



แผนการสอน

รหัสวิชา 20108-2110 วิชา กฎหมายอาคาร

หลักสูตร ประกาศนียบัตรวิชาชีพ พุทธศักราช 2562

ประเภทวิชาอุตสาหกรรม สาขาเทคนิคสถาปัตยกรรม

จัดทำโดย

นายชานน วัชรประรามย์

ครูผู้ช่วย

แผนกวิชาเทคนิคสถาปัตยกรรม วิทยาลัยเทคนิคชลบุรี

สำนักงานคณะกรรมการการอาชีวศึกษา กระทรวงศึกษาธิการ

คำนำ

ชุดการสอนฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อ ใช้เป็นชุดการสอนสำหรับครู ประกอบการเรียนการสอน วิชาเขียน
กฎหมายอาสาร ซึ่งถือเป็นเป้าหมายหนึ่งที่ผู้จัดทำจะพัฒนางานด้านวิชาการสู่กระบวนการเรียนรู้แบบบูรณา
การโดยเน้นผู้เรียนเป็นสำคัญ

ชุดการสอนนี้ได้ยึดแนวทางการปฏิบัติในการดำเนินงานทั้งรูปแบบเนื้อหารายวิชา จากคณะกรรมการ
พัฒนาจัดทำแผนการเรียนรู้ สำนักงานมาตรฐานการอาชีวศึกษาและวิชาชีพ สำนักงานคณะกรรมการการ
อาชีวศึกษา กระทรวงศึกษาธิการ ซึ่งจะครอบคลุมจุดประสงค์รายวิชา มาตรฐานรายวิชาและมีเนื้อหา
สอดคล้องกับคำอธิบายรายวิชาตามหลักสูตรกำหนด

ผู้จัดทำขอขอบพระคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้องที่ให้คำปรึกษาแนะนำที่จะพัฒนางานด้านวิชาการ
สู่
กระบวนการเรียนการสอนแบบบูรณาการ โดยเน้นผู้เรียนเป็นสำคัญอย่างมีประสิทธิภาพ

นายชานน วิชระปรารมย์

วิทยาลัยเทคนิคชลบุรี
สำนักงานคณะกรรมการการอาชีวศึกษา
กระทรวงศึกษาธิการ



แผนการจัดการเรียนรู้มุ่งเน้นสมรรถนะ

ชื่อวิชา กฎหมายก่อสร้าง รหัสวิชา 20108-2110 ทฤษฎี 2 ปฏิบัติ 0 หน่วยกิต 2

- หลักสูตรประกาศนียบัตรวิชาชีพ หลักสูตรประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง
สาขาวิชาสถาปัตยกรรม
สาขางาน สถาปัตยกรรม

จุดประสงค์

- 1.เข้าใจกฎหมายควบคุมอาคาร และการยื่นอนุญาตก่อสร้างอาคาร
- 2.มีทักษะ การใช้กฎหมายในงานออกแบบสถาปัตยกรรม ตามข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 3.มีความตระหนัก เห็นถึงความสำคัญ เห็นความจำเป็นของกฎหมายควบคุมอาคาร

สมรรถนะรายวิชา

- 1.ใช้กฎหมายควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กฎกระทรวงระเบียบและข้อบังคับและกระบวนการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
- 2.จัดทำเอกสารการยื่นขออนุญาตก่อสร้างตามระเบียบราชการ

คำอธิบายรายวิชา

ศึกษากฎหมายควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กฎกระทรวง และระเบียบข้อบังคับอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบเขียนแบบก่อสร้าง และการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

การแบ่งบทเรียน/หน่วยการเรียนรู้

หน่วย การ เรียนรู้	เนื้อหาการสอน	เวลา		สัปดาห์ ที่
		ทฤษฎี	ปฏิบัติ	
1	ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมาย	2	0	1
2	ประเภทอาคาร อาคารควบคุมการใช้	2	0	2
3	ที่ว่าง แนวอาคาร และระยะต่างๆภายนอกอาคาร	2	0	3
4	การควบคุมจำกัดความสูงอาคาร การวัดความสูงอาคาร	2	0	4
5	บันได บันไดหนีไฟ บันไดสำหรับผู้พิการและคนชรา	2	0	5
6	ที่จอดรถ อาคารจอดรถ	2	0	6
7	การคิดพื้นที่ตามกฎหมายควบคุมอาคาร	2	0	7
8	การขออนุญาต ตามกฎหมายควบคุมอาคาร	2	0	8
	สอบกลางภาค			9
9	ผังเมืองรวม	2	0	10
10	สถาปนิกกับ EIA	2	0	11
11	การออกแบบระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย	2	0	12
12	กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับคนพิการและคนชรา	2	0	13
13	การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย	2	0	14
14	การยื่นแบบขออนุญาตก่อสร้าง	2	0	15
15	สัญญาเกี่ยวข้องกับงานก่อสร้าง	4	0	16-17
	สอบปลายภาค			18

ลงชื่อ

(นายชานน วัชรประรามย์)



แผนการจัดการเรียนรู้มุ่งเน้นสมรรถนะ

หน่วยที่ ๑

วิชา กฎหมายอาคาร รหัสวิชา ๒๐๑๐๘-๒๑๑๐

สอนครั้งที่ ๑

ชื่อหน่วย ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายก่อสร้าง

ชั่วโมงรวม ๒

จำนวนชั่วโมง ๒

๑. สาระสำคัญ

เนื่องจากอาคารเป็นปัจจัยพื้นฐานของคน ดังนั้น เมื่อประชากรของประเทศไทยเพิ่มขึ้นจึงมีการก่อสร้าง “อาคาร “ เพิ่มมากขึ้นเช่นเดียวกัน ซึ่งหากไม่มีกฎเกณฑ์ระเบียบของสังคมในการควบคุม “อาคาร” แล้วความไม่สวยงาม ความไร้ระเบียบ และปัญหาชุมชน ฯลฯ ก็เกิดขึ้นและกฎเกณฑ์นั้นก็คือ “กฎหมายควบคุมอาคาร”

๒. สมรรถนะประจำหน่วย

- ๒.๑ อธิบายกฎหมายควบคุมอาคารเบื้องต้น
- ๒.๒ เรียงลำดับศักดิ์ของกฎหมาย
- ๒.๓ ความแตกต่างของกฎหมายแต่ละประเภท

๓. จุดประสงค์การเรียนรู้

- ๓.๑. นักเรียนสามารถอธิบายกฎหมายควบคุมอาคารเบื้องต้นได้
- ๓.๑. นักเรียนสามารถเรียงลำดับศักดิ์ของกฎหมายได้
- ๓.๑. นักเรียนสามารถแยกความแตกต่างของกฎหมายได้



ใบความรู้หน่วยที่ ๑

หน่วยที่.๑

วิชา กฎหมายอาคาร รหัสวิชา ๒๐๑๘-๒๑๑๐

สอนครั้งที่ ๑

ชื่อหน่วย ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายก่อสร้าง

ชั่วโมงรวม ๒

จำนวนชั่วโมง๒

๔. เนื้อหาสาระการเรียนรู้

หน่วยที่ ๑

ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายก่อสร้าง

บทนำ

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 8 ได้กำหนดวัตถุประสงค์ของกฎหมายนี้ไว้ 8 ประการ ได้แก่

1. เพื่อประโยชน์ด้านความมั่นคงแข็งแรง เป็นวัตถุประสงค์เพื่อความปลอดภัย อันเป็นวัตถุประสงค์หลักของกฎหมายควบคุมอาคาร
2. เพื่อความปลอดภัย กำหนดให้การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายให้เป็นไปตามที่กำหนด รวมทั้งในระหว่างการก่อสร้างอาคาร ต้องมีการตรวจสอบความแข็งแรงปลอดภัยของนั่งร้านที่สร้างขึ้นเป็นประจำตัว
3. เพื่อป้องกันอัคคีภัย มีการออกกฎกระทรวงควบคุมป้องกันเพลิงไหม้ในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ กำหนดให้มีระบบท่อเย็นที่เก็บสำรองน้ำดับเพลิง ระบบบันไดหนีไฟ และช่องทางเฉพาะกิจสำหรับบุคคลภายนอกเข้าบรรเทาสาธารณภัยในอาคาร
4. เพื่อการสาธารณสุข มีการกำหนดแบบและจำนวนห้องน้ำ ห้องส้วม ระบบการจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การระบายน้ำ การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล
5. เพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม มีการกำหนดข้อบังคับในการรักษาสิ่งแวดล้อม รวมทั้งกำหนดให้คณะกรรมการควบคุมอาคารมีผู้แทนจากสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติเป็นกรรมการด้วย
6. เพื่อการผังเมือง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร กำหนดท้องที่ก่อสร้างให้เป็นระเบียบเรียบร้อย ไม่ให้เกิดปัญหาในการก่อสร้างอาคารกระจัดกระจายไม่เป็นระเบียบ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาประเทศ การควบคุม หรือความปลอดภัย
7. เพื่อการสถาปัตยกรรม กำหนดลักษณะแบบ รูปแบบ สัดส่วน เนื้อที่ ที่ตั้งอาคาร ลักษณะ ระดับ เนื้อที่ว่างภายนอกหรือแนวอาคาร
8. เพื่ออำนวยความสะดวกแก่การจราจร มีการกำหนดเกี่ยวกับการจอดรถยนต์ ที่กลับรถยนต์ ทางเข้าออกของรถยนต์ของอาคารประเภทต่างๆ ทั้งโรงแรมรสบพ อาคารชุด ภัตตาคาร ห้างสรรพสินค้า สำนักงาน อาคารขนาดใหญ่

ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมาย

- กฎหมายเป็น กฎเกณฑ์ ข้อบังคับ ที่ใช้ควบคุมความประพฤติของมนุษย์ในสังคม กฎหมายมีลักษณะเป็นคำสั่ง ข้อห้าม ที่มาจากผู้มีอำนาจสูงสุดในสังคม ใครฝ่าฝืนต้องได้รับโทษหรือสภาพบังคับ อย่างใดอย่างหนึ่ง
- กฎหมายเป็นเครื่องควบคุมความประพฤติในสังคม พัฒนาขึ้นจากศีลธรรม ขนบธรรมเนียม จารีต ประเพณี ศาสนา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อธำรงความสงบเรียบร้อยของคนในสังคม ให้อยู่ร่วมกันอย่างราบรื่น สนองความต้องการภาคส่วนต่างๆอย่างเหมาะสม
- “ที่ใดมีมนุษย์ ที่นั่นมีสังคม ที่ไหนมีสังคม ที่นั่นมีกฎหมาย”
- ระบบกฎหมาย ไม่เป็นลายลักษณ์อักษร ระบบกฎหมายลายลักษณ์อักษรระบบกฎหมายสังคมนิยม ระบบกฎหมายศาสนา กฎหมายแต่ละระบบย่อมมีที่มาต่างกัน

บรรทัดฐานทางสังคม

วิถีชาวบ้าน(FOLKWAYS)

เป็นกฎเกณฑ์ที่อยู่ในรูปแบบประเพณีนิยม ที่ปฏิบัติสืบต่อกันมา ถ้าใครไม่ทำตามก็จะถูกนิทาว่าร้าย เช่น การแต่งกายกิริยามารยาททางสังคม ในโอกาสต่างๆ

จารีต (MORES)

เป็นกฎเกณฑ์ความประพฤติที่ยึดหลักความดีความชั่ว กฎเกณฑ์ทางศาสนา เป็นเรื่องราวของความรู้สึกว่าสิ่งใดผิดสิ่งใดถูก หากใครฝ่าฝืนจะได้รับการต่อต้านจาก

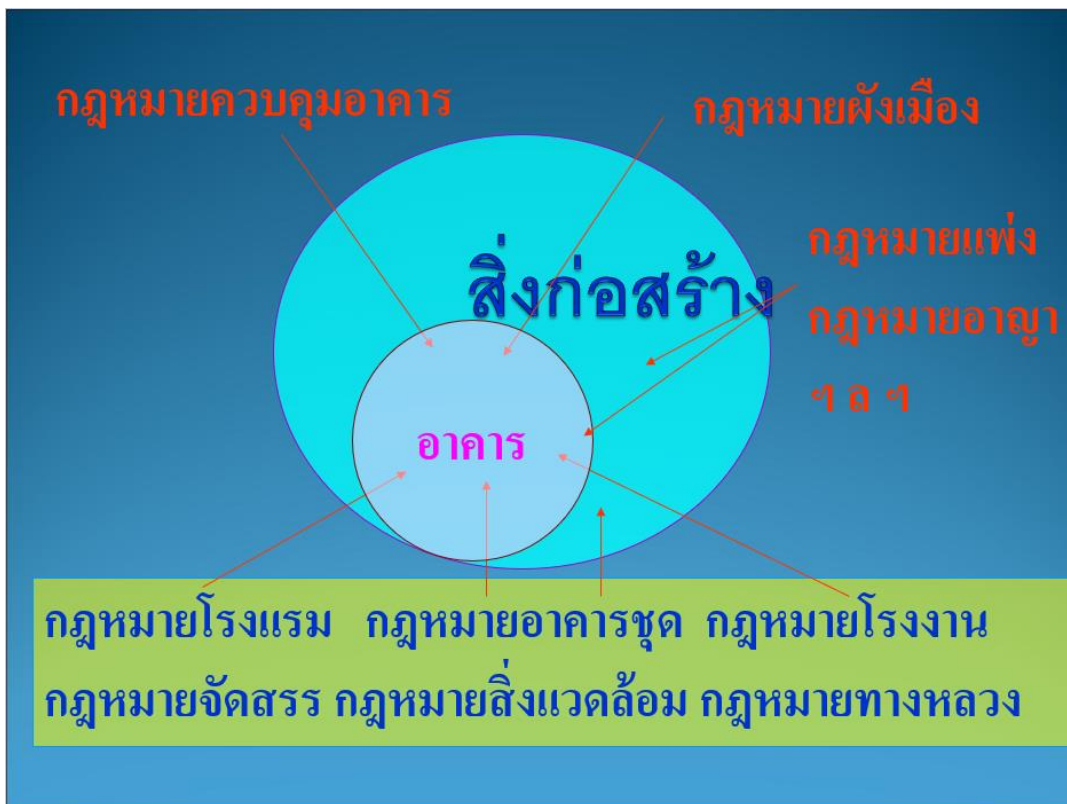
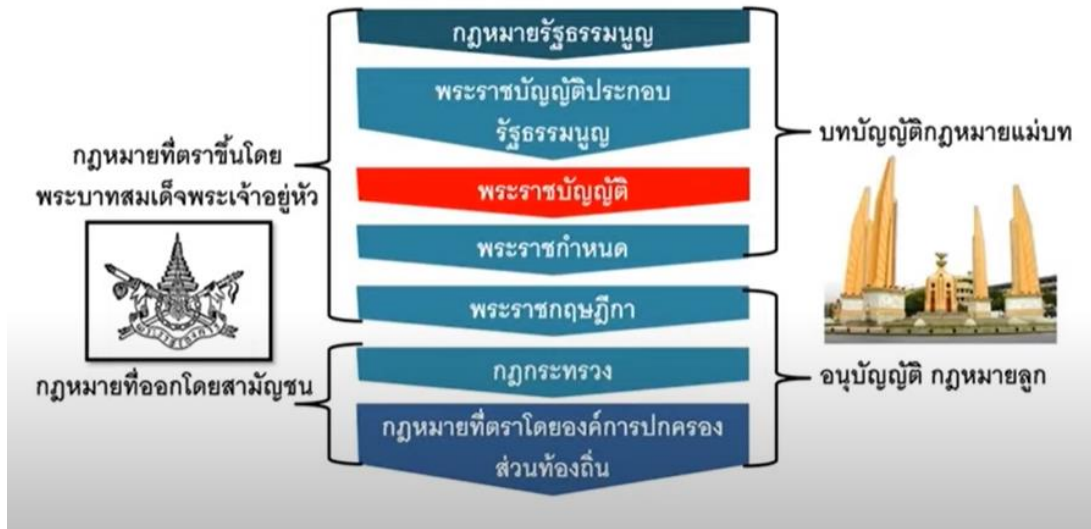
กฎหมาย (LAWS)

ความประพฤติที่มีการบัญญัติไว้อย่างชัดเจน แน่นอนว่ากระทำอย่างไร เป็นความผิดฐานใดจะได้รับอย่างไร เช่นผู้ใดฆ่าผู้อื่นต้องระวางโทษประหารชีวิต เป็นต้น

ลักษณะของกฎหมาย

- 1.มาจากรัฐอธิปไตย หมายความว่า ผู้ที่จะออกกฎหมายได้นั้นต้องเป็นผู้ที่มีอำนาจสูงสุดในประเทศ ซึ่งปัจจุบันเราใช้การปกครองแบบระบอบประชาธิปไตย อันมีพระมหากษัตริย์ทรงเป็นประมุข รัฐธรรมนูญบัญญัติให้อำนาจซึ่งเป็นอำนาจสูงสุดในการปกครองประเทศเป็นของปวงชนชาวไทย
- 2.เป็นคำสั่ง ข้อห้าม ข้อบังคับที่บังคับปฏิบัติตาม เมื่อประกาศใช้แล้วประชาชนทุกคนจะต้องปฏิบัติตาม ถึงแม้ว่าจะไม่เห็นด้วยก็ต้องยอมรับ
- 3.ใช้ได้ทั่วไป เมื่อประกาศใช้แล้วทุกคนทุกพื้นที่ในราชอาณาจักรไทยจะต้องใช้
- 4.ใช้ได้เสมอไป เมื่อประกาศออกมาแล้ว จะมีผลบังคับใช้ได้ตลอดไปไม่ว่าจะเก่าแก่ ล้าสมัย หรือนานเท่าไรก็ตาม จนกว่าจะมีการยกเลิก
- 5.มีสภาพบังคับใช้ เมื่อประกาศใช้แล้ว ผู้ที่ไม่ปฏิบัติตามจะต้องถูกลงโทษ หรือตกอยู่ในสภาพบังคับใช้ได้อย่างใดอย่างหนึ่ง สภาพบังคับเรียกว่า โทษ มีอยู่ 5 ประการ คือ ประหารชีวิต จำคุก กักขัง ปรับ และ ริบทรัพย์สินขึ้นอยู่กับกระทำความผิด

การลำดับศักดิ์ของกฎหมายไทย แบ่งเป็น 7 ชั้น ได้แก่



ความหมายของกฎหมายแต่ละประเภท

1. **กฎหมายรัฐธรรมนูญ** เป็นกฎหมายสูงสุดว่าด้วยการปกครองประเทศ เป็นกฎหมายที่สำคัญและศักดิ์สิทธิ์ยิ่งกว่ากฎหมายใดๆทั้งหมด เช่น บทบัญญัติของกฎหมายใดๆ ที่ขัดกับข้อบัญญัติของกฎหมายรัฐธรรมนูญ บทบัญญัติของกฎหมายนั้นจะเป็นโมฆะ

2. **พระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญ** เป็นกฎหมายที่ตราขึ้นในรูปแบบพระราชบัญญัติ ซึ่งรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยได้บัญญัติให้มีขึ้นอีกรูปแบบหนึ่งในระบบกฎหมายไทย เพื่อกำหนด

รายละเอียดซึ่งเป็นกฎหมายที่สำคัญเพิ่มเติมบทบัญญัติแห่งรัฐธรรมนูญ บางมาตราที่บัญญัติหลักการไว้อย่างกว้างๆ ในเรื่องใดเรื่องหนึ่ง ให้มีความกระจ่างแจ้ง ชัดเจน และสมบูรณ์ยิ่งขึ้น โดยไม่ต้องบัญญัติไว้ในตัวบทแห่งรัฐธรรมนูญให้มีความยาวมากเกินไปและสะดวกต่อการแก้ไขเพิ่มเติม โดยไม่ต้องดำเนินการตามวิธีการแก้ไขรัฐธรรมนูญที่ทำได้ยากกว่าการแก้ไขพระราชบัญญัติ

3.พระราชบัญญัติ เป็นกฎหมายซึ่งฝ่ายนิติบัญญัติตราขึ้นเพื่อบังคับหรือในทางการปฏิบัติรัฐบาลจะเป็นฝ่ายเสนอร่างพระราชบัญญัติต่อรัฐสภาให้เห็นชอบ นายกรัฐมนตรีทูลเกล้าฯถวายเพื่อลงปรมาภิไธย เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และนับจากวันประกาศ มีผลบังคับใช้ทันที

4.พระราชกำหนด เป็นกฎหมายที่รัฐธรรมนูญมอบอำนาจในการตราให้แก่ฝ่ายบริหารคือรัฐมนตรีเพื่อใช้ในกรณีรีบด่วนหรือฉุกเฉิน พระราชกำหนดนั้นเมื่อมีประกาศใช้แล้วคณะรัฐมนตรีต้องนำเสนอต่อรัฐสภาเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบถ้ามิได้รับความเห็นชอบก็เป็นอันสิ้นสุดลงแต่ผลของการสิ้นสุดลงนี้ไม่กระทบกระเทือนกิจการที่ได้เป็นไปในระหว่างที่ใช้พระราชกำหนดนั้น

5.พระราชกฤษฎีกา คือ บัญญัติแห่งกฎหมายที่พระมหากษัตริย์ทรงตราขึ้น โดยอาศัยอำนาจตามรัฐธรรมนูญพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญ พระราชบัญญัติ หรือพระราชกำหนดเพื่อใช้ในการบริหารราชการแผ่นดิน ตามคำแนะนำของรัฐมนตรี ซึ่งในรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ.2550 มาตรา 187 บัญญัติว่า “พระมหากษัตริย์ทรงไว้ซึ่งพระราชอำนาจในการตราพระราชกฤษฎีกา โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย”

6.กฎกระทรวง คือกฎหมายซึ่งรัฐมนตรีของแต่ละกระทรวงเป็นผู้ออกโดยอาศัยอำนาจในบทบัญญัติในกฎหมายฉบับใดฉบับหนึ่งเพื่อวางระเบียบปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายทั้งนี้ต้องอยู่ภายใต้อำนาจที่พระราชบัญญัติได้ให้อำนาจไว้มีฉะนั้นอาจไม่ถือว่าเป็นกฎหมายก็ได้

7.กฎหมายที่ตราโดยองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ให้อำนาจหน้าที่หรือเรื่องที่องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นจะออกข้อบัญญัติท้องถิ่นมาใช้บังคับไว้ อีกด้วยซึ่งท้องถิ่นจะออกข้อบัญญัติท้องถิ่นนอกเหนือไปจากเรื่องที่ถูกกฎหมายให้อำนาจไว้ไม่ได้ซึ่งในวิซาคกฎหมายก่อสร้างนี้มีบทบัญญัติที่เกี่ยวข้องได้แก่

1 เทศบัญญัติ เทศบัญญัติคือบทบัญญัติซึ่งเทศบาลได้ตราขึ้นใช้ในเขตเทศบาลเฉพาะแห่งของเทศบาลนั้นๆ เทศบัญญัตินั้นจะต้องไม่ขัดแย้งกับกฎหมายอื่นๆ ซึ่งตามพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496 ได้ให้อำนาจเทศบาลตราเทศบัญญัติขึ้นใช้บังคับได้ในเทศบาลของตนและสามารถวางโทษปรับแก่ผู้ละเมิดเทศบัญญัติได้

2 ข้อบัญญัติ คือบทบัญญัติซึ่งองค์การบริหารส่วนจังหวัดและองค์การบริหารส่วนตำบลได้ตราขึ้นใช้เฉพาะแห่งนั้นๆ โดยข้อบัญญัตินั้นจะต้องไม่ขัดแย้งกับกฎหมายอื่นๆ ซึ่งตามพระราชบัญญัติสภาตำบล พ.ศ. 2537 พระราชบัญญัติองค์การบริหารส่วนจังหวัด พ.ศ. 2540 ได้ให้อำนาจองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นในการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นแล้ว ยังได้กำหนดขอบเขตของอำนาจหน้าที่หรือเรื่องที่องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นจะได้ออกข้อบัญญัติท้องถิ่นมาใช้บังคับไว้ อีกด้วยซึ่งท้องถิ่นจะออกข้อบัญญัติท้องถิ่นนอกเหนือไปจากเรื่องที่ถูกกฎหมายให้อำนาจไว้ไม่ได้

การบัญญัติ กฎหมายแบ่งเป็น 3 ประเภทใหญ่ๆ

- 1.กฎหมายที่บัญญัติโดยฝ่ายนิติบัญญัติ
- 2.กฎหมายที่บัญญัติโดยฝ่ายบริหาร
- 3.กฎหมายที่บัญญัติโดยองค์การบริหารส่วนท้องถิ่น

พระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง

- 1.พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- 2.พระราชบัญญัติควบคุมอาคารฉบับที่ 2 พ.ศ. 2535
3. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2543
4. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2550
5. พระราชบัญญัติควบคุมการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
- 6.พระราชบัญญัติการขุดดินถมดิน พ.ศ. 2543
7. พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547
8. พระราชบัญญัติสถาปนิก พ.ศ. 2543
9. พระราชบัญญัติวิศวกร พ.ศ. 2542
10. พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562

กฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง

- 1.กฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ.2535ลักษณะอาคาร ส่วนต่างๆ ของอาคาร ที่ว่างภายนอก แนวอาคาร และระยะต่างๆ ของอาคาร
- 2.กฎกระทรวงฉบับที่ 39 พ.ศ.2537 ระบบป้องกันอัคคีภัย, ห้องน้ำและห้องส้วม, ระบบการจัดแสงสว่างและระบายอากาศ, ระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองกรณีฉุกเฉิน
- 3.กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543 อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- 4.กฎกระทรวงฉบับที่ 7 พ.ศ.2543 ประเภทของอาคารที่ต้องมีที่จอดรถ จำนวนที่จอดรถ การเขียนชื่ออาคารให้ถูกต้อง

เพื่อการขออนุญาตจะง่ายขึ้น และสัมพันธ์กับการกรอกข้อความในเอกสาร ข.1 เพื่อยื่นขออนุญาต โดยจะต้องแสดงถึง


ชนิด เช่น ค.ส.ล. หรือ โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างไม้

- ประเภท เช่น อาคารอยู่อาศัย โรงแรม อยู่อาศัยรวม หอพัก สำนักงาน
- พื้นที่ เพื่อจะได้จำแนกว่า เป็นอาคารขนาดใหญ่ ขนาดใหญ่พิเศษ หรือ จะต้องทำรายงาน IEE หรือ ถ้าพื้นที่เกิน 4000 ตร.ม. ขึ้นไปต้องทำรายงาน EIA หรือคิดคำนวณที่จอดรถยนต์
- จำนวนห้องพัก ถ้า 80 ห้องพักขึ้นไปต้องทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม EIA การ

พิจารณาของนายช่างท้องถิ่นจะพิจารณาได้ง่ายขึ้น ว่าเป็นอาคารที่จะต้องตรวจเรื่องอะไรบ้าง

สรุป

กฎหมายนั้นมีการแก้ไข ปรับปรุง มีความเคลื่อนไหวอยู่ตลอดเวลา ไม่หยุดนิ่ง เนื้อหาบางเรื่องอาจถูกต้องตามกฎหมายในปัจจุบัน แต่เมื่อเวลาผ่านไปกฎหมายมีการเปลี่ยนแปลงอาจส่งผลกระทบต่อผลกลับกลายเป็นไม่ถูกต้องก็ได้ ดังนั้นวิศวกร สถาปนิกผู้เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้างจึงต้องติดตามการเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมาย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานประกอบวิชาชีพ

	แบบทดสอบก่อนเรียน/หลังเรียน	หน่วยที่ ๑
	วิชา กฎหมายอาคาร รหัสวิชา ๒๐๑๐๘-๒๑๑๐	สอนครั้งที่ ๑

	ชื่อหน่วย ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายก่อสร้าง	ชั่วโมงรวม๒
		จำนวนชั่วโมง๒
<p>๕. การวัดผลและประเมินผล</p> <p>๕.๑ แบบทดสอบก่อนเรียน/หลังเรียน</p> <p>๑.ข้อใดไม่ใช่กฎหมาย</p> <p> ก.ข้อบัญญัติท้องถิ่น</p> <p> ข.กฎกระทรวง</p> <p> ค.ประกาศกระทรวง</p> <p> ง.ประกาศข่าวสาร</p> <p>๒.กฎหมายสูงสุดของประเทศ คือ ข้อใด</p> <p> ก.กฎหมายรัฐธรรมนูญ</p> <p> ข.พระราชบัญญัติ</p> <p> ค.พระราชกำหนด</p> <p> ง.พระราชกฤษฎีกา</p> <p>๓.กฎหมายก่อสร้าง เป็นกฎหมายในข้อใด</p> <p> ก.กฎหมายรัฐธรรมนูญ</p> <p> ข.พระราชบัญญัติ</p> <p> ค.พระราชกำหนด</p> <p> ง.พระราชกฤษฎีกา</p> <p>๔.ข้อบัญญัติเป็นกฎหมาย ของหน่วยงานใด</p> <p> ก.เทศบาลนคร</p> <p> ข.พระราชบัญญัติ</p> <p> ค.กรุงเทพฯและเมืองพัทยา</p> <p> ง.เทศบาลเมือง</p> <p>๕.ข้อใด ไม่ใช่สาระสำคัญของกฎหมายก่อสร้าง</p> <p> ก.ความมั่นคงแข็งแรง</p> <p> ข.ความปลอดภัย</p> <p> ค.ประหยัดค่าก่อสร้าง</p> <p> ง.การป้องกันอัคคีภัย</p> <p>๖.ข้อใด ไม่ใช่ อาคาร</p> <p> ก.รั้ว และ ประตู</p> <p> ข.สะพาน</p> <p> ค.รูปปั้นคนขนาดเท่าจริง</p> <p> ง.ป้ายขนาดใหญ่</p> <p>๗.ข้อใด ไม่ใช่ พนักงานท้องถิ่น</p> <p> ก.นายกเทศมนตรี</p> <p> ข.ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร</p>		

ค.นายอำเภอ

ง.นายกเมืองพัทยา

๘.อยู่ในเขตเทศบาล แต่มี พ.ร.บ. ผังเมืองบังคับใช้ ระยะถอยร่นแนวอาคารใช้กฎหมายใด

ก.เทศบัญญัติ

ข.กฎกระทรวง

ค. พ.ร.บ. ผังเมือง

ง. พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร

๙.โทษการฝ่าฝืน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร คือข้อใด

ก.ปรับ

ข.จำคุก

ค.ปรับและจำคุก

ง.ว่ากล่าวตักเตือน


๑๐.การสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต มีผลอย่างไร

ก.เป็นบ้านถูกต้องตามกฎหมาย


ข.บ้านเถื่อนไม่มีบ้านเลขที่

ค.ใช้พักอาศัยได้ปกติ

ง.ขาดความมั่นคงแข็งแรง

	บันทึกหลังการสอน	หน่วยที่.....
	ชื่อหน่วย	สอนครั้งที่.....

