



# คู่มือการปฏิบัติ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร



## คำนำ

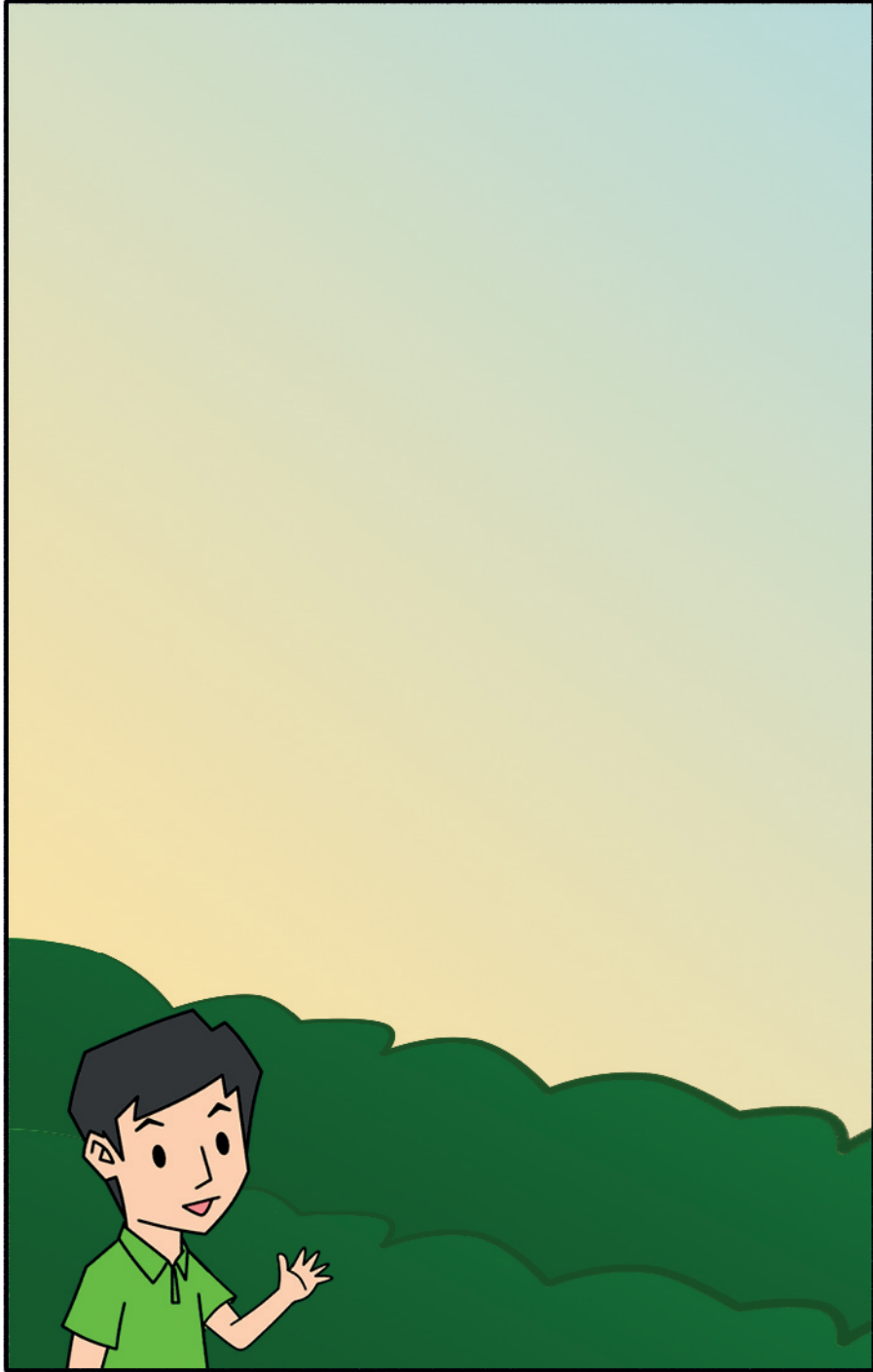
หนังสือ “คู่มือปฏิบัติตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55” ฉบับการ์ตูนสำหรับประชาชนเล่มนี้ กรมโยธาธิการและผังเมืองได้จัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่แก่ประชาชนทั่วไป ให้ได้มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมากยิ่งขึ้น และใช้เป็นแนวทางเบื้องต้นที่จะปฏิบัติตามกฎหมายได้อย่างถูกต้อง โดยเฉพาะในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับข้อกำหนดเรื่อง ลักษณะ แบบ รูปทรง วัสดุส่วน เนื้อที่ ที่ตั้งของอาคาร ระดับ ที่ว่าง และแนวอาคาร ซึ่งเป็นเรื่องทั่วไปที่ประชาชนควรรู้และเข้าใจ

กรมโยธาธิการและผังเมืองหวังเป็นอย่างยิ่งว่า หนังสือ “คู่มือปฏิบัติตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55” ฉบับการ์ตูนสำหรับประชาชนเล่มนี้ จะเป็นประโยชน์แก่ประชาชน ผู้ที่สนใจในการนำข้อมูลจากหนังสือเล่มนี้ไปปรับใช้ในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารต่อไป



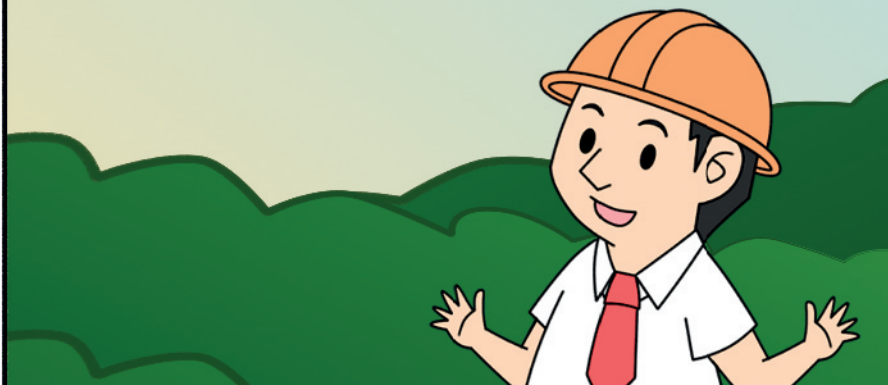
(นายมณฑล สุตประเสริฐ)  
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง





## สารบัญ

	หน้า
◦ เริ่มต้นรู้จักกฎหมายควบคุมอาคาร	1-5
◦ การตัดแปลงอาคาร	7-8
◦ การรื้อถอนอาคาร / การใช้ / เปลี่ยนการใช้อาคาร	9
◦ การปฏิบัติตามกฎหมายในการขออนุญาต	11-14
◦ ค่าธรรมเนียม	15
◦ การต่ออายุใบอนุญาต	16
◦ การตรวจสอบอาคาร	17-20
◦ กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2542)	21
◦ อาคารอยู่อาศัย	21-23
◦ บ้านแฝด	24
◦ แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร	25-31



	หน้า
◦ ห้องแถว ตึกแถวและบ้านแถว	32
◦ ที่ว่างภายนอกอาคาร	40
◦ การรื้อถอนอาคาร	41
◦ รั้วหรือกำแพงกั้นเขต	42
◦ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย	43
◦ อาคารอยู่อาศัยรวม	46
◦ บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม รวมถึงอาคารอื่น	47
◦ บันไดหนีไฟ	49
◦ โรงงาน	50
◦ คลังสินค้า	51





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

### เริ่มต้นรู้จักกฎหมายควบคุมอาคาร

สวัสดีครับคุณอาคาร สวัสดีครับคุณผู้อ่าน  
ก่อนอื่นเรามาทำความรู้จักกฎหมายควบคุมอาคาร  
กันก่อนนะครับ

กฎหมายควบคุมอาคาร  
มีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคาร  
ให้มีความมั่นคงแข็งแรง มีระบบความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้  
อาคาร เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบการระบายอากาศ  
มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย สวยงาม และมีการจัดการ  
ด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น การจัดให้  
มีระบบบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่  
ทางระบายน้ำสาธารณะ



## ทำไมต้องควบคุมอาคาร



“ที่อยู่อาศัย” เป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ เมื่อมีคนอยู่รวมกันมาก ๆ มีความเจริญขยายตัวเกิดเป็นเมือง มีบ้านเรือนเป็นที่อยู่อาศัยและมีอาคารเป็นที่ดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ของคนในชุมชน

ในเมืองมีอาคารหลากหลายประเภท เช่น ตลาด ร้านค้า ตลาด สำนักงาน โรงเรียน และอื่น ๆ อีกมากมาย และเมื่อเมืองขยายตัวมากขึ้น เป็นเมืองใหญ่หรือมหานครอาคารก็เพิ่มจำนวนมากขึ้น เป็นเงาตามตัว เกิดอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ โรงแรม ศูนย์การค้า ฯลฯ อาคารเหล่านี้เป็นอาคารสาธารณะที่มีคนเป็นจำนวนมากเข้าไปใช้ในแต่ละวัน ดังนั้น ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร จึงเป็นเรื่องที่สำคัญ

### ถ้าไม่มีการควบคุมอาคารจะเกิดอะไรขึ้น?

ย่อมแน่นอนว่าความไม่ปลอดภัย ความไม่เป็นระเบียบสวยงามของบ้านเมือง ความไม่ถูกสุขลักษณะ อุบัติภัย เช่น ฟ้าผ่าล้ม ไฟไหม้อาคาร เป็นต้น เป็นสิ่งที่คนในเมืองต้องประสบ

กฎหมายควบคุมอาคารจึงต้องควบคุมไม่ให้เกิดสิ่งเหล่านี้



กฎหมายควบคุมอาคารประกอบด้วย

กฎหมายควบคุมอาคารประกอบด้วยอะไรบ้างครับ?



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

- ☑ กฎกระทรวง เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียด เช่น รายละเอียดวิธีการปฏิบัติในการขออนุญาต รายละเอียดข้อกำหนดงานทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม เป็นต้น
- ☑ ข้อบัญญัติท้องถิ่น เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียดเฉพาะท้องถิ่น เช่น ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร โนเขตกรุงเทพมหานคร เทศบัญญัติในเขตเทศบาลต่าง ๆ ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล เป็นต้น โดยเน้นเฉพาะข้อกำหนดงานทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม โดยแต่ละท้องถิ่นเป็นผู้พิจารณาดำเนินการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นดังกล่าวนี้เอง



## กฎหมายควบคุมอาคารบังคับอย่างไร



เมื่อมีการประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในท้องที่ใดก็ตาม เรามักเรียกท้องที่นั้นว่าเป็น “เขตควบคุมอาคาร” หรือหากเป็น พื้นที่ที่อยู่ในเขตผังเมืองตามกฎหมายผังเมืองแล้ว การก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารในท้องที่เช่นนี้ ต้องได้รับอนุญาตจาก เจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนกระทำการดังกล่าว

แต่สำหรับอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงแรมรész ไม่ว่าจะก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารตรงที่ใด ก็ตามจะเป็นในเขตควบคุมอาคารหรือนอกเขตควบคุมอาคาร ต้องขออนุญาตจาก เจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อนทุกกรณี ซึ่งปัจจุบันกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร บังคับใช้ทั่วประเทศแล้ว

## เจ้าพนักงานท้องถิ่น



**เจ้าพนักงานท้องถิ่น คือ**

1. ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร
2. นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
3. นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา
4. นายอภิศการบดีบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล
5. ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่รัฐมนตรีประกาศ กำหนดสำหรับในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

ความหมายของคำว่า “อาคาร” ตามกฎหมายควบคุมอาคาร



คำว่า “อาคาร”  
ตามกฎหมายควบคุมอาคาร  
หมายความว่าอะไรครับ?

กฎหมายควบคุมอาคาร  
ได้นิยามความหมายของคำว่า  
“อาคาร” ไว้ดังนี้

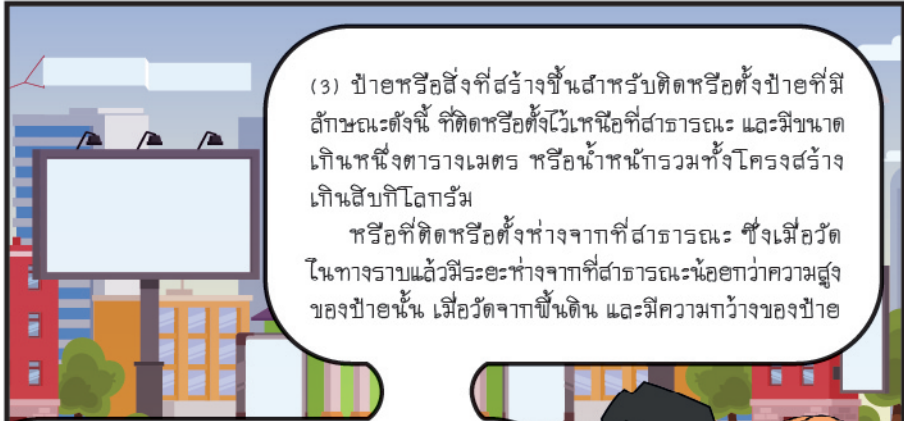
“อาคาร” หมายความว่า ดึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แขนง คลังสินค้า สำนักงานและ  
สิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าไปใช้สอยได้ และหมายความรวมถึง



(1) สิ่งก่อสร้าง หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น  
เพื่อใช้เป็นกิจกรรมของประชาชน



(2) เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ท่อหรือทางระบายน้ำ คูเรือ  
คานเรือ ท่าเรือ ท่าจอดเรือ รั้ว กำแพงหรือประตู ที่สร้างติดต่อกัน  
หรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะ หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นให้บุคคล  
ทั่วไปใช้สอย

