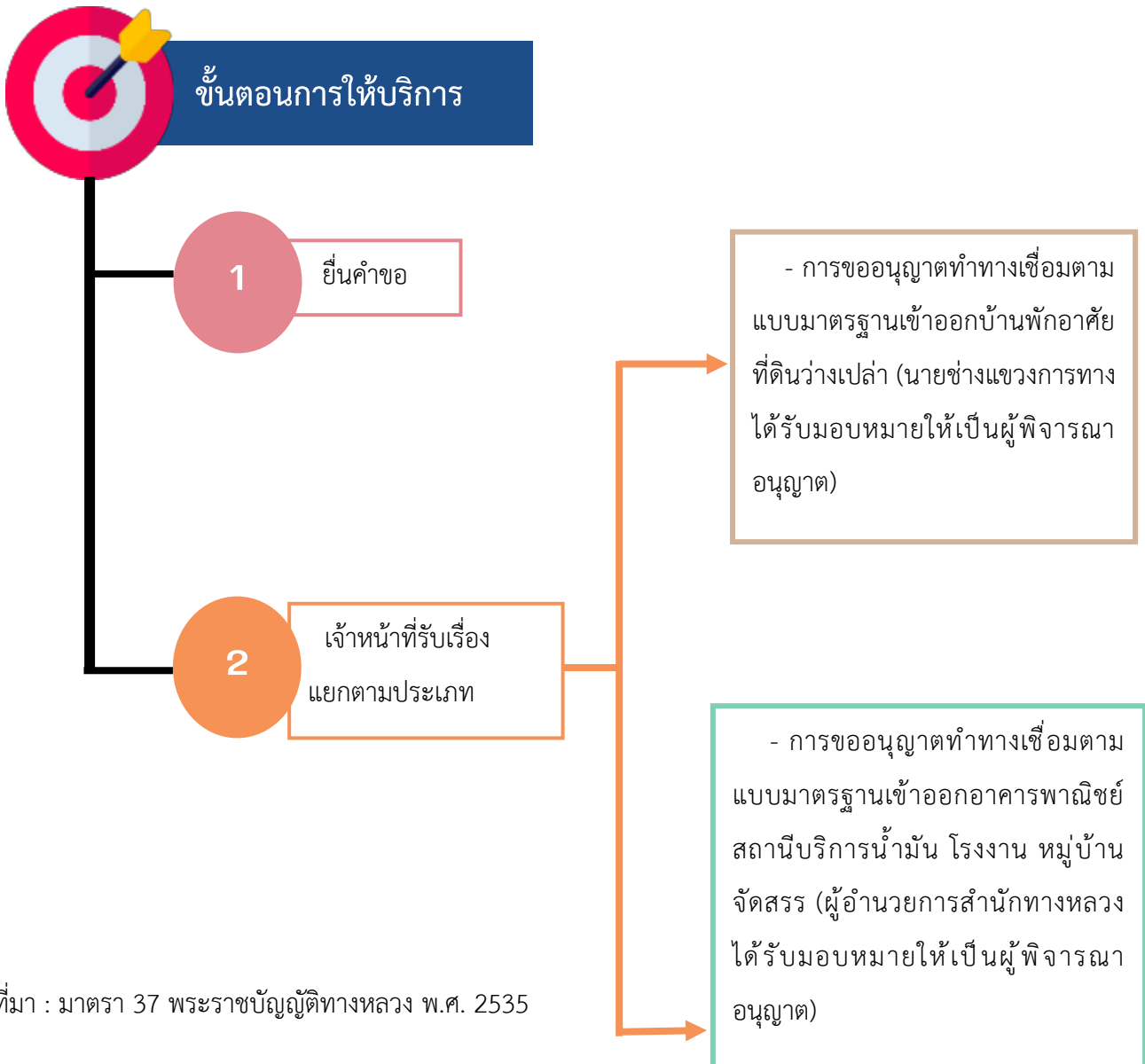
ที่มา : บริการวิชาการผังเมืองรวมกรุงเทพ (<https://docs.google.com/gview?embedded=true&url=http://cmc.bangkok.go.th/bmaitev/web/uploads/1.pdf>)

- เงื่อนไข : X = ไม่อนุญาต (ห้าม)
- 1* = เงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 10 ม./หรืออยู่ในระยะ 500 ม.
จากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- 1 = เงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 12 ม./หรืออยู่ในระยะ 500 ม.
จากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- 2 = เงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 16 ม./หรืออยู่ในระยะ 500 ม.
จากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- 3 = เงื่อนไขตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 30 ม./หรืออยู่ในระยะ 500 ม.
จากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- 4 = เงื่อนไขเรื่องที่ตั้ง
- 5 = เงื่อนไขความเกี่ยวเนื่องของกิจกรรม
- 6 = เงื่อนไขภายใต้การควบคุม/อนุญาต กทม.
- 7 = เงื่อนไขทดแทนของเดิม
- 8 = เงื่อนไขเรื่องขนาด/ระดับการบริการ
- 9 = เงื่อนไขตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงฯ
- 10 = เงื่อนไขตั้งชั่วคราวในหน่วยงานที่ก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงวันกิจการ
บางประเภทที่ระบุไว้ในกฎกระทรวงฯ
- (ก) = FAR (Floor Area Ratio) “อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน” หมายความว่า
อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดิน
ที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
- (ข) = OSR (Open Space Ratio) “อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม” หมายความว่า
อัตราส่วนของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคาร
ทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกัน
- (ค) = ระยะร่นรอบอาคาร ไม่ใช่บังคับกับบ้านเดี่ยวที่มีขนาดแปลงที่ดินน้อยกว่าแปลงละ
40 ตร.ว. หรือมีด้านใดด้านหนึ่งน้อยกว่า 6 ม. ซึ่งมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนก่อน
กฎกระทรวงใช้บังคับ
- (ง) = บ้านแถว ห้องแถว และตึกแถว ให้มีระยะร่นไม่น้อยกว่า 6 ม.
- (จ) = บ้านแถว ห้องแถว และตึกแถว ให้มีขนาดต่ำสุดของแปลงที่ดินไม่น้อยกว่า 20 ตร.ว.



1.2.2 การขออนุญาตทำทางเชื่อมเข้า-ออกทางหลวง

ผู้ที่มีความประสงค์จะขอก่อสร้างทางเชื่อมเข้าออกทางหลวงพิเศษ และทางหลวงแผ่นดิน หรือปลูกสร้างอาคารริมเขตทางหลวง จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดไว้ดังนี้



ที่มา : มาตรา 37 พระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2535

ก. หลักฐานที่ใช้การขออนุญาตทำทางเชื่อมเข้า-ออกทางหลวง



1

แบบฟอร์มคำขออนุญาตของกรมทางหลวงซึ่งกรมทางหลวงจัดไว้ให้ฟรี

2

แบบแปลนก่อสร้างทางเชื่อมกับทางหลวง กรมทางหลวงมีร่างต้นแบบไว้ให้ฟรี
สำหรับรูปแบบมาตรฐาน ซึ่งมีอยู่ 3 ลักษณะด้วยกัน คือ

- ทางเชื่อมเพื่อเข้า – ออก บ้านพักอาศัย
- ทางเชื่อมเพื่อเข้า – ออก อาคารพาณิชย์
- ทางเชื่อมเพื่อเข้า – ออก สถานีบริการน้ำมัน

3

ภาพถ่ายสำเนาบัตรประชาชน หรือสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาต ภาพถ่ายสำเนาโฉนดที่ดิน ซึ่งประสงค์จะทำทางเชื่อมเข้าออกทางหลวง กรณีที่ดินติดจำนองจะต้องมีหนังสือยินยอมจากผู้รับจำนอง

4

กรณีทางเชื่อมที่ขออนุญาตมีรัศมีเลี้ยวปากทางเข้าออกล้ำหน้าที่ดินผู้อื่น อาจจะต้องให้เจ้าของที่ดินแสดงความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรด้วย

5

กรณีมอบอำนาจให้ผู้อื่นทำการขออนุญาตแทน เจ้าของที่ดินจะต้องทำหนังสือมอบอำนาจด้วย พร้อมสำเนาบัตรประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของผู้รับมอบอำนาจ

6

กรณีเป็นนิติบุคคลจะต้องมีหนังสือมอบอำนาจที่ลงนามโดยกรรมการผู้มีอำนาจ พร้อมตราประทับของนิติบุคคลนั้น ๆ และต้องมีหนังสือรับรองของสำนักทะเบียนห้างหุ้นส่วนบริษัท กรมทะเบียนการค้า กระทรวงพาณิชย์ ระบุกรรมการผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลนั้นด้วย ท่านจะต้องเตรียมแบบฟอร์มคำขออนุญาต เอกสารและแบบแปลนต้องใช้ทั้งหมด 4 ชุด สำหรับหนังสือมอบอำนาจฉบับแรกให้ติดอากรราคา 10 บาท

1.2.3 การขออนุญาตก่อสร้างในเขตปลอดภัยระบบรถไฟฟ้า

เนื่องจากการก่อสร้างภายในเขตปลอดภัยระบบรถไฟฟ้า อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อโครงสร้างระบบรถไฟฟ้า ซึ่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดตั้งสหรัิมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน พ.ศ. 2540 มาตรา 38 บัญญัติห้ามมิให้ผู้ใดปลูกสร้างอาคาร โรงเรือน ต้นไม้หรือสิ่งอื่นใด ติดตั้งสิ่งใด ขุดหรือเจาะพื้นดิน ถมดิน ทิ้งสิ่งของ หรือกระทำการด้วยประการใด ๆ ที่อาจทำให้เกิดอันตรายหรือเป็นอุปสรรคแก่ระบบขนส่งมวลชน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ และในการอนุญาตนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะกำหนดเงื่อนไขอย่างใดด้วยหรือไม่ก็ได้



หลักฐานที่ใช้

- 1 หนังสือรับรองการจดทะเบียนบริษัท ที่แสดงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจ พร้อมสำเนาบัตรประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของกรรมการผู้มีอำนาจ
- 2 สำเนาโฉนดที่ดิน และหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินในการอนุญาตให้บริษัท ปลูกสร้างอาคารพร้อมสำเนาบัตรประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของเจ้าของที่ดิน
- 3 แบบรายละเอียดก่อสร้างอาคาร และวิธีก่อสร้างฐานรากและชั้นใต้ดินของอาคาร
- 4 หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ตามแบบพิมพ์ที่การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย

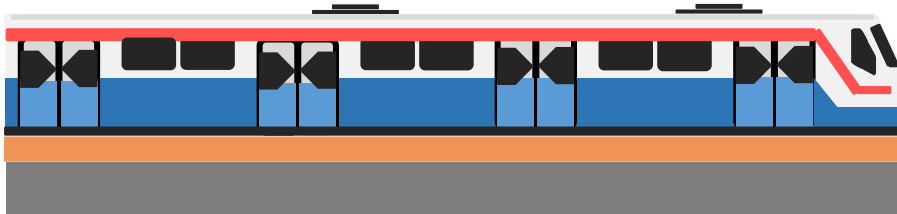
ขั้นตอนการยื่นขออนุญาต



ยื่นหนังสือขออนุญาตก่อสร้างต่อ
รฟม. พร้อมทั้งเอกสาร

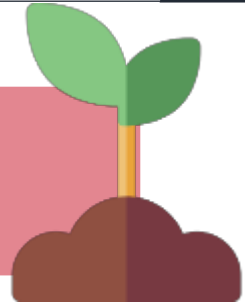
ตรวจสอบความถูกต้อง
ตามข้อกำหนด

ออกใบอนุญาตให้ผู้ยื่นขอ



ที่มา : พระราชบัญญัติการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2543

1.2.4 การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม Environmental Impact Assessments (EIA)



การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมหรือเรียกกันทั่วไปว่า อีไอเอ (Environmental Impact Assessment; EIA) เป็นวิธีการอย่างหนึ่งที่ใช้เพื่อจำแนก และคาดคะเนผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากโครงการ/กิจกรรม ตลอดจนการเสนอแนะมาตรการในการแก้ไขผลกระทบ (Mitigation Measure) และแผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (Monitoring Plan) ทั้งในระหว่างการก่อสร้าง และภายหลังจากโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ



ก. รายงานต้องมีอะไรบ้าง

- | | | | |
|---|---|---|---------------------|
| 1 | รายละเอียดโครงการ | 5 | มาตรการลดผลกระทบ |
| 2 | คนและสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ | 6 | ผลกระทบที่ยังมีอยู่ |
| 3 | วิธีการ | 7 | การติดตามตรวจสอบ |
| 4 | การประเมิน <ul style="list-style-type: none">- การคาดการณ์- การบ่งชี้ผลกระทบ | | |





ข. ขั้นตอนการจัดทำรายงาน EIA

01

เจ้าของโครงการจะต้องทราบก่อนว่าโครงการนั้นจะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมหรือไม่

02

ว่าจ้างที่ปรึกษาที่ขึ้นทะเบียนเป็นนิติบุคคลผู้มีสิทธิทำรายงานฯ

03

เจ้าของโครงการส่งรายงานให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) โดย สผ. และคณะกรรมการผู้ชำนาญการจะใช้เวลาการพิจารณา รายงานฯ ตามขั้นตอนที่กำหนดไม่เกิน 75 วัน แต่หากคณะกรรมการฯ มีข้อเสนอแนะให้แก้ไขเพิ่มเติม ที่ปรึกษาจะต้องใช้เวลาในการปรับแก้ และจัดส่งให้ สผ. และคณะกรรมการฯ พิจารณา ซึ่งจะใช้เวลาไม่เกิน 30 วัน

คำเตือน

โครงการที่เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม หากมีการก่อสร้างหรือเปลี่ยนแปลงการดำเนินงานก่อนรายงานฯ ได้รับความเห็นชอบ ถือว่า ผิดกฎหมาย และจะทำให้เกิดปัญหาในการพิจารณารายงานและขั้นตอนการพัฒนาโครงการที่อาจเกิดขึ้น

หมายเหตุ

ที่ปรึกษาจะใช้เวลาในการจัดทำรายงาน EIA ประมาณ 3-8 เดือนขึ้นอยู่กับลักษณะโครงการ สภาพพื้นที่ สิ่งแวดล้อมโดยรอบโครงการและผลกระทบสิ่งแวดล้อม

รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับ EIA : www.onep.go.th



ค. ประเภทและขนาดต่าง ๆ ของอาคารที่ต้องจัดทำรายงาน การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ประเภทและขนาดต่าง ๆ ของอาคารที่ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เป็นไปตามประกาศกระทรวงฯ ของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม



อาคารประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่ง ที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป
หรือมีพื้นที่ ตั้งแต่ 10,000 ตร.ม. ขึ้นไป

อาคารสำนักงานหรือที่ทำการของเอกชน ที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป
หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตร.ม. ขึ้นไป

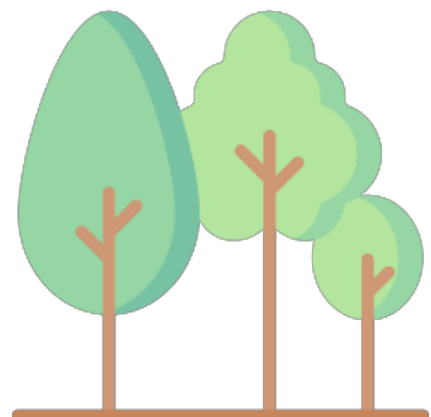
โรงพยาบาล ที่ตั้งอยู่ใกล้แม่น้ำ ฝั่งทะเล ทะเลสาบ หรือชายหาด
ในระยะ 50 เมตร ที่มีเตียงสำหรับผู้ป่วยไว้ค้างคืนตั้งแต่ 30 เตียงขึ้นไป

โรงพยาบาล ที่ไม่ตั้งอยู่ใกล้แม่น้ำ ฝั่งทะเล ทะเลสาบ หรือชายหาด
ในระยะ 50 เมตร ที่มีเตียงสำหรับผู้ป่วยไว้ค้างคืนตั้งแต่ 60 เตียงขึ้นไป



โรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือ
มีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตร.ม. ขึ้นไป

อาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้อง
ขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตร.ม. ขึ้นไป



ง. ตัวอย่างประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการ ตามประกาศพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม

พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561 ซึ่งปัจจุบันได้มีประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบางพื้นที่ ได้แก่ จังหวัดชลบุรี (อ.บางละมุง อ.สัตหีบ) จังหวัดเพชรบุรี (อ.บ้านแหลม อ.เมืองเพชรบุรี อ.ท่ายาง และ อ.ชะอำ) จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (อ.หัวหิน อ.ปราณบุรี) จังหวัดสุราษฎร์ธานี (อ.เกาะสมุย และ อ.เกาะพะงัน) จังหวัดกระบี่ (อ.อ่าวลึก อ.เมืองกระบี่ อ.เหนือคลอง อ.คลองท่อม และ อ. เกาะลันตา) จังหวัดพังงา (อ.คุระบุรี อ.ตะกั่วป่า อ.ท้ายเหมือง อ.ทับปุด อ.เมืองพังงา อ.ตะกั่วทุ่ง และ อ.เกาะยาว) จังหวัดภูเก็ต

ตัวอย่าง ประเภทขนาดโครงการเรื่อง กำหนดเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในอำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี

โรงแรม/อาคารอยู่อาศัยรวม



ในระยะต่ำกว่า 50 เมตร จากแนวชายฝั่งทะเล ในระยะเกิน 50 เมตร จากแนวชายฝั่งทะเลมีจำนวนห้องพัก 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตร.ม.

กิจการบ้านพักอาศัย

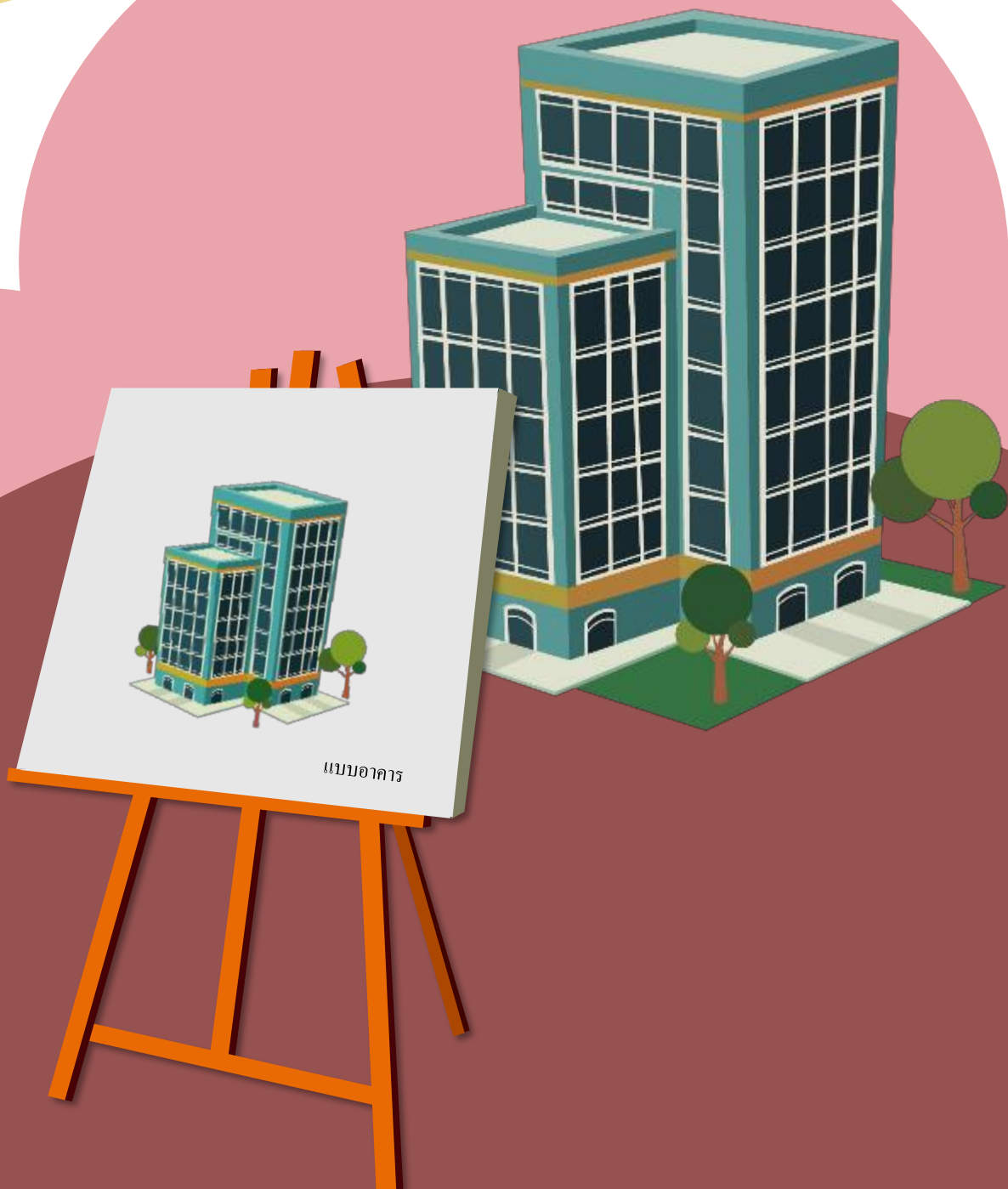
กิจการที่นำบ้านพักอาศัยที่มีจำนวนตั้งแต่ 80 หลังขึ้นไป หรือห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว ที่มีจำนวนห้องพัก ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ที่อยู่ในที่ดินแปลงเดียวกันหรือติดต่อกัน ไปให้บริการเป็นสถานที่พักในลักษณะโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

การจัดสรรที่ดิน

ตั้งแต่ 250 แปลง หรือมีเนื้อที่เกิน 100 ไร่



1.3 ข้อพิจารณาทางด้านสถาปัตยกรรมและ ด้านวิศวกรรมในการออกแบบอาคาร





การสร้างอาคารหนึ่งหลังจะต้องพิจารณาอะไรบ้าง

ในการก่อสร้างอาคารหนึ่งหลัง จะเริ่มจากการพิจารณางานสถาปัตยกรรม ซึ่งเป็นการออกแบบเกี่ยวข้องกับ ความงดงามของอาคาร และการอยู่ร่วมกันกับเพื่อนบ้านได้อย่างมีความสุข จากนั้นจะพิจารณาในเรื่องของความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคารตามทีมงานสถาปัตยกรรมได้ออกแบบไว้ สุดท้าย จะทำการออกแบบงานระบบ ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบระบายน้ำเสีย ระบบป้องกัน อัคคีภัย ให้ใช้งานได้อย่างปลอดภัย



1.3.1 ข้อกำหนดด้านสถาปัตยกรรม

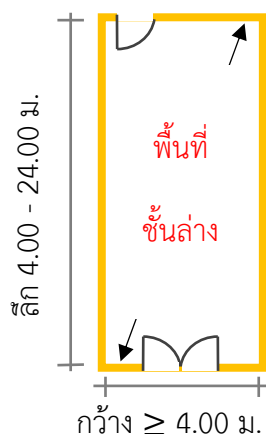
สถาปัตยกรรม คือ การใช้ศาสตร์และศิลป์ในการออกแบบวางผังเพื่อสร้างสรรค์องค์ประกอบและสภาพแวดล้อมทางกายภาพของเมือง ชุมชนเมือง และกลุ่มอาคารที่มีการใช้งานประเภทเดียวกันหรือหลายประเภท รวมถึงการวางผังเพื่อกำหนดกิจกรรม พื้นที่ ขนาด ความหนาแน่น ความสูง ที่โล่ง หรือที่ว่างระหว่างอาคาร และโครงสร้างระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการภายในพื้นที่ดังกล่าวอีกด้วย

ก. ข้อกำหนดเฉพาะห้องแถวหรือตึกแถว

ขนาด ที่ว่าง และพื้นที่ภายในอาคารประเภทต่าง ๆ

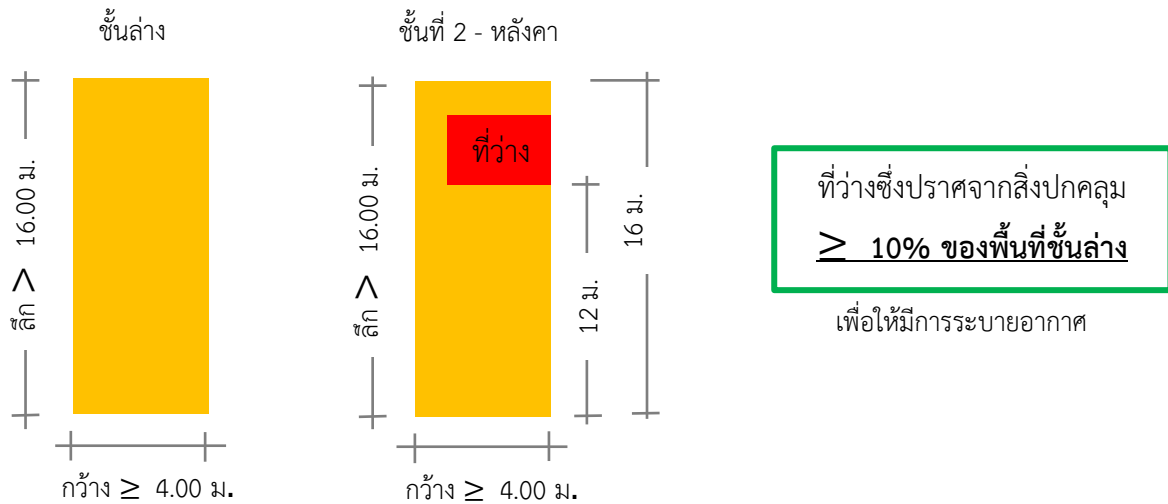


พื้นที่ชั้นล่าง ≥ 30.00 ตร.ม.

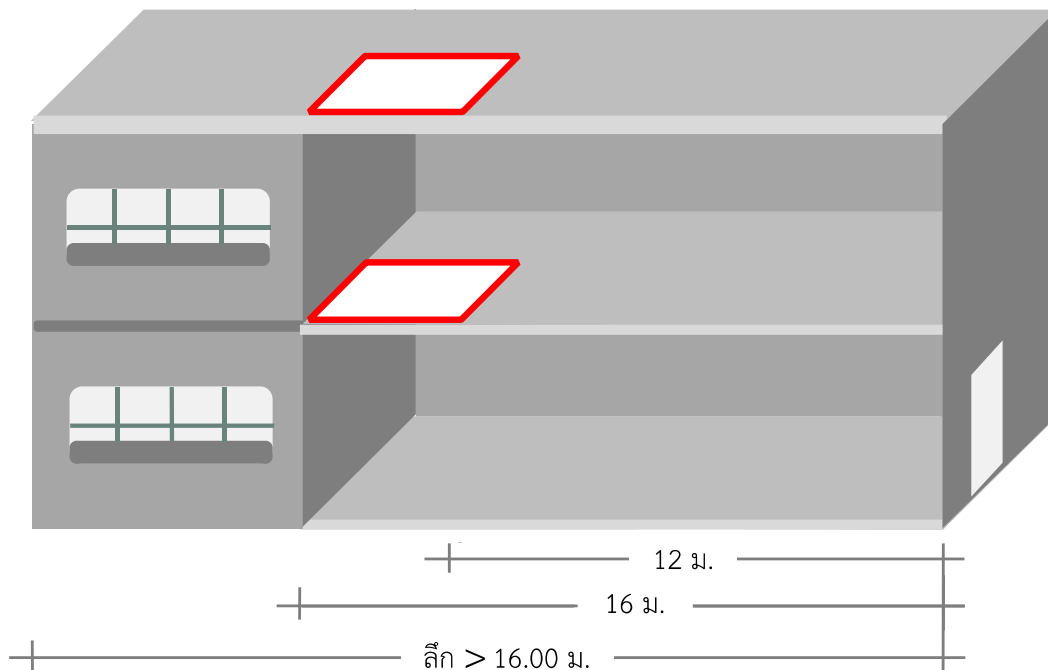


ห้องแถวหรือตึกแถวแต่ละคูหา ต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาต้านหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า 4 เมตร มีความลึกของอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวกั้นด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4 เมตร และไม่เกิน 24 เมตร มีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 30 ตารางเมตร และต้องมีประตูให้คนเข้าออกได้ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง

ที่มา : ข้อ 2 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

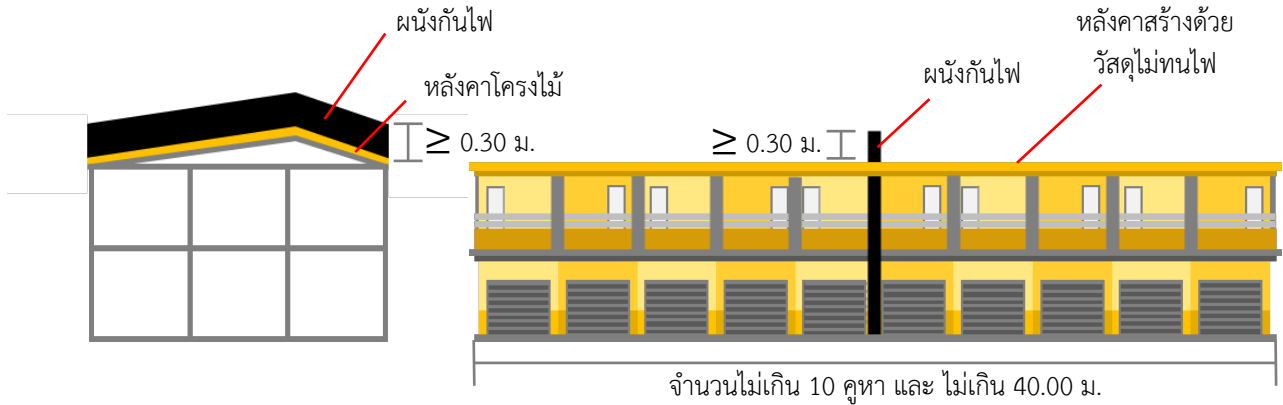


ต้องเว้นที่ว่างในช่วงความลึก 12.00-16.00 ม.



- ในกรณีที่ความลึกของอาคารเกิน 16 เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมขึ้นบริเวณหนึ่งที่มีระยะระหว่าง 12 เมตรถึง 16 เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น

ที่ว่าง คือ พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถ ที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้าง หรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น



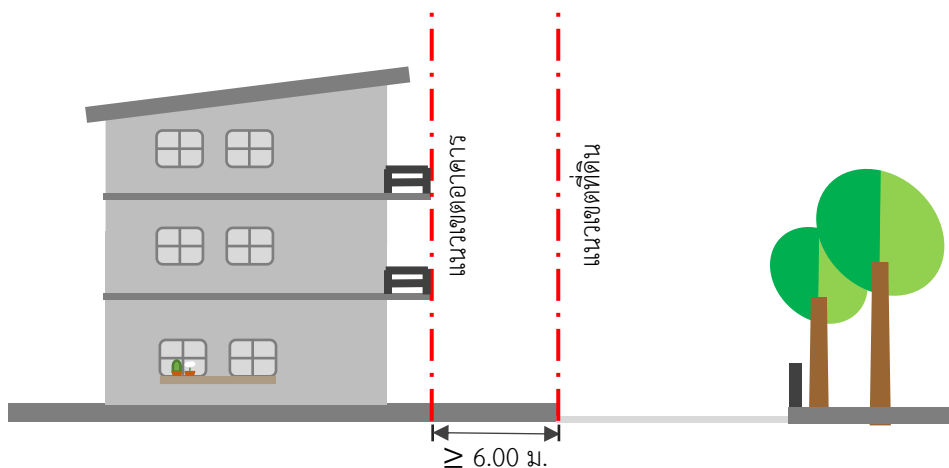
- ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกิน 10 คูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน 40 เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะเป็เจ้าของเดียวกัน และใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม

ที่มา : ข้อ 4 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

- ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวที่สร้างติดต่อกัน ให้มีผนังกันไฟทุกระยะไม่เกิน 5 คูหา และต้องสร้างต่อเนื่องจากพื้นดินถึงดาดฟ้า กรณีหลังคาสร้างด้วยวัสดุไม่ทนไฟให้มีผนังกันไฟสูงเหนือหลังคาไม่น้อยกว่า 0.30 เมตรตามความลาดของหลังคา

ที่มา : ข้อ 17 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

ความสูง ที่ว่างภายนอกอาคาร แนวอาคาร

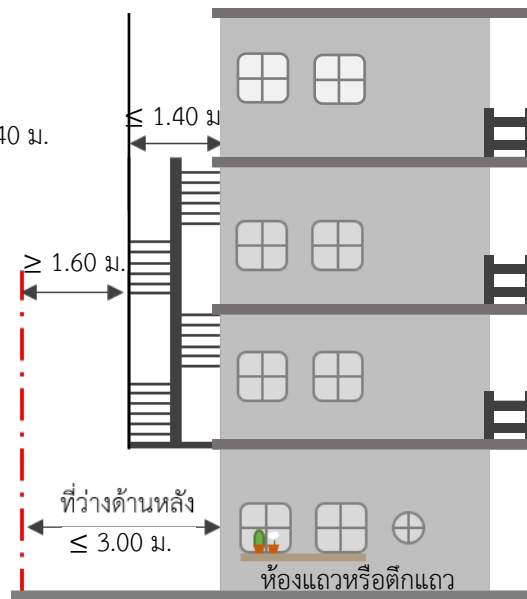


ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำไปในพื้นที่ดังกล่าว

ที่มา : ข้อ 34 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

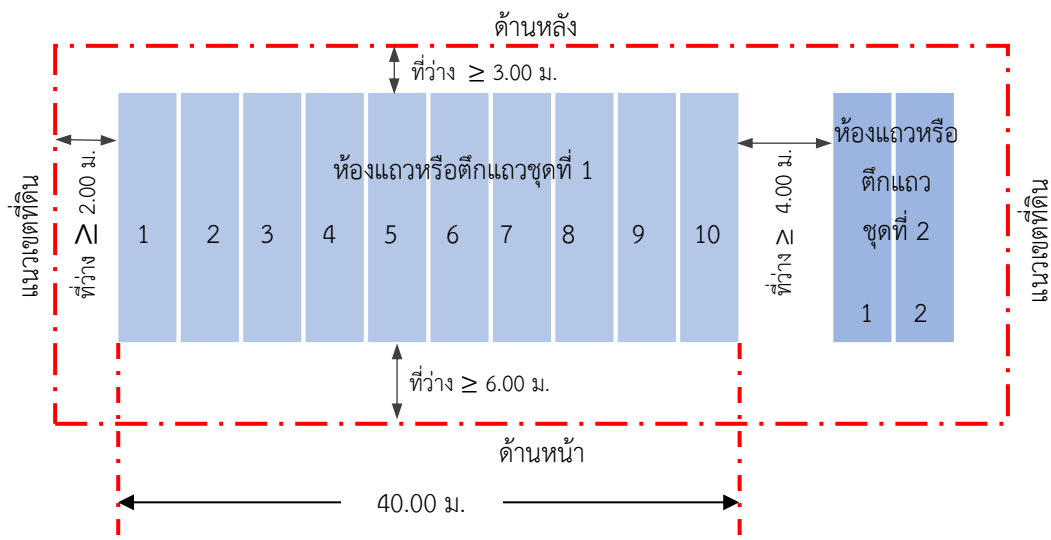
บันไดหนีไฟภายนอกอาคาร

ยอมให้ล้ำเข้ามาให้พื้นที่ว่าง ไม่เกิน 1.40 ม.



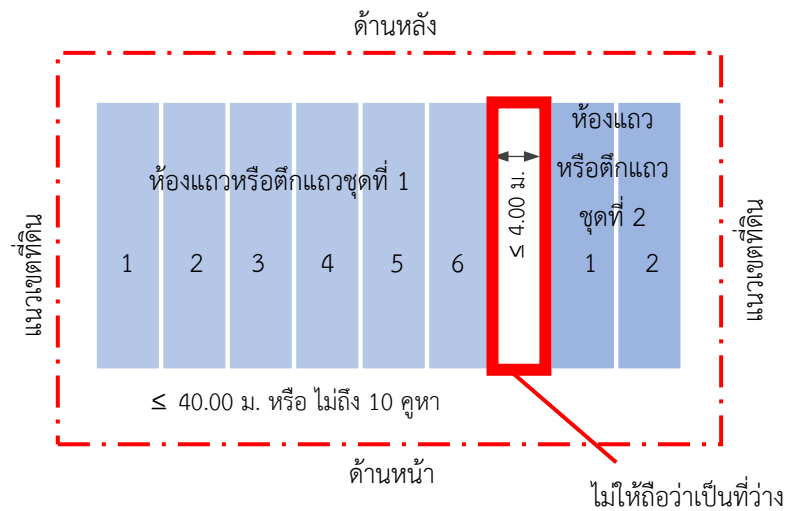
ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร เพื่อใช้ติดต่อกัน โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่การสร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน 1.40 เมตร

ที่มา : ข้อ 34 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



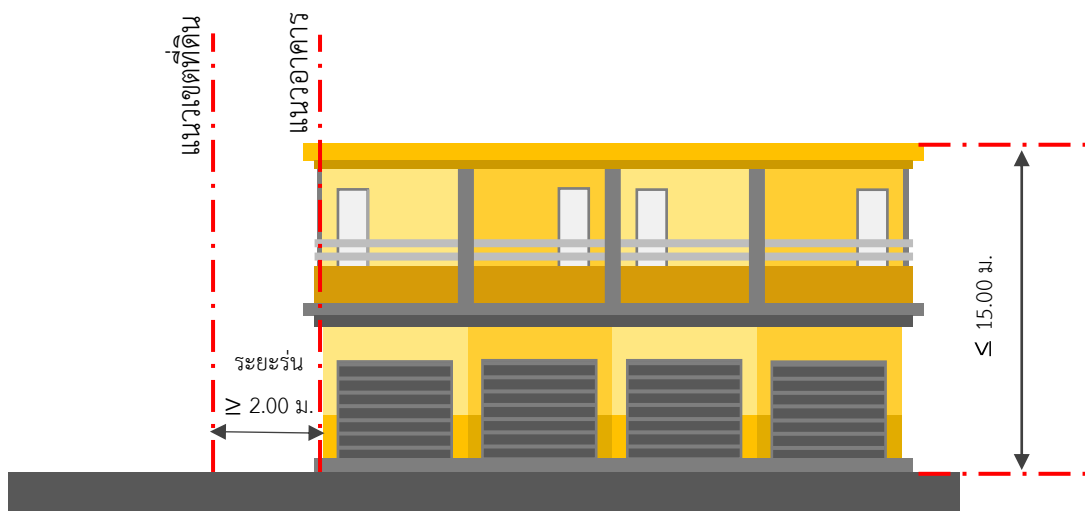
- ระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างถึง 10 คูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง 40 เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวไม่น้อยกว่า 4 เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของห้องแถวหรือตึกแถวเพื่อเชื่อมกับที่ว่างหลังอาคาร

ที่มา : ข้อ 34 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึง 10 คูหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตรแต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว นั้นกว้างน้อยกว่า 4 เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว แต่ให้ถือว่าเป็นห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน

ที่มา : ข้อ 34 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



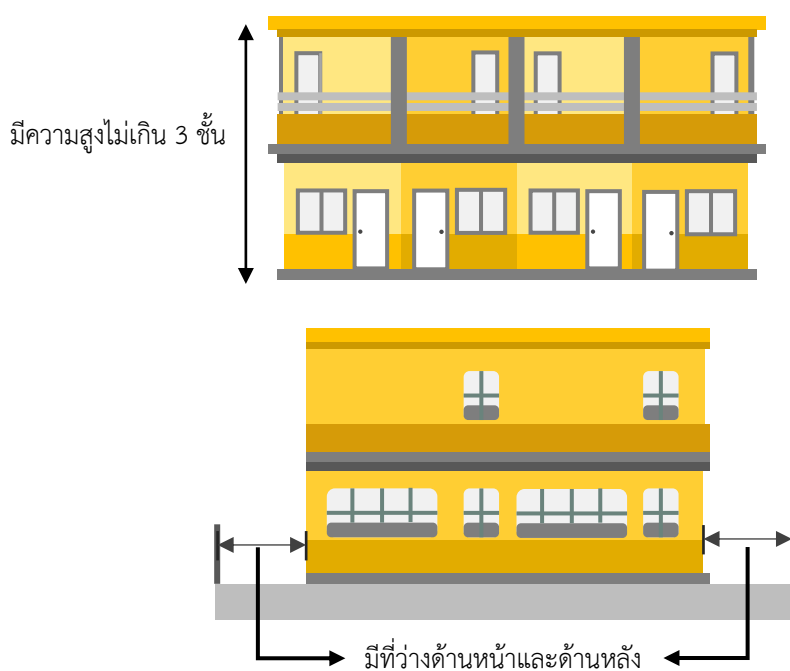
ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่ห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิมโดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิมและความสูงไม่เกิน 15 เมตร

ที่มา : ข้อ 34 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

ข. ข้อกำหนดเฉพาะบ้านแถว

ขนาด ที่ว่าง และพื้นที่ภายในอาคารประเภทต่าง ๆ

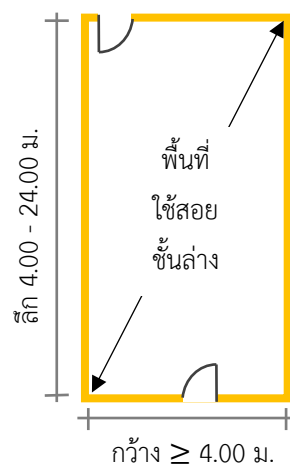
“บ้านแถว” หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกินสามชั้น

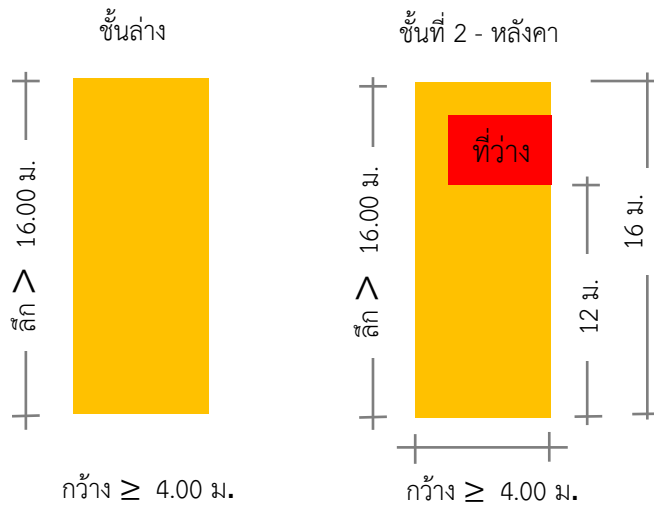


บ้านแถวแต่ละคูหาต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาด้านหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า 4 เมตร มีความลึกของอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4 เมตร และไม่เกิน 24 เมตร และมีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 24 ตารางเมตร

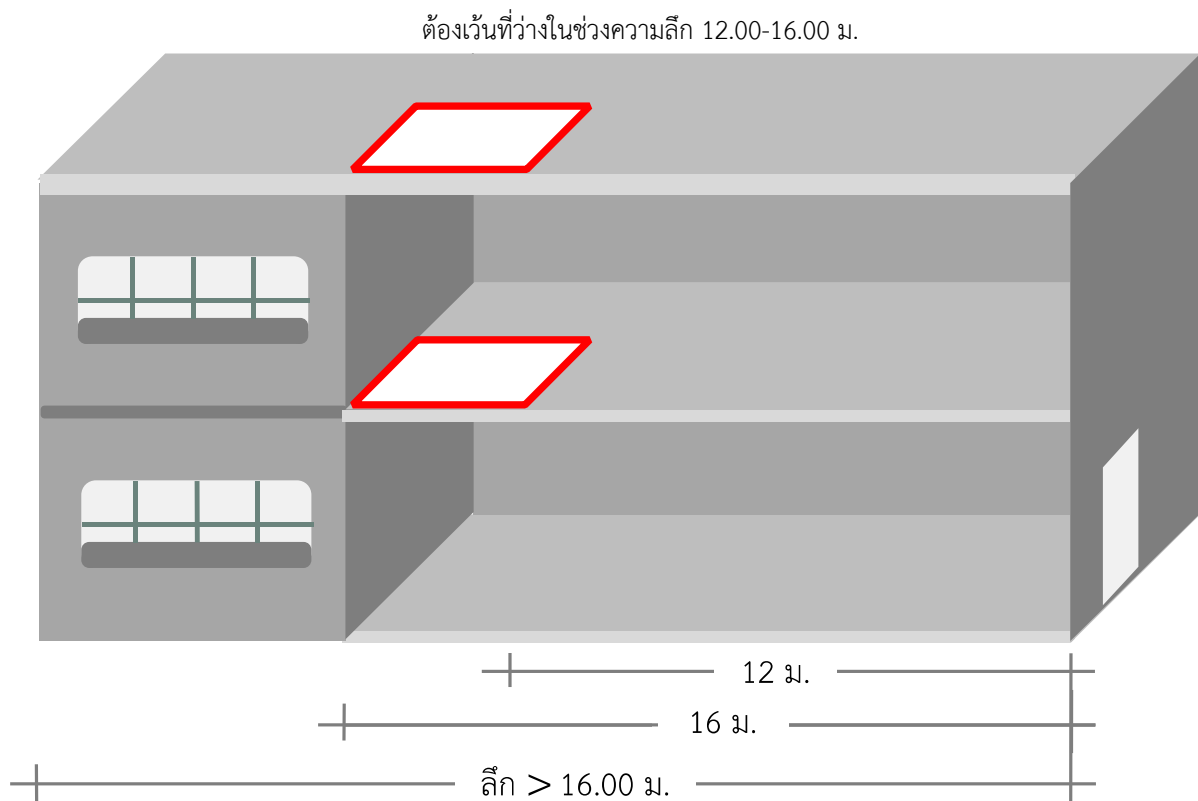
ที่มา : ข้อ 3 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

พื้นที่ใช้สอยชั้นล่าง ≥ 24.00 ตร.ม.