	ชื่อหน่วย ประเภทอาคาร อาคารควบคุมการใช้	สอนครั้งที่๒
		ชั่วโมงรวม๒
		จำนวนชั่วโมง๒
<p>๑. สารสำคัญ</p> <p>บ่อยครั้งที่หลายคนเรียกชื่อและระบุประเภทอาคารตามที่ตนเองเข้าใจโดยจากการใช้สอยและลักษณะทางกายภาพของตัวอาคารแต่เมื่อไปยื่นแบบขออนุญาตก่อสร้างหรือตัดแปลงตามกฎหมายควบคุมอาคารบางครั้งกลายเป็นว่าประเภทที่ระบุนั้นไม่ตรงกับเวลาที่กำหนดตามกฎหมายควบคุมอาคารเท่านี้ยังไม่พอเพราะอาคารดังกล่าวยังหากเข้าข่ายเป็นอาคารประเภทอื่นอีกด้วยทำให้ต้องกลับมาปรับแก้แบบหลายแห่งเพื่อให้มีรายละเอียดตรงกับประเภทอาคารที่กฎหมายกำหนดแถมบางครั้งมีกฎสำหรับประเภทราคานั้นโดยเฉพาะที่ต้องนำมาดูด้วยนอกจากนั้นหลายคนยังอาจเข้าใจไปว่าเมื่อได้ใบอนุญาตก่อสร้างและก่อสร้างแล้วเสร็จก็สามารถเข้าใช้อาคารนั้นได้เลยทันทีแต่ก็กลายเป็นว่าต้องมีขั้นตอนเพิ่มเติมก่อนเข้าใช้อาคารเพราะอาคารหลังดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้</p> <p>๒. สมรรถนะประจำหน่วย</p> <p>๒.๑ อธิบายความแตกต่างระหว่างอาคารแต่ละประเภทได้</p> <p>๒.๒ สามารถแยกประเภทอาคารได้</p> <p>๒.๓ เขียนชื่ออาคารได้ถูกต้องตามกฎหมาย</p> <p>๓. จุดประสงค์การเรียนรู้</p> <p>๓.๑.นักเรียนสามารถอธิบายความแตกต่างระหว่างอาคารแต่ละประเภทได้</p> <p>๓.๑.นักเรียนสามารถแยกประเภทอาคารได้</p> <p>๓.๑ นักเรียนเขียนชื่ออาคารได้ถูกต้องตามกฎหมาย</p>		

	ใบความรู้หน่วยที่ ๒	หน่วยที่ ๒
---	---------------------	------------

	วิชา กฎหมายอาคาร รหัสวิชา ๒๐๑๐๘-๒๑๑๐	สอนครั้งที่ ๒
	ชื่อหน่วย ประเภทอาคาร อาคารควบคุมการใช้	ชั่วโมงรวม ๒
		จำนวนชั่วโมง ๒

๔. เนื้อหาสาระการเรียนรู้

หน่วยที่ ๒

ประเภทอาคาร อาคารควบคุมการใช้

บทนำ

หน่วยการเรียนรู้นี้ต้องการให้ความเข้าใจเกี่ยวกับการจำแนกประเภทอาคาร และอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามกฎหมายควบคุมอาคารโดยมีฉบับกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่สำคัญดังนี้

1. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร 2522 โดยเฉพาะบทบัญญัติในมาตราที่ 4 ที่บอกว่าสิ่งใดบ้างเป็นอาคารตามกฎหมายฉบับนี้และนิยามของอาคารแต่ละประเภทต่างๆและมาตรา 32 ที่เขียนไว้ เกี่ยวกับ อาคารประเภทควบคุมการใช้
2. กฎกระทรวง กำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ 2544 เป็นเนื้อหาเกี่ยวกับการกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นบางประเภทว่าเป็นอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร
3. กฎกระทรวงหลายฉบับที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร 2522 อาทิกฎกระทรวงฉบับที่ 4 กฎกระทรวงฉบับที่ 33 กฎกระทรวงฉบับที่ 99 กฎกระทรวงฉบับที่ 41 กฎกระทรวงฉบับที่ 55 มีบทนิยามของอาคารประเภทต่างๆในแต่ละฉบับ
4. กฎกระทรวงกำหนดอาคารควบคุมการใช้ พ. ศ. 2552 เป็นเนื้อหาเกี่ยวกับการกำหนดอาคารที่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้โดยตรง
5. สำหรับกรุงเทพฯข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ 2544 เรื่องควบคุมอาคารก็ได้ให้บทนิยามของอาคารประเภทต่างๆไว้มีทั้งที่เหมือนหรือแตกต่างและเพิ่มเติมจากกฎกระทรวงจึงต้องนำมาดูร่วมกับกฎกระทรวงดังกล่าวข้างต้นด้วย

สิ่งใดเป็นอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร

ที่ต้องเริ่มด้วยการถามว่าสิ่งใดเป็นอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารเพราะเมื่อสิ่งก่อสร้างใดถือเป็นอาคารและอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายควบคุมอาคารใช้บังคับผู้ที่เกี่ยวข้องกับอาคารนั้นจะต้องทำตามกฎหมายควบคุมอาคารกำหนดไว้ไม่ว่าจะเป็นการต้องยื่นขอรับใบอนุญาตหรือแจ้งตามมาตรา 19 ทวิก่อนที่จะก่อสร้าง ดัดแปลงหรือใช้เปลี่ยนการใช้อาคารหรือการต้องออกแบบอาคาร-ระบบอาคาร ให้เป็นไปตามกฎหมายที่ต้องการควบคุมให้อาคารมีความแข็งแรงมั่นคงมีความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้อาคารและมีการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม เช่น มีระบบบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะรวมถึงควบคุมให้อาคารต่างๆที่ก่อสร้างมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย

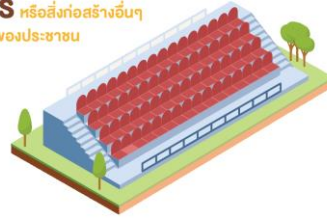
บทนิยามที่ควรต้องทราบมีดังนี้

พระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ 2522 มาตรา 4 ให้นิยามอาคารไว้ว่า

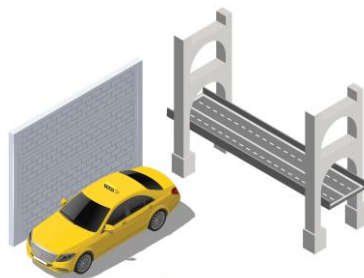
“อาคาร” หมายความว่า ดึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน
และสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจ เข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้และหมายความรวมถึง

(1) อัฒจันทร์หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่พักผ่อนของประชาชน

อัฒจันทร์ หรือสิ่งก่อสร้างอื่นๆ
เพื่อใช้เป็นที่พักผ่อนของประชาชน



(2) เขื่อน สะพาน อุโมงค์ทางหรือท่อระบายน้ำ อุโมงค์ คานเรือ ท่าเรือ ท่าจอดเรือ รั้ว กำแพง
หรือประตูที่ สร้างขึ้นติดต่อกับหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย



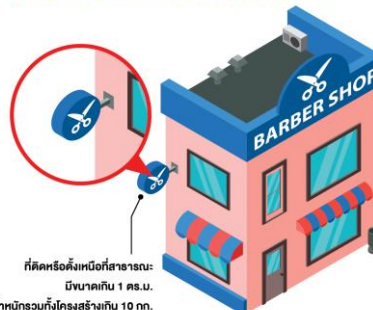
เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อุโมงค์
รั้ว กำแพง หรือประตู ที่สร้างขึ้นติดต่อกับ หรือ
ใกล้เคียงกับที่สาธารณะ

(3) ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

(ก) ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร
หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม

(ข) ที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้วระยะห่างจากที่
สาธารณะมี น้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน
และมีขนาดหรือมีน้ำหนักเกินกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง

ป้าย หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้าย



ที่ติดหรือตั้งเหนือที่สาธารณะ:
มีขนาดเกิน 1 ตร.ม.
น้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กก.

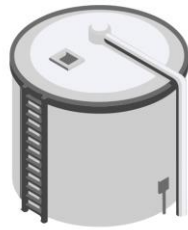
(4) พื้นี่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นี่จอดรถ ที่กั้บรถ
และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารที่กั้หนด

ตามมาตรา 8(9)

(5) สิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงส่วนต่าง ๆ ของอาคารด้วย

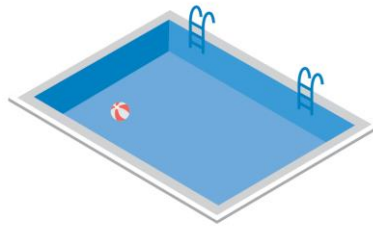
หลายคนอาจเห็นว่าในบทนิยามที่มีสิ่งก่อสร้างหลายอย่างที่ไม่น่าจะเป็นอาคารแต่กลับเป็นอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารเช่นสิ่งที่สร้างขึ้นตาม(2)และ(3) ของบทนิยาม นอกจากนั้นใน(5) ยังเปิดให้สามารถกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นให้เป็นอาคารเพิ่มเติมโดยกำหนดในกฎกระทรวงซึ่งปัจจุบันมีกฎกระทรวงสิ่งอย่างอื่นเป็นอาคารกำหนดให้สิ่งก่อสร้างอีกหลายอย่างเป็นอาคารได้แก่

1. ถังเก็บของที่มีความจุตั้งแต่ 100 ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป



ถังเก็บของจุตั้งแต่ 100 ลบ.ม. ขึ้นไป

2. สระว่ายน้ำน้ำพาย สระว่ายน้ำภายนอกอาคารที่ ความจุ 100 ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป



สระว่ายน้ำน้านออาคารจุตั้งแต่
100 ลบ.ม. ขึ้นไป

3. กำแพงกันดินหรือ น้ำที่มีความสูงตั้งแต่ 1.50 เมตรขึ้นไป

4. โครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ที่มีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างนั้นตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไปและมีน้ำหนักรวมตั้งแต่ 40 กิโลกรัมขึ้นไป



เสาวิทยุ
สูงตั้งแต่ 10 เมตร
หนัก 40 กก.

5. สิ่งก่อสร้างอย่างอื่นนอกจาก 1-4 ที่มีความสูงระดับฐานตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป



จากกฎกระทรวงที่เพิ่มเติมสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นมานั้นยังชวนให้สงสัยว่าสิ่งก่อสร้างเหล่านี้เป็นอาคารด้วยหรือก็ขอให้เข้าใจว่าคำที่กำหนดบทนิยามไว้ในกฎหมายจะมีความหมายเฉพาะสำหรับในกฎหมายนั้นๆ ซึ่งอาจจะแตกต่างไปบ้างจากคำที่ใช้กันโดยทั่วไปคำว่ากรณีนี้อาจจะเหมือนกับกรณีกฎหมายควบคุมอาคารกำหนดให้สิ่งก่อสร้างเหล่านั้นเป็นอาคารก็เพื่อควบคุมให้เกิดความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินในการก่อสร้างและใช้งานเป็นสำคัญ

สำหรับบทความนี้จะเน้นอาคารประเภทที่บุคคลเข้าไปอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้เป็นสำคัญ ในกฎหมายอื่นๆก็อาจมีการให้นิยามความหมาย "อาคาร" ไว้ด้วยแต่โดยทั่วไปอ้างอิงรายงานกฎหมายควบคุมอาคารเพื่อให้การบังคับใช้สอดคล้องกันเช่นกำหนดว่า "อาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร" ตามบทนิยามในพระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2535 หรือ "อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคาร" ตามบทนิยามในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 เป็นต้น

2. การจำแนกประเภทอาคาร

ประเภทอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบันมีการกำหนดเพิ่มหรือปรับปรุงแก้ไขมาโดยตลอดเข้าใจว่าเพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะรูปแบบอาคารการใช้สอยใหม่ๆที่เกิดขึ้นรวมถึงเทคโนโลยีการก่อสร้างที่เปลี่ยนไปนอกเหนือจากสิ่งก่อสร้างที่คนไม่ได้เข้าไปอยู่อาศัยหรือใช้สอยตามพรบ.อาคาร 2522 มาตรา 4 และกฎกระทรวงสิ่งอย่างอื่นที่เป็นอาคารและการจำแนกอาคารอาจใช้เกณฑ์ดังนี้

2.1 จำแนกตามสภาพของอาคาร

เป็นการดูที่ตัวอาคาร ทั้งพื้นที่ ความสูง และรูปแบบ โดยเป็นอาคารที่คนสามารถเข้าไปอยู่อาศัยหรือเข้าใช้สอยได้แยกเป็น

-จำแนกตามรูปแบบความมั่นคงแข็งแรง เช่น ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านแฝด อาคารพิเศษ

-จำแนกตามขนาดพื้นที่ความสูง เช่น อาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารสูง

2.2 จำแนกตามการใช้สอยภายในอาคาร

การใช้สอยภายในอาคารที่ว่านี้รวมไปถึงการประกอบกิจการที่มีกฎหมายอื่นเกี่ยวข้องโดยเฉพาะด้วย ซึ่งแต่ละการใช้สอยหรือการประกอบกิจการจะมีเกณฑ์ควบคุมเพื่อให้ปลอดภัยและเหมาะสมกับการใช้งานแบ่งการจำแนกเป็น

-จำแนกตามการใช้สอย เช่น อาคารที่พักอาศัย อาคารอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม อาคารอยู่อาศัยรวมสำหรับผู้มีรายได้น้อย อาคารพาณิชย์ อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ห้างสรรพสินค้า อาคารแสดงสินค้า อาคารสาธารณะ อาคารชุมนุมคน ห้องโถง ภัตตาคาร สำนักงาน โรงมหรสพ สถานกีฬา คลังสินค้า สถานที่เก็บสินค้า อาคารเก็บของ อาคารชั่วคราว อาคารสัตว์เลี้ยง ที่จอดรถ อาคารจอดรถ อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล

-จำแนกตามการประกอบกิจการ เช่น อาคารชุด หอพัก โรงแรม โรงงาน สถานบริการ โรงเรียน เอกชน สถานพยาบาล ตลาด

ประเด็นที่สำคัญที่ควรต้องทราบและเข้าใจคือ อาคารที่ออกแบบหรือก่อสร้างหลังหนึ่งๆ สามารถเป็นอาคารได้หลายประเภทพร้อมกัน ยกตัวอย่างเช่น

- หากอาคารที่ออกแบบมีการใช้สอยเป็นสำนักงานก็จะเข้าข่ายเป็นอาคารสำนักงาน
- หากอาคารสำนักงานนั้นมีความสูงเกิน 23 เมตรก็จะเข้าข่ายเป็นอาคารสำนักงานประเภทอาคารสูง
- หากอาคารสำนักงานนั้นมีพื้นที่เกิน 10000 ตารางเมตรก็จะเข้าข่ายเป็นอาคารสำนักงานประเภท

อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ

-หากพื้นที่ในอาคารสำนักงานมีการขายพื้นที่เป็นห้องห้องให้ผู้ซื้อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์แต่ละห้องก็จะเข้าข่ายเป็นอาคารชุดสำนักงานประเภทอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ

3.รู้ว่าเป็นอาคารประเภทอะไรไปทำไม เพื่ออะไร

หากสงสัยแล้วว่าจะต้องรู้ว่าอาคารนั้นเป็นอาคารประเภทใดหรือเรียกกำหนดประเภทอาคารให้เป็นตามที่เข้าใจหรือตามที่อยากเรียกไม่ได้หรือก็ต้องตอบว่าเพราะกฎหมายมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันสำหรับควบคุมอาคารแต่ละประเภทไม่ว่าจะเป็น ระยะร่น ที่ว่าง ความสูง จำนวนที่จอดรถ จำนวนห้องน้ำห้องส้วม วัสดุระบบต่างๆ ในอาคารหรือการห้ามก่อสร้างดัดแปลงสำหรับอาคารประเภทในเขตพื้นที่ที่กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างหรือการคิดค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตแต่ละประเภทอาคารก็จะมี ความแตกต่างกันหรืออาคารประเภทที่มีกฎหมายเฉพาะบังคับใช้ เช่น อาคารชุด หอพัก โรงแรม นอกจากนั้นอาคารบางประเภทสร้างเสร็จแล้วยังไม่สามารถเข้าใช้งานได้ทันที ดังนั้น จำเป็นที่จะต้องระบุให้ได้ว่าอาคารนั้นเป็นอาคารประเภทใดบ้างตามกฎหมายควบคุมอาคารเพื่อจะได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดต่างๆให้ถูกต้องครบถ้วนและยื่นขออนุญาตโดยไม่ติดขัด

โดยปกติทั่วไป ขั้นตอนที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่ ใช้งานจะมี ขั้นตอนออกแบบ ขั้นตอนขออนุญาต ขั้นตอนการก่อสร้างและขั้นตอนการใช้งานทั้ง 4 ขั้นตอนนี้มีกฎหมายกำหนดควบคุมไว้ทุกขั้นตอนถ้าจะอธิบายว่าต้องรู้ประเภทอาคารไปเพื่ออะไรอาศัย 4 ขั้นตอนดังกล่าวก็อาจจะทำให้เห็นความสำคัญของการที่ต้องระบุประเภทอาคารให้ถูกต้อง

3.ขั้นตอนการออกแบบอาคาร

ก่อนอื่นจะต้องรู้ ภายภาพหรือองค์ประกอบต่างๆของอาคารว่ามีลักษณะเป็นอย่างไร ไม่ว่าจะเป็น ที่

ว่าง ระยะรัน ความสูง จำนวนที่จอดรถ วัสดุ หรือระบบอาคาร ให้ดูใน กฎกระทรวงฉบับที่ 55 และ 33 นอกจากนั้นยังดูได้ใน

- กฎกระทรวงฉบับที่ 39 เรื่องกำหนดจำนวนห้องน้ำห้องส้วม/อัตราการระบายอากาศ
- กฎกระทรวงฉบับที่ 44 กำหนดในเรื่องของระบบสุขาภิบาลการบำบัดน้ำเสีย
- กฎกระทรวงสิ่งอำนวยความสะดวกผู้พิการคนชรา กำหนดอาคารบางประเภทที่ต้องมีสิ่งอำนวยความสะดวกแก่คนพิการ
- กฎกระทรวงแผ่นดินไหว กำหนดอาคารบางประเภทที่ต้องมีความมั่นคงแข็งแรงเป็นพิเศษ
- กฎกระทรวงโรงมหรสพ กฎกระทรวงสถานบริการ กฎหมายอาคารชุด

ประเภทอาคารและความหมายอาคารที่ระบุไว้ในกฎหมาย

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร 2522

“อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ยี่สิบสามเมตรขึ้นไป การวัด

ความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปนหาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

“อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่า

อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่หนึ่งหมื่นตารางเมตรขึ้นไป

“อาคารชุมนุมคน” หมายความว่า

อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่บุคคลอาจเข้าไปภายในเพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนที่มีพื้นที่ตั้งแต่หนึ่งพันตารางเมตรขึ้นไป หรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่ห้าร้อยคนขึ้นไป

“โรงมหรสพ” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์แสดงละครแสดง ดนตรีหรือการแสดงรื่นเริงอื่นใด

และมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชมการแสดงนั้นเป็นปกติธุระ โดยจะมี ค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

“ที่สาธารณะ” หมายความว่า

ที่ซึ่งเปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ทั้งนี้ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕

“อาคารอยู่อาศัย” หมายความว่า อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อยู่อาศัยได้ทั้งกลางวันและกลางคืนไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว

“ห้องแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปมี
ผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุไม้ทนไฟเป็นส่วนใหญ่



ที่มา <https://pantip.com/topic/37235949>

“ตึกแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปมี
ผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่



ที่มา <https://songkhlaow.com/>

“บ้านแถว” หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและ
ด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกินสามชั้น



“บ้านแฝด” หมายความว่า อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน มีผนังแบ่ง
อาคารเป็นบ้าน มีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างของแต่ละ
บ้าน และมีทางเข้าออกของแต่ละบ้านแยกจากกันเป็นสัดส่วน



“อาคารพาณิชย์” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรม หรือบริการ ธุรกิจหรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบได้น้อยกว่า ๕ แรงม้า และให้หมายความรวมถึง อาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน ๒๐ เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรมได้

“อาคารสาธารณะ” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไปเพื่อ กิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ หรือการพาณิชย์กรรม เช่น โรงแรม หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สนามกีฬากลางแจ้ง สนามกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อุโมงค์ สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ โป๊ะจอดเรือ สุสาน ฌาปนสถาน ศาสนสถาน เป็นต้น

“อาคารพิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ต้องการมาตรฐานความมั่นคงแข็งแรง และความปลอดภัยเป็นพิเศษ เช่น อาคารดังต่อไปนี้

- (ก) โรงแรม หอประชุม หอสมุด หอศิลป์ พิพิธภัณฑ์สถาน หรือศาสนสถาน
- (ข) อุโมงค์ คานเรือ หรือท่าจอดเรือ สำหรับเรือขนาดใหญ่เกิน ๑๐๐ ตันกรอส
- (ค) อาคารหรือสิ่งก่อสร้างที่สูงเกิน ๑๕ เมตร หรือสะพานหรืออาคารหรือโครงหลังคา ช่วงหนึ่งเกิน ๑๐ เมตร หรือมีลักษณะโครงสร้างที่อาจก่อให้เกิดภัยอันตรายต่อสาธารณชนได้
- (ง) อาคารที่เก็บวัสดุไวไฟ วัสดุระเบิด หรือวัสดุกระจายแพร่พิษ หรือรังสีตามกฎหมายว่า ด้วยยานั้น

“อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว

“อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ ๑๕.๐๐ เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นลาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

“สำนักงาน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการ

“คลังสินค้า” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม

“โรงงาน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

“โรงมหรสพ” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือแสดงมหรสพอื่นใด และมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชมการแสดงนั้น โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

“โรงแรม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

“ภัตตาคาร” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ขายอาหารหรือเครื่องดื่ม โดยมีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการภายในอาคารหรือภายนอกอาคาร

3.2 ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้าง

-เพื่อให้ยื่นขออนุญาตโดยระบุประเภทอาคารได้ถูกต้อง

-เพื่อให้รู้ว่าอาคารนั้นต้องขออนุญาตหรือไม่ ได้รับการผ่อนผันเกี่ยวกับเรื่องการขออนุญาตอย่างไรบ้าง เช่น กฎกระทรวงฉบับที่ 10 (กำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับการอนุญาต), กฎกระทรวง การยกเว้นผ่อนผัน (กำหนดอาคารไชราชการ โบราณสถาน วัด ฯลฯ)

-เพื่อให้รู้ว่าเป็นอาคารที่ต้องได้รับอนุญาตหรือพิจารณากฎหมายอื่นด้วยหรือไม่ เช่น กฎหมายทางหลวง/กฎหมายสิ่งแวดล้อม

3.3 ขั้นตอนการก่อสร้างอาคาร

-เพื่อให้รู้ว่ามีหลักเกณฑ์เงื่อนไขในการก่อสร้าง ตัดแปลงฯ อาคาร เช่น กฎกระทรวงฉบับที่ 4 ข้อ 4 กำหนดให้อาคารบางประเภทต้องติดป้าย บริเวณก่อสร้าง

3.4 ขั้นตอนการใช้งานอาคาร

-เพื่อให้รู้ว่าอาคารนั้นถูกกำหนดให้เป็น “อาคารควบคุมการใช้” หรือไม่ เช่น กฎกระทรวงอาคารควบคุมการใช้ ที่จะต้องได้ใบรับรองก่อนใช้อาคาร

-เพื่อให้รู้ว่าอาคารนั้นต้องมีการดำเนินการอื่นเพิ่มเติมหรือไม่ เช่น กฎกระทรวงผู้ตรวจสอบอาคาร/กฎกระทรวงประกันภัย

4. ข้อสังเกตเกี่ยวกับประเภทอาคาร

การพิจารณาว่าอาคารนั้น เป็นอาคารขนาดใหญ่ มี 2 กรณี

-อาคารหลังนั้นพื้นที่ก่อสร้างเกิน 2000 ตารางเมตร

-อาคารหลังนั้นมีพื้นที่ก่อสร้างเกิน 1000 ตารางเมตร และมีความสูงเกิน 15.00 เมตร ขึ้นไป

อาคารสูง


อาคารที่มีความสูงเกิน 23.00 เมตร โดยวัดความสูงถึงชั้นดาดฟ้าหรือยอดผนัง ไม่นำความสูงของห้องบันได หรือห้องเครื่องลิฟท์ มาคิด

อาคารชุมนุมคน

ต้องพิจารณาว่าอาคารนั้นๆ มีพื้นที่เกิน 1000 ตารางเมตร หรือ สามารถจุคนมาชุมนุมได้ตั้งแต่ 500 คน ขึ้นไปหรือไม่

โรงแรม

เข้าข่ายเป็นอาคารอยู่อาศัย เพราะฉะนั้น ต้องยึดกฎหมายตามอาคารอยู่อาศัย เช่น ต้องมีที่ว่างไม่ต่ำกว่า 30 เปอร์เซ็นต์

	แบบทดสอบก่อนเรียน/หลังเรียน	หน่วยที่ ๒
	วิชา กฎหมายอาคาร รหัสวิชา ๒๐๑๐๘-๒๑๑๐	สอนครั้งที่ ๒
	ชื่อหน่วย ประเภทอาคาร อาคารควบคุมการใช้	ชั่วโมงรวม ๒ จำนวนชั่วโมง ๒
๕. การวัดผลและประเมินผล ๕.๑ ก่อนเรียน/หลังเรียน ๑.ลักษณะของบ้านเดี่ยว คือ ข้อใด ก.สำหรับครอบครัวเดียว ข.สร้างได้ไม่เกิน ๓ ชั้น		

ค.สร้างด้วยวัสดุทนไฟเท่านั้น

ง.มีที่ดินโดยรอบ ๓ ด้าน

๒.ลักษณะของบ้านแฝด คือ ข้อใด

ก.ใช้เฉลียงและระเบียงร่วมกัน

ข.สร้างได้ไม่เกิน ๓ ชั้น

ค.ใช้ผนังร่วมกัน ๑ ด้าน

ง.สร้างบนที่ดินแปลงเดียวกัน

๓.บ้านแถว มีรูปร่างคล้ายกับอาคารในข้อใด

ก.บ้านแฝด

ข.บ้านเดี่ยว

ค.ตึกแถว

ง.อาคารชุด

๔.แฟลต อพาร์ทเมนต์ คืออาคารในข้อใด

ก.อาคารชุด

ข.โรงแรม

ค.อาคารพักอาศัยรวม

ง.บ้านแถว

๕.อาคารที่มีพื้นที่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตรแต่ไม่ถึง ๒,๐๐๐ตารางเมตร และสูงเกิน ๑๕.๐๐ เมตร เป็นอาคารประเภทใด

ก.อาคารอยู่อาศัยรวม

ข.อาคารสูง

ค.อาคารขนาดใหญ่

ง.อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

๖.การวัดระยะความสูงของอาคารหลังคาจั่วหรือปั้นหยา คือข้อใด

ก.พื้นถึงยอดจั่ว

ข.พื้นถึงตีนชายคา

ค.พื้นดินถึงหลังคาหลังคา

ง.พื้นดินถึงพื้นห้องชั้นบนสุด

๗.การวัดความสูงของอาคาร หลังคาตาดฟ้าคอนกรีต คือ ข้อใด

ก.พื้นดินถึงหลังกำแพงตาดฟ้า

ข.พื้นดินถึงพื้นตาดฟ้า

ค.พื้นดินถึงหลังคาตาดฟ้า

ง.พื้นดินถึงพื้นห้องชั้นบนสุด

๘.อาคารที่เป็นทั้งอาคารสาธารณะและอาคารพิเศษคือข้อใด

ก.โรงแรมสรรพ

ข.โรงแรม

ค.สถานศึกษา


ง.โรงพยาบาล

๙. ห้างสรรพสินค้า มีพื้นที่รวมกัน ๒ ชั้น เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร เป็นอาคารในข้อใด

- ก. อาคารขนาดใหญ่
- ข. อาคารขนาดใหญ่มาก
- ค. อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- ง. อาคารพิเศษ

๑๐. ข้อใดเป็นอาคารสาธารณะ

- ก. โรงแรม
- ข. โรงเรียน
- ค. ตลาด
- ง. ถูกทุกข้อ

	แผนการจัดการเรียนรู้มุ่งเน้นสมรรถนะ	หน่วยที่.....
	ชื่อหน่วย	สอนครั้งที่.....
		ชั่วโมงรวม.....
		จำนวนชั่วโมง.....
๖. บันทึกหลังสอน		
๖.๑ ผลการใช้แผนการจัดการเรียนรู้		


เมื่อนักเรียนรวบรวมข้อมูลความต้องการต่างๆไว้พร้อมแล้วจุดเริ่มต้นในการออกแบบอาคารมักจะเป็นการวางผังอาคารถ้าหากที่ตั้งโครงการมีความกว้างใหญ่และอยู่ริมถนนสายใหญ่ๆข้อจำกัดในแง่ของกฎหมายก็จะมีน้อย แต่ถ้าตั้งโครงการที่มีพื้นที่กว้างใหญ่เมื่อเทียบกับอาคารขนาดอาคารที่จะต้องออกแบบข้อที่ต้องคำนึงในแง่ของกฎหมายก็จะมีมากกว่าโดยเฉพาะโครงการที่อยู่ในพื้นที่หนาแน่นปานกลางหรือหนาแน่นมากในขั้นตอนการรักษาอาคารนี้เรื่องสำคัญที่ผู้ออกแบบต้องคำนึงถึงเพื่อให้ถูกต้องตามกฎหมายคือเรื่องเกี่ยวกับที่ว่างในอาคารและระยะต่างๆภายนอกอาคารเป็นสำคัญ