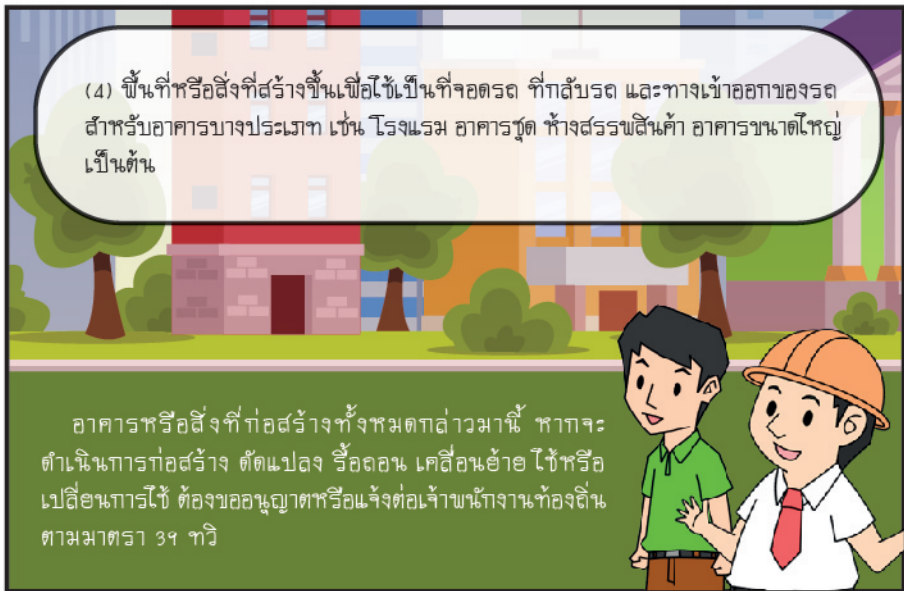
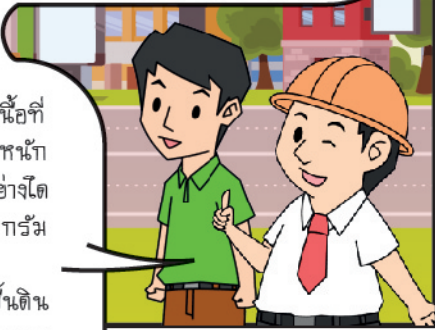


(3) ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่มีลักษณะดังนี้ ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะ และมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร หรือน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม

หรือที่ติดหรือตั้งห่างจากที่สาธารณะ ซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้วมีระยะห่างจากที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้น เมื่อวัดจากพื้นดิน และมีความกว้างของป้าย

เกิน 50 เซนติเมตร หรืออวเกินหนึ่งเมตร หรือเนื้อที่ของป้ายเกิน 5,000 ตารางเซนติเมตร หรือมีน้ำหนักของป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายอย่างใดอย่างหนึ่งหรือทั้งสองอย่างรวมกันเกินสิบกิโลกรัม หรือความสูง 10 เมตรขึ้นไป

หรือที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะสูงจากพื้นดินเกิน 2.50 เมตร และมีพื้นที่ของป้ายเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม



(4) พื้นี่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่พักจอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารบางประเภท เช่น โรงแรม อาคารชุด ห้างสรรพสินค้า อาคารขนาดใหญ่ เป็นต้น

อาคารหรือสิ่งก่อสร้างทั้งหมดกล่าวมานี้ หากจะดำเนินการก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้ ต้องขออนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา 39 ทั่วไป



## การตัดแปลงอาคาร



ยกตัวอย่างเช่น การต่อเติมครัว โรงจอดรถ หรือการต่อเติมหลังคาคลุมชั้นตากผ้า เป็นการตัดแปลงอาคาร เพราะมีการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่มรูปทรง และเนื้อที่ของอาคาร หรือการติดตั้งเสาดู่ง ซึ่งเป็นโครงเหล็ก เพื่อรับสัญญาณโทรทัศน์ทำเคสอื่นที่บนชั้นตากผ้า ก็ถือว่าเป็นการตัดแปลงอาคาร เพราะเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้กับโครงสร้างของอาคาร เป็นต้น อย่างไรก็ตามการตัดแปลงในบางกรณีก็ไม่ต้องขออนุญาต



“ตัดแปลง” กรณีไหนจึงไม่ต้องขออนุญาต



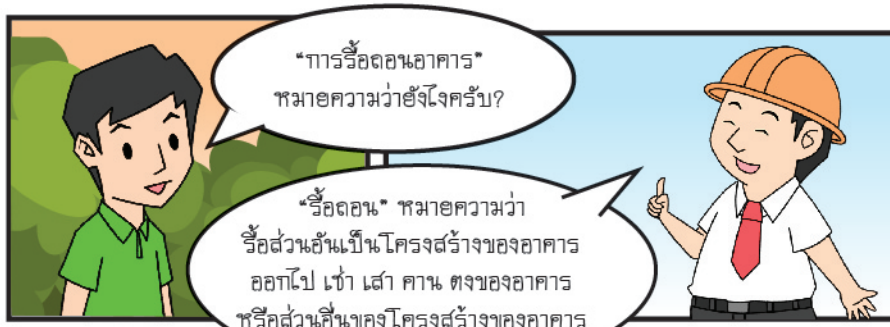
(1) การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของอาคารโดยใช้วัสดุที่มีขนาด จำนวน และ ชนิดเดียวกับของเดิม เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรงหรือเหล็กโครงสร้างรูปพรรณ

(2) การเปลี่ยนส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร โดยใช้วัสดุชนิดเดียวกับของเดิม หรือวัสดุชนิดอื่นซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่ส่วนหนึ่งส่วนใดของโครงสร้างของอาคารเดิม เกินร้อยละสิบ

(3) การเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการขอยกซึ่งลักษณะ ขอบเขตแบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็น โครงสร้างของอาคารซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่ส่วนหนึ่งส่วนใดของ โครงสร้างของอาคารเดิม เกินร้อยละสิบ

(4) การลดหรือการขอยกเนื้อที่ของหลังคาหรือของพื้นที่ชั้นหนึ่งชั้นใด ให้มี เนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้น รวมกันไม่เกินห้าตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่ม จำนวนเสาหรือคาน

## การรื้อถอนอาคาร



อาคารที่ต้องขออนุญาตรื้อถอน คือ อาคารดังต่อไปนี้

- ❌ อาคารที่มีส่วนสูงเกินสิบห้าเมตร ซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของอาคาร
- ❌ อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าสองเมตร

ส่วนอื่นของโครงสร้างของอาคารที่ต้องขออนุญาตรื้อถอน ได้แก่

- ❌ กำแพงคานกรีตเสริมเหล็ก
- ❌ ผนังหรือฝาที่เป็นโครงสร้างของอาคารหรือผนังหรือฝาคานกรีตเสริมเหล็ก
- ❌ บันไดคานกรีตเสริมเหล็ก
- ❌ พื้นคานกรีตเสริมเหล็กตั้งแต่พื้นที่ชั้นที่สองของอาคารขึ้นไป

## การใช้ / เปลี่ยนการใช้อาคาร

“การใช้” หมายความว่า การเข้าไปใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

“การเปลี่ยนการใช้” หมายความว่า การเปลี่ยนการใช้จากเดิมที่ได้รับอนุญาตออกตัวอย่าง เช่น อาคารเดิมได้รับอนุญาตเป็นโรงแรม ต่อมาต้องการทำเป็นอาคารชุด ต้องยื่นขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารจากโรงแรมเป็นอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อน

อาคารบางประเภทเมื่อก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ก่อนเข้าไปใช้อาคารต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อน หรือหากเปลี่ยนการใช้มาเป็นอาคารประเภทตามที่กฎหมายกำหนด ก็ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเช่นเดียวกัน เราเรียกอาคารที่ถูกควบคุมเช่นนี้ว่า “อาคารควบคุมการใช้”



### อาคารควบคุมการใช้ คือ อาคารดังต่อไปนี้

- (1) คลังสินค้า
- (2) โรงแรม
- (3) อาคารชุด
- (4) สถานพยาบาล
- (5) อาคารพาณิชย์หรือรวมพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- (6) อาคารพาณิชย์หรือรวมพื้นที่ค้าปลีกค้าส่งพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- (7) อาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมหรือประชุมพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- (8) สำนักงานพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- (9) โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
- (10) สถานศึกษาตามกฎหมายว่าด้วยการศึกษาแห่งชาติ
- (11) หอพักที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป  
หรือสูงตั้งแต่ 15 เมตร และมีพื้นที่ 1,000 ตารางเมตร
- (12) อาคารอยู่อาศัยรวมพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป  
หรือสูงตั้งแต่ 15 เมตร และมีพื้นที่ 1,000 ตารางเมตร
- (13) อาคารเก็บวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

เมื่อได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร หรือ  
ใบ อ. 6 แล้วจะต้องแสดงใบอนุญาตนี้ไว้ยังที่เปิดเผย  
ณ อาคารนั้น



## การปฏิบัติตามกฎหมายในการขออนุญาต

### การขออนุญาต



ในการขออนุญาตก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอนเคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ต้องยื่นขออนุญาตต่อ "เจ้าพนักงานท้องถิ่น" โดยยื่นคำขอตามแบบฟอร์มที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งเอกสารประกอบการขออนุญาต

### เอกสารประกอบการขออนุญาตเอกสารที่สำคัญ ได้แก่

1. แบบฟอร์มคำขออนุญาต	2. แบบแปลน แผนผังบริเวณ และรายการประกอบแบบแปลน จำนวน 5 ชุด	3. รายการคำนวณ 1 ชุด (กรณีที่เป็นอาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทางไฟเป็นส่วนใหญ่)
4. สำเนาใบประกอบวิชาชีพของสถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบ (กรณีที่เป็นอาคารควบคุมตามกฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพ)	5. สำเนาโฉนดที่ดิน /น.ศ 3/ค.ศ. 1	6. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน (กรณีที่เป็นเจ้าของอาคารไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ที่อาคารนั้นตั้งอยู่)
7. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารเขตที่ดิน (กรณีที่ดินอาคารก่อสร้างเขตที่ดินน้อยกว่า 50 เซนติเมตร) หรือใช้ฉันทันร่วมกัน	8. หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนเจ้าของอาคาร (หรือหนังสือมอบอำนาจ กรณีที่ตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต)	9. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาต ที่ออกให้ไม่เกินหกเดือน
10. หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคล (กรณีที่ดินบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)	11. เอกสารอื่น ๆ (ถ้ามี)	



ข้อออกเว้นเรื่องแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ  
ในกรณีอาคารดังต่อไปนี้



อาคารอยู่อาศัยไม่เกินสองชั้นและมีพื้นที่อาคารไม่เกิน 150 ตารางเมตร



อาคารเลี้ยงสัตว์ที่มีพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร



อาคารเก็บผลิตผลทางการเกษตรที่มีพื้นที่อาคารไม่เกิน 100 ตารางเมตร



รั้ว กำแพง ประตู เปีงหรือแผงลอบ



หอถังน้ำที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร

ซึ่งจะก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารภายในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลและไม่เป็นพื้นที่ที่มีกฎหมายเกี่ยวกับการห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภทไม่ต้องยื่นแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณ ในกรณีขออนุญาตเพียงแต่ยื่น“แผนผังบริเวณ” แสดงแนวเขตที่ดิน แปลนพื้นที่ข้างล่าง และที่ตั้งของอาคาร โดยผังเขตและเอกสารแสดงสิทธิการครอบครองที่ดิน



แล้วถ้าจะก่อสร้างอาคาร จะขอทราบ  
การพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่น  
ต้องทำอย่างไรครับ?

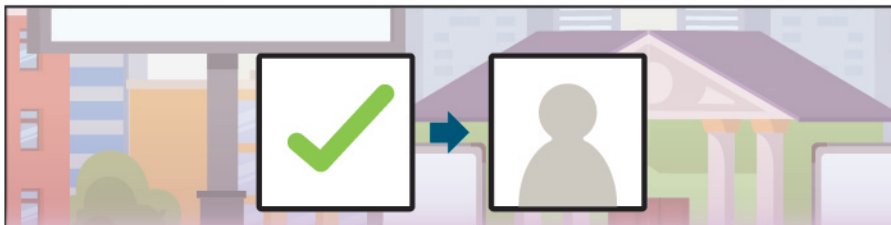
การพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน  
เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร หากแบบ  
แปลนและเอกสารของผู้ยื่นขออนุญาตครบถ้วน  
และถูกต้องเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจพิจารณา  
และออกใบอนุญาต หรือมีหนังสือแจ้งคำสั่ง  
ไม่อนุญาต พร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ยื่นขออนุญาต  
ทราบภายใน 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำขอ






ในกรณีที่มีความจำเป็นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจออกใบอนุญาต หรือยังไม่มีคำสั่ง  
ไม่อนุญาตภายใน 45 วัน เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถขอยกเวลาออกไปได้อีกไม่เกิน  
2 ครั้ง ครั้งละไม่เกิน 45 วัน แต่ต้องมีหนังสือแจ้งการขอยกเวลาร่วมด้วยเหตุผล  
ให้ผู้ยื่นขออนุญาตทราบก่อนที่ระยะเวลาในการขอยกยอดสิ้นสุดลง



เมื่อมีการตรวจพิจารณาคำขอรับใบอนุญาต หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นพบว่า แบบแปลน  
รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณที่ยื่นไว้ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย  
เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องมีคำสั่งแก้ไขพร้อมทั้งกำหนดระยะเวลาในการแก้ไขให้ผู้ยื่น  
ขออนุญาตได้ทราบและปฏิบัติโดยเร็ว



เมื่อผู้ยื่นขออนุญาตได้ดำเนินการแก้ไขแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน  
หรือรายการคำนวณตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่น  
ต้องตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาตให้ผู้ยื่นขออนุญาตภายใน 30 วัน นับแต่วัน  
ที่ได้รับแบบที่แก้ไข แต่ถ้าผู้ยื่นขออนุญาตได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงผิดไปจากคำสั่ง  
ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ถือว่าการกระทำดังกล่าวเป็นการยื่นคำขออนุญาตใหม่

## เมื่อได้รับอนุญาตแล้วต้องทำอะไร



กฎหมายควบคุมอาคารได้บังคับไว้ว่า การก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารต้องมีผู้ควบคุมงานอยู่ตลอดเวลา ดังนั้น เมื่อได้รับใบอนุญาตให้ดำเนินการดังกล่าวแล้ว ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องมีหนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานกับวันเริ่มทำและวันสิ้นสุดการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาต ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบพร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานมาด้วย