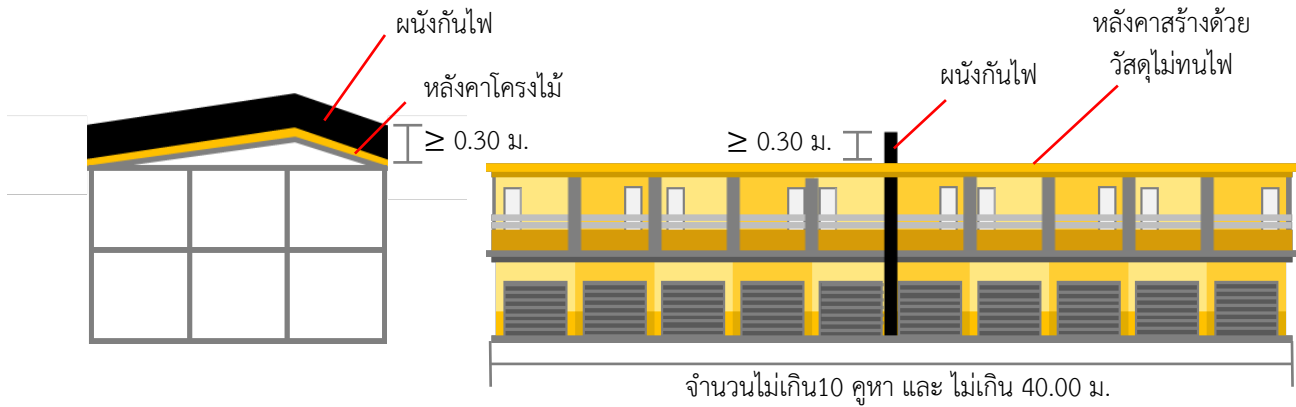


ที่ว่างซึ่งปราศจากสิ่งปกคลุม
 $\geq 20\%$ ของพื้นที่ชั้นล่าง
 เพื่อให้มีการระบายอากาศ



- ในกรณีที่ความลึกของอาคารเกิน 16 เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมชั้นบริเวณหนึ่งที่ระยะระหว่าง 12 เมตรถึง 16 เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 20 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น

ที่มา : ข้อ 3 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

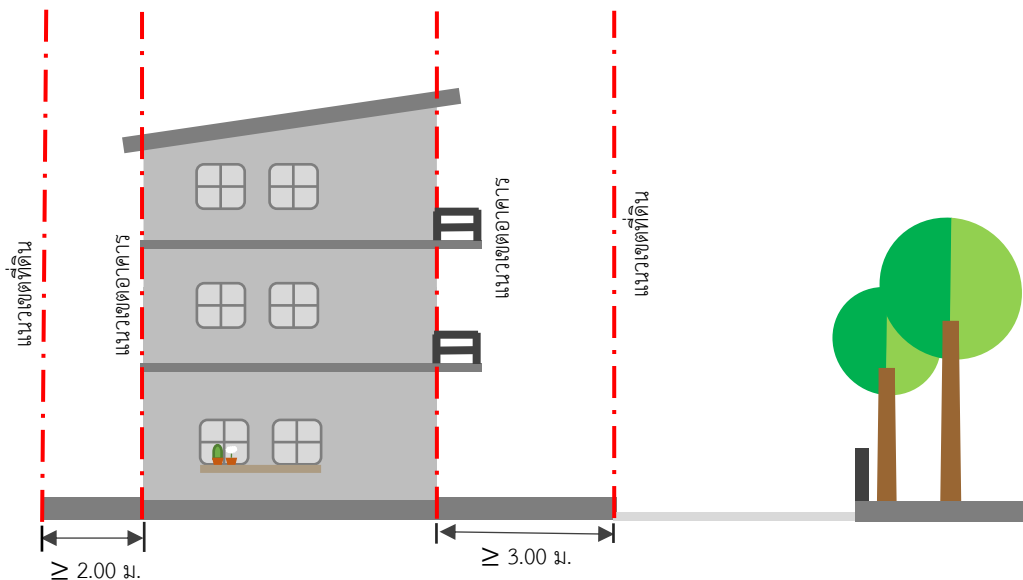


- บ้านแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกิน 10 คูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน 40 เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะป็นเจ้าของเดียวกัน และใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม

ที่มา : ข้อ 4 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

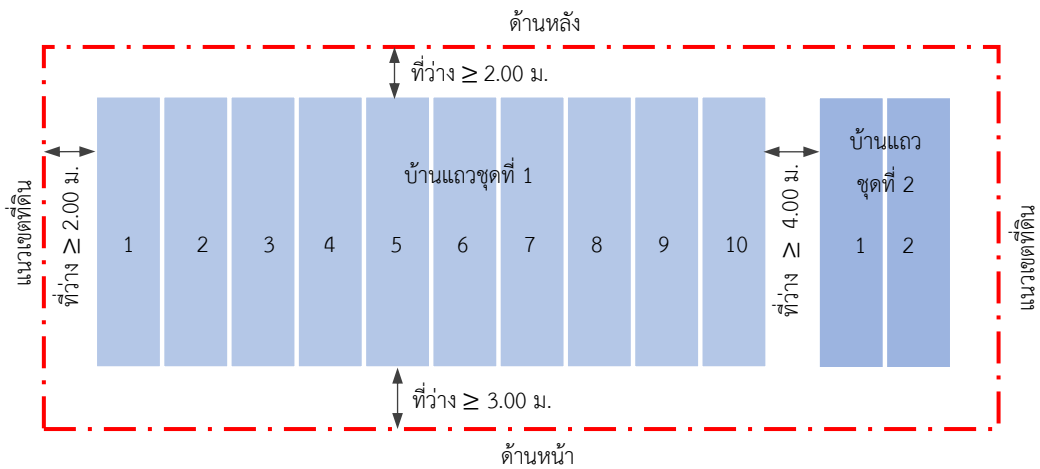
- บ้านแถวที่สร้างติดต่อกัน ให้มีฉนวนกันไฟทุกระยะไม่เกิน 5 คูหา และต้องสร้างต่อเนื่องจากพื้นดินจนถึงดาดฟ้า กรณีหลังคาสร้างด้วยวัสดุไม่ทนไฟให้มีฉนวนกันไฟสูงเหนือหลังคาไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร ตามความลาดของหลังคา

ที่มา : ข้อ 17 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



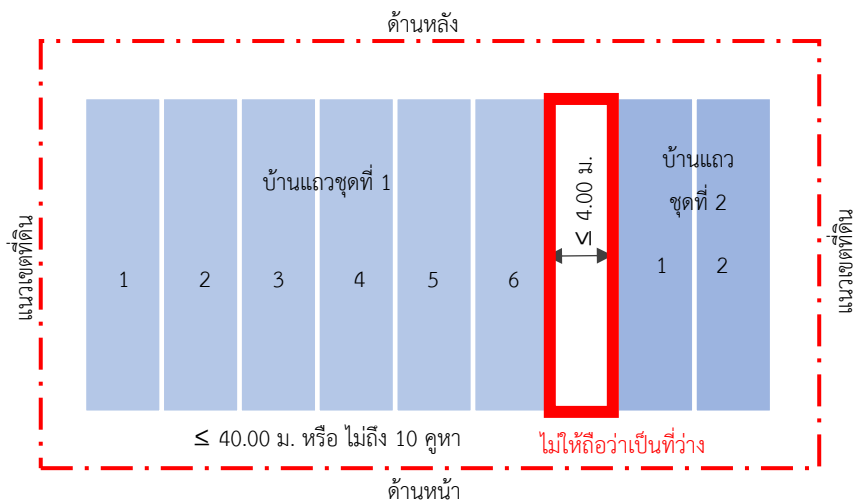
บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร

ที่มา : ข้อ 36 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



ระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวที่สร้างถึง 10 คูหา หรือความยาวรวมกันถึง 40 เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของบ้านแถว

ที่มา : ข้อ 36 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

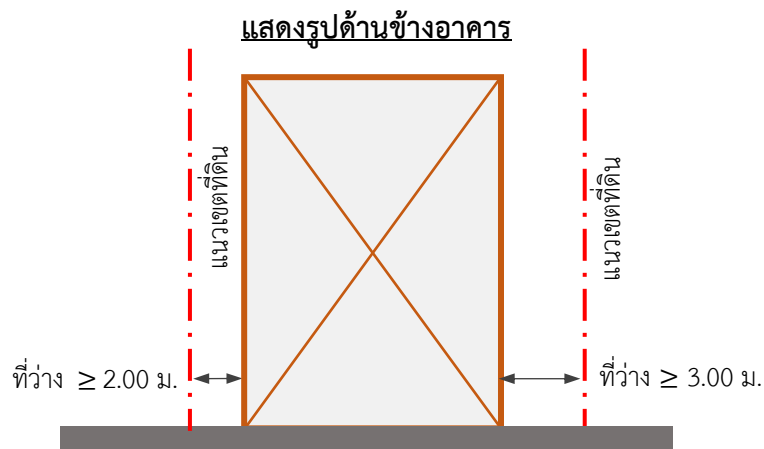
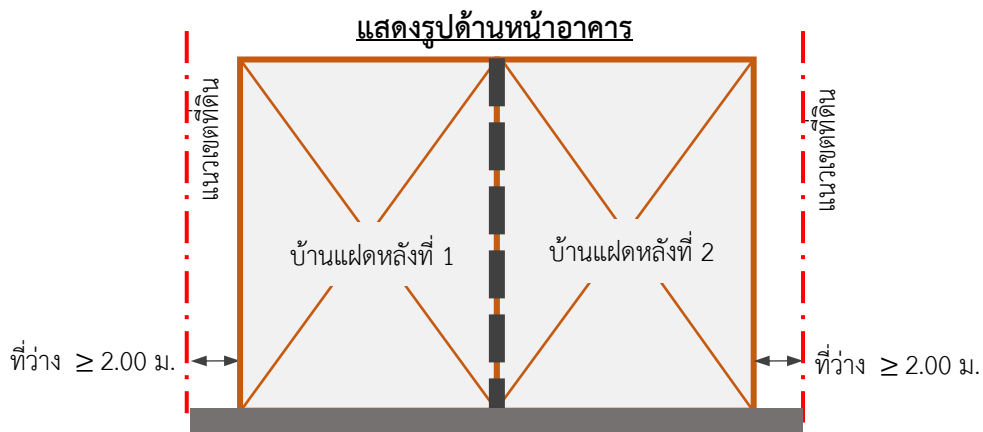
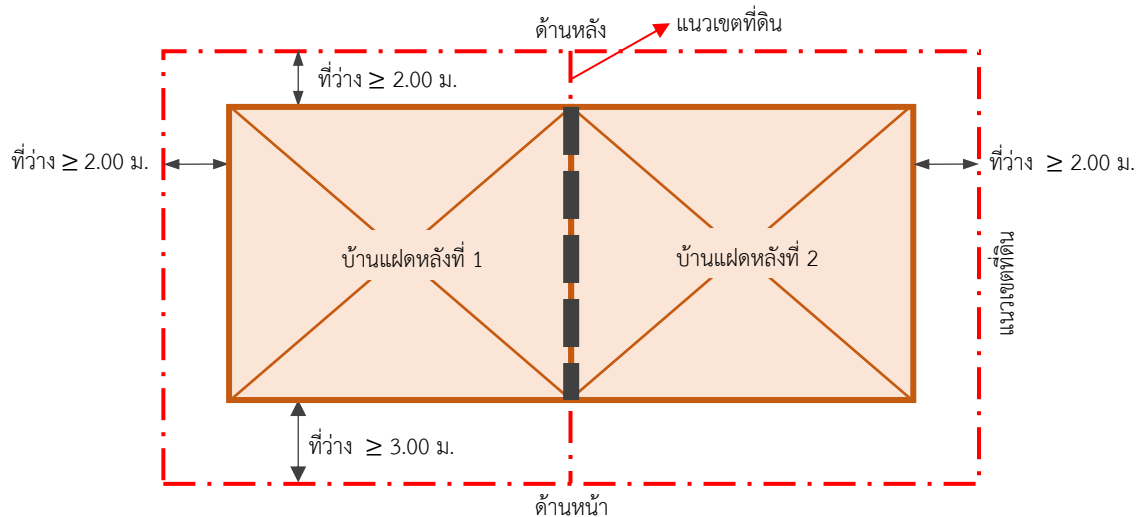


บ้านแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึง 10 คูหา หรือความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวนั้นกว้างน้อยกว่า 4 เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถว แต่ให้ถือว่าเป็นบ้านแถวนั้นสร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน

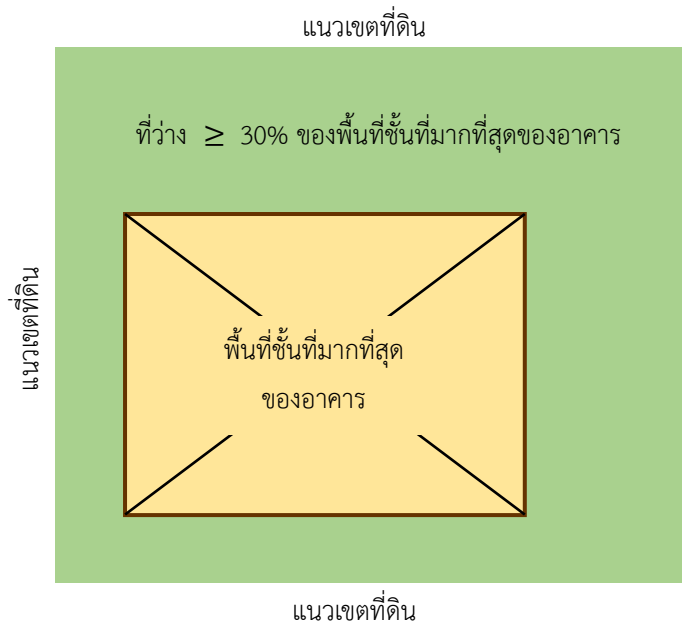
ที่มา : ข้อ 36 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

ค. ข้อกำหนดบ้านแฝด

ขนาด ที่ว่าง และพื้นที่ภายในอาคารประเภทต่าง ๆ



บ้านแฝดต้องมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือ แนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และ 2 เมตรตามลำดับ และมีที่ว่างด้านข้างกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร

ค. ข้อกำหนดอาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม**ขนาด ที่ว่าง และพื้นที่ภายนอกอาคาร**

แนวเขตที่ดิน

1. อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

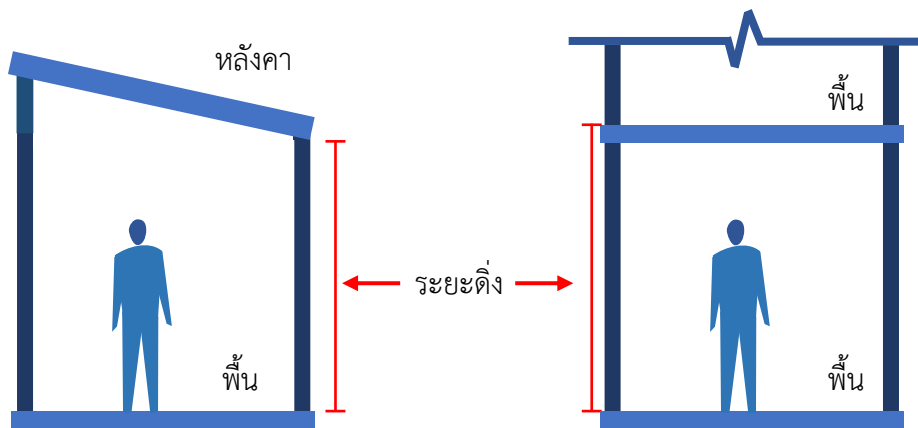
ข้อ 33 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

ข้อกำหนดสำหรับอาคารอยู่อาศัยทั่วไป



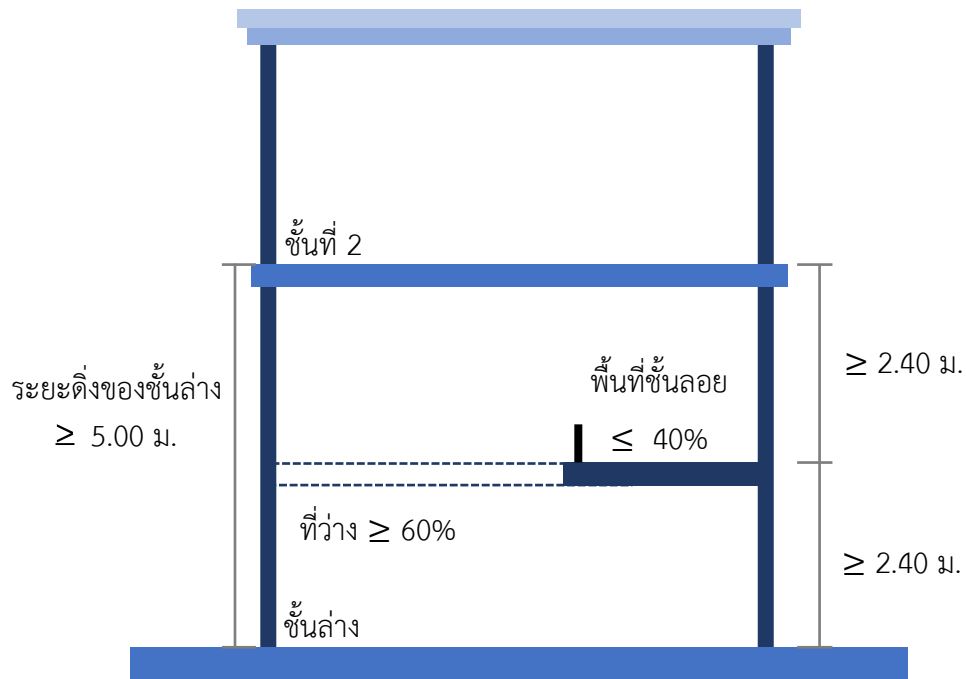
ระยะดิ่ง

ระยะดิ่ง หมายถึง ระยะที่วัดจากพื้นถึงพื้น ในกรณีของชั้นใต้หลังคาให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาดหรือยอดผนังอาคาร และในกรณีของห้องหรือส่วนของอาคารที่อยู่ภายในโครงสร้างของหลังคา ให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาดหรือยอดผนังของห้อง หรือส่วนของอาคารดังกล่าวที่ไม่ใช่โครงสร้างของหลังคา

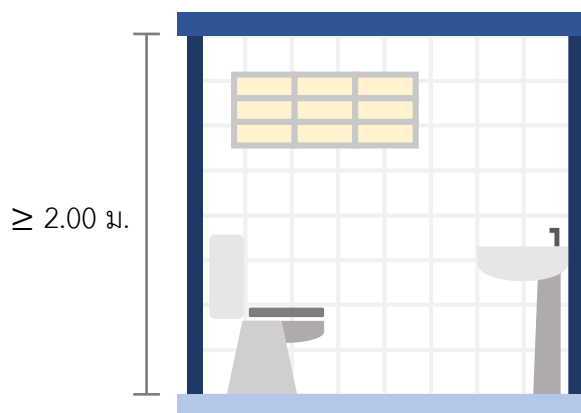


ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ต้องมีระยะดิ่งไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ประเภทการใช้อาคาร	ระยะดิ่ง
1. ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพัก โรงแรม ห้องเรียนนักเรียนอนุบาล ครัวสำหรับอาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้พิเศษ ช่องทางเดินในอาคาร	2.60 เมตร
2. ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถง ภัตตาคาร โรงงาน	3.00 เมตร
3. ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนใช้รวม คลังสินค้า โรงครัว ตลาด และอื่น ๆ ที่คล้ายกัน	3.50 เมตร
4. ห้องแถว ตึกแถว	
4.1 ชั้นล่าง	3.50 เมตร
4.2 ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไป	3.00 เมตร
5. ระเบียง	2.20 เมตร

ระยะดิ่งของห้องในอาคารที่สูงตั้งแต่ 5.00 ม. ขึ้นไป

ห้องในอาคารซึ่งมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5 เมตรขึ้นไป จะทำพื้นชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นชั้นลอยดังกล่าวต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละ 40 ของเนื้อที่ห้อง ระยะดิ่งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และระยะดิ่งระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตรด้วย

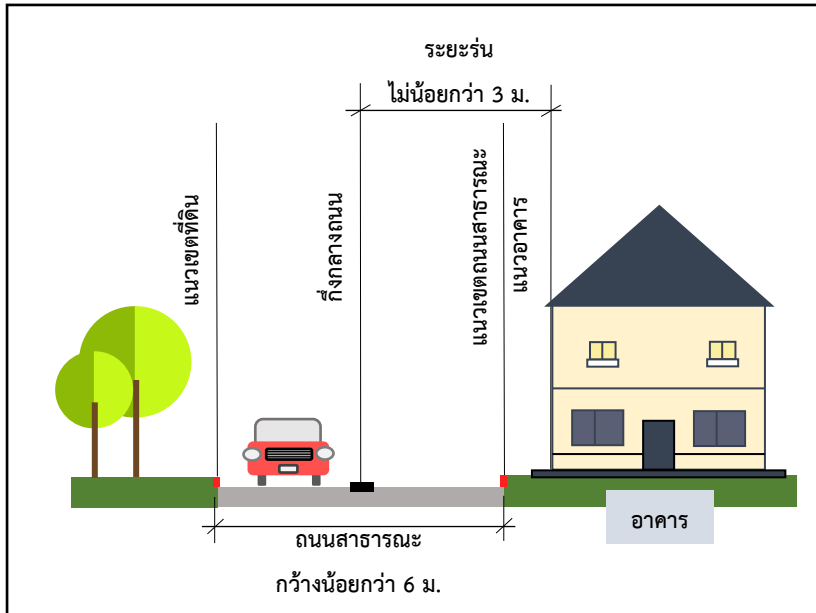
ระยะดิ่งของห้องน้ำ ห้องส้วม

ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2 เมตร

แนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคาร

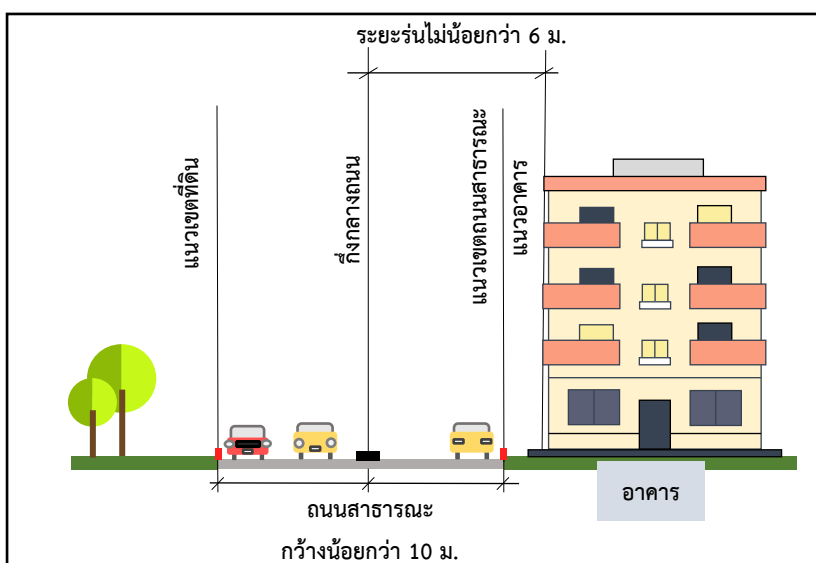


การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้น



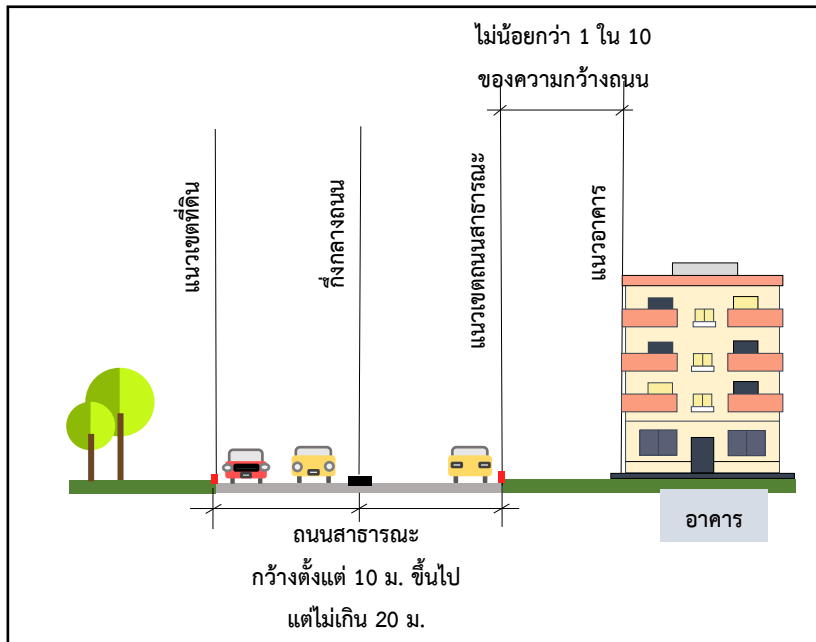
ถนนสาธารณะที่มีความกว้าง
เขตทางน้อยกว่า 6 เมตร
ให้ร่นแนวอาคารห่างจาก
กึ่งกลางถนนสาธารณะ
ไม่น้อยกว่า 3 เมตร กรณีนี้
ไม่ได้ระบุประเภทอาคาร
จึงบังคับใช้กับทุกอาคาร

สำหรับอาคารที่สูงเกิน 2 ชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน
อาคารสาธารณะ บ้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย หรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้าง
ใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างต่าง ๆ ให้มีระยะร่น ดังนี้

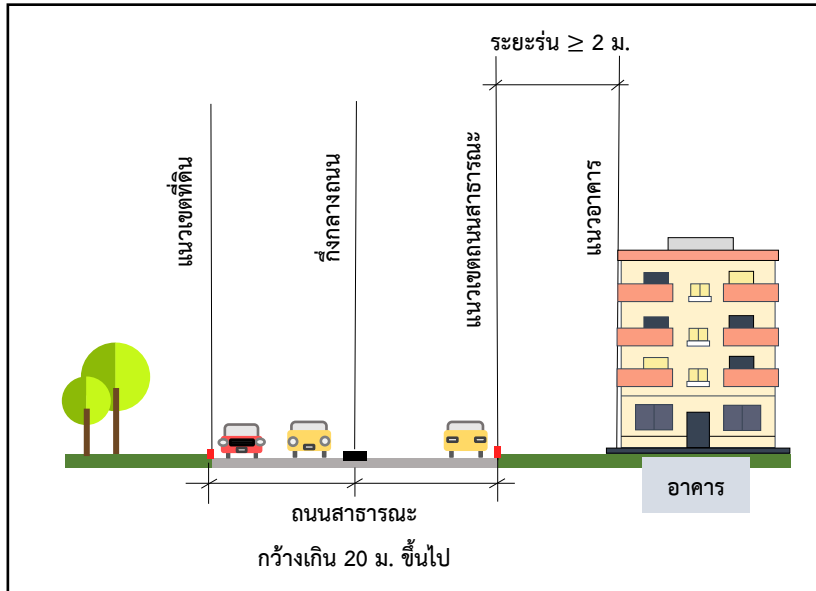


ถนนสาธารณะที่มีความกว้าง
น้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนว
อาคารห่างจากกึ่งกลางถนน
สาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร

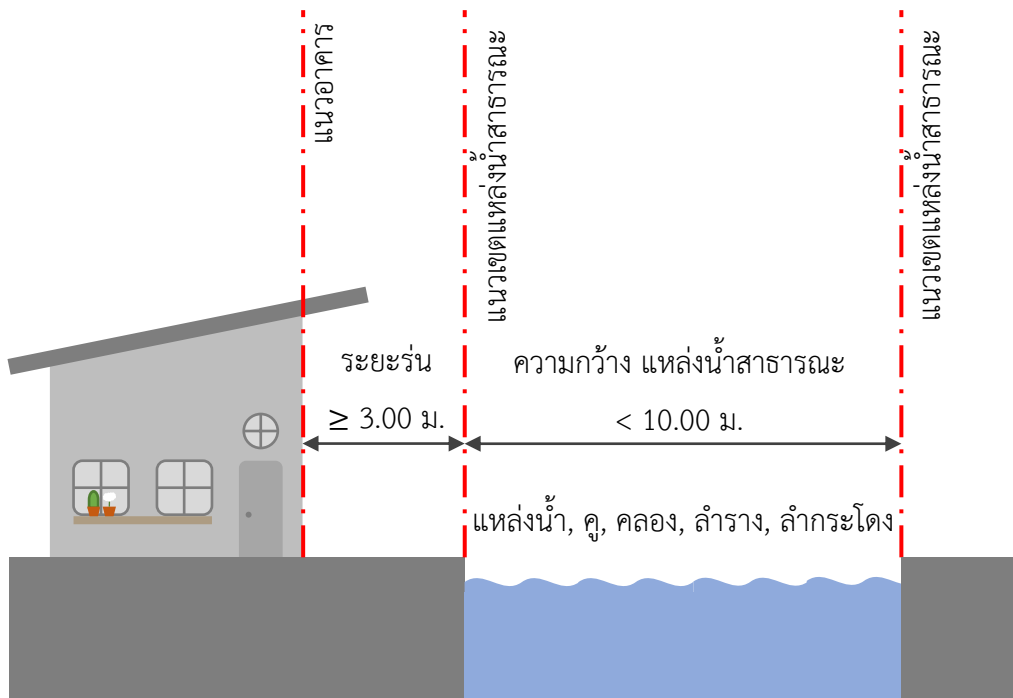
แนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคาร



ถนนสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ เช่น ถนนกว้าง 12 เมตร แนวอาคารต้องร่นจากเขตถนนไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร

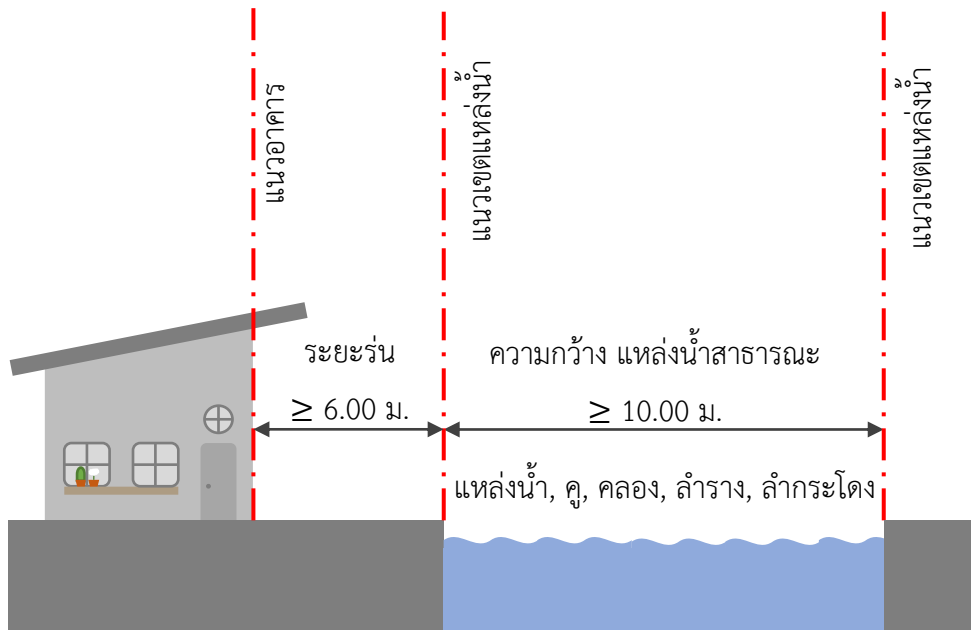


ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร



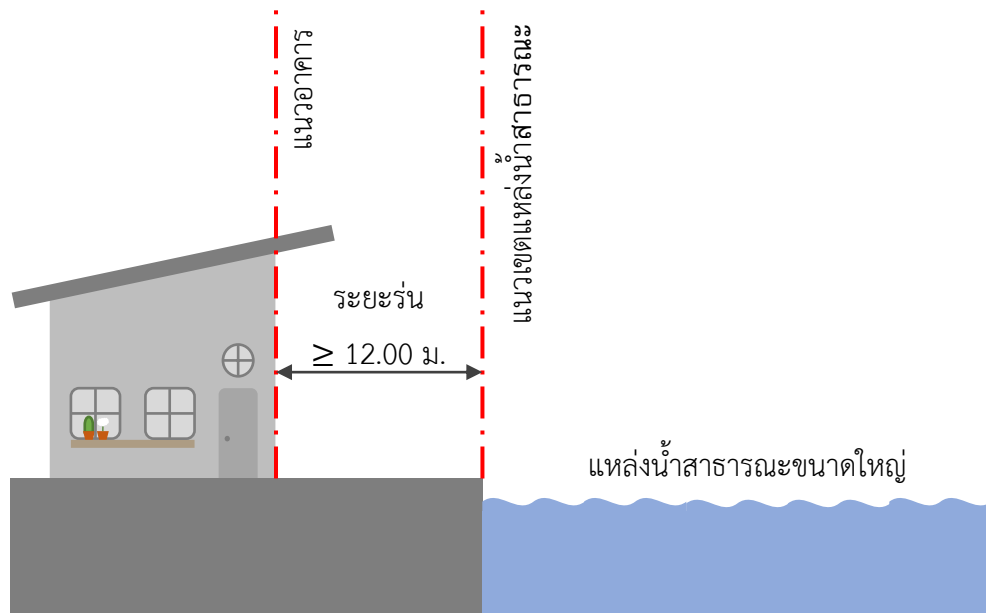
อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร

ที่มา : ข้อ 42 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร

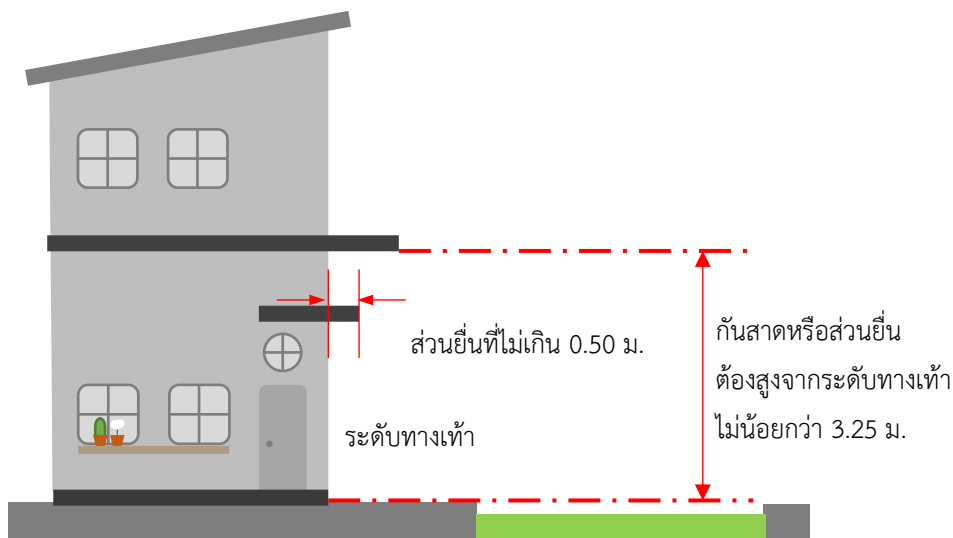
ที่มา : ข้อ 42 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึงทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 12 เมตร

ทั้งนี้ เว้นแต่ สะพาน เขื่อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ท่าเรือ ป้าย อุโมงค์ คานเรือ หรือที่ว่างที่ใช้เป็นที่จอดรถไม่ต้องร่นแนวอาคาร

ที่มา : ข้อ 42 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

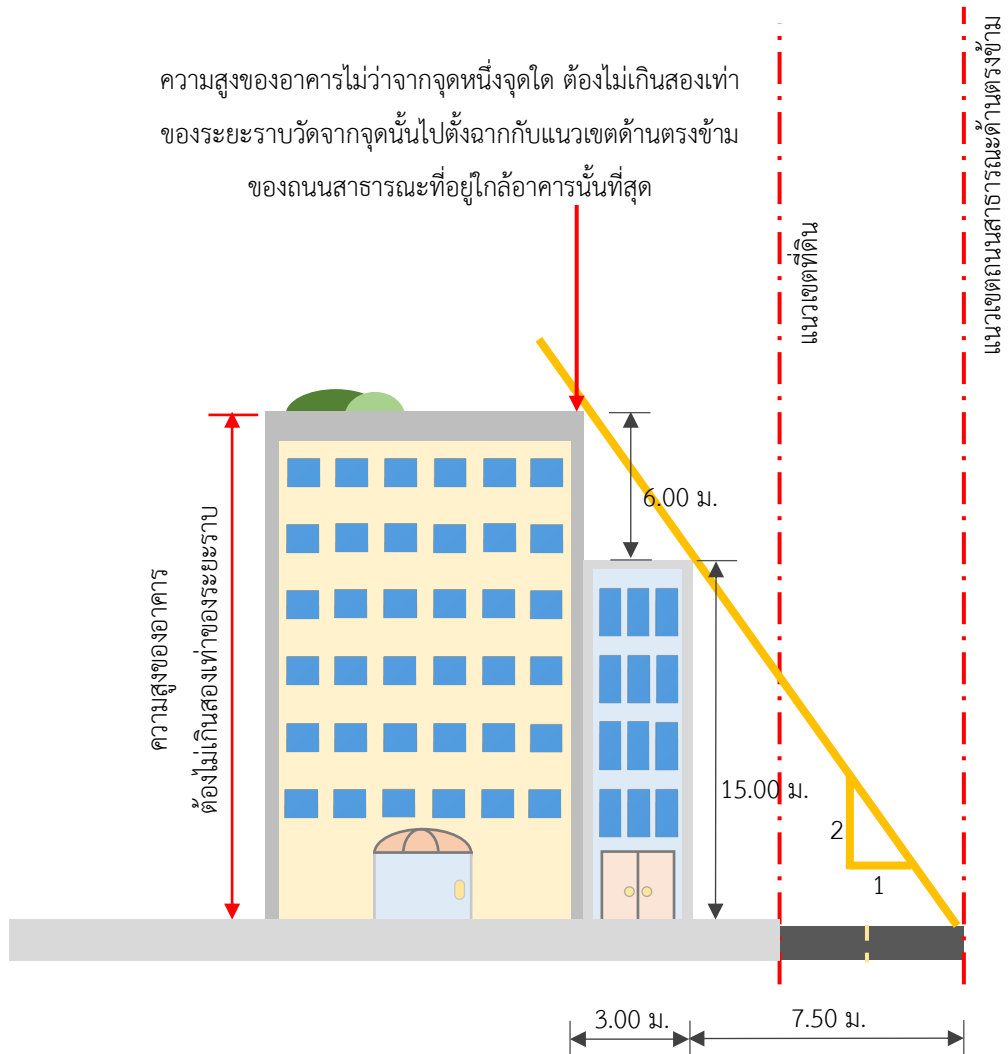


อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะและแหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ ต้องมีส่วนต่ำสุดของกันสาดหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมสูงจากระดับทางเท้าไม่น้อยกว่า 3.25 เมตร

ทั้งนี้ ไม่นับส่วนตกแต่งที่ยื่นจากผนังไม่เกิน 50 เซนติเมตร และต้องมีที่รับน้ำจากกันสาดหรือหลังคาต่อแนบหรือฝังในผนังหรือเสาอาคารลงสู่ท่อสาธารณะหรือบ่อพัก

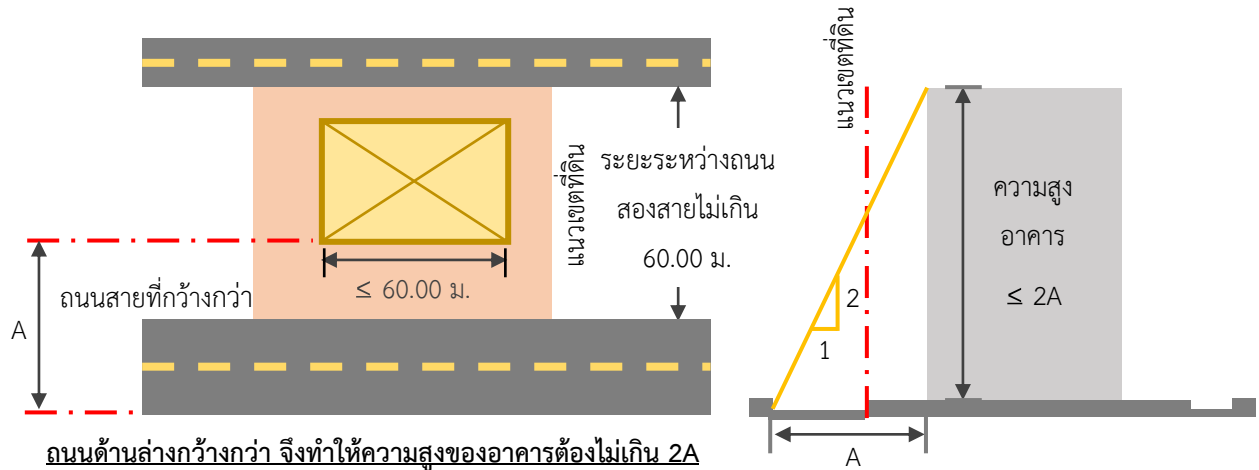
ที่มา : ข้อ 43 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

ตัวอย่าง



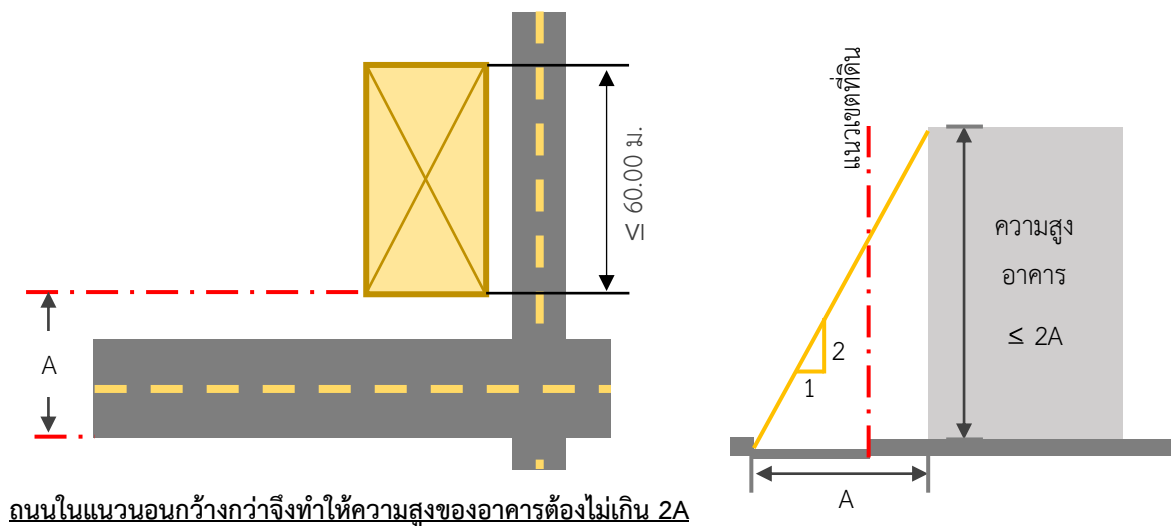
- ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด
- ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วน
ของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