๒. สมรรถนะประจำหน่วย

- ๒.๑ บอกระยะการร่นอาคารต่างๆได้
- ๒.๒ สามารถคำนวณที่ว่างอาคารได้
- ๒.๓ สามารถบอกกฎหมายที่กำหนดแนวร่นอาคารได้

๓. จุดประสงค์การเรียนรู้

- ๓.๑. นักเรียนสามารถบอกระยะการร่นอาคารต่างๆได้
- ๓.๑. นักเรียนสามารถคำนวณที่ว่างอาคารได้
- ๓.๑. นักเรียนสามารถบอกกฎหมายที่กำหนดแนวร่นอาคารได้

	ใบความรู้หน่วยที่ ๓	หน่วยที่ ๓
	วิชา กฎหมายอาคาร รหัสวิชา ๒๐๑๐๘-๒๑๑๐	สอนครั้งที่ ๓
	ชื่อหน่วย ที่ว่าง แนวอาคาร และระยะต่างๆภายนอกอาคาร	ชั่วโมงรวม ๒ จำนวนชั่วโมง ๒
๔. เนื้อหาสาระการเรียนรู้ <p style="text-align: center;">หน่วยที่ ๓ ที่ว่าง แนวอาคาร และระยะต่างๆภายนอกอาคาร</p>		
บทนำ		

ในเรื่องของแนวระยะอาคาร มีคำบางคำที่ใช้ในกฎหมายซึ่งมีความหมายเฉพาะและควรทำความเข้าใจให้ เช่น ถนนสาธารณะ ทางส่วนบุคคล แนวถนนที่ว่าง เป็นต้น คำเหล่านี้ล้วนปรากฏอยู่ในบทนิยาม ซึ่งจะอยู่ในข้อต้นๆของกฎหมายฉบับที่ กล่าวถึงแล้วแต่ก็มีประเด็นที่มักเป็นที่สงสัยและไทยถามกันมากบาง ประเด็นที่อยากจะขยายความ

“ถนนสาธารณะ” ก็คือ “ทางสาธารณะ” นั้นเองแต่เป็นทางสาธารณะที่ยอดยานผ่านได้
ความเป็นสาธารณะของทางสาธารณะหรือถนนสาธารณะไม่ได้อยู่ที่ว่าจะต้องเป็นที่สาธารณะซึ่งไม่ใช่ที่ส่วนบุคคลเสมอไป

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กฎหมายควบคุมอาคาร ที่เกี่ยวข้องกับที่ว่าง และระยะร่นต่างๆ ได้แก่ กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ซึ่ง อยู่ในหมวด 3 และ 4 ในเรื่องที่ว่านภายนอกอาคาร แนวระยะต่างๆ ถ้าเป็นอาคารที่เข้าข่ายอาคารขนาดใหญ่พิเศษ หรืออาคารสูง จะขึ้นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 ก็มีข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะการร่นอาคาร

สำหรับการออกแบบอาคารในกรุงเทพมหานคร จะอยู่ในข้อบังคับกรุงเทพมหานครฉบับที่ 44 ใน หมวดที่ 5

กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (ที่เกี่ยวข้องกับระยะร่น/แนวอาคาร)

หมวด ๓

ที่ว่างภายนอกอาคาร

ข้อ ๓๓ อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร

(๒) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (๑)

ข้อ ๓๔ ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว

ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร เพื่อใช้ติดต่อกันโดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่การสร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ ยื่นล้ำไม่เกิน ๑.๔๐ เมตร

ระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง ๔๐ เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๔ เมตร เป็นช่อง

ตลอดความลึกของห้องแถวหรือตึกแถวเพื่อเชื่อมกับที่ว่างหลังอาคาร

ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง ๔๐ เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นกว้างน้อยกว่า ๔ เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว แต่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวหรือตึกแถวที่สร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน

ที่ว่างตามวรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสาม จะก่อสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใดหรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักผ่อนหย่อน หรือที่พักรวมมูลฝอยไม่ได้

ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร เว้นแต่ห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิมโดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิมและมีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร

ข้อ ๓๕ ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีที่ว่างหลังอาคารตามข้อ ๓๔ วรรคสอง และได้รับแนวอาคารตามข้อ ๔๑ แล้ว ไม่ต้องมีที่ว่างตามข้อ ๓๓ (๑) และ (๒) อีก

ข้อ ๓๖ บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

ระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวที่สร้างถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง ๔๐ เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๔ เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของบ้านแถว

บ้านแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง ๔๐ เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวนั้นกว้างน้อยกว่า ๔ เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถว แต่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวหรือตึกแถวที่สร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน

ข้อ ๓๗ บ้านแฝดต้องมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตรและ ๒ เมตรตามลำดับ และมีที่ว่างด้านข้างกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

ข้อ ๓๘ คลังสินค้าที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ ๑๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๕๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๖ เมตร สองด้าน ส่วนด้านอื่นต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร

คลังสินค้าที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร สองด้าน ส่วนด้านอื่นต้องมีที่ว่างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕ เมตร

ความในวรรคหนึ่งและวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่อาคารคลังสินค้าที่อยู่ในเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม ซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เว้นแต่ด้านที่อยู่ติดต่อกับเขตที่ดินที่อยู่นอกเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ให้มีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร^[๑]

ข้อ ๓๙ โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ ๒๐๐ ตารางเมตรแต่ไม่เกิน ๕๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๓ เมตร จำนวนสองด้านโดยผนังอาคารทั้งสองด้านนี้ให้ทำเป็นผนังทึบด้วยอิฐหรือคอนกรีตยกเว้นประตูหนีไฟส่วนด้านที่เหลือให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ ๕๐๐ ตารางเมตรแต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๖ เมตรทุกด้าน

โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ทุกด้าน

ความในวรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสามมิให้ใช้บังคับแก่อาคารโรงงานที่อยู่ในเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เว้นแต่ด้านที่อยู่ติดต่อกับเขตที่ดินที่อยู่นอกเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ให้มีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร^[๑]

หมวด ๔

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร

ข้อ ๔๐ การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้น

ข้อ ๔๑ อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๖ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๓ เมตร

อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน ๘ เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายหรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

(๑) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร

(๒) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๒๐ เมตร ให้ร่น

แนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างของถนนสาธารณะ

(๓) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน ๒๐ เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๒ เมตร

ข้อ ๔๒ อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๓ เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร

ทั้งนี้ เว้นแต่ สะพาน เขื่อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ท่าเรือ ป้าย อุโมงค์ คานเรือ หรือที่ว่างที่ใช้เป็นที่จอดรถไม่ต้องร่นแนวอาคาร

ข้อ ๔๓ ให้อาคารที่สร้างตามข้อ ๔๑ และข้อ ๔๒ ต้องมีส่วนต่ำสุดของกันสาดหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมสูงจากระดับทางเท้าไม่น้อยกว่า ๓.๒๕ เมตร ทั้งนี้ ไม่นับส่วนตบแต่งที่ยื่นจากผนังไม่เกิน ๕๐ เซนติเมตร และต้องมีท่อรับน้ำจากกันสาดหรือหลังคาต่อแนบหรือฝังในผนังหรือเสาอาคารลงสู่ท่อสาธารณะหรือบ่อพัก

ข้อ ๔๔ ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด

ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

ในกรณีที่อาคารนั้นมีสิ่งที่สูงขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ตั้งอยู่บนหลังคา ดาดฟ้า หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารด้วย ไม่ต้องนำความสูงของสิ่งที่สูงขึ้นอย่างอื่นนั้น มาคิดรวมเป็นความสูงของอาคาร^[๑๑]

ข้อ ๔๕ อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน ๖๐ เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน ๖๐ เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า

ข้อ ๔๖ อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนน

สาธารณสุขด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวนอนสาธารณสุขที่แคบกว่าต้องไม่เกิน ๖๐ เมตร

สำหรับอาคารซึ่งเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ความยาวของอาคารตามแนวนอนสาธารณสุขที่แคบกว่าต้องไม่เกิน ๑๕ เมตร

ข้อ ๔๗ รั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อกับหรือห่างจากถนนสาธารณสุขน้อยกว่าความสูงของรั้วให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๓ เมตร เหนือระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณสุข

ข้อ ๔๘^[๑๒] การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) ผนังของอาคารด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้

(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ไม่น้อยกว่า ๔ เมตร

(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ไม่น้อยกว่า ๕ เมตร

(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

(๒) ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังที่บดต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้

(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร

(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร

(ง) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ไม่น้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร

(๓) ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ด้านที่เป็นผนังที่บดต้องอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ด้านที่เป็นผนังที่บดไม่น้อยกว่า ๑ เมตร

สำหรับอาคารที่มีลักษณะตาม (๒) และ (๓) ผนังของคานฟ้าของอาคารด้านที่อยู่ใกล้กับอาคารอื่นให้ทำการก่อสร้างเป็นผนังที่บุงสูงจากพื้นคานฟ้าไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร

ข้อ ๔๙ การก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว

(๑) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนรวมกันได้ตั้งแต่สิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันได้ตั้งแต่ ๔๐ เมตรขึ้นไป และอาคารที่จะสร้างขึ้นเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ห้องแถวหรือตึกแถวที่จะสร้างขึ้นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า ๔ เมตร แต่ถ้าเป็นอาคารอื่นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

(๒) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนไม่ถึงสิบคูหาและมีความยาวรวมกันไม่ถึง ๔๐ เมตร อาคารที่สร้างขึ้นจะต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า ๒ เมตร เว้นแต่การสร้างห้องแถวหรือตึกแถวต่อจากห้องแถวหรือตึกแถวเดิมตามข้อ ๔

ข้อ ๕๐ ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

(๑) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

(๒) อาคารที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร

ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องก่อสร้างเป็นผนังที่บุง และคานฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังที่บุงสูงจากคานฟ้าไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

ข้อ ๕๑^[๑๓] อาคารดังต่อไปนี้ ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๘ ส่วนของความสูงของอาคารนั้น เว้นแต่จำนวน ๑ ใน ๘ ส่วนของความสูงของอาคารดังกล่าวเป็นจำนวนน้อยกว่า ๓ เมตร ให้อาคารนั้นมีระยะห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่น้อยกว่า ๓ เมตร หรือในกรณีที่จำนวน ๑ ใน ๘ ส่วนของความสูงของอาคารเป็นจำนวนมากกว่า ๖ เมตร ให้อาคารนั้นมีระยะห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

(๑) ถังเก็บของที่มีความจุตั้งแต่ ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตรขึ้นไปที่มีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป

(๒) โครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งวิทยุ โทรทัศน์ หรือการกระจายคลื่นความถี่ที่มีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างนั้นตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป และมีน้ำหนักรวมตั้งแต่ ๔๐ กิโลกรัมขึ้นไป

(๓) สิ่งที่สูงขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารนอกเหนือจาก (๑) และ (๒) ที่มีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ทั้งนี้ ไม่รวมถึงสระว่ายน้ำที่มีความจุตั้งแต่ ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป และกำแพงกันดินหรือกำแพงกันน้ำที่ต้องรับความดันของดินหรือน้ำที่มีความสูงตั้งแต่ ๑.๕๐ เมตรขึ้นไป

ความสูงจากระดับฐานตามวรรคหนึ่ง ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงสุด

ในกรณีที่อาคารตามวรรคหนึ่ง ตั้งอยู่บนหลังคา ดาดฟ้า หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร ความสูงจากระดับฐานให้วัดจากระดับของหลังคา พื้นของดาดฟ้า หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารจนถึงจุดสูงสุดของอาคารนั้น

การวัดระยะห่างจากเขตที่ดินตามวรรคหนึ่ง ไม่ให้นำฐานรากและอุปกรณ์ยึดรั้งมาคำนวณเป็นระยะห่างของอาคาร

ข้อ ๕๒ บรรดาห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวที่ก่อสร้างขึ้นก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ หากเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินประสงค์จะก่อสร้างอาคารทดแทนอาคารเดิมหรือดัดแปลงอาคาร ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อ ๒ วรรคหนึ่ง และข้อ ๓ วรรคหนึ่ง ในเรื่องความกว้างของอาคารแต่ละคูหา ข้อ ๔ ในเรื่องความยาวรวมของอาคารและจำนวนคูหาของอาคารที่สร้างต่อเนื่องกัน ข้อ ๓๔ ในเรื่อง ที่ว่างด้านหน้าและด้านข้างอาคาร ข้อ ๓๖ ในเรื่อง ที่ว่างด้านหลังและด้านข้างอาคาร และข้อ ๔๑ ในเรื่องการร่นแนวอาคาร

การก่อสร้างอาคารทดแทนอาคารเดิมหรือการดัดแปลงอาคารตามวรรคหนึ่ง ต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ไม่เพิ่มพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นเกินร้อยละสองของพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้น ตามที่ได้รับอนุญาตไว้ในครั้งแรก

(๒) ไม่เพิ่มความสูงของอาคาร

(๓) ไม่เพิ่มพื้นที่ปกคลุมดิน

(๔) หากอาคารนั้นมีที่ว่างด้านหน้า ที่ว่างด้านหลัง ที่ว่างด้านข้าง หรือมีการร่นแนวอาคารไว้แล้ว ให้การก่อสร้างทดแทนอาคารเดิมหรือการดัดแปลงอาคาร คงที่ว่างหรือการร่นแนวอาคารเช่นนั้นต่อไป

ข้อ ๕๓^[๑๕] บรรดาที่ดินที่ได้มีการแบ่งแยกการถือกรรมสิทธิ์เพื่อสร้างห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับและยังไม่ได้มีการก่อสร้างอาคาร หากเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินประสงค์จะก่อสร้างอาคาร ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อ ๒ วรรคหนึ่ง และข้อ ๓ วรรคหนึ่ง ในเรื่องความกว้างของอาคารแต่ละคูหา และข้อ ๔ ในเรื่องความยาวรวมของอาคารและจำนวนคูหาของอาคารที่สร้างต่อเนื่องกัน

กฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (ที่เกี่ยวข้องกับระยะร่น/แนวอาคาร)

หมวด 1

ลักษณะของอาคารเนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร

ข้อ 2 ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร

สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร

ที่ดินด้านที่ติดสาธารณะตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย

ข้อ 3 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก

ถนนตามวรรคหนึ่ง จะอยู่ในระยะห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภทริมถนนหรือทางหลวงตามข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องก็ได้

ในกรณีที่มีข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดแนวสร้างหรือขยายถนนใช้บังคับ ให้เริ่มนับความกว้างของถนนตามวรรคหนึ่งตั้งแต่แนวนั้น

ข้อ 4 ส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษไม่ว่าจะอยู่ในระดับเหนือพื้นดินหรือต่ำกว่าระดับพื้นดินต้องห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ทั้งนี้ ไม่รวมถึงส่วนที่เป็นฐานรากของอาคาร

ข้อ 5 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างขึ้นในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1

ในกรณีที่มีอาคารอื่นใดหรือจะมีการก่อสร้างอาคารอื่นใดในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเดียวกันกับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1 ด้วย

ข้อ 6 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าอัตราส่วนดังต่อไปนี้

(1) อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(2) อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)

ข้อ 7 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่ของอาคารต่ำกว่าระดับพื้นดิน ต้องมีระบบระบายอากาศ กับระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้งตามหมวด 2 และหมวด 3 แยกเป็นอิสระจากระบบระบายอากาศ กับระบบบำบัดน้ำเสีย และการระบายน้ำทิ้งส่วนเหนือพื้นดิน

พื้นที่ของอาคารที่ต่ำกว่าระดับพื้นดินตามวรรคหนึ่ง ห้ามใช้เป็นที่อยู่อาศัย

ข้อ 8 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่ของอาคารที่ต่ำกว่าระดับถนนหน้าอาคารตั้งแต่ชั้นที่ 3 ลงไป หรือต่ำกว่าระดับถนนหน้าอาคารตั้งแต่ 7.00 เมตร ลงไปต้องจัดให้มี

(1) ระบบลิฟต์ตามหมวด 6

(2) บันไดหนีไฟจากชั้นล่างสุดสู่พื้นที่ของอาคารที่มีทางออกสู่ภายนอกได้โดยสะดวก และบันไดหนีไฟนี้ต้องมีระบบแสงสว่างและระบบอัดลมที่มีความดันขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 3.86 ปาสกาลเมตรทำงานอยู่ตลอดเวลา และผนังบันไดหนีไฟทุกด้านต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กหนาไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร บันไดหนีไฟต้องอยู่ห่างกันไม่เกิน 60.00 เมตร เมื่อวัดตามแนวทางเดิน ทั้งนี้ เพื่อใช้เป็นที่หนีภัยในกรณีฉุกเฉินได้

ข้อ 8 ทวิ อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีผนังหรือประตูที่ทำด้วยวัสดุทนไฟที่สามารถปิดกั้นมิให้เปลวไฟหรือควันเมื่อเกิดเพลิงไหม้เข้าไปในบริเวณบันไดที่มีใช้บันไดหนีไฟของอาคาร ทั้งนี้ ผนังหรือประตูดังกล่าวต้องสามารถทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง

ข้อ 8 ตริ อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีแผนผังของอาคารแต่ละชั้นติดไว้บริเวณห้องโถงหน้าลิฟต์ทุกแห่งของแต่ละชั้นนั้นในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจน และที่บริเวณพื้นชั้นล่างของอาคารต้องจัดให้มีแผนผังของอาคารทุกชั้น เก็บรักษาไว้เพื่อให้สามารถตรวจสอบได้โดยสะดวก

แผนผังของอาคารแต่ละชั้นให้ประกอบด้วย

(1) ตำแหน่งของห้องทุกห้องของชั้นนั้น

(2) ตำแหน่งที่ติดตั้งตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงหรือหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิง และอุปกรณ์ดับเพลิงอื่น ๆ ของชั้นนั้น

(3) ตำแหน่งประตูหรือทางหนีไฟของชั้นนั้น

(4) ตำแหน่งลิฟต์ดับเพลิงของชั้นนั้น

ที่ว่าง/ระยะร่น ทั้งหลายเหล่านี้อาจแยกแยะออกได้เป็น 8 ประเภท ได้แก่

1. ระยะร่นจากถนนสาธารณะ

2. ระยะร่นจากแหล่งน้ำสาธารณะ

3. ระยะร่นหรือระยะของที่ว่างจากแนวเขตที่ดินผู้อื่น

4. ระยะร่นหรือระยะของที่ว่าง โดยรอบอาคารสำหรับอาคารประเภทต่างๆ

5. ปริมาณที่ว่างขั้นต่ำตามประเภทการใช้สอยอาคาร

- 6.ถนนหรือที่ว่างกรณีอาคารที่ไม่อยู่ริมทางสาธารณะ
- 7.ระยะห่าง จากอาคารของผู้อื่นที่อยู่ข้างเคียง
- 8.ระยะห่างระหว่างอาคารกรณีอยู่ในที่ดินเจ้าของเดียวกัน

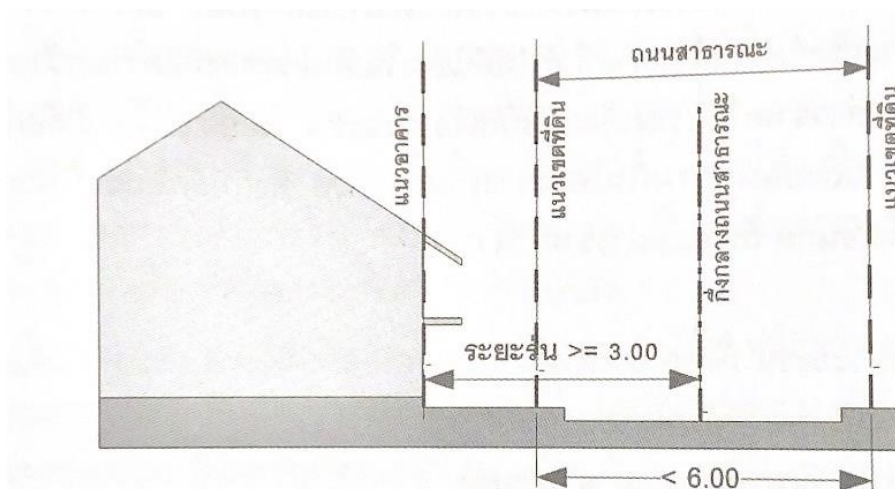
1.ระยะร่นจากถนนสาธารณะ

จากกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 41

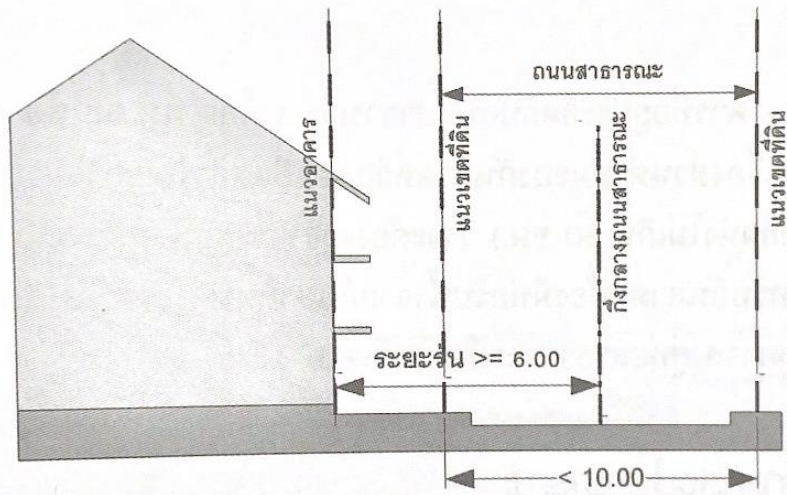
ข้อ 41 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร

อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายหรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

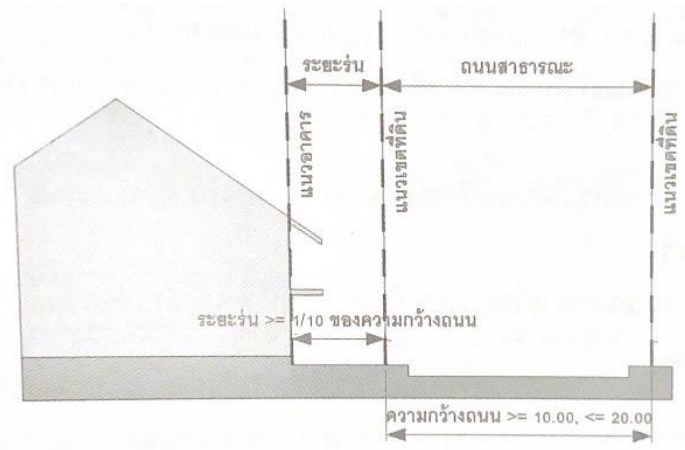
- (1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร
- (2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ
- (3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20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



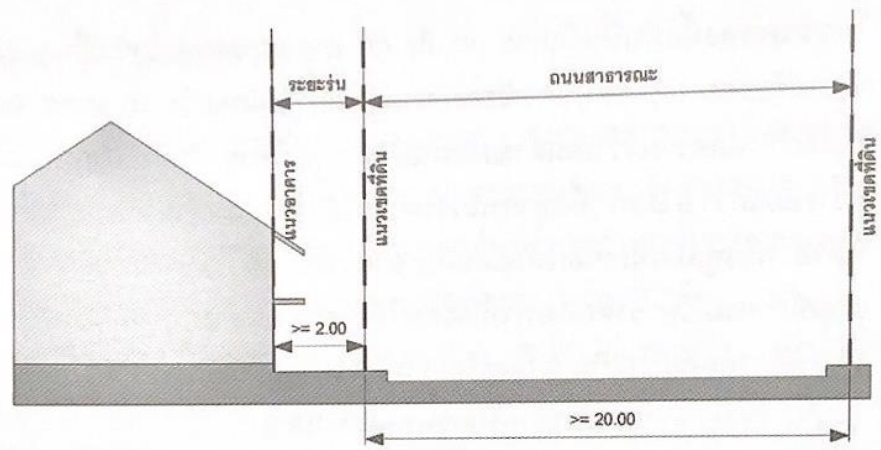
รูปที่ 3-2 แสดงระยะร่นของแนวอาคารจากถนนสาธารณะที่กว้างน้อยกว่า 6 เมตร



แสดงระยะร่นของแนวอาคารจากถนนสาธารณะที่กว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ยกเว้นบ้านพักอาศัยสูงไม่เกิน ๒ ชั้น หรือ ๘ เมตร



รูปที่ 3-4 แสดงระยะร่นของแนวอาคารจากถนนสาธารณะที่กว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร



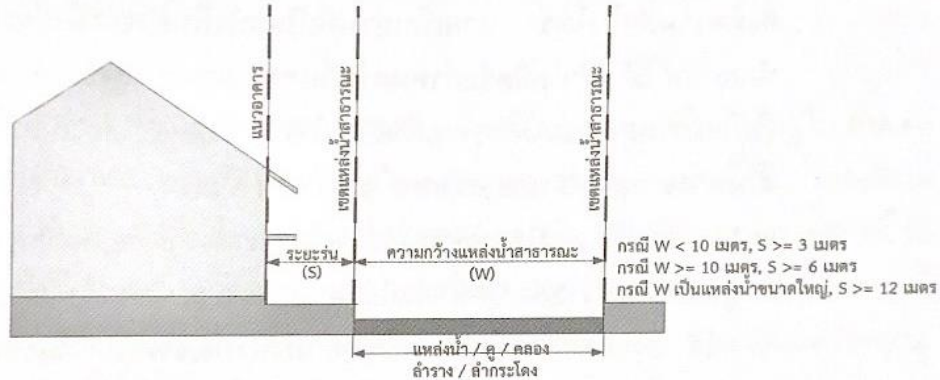
รูปที่ 3-5 แสดงระยะร่นของแนวอาคารจากถนนสาธารณะที่กว้างมากกว่า 20 เมตรขึ้นไป

ที่มา หนังสือคู่มือการใช้กฎหมายอาคารเพื่อการออกแบบ สมาคมสถาปนิก

๒. ระยะร่นจากแหล่งน้ำสาธารณะ

จากกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๔๒

ข้อ 42 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร



รูปที่ 3-6 แสดงระยะร่นจากแหล่งน้ำสาธารณะ โดยขึ้นกับความกว้างของเขตแหล่งน้ำ

ที่มา หนังสือคู่มือการใช้กฎหมายอาคารเพื่อการออกแบบ สมาคมสถาปนิก

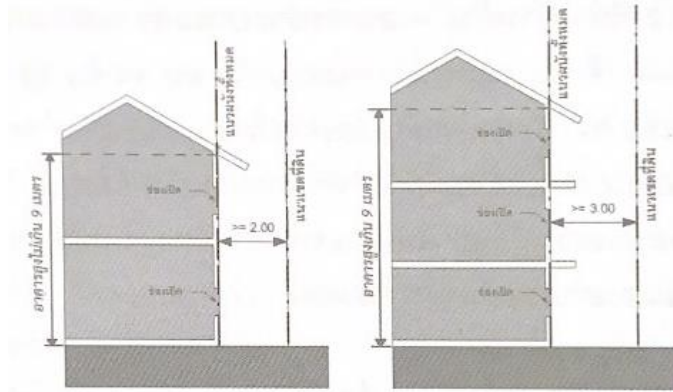
๓. ระยะร่นหรือระยะของที่ว่างจากแนวเขตที่ดินผู้อื่น

๓.๑ ระยะร่นจากแนวเขตที่ดินของผู้อื่น

จาก กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๕๐

ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

- (1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร
 - (2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร
- ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และคานฝ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำ ผนังทึบสูงจากคานฝ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย



รูปที่ 3-8 แสดงระยะห่างของผนังที่มีช่องเปิด สำหรับอาคารที่สูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังที่มีช่องเปิดต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร หากอาคารสูงเกิน 9 เมตรผนังที่มีช่องเปิดต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร

๔. ระยะร่นหรือระยะของที่ว่างโดยรอบสำหรับอาคารประเภทต่างๆ

๔.๑ ที่ว่างและระยะร่นโดยรอบอาคาร อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ

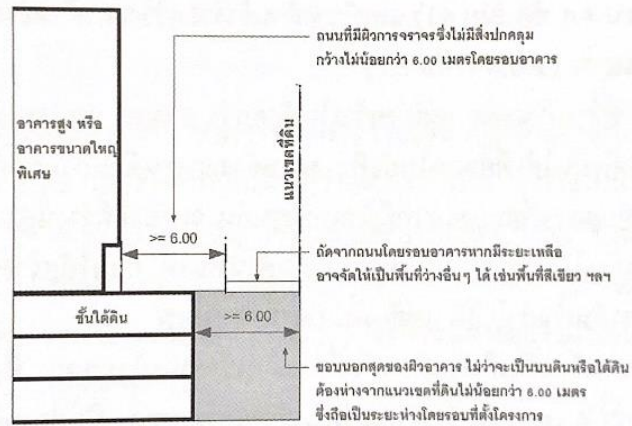
จากกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ ข้อ ๓ และ ๔

ข้อ 3 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก

ถนนตามวรรคหนึ่ง จะอยู่ในระยะห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภทริมถนนหรือทางหลวงตามข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องก็ได้

ในกรณีที่มีข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดแนวสร้างหรือขยายถนนใช้บังคับ ให้เริ่มนับความกว้างของถนนตามวรรคหนึ่งตั้งแต่แนวนั้น

ข้อ 4 ส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษไม่ว่าจะอยู่ในระดับเหนือพื้นดินหรือต่ำกว่าระดับพื้นดินต้องห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ทั้งนี้ ไม่รวมถึงส่วนที่เป็นฐานรากของอาคาร



รูปที่ 3-9 รูปแสดงถนนโดยรอบอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ และระยะห่างจากแนวเขตที่ดินโดยรอบโครงการ ซึ่งไม่จำเป็นว่าจะต้องเป็น "ที่ว่าง" เดียวกันเสมอไป