ผู้ควบคุมงานจะเป็นใครก็ได้ เป็นเจ้าของอาคารก็ได้ แต่ถ้าอาคารนั้นเป็นอาคารที่กฎหมายวิศวกรรมกำหนดว่าต้องวิศวกรรมผู้ควบคุมงาน ก็จะต้องเป็นวิศวกร ถ้าต้องการเปลี่ยนแปลงผู้ควบคุมงานต้องแจ้งบอกขออนุญาตการเป็นผู้ควบคุมงานคนเดิม และแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานคนใหม่ ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องมีใบอนุญาต รวมทั้งแบบแปลนแผนผังที่ได้รับใบอนุญาตไว้ ณ สถานที่ดำเนินการนั้น เพื่อให้ช่าง นายตรวจสามารถตรวจสอบได้

## การขออนุญาตโดยวิธีการแจ้ง

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

### ขั้นตอนในการแจ้งขี้อวดละเอียด ดังนี้

1. แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ โดยยื่นแบบฟอร์มตามที่คณะกรรมการควบคุมอาคารประกาศกำหนด พร้อมทั้งเอกสารประกอบการยื่นแจ้ง แต่ในกรณีนี้ผู้ออกแบบอาคารต้องเป็นวิศวกรและสถาปนิก โดยระดับวุฒิทำได้ทุกขนาดระดับสามัญทำได้ทุกขนาดเว้นแต่อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ระดับภาคีทำได้เฉพาะอาคารที่ไม่เข้าข่ายตามกฎหมายวิชาชีพ พร้อมทั้งแจ้งวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการดังกล่าว

### 2. ชำระค่าธรรมเนียม

เมื่อดำเนินการตาม 1. เรียบร้อยแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกไปรับแจ้งเพื่อเป็นหลักฐานการแจ้งภายในสามวันทำการนับตั้งแต่วันที่ได้รับชำระค่าธรรมเนียมเมื่อเจ้าของอาคารได้ใบรับแจ้งแล้วสามารถดำเนินการก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารได้ ข้อดีของการขออนุญาตด้วยวิธีการแจ้ง คือ สะดวก รวดเร็ว แต่ก็มีข้อเสีย คือ หากดำเนินการก่อสร้างไปแล้ว และเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบแบบแปลนแล้วพบว่าไม่ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารแก้ไขให้ถูกต้องซึ่งอาจต้องรื้อถอนอาคารส่วนที่ไม่ถูกต้องทั้งทำให้เสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น

## ค่าธรรมเนียม

### ค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตต่าง ๆ มีดังนี้

ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต

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

ค่าธรรมเนียมการต่ออายุใบอนุญาต

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

### ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน (คิดตามพื้นที่ของอาคาร)

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



### การต่ออายุใบอนุญาต

ใบอนุญาตก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร จะมีอายุตามที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตเท่านั้น ถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตมีความประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาต จะต้องยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุใบอนุญาตหรือชำรุด ทำอย่างไร

ถ้าใบอนุญาตใดๆ ก็ตามสูญหาย ให้แจ้งความแล้วนำใบรับแจ้งความนั้นไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อขอใบแทนใบอนุญาตนั้น

ถ้าใบอนุญาตใดๆ ชำรุดในสาระสำคัญ ให้ยื่นใบอนุญาตที่ชำรุดนั้นไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อขอใบแทนใบอนุญาตนั้น

## การตรวจสอบอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคารมีวัตถุประสงค์ในการควบคุมอาคารให้มั่นคงแข็งแรง และมีความปลอดภัยต่อประชาชนที่เข้าไปใช้สอยในอาคาร ซึ่งถือเป็นนโยบายหนึ่งของกระทรวงมหาดไทย ที่ผ่านมามีกฎหมายควบคุมอาคารมีการกำหนดมาตรการในการควบคุม 4 ขั้นตอน คือ

- ✘ ขั้นตอนที่ 1 การออกแบบ
- ⚖️ ขั้นตอนที่ 2 การอนุญาตก่อสร้าง
- 🏠 ขั้นตอนที่ 3 การก่อสร้าง
- 👷 ขั้นตอนที่ 4 การใช้

เมื่อมีการใช้งานอาคารไประยะหนึ่งจำเป็นต้องมีการตรวจสอบดูแลและบำรุงรักษาเพื่อให้อาคารอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ปลอดภัย



### เหตุผลและความจำเป็นในการออกกฎหมายให้มีการตรวจสอบ

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

**ประเภทของอาคารที่ต้องทำการตรวจสอบ**



มาตรา 32 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 และกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 กำหนดให้เจ้าของอาคารดังต่อไปนี้ต้องจัดให้มีการตรวจสอบ



อาคารสูง



อาคารขนาดใหญ่พิเศษ



อาคารชุมนุมคน



โรงมหรสพ



โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วย  
โรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่  
แปดสิบห้องขึ้นไป



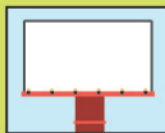
สถานบริการตามกฎหมาย  
ว่าด้วยสถานบริการ ที่มีพื้นที่  
ตั้งแต่สองร้อยตารางเมตรขึ้นไป



อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วย  
อาคารชุด หรืออาคารอยู่อาศัยรวม  
ที่มีพื้นที่ตั้งแต่สองพันตารางเมตรขึ้นไป



อาคารโรงงานตามกฎหมาย  
ว่าด้วยโรงงานที่มีความสูงมากกว่า  
หนึ่งชั้นและมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่  
ห้าพันตารางเมตรขึ้นไป



ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติด  
หรือตั้งป้ายที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่  
สิบห้าเมตรขึ้นไปหรือมีพื้นที่ตั้งแต่  
ห้าสิบตารางเมตรขึ้นไป หรือป้ายที่ติด  
หรือตั้งบนหลังคาหรือตาดฟ้าของอาคาร  
หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่  
ตั้งแต่สี่สิบห้าตารางเมตรขึ้นไป

## กฎกระทรวงการตรวจสอบอาคารมีผลบังคับใช้เมื่อใด

กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเปิดดำเนินการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 ได้กำหนดให้เจ้าของอาคาร ที่เปิดใช้อาคารมาแล้วมากกว่าหนึ่งปีต้องจัดให้มีการตรวจสอบสภาพอาคาร และต้องส่งรายงานผลการตรวจสอบให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่น



## บทกำหนดโทษ

ในกรณีนี้ที่เจ้าของอาคารฝ่าฝืนไม่ดำเนินการตรวจสอบอาคารมีโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับเป็นรายวันอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท จนกว่าจะได้ปฏิบัติตามให้ถูกต้อง



## คุณสมบัติของผู้ตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบเป็นวิศวกรหรือสถาปนิกที่มีใบประกอบวิชาชีพ หรือเป็นนิติบุคคลที่มี ใบประกอบวิชาชีพ และได้ขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบกับคณะกรรมการควบคุม อาคารและต้องผ่านอบรมจากสถาบันฝึกอบรมที่คณะกรรมการควบคุมอาคารให้ การรับรอง



## การเตรียมตัวสำหรับเจ้าของอาคาร

หากอาคารเก่าไม่มีแบบแปลนของอาคาร เจ้าของอาคารต้องจัดหาหรือจัดทำ แบบแปลนการตรวจสอบอาคารเพราะเป็นเอกสารข้อมูลสำคัญสำหรับการตรวจสอบ อาคาร ในส่วนข้อมูลและรายชื่อของผู้ตรวจสอบ เจ้าของอาคารสามารถดูรายละเอียด ได้ในเว็บไซต์ กรมโยธาธิการและผังเมือง [www.dpt.go.th](http://www.dpt.go.th)

### อาคารอยู่อาศัย



ก่อนอื่นเรามาทำความเข้าใจกับข้อกำหนด  
เกี่ยวกับอาคารที่เราอยู่หรือใช้สอยในชีวิตประจำวันว่า  
ในกฎหมายกำหนดไว้อย่างไร ครับ

ประเภทแรกคือ“อาคารอยู่อาศัย”  
หมายความว่า อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อยู่อาศัยได้  
ทั้งกลางวันและกลางคืนไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวร  
หรือชั่วคราว ตั้งนั้น บ้านเรือน กระท่อม กระท่อม  
ที่เราอาศัยอยู่นั้น ในกฎหมายจะเรียกว่า  
“อาคารอยู่อาศัย” ครับ



แล้วบ้านหลังเดียวที่เราอยู่อาศัย  
มีข้อกำหนดอะไรบ้างครับ



บ้านอยู่อาศัยจะก่อสร้างด้วยวัสดุ  
อย่างไรก็ได้ครับ แต่ถ้าจะก่อสร้างสูงตั้งแต่ 3 ชั้นขึ้นไป  
กฎหมายกำหนดให้เสา คาน พื้น บันได และผนังต้อง  
ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ



ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุด  
ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า  
8 ตารางเมตร ครับ

ช่องทางเดินในอาคาร  
ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า  
1.00 เมตร

ช่องทางเดิน



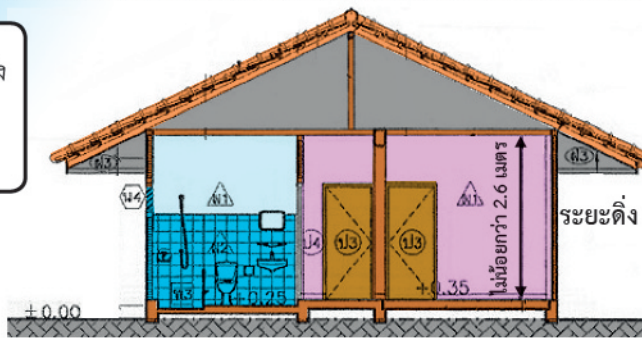
ห้องนอนในอาคาร



กว้างไม่น้อยกว่า  
2.50 เมตร

พื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร

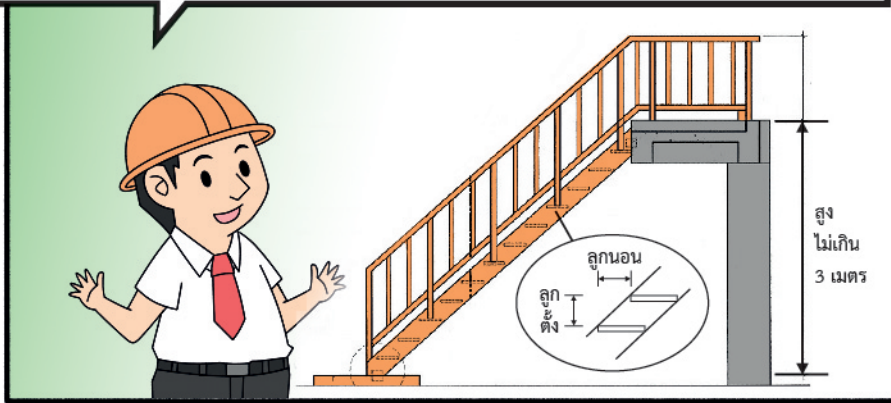
และต้องมีระยะตั้ง  
ไม่น้อยกว่า  
2.60 เมตร



การวัดระยะตั้งให้วัดจากพื้นถึงพื้น  
ในกรณีของชั้นใต้ดินให้วัดถึงยอดฝาทับหรือยอดผนัง

### บันไดของอาคาร

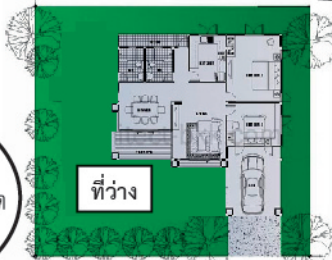
- บันไดของอาคารอยู่อาศัยต้องมีอย่างน้อยหนึ่งบันไดที่มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน 3 เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเพื่อม้านอกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร และต้องมีพื้นหน้าบันไดมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได
- บันไดที่สูงเกิน 3 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 3 เมตร หรือน้อยกว่านั้นและชานพักบันไดต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได ระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร



### ที่ว่างภายนอกอาคาร

ที่ว่างต้องมีอย่างไรครับ

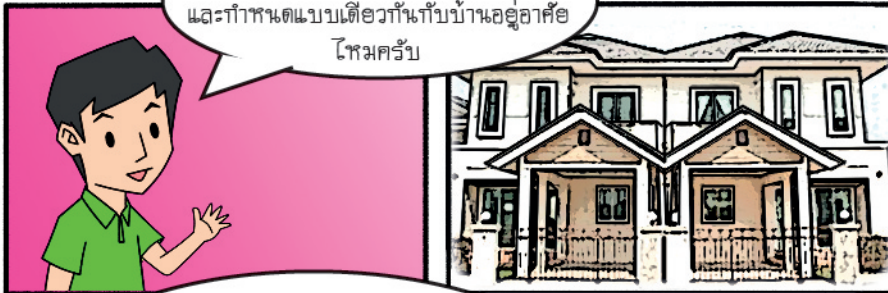
อาคารอยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วน ของพื้นที่ชั้นใต้ดินหนึ่งชั้นที่มากที่สุดของอาคาร



"ที่ว่าง" หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักผ่อนหย่อน ที่จอดรถมุลผลอย หรือที่จอดรถที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้าง หรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น ครับ