ที่มา : ข้อ 44 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

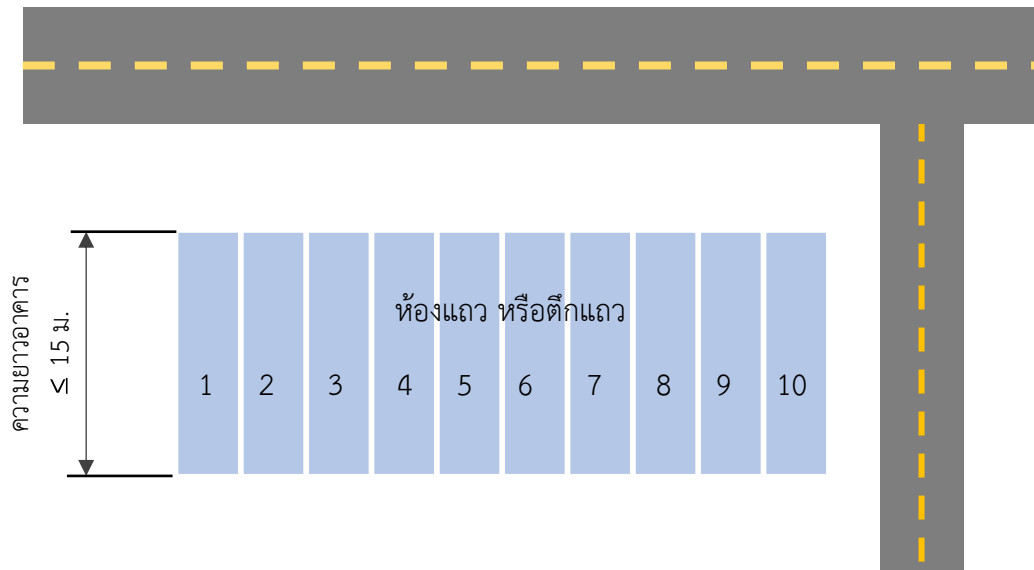


- อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า

ที่มา : ข้อ 45 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

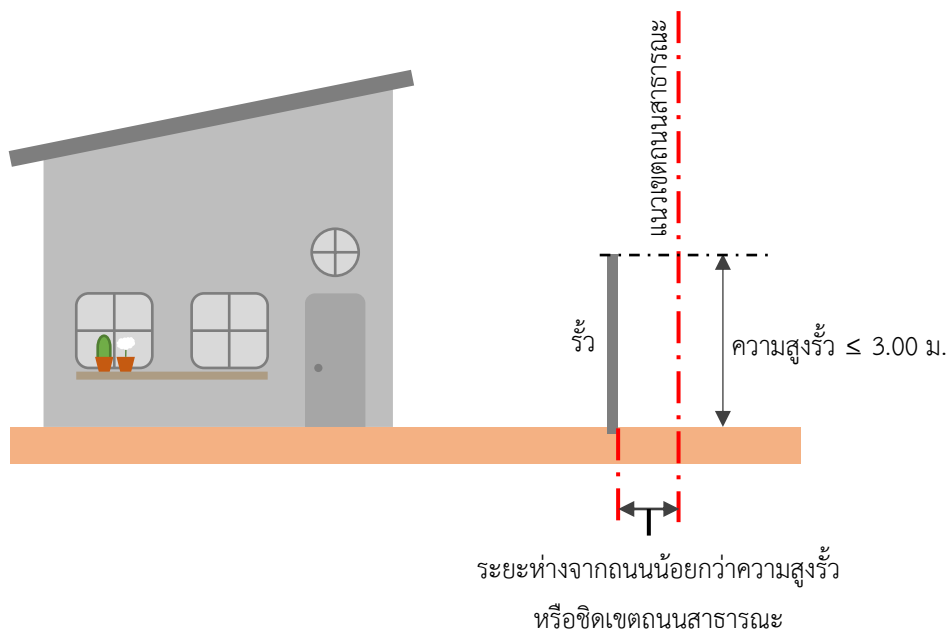


- อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร



- อาคารซึ่งเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 15 เมตร

ที่มา : ข้อ 46 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



- รั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อหรือห่างจากถนนสาธารณะน้อยกว่าความสูงของรั้วให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 3 เมตร เหนือระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ

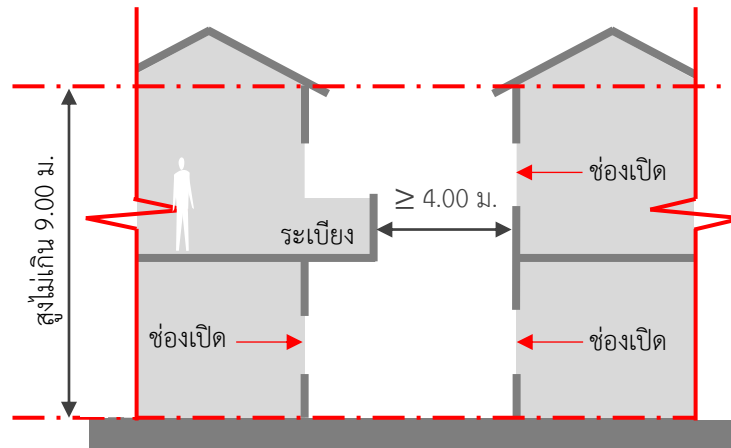
ที่มา : ข้อ 47 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

- การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

1. ผนังของอาคารด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้

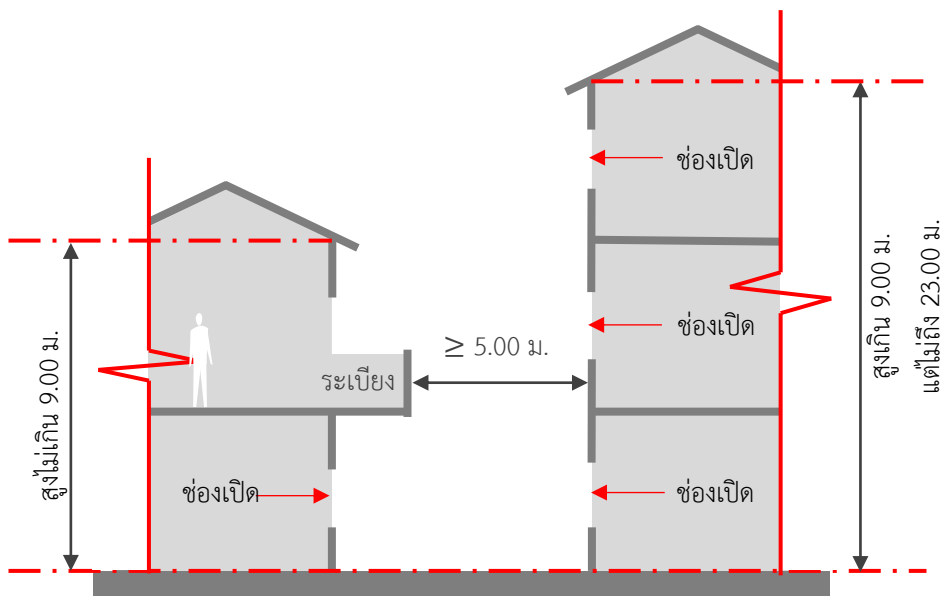
(ก) อาคารสูงไม่เกิน 9 เมตร กับอาคารสูงไม่เกิน 9 เมตร

ที่มา : ข้อ 48 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ
แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550)ฯ



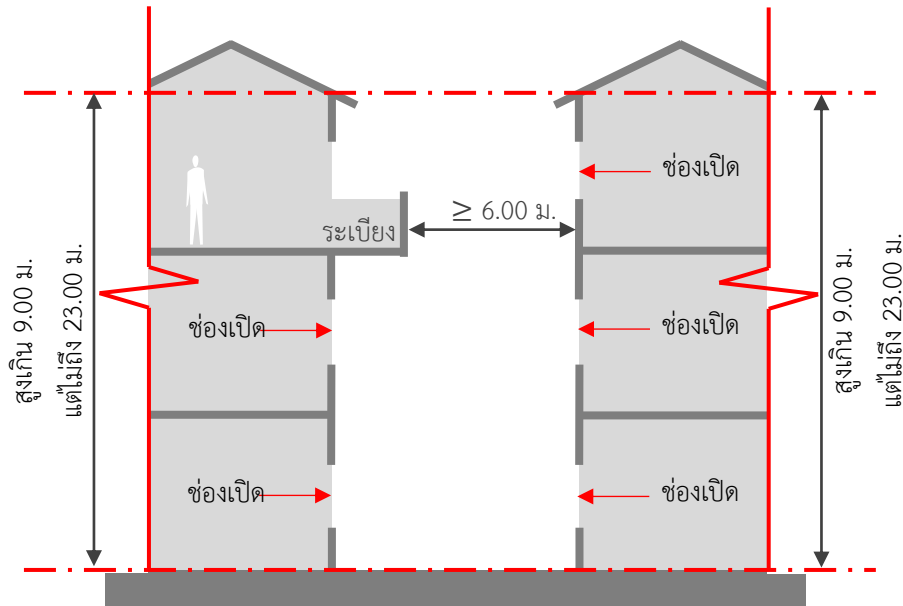
อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนัง หรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 4 เมตร

(ข) อาคารสูงไม่เกิน 9 เมตร กับอาคารสูงเกิน 9 เมตรแต่ไม่ถึง 23 เมตร



อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 5 เมตร

(ค) อาคารสูงเกิน 9 เมตรแต่ไม่ถึง 23 เมตร กับอาคารสูงเกิน 9 เมตรแต่ไม่ถึง 23 เมตร

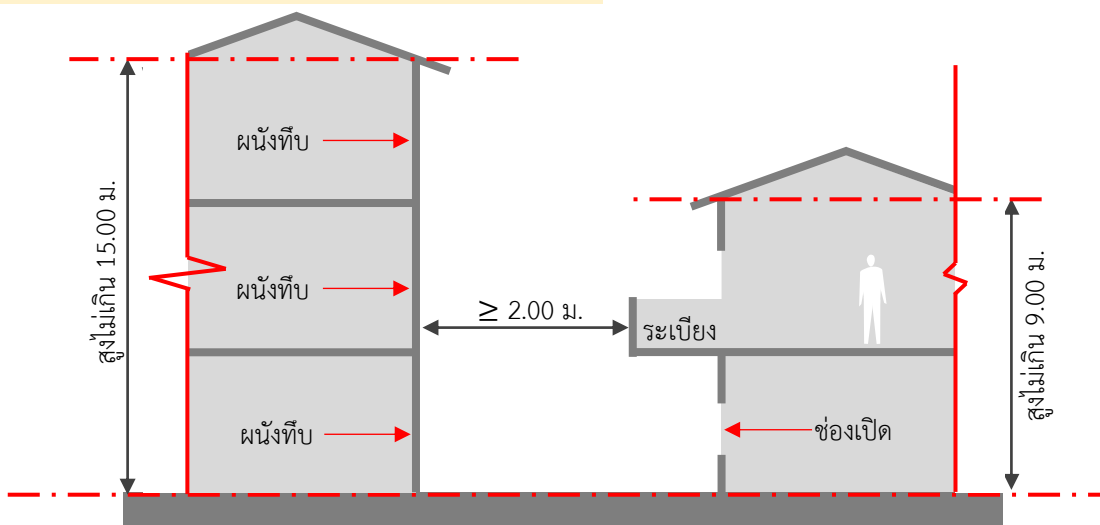


อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจาก ผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 6 เมตร

2. ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังทึบต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่น ด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้

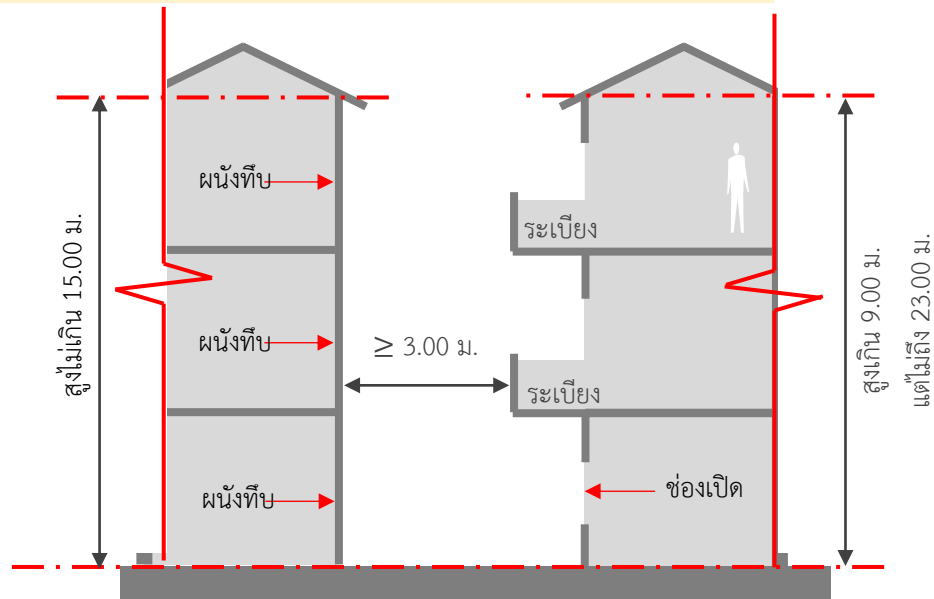
(ก) อาคารสูงไม่เกิน 15 เมตร กับอาคารสูงไม่เกิน 9 เมตร

ที่มา : ข้อ 48 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ
แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550)ฯ



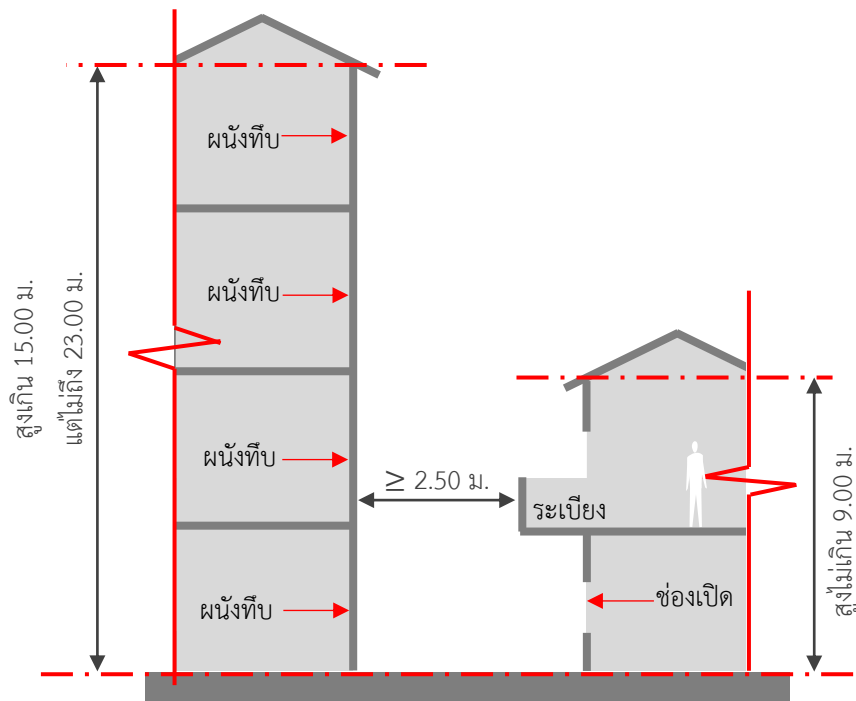
อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของ อาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(ข) อาคารสูงไม่เกิน 15 เมตร กับอาคารสูงเกิน 15 เมตรแต่ไม่ถึง 23 เมตร



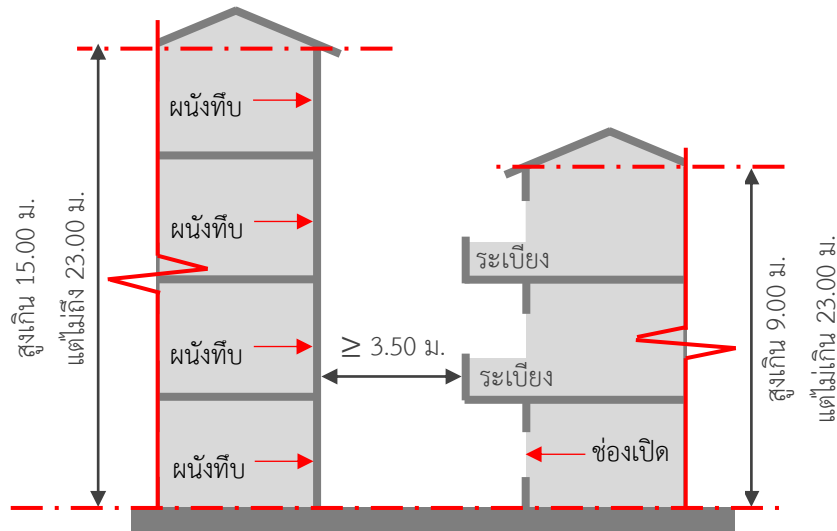
อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3 เมตร

(ค) อาคารสูงเกิน 15 เมตรแต่ไม่ถึง 23 เมตร กับอาคารสูงไม่ถึง 9 เมตร

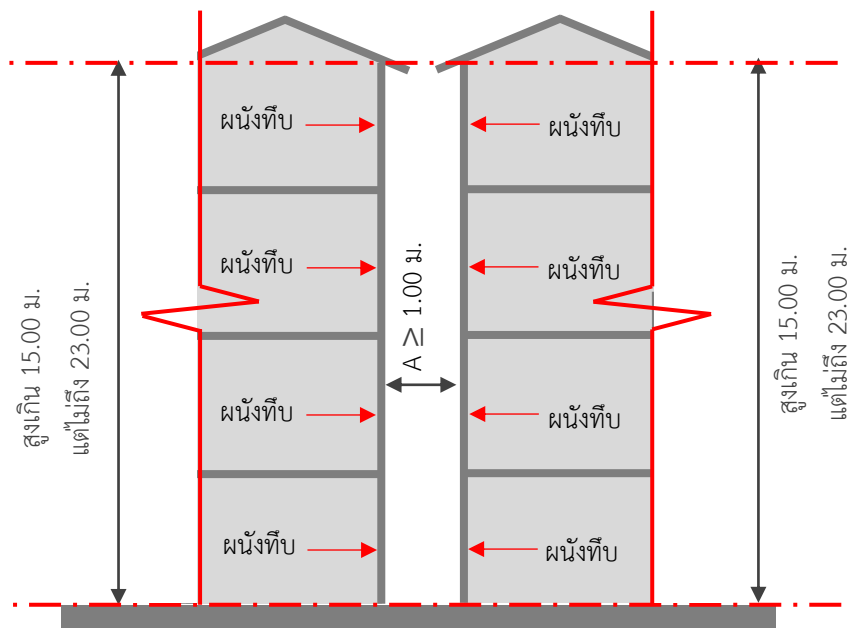


อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร

(ง) อาคารสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร กับอาคารสูงเกิน 9 เมตรแต่ไม่เกิน 23 เมตร



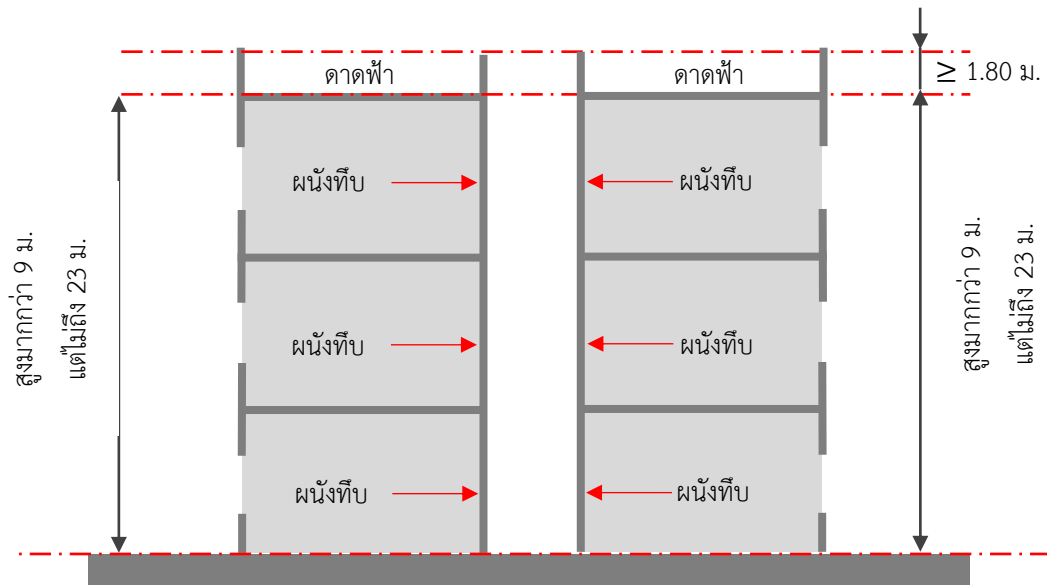
(ง) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร



3. ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังทึบต้องอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังทึบไม่น้อยกว่า 1 เมตร

ที่มา : ข้อ 48 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550)ฯ



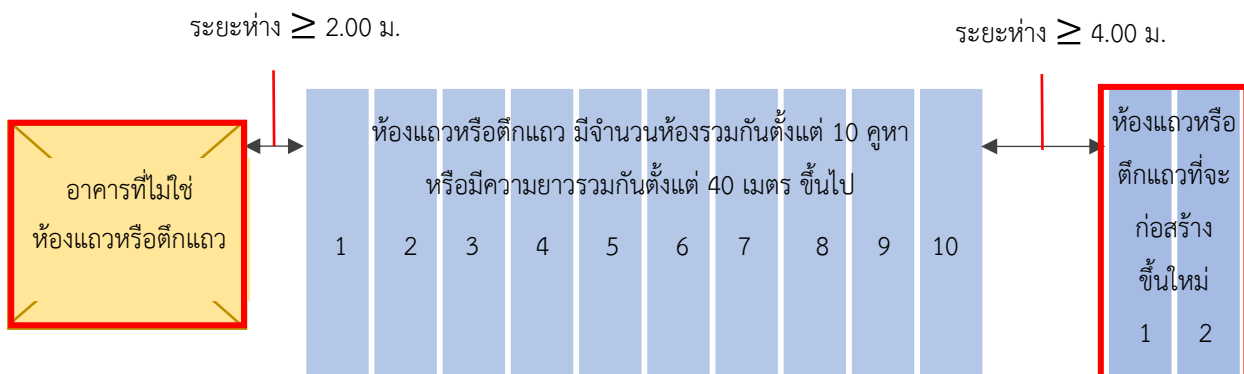
สำหรับอาคารที่มีลักษณะตามข้อ 2. และ 3. ข้างต้น ผนังของคาน้ำปลาของอาคารด้านที่อยู่ใกล้กับอาคารอื่นให้ทำการก่อสร้างเป็นผนังทึบสูงจากพื้นคาน้ำปลาไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร

ผนังทึบ หมายความว่า ผนังที่ไม่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง และให้หมายความรวมถึงผนังที่ก่อด้วยบล็อกแก้วหนาไม่น้อยกว่า 9 เซนติเมตร โดยบล็อกแก้วต้องอยู่สูงกว่าระดับพื้นของห้องไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ทั้งนี้ ผนังที่ก่อด้วยบล็อกแก้วต้องมีพื้นที่รวมกันไม่เกินร้อยละสิบสองของพื้นที่ผนังแต่ละชั้นในด้านนั้น ๆ

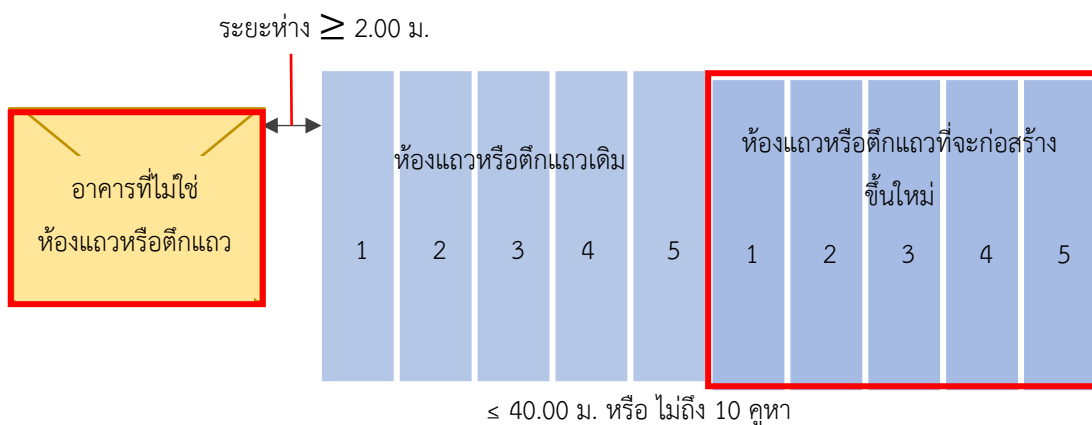
ที่มา : ข้อ 2 กฎกระทรวง ฉบับที่ 68 (พ.ศ. 2563)*

- การก่อสร้างอาคารอื่นในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว

1. ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนรวมกันได้ตั้งแต่สิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันได้ตั้งแต่ 40 เมตรขึ้นไป และอาคารที่จะสร้างขึ้นเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ห้องแถวและตึกแถวที่จะสร้างขึ้นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถว หรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ถ้าเป็นอาคารอื่นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถว หรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 2 เมตร

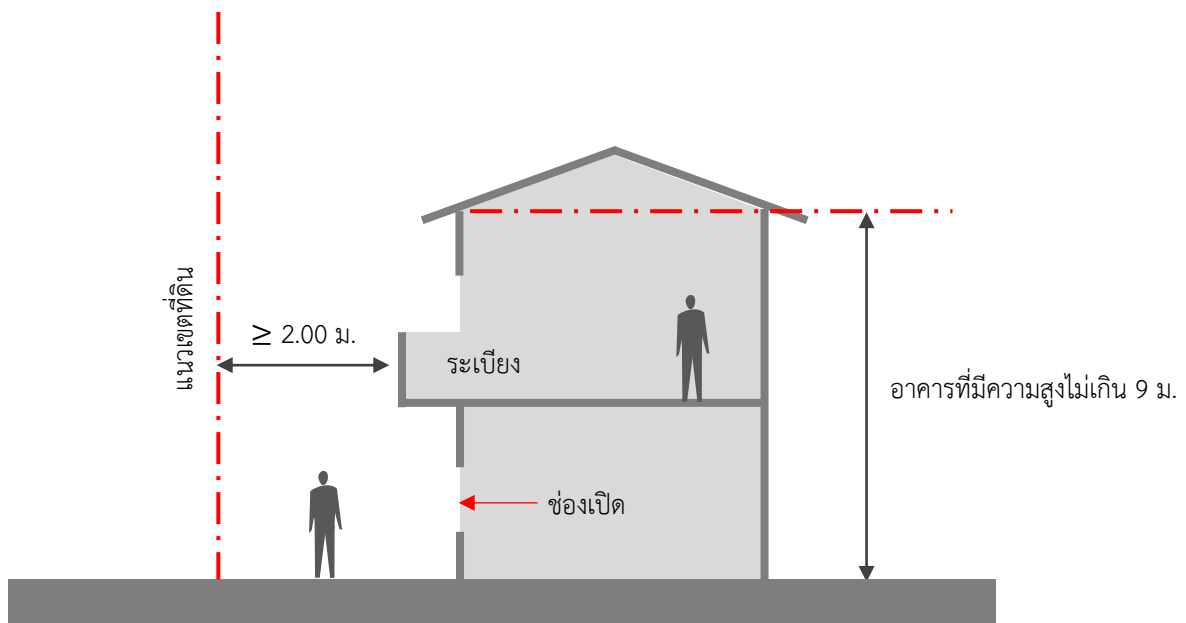
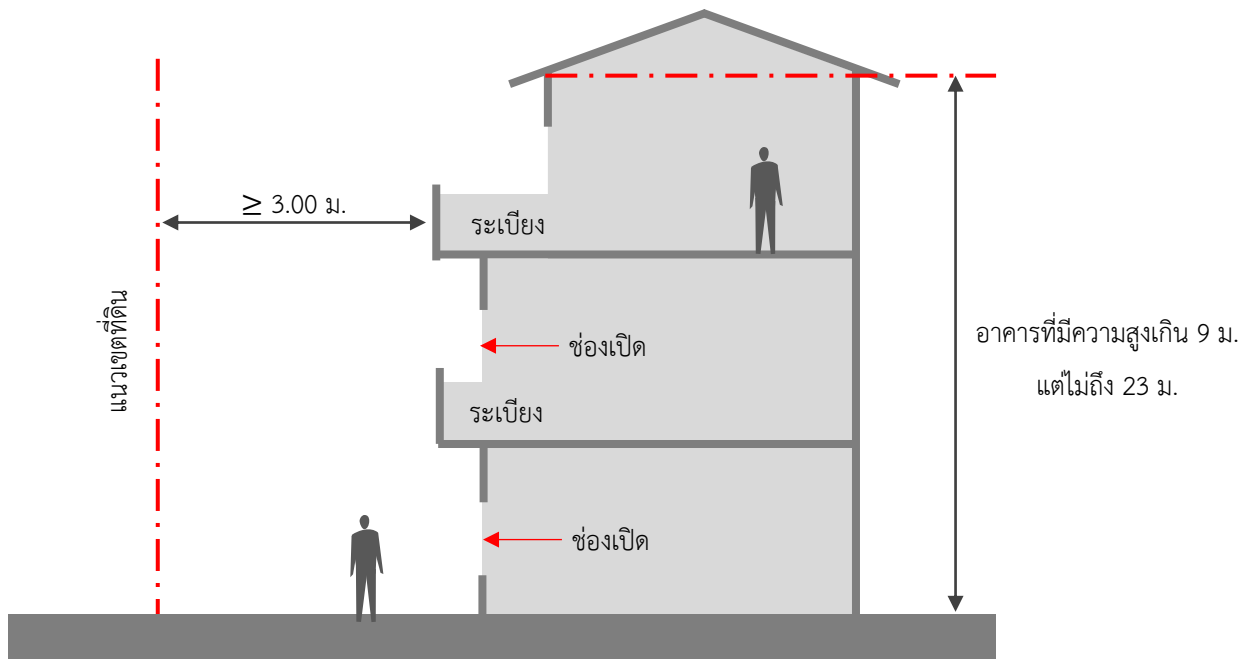


ที่มา : ข้อ 49 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

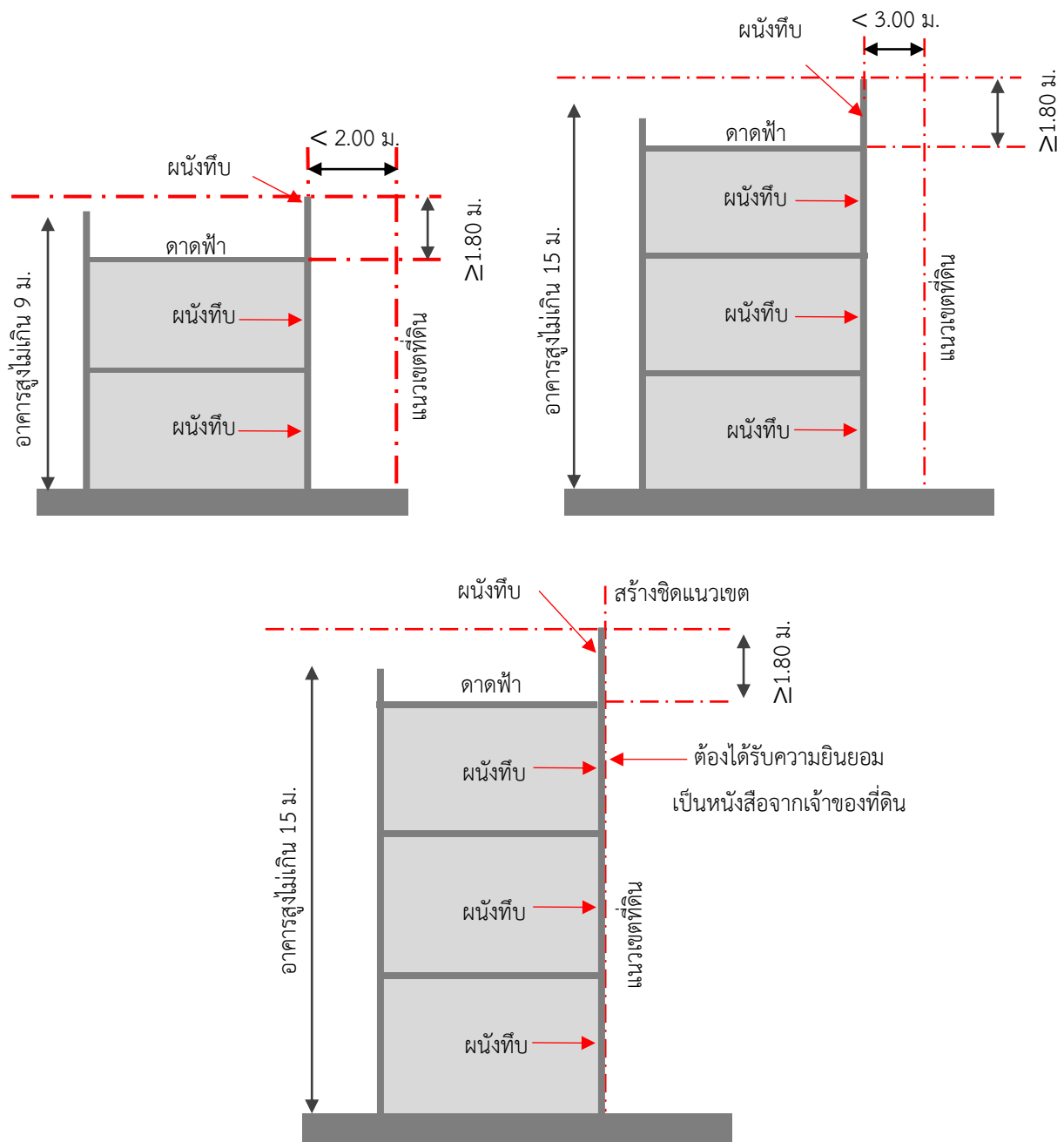


2. ถ้าห้องแถว หรือตึกแถวนั้นมีจำนวนไม่ถึง 10 คูหาและมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร อาคารที่สร้างขึ้นจะต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถว หรือตึกแถวนั้นไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่การสร้างห้องแถว หรือตึกแถวต่อจากห้องแถว หรือตึกแถวเดิม

ที่มา : ข้อ 49 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



- ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้
 - (1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร
 - (2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร



- ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่า 2 เมตร หรือ 3 เมตร แล้วแต่กรณี ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 0.50 เมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้ สูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าข้อกำหนดข้างต้น ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และคาตฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากคาตฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร
- ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

(4) ลักษณะและคุณสมบัติของวัสดุ

ลักษณะและคุณสมบัติของวัสดุ

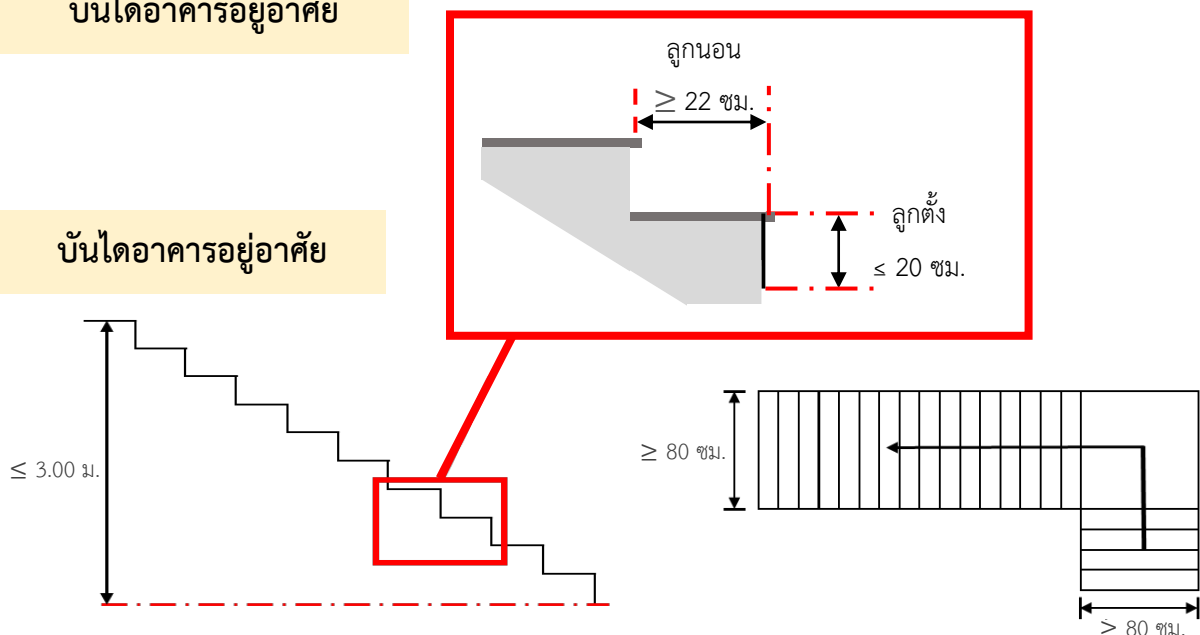
- วัสดุที่ใช้ตกแต่งผิวภายนอกอาคารหรือใช้เป็นผนังอาคารจะต้องยึดเกาะกับตัวอาคารด้วยวิธีที่ไม่ก่อให้เกิดการร่วงหล่น อันอาจทำให้เกิดอันตรายหรือความเสียหายได้
- วัสดุก่อสร้างที่ใช้ภายในอาคารจะต้องไม่ทำให้เกิดสารแขวนลอยในอากาศอันอาจเกิดอันตรายต่อสุขภาพ เช่น ใยหิน ซิลิกา หรือใยแก้ว เว้นแต่จะได้ฉาบหุ้มหรือปิดวัสดุนั้นไว้เพื่อป้องกันมิให้เกิดสารแขวนลอยฟุ้งกระจายและสัมผัสกับอากาศที่บริเวณใช้สอยของอาคาร
- วัสดุที่เป็นผิวของผนังภายนอกอาคารหรือที่ใช้ตกแต่งผิวภายนอกอาคารจะต้องมีปริมาณการสะท้อนแสงได้ไม่เกินร้อยละสามสิบ

ที่มา : ข้อ 25, 26, 27 กฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540)*

(5) บันไดและบันไดหนีไฟ

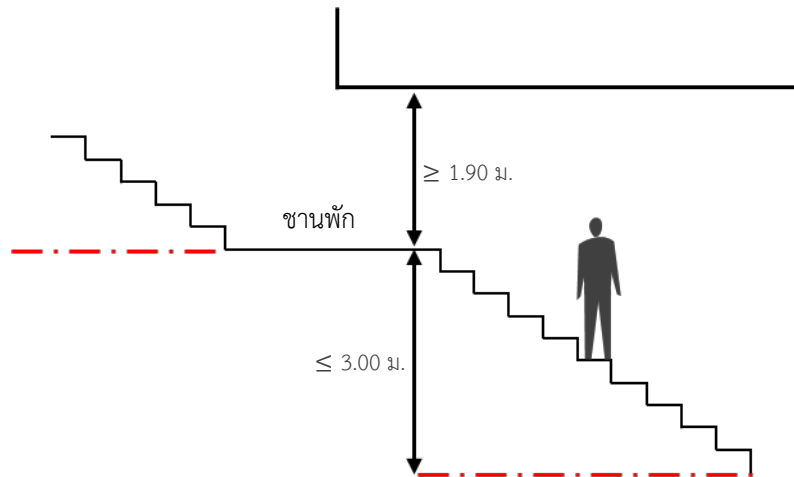
บันไดอาคารอยู่อาศัย

บันไดอาคารอยู่อาศัย



- บันไดของอาคารอยู่อาศัยถ้ามีต้องมีอย่างน้อยหนึ่งบันไดที่มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 0.8 เมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน 3 เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน 0.2 เมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้ว เหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 0.22 เมตร และต้องมีพื้นหน้าบันไดที่มีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่า ความกว้างของบันได

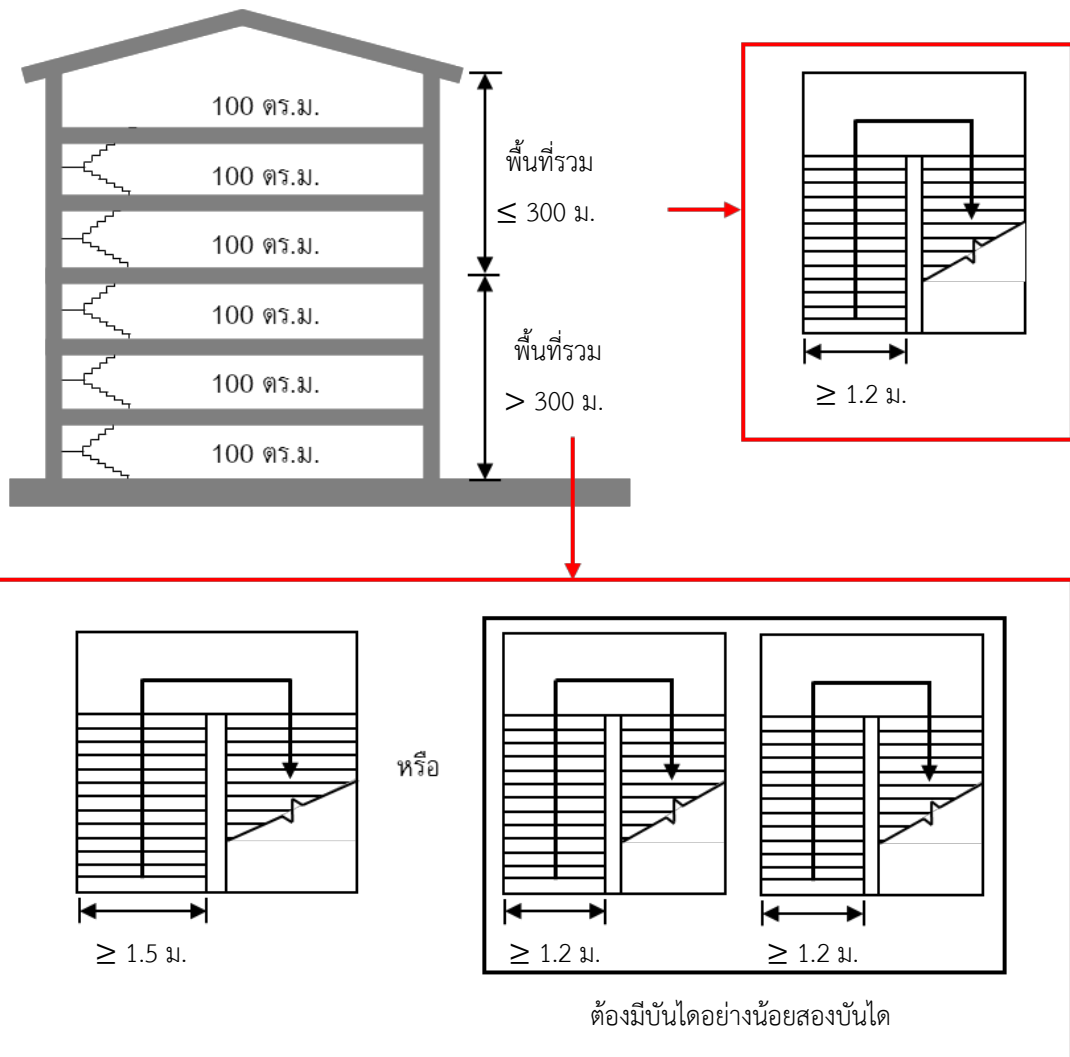
ที่มา : ข้อ 23 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)*



- บันไดที่สูงเกิน 3 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 3 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และชานพักบันไดต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได ระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร

ที่มา : ข้อ 23 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

**บันไดอาคารอยู่อาศัยรวม หอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ
อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ**



- บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร
- สำหรับบันไดของอาคารดังกล่าวที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า 1.50 เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันไดและแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร

บันไดอาคารอยู่อาศัยรวม หอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ
อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ



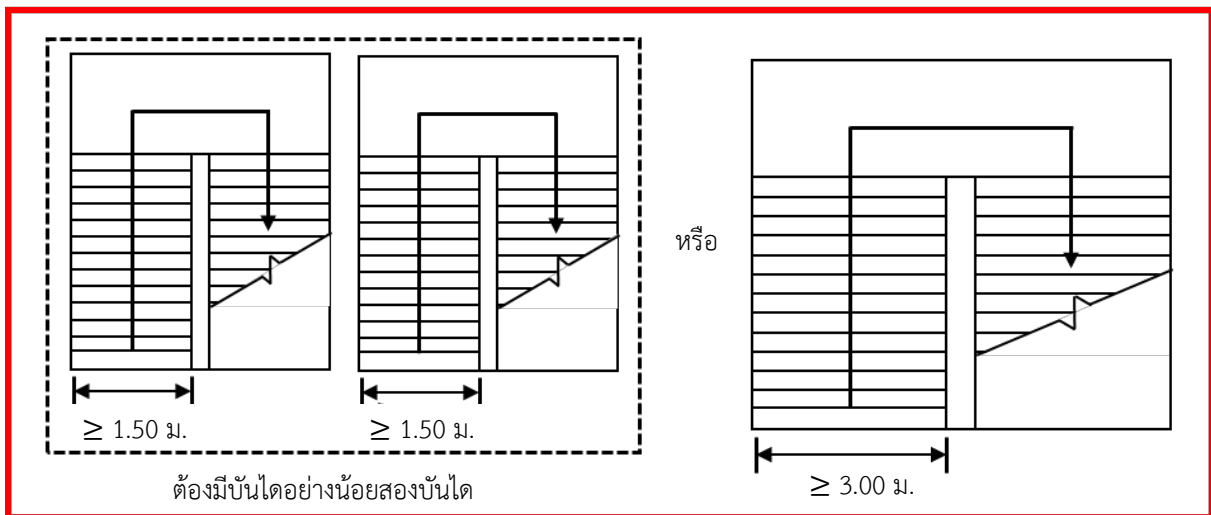
บันไดห้องประชุมหรือห้องบรรยาย
ที่มีพื้นที่ ≥ 500 ตร.ม.



บันไดห้องรับประทานอาหาร
หรือสถานบริการ
ที่มีพื้นที่ $\geq 1,000$ ตร.ม.



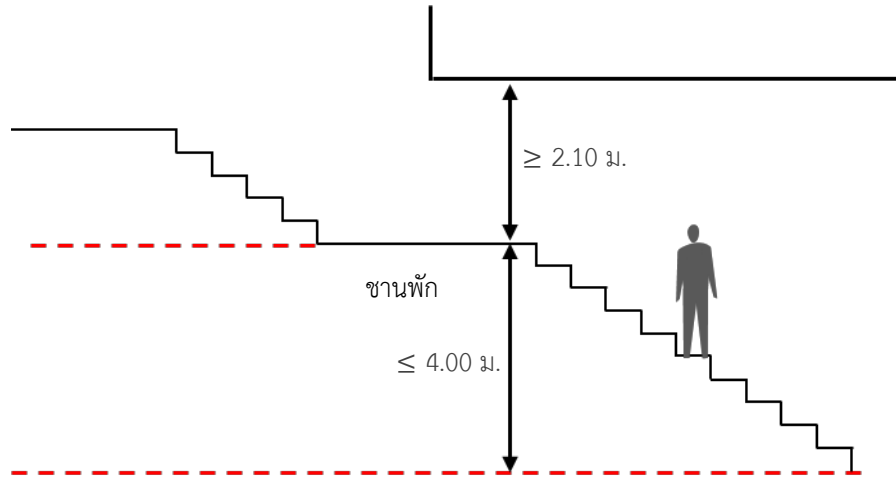
บันไดของแต่ละชั้นของอาคาร
ที่มีพื้นที่รวมกัน $\geq 2,000$ ตร.ม.



- บันไดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของคนจำนวนมาก เช่น บันไดห้องประชุมหรือห้องบรรยายที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดห้องรับประทานอาหารหรือสถานบริการที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดของแต่ละชั้นของอาคารนั้นที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร อย่างน้อยสองบันได ถ้ามีบันไดเดียว ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร

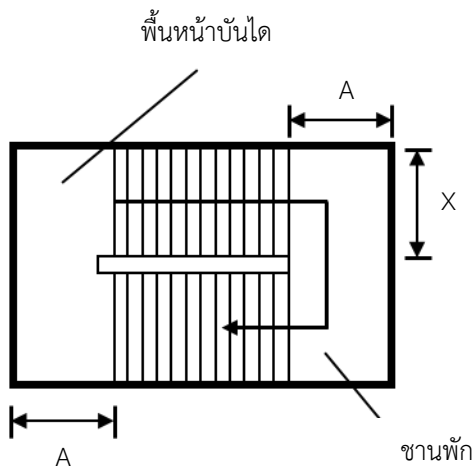
ที่มา : ข้อ 24 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

บันไดอาคารอยู่อาศัยรวม หอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ
อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ



- บันไดที่สูงเกิน 4 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 4 เมตร หรือน้อยกว่านั้นและระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร

ที่มา : ข้อ 24 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



กรณีที่ $X \leq 2.00$ ม.

$$A \geq X$$

กรณีที่ $X > 2.00$ ม.

$$A \leq 2.00$$

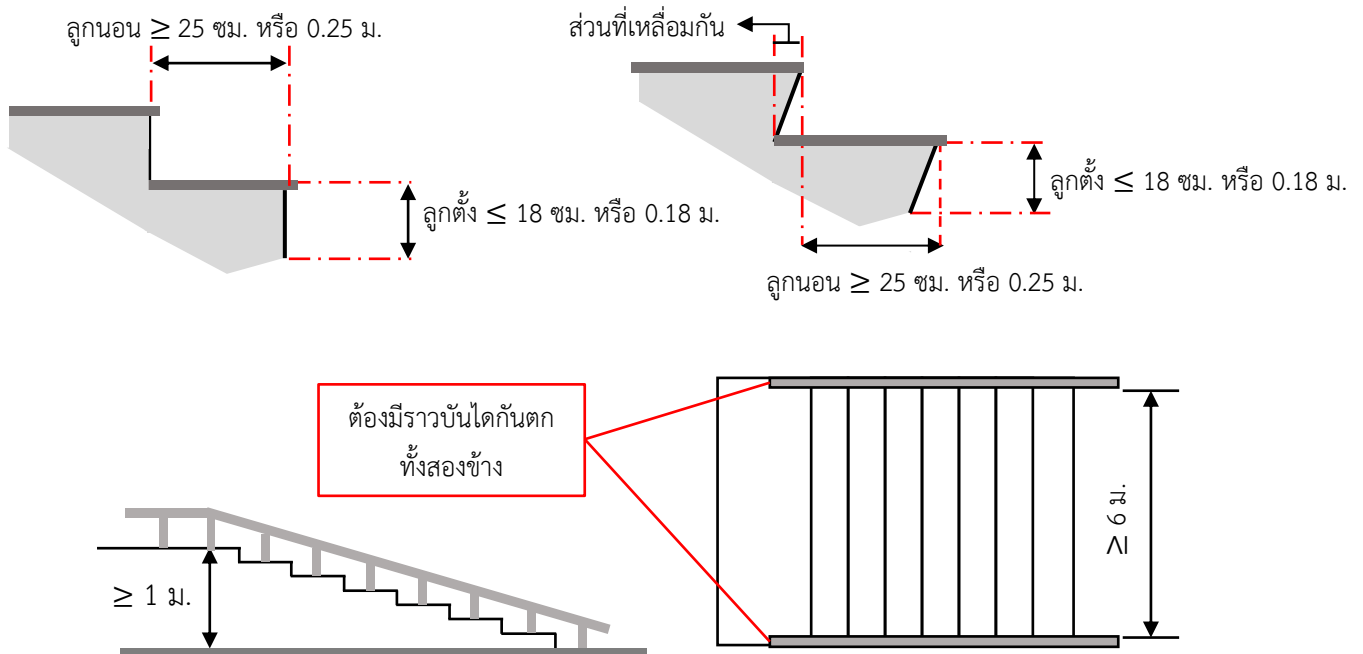
X = ความยาวสุทธิชานพัก

A = ความกว้างชานพัก

- ชานพักบันไดและพื้นที่หน้าบันไดต้องมีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 2 เมตร ชานพักบันไดและพื้นที่หน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน 2 เมตรก็ได้

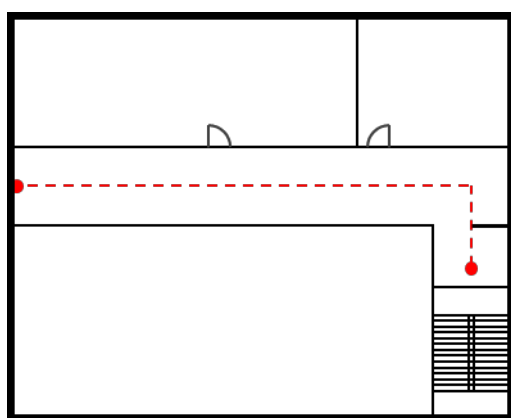
ที่มา : ข้อ 24 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

**บันไดอาคารอยู่อาศัยรวม หอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ
อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ**



- บันไดอยู่อาศัยรวม หอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขั้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร และต้องมีราวบันไดกันตก บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 6 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร ต้องมีราวบันไดทั้งสองข้าง บริเวณจุกบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น

ที่มา : ข้อ 24 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

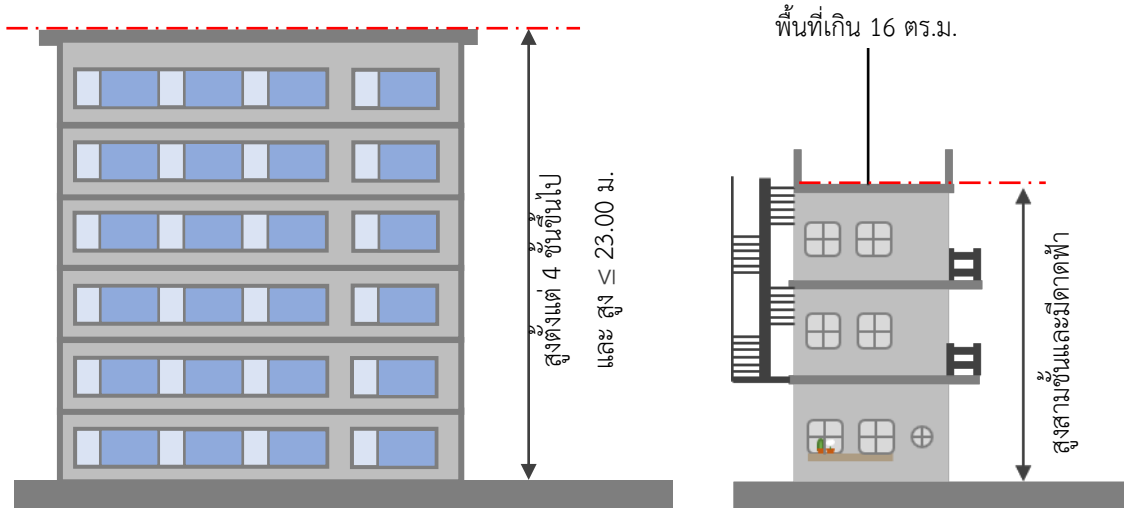


จะต้องมีระยะห่างไม่เกิน 40 เมตร
จากจุดที่ใกล้สุดบนพื้นชั้นนั้น

- บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม จะต้องมียะห่างไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ใกล้สุดบนพื้นชั้นนั้น

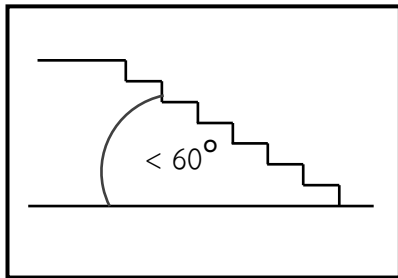
ที่มา : ข้อ 25 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

บันไดหนีไฟ

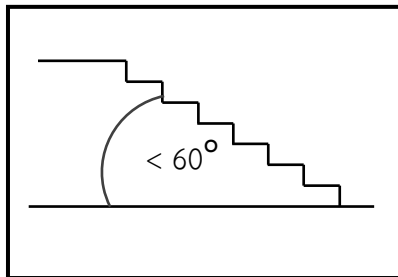
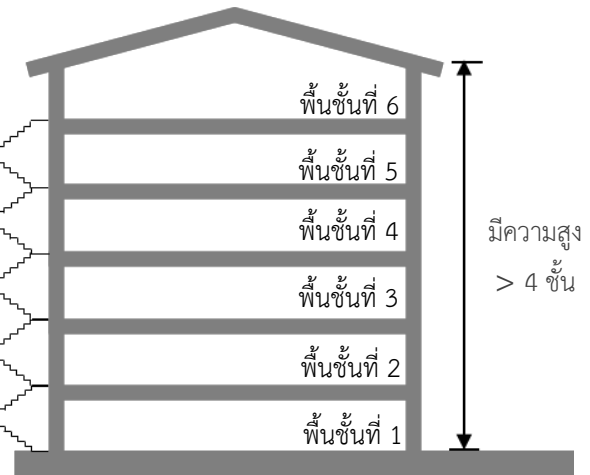


- อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปและสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารที่สูงสามชั้นและมีดาดฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร นอกจากมีบันไดของอาคารตามปกติแล้ว ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

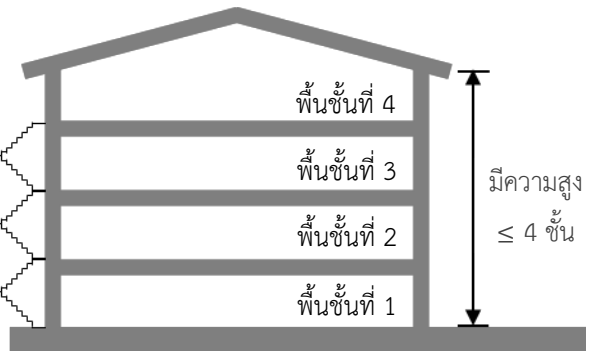
ที่มา : ข้อ 27 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



ชานพักบันได
ชานพักบันได
ชานพักบันได
ชานพักบันได
ชานพักบันได

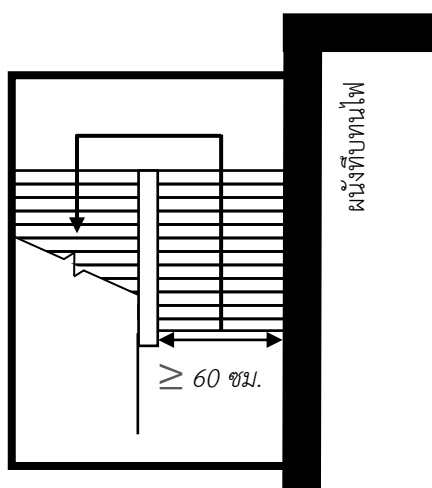


ชานพักบันได
ชานพักบันได
ชานพักบันได

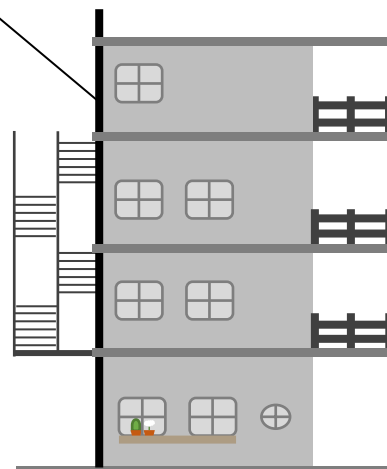


- บันไดหนีไฟต้องมีความลาดชันน้อยกว่า 60 องศา เว้นแต่ตึกแถวและบ้านแถวที่สูงไม่เกิน 4 ชั้น ให้มีบันไดหนีไฟที่มีความลาดชันเกิน 60 องศาได้ และต้องมีชานพักบันไดทุกชั้น

ที่มา : ข้อ 28 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

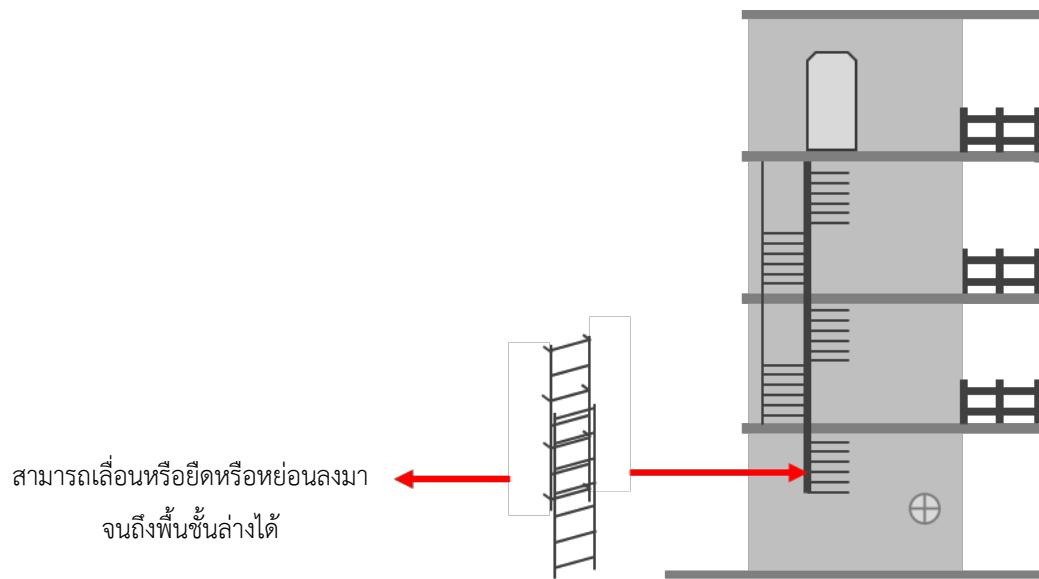


ผนังทับทนไฟ



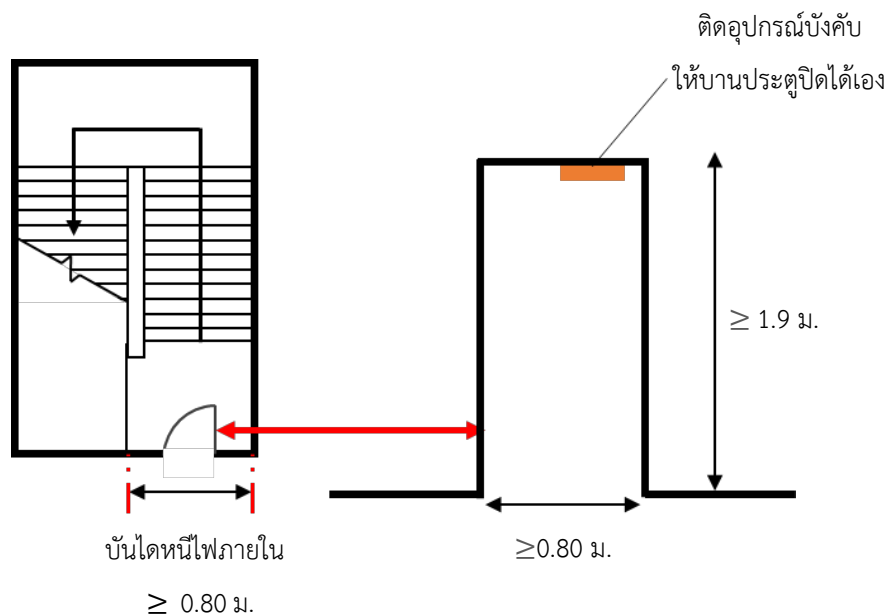
- บันไดหนีไฟภายนอกอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 0.60 เมตรและต้องมีผนังส่วนที่บันไดหนีไฟพาดผ่านเป็นผนังทับทนก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ

ที่มา : ข้อ 29 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



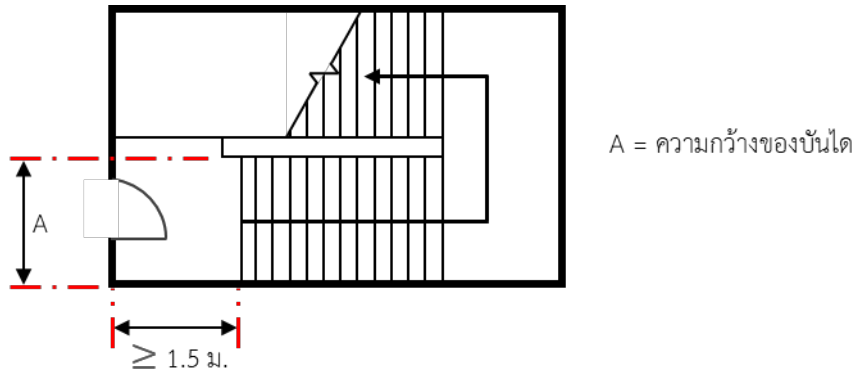
- บันไดหนีไฟภายนอกอาคาร ถ้าทอดไม่ถึงพื้นชั้นล่างของอาคารต้องมีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยัดหรือหย่อนลงมาจนถึงพื้นชั้นล่างได้

ที่มา : ข้อ 29 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



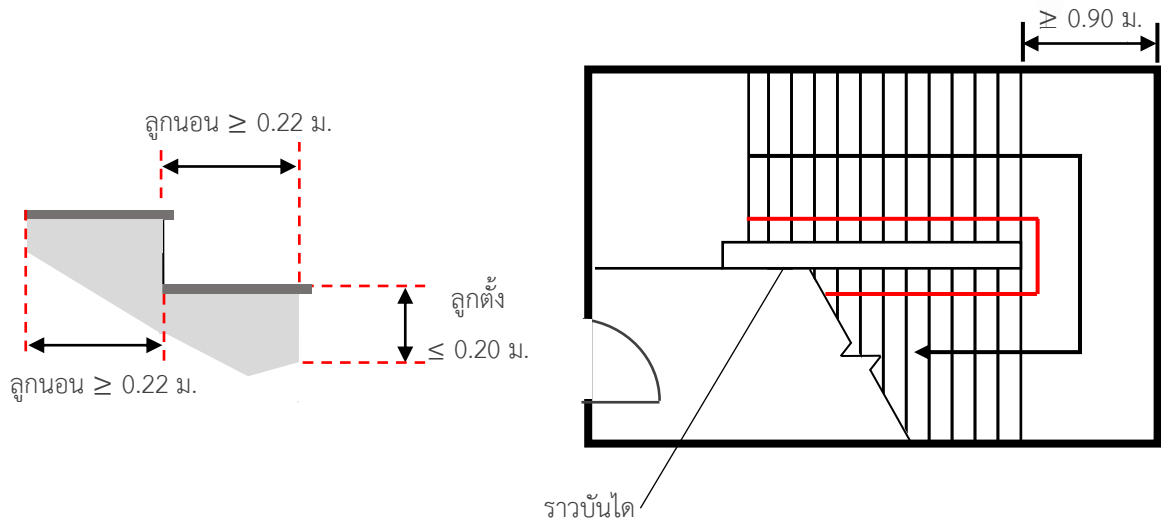
- ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 0.80 เมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.9 เมตร และต้องทำเป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกเท่านั้น กับต้องติดอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง และต้องสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา ประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟต้องไม่มีธรณีหรือขอบกั้น

ที่มา : ข้อ 31 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



- พื้นหน้าบันไดหนีไฟต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดและอีกด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

ที่มา : ข้อ 32 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



- สำหรับอาคารสูง (ความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป) บันไดหนีไฟต้องทำจากวัสดุทนไฟ และไม่เผอร่อน เช่น คอนกรีตเสริมเหล็ก เป็นต้น ลูกนอนกว้างไม่น้อยกว่า 0.22 เมตร และลูกตั้งสูงไม่เกิน 0.20 เมตร มีชานพักกว้างไม่น้อยกว่า 0.9 เมตร และมีราวบันไดอย่างน้อยหนึ่งด้าน

ที่มา : ข้อ 23 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ

(6) แบบ และจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม

ห้องน้ำ

1. อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ ต้องมีห้องน้ำและห้องส้วมไม่น้อยกว่าจำนวนที่กำหนดไว้ในตารางเกี่ยวกับจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมของอาคาร
(ดูรายละเอียดตารางในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)ฯ แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551)ฯ)

จำนวนห้องน้ำและห้องส้วมที่กำหนดไว้ในตาราง เป็นจำนวนขั้นต่ำที่ต้องจัดให้มีแม้ว่าอาคารนั้นจะมีพื้นที่อาคารหรือจำนวนคนน้อยกว่าที่กำหนดไว้

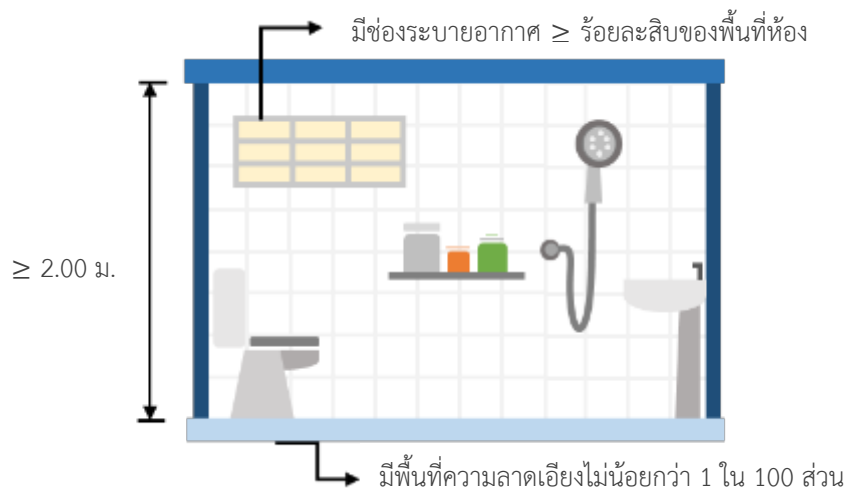
อาคารที่มีพื้นที่ของอาคารหรือจำนวนคนมากกว่าที่กำหนดไว้ในตาราง จะต้องจัดให้มีห้องน้ำและห้องส้วมเพิ่มขึ้นตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารหรือจำนวนคนที่มากขึ้นนั้น ถ้ามีเศษให้คิดเต็มอัตรา

ชนิดหรือประเภทของอาคารที่มีได้กำหนดไว้ในตาราง ให้พิจารณาเทียบเคียงลักษณะการใช้สอยของอาคารนั้น โดยถือจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมที่กำหนดไว้ในตารางดังกล่าวเป็นหลัก

ที่มา : ข้อ 8 กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)ฯ

2. ห้องน้ำและห้องส้วมจะแยกจากกันหรือรวมอยู่ในห้องเดียวกันก็ได้โดยมีลักษณะ

1. สร้างด้วยวัสดุทนทาน และทำความสะอาดง่าย



2. ระยะดิ่งระหว่างพื้นห้องถึงเพดานยอดฝาหรือผนังตอนต่ำสุดต้องไม่ต่ำกว่า 2 เมตร

3. มีช่องระบายอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ห้องหรือมีพัดลมระบายอากาศได้เพียงพอ

4. พื้นห้องน้ำและห้องส้วมมีความลาดเอียงไม่น้อยกว่า 1 ใน 100 ส่วน และมีจุดระบายน้ำทิ้งอยู่ในตำแหน่งต่ำสุดบนพื้นห้อง

5 มีท่อระบายก๊าซขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 2.50 เซนติเมตร (0.025 เมตร) และมีความสูงอยู่ในระดับที่กลิ่นเหม็นของก๊าซไม่รบกวนผู้อื่น

6 ที่ปัสสาวะต้องมีระบบการดักกลิ่นและเป็นแบบใช้น้ำชำระลงสู่ระบบกำจัดสิ่งปฏิกูล

7 ในกรณีเป็นอาคารที่มีบุคคลเข้าใช้สอยประจำอยู่หลายชั้น การจะจัดให้มีห้องส้วม และที่ปัสสาวะในชั้นใดให้เป็นไปตามความจำเป็นและเหมาะสม

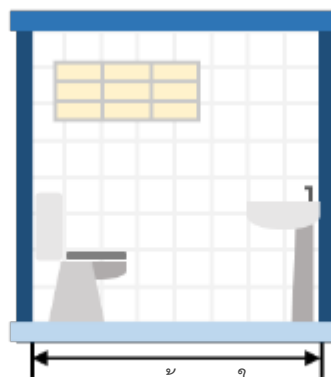
ห้องน้ำและห้องส้วม
รวมอยู่ในห้องเดียว

มีพื้นที่ ≥ 1.50 ตร.ม.



ห้องน้ำและห้องส้วมรวมแยกกัน

มีพื้นที่ ≥ 0.90 ตร.ม.



ความกว้างภายใน

≥ 0.90 ม.

มีพื้นที่ ≥ 0.90 ตร.ม.



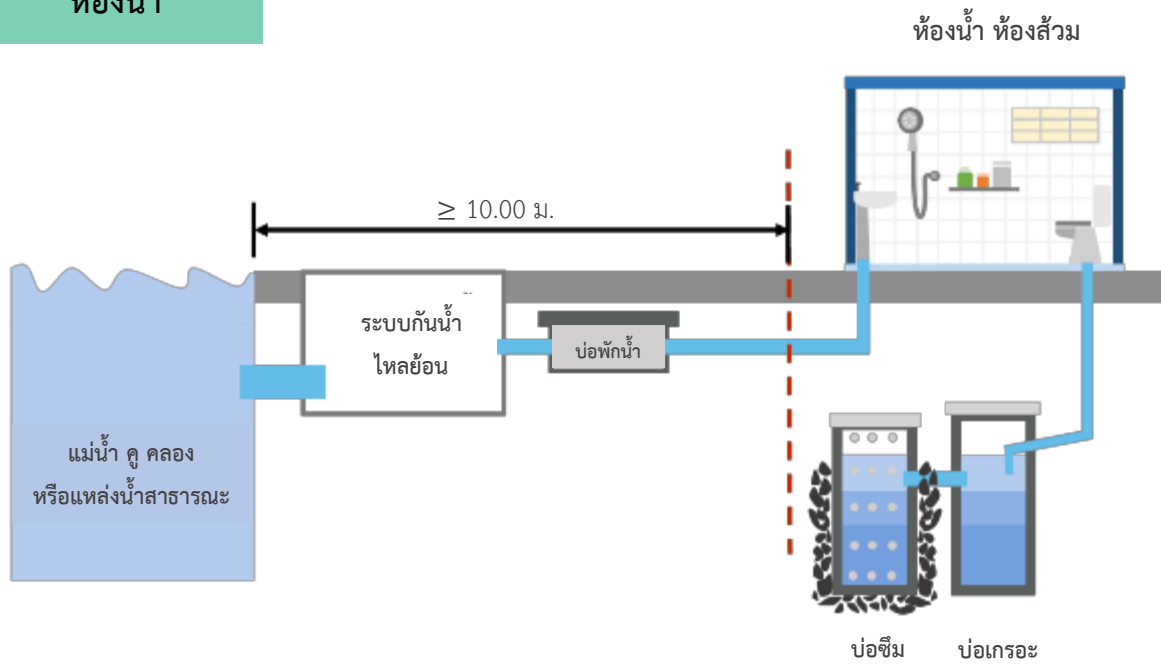
ความกว้างภายใน

≥ 0.90 ม.

8 ในกรณีที่ห้องน้ำและห้องส้วมรวมอยู่ในห้องเดียวกัน ต้องมีขนาดพื้นที่ภายในของห้องไม่น้อยกว่า 1.50 ตารางเมตร แต่ถ้าห้องน้ำและห้องส้วมแยกกัน ต้องมีขนาดพื้นที่ภายในของแต่ละห้องไม่น้อยกว่า 0.90 ตารางเมตร และมีความกว้างภายในไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร

ที่มา : ข้อ 9 กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)ฯ

ห้องน้ำ



- **บ่อเกรอะ บ่อซึม** ของส้วมต้องอยู่ห่างจากแม่น้ำ คู คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 10 เมตร เว้นแต่ส้วมที่มีระบบกำจัดสิ่งปฏิกูลที่ถูกต้องตามหลักการสาธารณสุขและมีขนาดที่เหมาะสม ทั้งนี้ ตามที่กระทรวงมหาดไทยด้วยความเห็นชอบของกระทรวงสาธารณสุข ประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

ที่มา : ข้อ 10 กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)ฯ

1.3.2 ข้อกำหนดของระบบโครงสร้างอาคาร



การออกแบบบ้านหรืออาคารให้มีความมั่นคงแข็งแรง ตัวอาคารจะต้องถูกออกแบบให้มีความสามารถในการรับน้ำหนักได้มากกว่าน้ำหนักที่จะเกิดขึ้นในขณะใช้งานอาคาร โดยน้ำหนักที่ตัวอาคารต้องคำนึงถึง ได้แก่ น้ำหนักของตัวอาคาร น้ำหนักบรรทุกทุกใช้งาน และแรงอื่น ๆ ที่มากระทำ เช่น แรงลม และแรงแผ่นดินไหว เป็นต้น

การพิจารณาด้านความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

แรงที่กระทำกับอาคาร

น้ำหนักบรรทุกคงที่

น้ำหนักบรรทุกจร



แรงลม



แรงแผ่นดินไหว



ความสามารถในการรับน้ำหนัก
ของดิน

ชนิดของฐานราก

ฐานรากแผ่

ฐานรากเสาเข็ม

ความสามารถในการทนไฟ
ของโครงสร้าง

ระยะหุ้มของคอนกรีต

การหุ้มป้องกันโครงสร้างด้วยวัสดุทนไฟ

การออกแบบโครงสร้าง

เลือกวัสดุที่ใช้ทำโครงสร้าง

วิธีหน่วยแรงใช้งาน หรือวิธีกำลัง

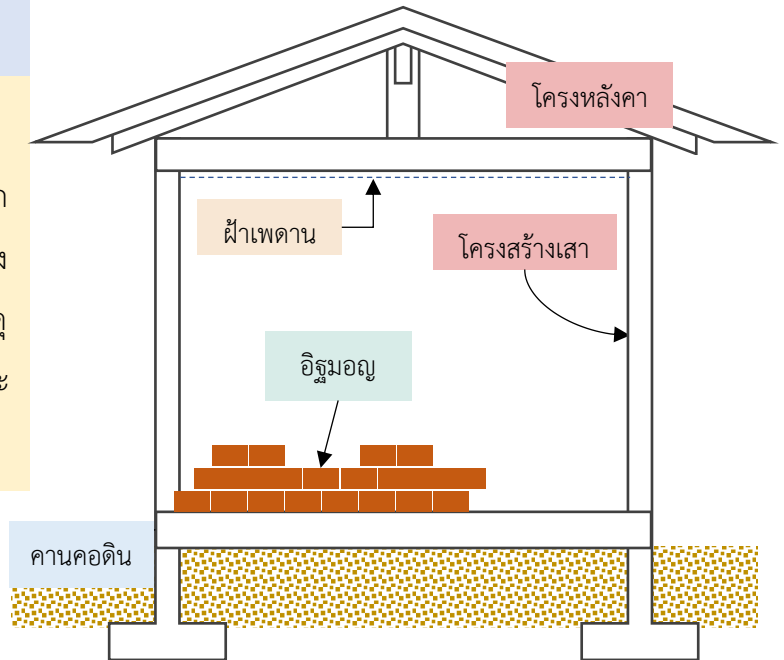
น้ำหนักบรรทุกที่กระทำกับอาคาร

น้ำหนักบรรทุกคงที่

น้ำหนักบรรทุกคงที่ : Dead Load (DL)

น้ำหนักบรรทุกคงที่ หรือน้ำหนักบรรทุกตายตัว คือ น้ำหนักที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลง ได้แก่ น้ำหนักของโครงสร้าง น้ำหนักวัสดุตกแต่ง ได้แก่ วัสดุปูพื้น ฝ้าเพดาน และผนังก่ออิฐ

ที่มา : ข้อ 1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ



น้ำหนักบรรทุกจร

น้ำหนักบรรทุกจร Live Load (LL)

น้ำหนักบรรทุกที่มีการเคลื่อนย้าย เคลื่อนที่ หรือมีการเปลี่ยนแปลง ขนาดน้ำหนักตลอดเวลา หรือชั่วคราว ได้แก่ ผู้คนที่ใช้อาคาร สัตว์ เฟอร์นิเจอร์ สิ่งของต่าง ๆ รถยนต์

ที่มา : ข้อ 1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ



- น้ำหนักบรรทุกจรสำหรับประเภท และส่วนต่าง ๆ ของอาคาร นอกเหนือจากน้ำหนักของตัวอาคาร หรือเครื่องจักร หรืออุปกรณ์อย่างอื่น ให้คำนวณโดยประมาณเฉลี่ยไม่ต่ำกว่าค่าที่ให้ไว้ในตารางต่อไป

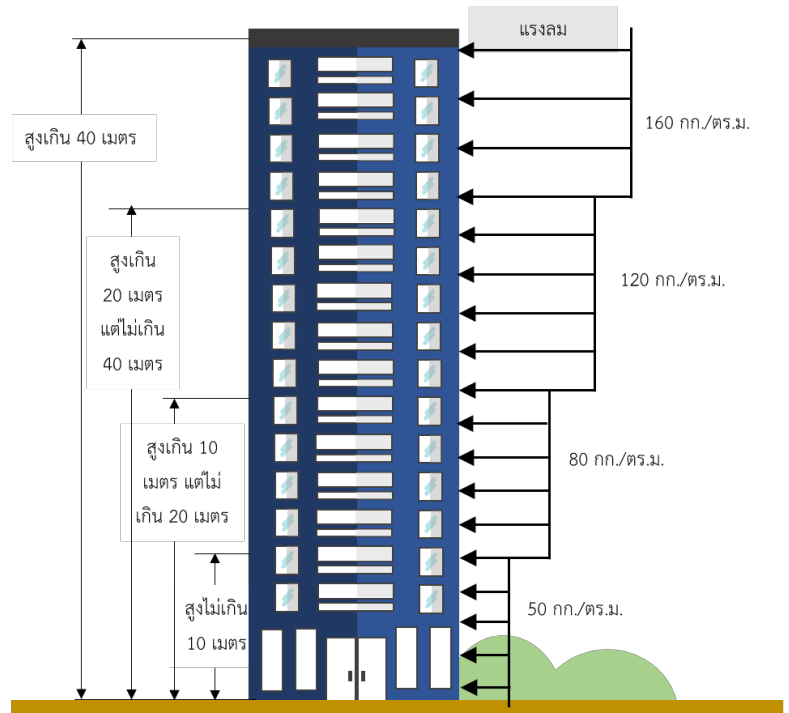
ประเภท และส่วนต่าง ๆ ของอาคาร		หน่วยน้ำหนักบรรทุกจร (กก./ตร.ม.)
01	หลังคา	30
02	กันสาดหรือหลังคาคอนกรีต	100
03	ที่พักอาศัย โรงเรียนอนุบาล ห้องน้ำ ห้องส้วม	150
04	ห้องแถว ตึกแถวที่ใช้พักอาศัย อาคารชุด หอพัก โรงแรม และห้องคนไข้พิเศษของโรงพยาบาล	200
05	สำนักงาน ธนาคาร	250
06	(ก) อาคารพาณิชย์ ส่วนของห้องแถว ตึกแถวที่ใช้เพื่อ การพาณิชย์ มหาวิทยาลัย วิทยาลัย โรงเรียนและโรงพยาบาล	300
	(ข) ห้องโถง บันได ช่องทางเดินของอาคารชุด หอพัก โรงแรม สำนักงาน และธนาคาร	300
07	(ก) ตลาด อาคารสรรพสินค้า หอประชุม โรงมหรสพ ภัตตาคาร ห้องประชุม ห้องอ่านหนังสือในห้องสมุดหรือ หอสมุด ที่จอดรถหรือเก็บรถยนต์นั่งหรือรถจักรยานยนต์	400
	(ข) ห้องโถง บันได ช่องทางเดินของอาคารพาณิชย์ มหาวิทยาลัย วิทยาลัย และโรงเรียน	400
08	(ก) คลังสินค้า โรงกีฬา พิพิธภัณฑ์ ภัตตาคาร โรงงาน อุตสาหกรรม โรงพิมพ์ ห้องเก็บเอกสารและพัสดุ	500
	(ข) ห้องโถง บันได ช่องทางเดินของตลาด อาคารสรรพสินค้า ห้องประชุม หอประชุม โรงมหรสพ ภัตตาคาร ห้องสมุดและ หอสมุด	500
09	ห้องเก็บหนังสือของห้องสมุดหรือหอสมุด	600
10	ที่จอดรถหรือเก็บรถยนต์บรรทุกเปล่า	800

แรงภายนอกที่กระทำกับโครงสร้าง

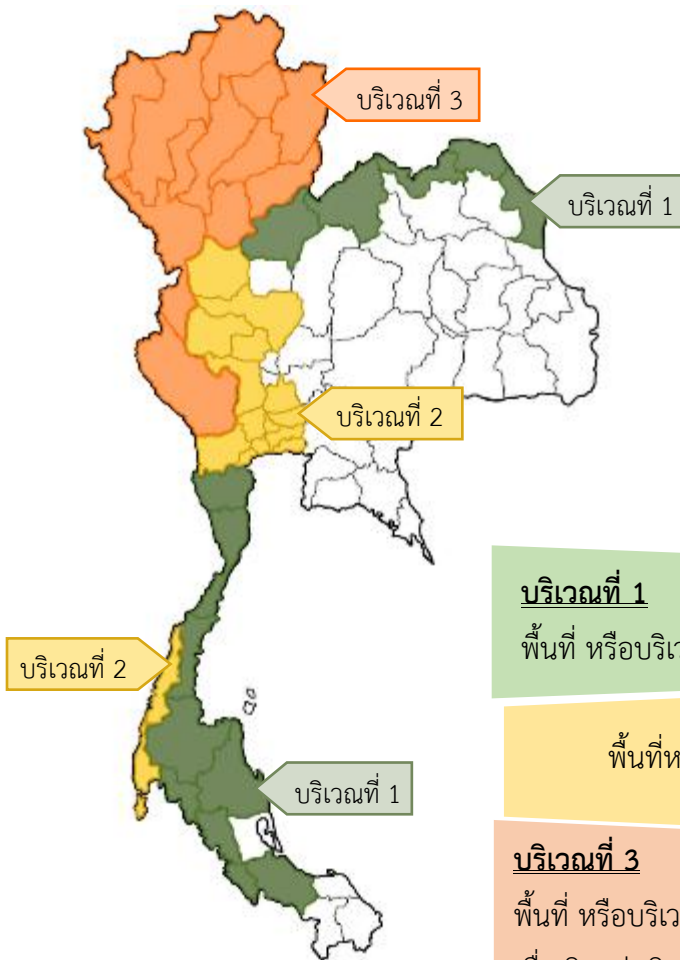


แรงลม (Wind Load)

"แรงลม" หมายความว่า แรงของลมที่กระทำต่อโครงสร้าง โดยขนาดของแรงลมที่กระทำในแนวราบของอาคารจะขึ้นอยู่กับความสูงของอาคาร ดังที่แสดงในรูป



ที่มา : ข้อ 1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ



แรงแผ่นดินไหว

กฎกระทรวง พ.ศ. 2564 ฯ ได้ใช้บังคับแก่อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ในบริเวณที่กำหนด โดยได้กำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นดินที่รองรับอาคาร ในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว

บริเวณที่ 1

พื้นที่ หรือบริเวณที่อาจจะได้รับผลกระทบจากแผ่นดินไหว

บริเวณที่ 2

พื้นที่หรือบริเวณที่อาจจะได้รับผลกระทบในระดับปานกลางเมื่อเกิดแผ่นดินไหว

บริเวณที่ 3

พื้นที่ หรือบริเวณที่อาจจะได้รับผลกระทบในระดับสูงเมื่อเกิดแผ่นดินไหว

ที่มา : ข้อ 3 กฎกระทรวงกำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2564



1.3.3 ข้อกำหนดของระบบไฟฟ้า

สำหรับเจ้าของกิจการโรงแรมต่าง ๆ จะต้องมีการจัดการกับระบบไฟฟ้า โดยต้องจัดให้มีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉิน เช่น แบตเตอรี่หรือเครื่องกำเนิดไฟฟ้า เป็นต้น แยกเป็นอิสระจากระบบที่ใช้อยู่ตามปกติและสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน



แหล่งจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉินต้องสามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้เพียงพอตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

ก

จ่ายพลังงานไฟฟ้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง สำหรับเครื่องหมายแสดงทางออกฉุกเฉิน ทางเดิน ห้องโถง บันได บันไดหนีไฟ และระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้

ข

จ่ายพลังงานไฟฟ้าตลอดเวลาที่ใช้งานสำหรับห้อง ไอ.ซี.ยู. ห้องช่วยชีวิตฉุกเฉิน ระบบสื่อสารและเครื่องสูบน้ำดับเพลิง เพื่อความปลอดภัยสาธารณะและกระบวนการผลิตทางอุตสาหกรรมที่จะก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตหรือสุขภาพอนามัยเมื่อกระแสไฟฟ้าขัดข้อง

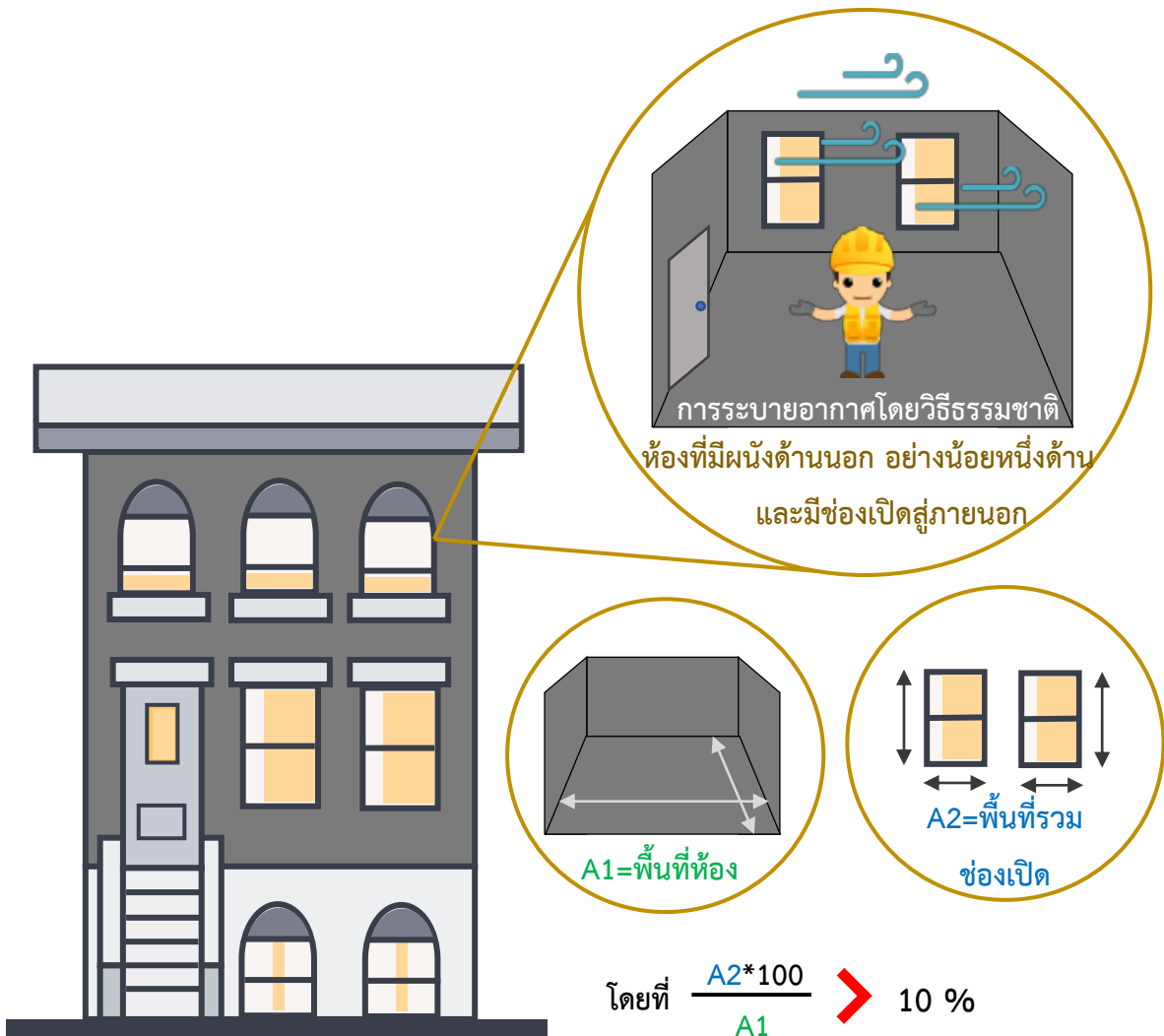
1.3.4 ข้อกำหนดของระบบระบายอากาศ



ระบบการระบายอากาศในอาคารจะจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติหรือโดยวิธีกลก็ได้ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ก

การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติของห้องในอาคารทุกชนิดทุกประเภทต้องมีประตู หน้าต่าง หรือช่องระบายอากาศด้านติดกับอากาศภายนอกเป็นพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ของห้องนั้น ทั้งนี้ ไม่นับรวมพื้นที่ของประตู หน้าต่าง และช่องระบายอากาศที่ติดต่อกับห้องอื่นหรือช่องทางเดินภายในอาคาร

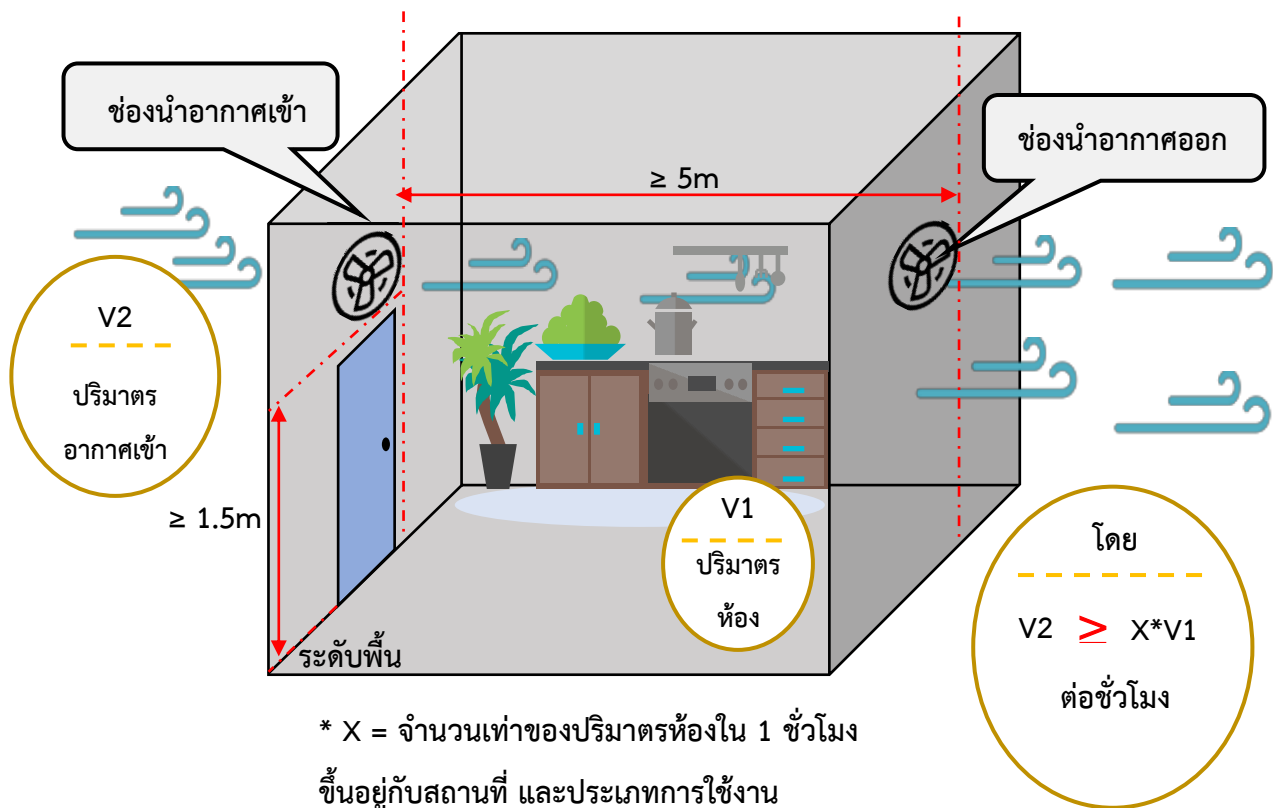


1.3.4 ข้อกำหนดของระบบระบายอากาศ



ข

- ในกรณีที่ไม้อาจจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติได้ ให้จัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีกลซึ่งใช้กลอุปกรณ์ขับเคลื่อนอากาศ กลอุปกรณ์นี้ต้องทำงานตลอดเวลา ระหว่างที่ใช้สอยพื้นที่นั้นและการระบายอากาศต้องมีการนำอากาศภายนอกเข้ามาในพื้นที่ไม่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 พ.ศ. 2537 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- ตำแหน่งของช่องนำอากาศภายนอกเข้าโดยวิธีกล ต้องห่างจากที่เกิดอากาศเสีย และช่องระบายอากาศทิ้งไม่น้อยกว่า 5 เมตร และสูงจากพื้นดินไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร



ที่มา : ข้อ 14 และข้อ 16 กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)ฯ

1.3.4 ข้อกำหนดของระบบระบายอากาศ



**** อัตราการระบายอากาศ**

ห้องน้ำ ห้องส้วมของที่พักรถพัสดุ หรือสำนักงาน	➡	2 เท่า
ที่จอดรถที่อยู่ต่ำกว่าระดับพื้นดิน	➡	4 เท่า
สถานที่จำหน่ายอาหาร และเครื่องดื่ม	➡	7 เท่า
สำนักงาน	➡	7 เท่า
ห้องพักในโรงแรม หรืออาคารชุด	➡	7 เท่า
ห้องครัวของที่พักรถพัสดุ	➡	12 เท่า
ห้องครัวของสถานที่จำหน่ายอาหาร และเครื่องดื่ม	➡	24 เท่า

**** อัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่าจำนวนเท่าของปริมาตรของห้องใน 1 ชั่วโมง**



1.3.5 ข้อกำหนดของระบบจัดการแสงสว่าง

ส่วนต่าง ๆ ของอาคารต้องมีความเข้มของแสงสว่างไม่น้อยกว่าความเข้มที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ที่จอดรถ	➡ ความสว่าง	50 ลักซ์
ช่องทางเดินภายในอาคารอยู่อาศัยรวม	➡	100 ลักซ์
ห้องพักในอาคารอยู่อาศัยรวม	➡	100 ลักซ์
ห้องน้ำ ห้องส้วมของอาคารอยู่อาศัยรวม	➡	100 ลักซ์

ลักซ์ (LUX) : หน่วยความเข้มของแสงสว่าง

1.4 การขออนุญาต การแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ และการต่ออายุใบอนุญาต และใบรับแจ้ง



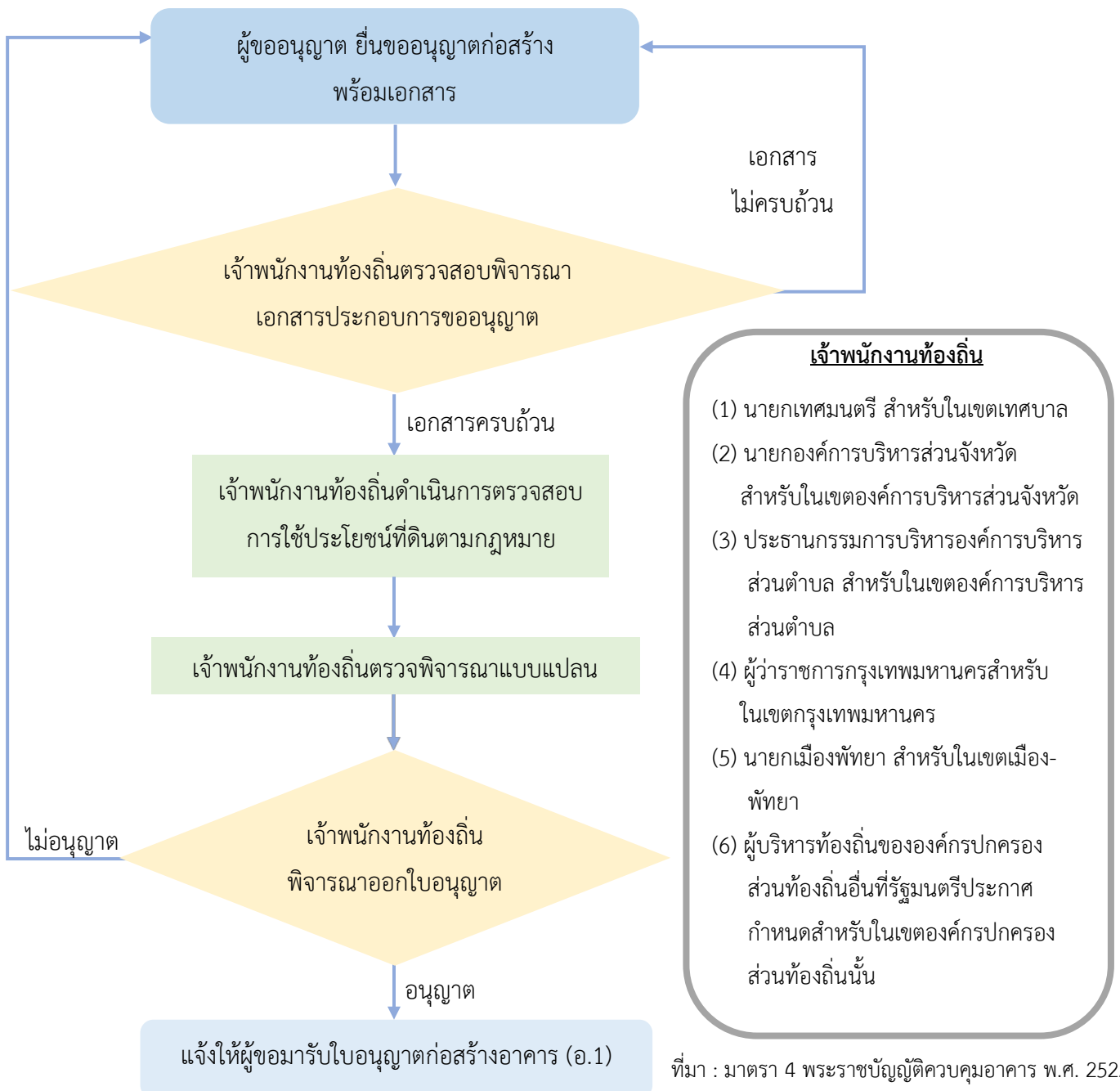
การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน มี 2 วิธี

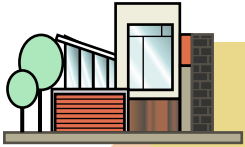
- การขออนุญาตก่อสร้างฯ ตามปกติ
- การแจ้งก่อสร้างอาคารฯ ตามมาตรา 39 ทวิ



1.4.1 การขออนุญาตก่อสร้างฯ ตามปกติ

ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร





เอกสารที่ต้องจัดเตรียม

1. แบบฟอร์มคำขออนุญาต (ข.1)
2. แบบแปลน แผนผังบริเวณและรายการประกอบแบบแปลน จำนวน 5 ชุด
3. รายการคำนวณ 1 ชุด (กรณีสร้างด้วยวัสดุถาวร หรือวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่)
4. สำเนาใบประกอบวิชาชีพของสถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบ (กรณีที่เป็นอาคารควบคุมตามกฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพ)
5. สำเนาโฉนดที่ดิน / น.ส.3 / น.ส.3ก / ส.ค.1/ อื่น ๆ
6. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในเขตที่ดิน (กรณีเจ้าของอาคารไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ที่อาคารนั้นตั้งอยู่)
7. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน (กรณีที่อาคารก่อสร้างชิดเขตที่ดินน้อยกว่า 50 เซนติเมตร (0.5 เมตร))
8. หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนเจ้าของอาคาร (หรือหนังสือมอบอำนาจ กรณีที่ตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้อนุญาต)
9. หนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคล ผู้ขออนุญาต ที่ออกไม่เกิน 6 เดือน (กรณีนิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)
10. หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทน ซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล (กรณีที่ดินนิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)
11. หนังสือรับรองการประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมและวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม (กรณีอาคารออกแบบโดยวิศวกรและสถาปนิก)
12. เอกสารอื่น ๆ (ถ้ามี)

ที่มา : มาตรา 21 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

สถาปนิก คือ สถาปนิก ซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบงานออกแบบ และคำนวณงานควบคุมการก่อสร้าง หรือการผลิตงานอำนวยความสะดวก หรืองานพิจารณาตรวจสอบ และได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก

ที่มา : มาตรา 4 พระราชบัญญัติสถาปนิก พ.ศ. 2543

วิศวกร คือ วิศวกรโยธา วิศวกรไฟฟ้าหรือวิศวกรเครื่องกล แล้วแต่กรณี ซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณงานควบคุมการก่อสร้างหรือการผลิตงานอำนวยความสะดวกหรืองานพิจารณาตรวจสอบและได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร

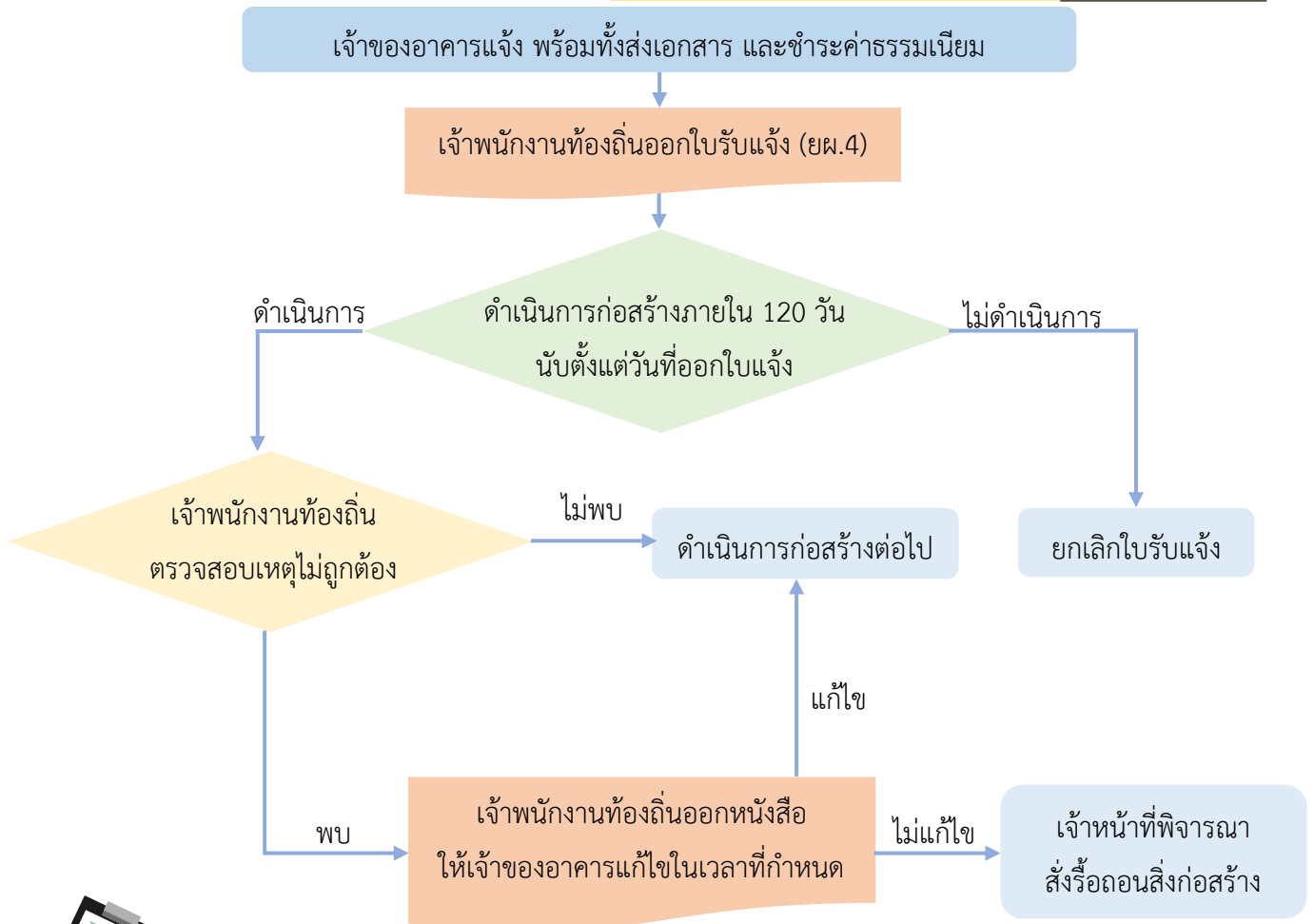
ที่มา : มาตรา 5 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522



1.4.2 การแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ

บางกรณีเจ้าของอาคารอาจมีความจำเป็นเร่งด่วน หรือไม่สามารถรอการพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ เจ้าของอาคารสามารถแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นโดยไม่ต้องรอใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้

ขั้นตอนการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ



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. ใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคาร	ฉบับละ	100	บาท
8. ใบแทนใบอนุญาต หรือใบแทนใบรับรอง	ฉบับละ	5	บาท

ที่มา : มาตรา 39 ทวิ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ที่มา : กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2528)ฯ และกฎกระทรวง ฉบับที่ 62 (พ.ศ. 2550)ฯ

1.4.3 การต่ออายุใบอนุญาต

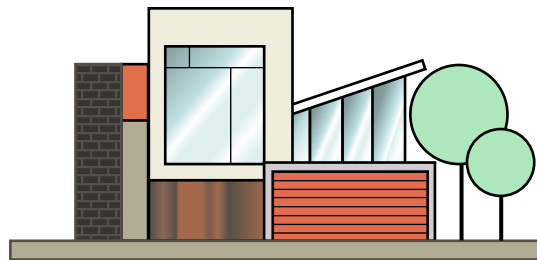
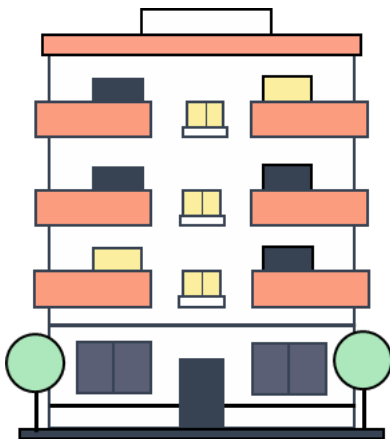


ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร จะมีอายุที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตเท่านั้น ถ้าผู้ได้รับอนุญาต มีความประสงค์จะขอต่อใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอต่อ ใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนใบอนุญาตนั้นสิ้นอายุ ที่มา : ข้อ 6 กฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528)ฯ

ค่าธรรมเนียมการต่ออายุใบอนุญาต

ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ 20 บาท
ใบอนุญาตดัดแปลง	ฉบับละ 10 บาท
ใบอนุญาตรื้อถอน	ฉบับละ 10 บาท
ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย	ฉบับละ 10 บาท

ที่มา : ข้อ 2 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2528)ฯ

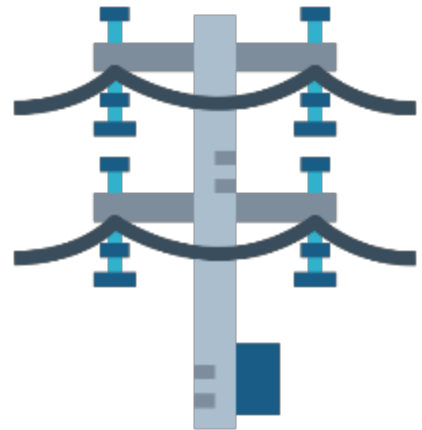


1.4.4 การขอใช้ไฟฟ้าชั่วคราวเพื่อการก่อสร้าง

ในกรณีการแจ้งขอใช้ไฟฟ้าชั่วคราว ท่านสามารถตรวจสอบว่าสถานที่แจ้งขอใช้ไฟฟ้าอยู่ในพื้นที่บริการของการไฟฟ้า นครหลวงในเขต หรือสาขาย่อยใด โดยสังเกตจากแผ่นป้ายโลหะเคลือบพื้นสีน้ำเงินที่มีตัวอักษร และตัวเลขสีขาว (แผ่นป้ายรุ่นเก่า) หรือแผ่นโลหะอลูมิเนียมที่มีตัวอักษร และตัวเลข หรือแผ่นสติ๊กเกอร์สีขาวที่มีรหัสเครื่องวัดฯ ซึ่งติดไว้ประจำเครื่องวัดหน่วยไฟฟ้าบนเสาไฟฟ้าที่อยู่ใกล้เคียง

หลักฐานการขอติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราว (สำหรับใช้ในการก่อสร้าง)

1. สำเนาทะเบียนบ้านที่ขอติดตั้งการใช้ไฟฟ้า
2. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน
3. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง (ถ้ายังไม่ได้ให้ถ่ายใบคำขอมาทแทน)
4. โฉนดที่ดินสถานที่ขอใช้ไฟฟ้า
5. สำเนาบัตรประชาชน และทะเบียนบ้านของผู้รับมอบอำนาจ



ขั้นตอนการขอใช้ไฟฟ้า

1. หลังจากได้รับคำร้องขอใช้ไฟฟ้า พร้อมเอกสารประกอบครบถ้วนแล้ว เจ้าหน้าที่การไฟฟ้าจะเข้าไปตรวจสอบการเดินสายไฟในอาคาร หากยังไม่เดินสายไฟฟ้าให้เดินสายให้เรียบร้อยแล้วแจ้งเจ้าหน้าที่เข้ามาตรวจสอบ
2. เมื่อตรวจสอบการเดินสายไฟฟ้าแล้วพบว่าการเดินสายไฟถูกต้อง เจ้าหน้าที่จะแจ้งให้ผู้ขอใช้ไฟฟ้าชำระค่าธรรมเนียมต่าง ๆ แต่ถ้าการเดินสายไฟไม่ถูกต้อง ไม่ปลอดภัยก็จะแจ้งให้ดำเนินการแก้ไข และตรวจสอบอีกครั้ง โดยค่าธรรมเนียมนั้นการไฟฟ้าจะกำหนดไว้ตามประเภท และขนาดของมิเตอร์ที่ขอติดตั้ง
3. ผู้ขอใช้ไฟฟ้าชำระค่าธรรมเนียม และรับใบเสร็จไว้เป็นหลักฐาน

- การขอใช้ไฟฟ้าชั่วคราวที่เกี่ยวกับการก่อสร้าง หรือบ้านพักคนงานก่อสร้าง หรือสถานที่ทำการชั่วคราวเพื่อการก่อสร้าง ให้แนบสัญญาจ้างผู้ขอใช้ไฟฟ้าในฐานะผู้รับจ้างเพื่อพิจารณาอายุการใช้ไฟฟ้าชั่วคราว
- การขอใช้ไฟฟ้าชั่วคราวครั้งหนึ่งอนุญาตให้ใช้ได้ไม่เกิน 1 ปี และต่ออายุได้ตามความจำเป็นครั้งละไม่เกิน 1 ปี ทั้งนี้รวมกันแล้วต้องไม่เกิน 3 ปี
- การใช้ไฟฟ้าชั่วคราวไม่สามารถเปลี่ยนผู้ใช้ไฟฟ้าได้

1.4.5 การขอใช้น้ำประปาชั่วคราวเพื่อการก่อสร้าง

ในการทำงานก่อสร้างของผู้รับเหมา นอกเหนือจากจะต้องมีการขอใช้ไฟฟ้าแบบชั่วคราวเพื่อนำมาใช้ในการทำงาน ยังมีความจำเป็นที่จะต้องใช้น้ำประปาด้วย เพราะในการก่อสร้างนั้นจะใช้น้ำประปาในการทำงานหลาย ๆ อย่าง เช่น การผสมปูน การทำความสะอาด เป็นต้น

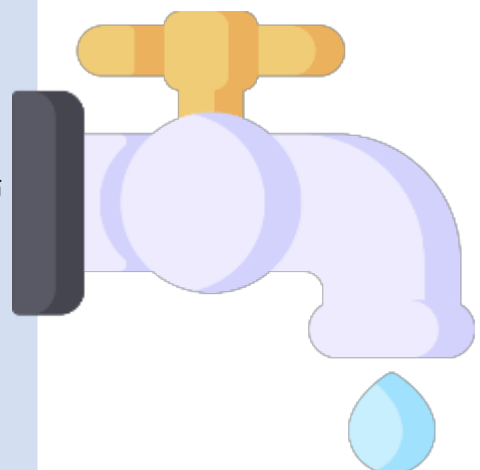


หลักฐานประกอบการขอตัดตั้งน้ำประปาชั่วคราว

1. สำเนาบัตรประชาชน / ข้าราชการ / พนักงานองค์กรของรัฐ
2. สำเนาเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์การครอบครองอาคาร (อย่างใดอย่างหนึ่ง)
 - ทะเบียนบ้าน (ที่ขอตัดตั้งประปา)
 - หนังสือสัญญาซื้อขายอาคาร
 - หนังสือสัญญาเช่าซื้อ
 - หนังสือสัญญาเช่าอาคาร
 - ทะเบียนบ้านชั่วคราว
 - หนังสืออนุญาตปลูกสร้างอาคาร
 - โฉนดที่ดิน และหนังสือยินยอมจากเจ้าของ
3. หนังสือมอบอำนาจ (ฉบับจริง) (ติดแสดงตามประมวล รัชฎาการ บัญชีอัตราอากรแสตมป์ ข้อ 7.) และสำเนาบัตรประชาชนของผู้มอบอำนาจ (กรณีที่ไม่สามารถมาติดต่อได้ด้วยตนเอง)

ขั้นตอนการขอใช้น้ำประปา

1. ตรวจสอบประวัติการใช้น้ำ และความถูกต้อง/ความครบถ้วนของเอกสาร
2. จัดทำใบคำร้องบริการน้ำประปาและสัญญาการใช้น้ำให้ผู้ขอรับบริการลงนาม
3. ตรวจสอบแผนที่/พื้นที่ออกแบบประมาณราคาและใบแจ้งราคา
4. รับชำระเงิน
5. ดำเนินการติดตั้งมาตรวัดน้ำ



ส่วนที่ 2 ระหว่างการก่อสร้าง



การควบคุมงาน และการดำเนินการก่อสร้าง



การควบคุมงาน และการดำเนินการก่อสร้าง

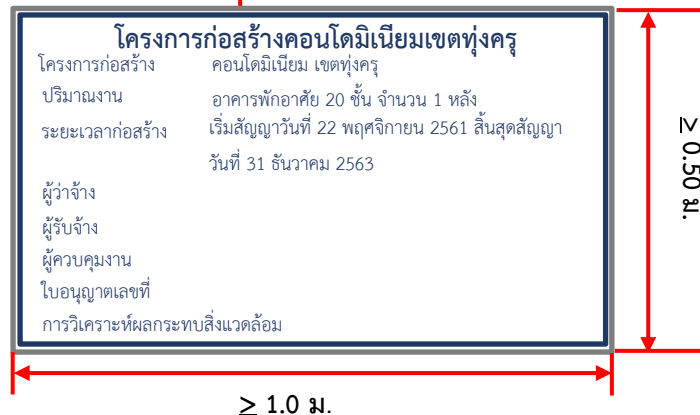
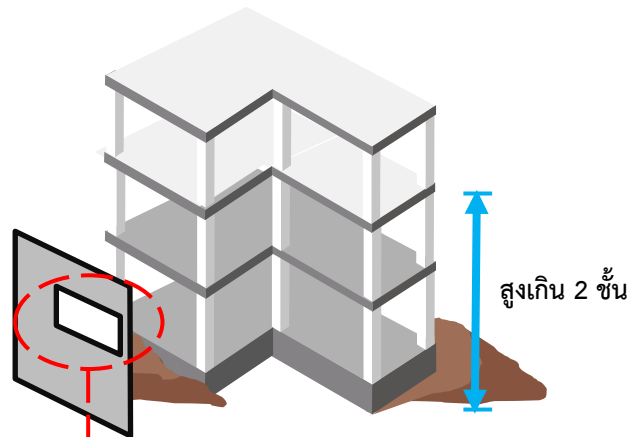
1. ผู้ควบคุมงาน

การก่อสร้างอาคาร ต้องมีผู้ควบคุมงานตามที่
ระบุชื่อไว้ในใบอนุญาต ณ ที่ทำการก่อสร้าง
ถ้าผู้ควบคุมงานไม่อยู่ ต้องตั้งตัวแทนไว้



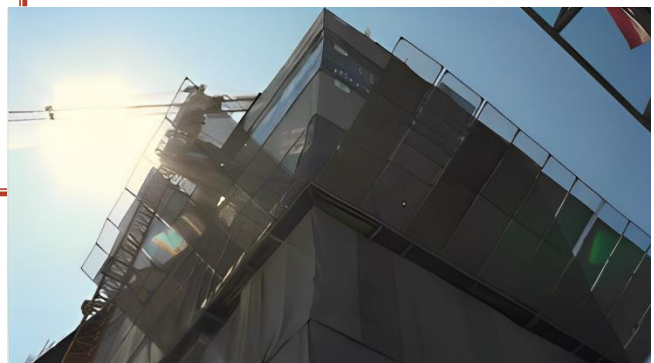
2. ป้ายโครงการ

การก่อสร้างอาคารอยู่อาศัยสูงเกิน 2 ชั้น
ผู้ดำเนินการต้องติดป้ายขนาดกว้างไม่น้อยกว่า
0.50 เมตร ยาวไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร ในบริเวณ
ที่ก่อสร้างอาคาร



3. ความปลอดภัย

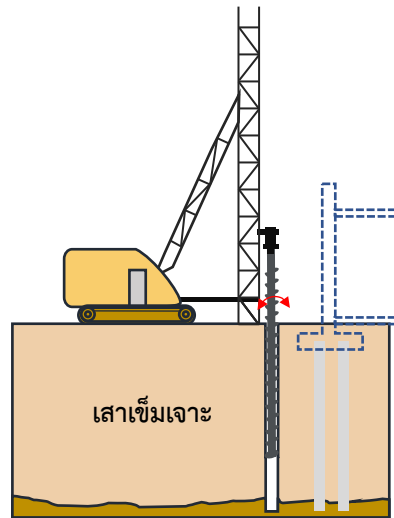
ผู้ดำเนินการจะก่อสร้าง ต้องจัดให้มีสิ่งป้องกัน
วัสดุร่วงหล่น ตรวจสอบ และบำรุงรักษา
เครื่องมือเครื่องใช้ รวมถึงไม่กระทำการ
ที่ก่อให้เกิดอันตราย



การควบคุมงาน และการดำเนินการก่อสร้าง

4. การทำฐานราก

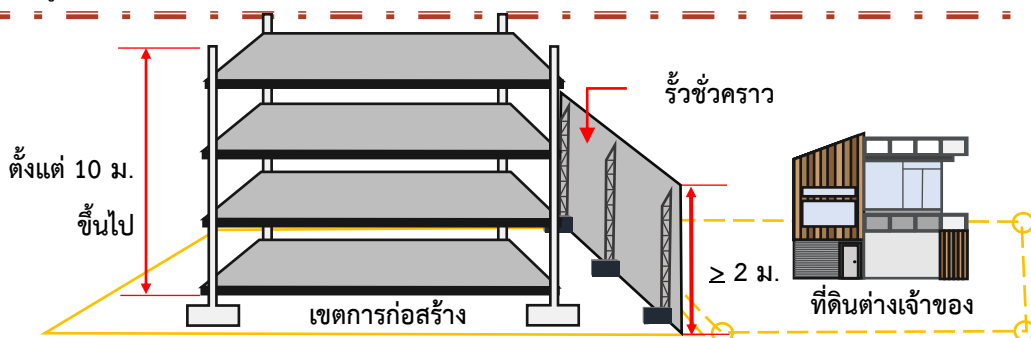
การทำฐานรากโดยใช้เสาเข็มด้วยการเจาะ กัด หรือตอก และการขุดดินต้องกระทำในเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก หากกระทำนอกเหนือเวลา ต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากนายช่าง



นายช่าง หมายถึง ข้าราชการ หรือพนักงานของราชการส่วนท้องถิ่น ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งให้เป็นนายช่าง หรือวิศวกร หรือสถาปนิก ซึ่งอธิบดีกรมโยธาธิการแต่งตั้งให้เป็นนายช่าง

5. รั้วชั่วคราว

การก่อสร้างอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 10 เมตร หรือติดกับที่ดินต่างเจ้าของ ต้องจัดให้มีรั้วชั่วคราว สูงไม่น้อยกว่า 2 เมตร เมื่อก่อสร้างเสร็จ ต้องรื้อรั้วชั่วคราวทิ้ง



ในกรณีที่ก่อสร้างอาคารชิดที่ดินต่างเจ้าของ หากได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของว่าไม่ต้องจัดให้มีรั้วชั่วคราว ผู้ดำเนินการไม่ต้องจัดให้มีรั้วชั่วคราว

การควบคุมงาน และการดำเนินการก่อสร้าง

6. การป้องกันฝุ่นละออง

นอกจากต้องจัดให้มีรั้วชั่วคราวแล้ว จะต้องจัดให้มีการป้องกันฝุ่นละอองดังต่อไปนี้

ข. กองวัสดุที่มีฝุ่นละอองต้องปิดหรือคลุมด้วยวัสดุหรืออุปกรณ์ที่สามารถป้องกันการฟุ้งกระจายหรือเก็บไว้ในพื้นที่ปิดล้อมหรือฉีดพรมด้วยน้ำหรือวิธีการอื่นที่ป้องกันการฟุ้งกระจายของฝุ่นละออง

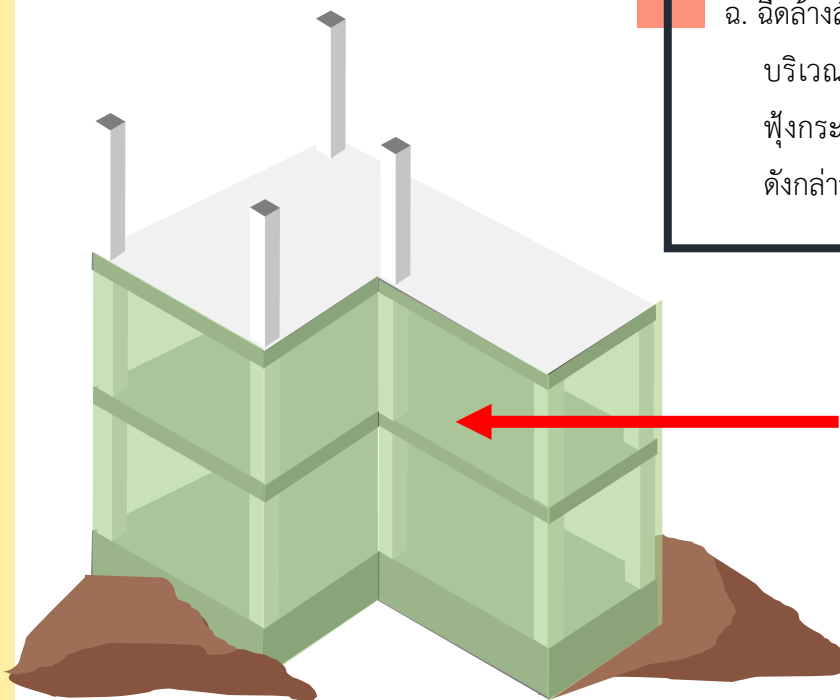
จ. มีการจัดการวัสดุที่เหลือใช้เพื่อป้องกันการฟุ้งกระจายของฝุ่นละออง

ก. กันล้อมอาคารด้วยวัสดุ หรืออุปกรณ์ที่สามารถป้องกันการฟุ้งกระจายของฝุ่นละอองที่เกิดจากการก่อสร้าง

ค. การขนย้ายวัสดุที่ทำให้เกิดฝุ่นละอองด้วยสายพานต้องปิดให้มิดชิด

ง. การผสมคอนกรีต การใส่ไม้ การกระทำใด ๆ ที่ก่อให้เกิดฝุ่นละออง ต้องทำในพื้นที่ปิดล้อมหรือมีผ้าคลุมหรือใช้วิธีการป้องกันการฟุ้งกระจายของฝุ่นละออง

ฉ. ฉีดล้างล้อรถทุกชนิดด้วยน้ำก่อนนำออกนอกบริเวณสถานที่ก่อสร้างเพื่อให้มีให้ฝุ่นละอองฟุ้งกระจาย และไม่ให้น้ำที่ใช้ในการฉีดล้างดังกล่าวไหลออกนอกบริเวณสถานที่ก่อสร้าง



ตาข่ายกันฝุ่น หรือ
ผ้าใบกันฝุ่น

การควบคุมงาน และการดำเนินการก่อสร้าง

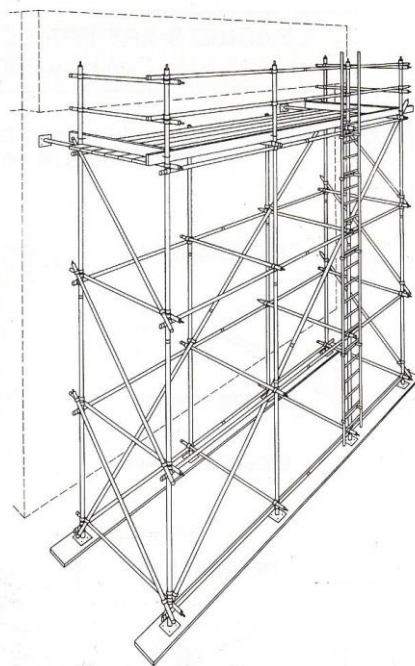
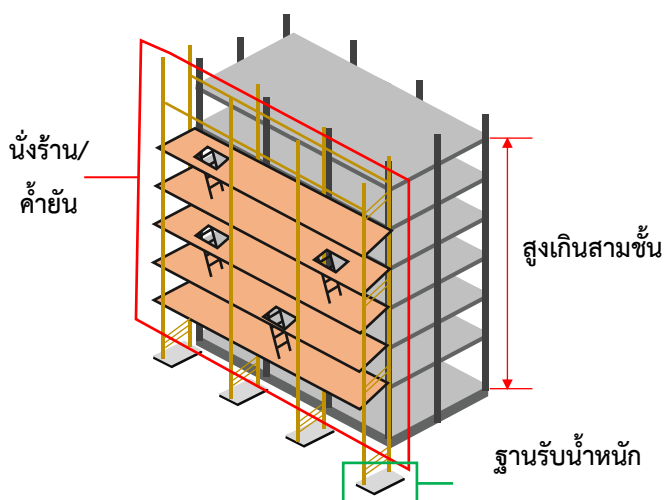
7. นั่งร้าน และค้ำยัน

ในการก่อสร้างอาคาร ผู้ดำเนินการต้องตรวจสอบความแข็งแรง และความปลอดภัยของนั่งร้าน และค้ำยัน โดยบันทึกผลการตรวจสอบ และลงลายมือชื่อไว้ทุกเดือน เก็บไว้ ณ สถานที่ก่อสร้าง เพื่อให้นายช่างตรวจสอบได้

ข. นั่งร้านและค้ำยันที่สร้างด้วยโลหะ รวมทั้งฐานรองรับนั่งร้านและค้ำยัน ต้องรับน้ำหนักได้ไม่น้อยกว่า 2 เท่า ของน้ำหนักบรรทุกสูงสุดที่บรรทุกบนนั่งร้านและค้ำยันนั้นและไม่น้อยกว่า 4 เท่าสำหรับนั่งร้านและค้ำยันที่สร้างด้วยไม้

ก. นั่งร้าน และค้ำยันที่ใช้สำหรับการก่อสร้างอาคารสูง ตั้งแต่สามชั้นขึ้นไป หรือที่มีความสูงของนั่งร้าน และค้ำยันตั้งแต่ 4.00 เมตรขึ้นไป หรือที่ใช้สำหรับก่อสร้างอาคารประเภทที่ใช้พื้นที่ใต้ดิน ต้องออกแบบคำนวณโดยผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรและต้องเป็นไปตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

- (1) การติดตั้ง และการรื้อถอน ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามคู่มือของผู้ผลิต และมีผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรเป็นผู้ควบคุมการติดตั้งและการรื้อถอน
- (2) ต้องจัดให้มีการตรวจสอบส่วนประกอบและอุปกรณ์ของนั่งร้านและค้ำยันตามคู่มือของผู้ผลิตเป็นประจำตลอดการใช้งาน



กรณีไม่มีรายละเอียดตามที่ผู้ผลิตกำหนด ให้การตรวจสอบเป็นไปตามข้อกำหนดที่จัดทำโดยผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร

การควบคุมงาน และการดำเนินการก่อสร้าง

8. ปั่นจั่นหอสสูง และเดอริกเคน

ในระหว่างการก่อสร้างอาคาร ผู้ดำเนินการต้องตรวจสอบความแข็งแรงและความปลอดภัยของปั้นจั่นหอสสูง และเดอริกเคนที่ใช้สอยเป็นประจำตามคู่มือของผู้ผลิต โดยบันทึกผลการตรวจสอบและลงลายมือชื่อไว้ทุกเดือน เก็บไว้ ณ สถานที่ก่อสร้าง เพื่อให้นายช่างตรวจสอบได้ โดยการติดตั้งและการรื้อถอน ปั่นจั่นหอสสูง และเดอริกเคน ต้องเป็นไปตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

กรณีไม่มีรายละเอียดตามที่คุณผลิตกำหนด ให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่จัดทำโดยผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร

ก. ผู้ดำเนินการต้องยื่นแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณฐานรองรับรวมถึง การยึดโยง ให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่จัดทำโดยผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร

ข. การติดตั้ง และการรื้อถอนปั้นจั่นหอสสูง และเดอริกเคน ต้องเป็นไปตามคู่มือของผู้ผลิต กรณีไม่มีรายละเอียดตามที่ผู้ผลิตกำหนด ให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่จัดทำโดยผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร และมีผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรเป็นผู้ควบคุมการติดตั้งและการรื้อถอน

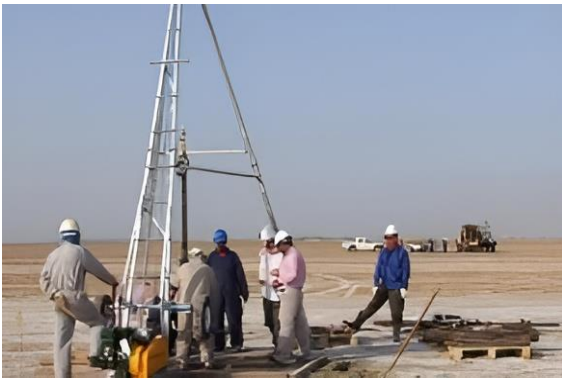
ค. ต้องจัดให้มีการตรวจสอบส่วนประกอบ และอุปกรณ์ของปั้นจั่นหอสสูงและเดอริกเคน ที่มีขนาดพิภคยกองอย่างปลอดภัยตามคู่มือของผู้ผลิต กรณีไม่มีรายละเอียดตามที่ผู้ผลิตกำหนด ให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่จัดทำโดยผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร



การควบคุมงาน และการดำเนินการก่อสร้าง

9. สำรวจใต้ดิน

ผู้ดำเนินการต้องสำรวจรายละเอียด ตำแหน่ง ความลึก และขนาดของโครงสร้างใต้ดิน ฐานราก อาคารข้างเคียง หรือสิ่งก่อสร้างอื่น ๆ เช่น ท่อประปา สายเคเบิล เป็นต้น



การเจาะสำรวจชั้นดิน

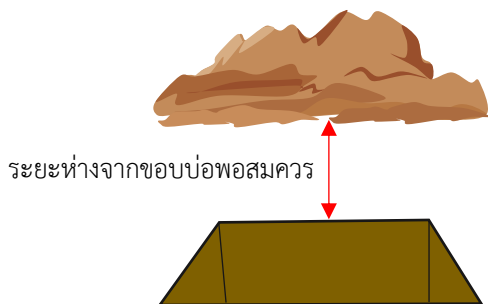


10. การป้องกันดินพังทลาย

เมื่อมีการขุดดินที่ลึกจนอาจเป็นอันตราย ผู้ดำเนินการต้องจัดให้มีค้ำยัน เข็มพืด หรือฐานรากเสริมตามความจำเป็นเพื่อความปลอดภัย



ค้ำยัน



ระยะห่างจากขอบบ่อพอสมควร

11. การกองวัสดุ

การกองวัสดุ เช่น หิน ทรายหรือดิน เป็นต้น ในบริเวณที่ใกล้ขอบบ่อที่ขุด ผู้ดำเนินการต้องกองห่างจากขอบบ่อพอสมควร เพื่อป้องกันไม่ให้ผนังบ่อเสียหายและมีให้วัสดุร่วงหล่น

การควบคุมงาน และการดำเนินการก่อสร้าง

12. หมวกนิรภัย

ผู้ดำเนินการต้องจัดให้มีหมวกแข็ง ภายในหมวก ต้องมีรองในหมวกที่ทำด้วยหนัง พลาสติก ผ้า หรือวัสดุอื่น ให้แก่ผู้ซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้าไปใน บริเวณที่ก่อสร้างอาคาร

13. ไฟฟ้าแรงสูง

ห้ามผู้ดำเนินการนำเครื่องมือที่เป็นสื่อไฟฟ้า ไปใช้ปฏิบัติงานใกล้สายไฟฟ้าแรงสูงหรือ อุปกรณ์ไฟฟ้าแรงสูง



ข้อยกเว้นเกี่ยวกับไฟฟ้าแรงสูง ในกรณีที่ได้กระทำการอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