ที่มา หนังสือคู่มือการใช้กฎหมายอาคารเพื่อการออกแบบ สมาคมสถาปนิก

4.2 ที่ว่างและระยะร่นโดยรอบอาคาร บ้านแถว บ้านแฝด

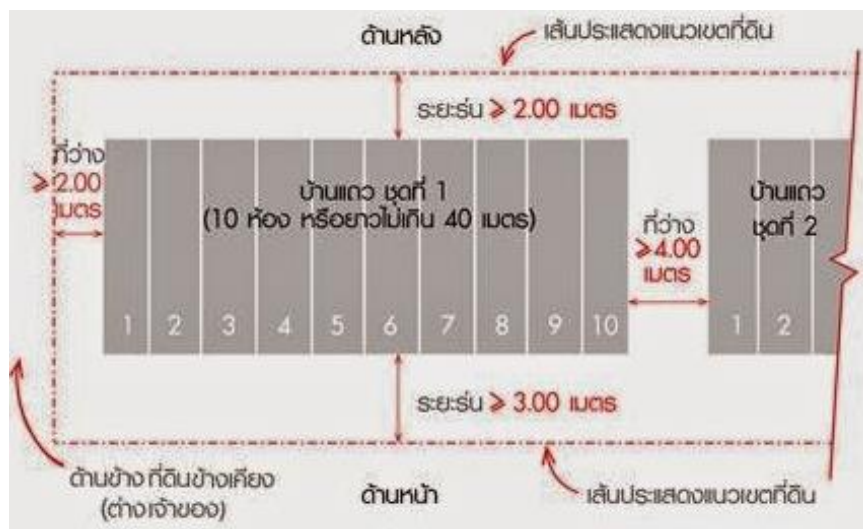
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 36 37

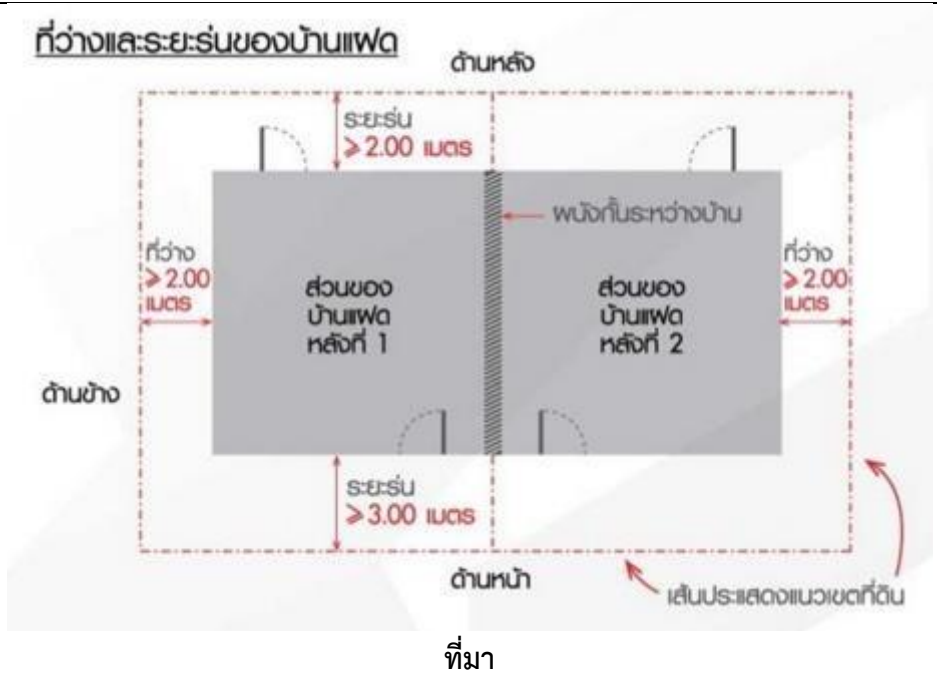
ข้อ 36 บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร

ระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวที่สร้างถึงสิบลูกหา หรือมีความยาวรวมกันถึง 40 เมตรต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของบ้านแถว

บ้านแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงสิบลูกหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวนั้นกว้างน้อยกว่า 4 เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถว แต่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน

ข้อ 37 บ้านแฝดต้องมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตรและ 2 เมตรตามลำดับ และมีที่ว่างด้านข้างกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร





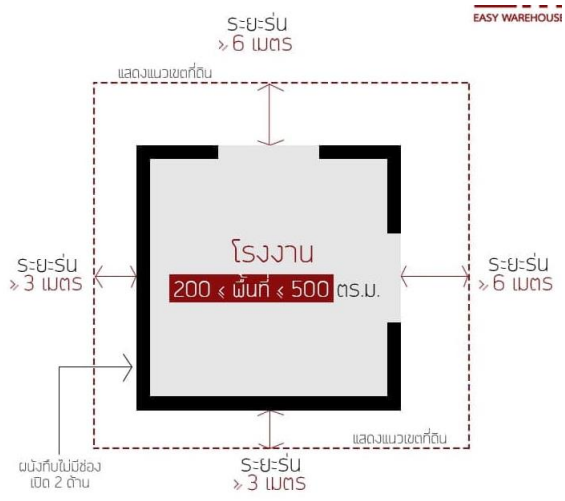
4.4 ที่ว่างโดยรอบอาคาร อาคารพาณิชย์โรงงาน คลังสินค้า อาคารสาธารณะ

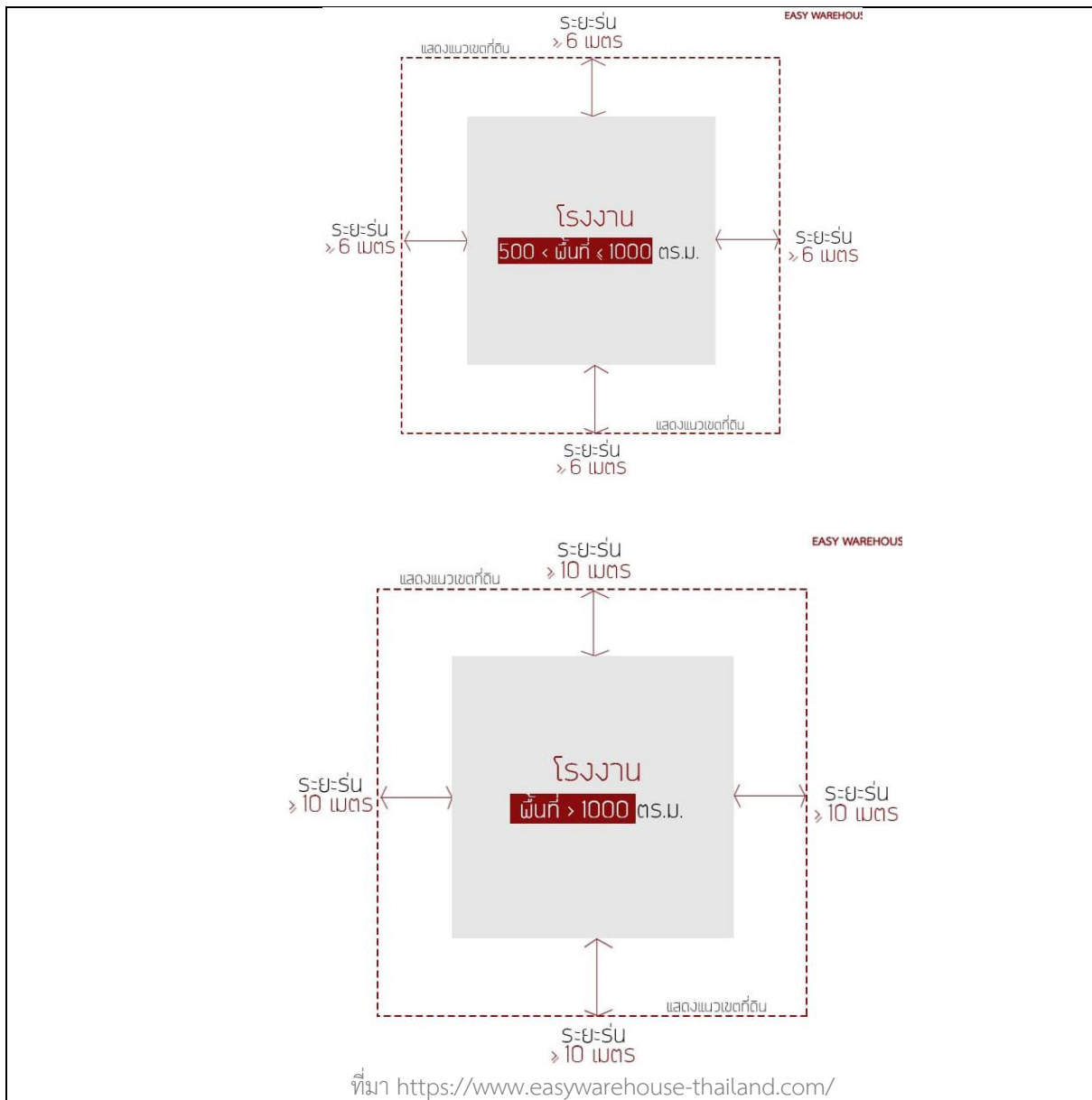
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 39

ข้อ 39 โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 200 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร จำนวนสองด้านโดยผนังอาคารทั้งสองด้านนี้ให้ทำ เป็นผนังที่ปิดด้วยอิฐหรือคอนกรีต ยกเว้นประตูหนีไฟ ส่วนด้านที่เหลือให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า 6 เมตร

โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตรทุกด้าน

โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันเกิน 1,000 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 10 เมตรทุกด้าน





๕. ปริมาณที่วางชั้นต่ำตามประเภทการใช้สอยอาคาร

ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๓๓

ข้อ 33 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร

(2) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วน ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัย ด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)

ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ ข้อ ๖

ข้อ 6 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าอัตราส่วนดังต่อไปนี้

(1) อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(2) อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)

๖.ถนนหรือที่ว่างกรณีอาคารไม่อยู่ริมถนนสาธารณะ

กรณีที่เป็น ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว

ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๓๔

ข้อ 34 ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว

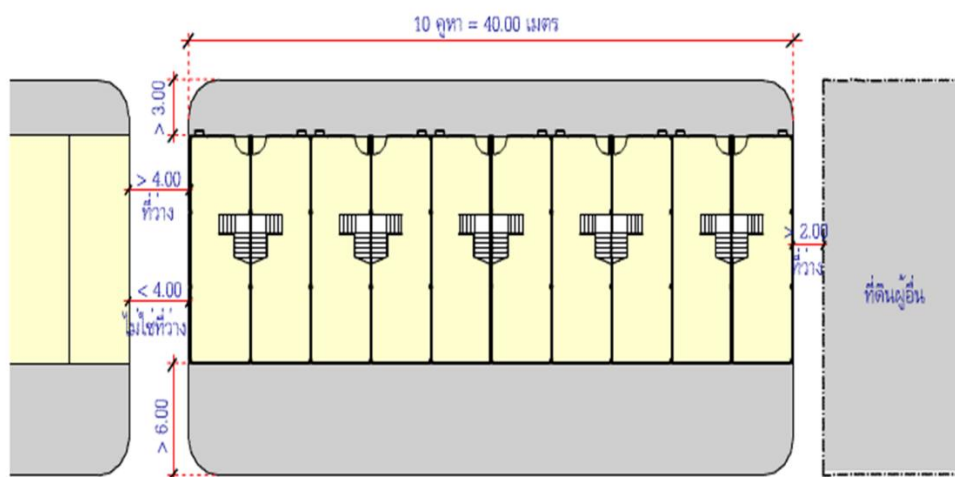
๗.ระยะห่างจากอาคารข้างเคียง ของผู้อื่น ซึ่งเป็นห้องแถวหรือตึกแถว

จากกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๔๙

ข้อ 49 การก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว

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

(2) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนไม่ถึงสิบคูหาและมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร อาคารที่สร้างขึ้นจะต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่การสร้างห้องแถวหรือตึกแถวต่อจากห้องแถวหรือตึกแถวเดิมตามข้อ 4



Picture by www.dpt.go.th

๘.ระยะห่างระหว่างอาคารกรณีอยู่ในที่ดินเจ้าของเดียวกัน

กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๔๘

ข้อ ๔๘ การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) ผนังของอาคารด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร

ต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้

(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ไม่น้อยกว่า ๔ เมตร

(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ไม่น้อยกว่า ๕ เมตร

(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

(๒) ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังทึบต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้

(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร

(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร

(ง) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ไม่น้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร

(๓) ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ด้านที่เป็นผนังทึบต้องอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ด้านที่เป็นผนังทึบไม่น้อยกว่า ๑ เมตร

สำหรับอาคารที่มีลักษณะตาม (๒) และ (๓) ผนังของดาดฟ้าของอาคารด้านที่อยู่ใกล้กับอาคารอื่นให้ทำการก่อสร้างเป็นผนังทึบสูงจากพื้นดาดฟ้าไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร

กับ...		ระยะห่างระหว่าง...	ผนังของอาคาร			
			ด้านที่เป็นผนังทึบ		ด้านที่เป็นช่องเปิด	
			H <= 15 m.	H > 15, < 23 m.	H <= 9 m.	H > 9, < 23 m.
ผนังของอาคารอื่น	ด้านที่เป็นผนังทึบ	H <= 15 m.			(2)(ก) >= 2 m.	(2)(ข) >= 3 m.
	ด้านที่เป็นช่องเปิด	H > 15, < 23 m.		(3) >= 1 m.	(2)(ค) >= 2.5 m.	(2)(ง) = 3.5 m.
ผนังของอาคารอื่น	ด้านที่เป็นผนังทึบ	H <= 9 m.	(2)(ก) >= 2 m.	(2)(ค) >= 2.5 m.	(1)(ก) >= 4 m.	(1)(ข) >= 5 m.
	ด้านที่เป็นช่องเปิด	H > 9, < 23 m.	(2)(ข) >= 3 m.	(2)(ง) >= 3.5 m.	(1)(ค) >= 5 m.	(1)(ค) >= 6 m.

H = ความสูงอาคาร

ที่มา หนังสือคู่มือการใช้กฎหมายอาคารเพื่อการออกแบบ สมาคมสถาปนิก



	แบบทดสอบก่อนเรียน/หลังเรียน	หน่วยที่ ๓
	วิชา กฎหมายอาคาร รหัสวิชา ๒๐๑๐๘-๒๑๑๐	สอนครั้งที่ ๒
	ชื่อหน่วย ที่ว่าง แนวอาคาร และระยะต่างๆภายนอกอาคาร	ชั่วโมงรวม ๒
		จำนวนชั่วโมง ๒

๕. การวัดผลและประเมินผล

๕.๑ ก่อนเรียน/หลังเรียน

๑.ที่ดินที่จะปลูกสร้างบ้าน อยู่ติดกับถนนสาธารณะที่กว้าง ๗ เมตร ต้องร่นแนวอาคารจากกึ่งกลางถนนเท่าไร

- ก. ๓ เมตร
- ข. ๖ เมตร
- ค. ๑๐ เมตร
- ง. ๑/๑๐ ของความกว้างถนน

๒.ขนาดของโรงงาน และ คลังสินค้า ที่เกี่ยวกับตัวเลขระยะห่างจากแนวเขต กำหนดจากอะไร

- ก. จำนวนชั้น
- ข. ความสูง
- ค. พื้นที่ก่อสร้าง
- ง. ขนาดที่ดิน

๓.สร้างบ้านชิดแนวเขตที่ดิน ให้ทำอย่างไร

- ก. ขออนุญาตเจ้าของที่ดินข้างเคียง
- ข. ขออนุญาตผู้ใหญ่บ้าน
- ค. ขออนุญาตเทศบาล
- ง. ไม่ต้องขออนุญาตใคร

๔.ในกรณีก่อสร้างบ้านโดยที่ ผนังบ้านมีช่องหน้าต่าง สามารถก่อสร้างชิดเขตที่ดินได้ระยะไม่ต่ำกว่าเท่าไร

- ก. ๕๐ เซนติเมตร
- ข. ๑ เมตร
- ค. ๒ เมตร
- ง. ๓ เมตร

๕.ที่ว่างอาคารอยู่อาศัย ต้องเว้นที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุม ร้อยละเท่าไรของขนาดที่ดิน

- ก. ๕
- ข. ๑๐
- ค. ๒๐
- ง. ๓๐

๖.อาคารสูงเว้นระยะจากขอบที่ดินอย่างน้อย ๖ เมตร เพื่ออะไร

- ก. เพื่อสัญจรได้สะดวก
- ข. เพื่อกันสิ่งของตกลงไปที่ดินข้างเคียง
- ค. กันไฟลามจากอาคารข้างเคียง

ง.ระดับเพลิงเข้าได้สะดวก

๗.ระยะถอยร่นจากแนวเขตถนนสาธารณะกำหนดจากอะไร

ก.จำนวนชั้นอาคาร

ข.พื้นที่อาคาร

ค.ความกว้างถนน

ง.ขนาดที่ดิน

๘.ความกว้างถนนที่มีทางเท้า ๒ ข้าง คือข้อใด

ก.ผิวจราจรจากขอบทางเท้าอีกฝั่งถึงอีกฝั่ง

ข.ผิวจราจรรวมทางเท้า ๑ ข้าง

ค.ผิวจราจรรวมทางเท้า ๒ ข้าง

ง.กึ่งกลางผิวจราจรถึงแนวเขตที่ดิน

๙.ที่ว่างด้านหน้าของ บ้านแฝด ต้องมีระยะไม่ต่ำกว่าเท่าไร

ก.๑.๕ เมตร

ข.๒ เมตร

ค.๓ เมตร

ง.๔ เมตร

๑๐.ถ้าต้องการสร้างตึกแถวใหม่ต่อจากตึกแถวเดิม ต้องห่างจากตึกแถวเดิมเท่าไร

ก.๑.๕ เมตร

ข.๒ เมตร

ค.๓ เมตร

ง.๔ เมตร



แผนการจัดการเรียนรู้มุ่งเน้นสมรรถนะ

หน่วยที่.....

ชื่อหน่วย

สอนครั้งที่.....

ชั่วโมงรวม.....

จำนวนชั่วโมง.....

๖. บันทึกหลังสอน

๖.๑ ผลการใช้แผนการจัดการเรียนรู้

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

๖.๒ ผลการเรียนรู้ของนักเรียน นักศึกษา

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

๖.๓ แนวทางการพัฒนาคุณภาพการเรียนรู้

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



แผนการจัดการเรียนรู้มุ่งเน้นสมรรถนะ

หน่วยที่ ๔

วิชา กฎหมายอาคาร รหัสวิชา ๒๐๑๐๘-๒๑๑๐

สอนครั้งที่ ๔

ชื่อหน่วย การควบคุมจำกัดความสูงอาคาร การวัดความสูงอาคาร

ชั่วโมงรวม ๒

จำนวนชั่วโมง ๒

๑. สาระสำคัญ

เนื้อหาในหน่วยนี้ต้องการให้ทราบถึงข้อกำหนดควบคุมจำกัดความสูงอาคาร วัตถุประสงค์และวิธีการในการวัดความสูงอาคาร โดยมีกฎหมายควบคุมอาคารที่ต้องนำมาพิจารณาประกอบในการออกแบบกำหนดความสูงอาคาร

๒. สมรรถนะประจำหน่วย

- ๒.๑ อธิบายความสูงของอาคารประเภทต่างๆได้
- ๒.๒ สามารถบอกกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับความสูงอาคารได้
- ๒.๓ ความแตกต่างของกฎหมายแต่ละประเภท

๓. จุดประสงค์การเรียนรู้

- ๓.๑.สามารถอธิบายกฎหมายควบคุมอาคารเบื้องต้นได้
- ๓.๑.นักเรียนสามารถเรียงลำดับศักดิ์ของกฎหมายได้
- ๓.๑.สามารถความแตกต่างของกฎหมายได้



ใบความรู้หน่วยที่ ๔

หน่วยที่ ๔

วิชา กฎหมายอาคาร รหัสวิชา ๒๐๑๐๘-๒๑๑๐

สอนครั้งที่ ๔

ชื่อหน่วย การคุมจำกัดความสูงอาคาร การวัดความสูงอาคาร

ชั่วโมงรวม ๒

จำนวนชั่วโมง๒

๔. เนื้อหาสาระการเรียนรู้

หน่วยที่ ๔

การควบคุมจำกัดความสูงอาคาร การวัดความสูงอาคาร

บทนำ

การออกแบบอาคารบนผืนที่ดินแปลงหนึ่งๆ ว่าจะมีความสูงได้เพียงใด ผู้ออกแบบ และเจ้าของโครงการจะต้องให้ความสำคัญ และนำมาพิจารณาอยู่เสมอเพราะความสูงอาคารมีผลต่อพื้นที่รวมของอาคาร ต่อรูปลักษณะอาคารที่มองจากภายนอกโดยรอบและมุมมองจากภายในอาคารมองออกไป มีผลต่องานระบบต่างๆในอาคารโดยเฉพาะความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย อาคารที่มีความสูงมาก ๆ ยังอาจมีผลกระทบต่อพื้นที่โดยรอบโดยเฉพาะหากอยู่ใกล้กับบริเวณสถานที่สำคัญด้วยเหตุนี้จึงมีข้อกำหนดจำกัดความสูงอาคารในบริเวณพื้นที่เฉพาะ เช่น ริมนนสาธารณะ ริมน้ำ ริมหะเล หรือบริเวณโดยรอบสถานที่สำคัญ

กฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมความสูงอาคาร ฉบับหลักๆได้แก่

-กฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ มีเนื้อหาบางส่วนที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการควบคุมจำกัดความสูงและการวัดความสูงอาคาร

-กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดบางประเภท (ในที่นั้น เรียกว่า บริเวณห้ามก่อสร้าง) ข้อบัญญัติ หรือ เทศบัญญัติ ขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่น กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างฯ ซึ่งเป็นกฎหมายที่มักมีเนื้อหาควบคุมจำกัดความสูงอยู่ด้วย

การพิจารณาความเป็นถนน สาธารณะ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

ทำไมเราจึงต้องรู้ความหมายถนนสาธารณะ เนื่องจากการควบคุมจำกัดความสูงของอาคาร หรือการวัดความสูงของอาคาร หลายกรณีอ้างอิงกับ ถนน สาธารณะ จึงควรทำความเข้าใจเสียก่อน ในกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ให้นิยามถนนสาธารณะไว้ดังนี้

“ถนนสาธารณะ” หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่

แปลความได้ว่าถนนสาธารณะอาจเป็นที่สาธารณะหรือเป็นที่ดินของเอกชนก็ได้หากเจ้าของที่ดินรายใดเปิดให้คนทั่วไป ใช้ที่ดินของตนเป็นทางสัญจรของยวดยาน มีการเก็บค่าผ่านทางหรือไม่ก็ตาม ที่ดินนั้นก็เข้าข่ายเป็น ถนนสาธารณะ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร โดยไม่พิจารณาสีที่ที่ดินเป็นสำคัญ

สำหรับที่ดินเอกชนซึ่งให้เป็นทางสัญจรนั้นมีการจดทะเบียนเป็น ภาระจำยอม ให้แก่ที่ดินแปลงอื่นใช้เป็นทางผ่านเข้าออก ไม่ได้ยินยอมให้คนทั่วไปสามารถเข้าใช้สอยได้ ที่ดินที่เป็นภาระจำยอมนั้นไม่เข้าข่ายเป็นถนนสาธารณะ เนื่องจากจดทะเบียนจะเป็นการใช้สิทธิ์เฉพาะแปลงที่ดินที่ระบุไว้เท่านั้น

“การะจำยอม” เป็นทรัพย์สินประเภทหนึ่ง ที่ตัดทอนกรรมสิทธิ์ ในอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลอื่น อันทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้น ต้องยอมรับภาระบางอย่างซึ่งกระทบกระเทือนอำนาจกรรมสิทธิ์ เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ในทางกฎหมายแล้ว อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ประโยชน์จากการะจำยอม เรียกว่า “สามยทรัพย์” ส่วนอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในบังคับภาระจำยอมเรียกว่า “ภาระยทรัพย์” ตัวอย่างการะจำยอมเช่น ยอมให้มีที่ดิน หรือ ทางน้ำ ยอมให้ขายคา หรือ หน้าต่างบุคคลอื่น ถ้าเข้ามาในที่ดินของตน ยอมที่จะไม่ปลูกสร้างอาคาร ปิดบังแสงสว่าง ทางลม แก่ที่ดินข้างเคียง

เมื่อที่ดินที่ยินยอมให้คนทั่วไปใช้เป็นทางสัญจร เข้าข่ายเป็นถนนสาธารณะ จะมีผลต่อการก่อสร้าง ใกล้เคียงกับถนนสาธารณะ ไม่ว่าจะป็นระยะรั่น หรือความสูงของอาคาร

หากไม่แน่ใจว่าถนนที่ติดกับที่ดินเป็นถนนประเภทอะไร ให้ตรวจสอบให้แน่นอนก่อน ให้สอบถามไปยังสำนักงานที่ดินของพื้นที่นั้นๆ หรือกรมที่ดิน

สำหรับไซเขตกรุงเทพมหานคร ในข้อบังคับกรุงเทพมหานคร 44 จะมีบทนิยาม “ทางส่วนบุคคล” กำหนดเพิ่มเติม เพื่อให้ที่ดินของเอกชนที่เปิดให้คนทั่วไปสัญจร ไม่เข้าข่ายเป็นถนนสาธารณะตามกฎหมาย ควบคุมอาคารไว้ดังนี้

“ทางส่วนบุคคล” หมายความว่า ที่ดินของเอกชนซึ่งประชาชนใช้เป็นทางคมนาคมได้ และมีลักษณะ อย่งใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้

1.เป็นทางคมนาคมที่มีความยาวไม่เกิน 500 เมตร

2.เป็นทางคมนาคมที่เจ้าของมีกรรมสิทธิ์หวงห้ามกรรมสิทธิ์ไว้ไม่ว่าจะโดยการปิดป้ายประกาศ หรือ การทำสัญญากับผู้ใช้ แต่ไม่รวมถึงการทำสัญญายินยอมให้กรุงเทพมหานครเข้าปรับปรุงใช้สอย

2.การวัดความสูงอาคาร

สำหรับคำนิยาม ความสูงอาคาร ไม่ได้มีกำหนดในกฎกระทรวง แต่มีในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ฉบับ 44

“ความสูงของอาคาร” หมายความว่า ส่วนสูงของอาคารวัดจากแนวต่งจากระดับถนนขึ้นไปถึงส่วน อาคารที่สูงที่สุด

สำหรับวัตถุประสงค์ในการวัดความสูงอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร หากพิจารณาจาก หลักเกณฑ์ในการวัดความสูงเท่าที่มีการกำหนดอยู่ สามารถแยกได้เป็น ๒ ประการหลัก คือการวัดความสูงในการจำแนกประเภทอาคาร และการวัดความสูงหรือจำกัดความสูงอาคารในเขตที่ถูกกำหนดเป็น “บริเวณห้าม ก่อสร้าง”

2.1 การวัดความสูงในการจำแนกประเภทอาคาร

อาคารบางประเภทมีการแยกประเภทตามความสูงอาคาร ได้แก่ อาคารขนาดใหญ่และอาคารสูง มีความหมายอยู่ในกฎกระทรวงฉบับที่ 22 ดังนี้

“อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกัน เกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่ง ชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัด จากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึง

ยอดผนังของชั้นสูงสุด

“อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้โดยมีความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตรขึ้นไป การ วัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

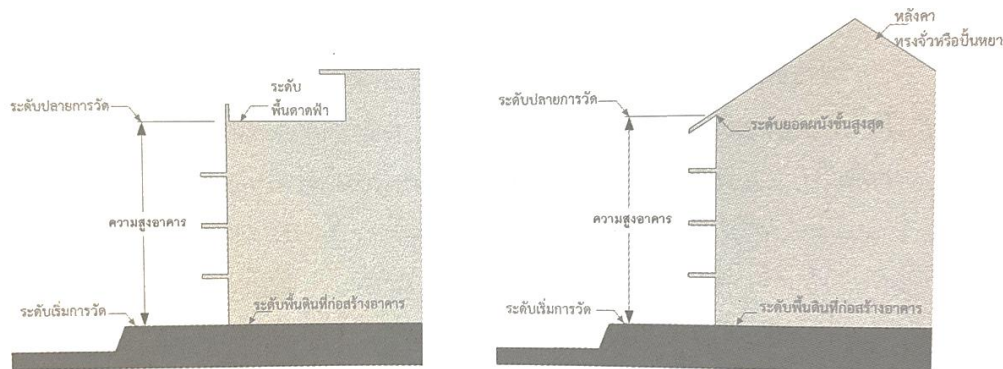
“ดาดฟ้า” หมายความว่า พื้นส่วนบนสุดของอาคารที่ไม่มีหลังคาปกคลุมและบุคคลสามารถขึ้นไปใช้สอยได้

สังเกตได้ว่าการกำหนดความสูงอาคาร ในการจำแนกประเภทอาคาร กฎหมายมักจะกำหนดให้วัดความสูงจากระดับดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า หรือวัดระยะถึงระดับยอดผนังชั้นสูงสุดสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา

การพิจารณาระดับความสูง ที่ระดับ พื้นที่ดินก่อสร้าง นั้นหมายถึงระดับใด อาจแยกพิจารณาได้เป็น

- กรณีอาคารที่ก่อสร้างบนดินถมสูงกว่าพื้นดินเดิม โดยทั่วไปจะหมายถึงระดับดินที่ถมสูงจากระดับดินนั้น
- กรณีอาคารมีการก่อสร้างชั้นใต้ดินโดยมีดินถมเหนือส่วนก่อสร้างใต้ดินนั้นทั้งหมด กรณีนี้โดยทั่วไปพื้นดินที่ใช้ก่อสร้างหมายถึงระดับดินถมเหนือส่วนก่อสร้างใต้ดินนั้น
- กรณีอาคารมีการก่อสร้างพื้นชั้นล่างในลักษณะที่ลดระดับลงจากพื้นดินเดิมหรือพื้นดินถม โดยพื้นชั้นล่างมีลักษณะเปิดโล่งและพื้นดินเดิมหรือดินถมโดยรอบสูงกว่าพื้นชั้นล่าง ระดับพื้นดินก่อสร้างจะเป็นระบบริเวณระดับพื้นชั้นล่างที่กุดต่ำลงไปนั้น

**ตามหนังสือตอบข้อหารือของกรมโยธาธิการและผังเมือง



รูปที่ 4-2 รูปแสดงการวัดความสูง เพื่อจำแนกประเภทอาคาร โดยทั่วไปกำหนดจุดเริ่มวัดที่ระดับพื้นดินที่ก่อสร้างและจุดปลายของการวัดที่ระดับพื้นดาดฟ้า หรือยอดผนังของชั้นสูงสุด