## บ้านแฝด

แล้วบ้านแฝดเป็นอาคารอย่างไรครับ  
และกำหนดแบบเดียวกับบ้านอยู่อาศัย  
ไหมครับ

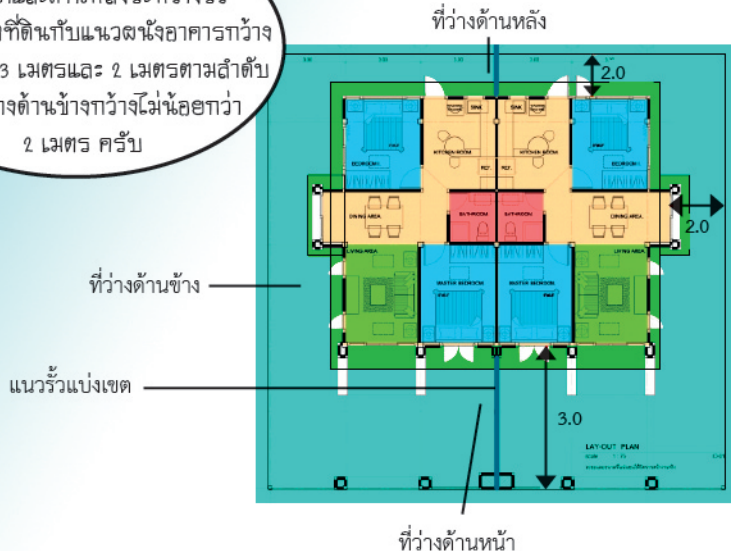


"บ้านแฝด" หมายความว่า อาคารที่ใช้เป็น  
ที่อยู่อาศัย ก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน มีผนังแบ่งอาคาร  
เป็นบ้าน มีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคาร  
ด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างของแต่ละบ้านและมีทาง  
เข้าออกของแต่ละบ้านแยกจากกันเป็นสัดส่วน

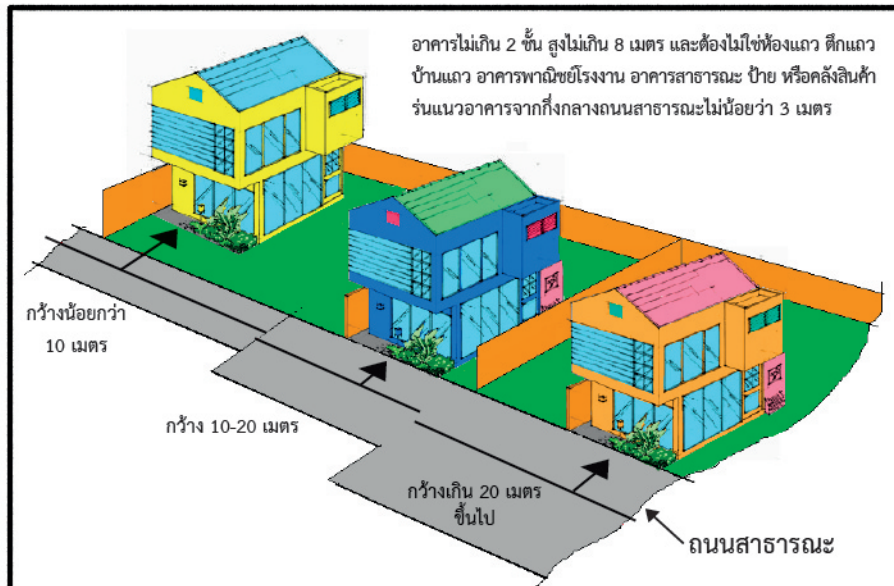


ข้อกำหนดสำหรับ  
อาคารอยู่อาศัยที่ใช้กับบ้านแฝดด้วย  
และมีข้อกำหนดเฉพาะ  
เพิ่มเติมด้วยครับ

บ้านแฝดต้องมีที่ว่าง  
ด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้ว  
หรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้าง  
ไม่น้อยกว่า 3 เมตรและ 2 เมตรตามลำดับ  
และมีที่ว่างด้านข้างกว้างไม่น้อยกว่า  
2 เมตร ครับ

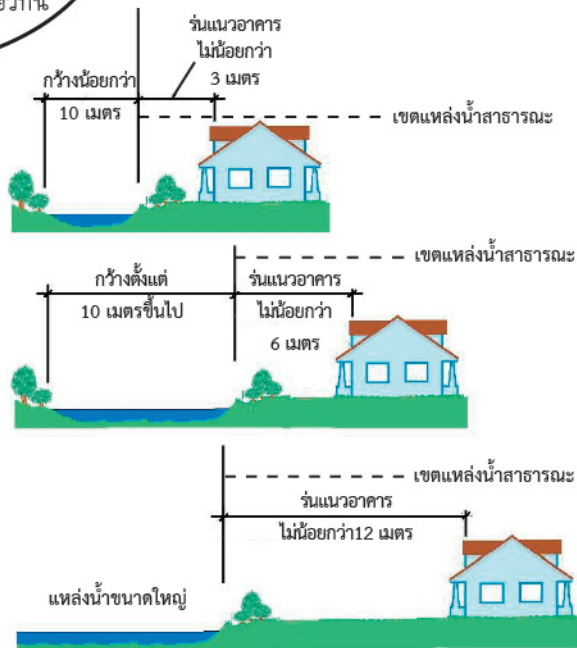
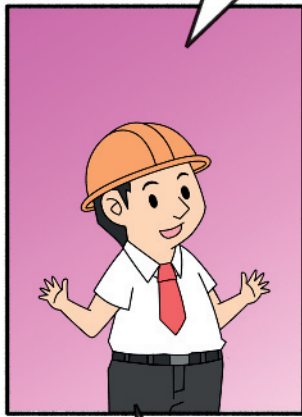


## แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร



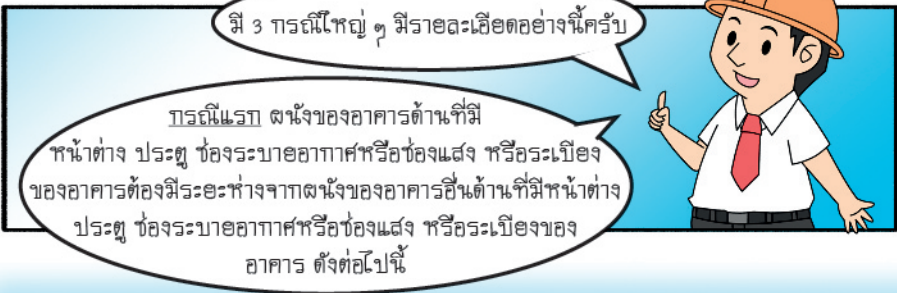
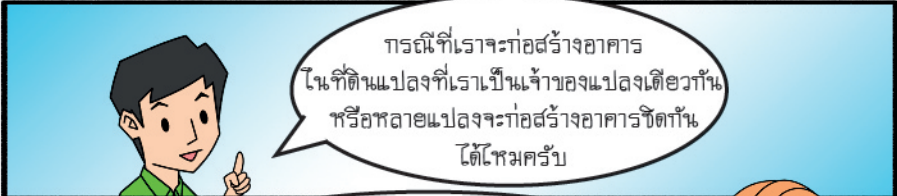
แล้วถ้าก่อสร้างใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ  
จะต้องร่นแนวอาคารไหมครับ

สะพาน เขื่อน รั้ว ทำระบายน้ำ  
ท่าเรือ ป่าอ คูเรือ คานเรือ หรือที่ว่าง  
ที่ใช้เป็นที่จอดรถไม่ต้องร่นแนวอาคารจาก  
เขตแหล่งน้ำสาธารณะ แต่หากเป็นอาคารอยู่อาศัย  
และอาคารประเภทอื่น ๆ ต้องร่นแนวอาคาร  
จากเขตแหล่งน้ำสาธารณะเช่นเดียวกัน  
ดังนี้ครับ



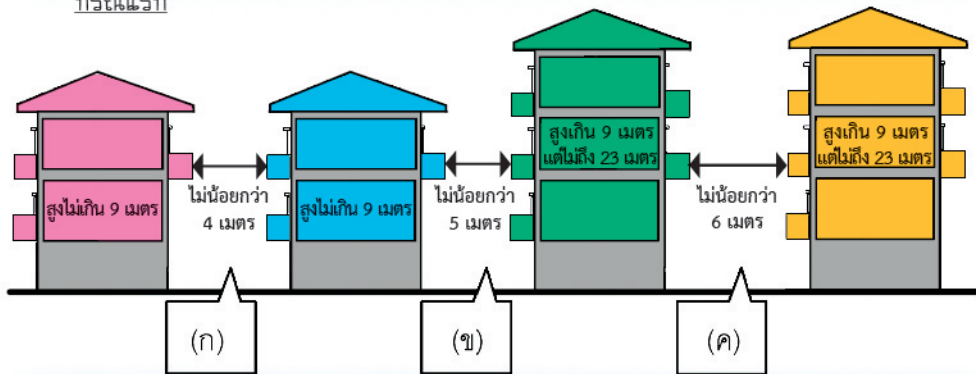
กรณีก่อสร้างหรือตัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น  
แม่น้ำ คูคลอง สำโรงหรือสำโรงระโตง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้น  
มีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำ  
สาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่  
10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า  
6 เมตร สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่  
เช่น ฝาย ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขต  
แหล่งน้ำสาธารณะนั้น ไม่น้อยกว่า 12 เมตร

**ระยะห่างระหว่างอาคารที่ก่อสร้างในที่ดินเจ้าของเดียวกัน**



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

กรณีแรก

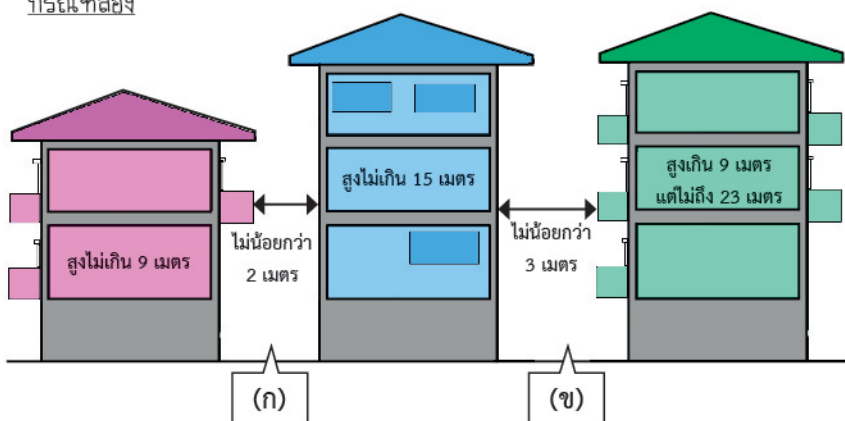






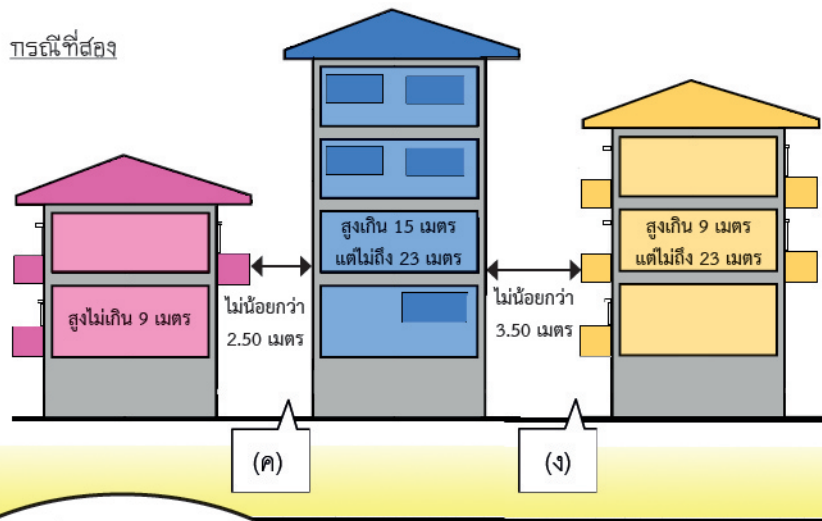
- (ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2 เมตร
- (ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3 เมตร

กรณีที่สอง



- (ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร
- (ง) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร

กรณีที่สอง

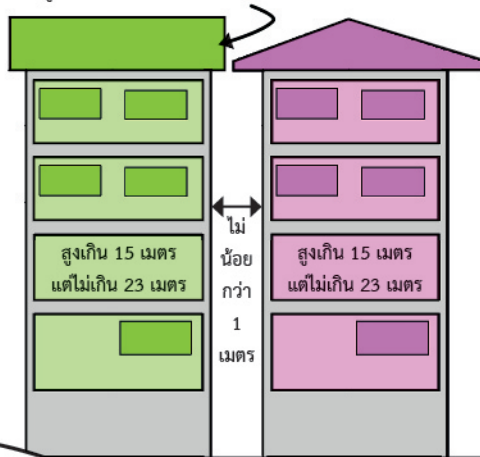


กรณีที่สาม ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังทับต้องอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังทับ ไม่น้อยกว่า 1 เมตร



และทั้งกรณีที่สองและกรณีที่สามผนังของคาน้ำฟ้าของอาคารด้านที่อยู่ใกล้กับอาคารอื่นให้ทำการก่อสร้างเป็นผนังทับสูงจากพื้นคาน้ำฟ้า ไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร

กรณีที่สาม ผนังทับสูงไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ที่คาน้ำฟ้า