- ก. มีแผนฉนวนกันระหว่างส่วนที่มีกระแสไฟฟ้าแรงสูงกับเครื่องมือนั้น
- ข. เครื่องมือนั้นได้ต่อสายดินไว้เรียบร้อยแล้ว
- ค. สายไฟฟ้าแรงสูง หรืออุปกรณ์ไฟฟ้าแรงสูงนั้นได้หุ้มฉนวนอย่างดีแล้ว
- ง. ได้ตัดกระแสไฟฟ้าออกจากสายไฟฟ้าแรงสูง หรืออุปกรณ์ไฟฟ้าแรงสูงนั้นแล้ว

14. การส่งของ

ผู้ดำเนินการต้องใช้โซ่ เชือก ลวดสลิง รอกที่ใช้งาน บันจันหรือ ลิฟต์ส่งของที่มีสภาพแข็งแรงและมีขนาดพอที่จะใช้ในการยก การวาง และยกน้ำหนักสิ่งของให้ลอยตัวอยู่จุดหนึ่งจุดใดได้ โดยปลอดภัย



การควบคุมงาน และการดำเนินการก่อสร้าง

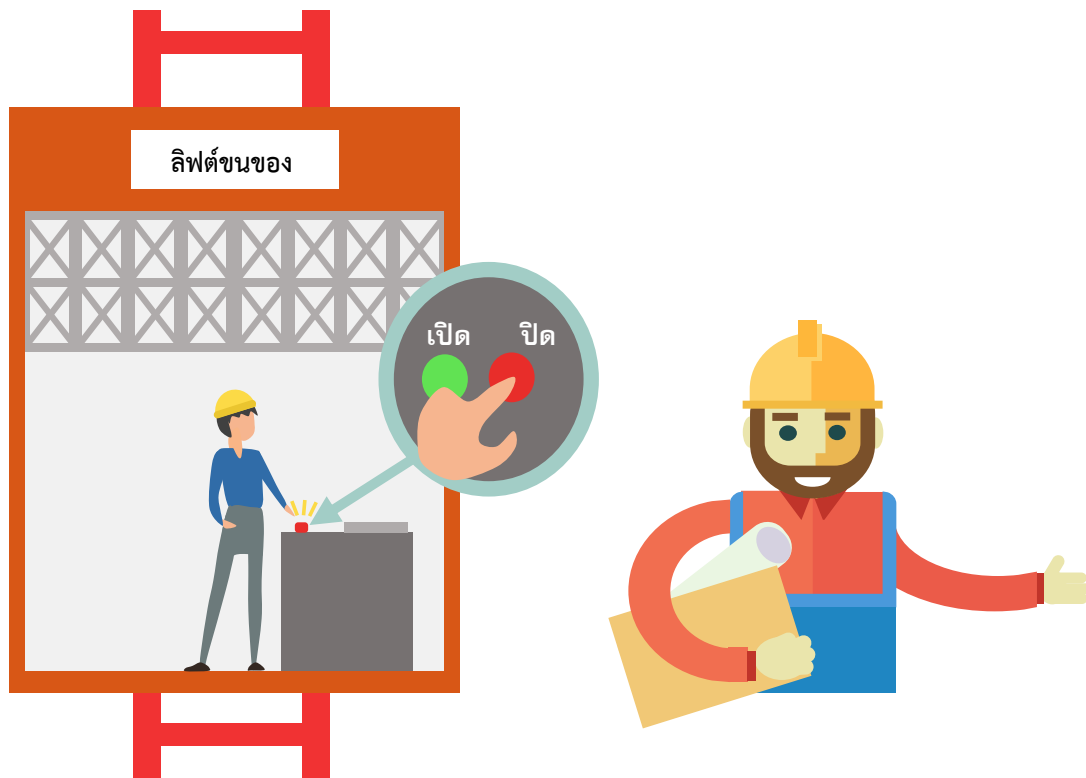
15. การป้องกันอันตรายจาก

บันจัน หรือลิฟต์ส่งของ

เมื่อหยุดการใช้บันจัน หรือลิฟต์ส่งของ ผู้ดำเนินการต้องจัดให้มีการป้องกันไม่ให้บันจัน หรือลิฟต์ส่งของนั้นเลื่อน ล้ม หรือหมุน

16. ผู้ควบคุมที่มีความชำนาญ

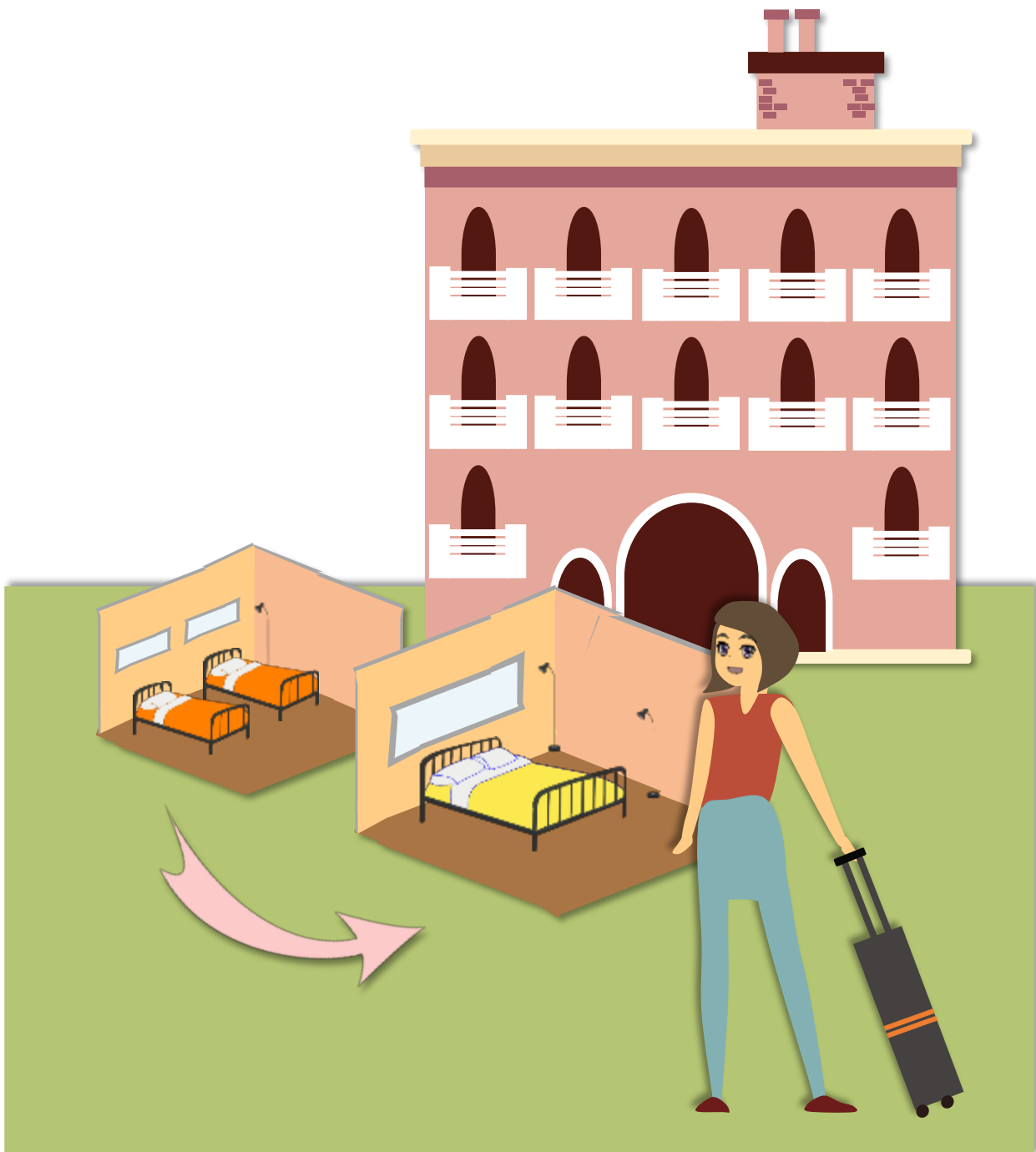
ผู้ดำเนินการต้องจัดให้มีผู้ควบคุมที่มีความชำนาญควบคุมการใช้เครื่องมือกล เครื่องกลจักร หรือเครื่องจักรกล และต้องตรวจสอบ และบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสม และปลอดภัยกับการใช้งานอยู่เสมอ



ส่วนที่ 3 หลังการก่อสร้าง



3.1 การใช้/การเปลี่ยนการใช้อาคาร





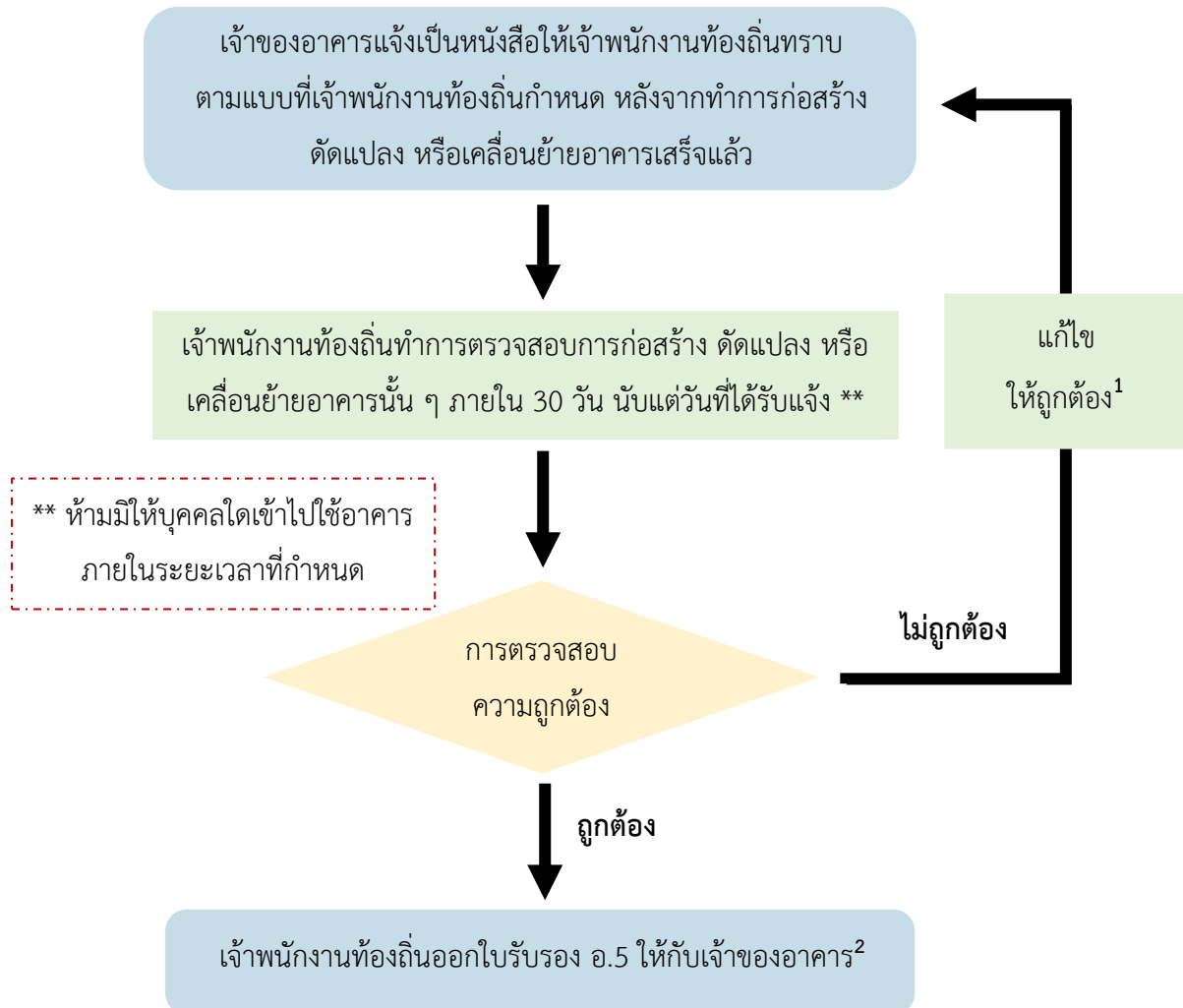
3.1.1 การใช้

การใช้ หมายความว่า การเข้าอยู่หรือการเข้าไปใช้สอยในอาคาร



ขั้นตอนการขอใบรับรองการใช้อาคาร

เมื่อเจ้าของอาคารได้รับอนุญาตให้ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารควบคุมการใช้ หรือผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้ทำการดังกล่าวเสร็จแล้ว เจ้าของอาคารต้องทำตามขั้นตอนดังต่อไปนี้เพื่อขอใบรับรองการใช้อาคาร หรือใบ อ.5



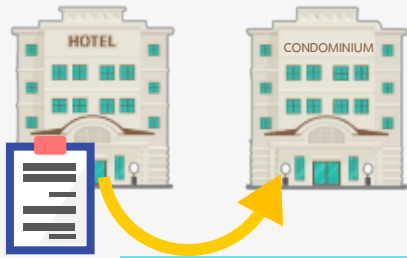
1. ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบแล้วไม่ถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต หรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ ให้เจ้าของอาคารทำการแก้ไขให้ถูกต้องแล้วให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทำการตรวจสอบอีกครั้งหนึ่ง
2. ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ทำการตรวจสอบภายใน 30 วัน เจ้าของอาคารสามารถใช้อาคารนั้นต่อไปได้

3.1.2 การเปลี่ยนการใช้



ตัวอย่างเช่น

การเปลี่ยนการใช้ หมายความว่า การเปลี่ยนการใช้แบบเดิมที่ได้รับอนุญาต



ต้องยื่นขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร

อาคารเดิมได้รับอนุญาตเป็นโรงแรม
ต่อมาต้องการทำเป็นอาคารชุด
ต้องยื่นขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร
จากโรงแรมเป็นอาคารชุดต่อ
เจ้าพนักงานท้องถิ่น



ขั้นตอนการขอใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร

การเปลี่ยนการใช้อาคาร ซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้เป็นกิจการประเภทควบคุมการใช้
ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าของอาคารยื่นเอกสารขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (ข.2) พร้อมเอกสารอื่น ๆ **

เจ้าพนักงานท้องถิ่นทำการตรวจพิจารณาเอกสาร
ภายใน 45 วัน¹ นับตั้งแต่ได้รับเอกสาร

ผ่าน

พิจารณา
ผ่าน หรือไม่

ไม่ผ่าน

เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาต
เปลี่ยนการใช้อาคาร (อ.4)
พร้อมแจ้งผลการพิจารณา

เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งไม่อนุญาต
พร้อมแจ้งผลการพิจารณา (ค.2)

** เอกสารในขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร ให้ใช้แบบเดียวกันกับเอกสารในหัวข้อที่ 1.4.1

1. ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่สามารถออกใบอนุญาต หรือออกคำสั่งไม่อนุญาตได้ภายในเวลาที่กำหนด
สามารถขยายเวลาได้อีกสองครั้ง ครั้งละไม่เกิน 45 วัน แต่ต้องมีหนังสือแจ้งให้เจ้าของอาคารทราบ

ที่มา : มาตรา 33 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

3.2 การตรวจสอบอาคาร





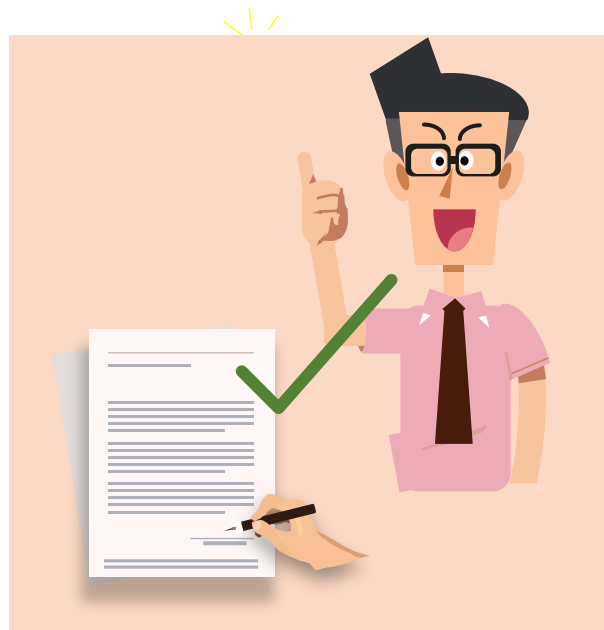
3.2 การตรวจสอบอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคารมีวัตถุประสงค์ในการควบคุมอาคารให้มั่นคงแข็งแรงและความปลอดภัยต่อประชาชนที่เข้าไปใช้สอยในอาคารซึ่งถือเป็นนโยบายหนึ่งของกระทรวงมหาดไทย ที่ผ่านมามีกฎหมายควบคุมอาคารมีการกำหนดมาตรการควบคุม 4 ขั้นตอน คือ



1

ขั้นตอนการออกแบบ



2

ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้าง



3

ขั้นตอนการก่อสร้าง



4

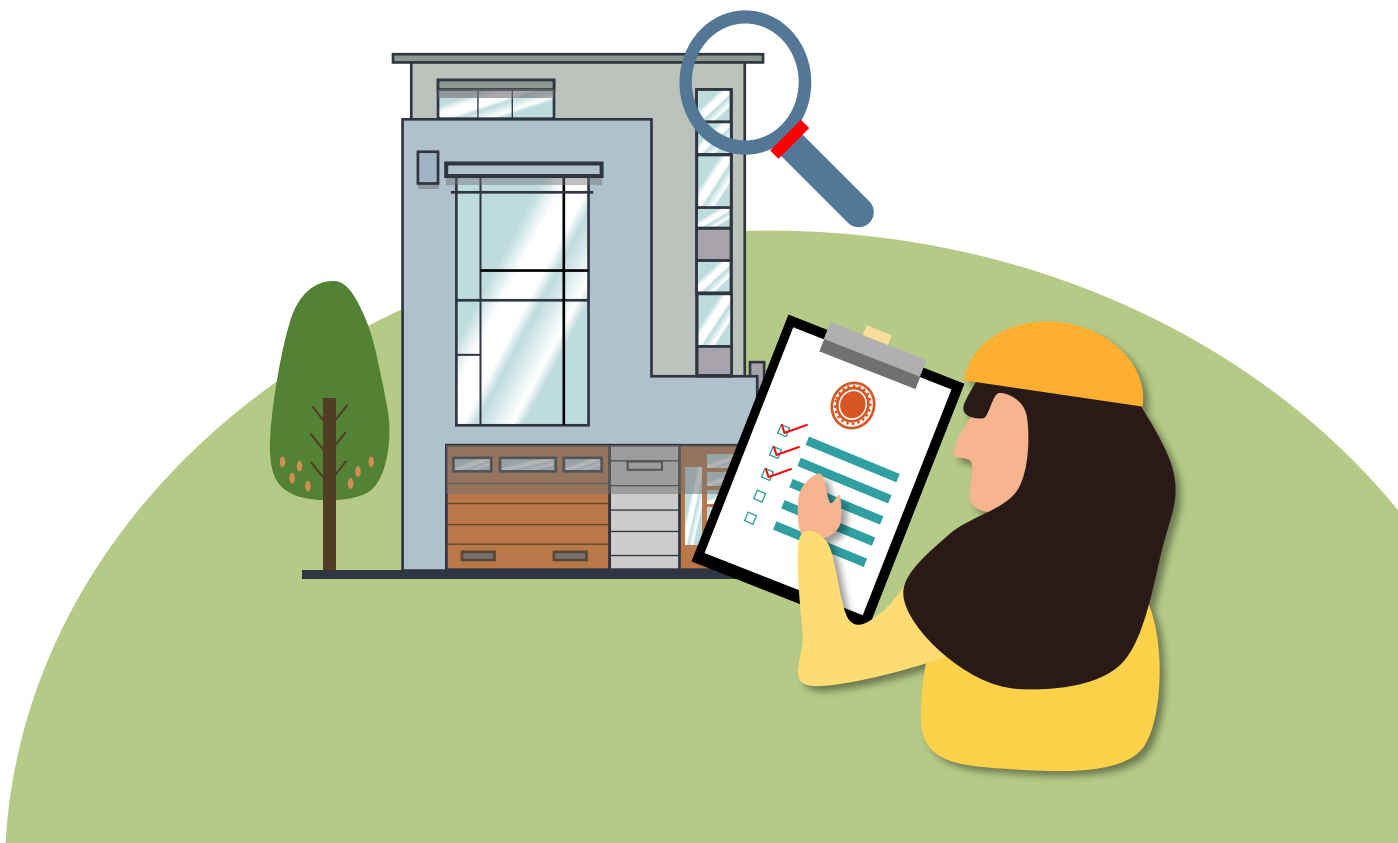
ขั้นตอนการใช้

3.2 การตรวจสอบอาคาร

3.2.1 เหตุผลและความจำเป็นในการออกกฎหมายให้มีการตรวจสอบอาคาร

ถึงแม้กฎหมายควบคุมอาคารจะมีมาตรการควบคุมถึง 4 ขั้นตอน แต่ในขั้นตอนการใช้ ซึ่งเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารมักจะปล่อยปละละเลยไม่ให้ความสำคัญในการดูแลบำรุงรักษาภายหลังที่มีการเปิดใช้อาคาร เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัยไม่ทำงาน และโครงสร้างอาคารเสื่อมสภาพ ซึ่งอาจทำให้เกิดอันตรายและความเสียหายต่อร่างกาย และทรัพย์สินของประชาชน

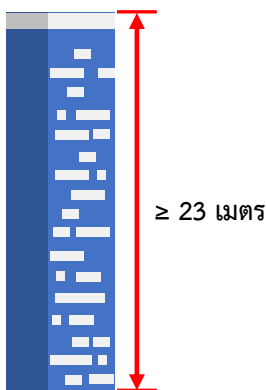
เมื่อมีการใช้งานอาคารมาแล้ว 1 ปี เจ้าของอาคารต้องจัดให้มีการตรวจสอบ ดูแลและบำรุงรักษา เพื่อให้อาคารอยู่สภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลาได้อย่างถูกต้องและปลอดภัย



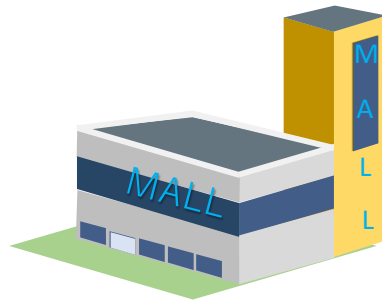
3.2.2 ประเภทของอาคารที่ต้องทำการตรวจสอบอาคาร

เจ้าของอาคารประเภทดังต่อไปนี้ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรม หรือผู้ตรวจสอบด้านสถาปัตยกรรม แล้วแต่กรณีซึ่งเป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548

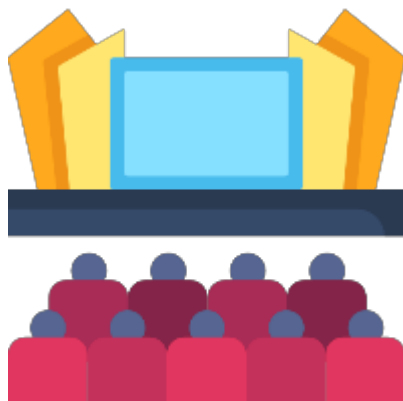
1. อาคารสูง ตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป



2. อาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป



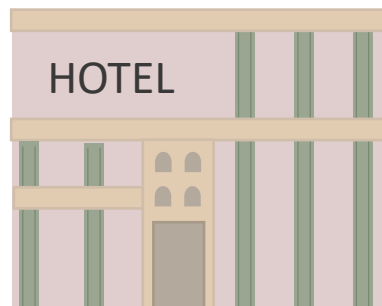
3. อาคารชุมนุมคนที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไปหรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่ 500 คน ขึ้นไป



4. อาคารโรงมหรสพหรือโรงหนังทั่ว ๆ ไป



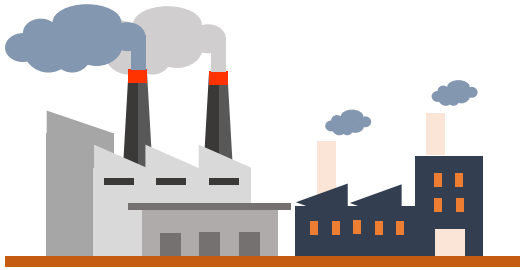
5. โรงแรมที่มีห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป





3.2 การตรวจสอบอาคาร

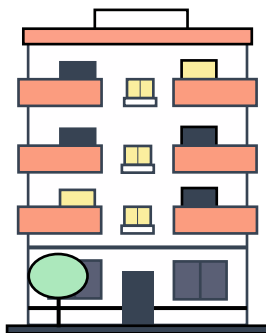
6. โรงงานที่มีความสูงมากกว่า 1 ชั้น และมีพื้นที่ตั้งแต่ 5,000 ตารางเมตรขึ้นไป



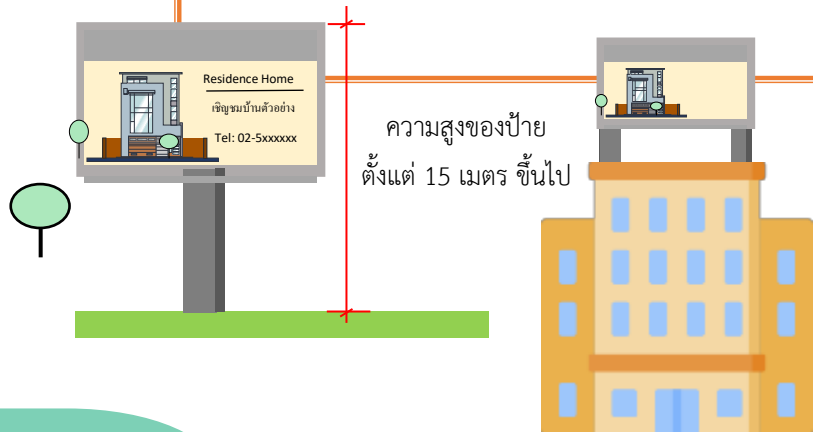
7. สถานบริการพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไป



8. อาคารชุดหรืออาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป



9. ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติด หรือตั้งป้ายที่มีความสูงจากพื้นดินตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 50 ตารางเมตรขึ้นไป และป้ายที่ติดตั้งบนอาคาร มีพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตารางเมตรขึ้นไป



3.2.3 กำหนดการตรวจสอบอาคาร

อาคารที่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามข้อ 3.2.2 เจ้าของอาคารจะต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารโดยต้องทำการตรวจสอบครั้งใหญ่ ทุก ๆ 5 ปี และตรวจสอบประจำปีทุกปี

ที่มา : มาตรา 32 ทวิ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543





3.2 การตรวจสอบอาคาร



การตรวจสอบประจำปีนั้น ผู้ตรวจสอบต้องจัดให้มีแผนการตรวจสอบอาคาร และอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปีและแผนปฏิบัติการการตรวจบำรุงรักษาอาคาร และอุปกรณ์ประกอบของอาคารรวมทั้งคู่มือปฏิบัติการตามแผนดังกล่าวให้แก่เจ้าของอาคาร

ที่มา : ข้อ 14 กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียน และการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548

การตรวจสอบครั้งใหญ่ทุก ๆ 5 ปี ต้องมีการตรวจสอบอาคาร และอุปกรณ์ในเรื่องดังต่อไปนี้

1

การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร เช่น การต่อเติมดัดแปลง ปรับปรุงตัวอาคาร การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร

2

การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร เช่น ระบบลิฟต์ ระบบระบายอากาศ ระบบไฟฟ้า สํารองฉุกเฉิน

3

การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร เช่น สมรรถนะบันไดหนีไฟ และทางหนีไฟ

4

การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร เช่น แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร



ที่มา : ข้อ 17 กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียน และการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548

การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารเจ้าของอาคารต้องมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

1

เจ้าของอาคารต้องทำให้การตรวจสอบอาคาร คือ เจ้าของอาคารต้องจัดหาหรือจัดทำแบบแปลนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

2

เจ้าของอาคารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นทุกปี โดยจะต้องเสนอภายใน 30 วันก่อนวันที่ไปรับรองการตรวจสอบอาคารฉบับเดิมจะมีระยะเวลาครบ 1 ปี

3

เจ้าของอาคารมีหน้าที่ในการจัดให้มีการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามคู่มือปฏิบัติของผู้ผลิตหรือผู้ติดตั้งระบบและอุปกรณ์ของอาคาร หรือตามแผนปฏิบัติการการตรวจบำรุงรักษาที่ผู้ตรวจสอบกำหนด และจัดให้มีการบันทึกข้อมูลการตรวจบำรุงรักษาอาคารตามช่วงระยะเวลาที่กำหนดไว้

ที่มา : ข้อ 20-22 กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียน และการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548

3.2.4 คุณสมบัติของผู้ตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบเป็นวิศวกรหรือสถาปนิกที่มีใบประกอบวิชาชีพ หรือเป็นนิติบุคคลที่มีใบประกอบวิชาชีพและได้ขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบกับคณะกรรมการควบคุมอาคาร และต้องผ่านการอบรมหลักสูตรตามที่คณะกรรมการควบคุมอาคารรับรอง



3.2.5 การเตรียมตัวสำหรับเจ้าของอาคาร

หากอาคารเก่าไม่มีแบบแปลนของอาคาร เจ้าของอาคารต้องจัดหา หรือจัดทำแบบแปลนการตรวจสอบอาคาร

3.3 การตัดแปลงอาคารและการกระทำ ที่ไม่ถือว่าเป็นการตัดแปลงอาคาร



↔ 3.3 การดัดแปลงอาคาร และการกระทำที่ไม่ถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคาร

3.3.1 กรณีการกระทำที่ถือเป็นการดัดแปลงอาคาร

ดัดแปลง หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม ต้องได้รับอนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ

ตัวอย่าง

การต่อเติมหลังคาด้านหลังตึกแถวหรือทาวน์เฮาส์ และการต่อเติมหลังคาคลุมชั้นดาดฟ้าถือว่าการดัดแปลงอาคารเพราะมีการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม รูปทรงและเนื้อที่ของอาคารหรือในกรณีการติดตั้งเสาสูงเป็นโครงเหล็กเพื่อรับสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่บนชั้นดาดฟ้าก็ถือว่าการดัดแปลงอาคารเพราะเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้กับโครงสร้างอาคาร เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การดัดแปลงในบางกรณีกฎหมายยกเว้นไม่ถือว่าเป็นการดัดแปลงจึงไม่ต้องทำการขออนุญาต ซึ่งจะกล่าวต่อไปในหัวข้อ 3.3.2

ที่มา: มาตรา 4 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

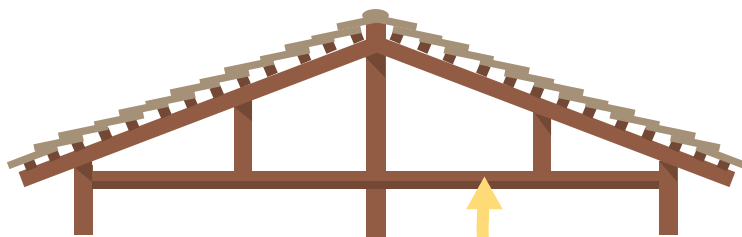




3.3 การดัดแปลงอาคาร และการกระทำที่ไม่ถือเป็นการดัดแปลงอาคาร

3.3.2 กรณีการกระทำที่ไม่ถือเป็นการดัดแปลงอาคาร

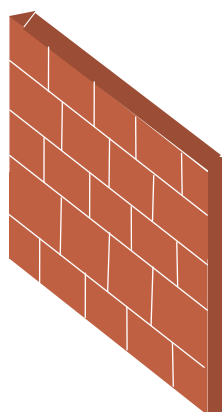
3.3.2.1 การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของอาคารโดยใช้วัสดุที่มีขนาด จำนวน และชนิดเดียวกับของเดิม เว้นแต่การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรง หรือเหล็กโครงสร้างรูปพรรณ



เปลี่ยนโครงหลังคาไม้ เมื่อไม้เกิดผุพัง

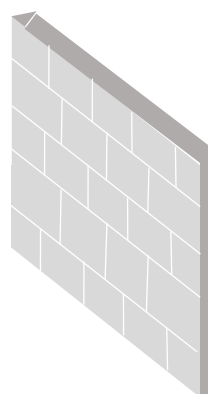
3.3.2.2 การเปลี่ยนส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร โดยใช้วัสดุชนิดเดียวกับของเดิม หรือวัสดุชนิดอื่นซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิม ส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละ 10

ผนังไม่รับน้ำหนัก



ผนังอิฐมอญ

เปลี่ยนชนิดวัสดุผนัง
โดยน้ำหนักเพิ่ม
ไม่เกินร้อยละสิบ



ผนังอิฐมวลเบา

มีน้ำหนักน้อยกว่าหรือเท่ากับอิฐมอญ

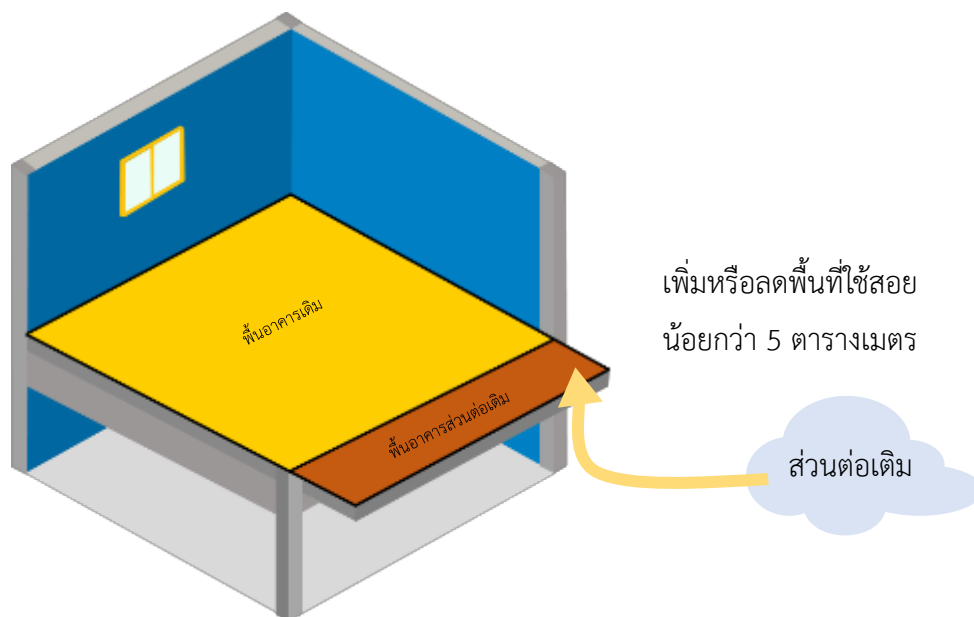
↔ 3.3 การดัดแปลงอาคาร และการกระทำที่ไม่ถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคาร

3.3.2 กรณีการกระทำที่ไม่ถือเป็นการดัดแปลงอาคาร

3.3.2.3 การเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร ซึ่งไม่เป็นการเพิ่ม น้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละ 10



3.3.2.4 การลดหรือการขยายเนื้อที่ของหลังคาหรือของพื้นชั้นหนึ่งชั้นใดให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้นรวมกันไม่เกิน 5 ตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน

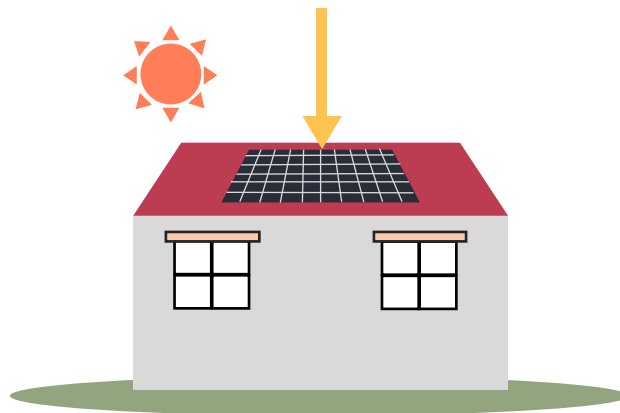


↔ 3.3 การดัดแปลงอาคาร และการกระทำที่ไม่ถือว่าการดัดแปลงอาคาร

3.3.2 กรณีการกระทำที่ไม่ถือเป็นการดัดแปลงอาคาร

3.3.2.5 การติดตั้งแผงเซลล์แสงอาทิตย์ของระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคารอยู่อาศัยที่มีขนาดพื้นที่ติดตั้งไม่เกิน 160 ตารางเมตร และมีน้ำหนักรวมไม่เกิน 20 กิโลกรัมต่อตารางเมตร โดยต้องมีผลการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงและรับรองโดยวิศวกรโยธาและต้องแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบก่อนดำเนินการ

ติดตั้งแผงเซลล์แสงอาทิตย์พื้นที่ไม่เกิน
160 ตารางเมตร และน้ำหนักไม่เกิน 20 กิโลกรัมต่อตารางเมตร



ที่มา : ข้อ 1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดย
กฎกระทรวง ฉบับที่ 65 (พ.ศ. 2558)ฯ

3.4 การรื้อถอนอาคาร

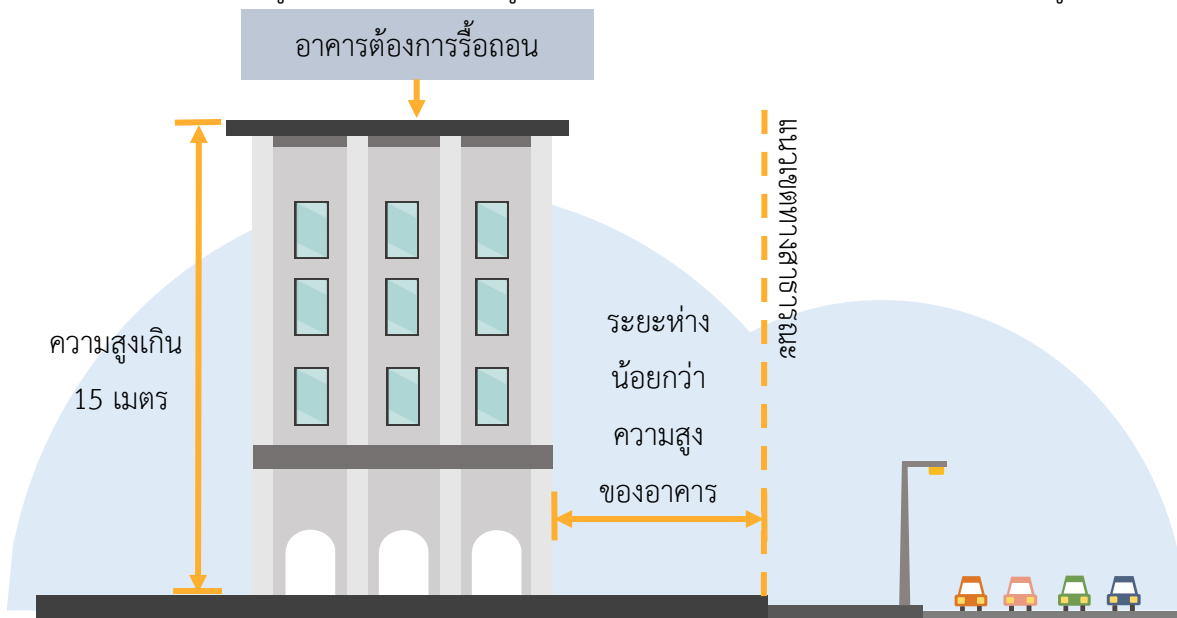


3.4 การรื้อถอนอาคาร

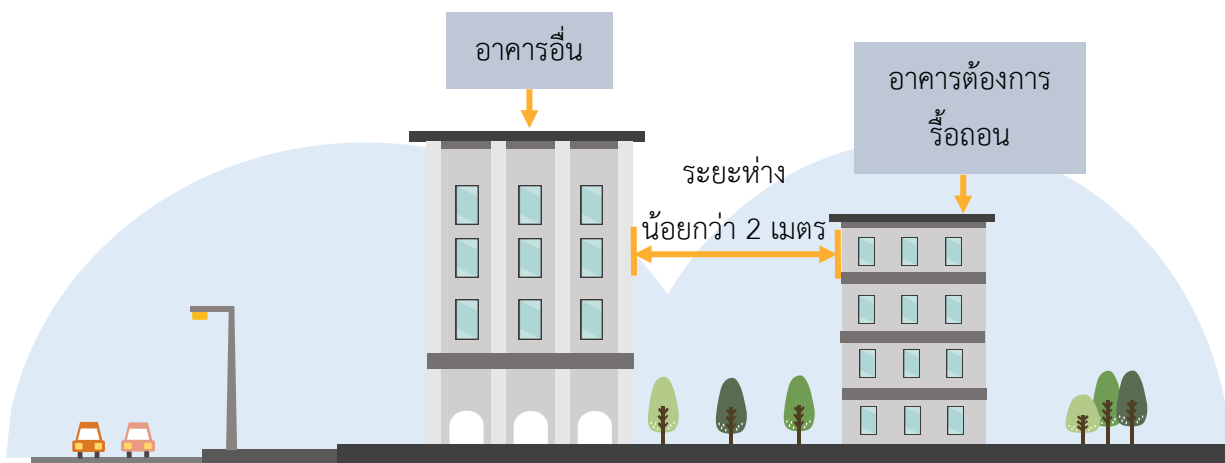
การรื้อถอน หมายความว่า รื้อส่วนอันเป็นโครงสร้างของอาคารออกไป เช่น เสา คาน ตง หรือส่วนอื่นของโครงสร้างตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

3.4.1 อาคารที่ต้องขออนุญาตรื้อถอน

- อาคารที่มีส่วนสูงเกิน 15 เมตร ซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของอาคาร

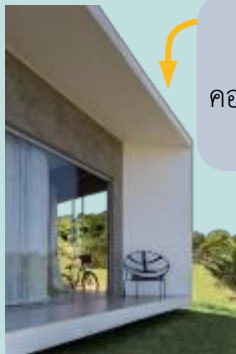


- อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่า 2 เมตร



3.4 การรื้อถอนอาคาร

3.4.2 ส่วนอื่นของโครงสร้างของอาคารที่ถือว่าเป็นการรื้อถอน



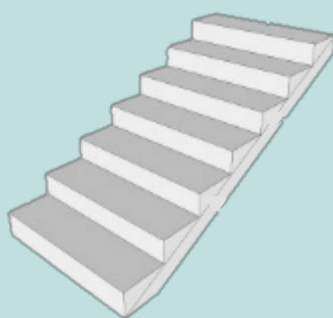
กันสาด
คอนกรีตเสริมเหล็ก

กันสาดคอนกรีตเสริมเหล็ก

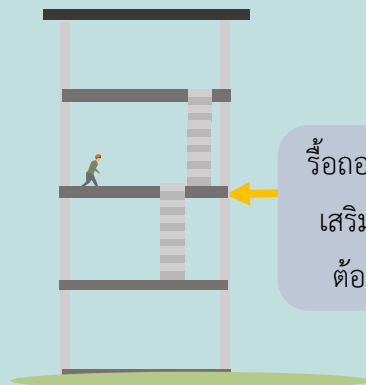


ผนังคอนกรีต
เสริมเหล็ก

ผนังหรือฝ้าที่เป็นโครงสร้างของอาคารหรือ
ผนังหรือฝ้าคอนกรีตเสริมเหล็ก



บันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก



รื้อถอนพื้นคอนกรีต
เสริมเหล็กชั้นที่ 3
ต้องขออนุญาต

พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กตั้งแต่
พื้นที่ชั้นที่ 2 ของอาคารขึ้นไป

3.4 การรื้อถอนอาคาร

3.4.3 ข้อกำหนดทั่วไปในการรื้อถอน



ผู้ควบคุมงานต้องศึกษารายละเอียดโครงสร้างของอาคารที่จะรื้อถอนให้เป็นไปตามหลักวิศวกรรมและมีความปลอดภัยในการรื้อถอนอาคารตามที่ได้รับอนุญาต

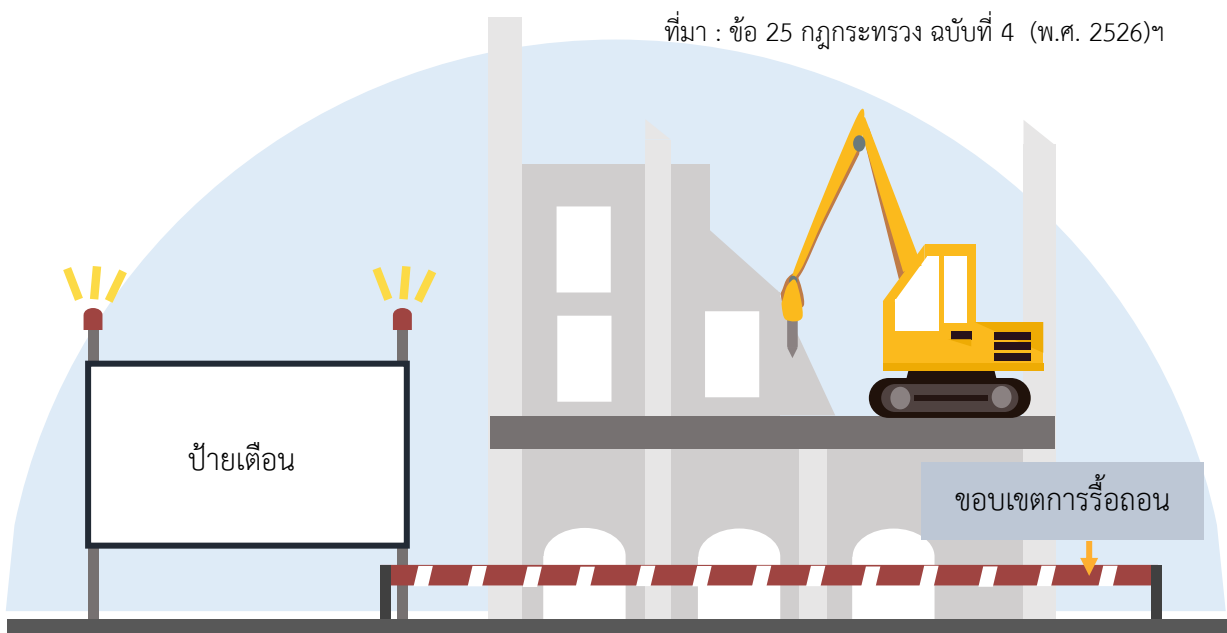
ที่มา : ข้อ 23 กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526)ฯ