**ที่มา หนังสือ คู่มือการใช้กฎหมายเพื่อการออกแบบ กฎหมายใช้บ่อย สมาคมสถาปนิกสยาม

การพิจารณาระดับปลายการวัดความสูง

กำหนดวัดถึง พื้นดาดฟ้า โดยทั่วไปหมายถึง ระดับพื้นเหนือชั้นบนสุดของอาคาร ที่คนออกไปใช้สอยได้ เป็นปกติ ส่วนระดับปลายที่กำหนดให้วัดถึง ยอดผนังชั้นสูงสุด กรณีอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาโดยทั่วไปหมายถึงระดับหลังคาที่รับจันทันหลังคา

ในกรณีที่บางอาคารมีพื้นที่สูงกว่าชั้นดาดฟ้า เช่น กรณีมีห้องเครื่องลิฟต์ ห้องบันได ผนังกันตก หลังคาหรือถังเก็บน้ำ จะไม่ได้นำมารวมกับความสูงอาคาร จากการวัด แต่ทั้งนี้ห้องและพื้นที่เหล่านั้น ต้องมีพื้นที่และ

ความสูงไม่เกินความจำเป็นตามปกติ

นอกจากอาคารขนาดใหญ่และอาคารสูงแล้ว สิ่งก่อสร้างอื่นๆที่กำหนดความสูงตามกฎหมายควบคุมอาคารด้วย เช่น ป้าย เสารับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ ทั้งนี้ ต้องไปดูรายละเอียดใน กฎกระทรวงสิ่งอย่างอื่นที่เป็นอาคาร

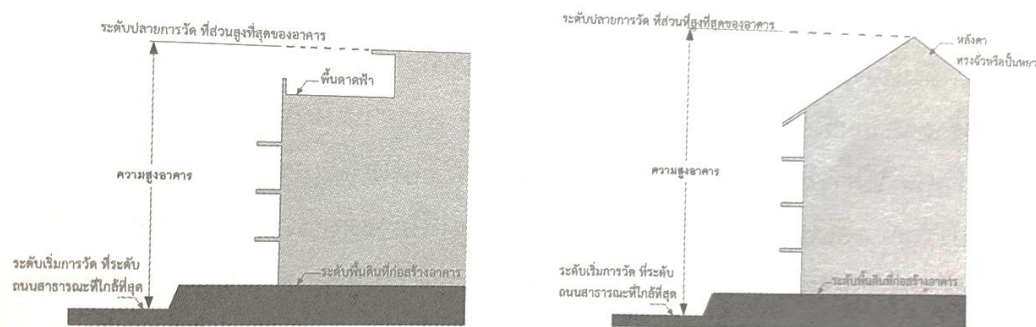
2.2 การวัดความสูงอาคาร ในการควบคุมหรือจำกัดความสูงอาคารในบริเวณที่กำหนด

กรณีกฎหมายต้องการควบคุมความสูงอาคาร หากดูเนื้อหาในกฎหมายควบคุมอาคารส่วนใหญ่ที่ใช้บังคับแล้ว มักกำหนดควบคุมถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร โดยมีหลักเกณฑ์การวัดความสูง ดังนี้

การพิจารณาระดับเริ่มการวัดความสูง โดยทั่วไปกำหนดให้วัดระดับเริ่มต้นของการวัด ให้วัดจากระดับพื้นดินก่อสร้าง หรือระดับถนน (ที่ใกล้ที่สุด) หรือระดับทางเท้าก็มี แต่บางฉบับที่ในทางปฏิบัติหากระดับดินถมนั้นสูงกว่าระดับ ถนนสาธารณะเป็นระดับเริ่มวัดความสูง

การพิจารณาระดับปลายการวัดความสูง ส่วนใหญ่จะกำหนดให้วัดถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารนั้นๆ อย่างไรก็ตามอาจมีบางฉบับที่มีการควบคุมความสูง อาคารกำหนดให้ระดับปลายหรือระดับสูงสุดของการวัด วัดถึงพื้น

ลาดฟ้าของอาคาร เช่น เทศบัญญัติเมืองแสนสุข จังหวัดชลบุรี 2553 (บริเวณหาดวอนนภา)



รูปที่ 4-3 รูปแสดงการวัดความสูงอาคารเพื่อ “ควบคุมจำกัดความสูง” โดยเฉพาะในเขตบริเวณห้ามก่อสร้างฯ ทั่วไปกำหนดระดับเริ่มวัดที่ระดับพื้นดินที่ก่อสร้างหรือระดับถนนที่อยู่ใกล้ที่สุด และระดับปลายของการวัดที่ส่วนสูงที่สุดของอาคาร

3.การควบคุมความสูงหรือจำกัดความสูงอาคาร

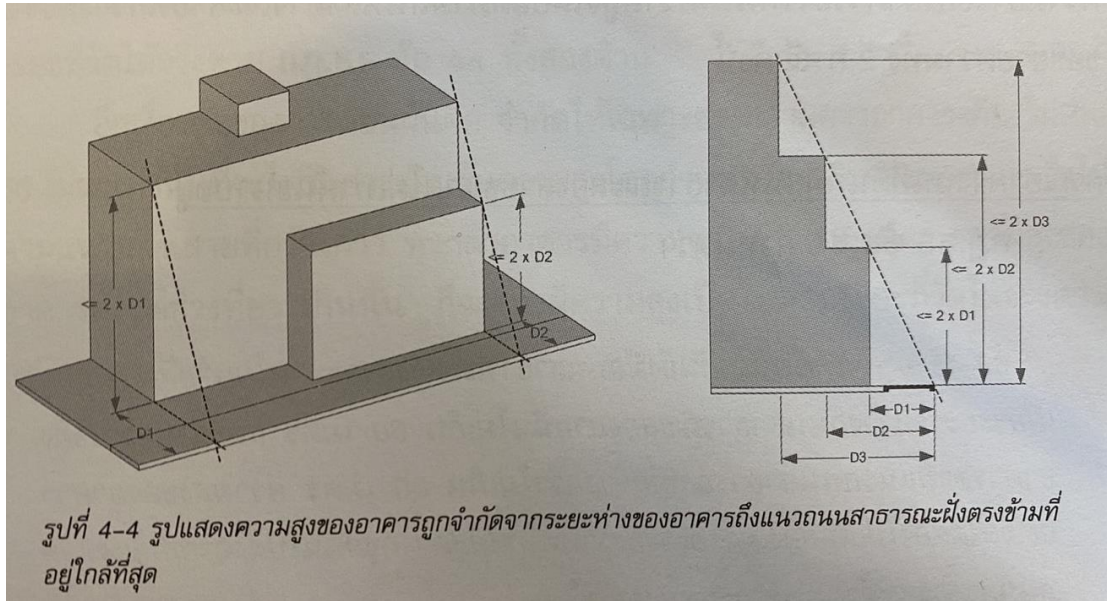
การก่อสร้างบนที่ดินแปลงใดๆ จะถูกควบคุมความสูงอาคารหรือไม่ มีข้อพิจารณา 3 ประการ คือ

1. ความสูงของอาคารถูกจำกัดจากระยะห่างของอาคารถึงแนวถนนสาธารณะฝั่งตรงข้ามที่อยู่ใกล้ที่สุด กรณีนี้จะอยู่ใน กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 44 ที่กำหนดว่า

ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะรಾವัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด

กรณีนี้เป็นการจำกัดความสูงอาคาร ให้สัมพันธ์กับระยะห่างที่วัดในแนวระนาบจากส่วนนอกสุดของตัวอาคารไปตั้งฉากกับถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้เคียงกับอาคาร จนถึงจุดฝั่งตรงข้ามของแนวถนนสาธารณะ ผู้ออกแบบมักเรียนการควบคุมความสูงอาคารในกรณีนี้ว่า “ความสูง 2 เท่าถึงฝั่งตรงข้ามของถนน” หรือ

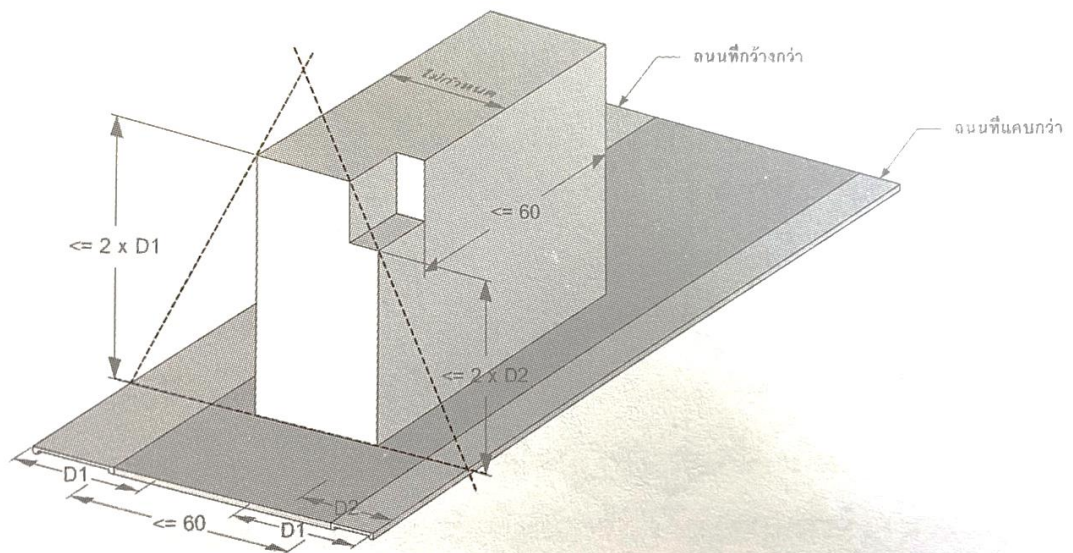
“ความสูง 2:1” ซึ่งมาจากการนำระยะความกว้างถนนสาธารณะบวกด้วยระยะจากเขตถนนสาธารณะถึงส่วน
 นอกสุดของอาคาร แล้วคูณ 2



ในกรณีที่ดินที่มีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่

ในกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 45 กำหนดไว้ว่า

ข้อ 45 อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่ เมื่อระยะระหว่าง
 ถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่
 เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับ
 แนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า



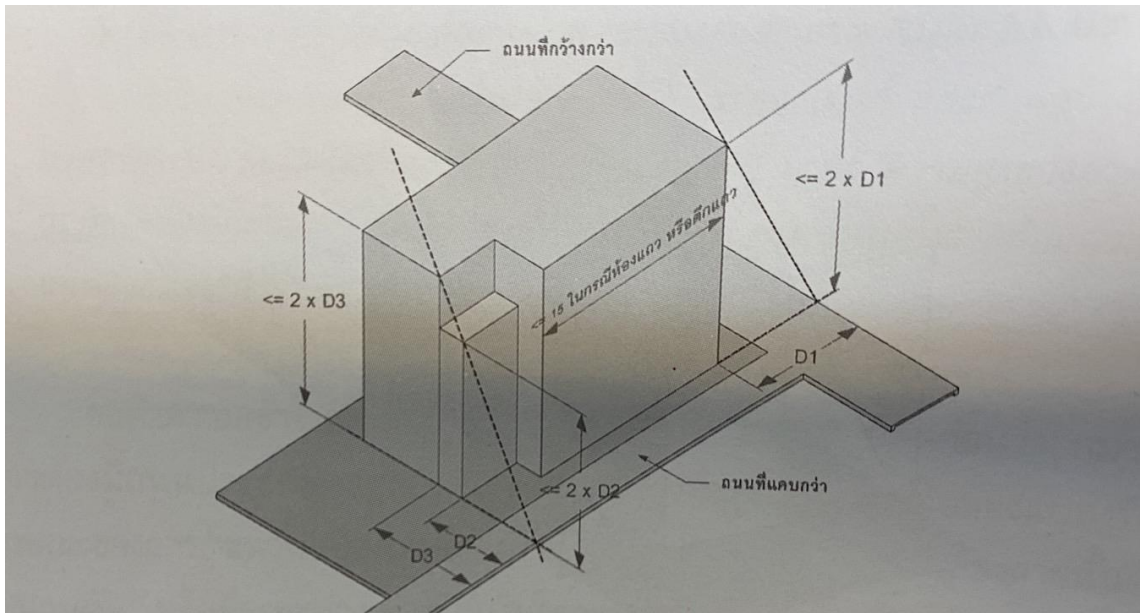
ในกรณีที่ที่ดินที่มีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่แต่ขนาดไม่เท่ากัน

ในกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 46 กำหนดไว้ว่า

ข้อ 46 อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร

สำหรับอาคารซึ่งเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 15 เมตร

ในลักษณะนี้พบได้บ่อยกรณีที่ดินหุ้มมุมที่ถนนสายหลักและถนนสายรองมาบรรจบกันหรือตัดกันเป็นสามแยกหรือสี่แยก โดยส่วนมากถนนสายหลักจะกว้างกว่าถนนสายรอง ในกรณีนี้มีการผ่อนผันประการเดียวคือ จำกัดให้เฉพาะช่วงความยาวอาคารที่ไปตามแนวถนนสายที่แคบกว่านั้นไม่เกิน 60 เมตร เท่านั้นที่จะได้รับการผ่อนผันความสูง หากมีความยาวเกินกว่า 60 เมตร ความสูงส่วนที่ยาวเกินกว่านั้น จะต้องเป็นไปตามระยะที่วัดได้จริง ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อที่ 44



รูปที่ 4-6 รูปแสดงความสูงของอาคารที่ได้ผ่อนผันในกรณีที่ที่ดินที่ตั้งอาคาร ตั้งอยู่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน โดยผ่อนผันให้ความกว้างอาคารไม่เกิน 60 เมตรตามแนวถนนสายที่แคบกว่า มีความสูงได้ไม่เกินสองเท่าจากขอบนอกสุดของอาคารไปถึงแนวเขตถนนสาธารณะฝั่งตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า

3.2 อาคารสูงต้องมีหน้ากว้างที่ดินที่ติดถนนสาธารณะและความกว้างของถนนสาธารณะเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด

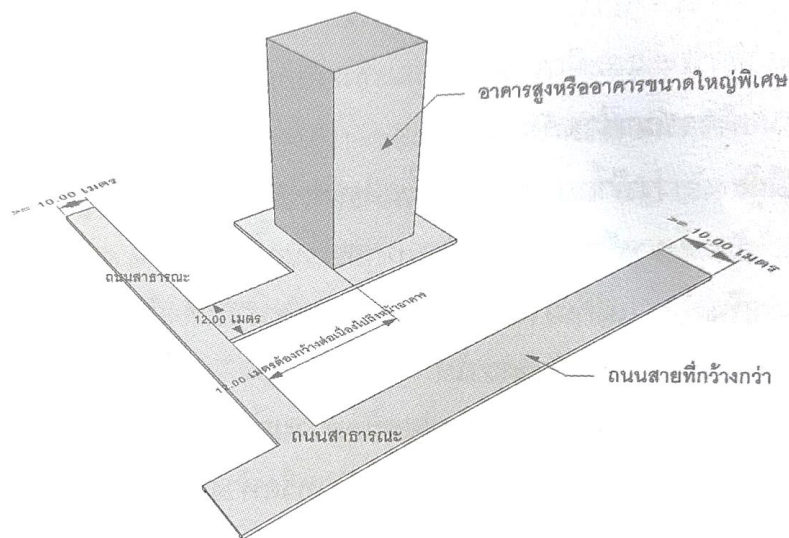
กรณีนี้เป็นการควบคุมจำกัดไม่ให้มีการก่อสร้าง อาคารสูง บนแปลงที่ดินที่มีหน้ากว้างที่ดินและขนาดความกว้างของถนนสาธารณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด กล่าวคือ หากที่ดินแปลงใดจะก่อสร้างอาคาร

สูงได้ ที่ดินนั้นจะต้องมีด้านใดด้านหนึ่งของที่ดินกว้างตั้งแต่ 12 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีความกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร โดยถนนสาธารณะนั้นต้องยาวไปเชื่อมกับถนนสาธารณะอื่นที่มีความกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 2 หากต้องการสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ จะขาดองค์ประกอบใดองค์ประกอบหนึ่งไม่ได้คือ

-ที่ดินต้องมีหน้ากว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ติดกับถนนสาธารณะโดยตรง และความกว้าง 12 เมตรนี้ ต้องยาวตลอดและต้องว่าง(เพื่อให้รถดับเพลิงวิ่งได้) จนไปถึงที่ตั้งอาคาร

-ถนนที่ติดกับที่ดินต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตรขึ้นไป

-ความยาวของถนนสาธารณะ จะต้องมิใช่เขตทางกว้าง ไม่น้อยกว่าที่กำหนด โดยตลอดตั้งแต่แปลงที่ดินไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะสายอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่าถนนสาธารณะที่ติดกับที่ดินด้วย



รูปที่ 4-5 รูปแสดงเงื่อนไขที่ดินจะสามารถก่อสร้าง “อาคารสูง” ได้ โดยต้องมีหน้ากว้างที่ดินกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตรติดถนนสาธารณะที่กว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตรต่อเนื่องกันไปตลอดจนเชื่อมกับถนนสาธารณะอื่นที่กว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตรด้วย และหน้ากว้างที่ดินนั้นต้องกว้าง และต้องว่าง อย่างน้อย 12 เมตร โดยตลอดจากด้านหน้าที่ดินติดถนนสาธารณะไปจนถึงที่ตั้งอาคาร

3.3 ที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่ในบริเวณห้ามก่อสร้างฯ ซึ่งมีข้อควบคุมความสูงอาคาร

ในกรณีที่ถูกกฎหมายกำหนดเป็น “บริเวณห้ามก่อสร้าง” เช่น ริมถนนสายหลัก ริมทางหลวง ริมทางรถไฟ ริมแม่น้ำ ชายทะเล หรือโดยรอบบริเวณพื้นที่สำคัญ เช่น วัด โบราณสถาน ฯลฯ มักมีข้อกำหนดควบคุมความสูงอยู่ด้วย โดยมีการกำหนดแบ่งออกเป็น 2 รูปแบบได้แก่


1. กำหนดตัวเลขควบคุมความสูง เช่น ห้ามสร้างอาคารสูงเกิน 12.00 เมตร

2. กำหนดประเภทอาคารที่ห้ามก่อสร้าง โดยความสูงของอาคาร ถูกกำหนดโดยนิยามของอาคารนั้นๆ เช่น ห้ามก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ ห้ามก่อสร้างอาคารสูง เป็นต้น

4.กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมความสูงและการวัดความสูงอาคาร

กฎหมายผังเมือง

กฎกระทรวงที่บังคับผังเมืองกรุงเทพมหานครฯ
กฎหมายสิ่งแวดล้อม
เขตปลอดภัยในการเดินอากาศ

	แบบทดสอบก่อนเรียน/หลังเรียน	หน่วยที่ ๔
	วิชา กฎหมายอาคาร รหัสวิชา ๒๐๑๐๘-๒๑๑๐	สอนครั้งที่๔
	ชื่อหน่วย การคุมจำกัดความสูงอาคาร การวัดความสูงอาคาร	ชั่วโมงรวม๒ จำนวนชั่วโมง๒
๕. การวัดผลและประเมินผล		
๕.๑ ก่อนเรียน/หลังเรียน		
๑.อาคารสูง มีความสูงตั้งแต่กี่เมตรขึ้นไป		
ก.๑๕ เมตร ขึ้นไป		
ข.๑๙ เมตร ขึ้นไป		
ค.๒๓ เมตร ขึ้นไป		
ง.๒๕ เมตร ขึ้นไป		
๒. “พื้นที่ส่วนบนสุดของอาคารที่ไม่มีหลังคาปกคลุมและบุคคลสามารถขึ้นไปใช้สอยได้” เป็นความหมายของอะไร		
ก.หลังคา		
ข.ดาดฟ้า		
ค.ระเบียง		
ง.เฉลียง		
๓.การวัดความสูงโดยทั่วไปกำหนดจุดเริ่มต้นวัดที่ระดับพื้นดิน ถึงระดับใดของอาคาร		
ก.ยอดหลังคา		
ข.ระดับพื้นดาดฟ้า		
ค.ยอดผนังชั้นสูงสุด		
ง.ถูกทั้ง ข. และ ค.		
๔.ความสูงของอาคาร จากกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ข้อ๔๔ ต้องไม่เกินกี่เท่าของระยะราบวัดไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ		

ก.๑

ข.๒

ค.๓

ง.๔

๕.อาคารขนาดใหญ่ ที่มีพื้นที่อาคารในหลังเดียวกัน เกิน ๑,๐๐๐ ตร.ม. แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตร.ม. มีความสูงตั้งแต่กี่เมตร จะถือว่าเป็นอาคาร ขนาดใหญ่

ก.๑๐ เมตร

ข.๑๕ เมตร

ค.๒๓ เมตร

ง.๒๙ เมตร

๖.กรณีอาคารที่มีชั้นใต้ดินโดยมีดินถมชั้นใต้ดินทั้งหมด จะวัดความสูงจากระดับใด

ก.ระดับถนนสาธารณะ

ข.ระดับชั้นใต้ดินชั้นล่างสุด

ค.ระดับดินถมเหนือส่วนก่อสร้างใต้ดิน

ง.ระดับพื้นชั้นล่าง

๗.กรณีอาคารมีการถมดินให้สูงกว่าระดับดินเดิม เวลาวัดความสูงอาคารวัดจากระดับใด

ก.ระดับถนนสาธารณะ

ข.ระดับพื้นชั้น๑

ค.ระดับดินถมบนสุด

ง.ไม่มีข้อใดถูก

๘.กรณีที่อาคารมีชั้นใต้ดินแต่เปิดโล่งไม่มีการถมดินจะวัดความสูงจากระดับใด

ก.ระดับถนนสาธารณะ

ข.ระดับดินพื้นใต้ดินชั้นล่าง

ค.ระดับดินถมเหนือส่วนก่อสร้างใต้ดิน

ง.ระดับพื้นชั้นล่าง

๙.ในกรณีที่ดินก่อสร้างอาคารมีถนนสาธารณะขนาดทั้งสองข้าง ที่มีขนาดไม่เท่ากันส่วนที่เกิน ๖๐ เมตร ให้ยึดความกว้างของถนนใด

ก.ยึดถนนที่กว้างกว่า

ข.ยึดถนนที่แคบกว่า

ค.ยึดถนนใดก็ได้

ง.ไม่มีข้อใดถูก

๑๐.ถ้าจะก่อสร้างอาคารสูงขนาดหน้ากว้างของที่ดินด้านใดด้านหนึ่งต้องกว้างตั้งแต่กี่เมตรขึ้นไป

ก.๑๒ เมตร

ข.๑๕ เมตร

ค.๑๘ เมตร

ง.๒๐ เมตร



แผนการจัดการเรียนรู้มุ่งเน้นสมรรถนะ

หน่วยที่.....

ชื่อหน่วย

สอนครั้งที่.....

ชั่วโมงรวม.....

จำนวนชั่วโมง.....

๖. บันทึกหลังสอน

๖.๑ ผลการใช้แผนการจัดการเรียนรู้

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

๖.๒ ผลการเรียนรู้ของนักเรียน นักศึกษา

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

๖.๓ แนวทางการพัฒนาคุณภาพการเรียนรู้

.....

.....


.....

.....

.....

.....

.....

	แผนการจัดการเรียนรู้มุ่งเน้นสมรรถนะ	หน่วยที่ ๕
	วิชา กฎหมายอาคาร รหัสวิชา ๒๐๑๐๘-๒๑๑๐	สอนครั้งที่ ๕
	ชื่อหน่วย บ้านโต บ้านโตหนีไฟ บ้านโตสำหรับผู้พิการและคนชรา	ชั่วโมงรวม ๒
		จำนวนชั่วโมง ๒
<p>๑. สาระสำคัญ</p> <p>เนื้อหาในหน่วยนี้ต้องการให้ทราบและเข้าใจเกี่ยวกับ “บ้านโต” ตามกฎหมายควบคุมอาคาร โดยมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องแต่ละประเภทของบ้านโต</p> <p>๒. สมรรถนะประจำหน่วย</p> <p>๒.๑ อธิบายความสูงของอาคารประเภทต่างๆได้</p> <p>๒.๒ สามารถบอกกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับความสูงอาคารได้</p> <p>๒.๓ ความแตกต่างของกฎหมายแต่ละประเภท</p> <p>๓. จุดประสงค์การเรียนรู้</p> <p>๓.๑.สามารถอธิบายกฎหมายควบคุมอาคารเบื้องต้นได้</p> <p>๓.๑.นักเรียนสามารถเรียงลำดับศักดิ์ของกฎหมายได้</p> <p>๓.๑สามารถความแตกต่างของกฎหมายได้</p>		



ใบความรู้หน่วยที่ ๕

หน่วยที่.๕

วิชา กฎหมายอาคาร รหัสวิชา ๒๐๑๐๘-๒๑๑๐

สอนครั้งที่ ๕

ชื่อหน่วย บ้านไต่ บ้านไต่หนีไฟ บ้านไต่สำหรับผู้พิการและ
คนชรา

ชั่วโมงรวม ๒

จำนวนชั่วโมง๒

๔. เนื้อหาสาระการเรียนรู้

หน่วยที่ ๕

บ้านไต่ บ้านไต่หนีไฟ บ้านไต่สำหรับผู้พิการและคนชรา

บทนำ

พจนานุกรม ฉบับบัณฑิตยสถาน พ.ศ๒๕๔๒ ได้ให้ความหมายของ “บ้านไต่” ว่าเป็นสิ่งๆ สำหรับก้าวขึ้นลงอาจเรียกว่า “กระได” ก็ได้ สำหรับอาคารหลังหนึ่งๆ อาจมีบ้านไต่อยู่หลายแห่ง หลายรูปแบบ มีทั้งอยู่ภายในและภายนอก แต่บ้านไต่ที่คนทั่วไปใช้ขึ้นลงเหล่านั้นไม่อาจถือเป็น “บ้านไต่” ที่ถูกต้องตาม กฎหมาย ควบคุมอาคารเลย หากไม่มีลักษณะตามที่ กฎหมายกำหนดไว้ เช่น ความกว้างบ้านไต่ ลูกตั้ง ลูกนอน ตำแหน่ง ผนังโดยรอบ ฯลฯ

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับบ้านไต่ มีเขียนไว้ในกฎหมายหลายฉบับ ได้แก่

-กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ส่วนที่ 3 ข้อ 23-26 บ้านไต่ของอาคาร และส่วนที่ 4 ข้อ 27-32 บ้านไต่หนีไฟ

-กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 22-29 ที่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับบ้านไต่ บ้านไต่หนีไฟ สำหรับอาคารสูง

อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

-กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกผู้พิการ หมวด 3 ข้อ 11

-ข้อบังคับ กรุงเทพมหานคร ฉบับที่ 44 ข้อ 38-46, 67(4)ค,82,99 วรรคห้า ประกอบกับ กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 และ กฎกระทรวงฉบับที่ 33

คำนิยามที่ควรทราบเกี่ยวกับบ้านไต่ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 และ ข้อบังคับกรุงเทพฯ ฉบับที่ 44

“ช่วงบ้านไต่” หมายความว่า ระยะตั้งบ้านไต่ ซึ่งมีขึ้นต่อเนื่องกันโดยตลอด

“ลูกตั้ง” หมายความว่า ระยะตั้งของขั้นบ้านไต่

“ลูกนอน” หมายความว่า ระยะราบของขั้นบ้านไต่

“ความกว้างสุทธิ” หมายความว่า ความกว้างที่วัดจากจุดหนึ่งไปยังอีกจุดหนึ่งโดยปราศจากสิ่งใด ๆ

กีดขวาง

1. ประเภทของบันไดตามกฎหมายควบคุมอาคาร

ตามกฎหมายควบคุมอาคาร มีการกำหนดบันไดไว้เพียง 3 ประเภท ได้แก่ “บันได” “บันไดหนีไฟ” “บันไดสำหรับผู้พิการ ทูพพลภาพและคนชรา” หากบันไดอาคารมีลักษณะตามประเภทที่กฎหมายกำหนดไว้ ก็สามารถจะถือเป็นบันไดประเภทนั้นๆ ได้ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

สำหรับ บันได กฎหมายอาจเขียนเรียกชื่อเป็น บันได (เฉยๆ) หรือ บันได ตามปกติหรือ บันไดหลัก ขอให้เข้าใจว่าเป็นบันได ที่ใช้เป็นหลักหรือที่ใช้เป็นปกติสำหรับอาคารนั้น ประเด็นสำคัญคือ ไม่ใช่บันไดที่กฎหมายกำหนดให้ต้องมีเพิ่มขึ้นเป็นบันไดหนีไฟ

ส่วน บันไดหนีไฟ และบันไดสำหรับผู้พิการ ทูพพลภาพและคนชราก็ถือเป็นบันไดประเภทหนึ่ง เพียงแต่จะมีลักษณะเพิ่มเติมจากบันไดตามปกติเพื่อให้เหมาะสมกับการหนีไฟ หรือการใช้งานของผู้พิการ

2. เมื่อใดที่อาคารต้องมีบันได และเมื่อใดต้องมีมากกว่า 1 บันได

อาคารที่มีสองชั้นขึ้นไป หรืออาคารมีพื้นที่ภายในอาคารมีระดับแตกต่างกัน จะต้องมีบันได ถ้าเป็นอาคารชั้นเดียวกันทั้งชั้น ไม่จำเป็นต้องมีบันไดก็ได้ และเมื่ออาคารต้องมีบันได กฎหมายควบคุมอาคารก็กำหนดให้บันไดนั้นต้องมีลักษณะและจำนวนเป็นไปตามเกณฑ์ ดังนี้

-บันไดของอาคารที่อยู่อาศัย ต้องมีอย่างน้อย หนึ่งบันได ที่มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร

-สำหรับกรุงเทพมหานคร กำหนดความกว้างของบันไดของอาคารอยู่อาศัยต้องกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร จะเห็นได้ว่า เป็นตัวเลขที่แตกต่างกับที่กำหนดใน กฎกระทรวง ก็เพราะการวัดความกว้างบันไดในต่างจังหวัดกับกรุงเทพฯ กำหนดวิธีการวัดความกว้างแตกต่างกัน ตามบทนิยามของแต่ละฉบับ

-บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ ที่ใช้สำหรับชั้นที่มีพื้นที่ อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกัน ไม่เกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร แต่หากใช้สำหรับชั้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร บันไดนั้นต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร ถ้ากว้างสุทธิไม่ถึง 1.50 เมตรก็จะ ต้องมีบันไดเพิ่มขึ้นอีก 1 บันได โดยแต่ละบันไดมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร

-บันไดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของคนจำนวนมาก เช่น บันไดห้องประชุมหรือห้องบรรยายที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดห้องรับประทานอาหารหรือสถานบริการที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดของแต่ละชั้นของอาคารนั้นที่มีพื้นที่รวมกัน ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร อย่างน้อยสองบันได ถ้ามีบันไดเดียวต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร

-สำหรับอาคารประเภทต่างๆที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 55 วรรค 1 และ วรรค 2 ได้กำหนดว่า บันไดที่มีอยู่นั้นจะต้องมีระยะห่างจากจุดใกล้สุดบนพื้นนั้นไม่เกิน 40 เมตร หรือพูดอีกนัยหนึ่งคือ ต้องไม่มี

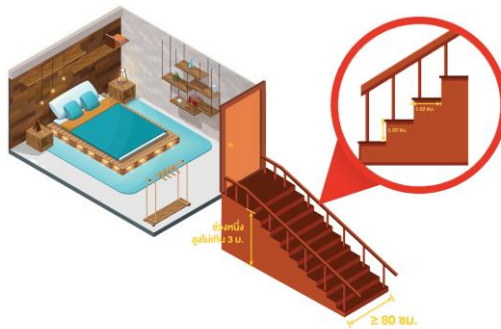
จุดไหนบนพื้นที่ห่างจากบันไดเกิน 40 เมตร หากบันไดที่มีอยู่ไม่สามารถปรับตำแหน่งให้ระยะห่างเกิน 40 เมตรแล้ว จำเป็นต้องเพิ่มบันไดให้ครอบคลุมระยะดังกล่าว ส่วนวิธีการวัดระยะ ดูได้จากรูปภาพ

3. สัญลักษณ์ที่ต้องมีเพื่อเป็นบันไดที่ถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร

สำหรับอาคารอยู่อาศัย (ไม่รวมถึงอาคารอยู่อาศัยรวม)

- ช่วงบันไดต้องสูงไม่เกิน 3 เมตร หากสูงเกินก็จะต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 3 เมตรหรือน้อยกว่า
- ลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนเหลื่อมกันออกแล้วต้องไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร
- พื้นหน้าบันไดและชานพักบันได ต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได
- ระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดส่วนที่ต่ำที่สุดเหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร
- หากทำเป็นบันไดโค้งเกิน 90 องศา ลูกนอนต้องมีความกว้างเฉลี่ยไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร จะไม่มีชานพักบันไดก็ได้ (แม้ช่วงบันไดสูงเกิน 3 เมตร)

1. อาคารอยู่อาศัย



บันไดมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 ซม.

ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน 3 เมตร

ขนาดลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 ซม.

ขนาดลูกนอนความกว้างไม่น้อยกว่า 22 ซม.

สำหรับอาคารอยู่อาศัยรวมและอาคารประเภทอื่นๆ

- ช่วงบันไดสูงไม่เกิน 4 เมตร หากสูงเกิน ก็จะต้องมีชานพักทุกช่วง 4 เมตร หรือน้อยกว่า
- ลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนเหลื่อมกันออกแล้วต้องไม่น้อยกว่า 25

เซนติเมตร

-พื้นหน้าบันไดและชานพักบันได ต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได โดยผ่อนผันให้สำหรับบันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 2 เมตร พื้นหน้าบันไดหรือชานพักจะกว้างเพียง 2 เมตรก็ได้

-ระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำที่สุดเหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร

-ต้องมีราวบันไดกันตก แต่ถ้าบันไดนั้นมีความกว้างสุทธิเกิน 6 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร

ต้องมีราวบันไดทั้งสองข้าง

-บริเวณจุกบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น

-หากทำเป็นบันไดโค้งเกิน 90 องศา ลูกนอนต้องมีความกว้างเฉลี่ยไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร จะไม่มีชานพักบันไดก็ได้ (แม้ช่วงบันไดสูงเกิน 4 เมตร)

2. อาคารอยู่อาศัยรวม หอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ



2.1 กรณีอาคารที่มีพื้นที่ชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตร.ม.

บันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 ม.

ขนาดลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 ซม.

ขนาดลูกนอนความกว้างไม่น้อยกว่า 25 ซม.



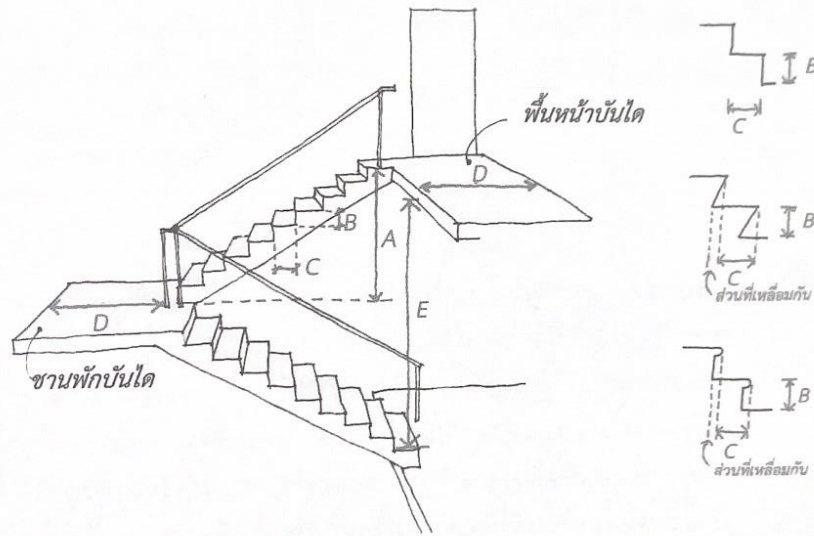
2.2 กรณีอาคารที่มีพื้นที่ชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตร.ม.

บันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 ม.

ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า 1.50 ม.

ต้องมีบันไดอย่างน้อย 2 บันได

และแต่ละบันไดมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 ม.



รูปที่ 5-4 แสดงระยะต่างๆ ที่เป็นตัวกำหนดคุณลักษณะของบันไดที่ถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร (ดูประกอบตาราง)

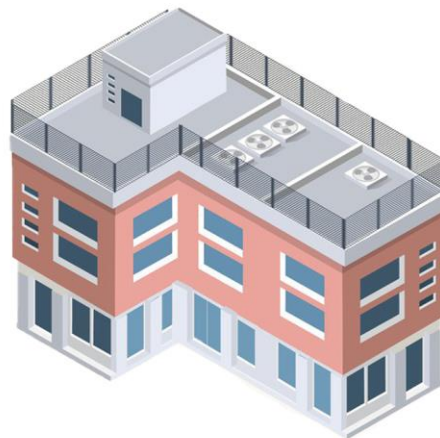
คุณลักษณะขององค์ประกอบตามที่กฎกระทรวงกำหนด	อาคารอยู่อาศัย (ไม่รวมถึงอาคารอยู่อาศัยรวม)	อาคารอื่นที่ไม่ใช่อาคารอยู่อาศัย
ความสูงช่วงบันได (A)	≤ 3.00 เมตร หากเกินต้องมีชานพัก ยกเว้นบันไดโค้ง	≤ 4.00 เมตร หากเกินต้องมีชานพัก ยกเว้นบันไดโค้ง
ความสูงลูกตั้ง (B)	≤ 20 เซนติเมตร	≤ 18 เซนติเมตร
ความกว้างลูกนอน โดยหักส่วนเหลื่อม (C)	≥ 22 เซนติเมตร เฉลี่ย ≥ 22 ซม. สำหรับบันไดโค้ง เกิน 90 องศา	≥ 25 เซนติเมตร เฉลี่ย ≥ 25 ซม. สำหรับบันไดโค้ง เกิน 90 องศา
ความกว้างและความยาวพื้นหน้าบันไดและชานพักบันได (D)	\geq ความกว้างบันได	\geq ความกว้างบันได หากบันไดมีความกว้างสุทธิ > 2 เมตร พื้นหน้าบันไดและชานพักบันได จะกว้างเพียง 2 เมตรก็ได้
ระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักถึงส่วนต่ำสุดเหนือขึ้นไป (E)	≥ 1.90 เมตร	≥ 2.10 เมตร
ราวกันตก	ไม่มีข้อกำหนด	ต้องมีอย่างน้อย 1 ข้าง หากบันไดมีความกว้างสุทธิเกิน 6 เมตร และมีช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร ต้องมีทั้ง 2 ข้าง
จุ่มก้านบันได	ไม่มีข้อกำหนด	จุ่มก้านบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น

4.เมื่อใดอาคารต้องมีบันไดหนีไฟ

-อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปและสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารที่สูงสามชั้นและมีคาดฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร นอกจากมีบันไดของอาคารตามปกติแล้ว ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง



อาคารที่สูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป และมีความสูงไม่เกิน 23 เมตร



อาคารสูง 3 ชั้น และมีคาดฟ้าเหนือชั้นที่ 3 ที่มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร

-สำหรับ กทม. ข้อบังคับกรุงเทพมหานคร44 ข้อ39-40 กำหนดเพิ่มเติมให้อาคารดังต่อไปนี้ต้องมี
ทางหนีไฟเฉพาะ อย่างน้อยอีก ทางหนึ่ง ได้แก่

-โรงแรมหรู หอประชุม โรงงาน โรงแรม โรงพยาบาล หอสมุด ห้างสรรพสินค้า ตลาด
สถานบริการ ท่าอากาศยาน สถานีขนส่งมวลชน อาคารเหล่านี้ที่สูงเกิน 1 ชั้น

-อาคารสาธารณะ ที่มีชั้นใต้ดินตั้งแต่ 1 ชั้นขึ้นไป

-อาคารใดๆที่มีชั้นใต้ดินตั้งแต่ 2 ชั้น

อย่างไรก็ตามขอแนะนำว่าอาคารเหล่านี้ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงในต่างจังหวัด แม้ไม่ได้กำหนดไว้ ก็ควรจัดให้มีบันไดหนีไฟ หรือ ทางหนีไฟเฉพาะ ด้วยเช่นเดียว

5. เมื่อใดที่อาคารต้องมีบันไดหนีไฟมากกว่าหนึ่งแห่ง

-สำหรับอาคารสูง กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 22 อาคารสูงต้องมีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงสุด หรือดาดฟ้าสู่พื้นดินอย่างน้อย 2 บันได ตั้งอยู่ในที่ที่บุคคลไม่ว่าจะอยู่ ณ จุดใดของอาคารสามารถมาถึงบันไดหนีไฟได้สะดวก แต่ละบันไดหนีไฟต้องอยู่ห่างกันไม่เกิน 60.00 เมตร เมื่อวัดตามแนวทางเดิน

-ระบบบันไดหนีไฟตามวรรคหนึ่งต้องแสดงการคำนวณให้เห็นว่า สามารถใช้ลำเลียงบุคคล ทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายใน 1 ชั่วโมง ถ้าไม่ทันต้องเพิ่มบันไดหนีไฟเพิ่มให้เพียงพอ

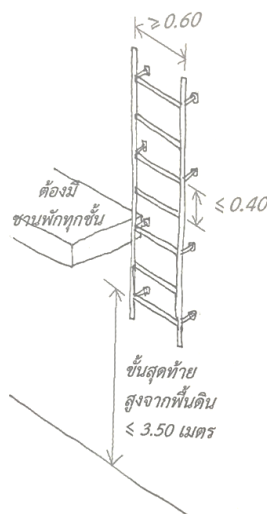
-สำหรับอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีชั้นใต้ดินต่ำกว่าระดับถนนหน้าอาคาร ตั้งแต่ 3 ชั้นหรือตั้งแต่ 7 เมตร ลงไป ต้องมีบันไดหนีไฟจากชั้นล่างสุดสู่พื้นของอาคารที่มีทางออกภายนอกอาคารโดยสะดวกตาม กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 8

6. ตำแหน่งและรูปแบบบันไดหนีไฟ

กฎหมายควบคุมอาคารมีข้อกำหนดต่อรูปแบบของบันไดหนีไฟ มีดังนี้

-อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ บันไดหนีไฟ ห้ามสร้างเป็นบันไดเวียน

-บันไดหนีไฟห้ามสร้างเป็นบันไดที่มีความลาดชันตั้งแต่ 60 องศาขึ้นไป ยกเว้นแต่อาคารนั้นเป็นตึกแถวหรือบ้านแถว ที่มีหน่วยความสูงไม่เกิน สี่ชั้น โดยต้องมีชานพักบันไดทุกชั้น (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 28) ในกรณีทำบันไดหนีไฟไว้ด้านหลังอาคาร ซึ่งตามปกติต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 3 เมตร บันไดหนีไฟนี้อาจล้ำเข้าไปอยู่ในที่ว่างก็ได้ แต่ต้องไม่เกิน 1.40 เมตร (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 34)



รูปที่ 5-9 บันไดแนวตั้ง (หรือบันไดลิง) สำหรับบ้านแถวหรือตึกแถวที่สูงไม่เกิน 4 ชั้นหรือสูงไม่เกิน 15 เมตร ในเขตกรุงเทพมหานคร

7. ลักษณะองค์ประกอบ ที่ต้องมีเพื่อเป็นบันไดหนีไฟที่ถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร

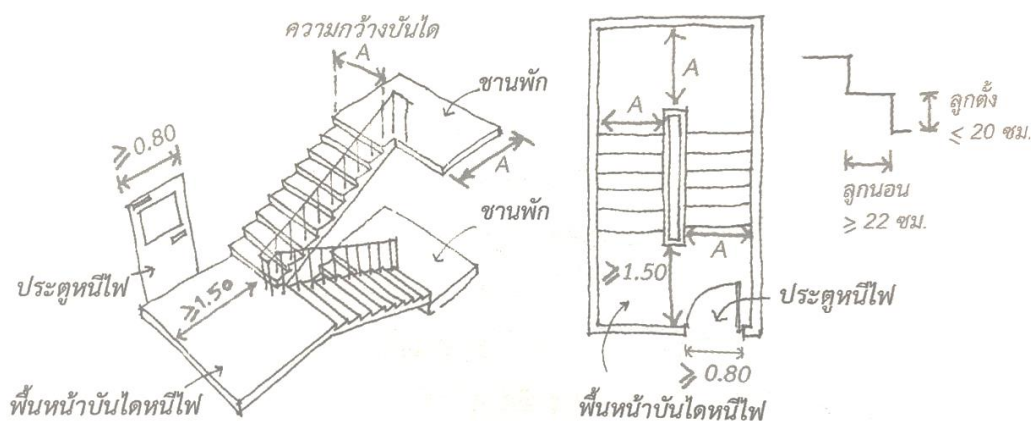
-ต้องทำจากวัสดุทนไฟและไม่ผุกร่อน ลูกตั้ง ไม่เกิน 20 เซนติเมตร ลูกนอนไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร และต้องมีราวบันไดอย่างน้อยหนึ่งด้าน (กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 23) และราวบันไดความสูง 90 เซนติเมตร (ข้อบังคับ กทม.44 ข้อ 41)

-ประตูลูกหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ กว้างไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร ต้องเป็นบานผลักออกสู่ภายนอกเท่านั้น ต้องติดอุปกรณ์ที่บังคับให้บานประตูปิดเองได้ และสามารถเปิดออกได้สะดวกตลอดเวลา ไม่มีธรณีประตูหรือขอบกั้น (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 31) แต่หากเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ความกว้างต้องไม่ต่ำกว่า 90 เซนติเมตร(กฎกระทรวง 33 ข้อ 27)

-พื้นหน้าบันไดหนีไฟต้องกว้างไม่น้อยกว่า ความกว้างของบันไดและอีกด้านหนึ่งต้องไม่ต่ำกว่า 1.50 เมตร (กฎกระทรวง 55 ข้อ 32) โดยความหมายของอีกด้านหนึ่ง คือระยะที่วัดตามแนวตั้งฉากกับแนวลูกนอนบันได

-ความกว้างของบันไดหนีไฟอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร

-ความกว้างของบันไดหนีไฟตาม กฎกระทรวง 55 สำหรับอาคารประเภทอื่นๆ และอาคารนอก กทม. บันไดมีความกว้างไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร (กฎกระทรวง 55 ข้อ 29) บันไดหนีไฟภายนอกอาคารต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตร



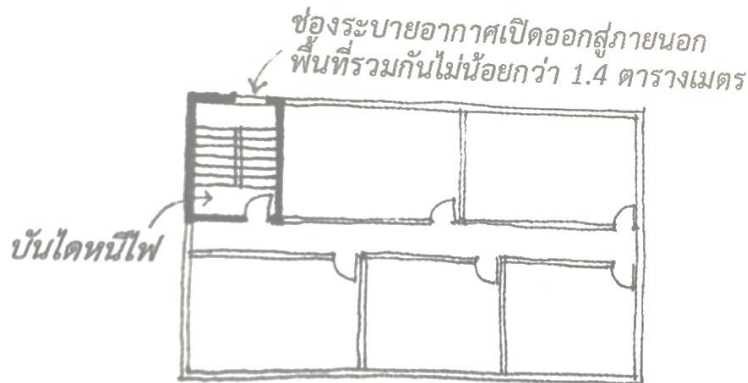
รูปที่ 5-10 แสดงระยะต่างๆ ของบันไดหนีไฟ

บันไดหนีไฟ ภายในอาคาร

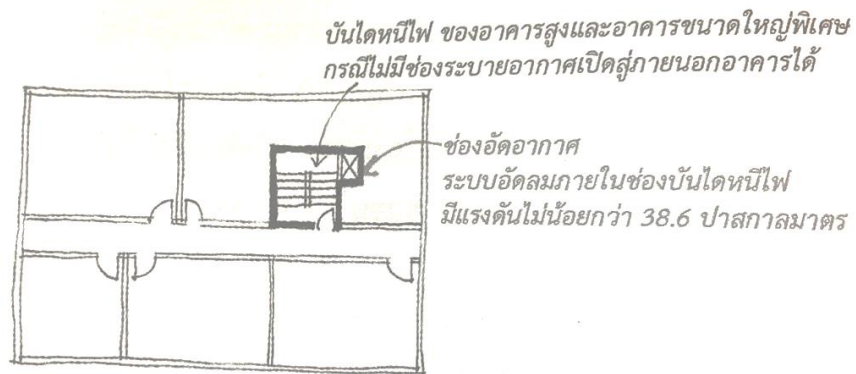
-ผนังของบันไดหนีไฟต้องเป็นผนังที่ปิดล้อมด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ สำหรับอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ กำหนดให้เป็นผนังกันไฟ

-สำหรับอาคารทั่วไป กำหนดให้แต่ละชั้นของบันไดหนีไฟภายในต้องมีช่องระบายอากาศสู่ภายนอกอาคารได้ โดยพื้นที่รวมไม่น้อยกว่า 1.4 ตร.ม. และมีความสว่างเพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน

-สำหรับอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษหากไม่มีช่องระบายอากาศที่เปิดออกสู่ภายนอกจะต้องมีระบบอัดลมภายในช่องบันได ที่มีแรงดันลมไม่น้อยกว่า 38.6 ปาสกาลเมตร โดยทำงานอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้



รูปที่ 5-11 บันไดหนีไฟสำหรับอาคารทั่วไป ที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีช่องระบายอากาศพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.40 ตารางเมตร เปิดสู่ภายนอกได้

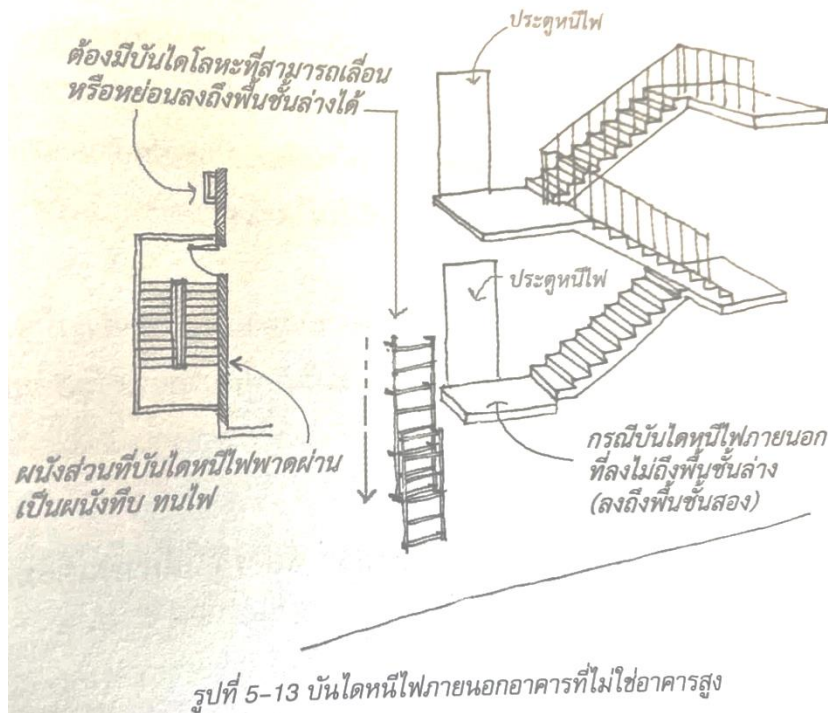


รูปที่ 5-12 บันไดหนีไฟสำหรับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ยอมให้ทำระบบอัดลมได้ในกรณีที่ไม่สามารถมีช่องระบายอากาศเปิดสู่ภายนอก

บันไดหนีไฟ ภายนอกอาคาร

-กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 29 กำหนดให้ผนังบริเวณที่มีบันไดหนีไฟพาดผ่าน เป็นผนังทึบก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่ทนไฟ สำหรับอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ผนังบริเวณที่บันไดหนีไฟพาดผ่าน จะต้องเป็นผนังกันไฟ

-บันไดหนีไฟกำหนดว่า ไม่จำเป็นต้องลงมาถึงชั้นล่าง (ระดับพื้นดิน) ก็ได้ แต่ต้องมีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือหย่อนลงมาถึงพื้นชั้นล่างได้



รูปที่ 5-13 บันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ไม่ใช่อาคารสูง

ส่วนที่ 3

บันไดของอาคาร

ข้อ 23 บันไดของอาคารอยู่อาศัยถ้ามีต้องมือน้อยหนึ่งบันไดที่มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน 3 เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร และต้องมีพื้นหน้าบันไดมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได

บันไดที่สูงเกิน 3 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 3 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และชานพักบันไดต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได ระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร

ข้อ 24 บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารดังกล่าวที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า 1.50 เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันไดและแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร

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

บันไดที่สูงเกิน 4 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 4 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร

ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 2 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน 2 เมตรก็ได้

บันไดตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร และต้องมีราวบันไดกันตก บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 6 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร ต้องมีราวบันไดทั้งสองข้าง บริเวณจมูกบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น

ข้อ 25 บันไดตามข้อ 24 จะต้องมีระยะห่างไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น

ข้อ 26 บันไดตามข้อ 23 และข้อ 24 ที่เป็นแนวโค้งเกิน 90 องศา จะไม่มีชานพักบันไดก็ได้แต่ต้องมีความกว้างเฉลี่ยของลูกนอนไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร สำหรับบันไดตามข้อ 23 และไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร สำหรับบันไดตามข้อ 24

บันไดหนีไฟ

ข้อ 27 อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปและสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารที่สูงสามชั้นและมีลาดฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร นอกจากมีบันไดของอาคารตามปกติแล้ว ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

ข้อ 28 บันไดหนีไฟต้องมีความลาดชันน้อยกว่า 60 องศา เว้นแต่ตึกแถวและบ้านแถวที่สูงไม่เกินสี่ชั้น ให้มีบันไดหนีไฟที่มีความลาดชันเกิน 60 องศาได้ และต้องมีชานพักบันไดทุกชั้น

ข้อ 29 บันไดหนีไฟภายนอกอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตรและต้องมีผนังส่วนที่บันไดหนีไฟพาดผ่านเป็นผนังที่ปิดสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ

บันไดหนีไฟตามวรรคหนึ่ง ถ้าทอดไม่ถึงพื้นชั้นล่างของอาคารต้องมีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยึดหรือหย่อนลงมาจนถึงพื้นชั้นล่างได้

ข้อ 30 บ้านใดหนีไฟภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร มีผนังที่ปก
ก่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟกั้นโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ
และต้องมีอากาศถ่ายเทจากภายนอกอาคารได้โดยแต่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่เปิดสู่ภายนอก
อาคารได้มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร กับต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน

ข้อ 31 ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อย
กว่า 1.90 เมตร และต้องทำเป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกเท่านั้น กับต้องติดอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้
บานประตูปิดได้เอง และต้องสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา ประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟ
ต้องไม่ธรณีหรือขอบกั้น

ข้อ 32 พื้นหน้าบันไดหนีไฟต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดและอีกด้านหนึ่งกว้างไม่น้อย
กว่า 1.50 เมตร



แบบทดสอบก่อนเรียน/หลังเรียน

หน่วยที่ ๕

วิชา กฎหมายอาคาร รหัสวิชา ๒๐๑๐๘-๒๑๑๐

สอนครั้งที่๕

ชื่อหน่วย บ้านใด บ้านใดหนีไฟ บ้านใดสำหรับผู้พิการและ
คนชรา

ชั่วโมงรวม๒

จำนวนชั่วโมง๒

๕. การวัดผลและประเมินผล

๕.๑ ก่อนเรียน/หลังเรียน

๑.บ้านใดที่มีความกว้างตั้งแต่ ๘๐ เซนติเมตรคือ บ้านใดอาคารอะไร

- ก.บ้านอยู่อาศัย
- ข.หอพัก
- ค.อาคารพักอาศัยรวม
- ง.โรงเรียน

๒.บ้านใดมีความสูงลูกตั้งไม่เกินกว่า ๑๘ เซนติเมตร คือข้อใด

- ก.บ้านพักอาศัย
- ข.ตึกแถว
- ค.บ้านแถว
- ง.โรงเรียน

๓.บ้านใดหนีไฟควรมีในอาคารที่มีความสูงเท่าไร

- ก.๓ชั้นขึ้นไป
- ข.๔ชั้นขึ้นไป
- ค.๕ชั้นขึ้นไป
- ง.๖ชั้นขึ้นไป

๔.บ้านใดหนีไฟห้ามสร้างด้วยวัสดุอะไร

- ก.เหล็ก
- ข.คอนกรีตเสริมเหล็ก
- ค.ไม้
- ง.แอสตันเลส

๕.ดาดฟ้าหมายถึงอะไร

- ก.หลังคาคอนกรีตมีหลังคาคลุม
- ข.หลังคาคอนกรีตเปิดโล่งขึ้นไปใช้ประโยชน์ไม่ได้
- ค.หลังคาคอนกรีตมีหลังคาใช้ประโยชน์ได้
- ง.หลังคาคอนกรีตเปิดโล่งใช้ประโยชน์ได้

๖.บ้านใดหนีไฟในอาคารกำหนดให้มีอะไร

- ก.หน้าต่าง
- ข.ผนังมีช่องเปิด
- ค.ช่องเติมอากาศ
- ง.ถังดับเพลิง

๗. บันไดสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ มีความกว้างไม่น้อยกว่าเท่าไร

ก. ๑.๐๐ เมตร

ข. ๑.๒๐ เมตร

ค. ๑.๕๐ เมตร

ง. ๒.๐๐ เมตร

๘. ความกว้างของชานพักบันได กำหนดจากอะไร

ก. ความกว้างบันได

ข. ความกว้างโถงบันได

ค. ระยะพาดบันได

ง. ความสูงของขั้นที่พาด

๙. ระยะเหลื่อมลูกนอนหรือระยะทับซ้อนขั้นบันได ไม่เกินเท่าไร

ก. ๑ นิ้ว

ข. ๒ นิ้ว

ค. ๓ นิ้ว

ง. ๔ นิ้ว

๑๐. บันไดที่สร้างชานพักบันไดไม่ได้ คือ ข้อใด

ก. บันไดบนดิน

ข. บันไดโค้ง

ค. บันไดหนีไฟ

ง. บันไดเวียน



แผนการจัดการเรียนรู้มุ่งเน้นสมรรถนะ

หน่วยที่ ๖

วิชา กฎหมายอาคาร รหัสวิชา ๒๐๑๐๘-๒๑๑๐

สอนครั้งที่ ๖

ชื่อหน่วย ที่จอดรถ อาคารจอดรถ

ชั่วโมงรวม ๒

จำนวนชั่วโมง ๒

๑. สาระสำคัญ

การจัดพื้นที่จอดรถให้มีประสิทธิภาพเป็นเรื่องที่หลายคนให้ความสำคัญเพราะจำนวนที่จอดรถยนต์มีผลต่อพื้นที่ใช้สอยอาคารที่สามารถก่อสร้างได้ ยิ่งจำนวนที่จอดรถมาก ในขณะที่เสียพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับการจอดรถน้อย ก็จะทำให้พื้นที่ใช้สอยอื่นๆ สามารถมีได้มากขึ้น

๒. สมรรถนะประจำหน่วย

๒.๑ อธิบายความแตกต่างระหว่างอาคารแต่ละประเภทได้

๒.๒ สามารถแยกประเภทอาคารได้

๒.๓ เขียนชื่ออาคารได้ถูกต้องตามกฎหมาย

๓. จุดประสงค์การเรียนรู้

๓.๑. นักเรียนสามารถอธิบายความแตกต่างระหว่างอาคารแต่ละประเภทได้

๓.๑. นักเรียนสามารถแยกประเภทอาคารได้

๓.๑ นักเรียนเขียนชื่ออาคารได้ถูกต้องตามกฎหมาย



ใบความรู้หน่วยที่ ๖

หน่วยที่.๖

วิชา กฎหมายอาคาร รหัสวิชา ๒๐๑๐๘-๒๑๑๐

สอนครั้งที่ ๖

ชื่อหน่วย ที่จอดรถ อาคารจอดรถ

ชั่วโมงรวม ๒

จำนวนชั่วโมง๒

๔. เนื้อหาสาระการเรียนรู้

หน่วยที่ ๖

ที่จอดรถ อาคารจอดรถ

บทนำ

เนื้อหาในบทนี้ ต้องการให้ทราบถึงข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับที่จอดรถเป็นสำคัญโดยมีฉบับกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