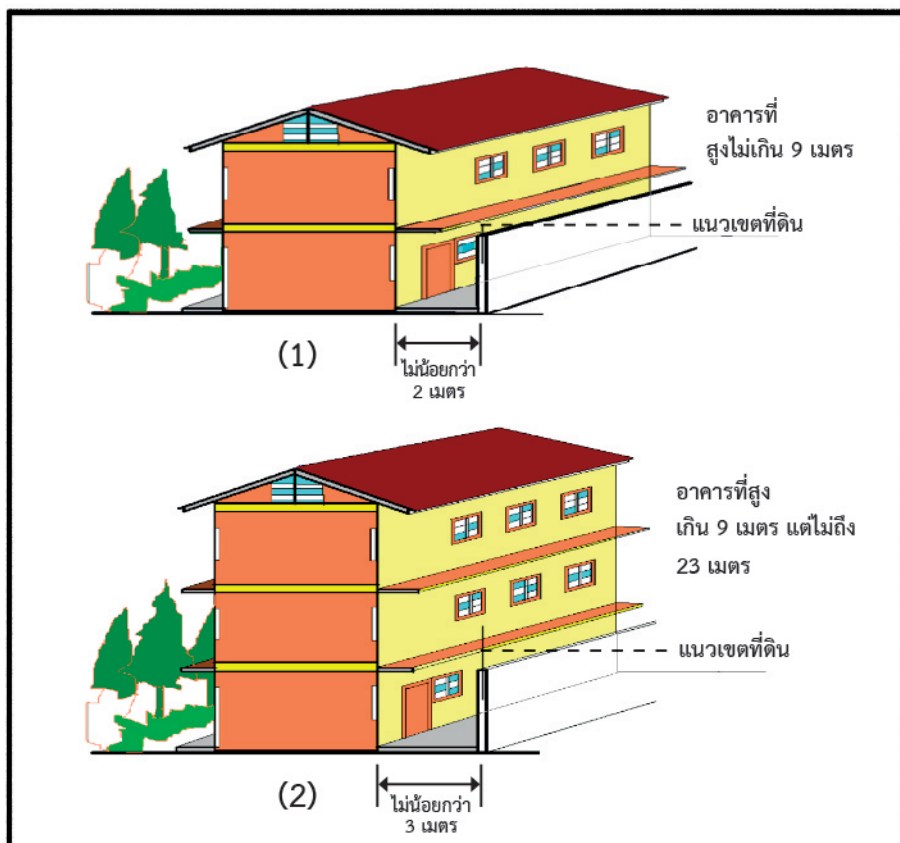


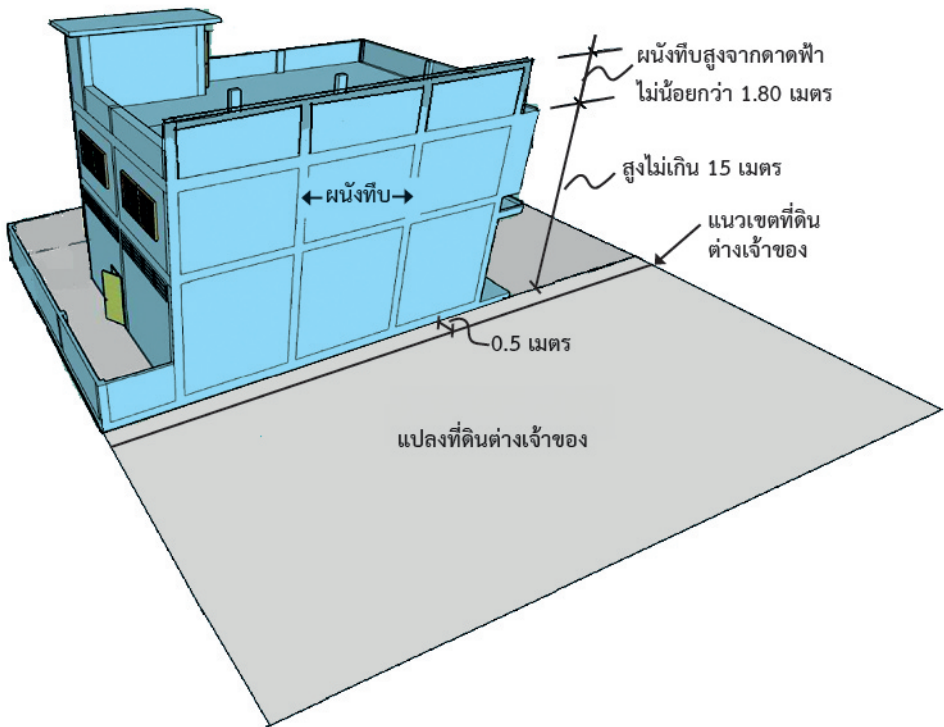
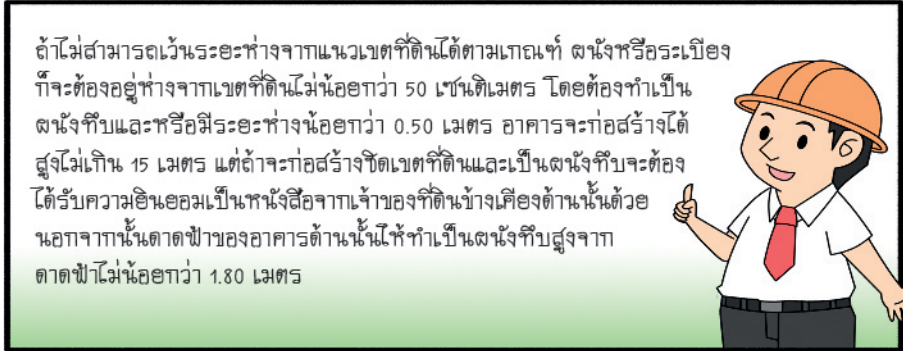
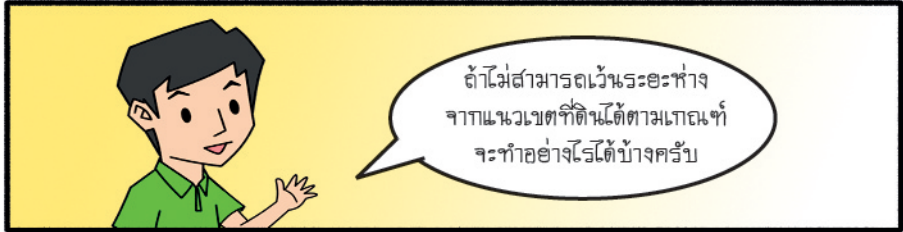
## ระยะห่างระหว่างอาคารกรณีที่ดินต่างเจ้าของ



ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง  
ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง  
หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่าง  
จากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

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



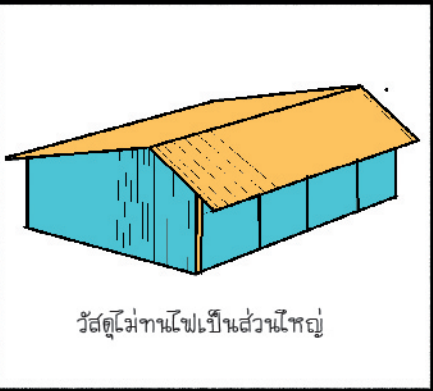


ห้องแถว ตึกแถวและบ้านแถว

อาคารประเภทต่อไปหากเป็นอาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา และประกอบด้วยวัสดุไม่ทานไฟเป็นส่วนใหญ่ จะหมายถึง "ห้องแถว" ครับ



"ห้องแถว"



วัสดุไม่ทานไฟเป็นส่วนใหญ่

"ตึกแถว"

แต่ถ้าอาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทานไฟเป็นส่วนใหญ่ จะหมายถึง "ตึกแถว"



"บ้านแถว"



"บ้านแถว" หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกินสามชั้น

### ลักษณะของห้องแถว ตึกแถว

พื้นที่ไม่น้อยกว่า 30 ตร.ม.    พื้นที่ไม่น้อยกว่า 30 ตร.ม.

ไม่น้อยกว่า 4 เมตร    ไม่นเกิน 24 เมตร

ไม่น้อยกว่า 4 เมตร    ไม่น้อยกว่า 4 เมตร

ความลึกไม่น้อยกว่า 4 เมตร และไม่เกิน 24 เมตร

ความกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร

ตั้งแต่วันที่ 7 ต.ค. 2543 เป็นต้นมา ลักษณะของห้องแถว ตึกแถว ต้องได้ตามเกณฑ์ดังนี้ครับ

แล้วถ้ามีที่ดินแปลงยาวจะสร้างห้องแถว ตึกแถวที่ยาวเต็มที่ได้กี่เมตร จะมีข้อกำหนดอะไรเพิ่มอีกไหมครับ

ในกรณีที่มีความลึกของอาคารเกิน 16 เมตรต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมขึ้นบริเวณหนึ่งซึ่งระยะระหว่าง 12 เมตรถึง 16 เมตรโดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น

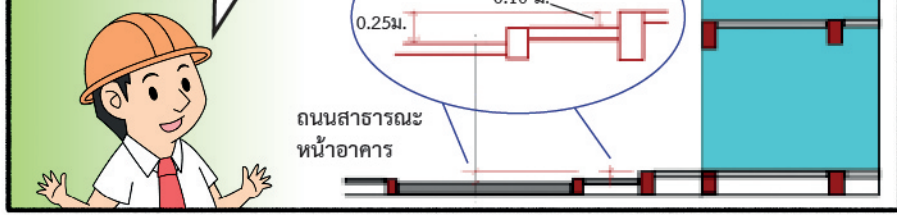
ยาวรวม 20 เมตร

4.00 เมตร    4.00 เมตร

ที่ว่าง 1 ใน 100 ส่วน

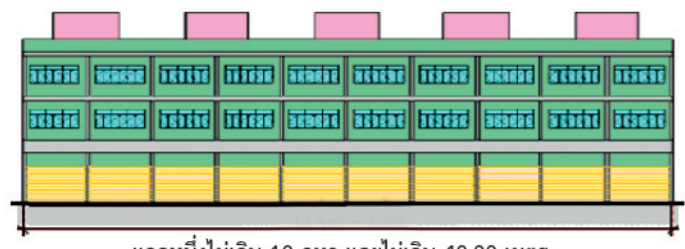
4.00 เมตร    4.00 เมตร    4.00 เมตร    4.00 เมตร    4.00 เมตร

นอกจากนี้แล้วห้องแถว  
หรือตึกแถวที่สร้างอยู่ริมถนนสาธารณะ  
ต้องให้ระดับพื้นชั้นล่างของห้องแถวหรือตึกแถว  
มีความสูง 10 เซนติเมตรจากระดับทางเท้าหน้าอาคาร  
หรือมีความสูง 25 เซนติเมตรจากระดับที่กลาง  
ถนนสาธารณะหน้าอาคาร  
แล้วแต่กรณีด้วยครับ

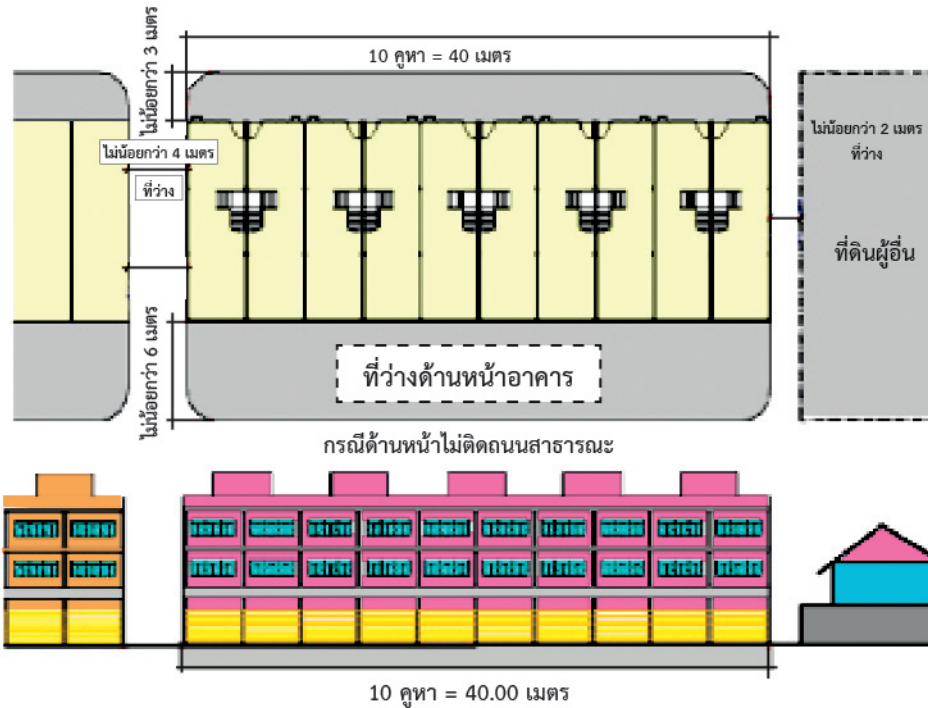


ผมเคยได้ยินว่าห้องแถว  
ตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังและ  
เมื่อสร้างต่อเนื่องกันครบสิบห้องแล้ว  
จะต้องเว้นระยะ 4 เมตรด้วย  
ข้อเท็จจริงเป็นอย่างไรครับ

ห้องแถว ตึกแถว จะสร้างต่อเนื่องกันไม่ได้เกินสิบคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกัน  
ไม่เกิน 40 เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะ  
เจ้าของเดียวกัน และใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม ครับ



## ข้อกำหนดของห้องแถว ตึกแถว



ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคาร กว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยไม่ให้มีส่วนของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ตั้งกล่าว ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตรเพื่อใช้ติดต่อถึงกัน โดยไม่ให้มีส่วนของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ตั้งกล่าว เว้นแต่การสร้างบ้านใต้พื้นผิวภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน 1.40 เมตร

ระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง 40 เมตรต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของห้องแถวหรือตึกแถวเพื่อเชื่อมกับที่ว่างหลังอาคาร

ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร ไม่ให้ถือว่า เป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว แต่ให้ถือว่าห้องแถวหรือตึกแถวนั้น สร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน

ที่ว่างที่กำหนดเหล่านี้ จะก่อสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใดหรือ จัดให้เป็นบ่อน้ำ สระบัวน้ำ ที่พักมูลฝอย หรือที่พักรวมมูลฝอยไม่ได้

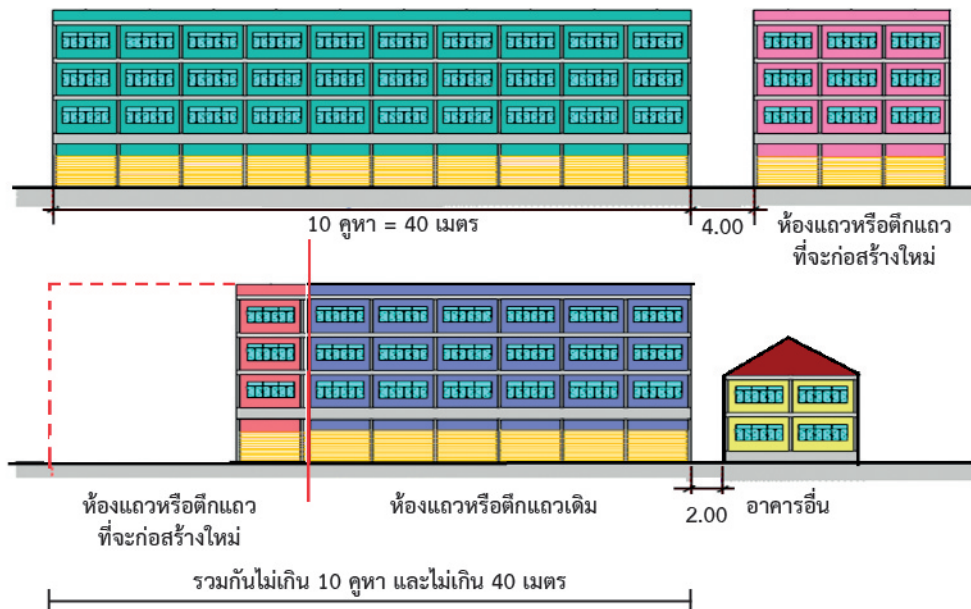
ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างติดเขตที่ดินของผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของ ห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่ห้องแถวหรือ ตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิม โดยมิพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิม และมีความสูงไม่เกิน 15 เมตร