ก่อนรื้อถอนอาคาร ผู้ดำเนินการต้องตรวจสอบและหาวิธีการป้องกันสิ่งบริการสาธารณะ เช่น ไฟฟ้า โทรศัพท์ ประปา หรือ ท่อก๊าซ เป็นต้น และส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่อาจตกลงมาเพื่อไม่ให้เกิดอันตราย

ที่มา : ข้อ 24 กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526)ฯ

ในระหว่างการรื้อถอนอาคาร ผู้ดำเนินการต้องติดตั้งป้ายเตือนอันตรายและต้องแสดงขอบเขตการรื้อถอนอาคารพร้อมด้วยไฟสัญญาณสีแดงกระพริบเตือนอันตรายไว้ รอบบริเวณที่จะรื้อถอน

ที่มา : ข้อ 25 กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526)ฯ



3.4 การรื้อถอนอาคาร

3.4.3 ข้อกำหนดทั่วไปในการรื้อถอนอาคาร

ในระหว่างการรื้อถอนอาคารผู้ดำเนินการต้องจัดให้มีพนักงานสำหรับห้ามบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปในบริเวณดังกล่าวรวมทั้งดูแลความเรียบร้อยของป้ายเตือนอันตรายและไฟสัญญาณ



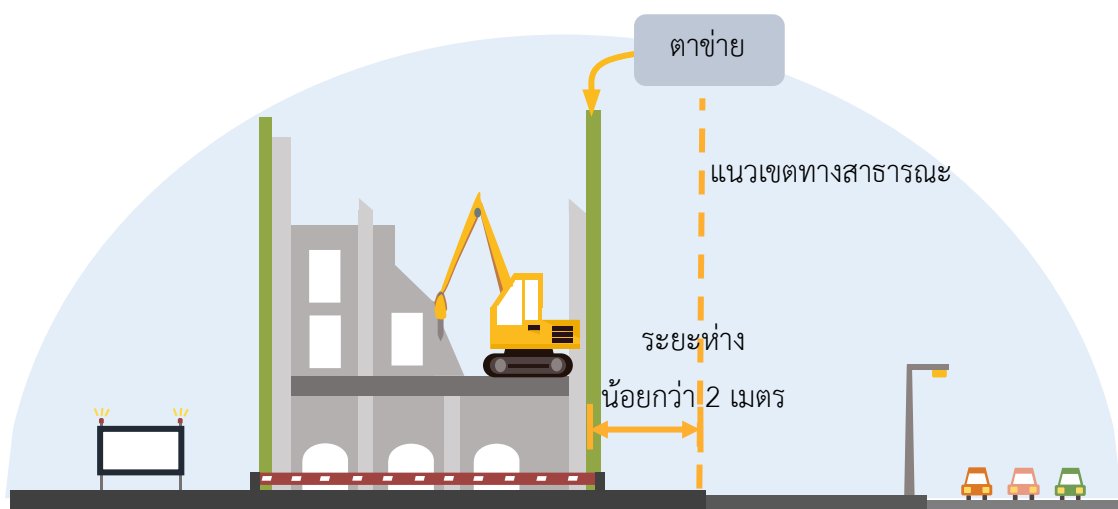
การรื้อถอนอาคารสามารถทำได้ในเวลาระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก ถ้าจะกระทำนอกเหนือเวลาดังกล่าวต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และต้องมีแสงสว่างที่เพียงพอด้วย



3.4 การรื้อถอนอาคาร

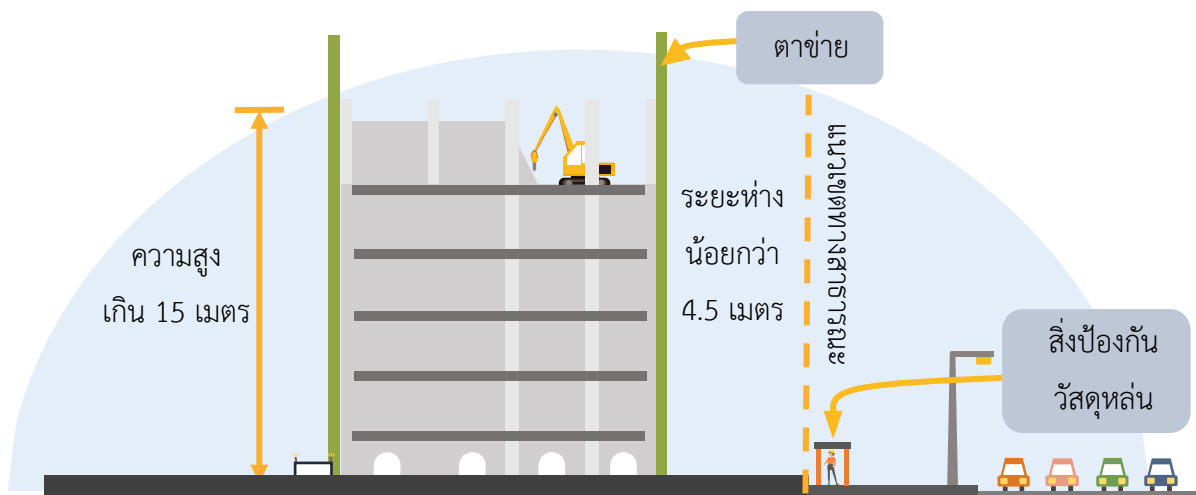
3.4.3 ข้อกำหนดทั่วไปในการรื้อถอนอาคาร

การรื้อถอนอาคารที่ใกล้กับที่สาธารณะ อาคารอื่น หรือที่ดินต่างเจ้าของหรือผู้ครอบครองน้อยกว่า 2 เมตร ผู้ดำเนินการต้องจัดให้มีการป้องกันฝุ่นละอองและเศษวัสดุร่วงหล่นที่อาจเป็นอันตราย



ที่มา : ข้อ 26 กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526)ฯ

การรื้อถอนอาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร และอยู่ห่างจากที่สาธารณะตามแนวราบน้อยกว่า 4.50 เมตร ผู้ดำเนินการต้องจัดให้มีสิ่งป้องกันวัสดุที่อาจร่วงหล่น ถ้ามีทางเดินเท้าตามที่สาธารณะ ผู้ดำเนินการต้องสร้างหลังคาที่สามารถป้องกันเศษวัสดุร่วงหล่นได้



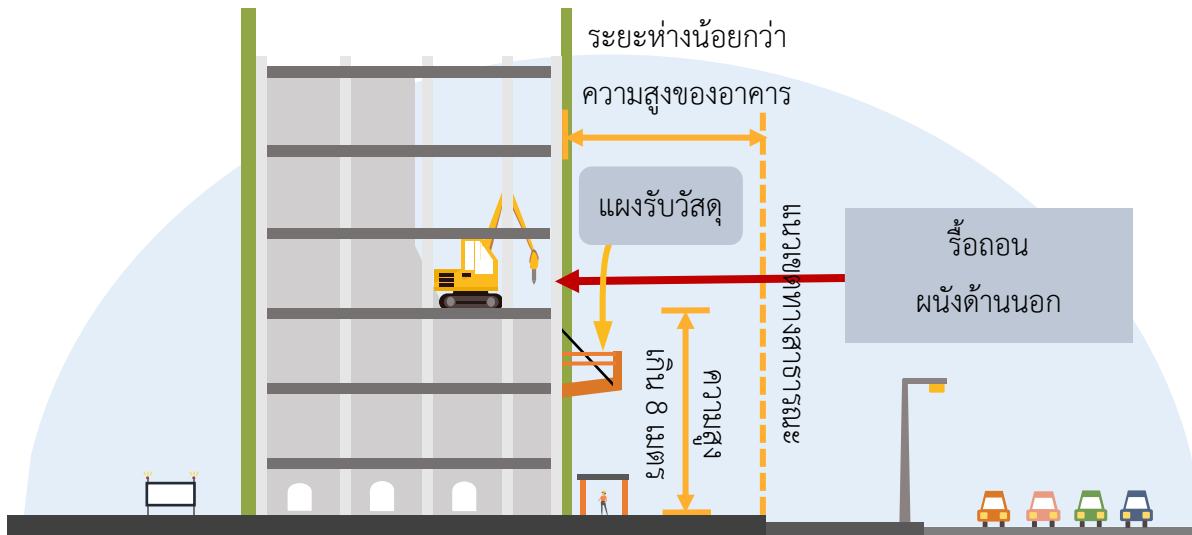
ที่มา : ข้อ 27 กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526)ฯ

3.4 การรื้อถอนอาคาร

3.4.3 ข้อกำหนดทั่วไปในการรื้อถอนอาคาร

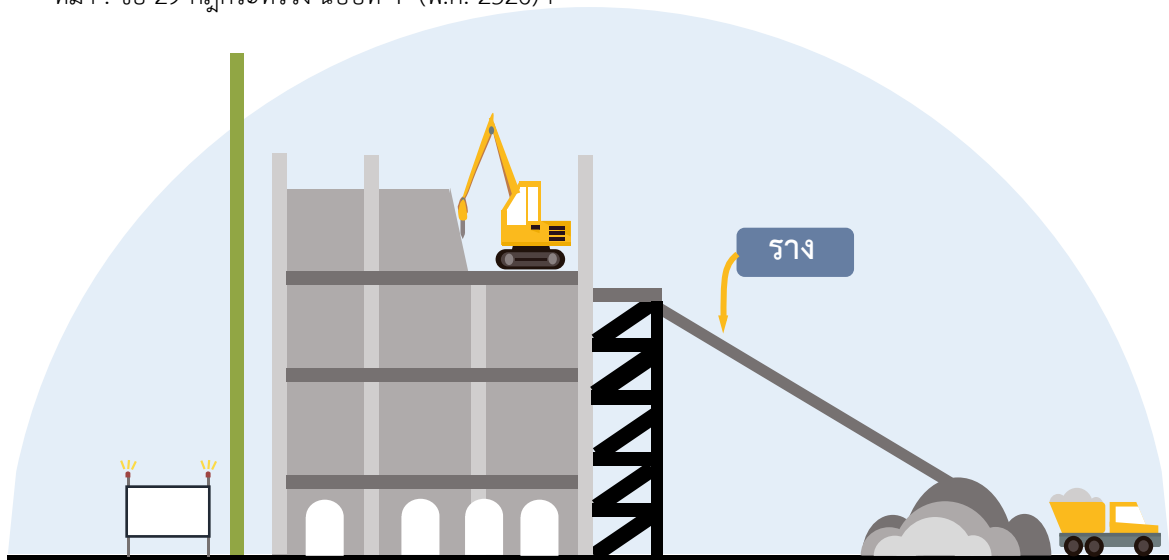
การรื้อถอนผนังอาคารด้านนอกที่สูงจากพื้นดินเกิน 8 เมตร อยู่ห่างจากอาคารอื่นและที่สาธารณะตามแนวราบน้อยกว่าความสูงของอาคาร ผู้ดำเนินการต้องจัดให้มีแผงรับวัสดุที่อาจร่วงหล่นตลอดแนวด้านนอกของผนังของอาคารด้านนั้น

ที่มา : ข้อ 28 กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526)ฯ



การขนถ่ายวัสดุที่รื้อถอนลงจากที่สูงมาสู่ที่ต่ำ ผู้ดำเนินการต้องกระทำโดยใช้รางหรือสายพานเลื่อนที่มีความลาดเหมาะสมและปลอดภัย

ที่มา : ข้อ 29 กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526)ฯ



3.4 การรื้อถอนอาคาร

3.4.3 ข้อกำหนดทั่วไปในการรื้อถอน

การขนถ่ายวัสดุโดยลิฟต์ส่งของหรือปั้นจั่น ผู้ดำเนินการต้องจัดให้มีการป้องกันอันตรายและห้ามกองวัสดุที่รื้อถอนไว้บนพื้นหรือส่วนของอาคารที่สูงกว่าพื้นดิน



ที่มา : ข้อ 29 กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526)ฯ

หมายเหตุ กรณีการรื้อถอนอาคาร จากการได้รับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ไม่ต้องขออนุญาตรื้อถอน

3.5 การเคลื่อนย้ายอาคาร



3.5 การเคลื่อนย้ายอาคาร

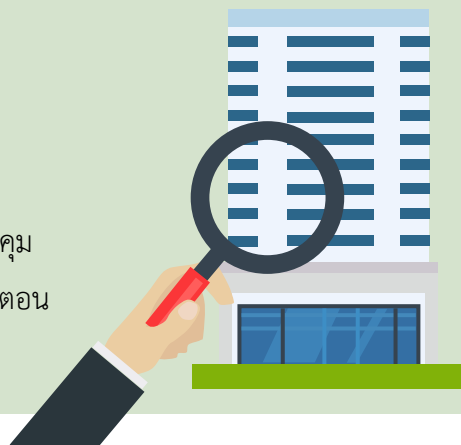
การเคลื่อนย้ายอาคาร หมายถึง การเคลื่อนย้ายอาคาร "ทั้งหลัง" จากที่หนึ่งไปยังอีกที่หนึ่ง ซึ่งไม่ใช่แยก รื้อแต่ละส่วน ๆ ออกแล้วไปประกอบเป็นอาคารที่หลัง

ข้อกำหนดทั่วไป

1

ผู้ควบคุมงานต้องศึกษารายละเอียด

โครงสร้างของอาคารที่จะเคลื่อนย้ายรวมทั้ง สภาพแวดล้อมด้วยความรอบคอบ และต้องควบคุม การปฏิบัติงานของผู้ดำเนินงานให้เป็นไปตามขั้นตอน ที่ได้รับอนุญาต



ก่อนเคลื่อนย้ายอาคาร ผู้ดำเนินการต้องตรวจสอบ และหาวิธีป้องกัน

สิ่งบริการสาธารณะ เช่น ไฟฟ้า ประปา หรือท่อก๊าซ เป็นต้น และส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่อาจตกหล่น เพื่อมิให้เกิด ภัยอันตรายในขณะที่ทำการเคลื่อนย้ายอาคาร

2

3

ผู้ดำเนินงานต้องติดตั้งป้ายเตือนอันตราย พร้อมด้วยไฟสัญญาณสีแดง

กระพริบไว้รอบบริเวณที่มีการตัด สกัด รื้อหรือถอน โครงสร้างอาคารเดิม



3.5 การเคลื่อนย้ายอาคาร

ข้อกำหนดทั่วไป

4

ผู้ดำเนินงานต้องจัดให้มีพนักงาน
สำหรับห้ามบุคคล

ซึ่งไม่มีหน้าที่เกี่ยวข้องเข้าไปในบริเวณดังกล่าว รวมทั้งดูแล
ความเรียบร้อยของป้ายเตือนอันตรายและไฟสัญญาณด้วย



การเคลื่อนย้ายอาคาร สามารถทำได้
ในเวลาระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นถึง
พระอาทิตย์ตกเท่านั้น

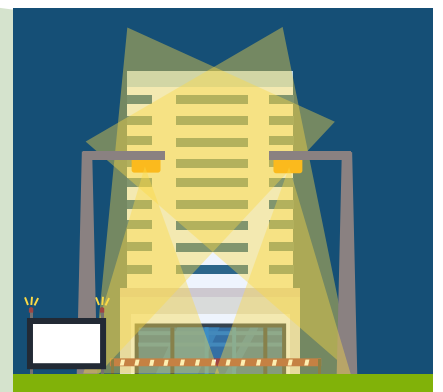
5

ถ้าจะทำในช่วงเวลาอื่นต้องได้รับอนุญาตเป็น
หนังสือจากนายช่าง

6

ในกรณีที่ผู้ดำเนินการได้รับอนุญาต
จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ติดตั้ง กอง
หรือเก็บเครื่องมือ วัสดุก่อสร้าง หรือ
ชิ้นส่วนโครงสร้างในที่สาธารณะ
เป็นการชั่วคราว

ผู้ดำเนินการต้องจัดให้มีการป้องกันภัยอันตราย
และติดตั้งไฟให้มีแสงสว่างเพียงพอในเวลาพระอาทิตย์ตกถึงพระอาทิตย์ขึ้น



ส่วนที่ 4

บทกำหนดโทษ การอุทธรณ์ และ ตัวอย่างปัญหาที่พบบ่อย



4.1 บทกำหนดโทษ



ถ้ามีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้าย
ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร
เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการ ดังนี้

1. มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร หรือผู้ควบคุมงานผู้ดำเนินการ
ให้ระงับการกระทำการดังกล่าว

2. มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารที่มีการกระทำการฝ่าฝืน

เมื่อดำเนินการตามข้อ 1. และ 2. แล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่น
จะพิจารณาว่าการกระทำการดังกล่าวสามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้หรือไม่

YES

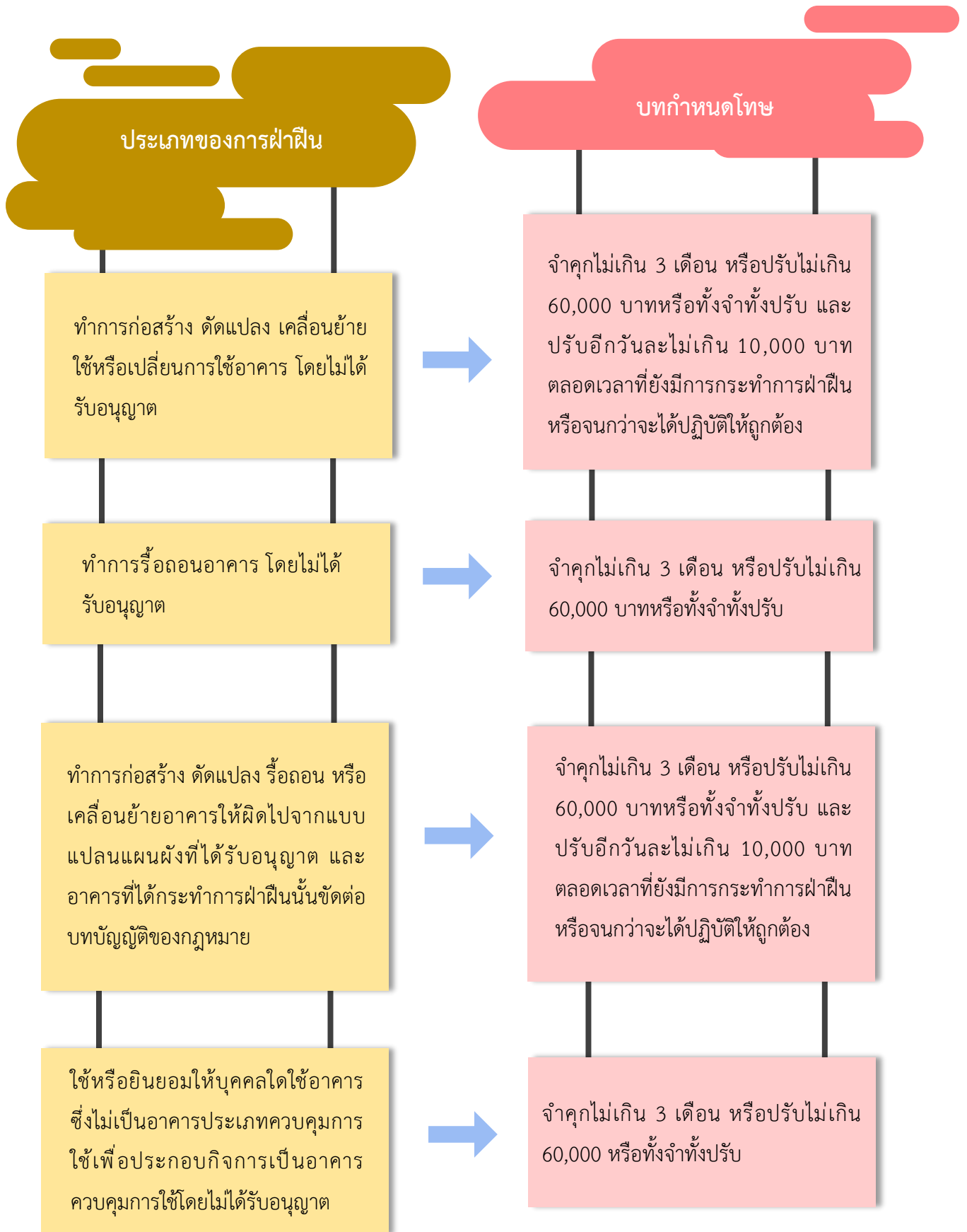
NO

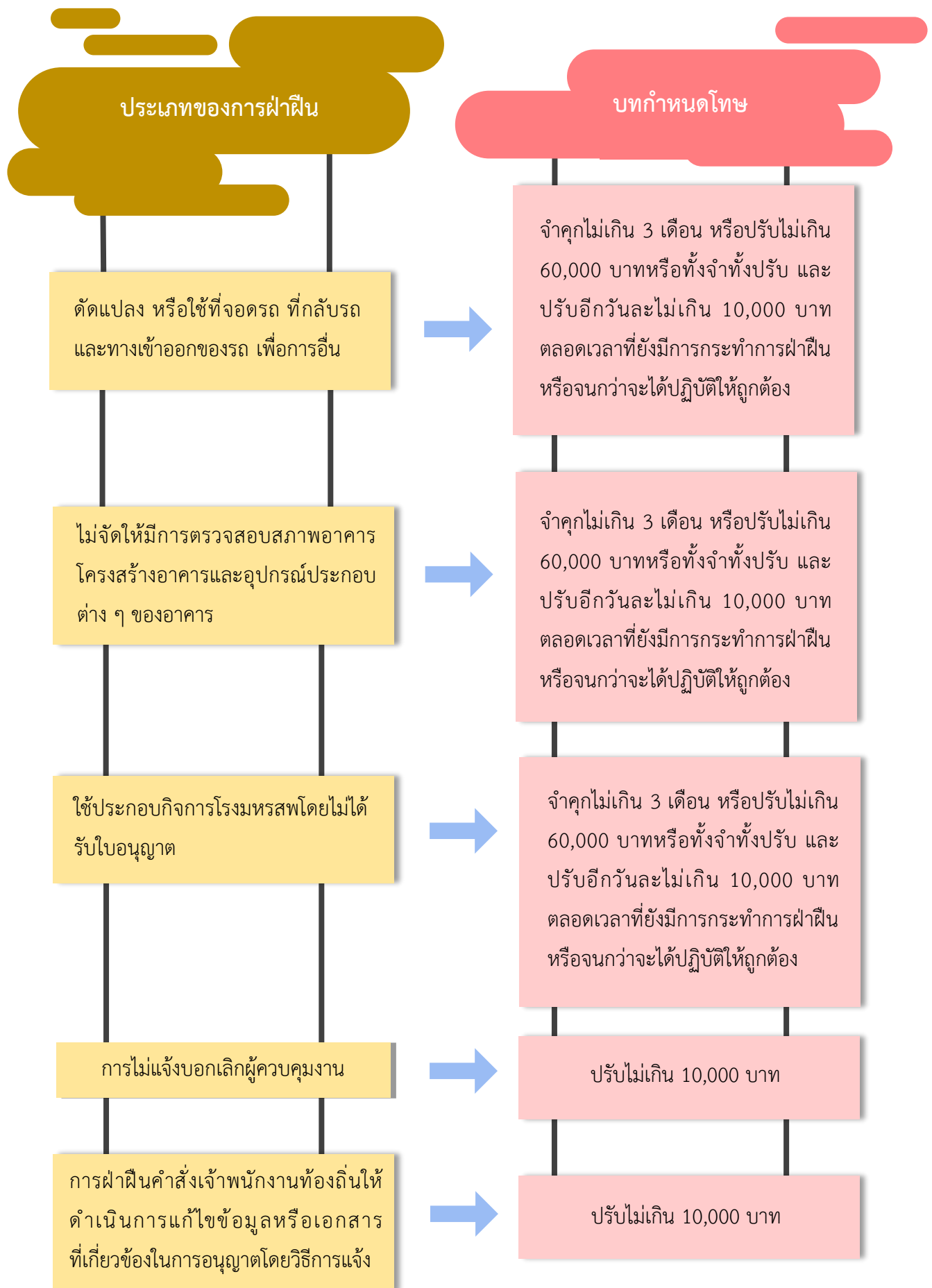


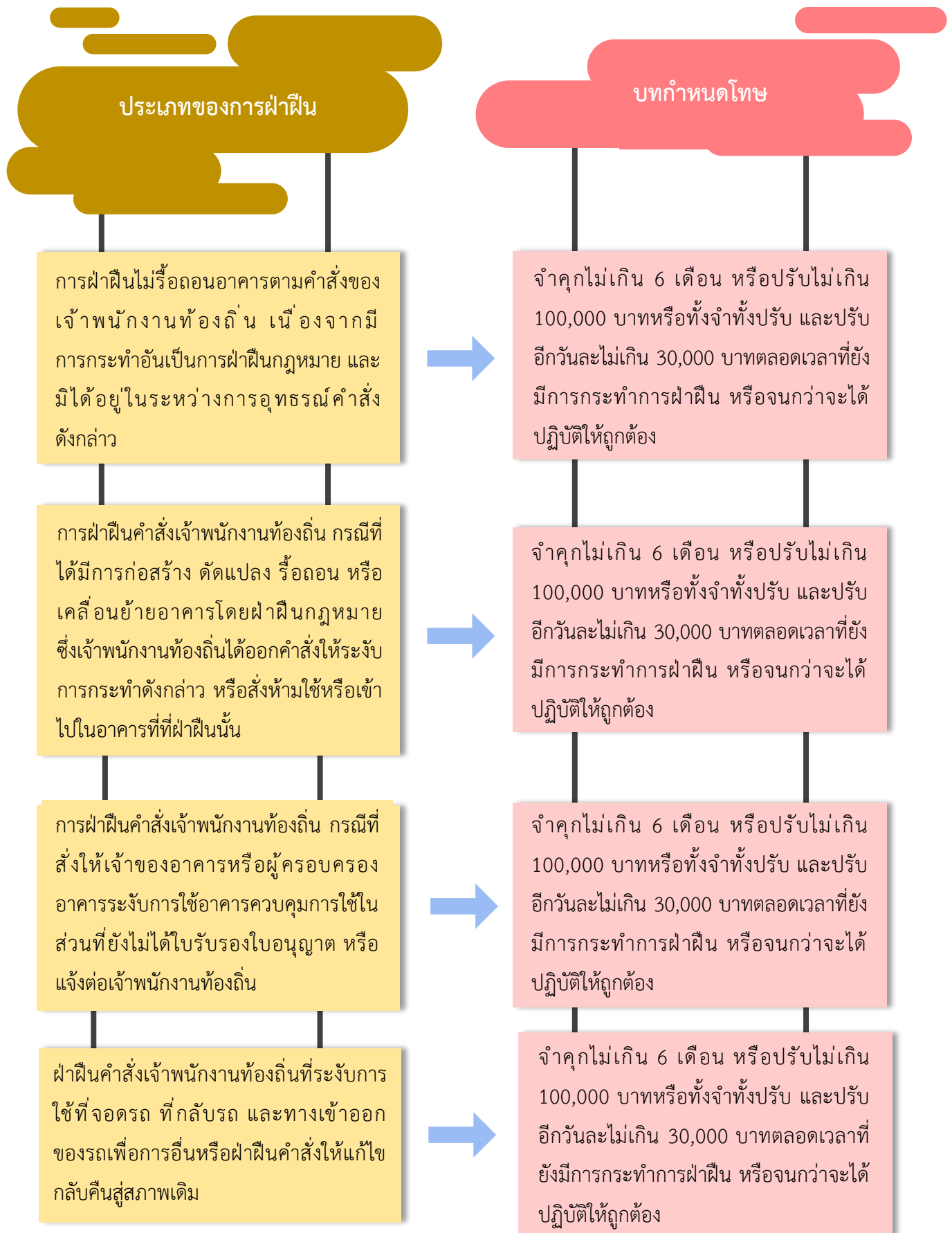
ถ้าสามารถแก้ไขได้ เจ้าพนักงาน
ท้องถิ่นจะออกคำสั่งให้เจ้าของอาคาร
หรือ ผู้ครอบครองอาคารยื่นคำขอ
อนุญาตหรือแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ
หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง

ถ้าไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้
ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่น
สามารถสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้น
ทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้

ที่มา : ข้อ 32 และข้อ 33 กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526)ฯ







นอกจากนี้หากผู้ดำเนินการ ได้แก่ เจ้าของหรือผู้ครอบครองซึ่ง
กระทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร
ด้วยตนเอง หรือผู้ซึ่งตกลงรับกระทำการดังกล่าวไม่ว่าจะมี
ค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม หรือผู้รับจ้างช่วง เป็นผู้กระทำการ
ฝ่าฝืนจะต้องระวางโทษเป็นสองเท่าของโทษที่บัญญัติไว้สำหรับ
ความผิดนั้น ๆ หรือเป็นการกระทำฝ่าฝืนที่เกี่ยวกับอาคาร
พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา หรือการสาธารณสุข
หรือเป็นการกระทำในทางการค้า เพื่อให้เช่า ซื้อ ขายหรือ
จำหน่ายโดยมีค่าตอบแทน ผู้กระทำความผิดระวางโทษเป็นสองเท่า
ของโทษที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ เช่นเดียวกัน



บทกำหนดโทษ

4.2 การอุทธรณ์

กฎหมายควบคุมอาคารได้ให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นผู้บังคับใช้กฎหมาย หากมีการปฏิบัติไม่ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งตามแบบฟอร์มที่กฎหมายกำหนด เพื่อสั่งให้ผู้ฝ่าฝืนปฏิบัติให้ถูกต้อง

การอุทธรณ์ คือการที่ผู้ซึ่งได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้วเห็นว่าคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่เป็นธรรมหรืออาจไม่ชอบตามกฎหมายสามารถยื่นอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวได้ ซึ่งการอุทธรณ์สามารถกระทำได้ทุกขั้นตอน คือ ก่อนก่อสร้าง ระหว่างก่อสร้างและหลังก่อสร้าง



4.2.1 ขั้นตอนการพิจารณาอุทธรณ์

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
แบ่งออกเป็น 2 คณะ ตามพื้นที่ของความรู้ผิดชอบ

1. ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครหรือในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธาน กรรมการ อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง และผู้แทนอื่น ๆ
2. ในเขตเทศบาล เขตเมืองพัทยา หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่น ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธานกรรมการ อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าทำการอัยการจังหวัด และบุคคลอื่นอีกไม่เกินหกคน

ที่มา : มาตรา 50 พระราชบัญญัติ

ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ผู้ได้รับคำสั่งยื่นหนังสืออุทธรณ์ต่อ
เจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายใน 30 วัน
ตั้งแต่วันที่ได้รับคำสั่ง

เจ้าพนักงานท้องถิ่นส่งเรื่องอุทธรณ์พร้อม
เอกสารให้คณะกรรมการฯ
ภายใน 10 วัน

เอกสารครบถ้วน

คณะกรรมการฯ พิจารณาเรื่องอุทธรณ์ ภายใน 60 วัน

แจ้งผลพิจารณาอุทธรณ์ให้ผู้อุทธรณ์และเจ้าพนักงาน
ท้องถิ่น หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์
ให้ยื่นคำฟ้องต่อศาลปกครอง ภายใน 30 วัน



4.2.2 ข้อห้ามระหว่างการอุทธรณ์

ในระหว่างการอุทธรณ์ ห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นกระทำการอันใดแก่อาคารที่เป็นต้นเหตุของการอุทธรณ์นั้น

ที่มา : มาตรา 52 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

4.3 ถามและตอบปัญหาที่พบ



ถาม กรณีก่อสร้างอาคารพักอาศัยคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น โดยบ้านข้างเคียงยินยอมให้ปลูกสร้างชิดเขตที่ดินสามารถร่นแนวอาคารจากเขตที่ดินมาในระยะ 0.30 เมตร ได้หรือไม่โดยก่อสร้างเป็นผนังทับตลอดแนวเขตที่ดิน

ตอบ การสร้างอาคารพักอาศัย 2 ชั้น ระยะร่นห่างจากแนวเขตที่ดิน 0.30 เมตร ตามข้อ 50 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ กล่าวไว้ว่า อาคารต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร และต้องก่อสร้างเป็นผนังทับ ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย ดังนั้นสามารถสร้างได้หากได้รับหนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงตามแบบฟอร์ม

http://www.phetchaburicity.go.th/home/images/stories/file/form_petition/form_petition09.pdf



ถาม มีที่ดินอยู่ที่ จ.บุรีรัมย์ ใกล้เคียงถนนหน้ากว้างประมาณ 9 เมตร ต้องการปลูกสร้างอาคารชั้นเดียว เนื้อที่ประมาณ 200 ตารางเมตร อยากทราบว่าต้องสร้างห่างจากริมคลองเป็นระยะเท่าใด

ตอบ อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำธาร หรือลำกระโดง ตามข้อ 42 กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ กล่าวไว้ว่า

- ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร
- ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร
- สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 12 เมตร

ทั้งนี้ เว้นแต่ สะพาน เขื่อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ท่าเรือ ป้าย อุ้งเรือ คานเรือ หรือที่วางที่ใช้เป็นที่จอดรถไม่ต้องร่นแนวอาคาร

จากคำถามข้างต้นความกว้างของแหล่งน้ำน้อยกว่า 10 เมตร ดังนั้นต้องร่นแนวอาคารห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร



4.3 ถามและตอบปัญหาที่พบ



ถาม กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ หมวดที่ 4 แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร ข้อ 41 เป็นการกำหนดระยะร่นของอาคารตามความกว้างของถนนสาธารณะ สอบถามว่าการวัดความกว้างถนนสาธารณะต้องวัดจากจุดไหนถึงจุดไหน (วัดเฉพาะผิวจราจร หรือวัดจากแนวเขตที่ดินถึงแนวเขตที่ดินฝั่งตรงข้าม)

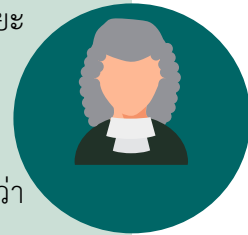
ตอบ การวัดความกว้างของถนนสาธารณะ ตามข้อ 41 หมวด 4 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ แบ่งได้ดังนี้

สำหรับอาคารธรรมดา

- อาคารที่ก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร วัดระยะจากกึ่งกลางถนนถึงแนวอาคาร

สำหรับอาคารสูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร

- อาคารก่อสร้างที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ ที่กว้างน้อยกว่า 10 เมตร วัดจากกึ่งกลางถนนถึงแนวอาคาร
- อาคารก่อสร้างที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ ที่กว้างมากกว่า 10 เมตร วัดจากเขตถนนถึงแนวอาคาร

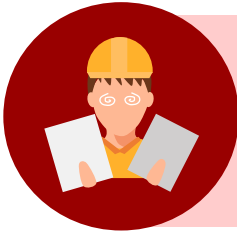


ถาม บ้านแฝดสามารถต่อเติมหลังคาที่จอดรถหน้าบ้านเต็มพื้นที่ที่หน้าบ้านแบบโล่ง ไม่มีผนังได้หรือไม่ และแนวชายคา ราน้ำกับเสาต้องห่างจากรั้วเขตที่ดินหน้าบ้าน และข้างบ้านเท่าไร และสามารถต่อเติมหลังคาหลังบ้านแบบโล่งไม่มีผนังได้หรือไม่ ชายคาราน้ำกับเสาต้องห่างจากรั้วเขตที่ดินหลังบ้านเท่าไร

ตอบ การต่อเติมข้างต้น ไม่สามารถปฏิบัติได้ เนื่องจากถ้ามีการต่อเติมในส่วนด้านหน้า ด้านหลังหรือด้านข้างของอาคารก็จะทำให้ที่ว่างตามที่กฎหมายกำหนดหายไป โดยตามกฎหมาย ข้อ 37 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ กำหนดไว้ว่าบ้านแฝดต้องมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และ 2 เมตร ตามลำดับ และมีที่ว่างด้านข้างกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร



4.3 ถามและตอบปัญหาที่พบ



ถาม การวัดระยะร่นของอาคารมีหลักเกณฑ์การวัดอย่างไร

หมายเหตุ ถนนประดิษฐ์มนูธรรม เลียบด่วนเอกมัย-รามอินทรา
ช่วงเส้นเกษตรนวมินทร์ ที่ดินแปลงนี้เป็นแนวเฉียง

ตอบ หลักเกณฑ์ในการวัดระยะร่นของอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ เป็นไปตามตามข้อ 41 หมวด 4 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543)ฯ ซึ่งแบ่งได้ดังนี้

1. อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร
2. อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายหรือคลังสินค้าที่ก่อสร้างหรือดัดแปลง ใกล้ถนนสาธารณะ
 - ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร
 - ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ
 - ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร

หมายเหตุ การวัดให้วัดจากด้านที่เฉียงของแปลงที่ดินด้านที่ใกล้ถนนสาธารณะที่สุด



ถาม ผนังของหลังคาห้องคลุมบันได จะต้องนับรวมเป็นความสูงของอาคารหรือไม่ครับ หรือว่าจะนับความสูงของอาคารถึงแค่พื้นหรือเชิงผนังชั้นดาดฟ้าเท่านั้น

ตอบ นับรวม โดยการวัดความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด โดยเป็นไปตามข้อ 44 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543)ฯ ความว่า “ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด”



4.3 ถามและตอบปัญหาที่พบ



ถาม ตอนนี้กำลังศึกษาการก่อสร้างรีสอร์ทที่เป็นหลัง ๆ แยกจากกัน โดยมีวัสดุที่ใช้ทำโครงสร้างเสา คาน โครงหลังคาเป็นเหล็กรูปพรรณ พื้นวัสดุปูด้วยไม้ และส่วนผนังในแนวตั้งใช้เป็นไม้ประบกผสมกับผ้าใบ เป็นอาคารแบบเด้นท์ ประเด็นคือผมลองไปคุยกับทางเจ้าหน้าที่โยธาของจังหวัดได้คำตอบมาว่า ไม่สามารถสร้างด้วยวัสดุดังกล่าวได้เนื่องจากไม่ตรงกับข้อบัญญัติตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ๓ ว่าด้วย โรงแรมต้องใช้วัสดุทนไฟ และวัสดุถาวร ซึ่งอยากสอบถามว่า

1. คำว่าวัสดุทนไฟ พอจะบอกได้ไหมครับว่าใช้อะไรได้บ้างนอกจากอิฐ เพราะเห็นกรณีศึกษามากมายที่มีการประกอบวัสดุผนังไม่ได้เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว เช่น การใช้ผ้าใบหรือไม้กรุเป็นผนัง ที่จังหวัดเชียงราย จังหวัดกาญจนบุรี เป็นต้น
2. ไม้ เป็นวัสดุลามไฟ รีสอร์ทต้องขออนุญาตได้อย่างไร
3. จากกรณีศึกษาดังกล่าว รีสอร์ทหลาย ๆ แห่งเราสามารถสอบถามข้อมูลเรื่องการขออนุญาตได้หรือไม่

ตอบ โครงสร้างเสา คาน และพื้นสำหรับอาคารที่ชุมนุมคนมาก ๆ ได้แก่ โรงมหรสพ สถานบริการ อาคารพักอาศัยรวม คลังสินค้า จะต้องเป็นชั้นส่วนที่มีอัตราการทนไฟไม่น้อยกว่า 2-3 ชั่วโมง สำหรับรีสอร์ทที่เป็นหลัง ๆ อาจถือว่าเป็นอาคารพักอาศัยเดี่ยว จะไม่ถูกบังคับในกรณีนี้ ส่วนของวัสดุตกแต่งผนัง และผ้าเพดานสำหรับอาคารชุมนุมคนต่าง ๆ จะต้องเป็นวัสดุที่มีดรชนีการลามไฟ และดรชนีการกระจายควันไม่เกินกว่าที่กฎหมายกำหนด ซึ่งการใช้ไม้และผ้าใบอาจไม่เหมาะสมกับอาคารประเภทนี้ โดยวัสดุที่นำมาใช้ตกแต่งควรผ่านการทดสอบตามมาตรฐาน ASTM E84 อย่างไรก็ตาม รีสอร์ทเป็นหลัง ๆ ไม่เป็นอาคารอยู่อาศัยรวมจะไม่เข้าข่ายในการบังคับ ดังนั้นวัสดุไม้และผ้าใบสามารถนำมาใช้เป็นวัสดุตกแต่งผนัง และผ้าเพดานได้

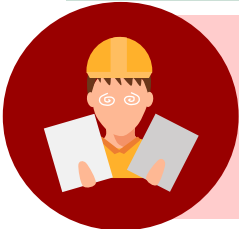


4.3 ถามและตอบปัญหาที่พบ



ถาม ระดับพื้นนอกบันไดหนีไฟกับระดับพื้นชานบันไดหนีไฟที่มีประตูกันไฟต่างระดับกัน 10 ซม. สามารถทำได้หรือไม่ เนื่องจากในกฎหมายมีข้อห้ามการมีธรณีประตู

ตอบ ตามกฎหมาย ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร ต้องทำเป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกเท่านั้น ต้องติดอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง และต้องสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา ประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟต้องไม่มีธรณีหรือขอบกั้น ดังนั้นจึงสามารถทำได้เนื่องจากไม่มีข้อห้ามเรื่องระดับพื้นนอกบันไดหนีไฟกับระดับพื้นชานบันไดหนีไฟที่มีประตูกันไฟ แต่ทั้งนี้การที่จะให้คนสามารถอพยพได้อย่างสะดวก ระดับพื้นนอกบันไดหนีไฟกับระดับพื้นชานบันไดหนีไฟที่มีประตูกันไฟต้องต่างกันไม่มาก



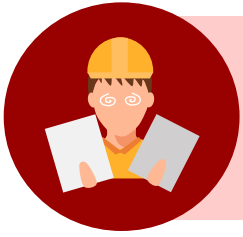
ถาม บ้านเดี่ยวสองชั้นหลังบ้านชนกัน ระยะห่างตัวอาคารกับรั้วของทั้งสองบ้าน 270 เซนติเมตร ถ้าจะทำกันสาดโดยตั้งเสาสี่เสาชิดอาคารสองเสากับชิดกับกำแพงสองเสาสามารถทำได้หรือไม่ หากทำได้สามารถยื่นได้ถึงเท่าไร

ตอบ ในการวัดระยะร่นของแนวอาคาร กันสาดหรือส่วนของโครงสร้างอาคารไม่ได้กำหนดในเรื่องระยะร่นแต่ก็ต้องคำนึงถึงกายภาพและองค์ประกอบอื่นๆของอาคารว่าเมื่อตัดแปลงอาคารไปแล้วจะขัดหรือแย้ง ตามที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนดไว้ด้วยหรือไม่ เช่น เรื่องที่วางตามที่กำหนดอาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคารตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



ที่ว่าง คือ พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักรถยนต์ ที่พักรถจักรยานยนต์ หรือที่จอดรถ ที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้าง หรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น

4.3 ถามและตอบปัญหาที่พบ



ถาม ซื้อบ้านแฝดมือสองมา แล้วเจ้าของเก่าต่อเติมหลังคาที่จอดรถหน้าบ้าน แต่ขายค้ายื่นเลขรั้วเขตที่ดินหน้าบ้านออกไปคลุมฟุตบอลหน้าบ้านซึ่งเป็นทางสาธารณะ แบบนี้ผิดกฎหมายหรือไม่

ตอบ ผิดกฎหมาย เนื่องจากตามข้อ 37 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ กำหนดให้ด้านหน้าและด้านหลังของบ้านแฝดต้องมีที่ว่างระหว่างรั้วหรือเขตที่ดินกับแนวผนังของอาคาร กว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และ 2 เมตร ตามลำดับ ถ้ามีการต่อเติมในส่วนด้านหน้าอาคารก็จะทำให้ที่ว่างตามที่กฎหมายกำหนดหายไป จึงไม่สามารถปฏิบัติได้



ระยะร่น คือ ระยะห่างที่วัดจากตำแหน่งบนทางสาธารณะจนถึงแนวอาคาร ซึ่งมีทั้งการวัดจากเขตถนนและวัดจุดกึ่งกลางถนน โดยระยะร่นบ้านเดี่ยว ตึกแถว และอาคารสำนักงาน ก็จะแตกต่างกันไปตามประเภทอาคารและขนาดของถนน ซึ่งระยะร่นจะต้องเป็นพื้นที่ว่างจากถนนจนถึงอาคาร โดยไม่สนใจแนวเขตที่ดินที่จะสร้างอาคารนั้น



ถาม ขออนุญาตสร้างบ้านพักอาศัย 3 ชั้น แต่ในปีหน้าจะทำเป็นห้องเช่ารายเดือน ต้องขออนุญาตอย่างไร และใช้เอกสารอะไรบ้าง

ตอบ การเปลี่ยนแปลงจากบ้านพักอาศัย 3 ชั้น เป็น ห้องเช่ารายเดือน ต้องมีการขออนุญาตการเปลี่ยนการใช้อาคาร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 4 พ.ศ. 2526 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และเอกสารที่ต้องพิจารณา คือแบบใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร ให้ใช้แบบ อ.5 และแบบใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ใช้แบบ อ.6 ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 8 พ.ศ. 2528 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522