-กฎกระทรวงฉบับที่ 7(2517) และ กฎกระทรวงฉบับที่ 41 มีเนื้อหาเกี่ยวข้องกับที่จอดรถ

-กฎกระทรวงฉบับที่ 33 กฎกระทรวงฉบับที่ 42 และ กฎกระทรวงสั่งอำนวยความสะดวกผู้พิการและคนชรา มีเนื้อหาบางส่วนเกี่ยวข้องกับที่จอดรถ

-กฎกระทรวงฉบับที่ 39 และ กฎกระทรวงฉบับที่ 55 มีเนื้อหาบางส่วนเกี่ยวกับการออกแบบอื่น ๆ ที่ต้องมีในที่จอดรถ

1.ประเภทอาคาร พื้นที่อาคาร ที่ต้องจัดให้มีที่จอดรถตามกฎหมายควบคุมอาคาร

การพิจารณาว่าอาคารที่ออกแบบจะต้องจัดให้มีที่จอดรถตามกฎหมายต้องพิจารณา 2 กรณี

กรณีที่1.ดูการใช้สอยแต่ละประเภทอาคารว่า แต่ละประเภทมีพื้นที่ใช้สอยถึงเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้ว่าต้องจัดให้มีที่จอดรถหรือไม่

กรณีที่2. ดูว่าอาคารหลังนี้เป็นอาคารประเภทอาคารขนาดใหญ่หรือไม่ โดยไม่ต้องคำนึงถึงว่าอาคารหลังนั้นจะมีการใช้สอยประเภทใดอยู่บ้าง และแต่ละประเภทมีพื้นที่ใช้สอยเท่าไร

2.จำนวนที่จอดรถ และตำแหน่งของที่จอดรถ

2.1 จำนวนที่จอดรถที่ต้องจัดให้มีตามประเภทอาคารและพื้นที่ใช้สอยตามประเภทอาคาร

เมื่อดูว่าอาคารเข้าข่ายเป็นอาคารที่ต้องจัดให้มีที่จอดรถแล้ว ต้องจัดให้ไม่น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนดควรต้องทราบว่า กฎหมายควบคุมอาคารกำหนดวิธีการคำนวณหาจำนวนที่จอดรถสำหรับอาคารนั้นๆ ให้มีการคำนวณเป็น 2 วิธี เปรียบเทียบกัน

วิธีแรก คำนวณจำนวนที่จอดรถแยกตามประเภทการใช้สอยของอาคารนั้นๆ แล้วนำจำนวนที่คิดได้มารวมกัน รายละเอียดนี้กำหนดใน กฎกระทรวงฉบับที่7 ข้อ(2)(ก) -(ข)

วิธีที่สอง คำนวณจากพื้นที่ก่อสร้างอาคาร กำหนดใน กฎกระทรวงฉบับที่ 7 ข้อ3(2)(ข)ซึ่งเป็นการคำนวณที่จอดรถ ของอาคารขนาดใหญ่

เกณฑ์สำหรับการคำนวณคือ

-ทั้งสองวิธีหากมีเศษเกิดขึ้น ให้ปัดเป็นจำนวนเต็ม

-นำทั้งสองวิธีมาเปรียบเทียบกัน ให้ใช้วิธีที่คำนวณจำนวนได้มากกว่า

-ในการคิดวิธีที่สอง ไม่ต้องนำพื้นที่จอดรถ ทางวิ่ง ที่กัลบริถยนต์ ที่เตรียมไว้ภายนอกอาคาร มารวมเป็นพื้นที่เพื่อคิดคำนวณที่จอดรถ

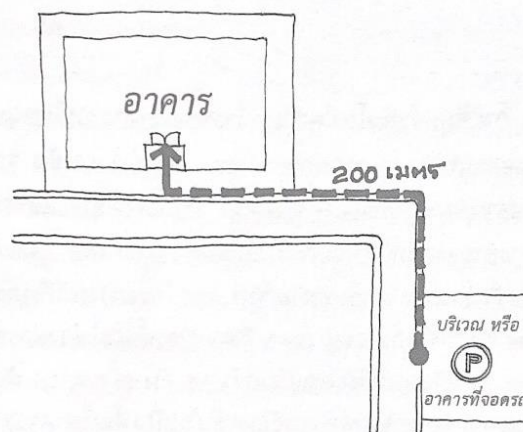
2.2 จำนวนที่จอดรถที่ต้องจัดให้มีสำหรับผู้พิการและทุพพลภาพและคนชรา

หากอาคารที่ขออนุญาตนั้นเข้าข่ายอาคารตาม กฎกระทรวงสั่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการคนชรา ตามข้อ 12-14 ซึ่งกำหนดให้ต้องจัดที่จอดรถจำนวนหนึ่งจากที่จอดรถทั้งหมดที่คำนวณได้ ให้เป็นที่จอดรถคนพิการกำหนดไว้เป็นไปตามสัดส่วนดังนี้

จำนวนที่จอดรถที่ต้องจัดให้มีตามวิธีการคำนวณปกติ	จำนวนจอดรถที่ต้องจัดให้มีสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา
ตั้งแต่ 10 คัน แต่ไม่เกิน 50 คัน	1 คัน
ตั้งแต่ 51 คัน แต่ไม่เกิน 100 คัน	2 คัน
ตั้งแต่ 101 คันขึ้นไป	2 คัน และเพิ่มขึ้นอีก 1 คันสำหรับจำนวนรถ 100 คันที่เพิ่มขึ้น เศษของ 100 คัน ถ้าเกินกว่า 50 คันให้คิดเป็น 100 คัน

2.3 ตำแหน่งของที่จอดรถยนต์

กฎหมายควบคุมอาคาร กำหนดเรื่องตำแหน่งของที่จอดรถไว้ด้วย กฎกระทรวงฉบับที่ 7 ข้อ 6 กำหนดว่าที่จอดรถต้องจัดให้อยู่ภายในบริเวณอาคารนั้น ถ้าอยู่นอกอาคารต้องมีทาง (จากที่จอดรถ) ไปสู่อาคารนั้นในระยะทางไม่เกิน 200 เมตร



รูปที่ 6-1 ที่จอดรถในที่ดินที่ไม่ต่อเนื่องกับแปลงที่ตั้งโครงการต้องมีทางเดินจากทางเข้าออกของที่จอดรถถึงทางเข้าออกอาคาร ไม่เกิน 200 เมตร

3.ขนาดที่จอดรถ ลักษณะการจอดรถ ทางวิ่งภายใน ที่กั้บรถ และความสูงของที่จอดรถ

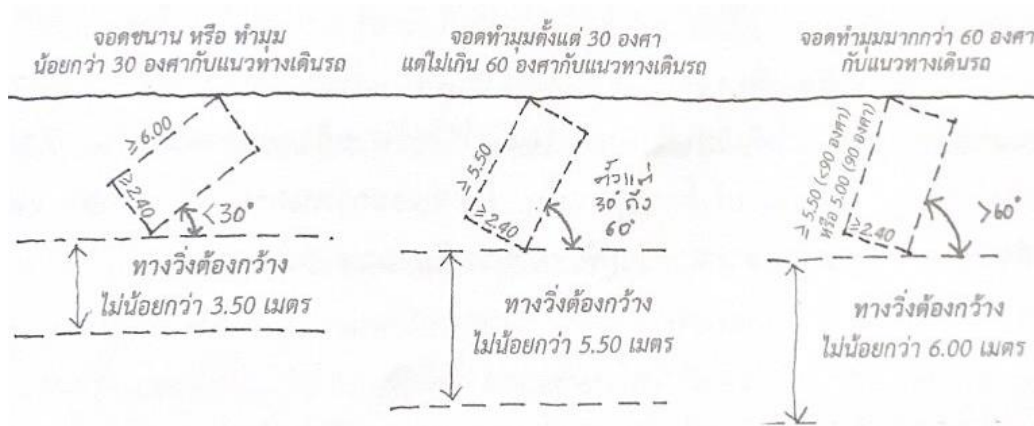
3.1 ขนาดที่จอดรถสำหรับอาคารทั่วไป

กฎกระทรวงฉบับที่ 41 ข้อ 2 กำหนดขนาดของที่จอดรถสำหรับอาคารทั่วไปที่ต้องจัดให้มีที่จอดรถ โดยดูจากลักษณะการทำมุมองศา กับแนวทางเดินรถ โดยแต่ละคันของที่จอดรถต้องเป็นพื้นที่ สี่เหลี่ยมผืนผ้ามีขนาดความกว้างและความยาว เป็นไปตามนี้

1.ในกรณีที่จอดขนานกับแนวเดินรถหรือทำมุมน้อยกว่า 30 องศา กับแนวเดินรถต้องจัดให้มี ความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ความยาว ไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร

2.กรณีที่จอดตั้งฉากกับแนวเดินรถให้มีขนาดความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ขนาดความ ยาวไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร แต่ทั้งนี้จะต้องไม่จัดให้มีทางเข้าออกของรถเป็นทางเดินรถทางเดียว

3.กรณีจอดทำมุมกับแนวเดินรถมากกว่า 30 องศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5.50 เมตร



รูปที่ 6-2 ขนาดของที่จอดรถ และความกว้างทางวิ่งตามลักษณะการจอดรถที่ทำมุมต่างๆ กัน ตาม ขบ. 44

3.2 ลักษณะของทางวิ่งภายในที่จอดรถ

1.ในกรณีจอดรถทำมุมกับทางวิ่งน้อยกว่า 30 องศา ทางวิ่งของรถต้องไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร
2.กรณีจอดรถทำมุมตั้งแต่ 30 องศาขึ้นไป แต่ไม่เกิน 60 องศา ทางวิ่งรถต้องไม่น้อยกว่า 5.50 เมตร

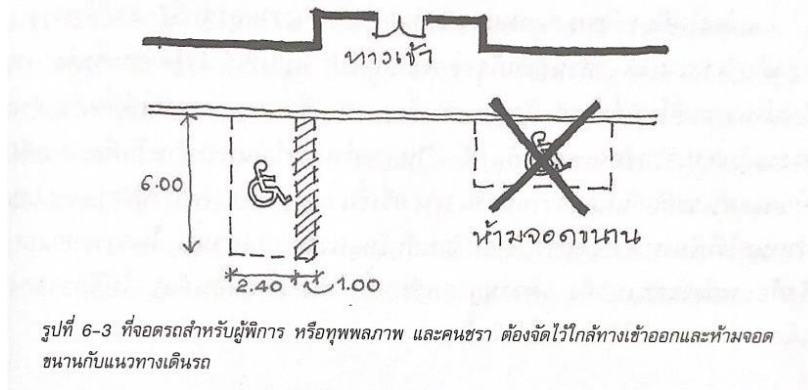
3.กรณีจอดรถทำมุมเกิน 60 องศา ทางวิ่งของรถต้องไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร

3.3 ขนาดของที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา

ขนาดของที่จอดรถ ตามกฎกระทรวงสั่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการคนชรา ข้อ 14 ขนาดที่จอดรถของผู้พิการหรือคนชรา ความกว้างต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ยาวไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร และต้องมีที่ว่างด้านข้างรถไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร ตลอดความยาวของที่จอดรถที่ว่างดังกล่าวต้องมีพื้นผิวเรียบและมีระดับเสมอกับที่จอดรถ สรุปคือ ต้องมีขนาดความกว้างไม่น้อยกว่า 3.40 เมตร และยาวไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร

นอกจากนั้น จะต้องจัดที่จอดรถผู้พิการต้องจัดไว้ใกล้ทางเข้าออกอาคารให้มากที่สุด มี

สัญลักษณ์รูปผู้พิการอยู่บนพื้น มีป้ายและกำหนดขนาดป้าย ฯลฯ และที่สำคัญคือห้ามจัดที่จอดรถสำหรับผู้พิการขนานกับแนวทางเดินรถ

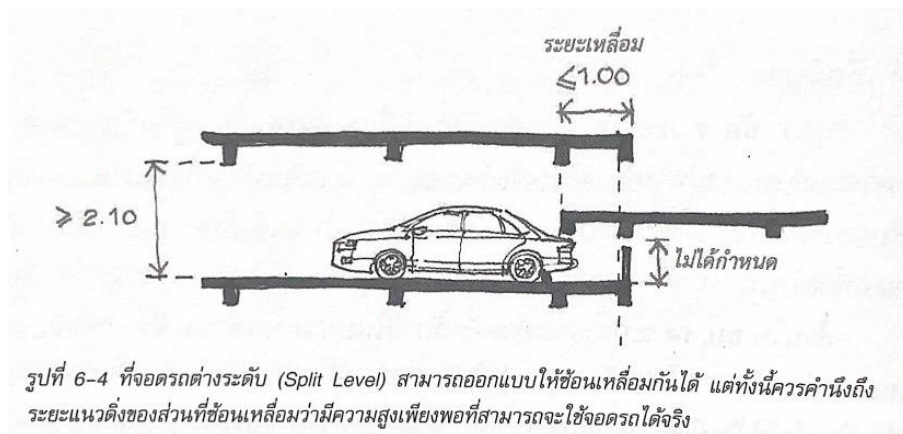


3.4 ที่กัลบริด

กฎกระทรวงฉบับที่ 7 ข้อ 7 กำหนดให้ที่กัลบริดต้องมีพื้นที่เพียงพอและอยู่ในที่เหมาะสมให้สามารถกัลบริดเข้าสู่ทางออกของรถได้โดยสะดวกโดยต้องทำเครื่องหมายแสดงแนวกลับของรถไว้ด้วย แต่หากทางรถวิ่งวิ่งได้ทางเดียวจากทางเข้าถึงทางออก ก็ไม่จำเป็นต้องมีที่กัลบริด

3.5 ความสูงระหว่างชั้นของอาคารจอดรถ

กฎกระทรวงฉบับที่ 41 ข้อ 4 กำหนดความสูงสุทธิระหว่างพื้นที่ที่ใช้จอดรถ ทางเดินรถ และ ทางลาด ชั้นลงของรถ กับส่วนที่ต่ำที่สุดของชั้นที่ถัดไปของอาคาร ต้องไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร ส่วนของพื้นที่ที่ใช้จอดรถต่างระดับกันจะเหลื่อมกันได้ไม่เกิน 1.00 เมตร และเฉพาะส่วนที่เหลื่อมกันจะมีความสูงน้อยกว่า 2.10 เมตร ก็ได้



4. ความกว้างและตำแหน่งทางเข้าออกของรถ

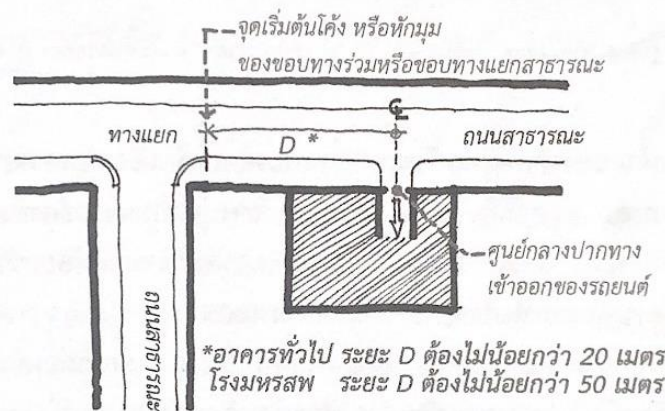
เมื่ออาคารต้องมีที่จอดรถ ต้องมีทางเข้าออกของรถ เพื่อวิ่งเข้าไปสู่ที่จอดรถขนาดและตำแหน่งของทางเข้าออกจึงมีความสำคัญไม่น้อย เพราะหากไม่สามารถทำทางเข้าออกของรถที่ถูกต้องได้ ก็อาจไม่สามารถพัฒนาโครงการตามที่ต้องการได้

4.1. ความกว้างปากทางเข้าออก

ทางเข้าออกของรถกรณีวิ่งสวนทาง ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ส่วนในกรณีที่จัดให้วิ่งรถทางเดียว ทางเข้าและทางออกต้องกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร โดยต้องทำเครื่องหมายแสดงทางเข้าออกไว้ให้ปรากฏ (ดูในกฎกระทรวงฉบับที่ 7 ข้อ)

4.2 ระยะห่างของปากทางเข้าออก จากทางแยกหรือทางร่วมทางแยก

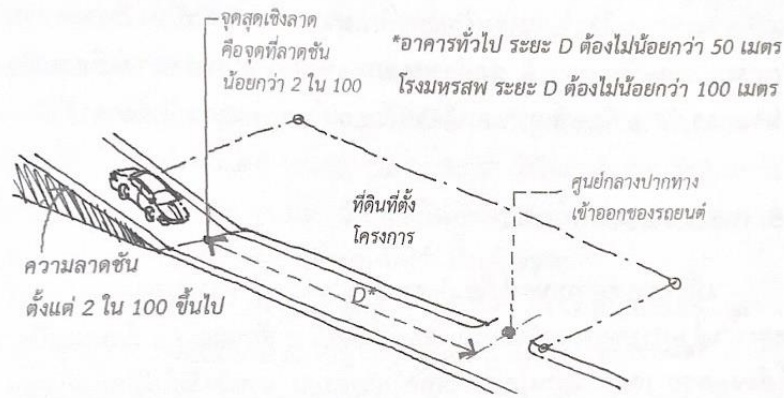
กฎกระทรวงฉบับที่ 7 ข้อ 8 กำหนดแนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถต้องไม่อยู่ในที่ที่เป็นทางร่วมหรือทางแยกและต้องห่างจากจุดเริ่มต้นโค้งหรือหักมุมของขอบทางร่วมหรือขอบทางแยกสาธารณะมีระยะไม่น้อยกว่า 20 เมตรสำหรับโรงมหรสพระยะดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 50 เมตร การกำหนดจุดเริ่มต้นโค้งหรือหักมุมในกรณีที่มีบาทวิถีขอแนะนำให้อัดจุดเริ่มต้นโค้งหรือหักมุมของแบบวิถีจรติดกับผิวจราจรจุดเริ่มวัดระยะ



รูปที่ 6-5 ระยะห่างจากศูนย์กลางของปากทางเข้าออกของรถถึงจุดเริ่มโค้งหรือหักมุมของขอบทางร่วมหรือขอบทางแยกสาธารณะ

4.3 ระยะห่างของปากทางเข้าออกจากสะพานหรือเชิงลาดสะพาน

กฎกระทรวงฉบับที่ 7 ข้อ 8 กำหนดให้แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถต้องไปอยู่บนเชิงลาดสะพานและต้องห่างจากจุดสุดเชิงรากมีระยะไม่น้อยกว่า 50 เมตรสำหรับโรงมหรสพระยะดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 100 เมตร



รูปที่ 6-7 ระยะห่างจากศูนย์กลางของปากทางเข้าออกของรถถึงจุดสุดเชิงลาด (สะพานหรือทางสาธารณะที่เปลี่ยนระดับ)

4.4 จำนวนทางเข้าออกหรือเปล้าทางเข้าออกของรถ

ทางเข้าออกของรถที่อยู่ภายในแปลงที่ดินไม่ว่าจะเป็นการเข้าออกภายในตัวอาคารจอดรถหรือการเข้าออกในพื้นที่จอดรถที่อยู่โดยรอบอาคารแต่ละโครงการสามารถกำหนดจำนวนทางเข้าออกของรถให้เหมาะสมเพื่อให้ทางสัญจรภายในโครงการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

ส่วนทางเข้าออกที่เชื่อมกับถนนสาธารณะที่อยู่ในความรับผิดชอบขององค์กรส่วนปกครองท้องถิ่นไม่พบว่ามีข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนปากทางเข้าออกของรถเป็นการเฉพาะแต่อย่างใดคงมีเพียงการกำหนดขนาดและตำแหน่งในกฎกระทรวงฉบับที่ 7 และกฎกระทรวงฉบับที่ 41 เท่านั้น

5.การออกแบบที่จอดรถ

โดยทั่วไปมี 2 ลักษณะคือลักษณะเป็นพื้นที่จอดรถโล่งเช่นร้านโล่งไม่มีผนังกันโดยรอบและลักษณะที่เป็นอาคารจอดรถไม่ว่าจะอยู่เป็นส่วน 1 ของอาคารหรือที่แยกเป็นอาคารจอดรถเพียงอย่างเดียว

พรบควบคุมอาคาร 2522 มาตรา 4 บัญญัติให้พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่พักจอดรถ ที่กัลบรรดและทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารที่ต้องมีที่จอดรถนั้นเข้าข่ายเป็น อาคาร ดังนั้นการใช้พื้นที่โล่งเป็นที่จอดรถและไม่มีหลังคาคลุมก็เข้าข่ายเป็นอาคาร นอกจากนั้นแล้วการทำที่จอดรถเพื่อใช้จอดรถเพียงอย่างเดียวไม่ได้ทำเพื่อสำหรับการใช้สอยอาคารประเภทใดๆอย่างเช่นการทำพื้นที่จอดรถเพื่อให้เช่าค่าก่อสร้างเป็นอาคารจอดรถก็จะถือเป็น อาคารสาธารณะ ตามบทนิยามในกฎกระทรวงฉบับที่ 55

เมื่อที่จอดรถหรืออาคารจอดรถเข้าข่ายเป็นอาคารหรืออาคารสาธารณะก็จะมีข้อกำหนดในเรื่องอื่นๆตามมาเช่น ที่ว่าง ระยะร่น ฯลฯ

5.1 พื้นที่โล่งจอดรถ

มีเพียงข้อกำหนดที่เกี่ยวกับปากทางเข้าออกความกว้างทางเดินรถขนาดของที่จอด ดังที่ได้กล่าวมาแล้วรหัสพื้นที่โล่งดังกล่าวมีระดับความสูง ไม่เกิน 1.20 เมตรจากระดับดินก็ถือเป็นที่ว่างตามบทนิยามกฎกระทรวงฉบับที่ 55

ส่วนการออกแบบพื้นที่โล่งจอดรถโดยมีหลังคาคลุมหากเป็นพื้นที่จอดรถเพียงอย่างเดียวการออกแบบจะต้องพิจารณาเพิ่มเติมในเรื่องของการต้องจัดให้มีที่ว่างตามประเภทอาคารสาธารณะกำหนดไว้ไม่

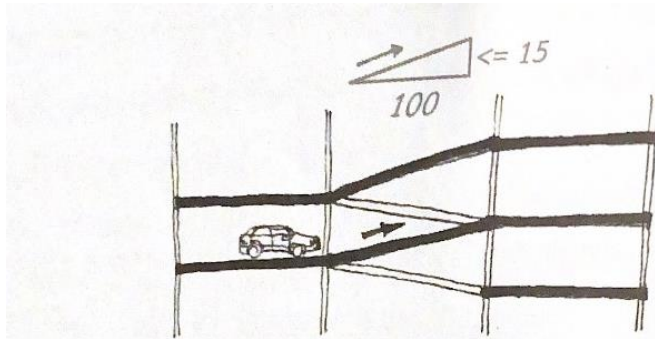
น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 33

ส่วนระยะร่นของหลังคาที่คลุมที่จอดรถโดยไม่มีผนังใดๆกั้นหากพิจารณาระยะร่นตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ที่ยึดระยะร่นจากแนวอาคารโดยพิจารณาแนวอาคารคือแนวที่เป็นผนังก็จะเห็นว่าที่จอดรถที่มีหลังคาคลุมโดยไม่มีผนังใดๆกั้นจะไม่มี หรือที่สาธารณะ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 11 และข้อ 12 ในทางปฏิบัติผู้ออกแบบควรสอบถามความชัดเจนเกี่ยวกับเรื่องนี้กับเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ขออนุญาต

5.2 อาคารจอดรถที่ใช้ทางลาดสำหรับขึ้นลงและเข้าออกอาคารเป็นหลัก

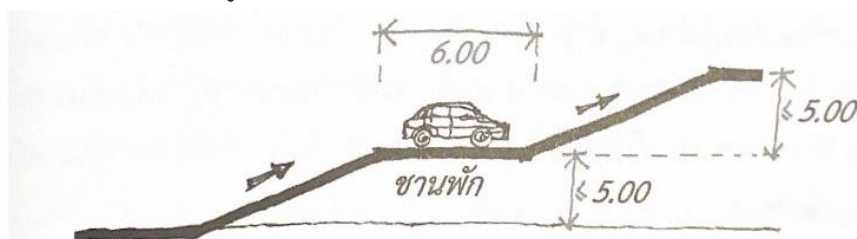
การออกแบบที่จอดรถลักษณะเป็นอาคารจอดรถ ในกฎกระทรวงฉบับที่ 7 ไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับลักษณะอาคารที่เป็นอาคารจอดรถ ก็จะมีเพียงในกฎกระทรวงฉบับที่ 41 ข้อ 4 ที่ระบุความสูงสุทธิของพื้นที่ที่จอดรถ ทางเดินรถ และทางลาดขึ้นลงของรถ กับส่วนที่ต่ำที่สุดของชั้นที่ถัดไปของอาคาร ส่วนในกฎกระทรวงฉบับที่ 41 ข้อ 5 และข้อ 6 เป็นการกำหนดลักษณะของอาคารจอดรถที่ใช้ลิฟท์สำหรับยกรถระหว่างชั้นและอาคารที่ติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลเป็นการเฉพาะส่วนเท่านั้น

ข้อกำหนดเกี่ยวกับทางลาดขึ้นลงและเข้าออกลานจอดรถ ไม่มีกำหนดอยู่ในทางกฎกระทรวงฉบับที่ 7 และกฎกระทรวงฉบับที่ 41 ดังนั้นการออกแบบทางลาดขึ้นลงอาคารจอดรถขอแนะนำให้นำรายละเอียดตามข้อบังคับกรุงเทพมหานครฉบับที่ 44 พอ 99 มาใช้เป็นแนวทางในการออกแบบไม่ว่าจะเป็นความลาดชันของทางลาดขึ้นลงระหว่างชั้นของอาคารจอดรถที่กำหนดให้ลาดชันได้ไม่เกินร้อยละ 15 (คือความสูงแนวตั้ง 0.15 เมตรหรือ 15 เซนติเมตรต่อความยาวแนวราบ 1 เมตร)



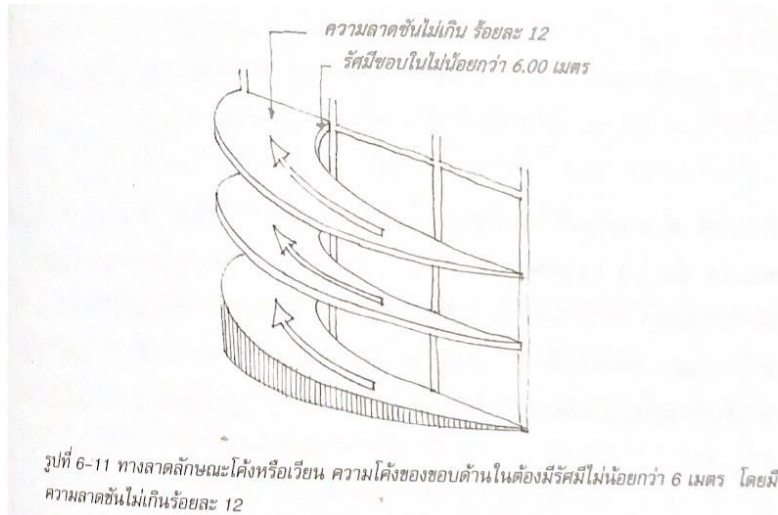
รูปที่ 6-9 ความลาดชันของทางลาดขึ้นลงอาคารจอดรถ ต้องไม่เกินร้อยละ 15 (ขบ.44 ข้อ 99)

การทำที่พักรถ(ชานพัก)ในกรณีที่เป็นทางลาดขึ้นลงระหว่างชั้นที่สูงเกิน 5 เมตรจะต้องมีที่พักรถเป็นช่วงช่วง ให้แต่ละช่วงสูงไม่เกิน 5 เมตร โดยที่พัก 11 ต้องมีความยาวไม่น้อยกว่า 6 เมตร

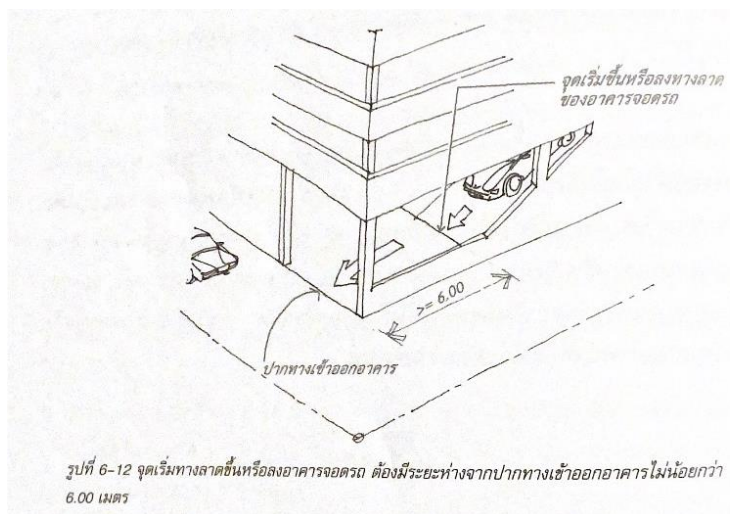


รูปที่ 6-10 ทางลาดขึ้นลงที่สูงเกิน 5 เมตร ต้องมีที่พักรถยาวไม่น้อยกว่า 6 เมตรเป็นช่วงๆแต่ละช่วงสูงไม่เกิน 5 เมตร

หากออกแบบทางลาดขึ้นลงเป็นลักษณะโค้งหรือทางเวียนจะต้องทำความโค้งของขอบด้านในให้มีรัศมีไม่น้อยกว่า 6.00 เมตรความชันของทางลาดแบบโค้งหรือทางเวียนให้ราชการได้ไม่เกินร้อยละ 12 เนื่องจากกฎหมายไม่ได้กำหนดจุดวัดความลาดชัน จึงขอแนะนำให้ใช้ขอบด้านในเป็นจุดวัดความลาดชัน แต่หากผู้ออกแบบเห็นว่าควรวัดที่จุดอื่นที่ไม่ใช่ขอบด้านใน ก็แนะนำทำหนังสือสอบถามเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นเพื่อความชัดเจน



จุดเริ่มทางลาดขึ้นหรือลงอาคารที่ระดับพื้นต้องมียะทางถึงปากทางเข้าหรือออกอาคารไม่น้อยกว่า 6 เมตร



6. จำนวนห้องน้ำของที่จอดรถ

ภายหลังที่กฎกระทรวงฉบับที่ 39 ตารางที่ 2 มีการปรับปรุงแก้ไขโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 63 ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดจากห้องน้ำและห้องส้วมของอาคารที่จอดรถมีผลให้เกิดข้อสงสัยในการปฏิบัติประเด็นสำคัญคือ อาคารที่จอดรถสำหรับบุคคลทั่วไป มีความหมายเช่นใดจึงต้องกำหนดจำนวนสุขภัณฑ์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยยะสำคัญ

ตารางแสดงจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมของอาคารที่จอดรถสำหรับบุคคลทั่วไป ตาม กฏ.39 แก้ไขโดย กฏ.63
ตัวเลขใน { } แสดงจำนวนสุขภัณฑ์ตาม กฏ.39 เดิมก่อนมีการแก้ไขปรับปรุง

ชนิดหรือประเภทอาคาร	เกณฑ์การกำหนด	ห้องส้วม		ห้องน้ำ	อ่างล้างมือ
		ห้องถ่าย อุจจาระ	ที่ปัสสาวะ		
(16) อาคารที่จอดรถ สำหรับบุคคลทั่วไป	ต่อพื้นที่อาคาร 1,000 ตารางเมตร				
	(1) สำหรับผู้ชาย	2 {1}	4 {1}	-	1 {1}
	(2) สำหรับผู้หญิง	6 {1}	-	-	1 {1}

7.ที่ว่างแนวอาคารและระยะต่างๆของอาคารจอดรถ

การพิจารณาที่ว่างสำหรับการออกแบบอาคารจอดรถหากพิจารณาตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ในบท
นิยามและข้อ 33 อาคารจอดรถจะเข้าข่ายเป็นอาคารสาธารณะซึ่งต้องจัดให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของ
พื้นที่ที่มากที่สุดชั้นใดชั้นหนึ่งของอาคารส่วนแนวอาคารระยะต่างๆ เช่น ระยะร่น ทั่วไปก็พิจารณาตาม
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 หมวด 4 ตั้งแต่ข้อ 40 ไปจนถึงข้อ 50 แต่หากเข้าข่ายเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาด
ใหญ่ก็จะต้องมีที่ว่าง ถนนโดยรอบอาคาร ฯลฯ เป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 หมวด 1 ข้อ 2 ถึงข้อ 6

ตารางสรุปแสดงประเภทอาคาร พื้นที่ใช้สอยตามประเภทอาคาร และจำนวนที่จอดรถ
ที่ต้องจัดให้มีแยกตามประเภทอาคาร

นอกเขตกรุงเทพมหานคร	
จำนวนที่จอดรถที่ต้องจัดให้มี ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555)	
โรงแรมหรู ที่มีพื้นที่สำหรับจัดที่นั่งสำหรับคนตั้งแต่ 500 ที่ขึ้นไป	1 คัน / 40 ที่นั่ง
โรงแรม ที่มีพื้นที่ห้องโถงหรือมีพื้นที่พาณิชยกรรม ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป ต่อพื้นที่ห้องโถง 30 ตรม. ต่อพื้นที่พาณิชยกรรม 40 ตรม.	1 คัน 1 คัน
ในกรณีโรงแรมที่มีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่ และตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ตามสภาพธรรมชาติไม่สามารถ นำรถยนต์เข้าไปใช้ได้ จะไม่จัดให้มีที่จอดรถยนต์ ที่กลับรถยนต์และทางเข้าออกของรถยนต์ก็ได้	
อาคารชุด ที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัวตั้งแต่ 60 ตรม. ขึ้นไป	1 คัน / 2 ครอบครัว
ภัตตาคาร ที่มีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหาร ตั้งแต่ 150 ตรม. ขึ้นไป	1 คัน / 40 ตรม.
ห้างสรรพสินค้า ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตรม. ขึ้นไป	1 คัน / 40 ตรม.
สำนักงาน ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตรม. ขึ้นไป	1 คัน / 120 ตรม.
ตึกแถว สูงไม่เกิน 4 ชั้น ที่เข้าข่ายอาคารขนาดใหญ่	1 คัน / 2 ห้อง
ห้องโถง ของ ภัตตาคาร, อาคารขนาดใหญ่	1 คัน / 30 ตรม.
อาคารขนาดใหญ่	1 คัน / 240 ตรม.