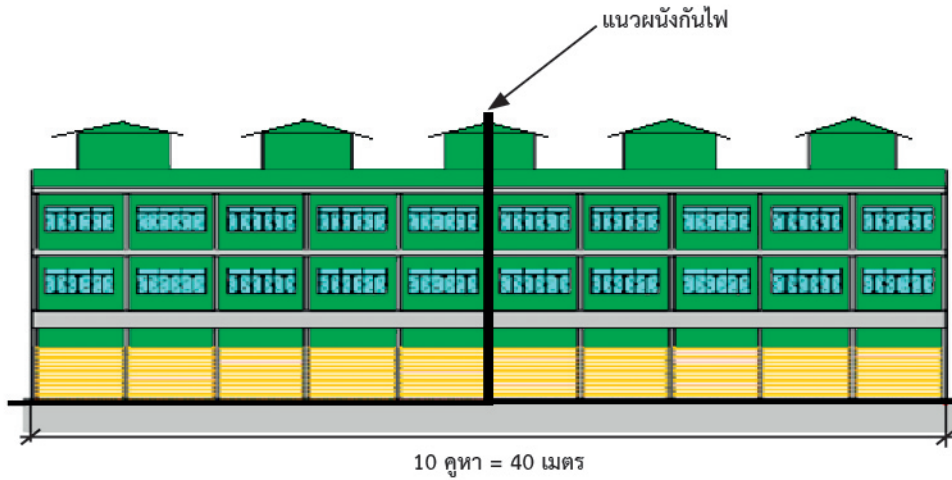
## การก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว

ถ้ามีห้องแถว ตึกแถว (ไม่รวมบ้านแถว) อยู่แล้วและจะก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้น มีข้อกำหนดดังนี้ครับ

- (1) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนรวมกันได้ตั้งแต่สิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันได้ตั้งแต่ 40 เมตรขึ้นไป และอาคารที่จะสร้างขึ้นเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ห้องแถวหรือตึกแถวที่จะสร้างขึ้นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ถ้าเป็นอาคารอื่นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 2 เมตร
- (2) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนไม่ถึงสิบคูหาและมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร อาคารที่จะสร้างขึ้นจะต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่การสร้างห้องแถวหรือตึกแถวต่อจากห้องแถวหรือตึกแถวเดิมแต่รวมแล้วต้องไม่เกินสิบคูหาและมีความยาวรวมกันไม่เกิน 40 เมตร



## วัสดุของอาคาร



- เสา คาน พื้น บันได และผนังของตึกแถวหรือบ้านแถวที่สูงตั้งแต่สามชั้น ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทานไฟด้วย
- ผนังของตึกแถวหรือบ้านแถว ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทานไฟด้วย แต่ถ้าก่อด้วยอิฐธรรมดาหรือคอนกรีตไม่เสริมเหล็ก ผนังนี้ต้องหนาไม่น้อยกว่า 8 เซนติเมตร
- ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวที่สร้างติดต่อกัน ให้มีผนังกันไฟทุกกระชั้นไม่เกินห้าคูหา ผนังกันไฟต้องสร้างต่อเนื่องจากพื้นดินจนถึงระดับคานฝ้าที่สร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทานไฟ กรณีที่เป็นหลังคาสร้างด้วยวัสดุไม่ทานไฟให้มีผนังกันไฟสูงเหนือหลังคาไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตรตามความลาดของหลังคา



### ลักษณะของบ้านแถว

ทาวนเฮ้าส์คืออยู่ในประเภท  
ห้องแถว ตึกแถวหรือเปล่าครับ

ทาวนเฮ้าส์จัดอยู่ในประเภท  
“บ้านแถว” ครับ “บ้านแถว” หมายความว่า  
ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่าง  
ด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดิน  
กับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูง  
ไม่เกินสามชั้น



บ้านแถว

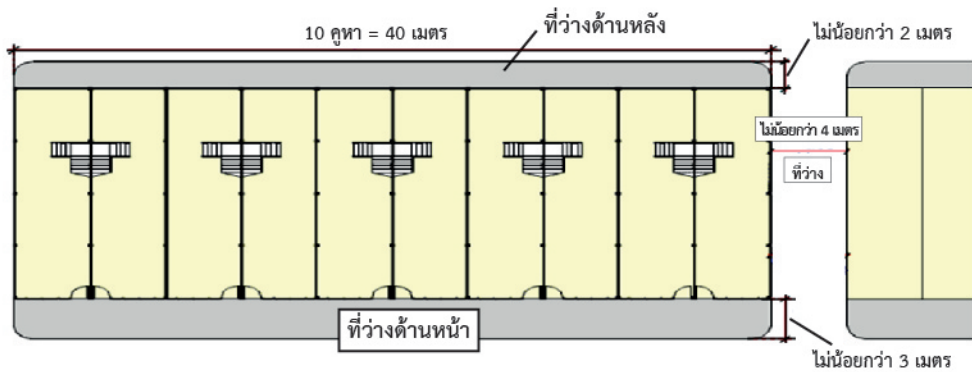


ข้อกำหนดของบ้านแถวมีทั้งที่เหมือนกัน ห้องแถว ตึกแถว และที่ไม่เหมือนกัน ข้อกำหนด  
ที่เหมือนกันคือ บ้านแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหา  
และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๑ รวมกันไม่เกิน 40 เมตร  
โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลาง  
ของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกัน และใช้  
โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม และระหว่าง  
แถวด้านข้างของบ้านแถวที่สร้างถึงสิบคูหา หรือ  
มีความยาวรวมกันถึง 40 เมตร ต้องมีที่ว่าง  
ระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวนั้น กว้าง  
ไม่น้อยกว่า 4 เมตร เป็นช่องตลอดความลึก  
ของบ้านแถว ครับ

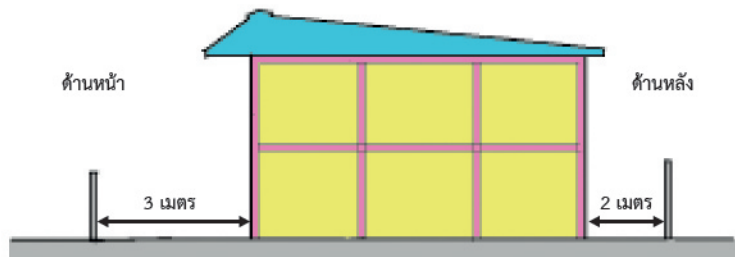




แต่มีข้อกำหนดเฉพาะสำหรับบ้านแถวคือต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือ  
แนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหน้า  
อาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร



ต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร



ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดิน  
กับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร

## ที่ว่างภายนอกอาคาร

ที่ว่างของห้องแถว  
ตึกแถว และบ้านแถว  
กำหนดอย่างไรครับ



ห้องแถว ตึกแถว

อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ  
และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่าง  
ไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ซึ่งได้ชั้นหนึ่ง  
ที่มากที่สุดของอาคารแต่ถ้าเป็นบ้านแถวหรือ  
อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องต้องมีที่ว่าง  
ไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วน



ร่นแนวอาคาร



มีข้อควรเว้นให้กรณีของห้องแถวหรือ  
ตึกแถวที่มีที่ว่างหลังอาคารไม่น้อยกว่า  
3 เมตรแล้ว และได้ร่นแนวอาคารถูกต้อง  
แล้ว ไม่ต้องมีที่ว่างนี้อีกได้ครับ

มีที่ว่างหลังอาคารไม่น้อยกว่า 3 เมตร

แล้วถ้าก่อสร้างห้องแถว

ตึกแถว หรือบ้านแถวใกล้ถนนสาธารณะ  
กับแหล่งน้ำสาธารณะจะต้องร่นแนวอาคารไหมครับ  
และถ้าต้องร่นแนวจะร่นอย่างไรครับ

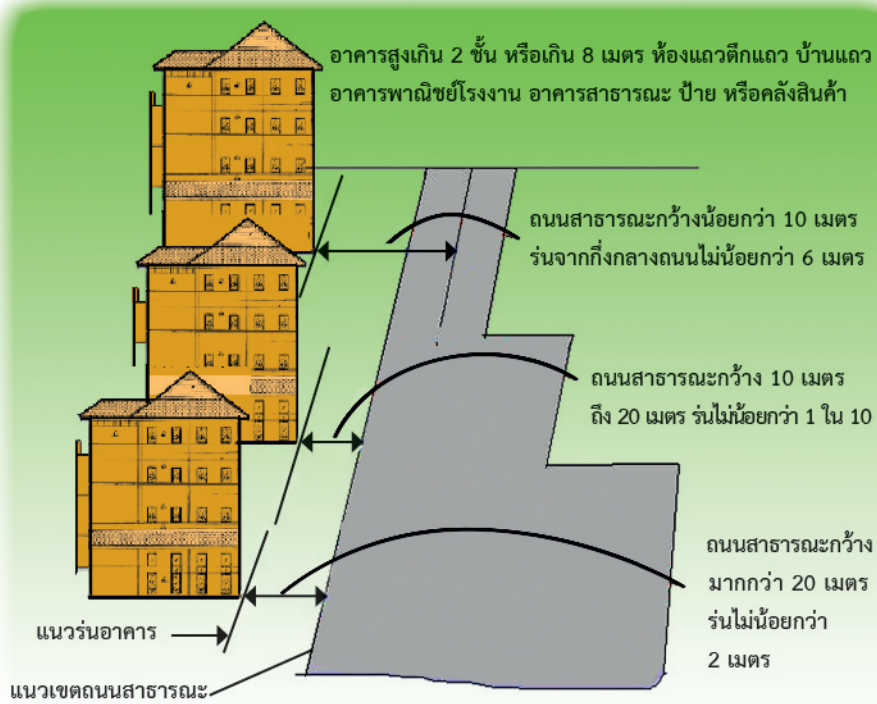


ถ้าก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะ

หรือแหล่งน้ำสาธารณะจะต้องร่นแนวอาคาร  
จากถนนหรือแหล่งน้ำสาธารณะนั้นด้วยครับ การ  
ร่นแนวอาคารจากแหล่งน้ำสาธารณะร่นแบบเดียวกับ  
อาคารพักอาศัยที่ถล่มไปแล้วนั้นแหละครับ  
ส่วนการร่นแนวอาคารจากถนนสาธารณะ  
มีข้อกำหนดอย่างนี้ครับ



## การร่นแนวอาคาร



อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ หรือคลังสินค้าที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงใช้ที่ดินสาธารณะ

- (1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร
- (2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ
- (3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร



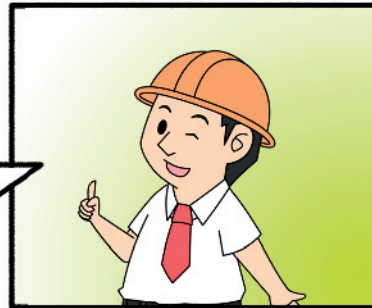
## รั้วหรือกำแพงกั้นเขต



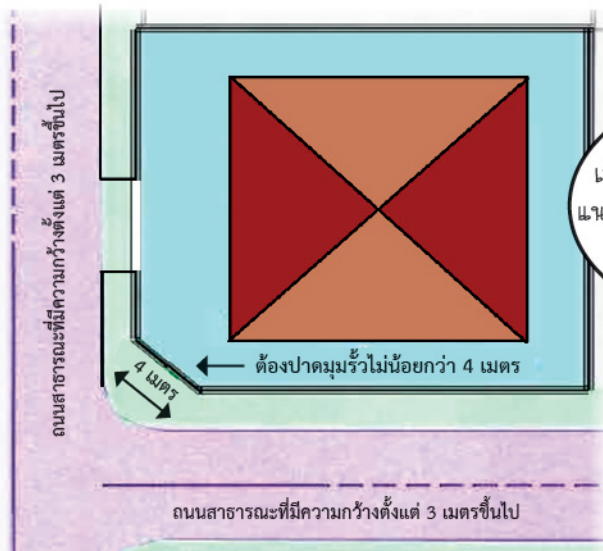
รั้วหรือกำแพงกั้นเขต  
เป็นอาคารไหมครับและ  
มีข้อกำหนดอย่างไร



ก่อนอื่นต้องทำความเข้าใจให้ตรงกันก่อนครับว่า  
รั้ว กำแพง หรือประตู ที่สร้างขึ้นติดต่อ  
หรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งก่อสร้างขึ้น  
ให้บุคคลทั่วไปใช้สอยเท่านั้นที่เป็นอาคาร ดังนั้น  
รั้วที่กั้นแนวเขตที่ดินระหว่างแปลงที่ดินต่าง  
เจ้าของไม่เข้าข่ายเป็นอาคารที่ไม่ต้องบังคับ  
ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารครับ



รั้วหรือกำแพงกั้นเขตที่อยู่มณฑนสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 3 เมตรขึ้นไป และมีมุมหัก  
น้อยกว่า 135 องศา ต้องปาดมุมรั้ว หรือกำแพงกั้นเขตนั้น โดยให้ส่วนที่ปาดมุมมีระยะ  
ไม่น้อยกว่า 4 เมตร และทำมุมกับแนวถนนสาธารณะเป็นมุมเท่า ๆ กัน