4.3 ถามและตอบปัญหาที่พบ



ถาม การขอยกเลิกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารกรณีที่แจ้งขออนุญาตก่อสร้างอาคารและได้รับใบอนุญาตเรียบร้อยแล้ว ซึ่งได้เริ่มงานก่อสร้างไปบางส่วนแต่เจ้าของโครงการขอยกเลิกการก่อสร้างโครงการและไม่สร้างต่อ จะต้องแจ้งขอยกเลิกใบอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ หรือปล่อยให้ใบอนุญาตก่อสร้างหมดอายุ

ตอบ จะยกเลิกหรือปล่อยให้หมดอายุขึ้นอยู่กับความต้องการของเจ้าของโครงการ โดยหากไม่ก่อสร้างจนใบอนุญาตก่อสร้างหมดอายุ จะต้องมายื่นขออนุญาตก่อสร้างใหม่ หากต้องการก่อสร้างต่อ



ถาม สอบถามเรื่องการคิดพื้นที่ที่ดัดแปลงอาคารเพื่อคิดค่าธรรมเนียม ให้คิดเฉพาะส่วนที่มีการดัดแปลง หรือคิดรวมทั้งหลังครับ

ตอบ คิดในส่วนที่ทำการดัดแปลงอาคาร



ถาม

1. จะขออนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นบ้านแถวสองชั้น อาคารนี้ใช้อาคารพักอาศัยหรือเป็นอาคารพาณิชย์
2. ระยะลูกตั้งอาคารนี้ตามข้อ 1. สามารถใช้ 20 ซม. ได้หรือไม่ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ข้อ 23

ตอบ 1. ตามข้อ 1 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)ฯ ได้ให้ความหมายของบ้านแถว ไว้ว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกินสามชั้น ดังนั้นการตีความบ้านแถวสองชั้นจึงต้องตีความเป็นที่พักอาศัย

2. สามารถใช้ลูกตั้ง 20 ซม. และลูกนอน 22 ซม. ได้ ตามกฎหมายข้อ 23 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



4.3 ถามและตอบปัญหาที่พบ



ถาม ต่ออายุใบอนุญาตครบ 3 ครั้งแล้วแต่เจ้าของยังสร้างอาคารไม่เสร็จ ไม่ทราบว่าต้องทำอย่างไร จะออกใบอนุญาตฉบับใหม่จะเป็นการซ้ำซ้อนหรือไม่

ตอบ 1. ในการพิจารณาใบอนุญาตนั้น ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 พ.ศ. 2544 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 คือ กรณีที่เป็นการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดอายุใบอนุญาตตามขนาดของพื้นที่อาคารส่วนที่จะทำการก่อสร้างหรือดัดแปลง ดังนี้

1.1 พื้นที่ของอาคารขนาดน้อยกว่า 10,000 ตารางเมตร ให้กำหนดอายุใบอนุญาตหนึ่งปี

1.2 พื้นที่ของอาคารขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร แต่ไม่ถึง 100,000 ตารางเมตร ให้กำหนดอายุใบอนุญาตสองปี

1.3 พื้นที่ของอาคารขนาดตั้งแต่ 100,000 ตารางเมตรขึ้นไป ให้กำหนดอายุใบอนุญาตสามปี

ในกรณีที่ได้มีการต่ออายุใบอนุญาตมาแล้วครั้งหนึ่ง ในครั้งต่อไปเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตได้ต่อเมื่อดำเนินการก่อสร้างฐานรากทั้งหมดของอาคารแล้วเสร็จ หรือมีการก่อสร้างหรือดัดแปลงโครงสร้างของอาคารไปแล้วเกินร้อยละสิบของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาต โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต่ออายุใบอนุญาตให้ได้อีกไม่เกินสามครั้ง ครั้งละหนึ่งปี ให้ผู้ได้รับอนุญาตมีหน้าที่รายงานความคืบหน้าในการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นทุกเก้าสิบวัน ทั้งนี้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งการให้นายช่างหรือนายตรวจไปตรวจสอบการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารทุกครั้งที่ได้รับรายงาน

การต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคารทุกครั้ง ผู้ขอต่ออายุใบอนุญาตจะต้องแก้ไขแบบแปลนของอาคารให้มีหรือปรับปรุงระบบการป้องกันอัคคีภัยและระบบความปลอดภัยภายในอาคารโดยให้เป็นไปตามกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่ใช้บังคับในขณะยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตนั้นด้วย เมื่อต่อครบตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ก็ต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างใหม่





ช่องทางการให้บริการให้คำปรึกษา เกี่ยวกับข้อกฎหมาย



ทางอินเทอร์เน็ต

<https://www.dpt.go.th>

ทางโทรศัพท์

02-201-8000 และ 02-299-4000

ทางไปรษณีย์

224 ถ.พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
10310 และ 218/1 ถ.พระรามที่ 6 แขวงพญาไท
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

ทางเว็บบอร์ด (กระดานถาม - ตอบ)

<http://www.dpt.go.th/wan/webboard/index.asp>

แบบฟอร์มอิเล็กทรอนิกส์

http://www.dpt.go.th/wan/law/form_hm

หมายเหตุ: กรมโยธาธิการและผังเมืองจะตอบกลับผ่านช่องทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-mail)
ภายใน 15 วัน ดังนั้นโปรดกรอก E-mail address ให้ถูกต้อง



เอกสารอ้างอิง

- [1] กระทรวงมหาดไทย, 2522, “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522”, กรุงเทพมหานคร.
- [2] กระทรวงมหาดไทย, 2526, “กฎกระทรวงฉบับที่ 4 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522”, กรุงเทพมหานคร.
- [3] กระทรวงมหาดไทย, 2527, “กฎกระทรวงฉบับที่ 6 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522”, กรุงเทพมหานคร.
- [4] กระทรวงมหาดไทย, 2528, “กฎกระทรวงฉบับที่ 7 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522”, กรุงเทพมหานคร.
- [5] กระทรวงมหาดไทย, 2528, “กฎกระทรวงฉบับที่ 10 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522”, กรุงเทพมหานคร.
- [6] กระทรวงมหาดไทย, 2528, “กฎกระทรวงฉบับที่ 11 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522”, กรุงเทพมหานคร.
- [7] กระทรวงคมนาคม, 2535, “พระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2535”, กรุงเทพมหานคร.
- [8] กระทรวงมหาดไทย, 2535, “กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522”, กรุงเทพมหานคร.
- [9] กระทรวงมหาดไทย, 2537, “กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522”, กรุงเทพมหานคร.
- [10] กระทรวงมหาดไทย, 2540, “กฎกระทรวงฉบับที่ 48 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522”, กรุงเทพมหานคร.
- [11] กระทรวงคมนาคม, 2543, “พระราชบัญญัติการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2543”, กรุงเทพมหานคร.
- [12] กระทรวงมหาดไทย, 2543, “กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522”, กรุงเทพมหานคร.
- [13] กระทรวงมหาดไทย, 2543, “พระราชบัญญัติสถาปนิก พ.ศ. 2543”, กรุงเทพมหานคร.
- [14] กระทรวงมหาดไทย, 2544, “กฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544”, กรุงเทพมหานคร.
- [15] กระทรวงมหาดไทย, 2548, “กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียน และการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548”, กรุงเทพมหานคร.

- [16] กระทรวงมหาดไทย, 2550, “กฎกระทรวงฉบับที่ 62 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522”, กรุงเทพมหานคร.
- [17] กระทรวงมหาดไทย, 2550, “กฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2550”, กรุงเทพมหานคร.
- [18] กระทรวงมหาดไทย, 2552, “กฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2552”, กรุงเทพมหานคร.
- [19] กระทรวงมหาดไทย, 2556, “กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556”, กรุงเทพมหานคร.
- [20] กระทรวงมหาดไทย, 2558, “กฎกระทรวงฉบับที่ 65 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522”, กรุงเทพมหานคร.
- [21] กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2561, “พระราชบัญญัติส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561”, กรุงเทพมหานคร.
- [22] กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2562, “ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2562”, กรุงเทพมหานคร.
- [23] กระทรวงมหาดไทย, 2563, “กฎกระทรวงฉบับที่ 67 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522”, กรุงเทพมหานคร.
- [24] กระทรวงมหาดไทย, 2564, “กฎกระทรวงกำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2564”, กรุงเทพมหานคร.
- [25] ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556, สำนักการวางผังและพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานคร, [Online, Available: webportal.bangkok.go.th/cpud/page/sub/18991] (December 14, 2020).
- [26] สรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556, บริการวิชาการผังเมืองรวมกรุงเทพ, [Online, Available: <https://docs.google.com/gview?embedded=true&url=http://cmc.bangkok.go.th/bmaitev/web/uploads/1.pdf>] (December 15, 2020).
- [27] EIA, สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, [Online, Available: www.onep.go.th] (December 20, 2020).
- [28] 3 ขั้นตอนขอมิเตอร์ไฟฟ้า ไม่มีเลขที่บ้าน จากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค, DDproperty, [Online, Available: <https://www.ddproperty.com/>] (January 12, 2021).

- [29] การติดตั้งประปา, การประปานครหลวง, [Online, Available: https://www.mwa.co.th/ewt_news.php?nid=1606] (January 12, 2021).



ภาคผนวก

เอกสารหลักฐานและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาขออนุญาตก่อสร้าง
ตัดแปลง รื้อถอน และเคลื่อนย้ายอาคาร



หลักเกณฑ์การพิจารณาทั่วไปของอาคารประเภทอยู่อาศัย

ได้แก่ อาคารอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม บ้านแฝด บ้านแถว ห้องแถว ตึกแถว

ลำดับที่	เกณฑ์การพิจารณา
1	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมืองรวม
2	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
3	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎกระทรวงและประกาศกระทรวงมหาดไทย กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง (กรณีอยู่ในพื้นที่ซึ่งกฎหมายดังกล่าวใช้บังคับ)
4	ครัวในอาคาร พื้นและผนังต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ (ถ้ามี) ส่วนฝาและเพดาน หากไม่ได้ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟก็ให้ด้วยวัสดุทนไฟ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 18)
5	ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 20)
6	ช่องทางเดินในอาคารอยู่อาศัยต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร และอาคารอยู่อาศัยรวมต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร (ดูรายละเอียด เพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 21)
7	ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย และช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีระยะดิ่งวัดจากพื้นถึงพื้นไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร ห้องในอาคารที่มีความสูงจากพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5.00 เมตรขึ้นไป และหากทำเป็นชั้นลอยต้องสูงจากพื้นถึงพื้นไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ทั้งสองส่วนและมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละ 40 ของเนื้อที่ห้อง ระยะดิ่งต้องมีระยะดิ่งวัดจากพื้นถึงพื้นไม่น้อยกว่า 2.20 เมตร ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร หมายเหตุ ในกรณีชั้นใต้หลังคา ระยะดิ่งวัดจากพื้นถึงยอดฝ้ายหรือยอดผนังอาคาร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 22)
8	การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้มีหน้าที่รับผิดชอบที่สาธาณณนั้น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 40)
9	การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารใกล้แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ที่มีความกว้างน้อยกว่า 10.00 เมตร ต้องร่นแนวอาคารห่างจากแหล่งน้ำนั้นไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร ถ้าแหล่งน้ำนั้นกว้างตั้งแต่ 10.00 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารห่างจากแหล่งน้ำนั้นไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ถ้าก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารห่างจากแหล่งน้ำนั้นไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 42)
10	อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8.00 เมตร ก่อสร้างดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะกว้างน้อยกว่า 10.00 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6.00 เมตร

ลำดับที่	เกณฑ์การพิจารณา
	ถ้าถนนสาธารณะกว้างตั้งแต่ 10.00 เมตรขึ้นไปแต่ไม่เกิน 20.00 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ ถ้าถนนสาธารณะกว้างเกิน 20.00 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2.00 เมตร ต้องมีส่วนที่ต่ำสุดของกันสาดหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมสูงจากระดับทางเท้าไม่น้อยกว่า 3.25 เมตร ทั้งนี้ ไม่นับส่วนตบแต่งที่ยื่นจากผนังไม่เกิน 50 เซนติเมตร และต้องมีท่อรับน้ำจากกันสาดลงสู่ท่อระบายน้ำหรือบ่อพัก (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 41 และข้อ 43)
11	ตรวจสอบแบบและจำนวนห้องน้ำ ห้องส้วมของอาคารตามกฎกระทรวง ที่กำหนดหลักเกณฑ์ห้องน้ำ ห้องส้วม
12	บันไดของอาคารต้องมีอย่างน้อยหนึ่งบันไดที่มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 0.80 เมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน 3.00 เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน 0.20 เมตร ลูกนอนหักส่วนที่เหลื่อมกันแล้วกว้างไม่น้อยกว่า 0.22 เมตร และต้องมีพื้นหน้าบันไดมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได ถ้าบันไดที่สูงเกิน 3.00 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วงไม่เกิน 3 เมตร ชานพักบันไดต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได และชานพักบันไดต้องมีความสูงจากระดับพื้นไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร และบันไดที่มีแนวโค้งเกิน 90 องศา จะไม่มีชานพักบันไดก็ได้ แต่ลูกนอนต้องกว้างไม่น้อยกว่า 0.22 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 23 และข้อ 26)
13	บ่อเกรอะ บ่อซึมต้องห่างจากแม่น้ำ คู คลอง หรือแหล่งน้ำไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร เว้นแต่ส้วมที่มีระบบกำจัดสิ่งปฏิกูลถูกต้อง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมใน กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 10)
14	ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ความสูงของอาคารในแนวตั้งวัดจากถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างไปจนถึงส่วนสูงสุดของอาคาร สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 44)
15	อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ริมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานบอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 45)

ลำดับที่	เกณฑ์การพิจารณา
16	อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 46)
17	ต้องมีความเข้มของแสงสว่างตามที่กำหนด และมีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ หรือวิธีกล (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 11 ข้อ 12 ข้อ 13 ข้อ 14 ข้อ 15 และ ข้อ 16)
18	ในกรณีที่อาคารใดจัดให้มีทางระบายน้ำเพื่อระบายน้ำจากอาคารลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง ทางระบายน้ำนั้นต้องมีลักษณะที่สามารถตรวจสอบและทำความสะอาดได้โดยสะดวก และต้องวางตามแนวตรงที่สุดเท่าที่จะทำได้ โดยต้องมีส่วนลาดเอียงไม่ต่ำกว่า 1 ใน 200 หรือ ต้องมีส่วนลาดเอียงเพียงพอให้น้ำทิ้งไหลเร็วไม่ต่ำกว่า 60.00 เซนติเมตรต่อวินาที ขนาดของทางระบายน้ำต้องมีความสัมพันธ์กับปริมาณน้ำทิ้งของอาคารนั้น โดยถ้าเป็นทางระบายน้ำแบบท่อปิดต้องมีเส้นผ่านศูนย์กลางภายในไม่น้อยกว่า 10.00 เซนติเมตร โดยต้องมีบ่อพักสำหรับตรวจการระบายน้ำทุกมุมเลี้ยวและทุกระยะไม่เกิน 12.00 เมตร หรือทุกระยะไม่เกิน 24 เมตร ถ้าทางระบายน้ำแบบท่อปิดนั้นมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางภายในตั้งแต่ 60.00 เซนติเมตรขึ้นไป ในกรณีที่เส้นทางระบายน้ำแบบอื่นต้องมีความกว้างภายในที่ขอบบนสุดไม่น้อยกว่า 10.00 เซนติเมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 44 ข้อ 9)
19	ต้องจัดให้มีระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพให้เป็นน้ำทิ้งที่มีคุณภาพตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ก่อนระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 51 ข้อ 1 ข้อ 2 และข้อ 3)
20	ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารที่สูงไม่เกิน 9.00 เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร (ตลอดแนวอาคาร) ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารที่สูงเกิน 9.00 เมตร แต่ไม่เกิน 23.00 เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร (ตลอดแนวอาคาร) (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 50)
21	กรณีจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ ห้องในอาคารต้องมีประตู หน้าต่าง หรือช่องระบายอากาศด้านติดกับอากาศภายนอกเป็นพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้องโดยไม่นับรวมพื้นที่ของประตู หน้าต่าง และช่องระบายอากาศที่ติดต่อกับห้องอื่นหรือช่องทางเดินภายในอาคาร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 13)

ลำดับที่	เกณฑ์การพิจารณา
22	กรณีจัดให้มีการระบายอากาศวิธีกลหรือการระบายอากาศด้วยระบบปรับอากาศ ระบายอากาศต้องมีการนำอากาศภายนอกเข้าไม่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดในตารางท้ายกฎกระทรวง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 14 และข้อ 15)
23	อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวมที่เป็นตึกแถว ห้องแถว บ้านแถวที่มีความสูงเกิน 2 ชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อยู่ในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่องทุกชั้นและทุกคูหา ตึกแถว ห้องแถว บ้านแถว และบ้านแฝดที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อยู่ในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกคูหา (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 4) อาคารที่มีพื้นที่รวมกัน ทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น เว้นแต่อาคารห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว และบ้านแฝดที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 5)
24	ห้องนอนในอาคารต้องมีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 20)
25	อาคารที่มีความสูงตั้งแต่สองชั้นขึ้นไปและอาคารที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร ต้องมีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟ และต้องมีแสงสว่างจากไฟฟ้าฉุกเฉินที่จะมองเห็นช่องทางหนีไฟได้ชัดเจนขณะเพลิงไหม้ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 7)
26	อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปแต่สูงไม่เกิน 23 เมตรหรือสูงสามชั้นและมีลาดฟ้าเหนือพื้นที่สามมีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร ต้องมีบันไดหนีไฟอีกแห่งหนึ่งนอกจากบันไดของอาคารตามปกติและต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ ต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง และต้องมีความลาดชันน้อยกว่า 60 องศา ถ้าอยู่ภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 0.80 เมตร มีผนังทึบเป็นวัสดุทนไฟทนโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ และต้องมีช่องระบายอากาศออกสู่ภายนอกอาคารได้มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.40 ตารางเมตร และต้องมีแสงสว่างทั้งกลางวันและกลางคืน ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟกว้างไม่น้อยกว่า 0.80 เมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร ต้องติดตั้งอุปกรณ์เปิดปิดได้เองและสามารถเปิดออกได้สะดวก ไม่มีธรณีประตู และพื้นหน้าบันไดต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดและอีกด้านหนึ่งด้านกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าอยู่นอกอาคารต้องกว้างไม่น้อยกว่า 0.60 เมตร และผนังส่วนที่

ลำดับที่	เกณฑ์การพิจารณา
	บันไดหนีไฟพาดผ่านต้องเป็นผนังทึบและเป็นวัสดุทนไฟ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 27 ข้อ 28 ข้อ 29 ข้อ 30 ข้อ 31 และข้อ 32)

• กรณีบ้านแฝดมีเกณฑ์การพิจารณาเพิ่มเติม

ลำดับที่	เกณฑ์การพิจารณา
1	บ้านแฝดต้องมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร และ 2.00 เมตรตามลำดับ และมีที่ว่างด้านข้างกว้างไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 37)
2	ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดที่มากที่สุดของอาคาร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 33)
3	บ้านแฝดที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อยู่ในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกคูหา (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 4)

• กรณีบ้านแถวมีเกณฑ์การพิจารณาเพิ่มเติม

ลำดับที่	เกณฑ์การพิจารณา
1	บ้านแถวแต่ละคูหาต้องมีความกว้างจากศูนย์กลางเสาด้านหนึ่งไปยังศูนย์กลางเสาอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า 4 เมตร มีความลึกจากระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4 เมตร และไม่เกิน 24 เมตร มีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 24 ตารางเมตร ในกรณีความลึกอาคารเกิน 16 เมตร ต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมขึ้นบริเวณหนึ่งที่ระยะระหว่าง 12 เมตร ถึง 16 เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 20 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 3)
2	บ้านแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกิน 10 คูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน 40 เมตร จากศูนย์กลางเสาแรกถึงศูนย์กลางเสาสุดท้ายไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกัน และใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 4)
3	ผนังของบ้านแถวต้องทำด้วยวัสดุทนไฟถาวรที่ทนไฟ ถ้าก่อด้วยอิฐธรรมดา หรือคอนกรีตไม่เสริมเหล็ก ผนังต้องมีความหนาไม่น้อยกว่า 8 เซนติเมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 16)

ลำดับที่	เกณฑ์การพิจารณา
4	บ้านแถวที่สร้างติดต่อกันให้มีผนังกันไฟทุกกระยะไม่เกิน 5 คูหา ผนังกันไฟต้องสร้างต่อเนื่องจากพื้นดินจนถึงระดับดาดฟ้าที่สร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ กรณีหลังคาสร้างด้วยวัสดุถาวรไม่ทนไฟให้มีผนังกันไฟสูงเหนือหลังคาไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร ตามความลาดของหลังคา (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 17)
5	บ้านแถวต้องมีระยะดิ่งไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร โดยห้องในอาคารซึ่งมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5.00 เมตรขึ้นไป จะทำพื้นชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นชั้นลอยดังกล่าวนี้ต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละ 40 ของเนื้อที่ห้อง ระยะดิ่งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และระยะดิ่งระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ด้วย (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมใน กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 22)
6	บันไดมีแนวโค้งเกิน 90 องศา จะไม่มีชันพักบันไดก็ได้ แต่ลูกนอนต้องกว้างเฉลี่ยไม่น้อยกว่า 0.22 เมตร สำหรับบันไดอาคารอยู่อาศัยและเฉลี่ยไม่น้อยกว่า 0.25 เมตร สำหรับบันไดอาคารประเภทอื่น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 26)
7	บ้านแถวที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามชนิดและขนาดที่กำหนดในตารางที่ 1 จำนวนคูหาละ 1 เครื่อง (รายละเอียดตารางเครื่องดับเพลิงท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 3)
8	บ้านแถวที่มีความสูงเกิน 2 ชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อยู่ในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกชั้นและทุกคูหา กรณีที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อยู่ในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกคูหา (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 4)

● กรณีห้องแถว ตึกแถวมีเกณฑ์การพิจารณาเพิ่มเติม

ลำดับที่	เกณฑ์การพิจารณา
1	ห้องแถว ตึกแถวแต่ละคูหาต้องมีความกว้างจากศูนย์กลางเสาถึงศูนย์กลางเสาไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร มีความลึกจากระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4.00 เมตรและไม่เกิน 24.00 เมตร มีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 30 ตารางเมตร และมีประตูเข้า – ออกทั้งด้านหน้าและด้านหลัง ในกรณีความลึกอาคารเกิน 16.00 เมตร ต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมขึ้นบริเวณหนึ่งที่ระยะระหว่าง 12.00 ถึง 16.00 เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น ห้องแถว ตึกแถวที่สร้างอยู่ริมถนนสาธารณะ ระดับพื้นชั้นล่างต้องมีความสูง 10.00 เซนติเมตรจากระดับทางเท้าหน้าอาคารหรือมีความสูง 25 เซนติเมตรจากระดับกึ่งกลางถนนสาธารณะหน้าอาคาร แล้วแต่กรณี (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 2)
2	ห้องแถว ตึกแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกิน 10 คูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน 40 เมตร จากศูนย์กลางเสาแรกถึงศูนย์กลางเสาสุดท้ายไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกันและใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 4)
3	ผนังของตึกแถวต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่ทนไฟ ถ้าก่อด้วยอิฐธรรมดาหรือคอนกรีตไม่เสริมเหล็ก ผนังต้องมีความหนาไม่น้อยกว่า 8 เซนติเมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 16)
4	ห้องแถว ตึกแถวที่สร้างติดต่อกันให้มีผนังกันไฟทุกระยะไม่เกิน 5 คูหา ผนังกันไฟต้องสร้างต่อเนื่องจากพื้นดินจนถึงระดับคาน้ำที่สร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟกรณีหลังคาสร้างด้วยวัสดุถาวรไม่ทนไฟให้มีผนังกันไฟสูงเหนือหลังคาไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร ตามความลาดของหลังคา (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 5 ข้อ 17)
5	ห้องแถว ตึกแถว ชั้นล่างสูงไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไปสูงไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร โดยห้องในอาคารซึ่งมีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5 เมตรขึ้นไปจะทำพื้นชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นชั้นลอยดังกล่าวนั้นต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละ 40 ของเนื้อที่ห้อง ระยะตั้งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และระยะตั้งระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ด้วย
6	ห้องแถว ตึกแถว ที่ไม่ใช่เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นหนึ่งชั้นใดที่มากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วน (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 33)

ลำดับที่	เกณฑ์การพิจารณา
7	ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร เพื่อใช้ติดต่อกัน เว้นแต่การสร้างบนโฉนดไฟฟ้านอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน 1.40 เมตร ระหว่างแถวด้านข้างที่สร้างถึง 10 คูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง 40.00 เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างกว้างไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร ตลอดความลึกเพื่อเชื่อมกับที่ว่างด้านหลังอาคาร ถ้าสร้างติดต่อกันไม่ถึง 10 คูหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40.00 เมตร แต่มีที่ว่างด้านข้างกว้างน้อยกว่า 4.00 เมตร ไม่ถือเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้าง แต่ให้ถือว่าเป็นการสร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร เว้นแต่มีการก่อสร้างทดแทนอาคารเดิมและสูงไม่เกิน 15.00 เมตร ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีที่ว่างด้านหลังอาคาร และได้รับแนวอาคารตามระยะร่นแล้วไม่ต้องคิดสัดส่วนที่ว่าง 30 ใน 100 หรือ 10 ใน 100 ส่วนอีก (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 34)
8	ตึกแถว ห้องแถวที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามชนิดและขนาดที่กำหนดในตารางที่ 1 จำนวนคูหาละ 1 เครื่อง (รายละเอียดตารางเครื่องดับเพลิงท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 3)
9	ตึกแถว ห้องแถวที่มีความสูงเกิน 2 ชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อยู่ในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกชั้นและทุกคูหา กรณีที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อยู่ในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกคูหา (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 4)

- กรณีอาคารอยู่อาศัยและอาคารอยู่อาศัยรวม ยกตัวอย่างเช่น อาคารอยู่อาศัยรวม ฯลฯ
มีเกณฑ์การพิจารณาเพิ่มเติม

ลำดับที่	เกณฑ์การพิจารณา
1	อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัย ไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 19)
2	บันไดสูงเกิน 4.00 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 4.00 เมตร หรือน้อยกว่านั้น ระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร ชานพักบันได และพื้นหน้าบันไดมีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดกว้างสุทธิเกิน 2.00 เมตร ชานพักบันไดหรือพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน 2.00 เมตรก็ได้ และลูกตั้งสูงไม่เกิน 0.18 เมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่เหลื่อมล้ำกันแล้วต้องกว้างไม่น้อยกว่า 0.25 เมตร และต้องมีราวกันตก บันไดกว้างเกิน 6.00 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1.00 เมตร ต้องมีราวบันได 2 ข้างบริเวณมุมบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น บันไดต้องมีระยะห่างไม่เกิน 40.00 เมตรจากจุดที่ไกลสุดบนพื้นนั้น บันไดที่เป็นแนวโค้งเกิน 90 องศา จะไม่มีชานพักบันไดก็ได้ แต่ลูกนอนต้องมีความกว้างเฉลี่ย 0.22 เมตรสำหรับบันไดอาคารอยู่อาศัย และกว้างเฉลี่ยไม่น้อยกว่า 0.25 เมตร สำหรับอาคารประเภทอื่น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 24 ข้อ 25 และข้อ 26)
3	อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยและอาคารอยู่อาศัยรวมด้วย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 33)
4	การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของที่ดินเดียวกันต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้ 1. ผนังของอาคารด้านที่มีช่องเปิด หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีช่องเปิด หรือช่องแสง หรือระเบียง ดังนี้ 1.1 อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9.00 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9.00 เมตร แต่ไม่เกิน 23.00 เมตร ไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร 1.2 อาคารที่มีความสูงเกิน 9.00 เมตร แต่ไม่ถึง 23.00 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9.00 เมตร แต่ไม่ถึง 23.00 เมตร ไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร 2. ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังทึบต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีช่องเปิด หรือช่องแสง หรือระเบียง ดังนี้

ลำดับที่	เกณฑ์การพิจารณา
	2.1 อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15.00 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนัง หรือ ระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9.00 เมตร แต่ไม่ถึง 23.00 เมตร ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร 2.2 อาคารที่มีความสูงเกิน 15.00 เมตร แต่ไม่ถึง 23.00 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9.00 เมตร ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และต้องห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9.00 เมตร แต่ไม่ถึง 23.00 เมตร ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร 3. ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน 15.00 เมตร แต่ไม่ถึง 23.00 เมตร ด้านที่เป็นผนังทึบต้องอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15.00 เมตร แต่ไม่ถึง 23.00 เมตร ด้านที่เป็นผนังทึบไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร อาคารที่มีลักษณะตาม 2. และ 3. ผนังของดาดฟ้าของอาคารด้านที่อยู่ใกล้กับอาคารอื่นต้องเป็นผนังทึบสูงจากพื้นดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 48 แก้ไขเพิ่มเติมโดย กฎกระทรวง ฉบับที่ 61)
5	ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ โดยมีทางเข้า – ออก 1 ทาง กว้าง 6.00 เมตร ทางเข้า – ออก 2 ทาง กว้าง 3.50 เมตร และขนาดที่จอดรถยนต์ 1 คัน/240 ตารางเมตร (เขตเทศบาลและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น) ที่จอดรถยนต์ 1 คัน/120 ตารางเมตร (กทม.) (ดูรายละเอียดจำนวนที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมในกฎกระทรวงฉบับที่ ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตาม พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 และกฎกระทรวงฉบับที่ 41 พ.ศ. 2537)

เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามมาตรา 21

ลำดับ ที่	เอกสารและหลักฐานที่ยื่น	จำนวน (ชุด)
เอกสารในส่วนของผู้ขออนุญาต		
1	แบบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ข. 1) กรอกข้อความให้ครบถ้วน	1
2	สำเนาเอกสารแสดงการเป็นเจ้าของอาคาร หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนของเจ้าของอาคาร หนังสือแสดงความเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล (กรณีที่ดินบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)	1
3	สำเนาโฉนดที่ดิน น.ส. 3 น.ส. 3 ก. ส.ค. 1 หรืออื่น ๆ พร้อมเจ้าของที่ดินลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า	1
4	หนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดิน (ในกรณีที่ก่อสร้างอาคารในที่ดินของผู้อื่น)	1
5	ใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม หรือใบอนุญาตฯ ฉบับ ต่ออายุ หรือใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการ (ส่วนขยาย) พร้อมเงื่อนไข และแผนผังที่ดินแนบท้าย (กรณีอาคารอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม)	1
6	กรณีที่มีการมอบอำนาจ ต้องมีหนังสือมอบอำนาจ ติดอากรแสตมป์ 30 บาท	1
7	เอกสารอื่น ๆ (ถ้ามี)	1

เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการแจ้งก่อสร้างอาคารตามมาตรา 39 ทวิ

ลำดับ ที่	เอกสารและหลักฐานที่ยื่น	จำนวน (ชุด)
เอกสารในส่วนของผู้แจ้งก่อสร้างอาคาร		
1	แบบการแจ้งก่อสร้างอาคารตามที่คณะกรรมการควบคุมอาคารกำหนดพร้อมกรอกข้อความให้ครบถ้วน (ยผ.1)	1
2	สำเนาเอกสารแสดงการเป็นเจ้าของอาคาร หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนขอเจ้าของอาคาร หนังสือแสดงความเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคล (กรณีที่ดินบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)	1
3	สำเนาโฉนดที่ดิน น.ส. 3 น.ส. 3 ก. ส.ค. 1 หรืออื่น ๆ พร้อมเจ้าของที่ดินลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า	1
4	หนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดิน (ในกรณีที่ก่อสร้างอาคารในที่ดินของผู้อื่น)	1
5	ใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม หรือใบอนุญาตฯ ฉบับ ต่ออายุ หรือใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการ (ส่วนขยาย) พร้อมเงื่อนไข และแผนผังที่ดินแนบท้าย (กรณีอาคารอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม)	1
6	กรณีที่มีการมอบอำนาจ ต้องมีหนังสือมอบอำนาจ ติดอากรแสตมป์ 30 บาท	1
7	แบบหนังสือรับรองการให้ข้อมูลและการแจ้งสิทธิในการแสดงความคิดเห็นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น กรณีอาคารควบคุมการใช้ (ยผ.3)	1
8	เอกสารอื่น ๆ (ถ้ามี)	1

เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการขออนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา 21

ลำดับ ที่	เอกสารและหลักฐานที่ยื่น	จำนวน (ชุด)
1	แบบคำขออนุญาตตัดแปลงอาคาร (แบบ ข. 1) กรอกข้อความให้ครบถ้วน	1
2	เอกสารและหลักฐานประกอบการยื่นใช้เช่นเดียวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามมาตรา 21 ทั้งหมด	1
3	ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเดิมที่ได้รับอนุญาต หรือใบรับแจ้งก่อสร้างอาคารเดิม	1

เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการแจ้งตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ

ลำดับ ที่	เอกสารและหลักฐานที่ยื่น	จำนวน (ชุด)
1	แบบการแจ้งตัดแปลงอาคาร (ยผ.1) กำหนดกรอกข้อความให้ครบถ้วน	1
2	เอกสารและหลักฐานการยื่นใช้เช่นเดียวกับการแจ้งก่อสร้างอาคารตามมาตรา 39 ทวิ ทั้งหมด	1
3	ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเดิมหรือใบรับแจ้งก่อสร้างอาคารเดิม	1

เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการขออนุญาตรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 22

ลำดับ ที่	เอกสารและหลักฐานที่ยื่น	จำนวน (ชุด)
1	แบบคำขออนุญาตรื้อถอนอาคาร (แบบ ข. 1) กรอกข้อความให้ครบถ้วน	1
2	เอกสารและหลักฐานประกอบการยื่นใช้เช่นเดียวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา 21 ทั้งหมด เว้นแต่บางกรณีอาจไม่ต้องมีเอกสาร และหลักฐานบางอย่าง เช่น ไม่ต้องมีรายการคำนวณ	1
3	หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมของผู้ออกแบบขั้นตอน วิธีการ และสิ่งป้องกันวัสดุร่วงหล่นในการรื้อถอนอาคาร (กรณีที่อาคารมีลักษณะขนาดอยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม)	1

เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการแจ้งรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ

ลำดับ ที่	เอกสารและหลักฐานที่ยื่น	จำนวน (ชุด)
1	แบบการแจ้งความประสงค์รื้อถอนอาคาร (แบบ ยผ.1) กรอกข้อความให้ครบถ้วน	1
2	เอกสารและหลักฐานการยื่นใช้เช่นเดียวกับการแจ้งก่อสร้างอาคารตามมาตรา 39 ทวิ ทั้งหมด เว้นแต่บางกรณีอาจไม่ต้องมีเอกสาร และหลักฐานบางอย่าง เช่น ไม่ต้องมี รายการคำนวณ	1
3	หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมของผู้ออกแบบขั้นตอน วิธีการ และสิ่งป้องกันวัสดุร่วงหล่นในการรื้อถอนอาคาร (กรณีที่อาคารมีลักษณะขนาด อยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม)	1

เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการขออนุญาตเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา 21

ลำดับ ที่	เอกสารและหลักฐานที่ยื่น	จำนวน (ชุด)
1	คำขออนุญาตเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ ข. 1) กรอกข้อความให้ครบถ้วน	1
2	สำเนาเอกสารแสดงการเป็นเจ้าของอาคาร หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนของเจ้าของอาคาร หนังสือแสดงความเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล (กรณีที่ดินบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)	1
3	สำเนาโฉนดที่ดิน น.ส. 3 น.ส. 3 ก. ส.ค. 1 หรืออื่น ๆ พร้อมเจ้าของที่ดินลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า	1
4	หนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดิน (ในกรณีที่ก่อสร้างอาคารในที่ดินของผู้อื่น)	1
5	ใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม หรือใบอนุญาตฯ ฉบับต่ออายุ หรือใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการ (ส่วนขยาย) พร้อมเงื่อนไขและแผนผังที่ดินแนบท้าย (กรณีอาคารอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม)	1
6	กรณีที่มีการมอบอำนาจ ต้องมีหนังสือมอบอำนาจ ติดอากรแสตมป์ 30 บาท	1
7	เอกสารอื่น ๆ (ถ้ามี)	1

เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการแจ้งให้ตรวจสอบอาคารเพื่อขอใบรับรองการก่อสร้าง

ลำดับ ที่	เอกสารและหลักฐานที่ยื่น	จำนวน (ชุด)
1	หนังสือขออนุญาตรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงหรือเคลื่อนย้ายอาคาร กรอกข้อความให้ครบถ้วน	1
2	ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเดิม หรือใบแจ้ง	1
3	หนังสือแสดงความยินยอมของเจ้าของอาคาร (กรณีผู้ครอบครองอาคารเป็นผู้ขออนุญาต)	1
4	ใบรับรองหรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (เฉพาะกรณีที่อาคารที่ขออนุญาตเปลี่ยนการใช้ได้ใบรับรองหรือได้รับอนุญาตการเปลี่ยนการใช้อาคารมาแล้ว)	1
5	หนังสือรับรองของผู้ควบคุมงานรับรองว่าได้ควบคุมงานเป็นไปโดยถูกต้องที่ได้รับใบอนุญาต	1

เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการขออนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร ตามมาตรา 33

ลำดับ ที่	เอกสารและหลักฐานที่ยื่น	จำนวน (ชุด)
1	แบบคำขออนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร (แบบ ข. 2) กรอกข้อความให้ครบถ้วน	1
2	สำเนาเอกสารแสดงการเป็นเจ้าของอาคาร	1
3	หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนของเจ้าของอาคาร (กรณีที่ตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต) หรือหนังสือแสดงความยินยอมจากเจ้าของอาคาร (กรณีผู้ครอบครองอาคารที่มีผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ขออนุญาต)	1
4	สำเนาเอกสารแสดงการเป็นผู้ครอบครองของอาคาร	1
5	หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)	1
6	ใบรับรองหรืออนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร (เฉพาะกรณีที่อาคารขออนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้ได้รับใบรับรองหรือได้รับใบอนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารมาแล้ว)	1
7	แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน	5
8	รายการคำนวณ (กรณีที่เป็นสิ่งก่อสร้างขึ้นเป็นอาคารเพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย)	1
9	หนังสือรับรองของผู้ออกแบบและคำนวณอาคารและสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม (กรณีที่อาคารมีลักษณะหรือขนาดที่อยู่ในประเภทวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น แล้วแต่กรณีและมีความประสงค์จะยื่นพร้อมคำขออนุญาตนี้)	1
10	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน และสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมหรือวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม (กรณีที่อาคารมีลักษณะหรือขนาดที่อยู่ในวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมหรือวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น แล้วแต่กรณีและมีความประสงค์จะยื่นพร้อมคำขออนุญาตนี้)	1
11	หนังสือรับรองการได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมหรือวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ที่ออกโดยสภาสถาปนิกหรือสภาวิศวกร แล้วแต่กรณี	1
12	เอกสารอื่น ๆ (ถ้ามี)	1

เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน

ลำดับ ที่	เอกสารและหลักฐานที่ยื่น	จำนวน (ชุด)
1	สำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารแล้วแต่กรณีที่ยังมิได้แจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน	1
2	หนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน (แบบ น. 3) (กรณีที่ไม่เป็นอาคารที่มีลักษณะ ขนาด อยู่ในประเภทวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมและวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม)	1
3	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน (แบบ น. 4) (กรณีที่เป็นอาคารที่มีลักษณะ ขนาดอยู่ในประเภทวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม) กรอกข้อความให้ครบถ้วน	1
4	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน (แบบ น. 4) (กรณีที่เป็นอาคารที่มีลักษณะ ขนาดอยู่ในประเภทวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม) กรอกข้อความให้ครบถ้วน	1

เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการแจ้งเปลี่ยนผู้ควบคุมงาน

ลำดับ ที่	เอกสารและหลักฐานที่ยื่น	จำนวน (ชุด)
กรณีผู้ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งบอกเลิกผู้ควบคุมงานคนเดิมและแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานคนใหม่		
1	หนังสือแจ้งการบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงานของผู้ได้รับใบอนุญาต (แบบ น. 5) พร้อมหลักฐานสำเนาหนังสือที่ได้แจ้งให้ผู้ควบคุมงานคนเดิมทราบว่าได้บอกเลิกมิให้เป็นผู้ควบคุมงานแล้ว กรอกข้อความให้ครบถ้วน	1
2	สำเนาหนังสือของผู้ได้รับอนุญาตหรือใบรับแจ้งที่ได้แจ้งให้ผู้ควบคุมงานทราบว่าได้บอกเลิกให้เป็นผู้ควบคุมงานแล้ว	1
3	หนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน (แบบ น.3)	1
4	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานคนใหม่ (แบบ น.4) กรอกข้อความให้ครบถ้วน	1
5	หนังสือรับรองการได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมที่ออกโดยสภาวิศวกรหรือสภาสถาปนิก (ถ้ามี)	1

ลำดับ ที่	เอกสารและหลักฐานที่ยื่น	จำนวน (ชุด)
6	สำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม (ถ้ามี)	1
7	สำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร แล้วแต่กรณี	1
กรณีผู้ควบคุมงานคนเดิมได้แจ้งบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงานไว้แล้วและผู้ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งประสงค์จะแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานคนใหม่ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ		
8	หนังสือแจ้งการบอกเลิกผู้ควบคุมงานของผู้ควบคุมงาน (แบบ น. 6) กรอกข้อความให้ครบถ้วน	1
9	สำเนาหนังสือของผู้ควบคุมงานที่ได้แจ้งให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้ง ทราบว่าได้บอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงานแล้ว	1
10	หนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน (แบบ น.3)	1
11	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานคนใหม่ (แบบ น.4) กรอกข้อความให้ครบถ้วน	1
12	หนังสือรับรองการได้รับอนุญาตให้เป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมที่ออกโดยสภาวิศวกรหรือสภาสถาปนิก (ถ้ามี)	1
13	สำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม (ถ้ามี)	1
14	สำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารแล้วแต่กรณี	1

เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการขอต่ออายุใบอนุญาต

ลำดับ ที่	เอกสารและหลักฐานที่ยื่น	จำนวน (ชุด)
1	แบบคำขอต่ออายุใบอนุญาต (แบบ ข.4) กรอกข้อความให้ครบถ้วน	1
2	สำเนาเอกสารแสดงการเป็นเจ้าของอาคาร	1
3	หนังสือแสดงความเห็นตัวแทนของเจ้าของอาคาร (กรณีที่มีตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต)	1

ลำดับ ที่	เอกสารและหลักฐานที่ยื่น	จำนวน (ชุด)
4	สำเนาเอกสารแสดงการเป็นผู้ครอบครองอาคาร	1
5	หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล (กรณีที่ดินบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)	1
6	ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร แล้วแต่กรณี	1
7	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน (แบบ น. 4) และสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมหรือวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม (กรณีที่ใช้อาคารมีลักษณะหรือขนาดอยู่ในประเภทวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมหรือวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น แล้วแต่กรณี และมีความประสงค์จะยื่นพร้อมคำขออนุญาต)	1
8	แบบคำขอต่ออายุใบอนุญาต (แบบ ข.4) กรอกข้อความให้ครบถ้วน	1
9	สำเนาเอกสารแสดงการเป็นเจ้าของอาคาร	1

**เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการขออนุญาตใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับแจ้ง
หรือใบรับรองการก่อสร้าง**

ลำดับ ที่	เอกสารและหลักฐานที่ยื่น	จำนวน (ชุด)
1	แบบคำขอใบแทนใบอนุญาต หรือใบแทนใบรับรอง (แบบ ข.5) กรอกข้อความให้ครบถ้วน	1
2	กรณีใบอนุญาต หรือใบรับรองสูญหาย ให้สำเนาใบแจ้งความว่าใบอนุญาตหรือใบรับรองสูญหายของสถานีดำรงท้องที่ที่ใบอนุญาต หรือใบรับรองนั้นสูญหาย	1
3	กรณีที่ใบอนุญาต หรือใบรับรองถูกทำลายหรือชำรุดบางส่วน ให้แนบใบอนุญาตหรือใบรับรองที่ถูกทำลายหรือชำรุดบางส่วนนั้นมาด้วย	1

เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการขออนุญาตใบอนุญาตหรือใบรับแจ้ง

ลำดับ ที่	เอกสารและหลักฐานที่ยื่น	จำนวน (ชุด)
1	คำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ ข.7) กรอกข้อความให้ครบถ้วน	1
2	ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายหรือเปลี่ยนการใช้อาคารที่ยังไม่หมดอายุการอนุญาต	1
3	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ออกแบบและคำนวณ และผู้ควบคุมงาน	1
4	หนังสือรับรองการได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม หรือวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมที่ออกโดยสภาสถาปนิกหรือสภาวิศวกรแล้วแต่กรณี	1
5	เอกสารอื่น ๆ (ถ้ามี)	1



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

กรมโยธาธิการและผังเมือง

ถนนพระรามที่ 6 แขวงพญาไท

เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

โทร. 0-2299-4321 โทรสาร 0-2299-4321