อย่างไรก็ตามรั้ว  
เป็นอาคารประเภทที่ไม่ต้องร่น  
แนวอาคารจากถนนสาธารณะหรือ  
แหล่งน้ำสาธารณะ  
อีกครับ



## ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

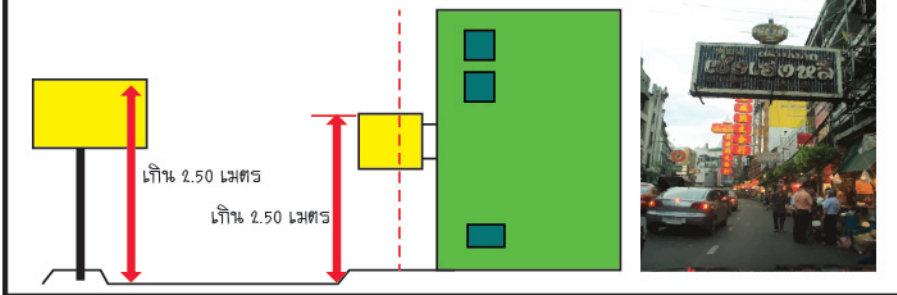


ป้ายที่ต้องขออนุญาตก่อสร้างมีดังนี้  
 (1) ที่สร้างขึ้นโดยมีความสูงจากระดับฐานหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป



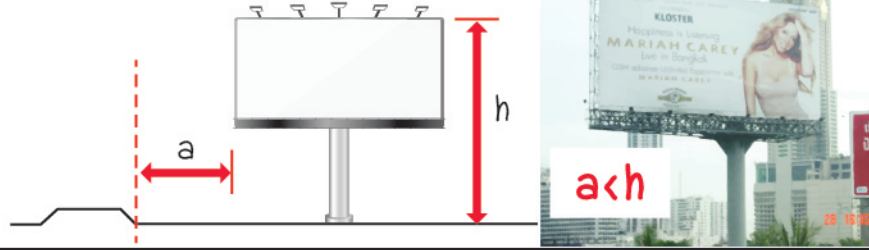
สอดคล้องกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคาร พ.ศ.๒๕๕๔

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





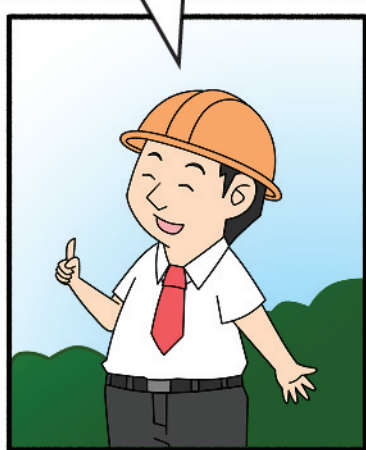
(3) ที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้ว ระยะห่างจากที่สาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และมีความกว้างของป้ายเกิน 50 เซนติเมตร หรือมีความยาวเกิน 1 เมตร หรือมีพื้นที่ของป้ายเกิน 5,000 ตารางเซนติเมตร หรือมีน้ำหนักของป้ายหรือสิ่งก่อสร้างสำหรับติดหรือตั้งป้ายอย่างใดอย่างหนึ่งหรือรวมกันเกิน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



โดยมีข้อกำหนดว่าป้ายหรือสิ่งก่อสร้างสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่อาคารต้องไม่บังช่องระบอบอากาศหน้าต่าง ประตู หรือทางหนีไฟ



ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารต้องไม่ล้ำออกนอกแนวผนังรอบนอกของอาคาร และส่วนบนสุดของป้ายหรือสิ่งก่อสร้างสำหรับติดหรือตั้งป้ายต้องสูงไม่เกิน 6 เมตรจากส่วนสูงสุดของหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารที่ติดตั้งป้ายนั้น



ป้ายที่ยื่นจากผนังอาคารให้ยื่นได้ไม่เกินแนวกันสาด และให้สูงได้ไม่เกิน 60 เซนติเมตร หรือมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน 2 ตารางเมตร

ป้ายที่ติดตั้งได้กันสาดให้ติดตั้งแนบผนังอาคารและต้องสูงจากพื้นทางเท้าไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร

ป้ายโฆษณาสำหรับโรงแรมหรือที่พักติดตั้งขนานกับผนังอาคารโรงแรมหรือที่พัก แต่จะยื่นห่างจากผนังได้ไม่เกิน 50 เซนติเมตร หรือหากติดตั้งป้ายบนกันสาดจะต้องไม่ยื่นล้ำแนวปลายกันสาดนั้นและความสูงของป้ายทั้งสองกรณีต้องไม่เกินความสูงของอาคาร

ป้ายที่ติดตั้งอยู่บนดินโดยตรง ต้องมีความสูงไม่เกินระยะที่วัดจากจุดที่ติดตั้งป้าย ไปจนถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะ ที่อยู่ใกล้ป้ายนั้นที่สุด และมีความยาวของป้ายไม่เกิน 32 เมตร

นอกจากนี้แล้วสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับรับติดตั้งหรือตั้งป้ายที่ติดตั้งบนพื้นดินโดยตรงให้ทำด้วยวัสดุทนไฟทั้งหมดด้วยครับ

แล้วป้ายที่ก่อสร้างในที่สาธารณะทำได้ไหมครับ

การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารรวมทั้งป้ายตัวอย่างจะต้องไม่เข้าไปในที่สาธารณะเว้นแต่จะได้ รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่ สาธารณะนั้นเสียก่อนครับ

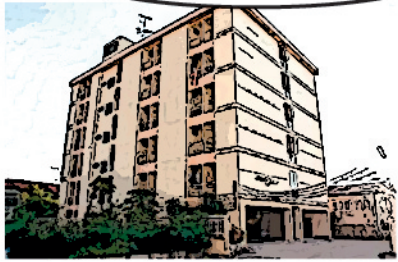
**อาคารอยู่อาศัยรวม**

แล้วแฟลต หรือ อพาร์ทเมนท์เป็นอาคารประเภทไหนครับ

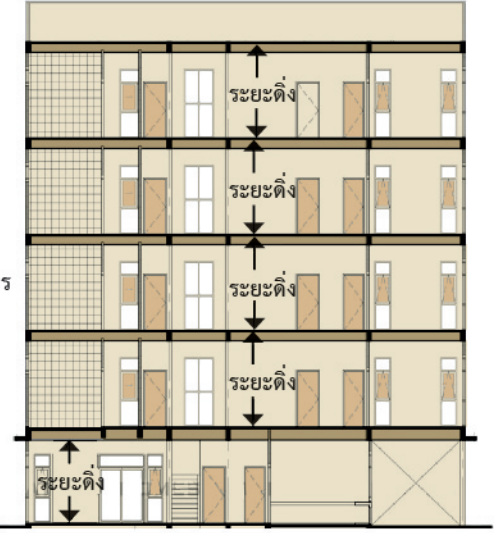
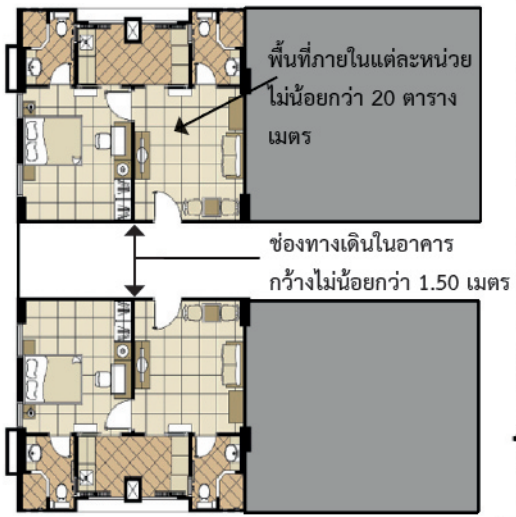
แฟลต หรือ อพาร์ทเมนท์ ก็เป็นอาคารอยู่อาศัยประเภทหนึ่ง เราเรียกว่าเป็น "อาคารอยู่อาศัยรวม" หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว

แล้วมีข้อกำหนดอะไรบ้างครับ

มีข้อกำหนดแบบเดียวกับอาคารอยู่อาศัยครับ และมีข้อกำหนดเพิ่มเติมดังนี้ครับ



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

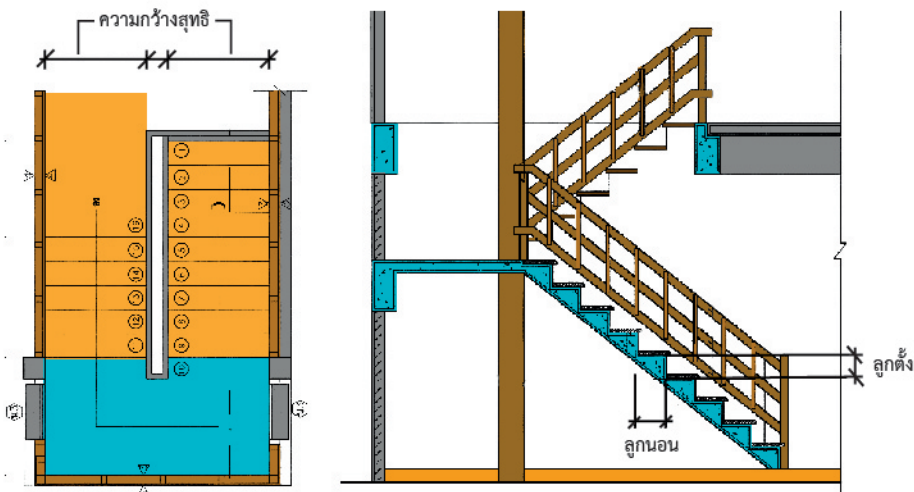


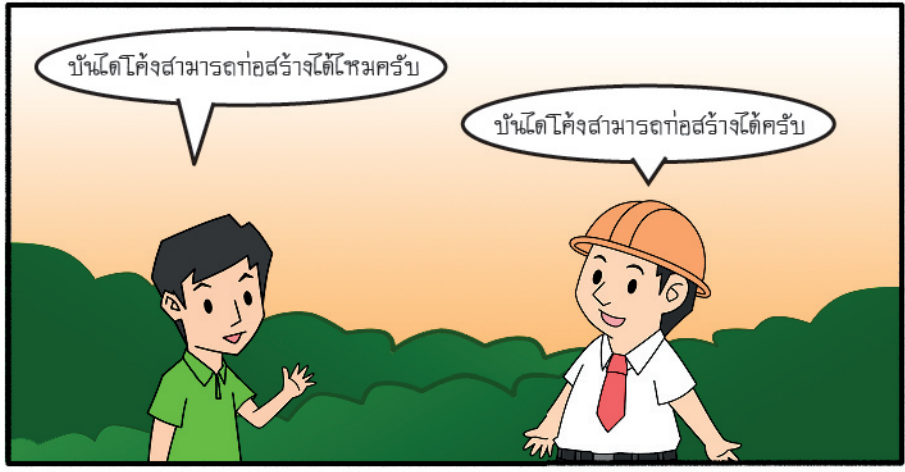
**บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม  
และอาคารสาธารณะ สำนักงาน  
อพาร์ทเมนท์ โรงแรม**



บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารดังกล่าว  
ที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน  
300 ตารางเมตร ต้องกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร แต่ถ้ามี  
พื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร  
ต้องกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้ากว้างน้อยกว่า  
ต้องมีอย่างน้อยสองบันได และแต่ละบันไดต้องกว้าง  
สุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร

- บันไดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของคนจำนวนมาก เช่น บันไดห้องประชุมหรือห้องบรรณาสานที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดห้องรับประทานอาหารหรือสถานบริการที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดของแต่ละชั้นของอาคารนั้นที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร อย่างน้อยสองบันได ถ้ามีบันไดเดี่ยวต้องกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร
- บันไดที่สูงเกิน 4 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 4 เมตร หรือน้อยกว่านั้นและระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร
- ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันได แต่ถ้าบันไดกว้างสุทธิเกิน 2 เมตร ชานพักและพื้นหน้าบันไดจะยาวไม่เกิน 2 เมตรก็ได้
- มีลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเพื่อออกมาแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร และต้องมีราวบันไดกันตก
- บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 6 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร ต้องมีราวบันไดทั้งสองข้าง บริเวณจุกบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น





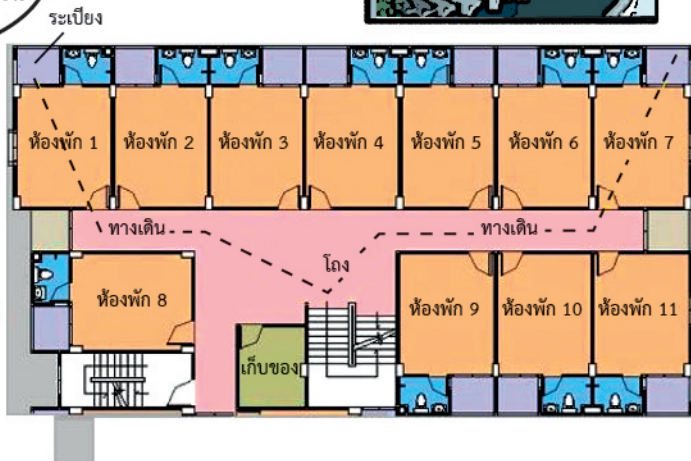
บ้านโตโค้งสามารถก่อสร้างได้ไหมครับ

บ้านโตโค้งสามารถก่อสร้างได้ครับ

- อาคารอยู่อาศัยที่บ้านโตเป็นแนวโค้งเกิน ๙๐ องศา จะไม่มีชันพักบันไดก็ได้ แต่ต้องมีความกว้างเฉลียของลูกนอนไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร
- สำหรับอาคารอยู่อาศัยรวมและอาคารอื่นบ้านโตที่เป็นแนวโค้งเกิน ๙๐ องศา จะไม่มีชันพักบันไดก็ได้ แต่ต้องมีความกว้างเฉลียของลูกนอนไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร



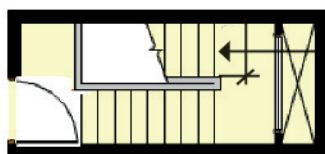
นอกจากนี้ บ้านโตจะต้องมีระยะห่างไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้นตัวอาคารครับ



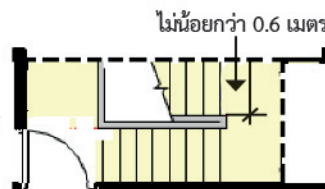
## บ้านเดทรี่ไฟ



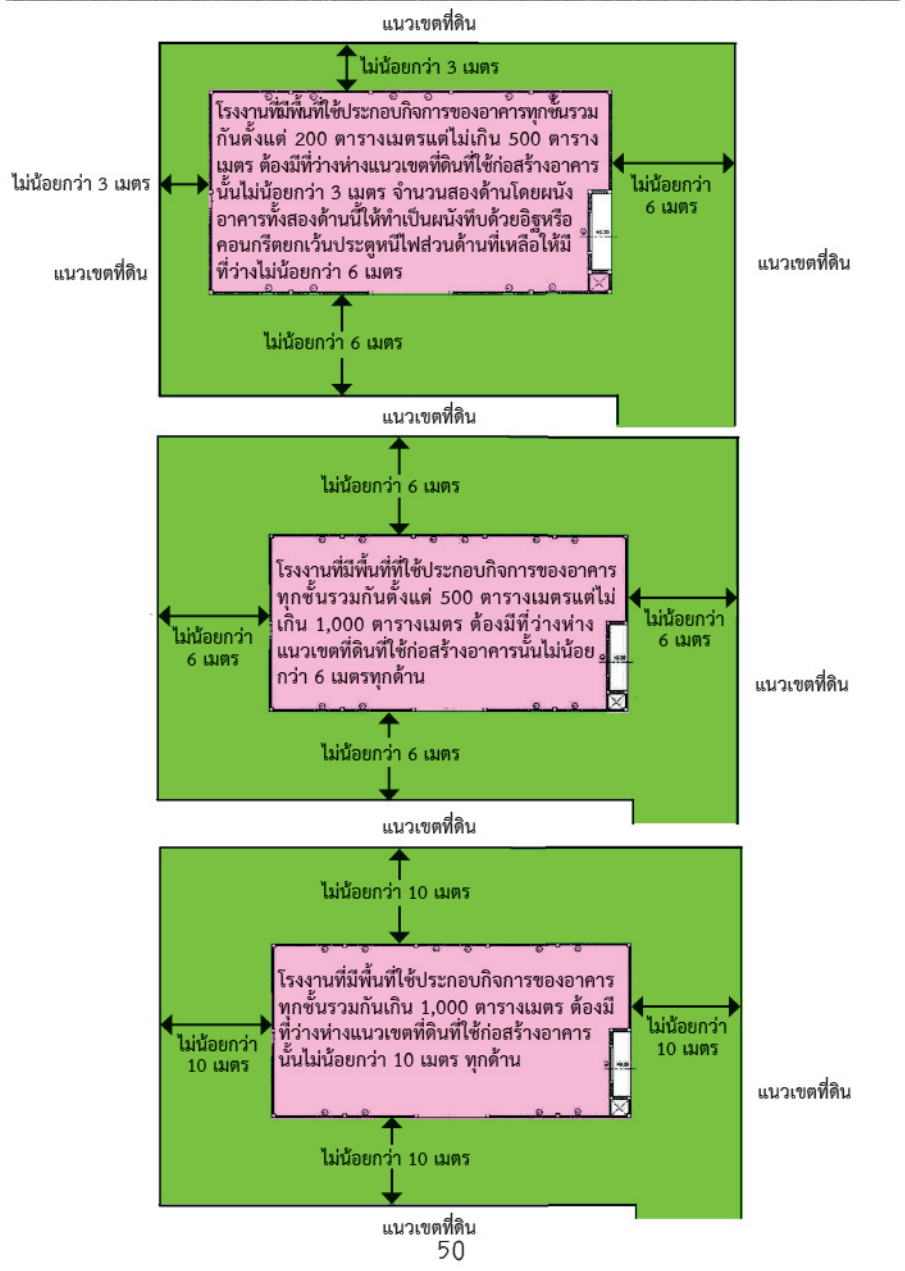
- อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปและสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารที่สูงสามชั้นและมีลาดฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง
- บันไดหนีไฟต้องมีความลาดชันน้อยกว่า 60 องศา เว้นแต่ตึกแถวและบ้านแถวที่สูงไม่เกินสี่ชั้น ให้มีบันไดหนีไฟที่มีความลาดชันเกิน 60 องศาได้ และต้องมีชานพักบันไดทุกชั้น
- บันไดหนีไฟภายนอกอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตรและต้องมีผนังส่วนที่บันไดหนีไฟพาดผ่านเป็นผนังกั้นก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ
- บันไดหนีไฟถ้าทอดไม่ถึงพื้นชั้นล่างของอาคารต้องมีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยึดหรือห้อยลงมาจนถึงพื้นชั้นล่างได้
- บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตรมีผนังกั้นก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟทั้งในโถงรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ และต้องมีอากาศถ่ายเทจากภายนอกอาคารได้โดยแต่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร กั้นต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน
- ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร และต้องทำเป็นบานเปิดชนิดสลักออกสู่ภายนอกเท่านั้น กั้นต้องติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง และต้องสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา ประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟต้องมีธรณีหรือขอบกั้น
- พื้นหน้าบันไดหนีไฟต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดและอีกด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

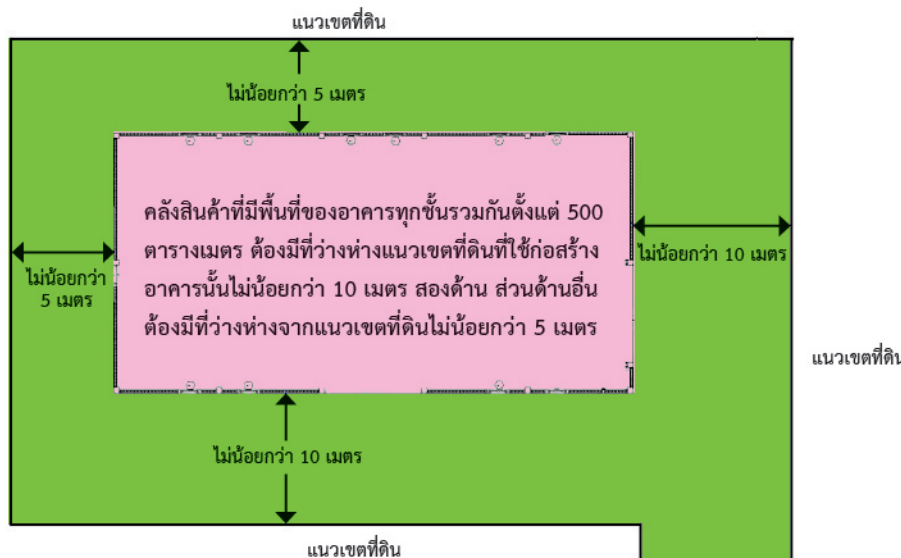
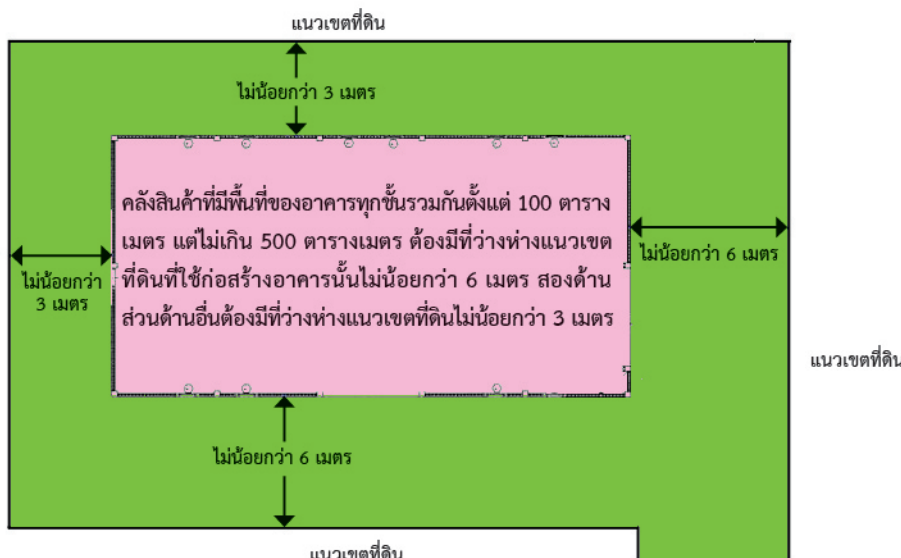


บันไดหนีไฟภายในอาคาร



บันไดหนีไฟภายนอกอาคาร





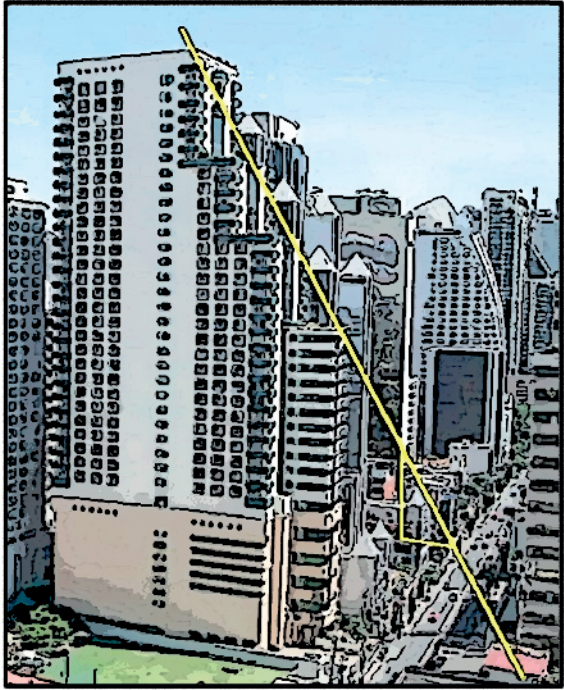




ข้อกำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 นอกจากที่กล่าวมาแล้ว มีอีกเรื่องหนึ่ง ที่อยากกล่าวถึงไว้ด้วยคือเรื่องความสูงกับการลดออร์นหรือ SETBACK ที่กำหนด สำหรับอาคารทั่วไป

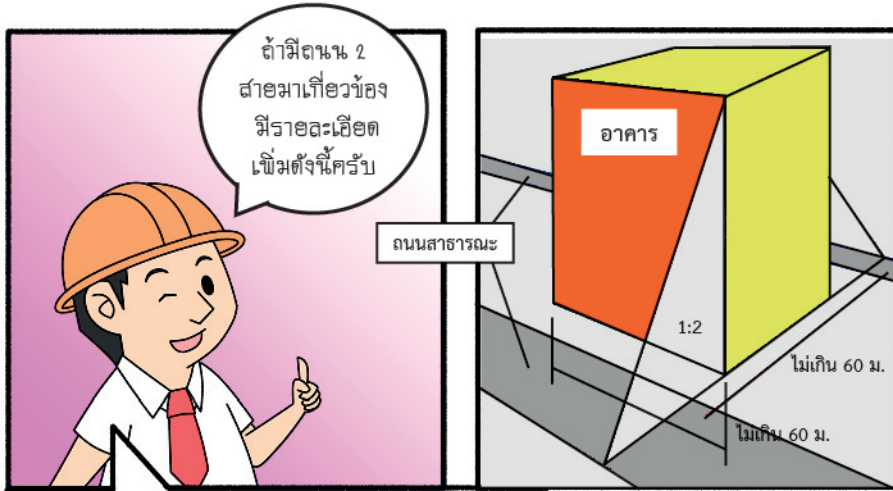
กำหนดอย่างไรครับ

ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้น ไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ความสูงของอาคาร ให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนบนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด



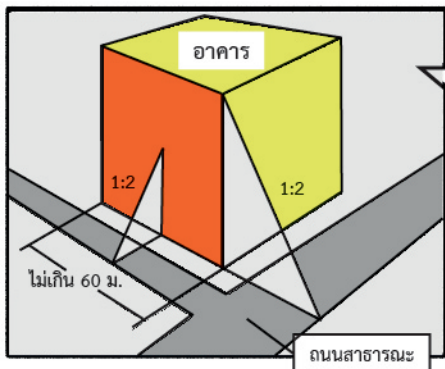
อย่างนี้เอง จึงพบเห็นอาคารร่นแบบขั้วบ้านได้





ถ้ามีถนน 2  
สายมาเกือบขั้วของ  
มีรายละเอียด  
เพิ่มเติมจ้ะครับ

อาคารหลังเดี่ยวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่เมื่อระยะระหว่าง  
ถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะ  
ที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ  
ที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า



อาคารหลังเดี่ยวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะ  
สองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร  
ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่  
ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขต  
ถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่  
กว้างกว่า และความยาวของอาคารตาม  
แนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน  
60 เมตร สำหรับอาคารซึ่งเป็นห้องแถว  
หรือตึกแถว ความยาวของอาคารตาม  
แนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน  
15 เมตร

จากที่ได้กล่าวมาทั้งหมดนี้  
เป็นเรื่องต่าง ๆ ที่กำหนดอยู่ในกฎกระทรวง  
ฉบับที่ 55 ซึ่งยังอาจไม่ได้กล่าวในรายละเอียด  
ทั้งหมด แต่ก็หวังว่าท่านผู้อ่านจะได้รับความรู้  
ความเข้าใจในกฎกระทรวงนี้ เพิ่มมากขึ้น  
ไม่มากก็น้อครับ  
สวัสดีครับ



สวัสดีครับ



## กรมโยธาธิการและผังเมือง

### พระรามที่ 6

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

### พระราม 9

224 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง  
กรุงเทพฯ 10320 โทร 0-2201-8000

สามารถติดตามข่าวสารกรมโยธาธิการและผังเมือง  
ผ่านช่องทาง



YOUTUBE : กรมโยธาธิการและผังเมือง OFFICIAL



FACEBOOK : งานประชาสัมพันธ์กรมโยธาธิการและผังเมือง



[www.dpt.go.th](http://www.dpt.go.th)