แบบทดสอบก่อนเรียน/หลังเรียน

หน่วยที่ ๖

วิชา กฎหมายอาคาร รหัสวิชา ๒๐๑๐๘-๒๑๑๐

สอนครั้งที่ ๖

ชื่อหน่วย ที่จอดรถ อาคารจอดรถ

ชั่วโมงรวม ๒

จำนวนชั่วโมง ๒

๕. การวัดผลและประเมินผล

๕.๑ ก่อนเรียน/หลังเรียน

๑. ที่จอดรถขนานหรือทำมุมน้อยกว่า ๓๐ องศา กับแนวทางเดินรถ ความกว้างทางวิ่งต้องกว้างไม่น้อยกว่าเท่าไร

ก. ๓.๐๐ เมตร

ข. ๓.๕๐ เมตร

ค. ๕.๕๐ เมตร

ง. ๖.๐๐ เมตร

๒. ที่จอดรถทำมุมตั้งแต่ ๓๐ องศา แต่ไม่เกิน ๖๐ องศา กับแนวทางเดินรถ ความกว้างทางวิ่งต้องกว้างไม่น้อยกว่าเท่าไร

ก. ๓.๐๐ เมตร

ข. ๓.๕๐ เมตร

ค. ๕.๕๐ เมตร

ง. ๖.๐๐ เมตร

๓. ที่จอดรถทำมุมมากกว่า ๖๐ องศา กับแนวทางเดินรถ ความกว้างทางวิ่งต้องกว้างไม่น้อยกว่าเท่าไร

ก. ๓.๐๐ เมตร

ข. ๓.๕๐ เมตร

ค. ๕.๕๐ เมตร

ง. ๖.๐๐ เมตร

๔. ที่จอดรถขนานหรือทำมุมน้อยกว่า ๓๐ องศา กับแนวทางเดินรถ ความยาวของที่จอดรถต้องกว้างเท่าไร

ก. ไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร

ข. ไม่น้อยกว่า ๕.๕๐ เมตร

ค. ไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร

ง. ไม่น้อยกว่า ๔.๕๐ เมตร

๕. ที่จอดรถทำมุมตั้งแต่ ๓๐ องศา แต่ไม่เกิน ๖๐ องศา กับแนวทางเดินรถ ความยาวของที่จอดรถต้องกว้างเท่าไร

ก. ไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร

ข. ไม่น้อยกว่า ๕.๕๐ เมตร

ค. ไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร

ง. ไม่น้อยกว่า ๔.๕๐ เมตร

๖. ที่จอดรถทำมุม ๙๐ องศา กับแนวทางเดินรถ ความยาวของที่จอดรถต้องกว้างเท่าไร

ก. ไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร

ข. ไม่น้อยกว่า ๕.๕๐ เมตร

ค. ไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร

ง. ไม่น้อยกว่า ๔.๕๐ เมตร

๗. ที่จอดรถคนพิการข้อใดไม่ถูกต้อง

ก. ต้องมีที่ว่างด้านข้างของที่จอดรถอย่างน้อย ๑.๐๐ เมตร

ข. สามารถจอดขนานกับทางเดินรถได้

ค. ที่จอดรถต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร

ง. มีความยาวไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร

๘. ความสูงสุทธิของอาคารจอดรถระหว่างพื้นกับส่วนที่อยู่ต่ำสุดของพื้นชั้นต่อไป มีระยะเท่าไร

ก. ๒.๐๐ เมตร

ข. ๒.๑๐ เมตร

ค. ๒.๕๐ เมตร

ง. ๒.๘๐ เมตร

๙. ระยะเหลื่อมของพื้นอาคารจอดรถจะเหลื่อมกันได้ไม่เกินกี่เมตร

ก. ๐.๘๐ เมตร

ข. ๐.๙๐ เมตร

ค. ๑.๐๐ เมตร

ง. ๑.๑๐ เมตร

๑๐. ทางเข้าออกหรือปากทางเข้าออกของรถของอาคารทั่วไป ที่อยู่ดินสะพาน ต้องห่างจากดินสะพานอย่างน้อยเท่าไร

ก. ๒๐ เมตร

ข. ๓๐ เมตร

ค. ๔๐ เมตร

ง. ๕๐ เมตร



แผนการจัดการเรียนรู้มุ่งเน้นสมรรถนะ

หน่วยที่๗

วิชา กฎหมายอาคาร รหัสวิชา ๒๐๑๐๘-๒๑๑๐

สอนครั้งที่๗

ชื่อหน่วย การคิดพื้นที่ตามกฎหมาย ควบคุมอาคาร

ชั่วโมงรวม ๒

จำนวนชั่วโมง ๒

๑. สาระสำคัญ

การคิดพื้นที่ตามกฎหมายกำหนดเป็นเรื่องสำคัญ เนื้อหาบทนี้ต้องการให้เข้าใจถึงการคิดพื้นที่อาคาร วิธีวัดพื้นที่ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร โดยควรทราบนิยามที่เกี่ยวข้องกับการคิดพื้นที่อาคาร

๒. สมรรถนะประจำหน่วย

- ๒.๑ สามารถคิดพื้นที่อาคารได้
- ๒.๒ สามารถแยกประเภทอาคารตามพื้นที่อาคารได้
- ๒.๓ สามารถคิดพื้นที่อาคารเพื่อยื่นขออนุญาตได้

๓. จุดประสงค์การเรียนรู้

- ๓.๑.นักเรียนสามารถคิดพื้นที่อาคารได้
- ๓.๑.นักเรียนสามารถแยกประเภทอาคารตามพื้นที่อาคารได้
- ๓.๑ นักเรียนสามารถคิดพื้นที่อาคารเพื่อยื่นขออนุญาตได้



ใบความรู้หน่วยที่ ๗

หน่วยที่.๗

วิชา กฎหมายอาคาร รหัสวิชา ๒๐๑๐๘-๒๑๑๐

สอนครั้งที่ ๗

ชื่อหน่วย การคิดพื้นที่ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

ชั่วโมงรวม ๒

จำนวนชั่วโมง๒

๔. เนื้อหาสาระการเรียนรู้

หน่วยที่ ๗

การคิดพื้นที่ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

บทนำ

สิ่งสำคัญที่ผู้ออกแบบจะต้องรับผิดชอบในการเตรียมข้อมูลการออกแบบ และจัดทำแบบสำหรับขออนุญาต คือ พื้นที่อาคาร เนื่องจากเกี่ยวพันไปถึงหลายเรื่อง เช่น การคำนวณหาจำนวนที่จอดรถ จำนวนห้องน้ำห้องส้วม การออกแบบระบบอาคาร ฯลฯ ทั้งยังมีผลต่อการพิจารณาว่าอาคารนั้นเข้าข่ายเป็นอาคารประเภทใด

เป็นอาคารประเภทที่ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงในบางพื้นที่ หรือ ไม่อยู่ในขนาดที่กำหนด สำหรับการประกอบใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือมีพื้นที่ก่อสร้างเกินเกณฑ์ การใช้ประโยชน์ที่ดิน (ค่า F.A.R.) ตามข้อกำหนดของผังเมืองรวมหรือไม่ ฯลฯ

“พื้น” หมายความว่า พื้นที่ของอาคารที่บุคคลเข้าอยู่ หรือเข้าใช้สอยได้ภายใน ขอบเขตของคานหรือตงที่รับพื้น หรือภายในพื้นนั้น หรือภายในขอบเขตของผนังอาคารรวมทั้งเฉลียงหรือระเบียงด้วย (กฎกระทรวงฉบับที่ 55)

“พื้นที่อาคาร” หมายความว่า พื้นที่ของพื้นของอาคาร แต่ละชั้นที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ภายในขอบเขตด้านนอกของคานหรือภายในพื้นนั้น หรือ ภายในขอบเขตด้านนอกของผนังอาคาร และหมายความรวมถึงเฉลียง หรือระเบียงด้วย แต่ไม่รวมพื้นลาดฟ้า และบันไดนอกหลังคา (กฎกระทรวงฉบับที่ 33)

“ลาดฟ้า” หมายความว่า พื้นที่ส่วนบนสุดของอาคารที่ไม่มีหลังคาปกคลุม และบุคคลสามารถเข้าไปใช้สอยได้ (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 และ 33)

1.การคิดพื้นที่อาคาร เพื่อออกแบบและยื่นขออนุญาตตามกฎหมายควบคุมอาคาร

ในการพิจารณาแบบที่มีการยื่นขออนุญาตหรือแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ นอกจากระยะร่น ระยะห่าง ความสูงของอาคารที่เป็นไปตามกฎหมายกำหนดแล้ว พื้นที่อาคาร ไม่ว่าจะเป็น “พื้นที่ใช้สอย” หรือ “พื้นที่ก่อสร้างทั้งหมด” ถือเป็นข้อมูลสำคัญที่ผู้มีหน้าที่ อนุญาตจำเป็นต้องใช้สำหรับพิจารณาแบบที่ยื่นอนุญาตหรือแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ เช่น

-อาคารนั้นๆต้องมีการออกแบบให้ห้องประกอบ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆอย่างไร มีความ

แข็งแรงเป็นพิเศษอย่างไร เช่น จำนวนที่จอดรถ จำนวนห้องน้ำ ห้องส้วม วัสดุอาคาร ระบบอาคาร โครงสร้างอาคาร ต้องจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้พิการทุพพลภาพและชรา หรือไม่ เข้าข่ายอาคารประเภทควบคุมหรือไม่

-อาคารนั้นๆ เป็นอาคารที่ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือสามารถก่อสร้างดัดแปลง ให้มีพื้นที่ได้เพียงใด ในเขตที่ถูกประกาศให้เป็น บริเวณห้ามก่อสร้าง

-อาคารนั้นๆต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารหรือมีการประกันภัยความผิดตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก หรือไม่

พื้นที่อาคารยังเป็นข้อมูลสำหรับพิจารณาว่าต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายอื่นๆด้วยหรือไม่ เช่น

กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ซึ่งผังเมืองเรามาักจำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามประเภทอาคารโดยขึ้นอยู่กับพื้นที่อาคาร หรือหนดพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน(พื้นที่อาคารที่สามารถก่อสร้างได้สูงสุดในแปลงที่ดิน) หรือค่าF.A.R. และการคำนวณพื้นที่ว่าง หรือค่า O.S.R. ซึ่งเป็นการคำนวณจากพื้นที่รวมของอาคาร

กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและกำหนดพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมที่มีการควบคุมขนาดพื้นที่ อาคารสามารถก่อสร้างอยู่ด้วยในลักษณะเดียวกับ บริเวณห้ามก่อสร้าง ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน ที่กำหนดอาคารบางประเภทตามขนาดพื้นที่ ต้องออกแบบให้มีการอนุรักษ์พลังงาน

กฎหมายอาคารชุด ที่ต้องระบุพื้นที่เป็น ทรัพย์สินส่วนบุคคล (พื้นที่ขาย) และ “ทรัพย์สินส่วนกลาง”(พื้นที่ที่ทุกคนซึ่งเป็นเจ้าของชั้นส่วนบุคคลในอาคารชุดมีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน)

โดยสรุปก็คือผู้ออกแบบจำเป็นต้องแจกแจงคิดและคำนวณพื้นที่อาคารเพื่อให้เจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่เกี่ยวข้องสำหรับการพิจารณายื่นขออนุญาตหรือการแจ้งมาตรา 39 ทวิตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือตามกฎหมายอื่นๆที่ต้องปฏิบัติตามนั่นเอง

2. หลักเกณฑ์วิธีในการคิดพื้นที่อาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร

หลักเกณฑ์สำหรับพิจารณาว่าอะไรคือพื้นที่อาคาร ก็คือพื้นที่ส่วนที่คุณสามารถเข้าไปอยู่หรือเข้าไปใช้สอยได้พื้นที่เฉลี่ยระเบียงดาดฟ้าจึงเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่อาคารด้วยส่วนพื้นที่ที่คนไม่สามารถอยู่หรือใช้สอยเป็นอาคารปกติเสันกันสาดหลังคาพื้นที่เช่นหมู่ไม่ถึงเป็นช่วงที่อาคารตามกฎหมาย ควบคุมอาคาร อย่างไรก็ตามพื้นที่ของอาคารบางประเภทมันจะเป็นพื้นที่ที่คนเค้าได้ใช้สอยได้เป็นปกติแต่กฎหมายก็ผ่อนให้ไม่ต้องนำมาคิดรวมเป็นพื้นที่อาคารเช่น

1. สำหรับอาคารสูงเหลือค่าขนาดใหญ่พิเศษกฎกระทรวงฉบับที่สาม 13 ข้อหนึ่งนิยามพื้นที่อาคาร กำหนดให้พื้นที่ดาดฟ้าหรือวันไดนออกหลังคาไม่ต้องนำมาคิดรวมไปหมดที่อาคารเพื่อพิจารณาแล้วว่าฉันต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดบางอย่างซึ่งใช้พื้นที่อาคารเป็นหลักเกณฑ์และรวมถึงการพิจารณาว่าอาคารใดเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษด้วยหรือไม่

ในบางกรณีการคิดพื้นที่อาคารเพื่อพิจารณาว่าอาคารนั้นเข้าข่ายอาคารประเภทที่ต้องมีการควบคุมเป็นการ

เฉพาะหรือไม่กฎหมายก็อาจจะกำหนดลักษณะหลักเกณฑ์เพิ่มเติมว่าพื้นที่ใดต้องนำมาคิดรวมหรือไม่ต้องนำมาคิดเป็นพื้นที่อาคารด้วยเช่น

1. กฎหมายควบคุมอาคารควบคุมการใช้กำหนดให้นำพื้นที่ทางเดินห้องน้ำหรือห้องรวมหรือพื้นที่ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับกิจการและอยู่ในอาคารนั้นมาคิดพื้นที่อาคารด้วย
2. ในกรณีอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งเมื่ออ้างถึงพื้นที่ใช้สอยของอาคารพาณิชย์กรรมครบพรีค้าส่งก็จะคิดเฉพาะพื้นที่อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อประกอบการพาณิชย์กรรมประเภทการค้าปลีกส่งเท่านั้นไม่ต้องนำมาคิดพื้นที่ส่วนอื่นที่อยู่ภายในอาคารโดยคำนวณด้วยเช่นห้องน้ำห้องส้วมพื้นที่ที่ใช้เก็บสินค้าสำนักงาน ฯลฯ

กฎหมายแต่ละฉบับมีวิธีคิดพื้นที่ต่างกัน

การกำหนดว่าพื้นที่ใดต้องนำมาคิดคำนวณรวมเป็นพื้นที่อาคารด้วยหรือไม่นั้นควรทราบไว้ว่ากฎหมายแต่ละฉบับอาจกำหนดไว้แตกต่างกันทั้งนี้ขึ้นกับวัตถุประสงค์ของการควบคุมของแต่ละฉบับกฎหมายนั้นยกตัวอย่างเช่น

กฎหมายครอบคลุมอาคารอาคารควบคุมการใช้ที่มีวัตถุประสงค์ต้องการควบคุมให้อาคารมีความมั่นคงแข็งแรงและมีการก่อสร้างถูกต้องตามแบบที่ได้รับอนุญาตโดยกำหนดให้นำพื้นที่ทางเดินห้องน้ำหรือห้องส้วมหรือพื้นที่ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับกิจการและอยู่ในอาคารนั้นมาคิดรวมด้วยขณะที่กฎกระทรวงบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารครบลีกค้าส่ง เป็นการควบคุมไม่ให้ก่อสร้างอาคารครบลีกค้าส่งซึ่งมีพื้นที่เกินกว่าที่กำหนดในการดูว่าอาคารใดเข้าข่ายเป็นอาคารขาพิงค้าส่งที่มีพื้นที่เกินกว่าที่กำหนดจะคิดเฉพาะพื้นที่ใช้สอยที่ใช้จำหน่ายสินค้าหรือขายสินค้าเท่านั้นไม่รับพื้นที่อื่นที่ไม่ได้จำหน่ายสินค้าเช่นสำนักงานพื้นที่ที่จะสินค้าหรือห้องน้ำ รวมด้วยจะเห็นได้ว่าในกระทรวงทั้งสองฉบับมีวัตถุประสงค์ในการควบคุมอาคารที่แตกต่างกันดังนั้นจึงมีวิธีคิดต่างกันและไม่สามารถนำวิธีคิดของข้อหนึ่งไปใช้กับอีกฉบับหนึ่งได้

4. พื้นที่ตามกฎหมายอื่นที่ควรทราบ

การคิดพื้นที่อาคารตามกฎหมายอื่นๆโดยทั่วไปมักจะใช้ข้อมูลพื้นที่ที่คำนวณได้ตามกฎหมายควบคุมอาคารมาเป็นข้อกำหนดในให้ปฏิบัติแต่ก็อาจมีพื้นที่อื่นๆที่ไม่ใช่คำนวณเช่นเดียวกับพื้นที่อาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร

สำหรับกฎหมายอาคารชุดจะมีหลักเกณฑ์วิธีการในการคิดพื้นที่ทั้งหมดไว้โดยเฉพาะที่น้ำจะต้องรู้ไว้คือหลักเกณฑ์ในการวัดพื้นที่อาคารชุดเพื่อแยกกรรมสิทธิ์ระหว่าง sub ส่วนกลาง (กรรมสิทธิ์ที่เจ้าของห้องชุดทั้งหมดต้องช่วยกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแล) และชั้นส่วนบุคคล (พื้นที่สำหรับคนจะเป็นพื้นที่ขายให้กับผู้ซื้อห้องชุดเรียกว่าเนื้อที่ห้องชุด) ตามกฎระเบียบกรมที่ดินว่า ด้วยอาคารชุดพ.ศ. 2554 ข้อ 14 จึงขอนำมาลงไว้ ณ ที่นี้ด้วย

1. ผนังที่แบ่งระหว่างห้องชุดโดยไม่ได้ทำหน้าที่รับน้ำหนักจากชั้นบนถือเป็นชั้นส่วนบุคคลที่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้นให้คิดเนื้อที่ครึ่งหนึ่งของผนังเป็นเนื้อที่ห้องชุดด้วย
2. ผนังที่กั้นระหว่างห้องชุดกับชั้นส่วนบุคคลโดยไม่ได้ทำหน้าที่รับน้ำหนักจากชั้นบนเป็นชั้นส่วนบุคคลของห้องชุดนั้นให้คิดคำนวณเนื้อที่ผนังทั้งหมดรวมเป็นเนื้อที่ห้องชุด

3. ผนังที่อยู่ริมอาคารและผนังห้องชุดที่ล่องล้าไปในอากาศซึ่งเป็นผนังอยู่ริมอาคารเช่นเดียวกันเช่น โครงสร้างเพื่อความมั่นคงและป้องกันความเสียหายต่ออาคารชุดเป็นชั้นส่วนกลางไม่ให้คำนวณเป็น เนื้อที่ห้องชุด
4. ความสูงของห้องชุดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้เป็นไปตามแผนผังที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงาน ท้องถิ่น
5. กรณีที่ห้องชุดมีหลายระดับและมีช่องบันไดจากชั้นล่างสู่ชั้นบนในห้องชุดให้หนักราคานวณพื้นที่ที่ช่อง บันไดความเป็นชั้นส่วนบุคคลของห้องชุดนั้นบนด้วยเสมือนไม่มีช่องบันได

ดังนั้นทุกครั้งที่มีการคืนพื้นที่อาคารจึงควรรู้ว่าเป็นการคิดพื้นที่อาคารเพื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎหมาย เรื่องใดเช่นพิจารณาค่าใช้จ่ายประโยชน์ที่ดินนำไปคิดจำนวนที่จอดรถจำนวนห้องน้ำหรือ เป็นการคิดพื้นที่อาคาร เพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆเช่นผู้ที่ย้ายพื้นที่ส่วนกลางทั้งนี้ไม่ให้เกิดความผิดพลาดที่บางครั้งอาจเป็นปัญหาใหญ่ได้



แบบทดสอบก่อนเรียน/หลังเรียน

หน่วยที่ ๗

วิชา กฎหมายอาคาร รหัสวิชา ๒๐๑๐๘-๒๑๑๐

สอนครั้งที่๗

ชื่อหน่วย การคิดพื้นที่ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

ชั่วโมงรวม๒

จำนวนชั่วโมง๒

๕. การวัดผลและประเมินผล

๕.๑ ก่อนเรียน/หลังเรียน

๑.อาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ พื้นที่ส่วนใดไม่นำมาคิดพื้นที่อาคาร

- ก.บันไดหนีไฟในอาคาร
- ข.พื้นที่ดาดฟ้าหรือบันไดนอกหลังคา
- ค.ระเบียงอาคาร
- ง.ส่วนต่อเติมอาคารเดิม

๒.ข้อใดคือ “อัตราพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน”

- ก.F.H.C
- ข.U.B.C
- ค.F.A.R
- ง.O.T.R

๓.ในกรณีการคิดพื้นที่ใช้สอยของอาคารประเภทพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ควรคิดพื้นที่อย่างไร

- ก.คิดเฉพาะแต่พื้นที่พาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่งเท่านั้น
- ข.คิดรวมทั้งอาคาร
- ค.คิดรวมทั้งอาคาร ยกเว้นห้องน้ำ ห้องส้วม
- ง.ที่กล่าวมาผิดทุกข้อ

๔.หากคิดพื้นที่จอดรถจากพื้นที่ใช้สอย ได้ ๕๐.๒ คัน ควรจะมีพื้นที่สำหรับจอดรถกี่คัน

- ก.๕๐ คัน
- ข.๕๑ คัน
- ค.ไม่น้อยกว่า ๕๐ คัน
- ง.ไม่น้อยกว่า ๕๑ คัน

๕.กฎหมายใดที่

- ก.ไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร
- ข.ไม่น้อยกว่า ๕.๕๐ เมตร
- ค.ไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร
- ง.ไม่น้อยกว่า ๔.๕๐ เมตร

๖.ที่จอดรถท่ามุม ๙๐ องศากับแนวทางเดินรถความยาวของที่จอดรถต้องกว้างเท่าไร

- ก.ไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร
- ข.ไม่น้อยกว่า ๕.๕๐ เมตร
- ค.ไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร
- ง.ไม่น้อยกว่า ๔.๕๐ เมตร

๗. ที่จอดรถคนพิการข้อใดไม่ถูกต้อง

- ก. ต้องมีที่ว่างด้านข้างของที่จอดรถอย่างน้อย ๑.๐๐ เมตร
- ข. สามารถจอดขนานกับทางเดินรถได้
- ค. ที่จอดรถต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร
- ง. มีความยาวไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร

๘. ความสูงสุทธิของอาคารจอดรถระหว่างพื้นกับส่วนที่อยู่ต่ำสุดของพื้นชั้นต่อไป มีระยะเท่าไร

- ก. ๒.๐๐ เมตร
- ข. ๒.๑๐ เมตร
- ค. ๒.๕๐ เมตร
- ง. ๒.๘๐ เมตร

๙. ระยะเหลื่อมของพื้นอาคารจอดรถจะเหลื่อมกันได้ไม่เกินกี่เมตร

- ก. ๐.๘๐ เมตร
- ข. ๐.๙๐ เมตร
- ค. ๑.๐๐ เมตร
- ง. ๑.๑๐ เมตร

๑๐. ทางเข้าออกหรือปากทางเข้าออกของรถของอาคารทั่วไป ที่อยู่ดินสะพาน ต้องห่างจากดินสะพานอย่างน้อยเท่าไร

- ก. ๒๐ เมตร
- ข. ๓๐ เมตร
- ค. ๔๐ เมตร
- ง. ๕๐ เมตร



ใบความรู้หน่วยที่ ๘

หน่วยที่.๘

วิชา กฎหมายอาคาร รหัสวิชา ๒๐๑๐๘-๒๑๑๐

สอนครั้งที่ ๘

ชื่อหน่วย การขออนุญาตตามกฎหมายควบคุมอาคาร

ชั่วโมงรวม ๒

จำนวนชั่วโมง๒

๔. เนื้อหาสาระการเรียนรู้

หน่วยที่ ๘

การขออนุญาตตามกฎหมายควบคุมอาคาร

บทนำ

การขออนุญาตตามกฎหมายควบคุมอาคาร

ตามกฎหมายควบคุมอาคารการดำเนินการเกี่ยวกับอาคารไม่ว่าจะเป็นการก่อสร้างตัดแปลงหรือถอนเคลื่อนย้ายใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารจะต้องขออนุญาตเหลือมีการแจ้งจะต้องได้รับอนุญาตหรือได้รับใบรับรองการแจ้งก่อนจึงสามารถลงมือทำการนั้นนั้นได้แต่ก็มีบางอาคารบางประเภทหรือการกระทำบางอย่างที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตหรือไม่ต้องแจ้งหรือได้ผ่อนผันบางเรื่องในการขออนุญาต

บทความนี้ต้องการให้ความเข้าใจในบางประเด็นเกี่ยวกับการขออนุญาตเช่นวิธีการขออนุญาตการยื่นขออนุญาตการต่อใบอนุญาตใบอนุญาตแบบขออนุญาตรวมถึงการได้รับยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตหรือหากต้องขออนุญาตก็ได้รับผ่อนผันในบางเรื่องแต่จะไม่ลงรายละเอียดขั้นตอนและเอกสารที่ต้องใช้ในการขออนุญาตเนื่องจากในฉบับกฎหมายที่เกี่ยวข้องมีกำหนดไว้อยู่แล้วอีกทั้งหน่วยงานที่ได้รับผิดชอบก็มีการเผยแพร่ตอนต่างๆไว้หรือสามารถสอบถามโดยตรงไปยังหน่วยงานที่พิจารณาอนุญาตโดยมีฉบับกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่ควรศึกษาได้แก่

1. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร 2522 หมวดสามเกี่ยวกับการก่อสร้างตัดแปลงหรือถอนเคลื่อนย้ายและใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารโดยเฉพาะมาตรา 39 ทวิที่ว่าด้วยการก่อสร้างตัดแปลงหรือถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยไม่ยื่นคำขออนุญาต
2. กฎกระทรวงฉบับที่ 10 ที่กำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับการขออนุญาตและแบบเอกสารที่ต้องใช้ประกอบการยื่นขออนุญาตและรายละเอียดเกี่ยวกับใบอนุญาต
3. กฎกระทรวงยกเว้นผ่อนผันกำหนด ประเภทอาคารที่ไม่ต้องขออนุญาตหรือได้ผ่อนผันเกี่ยวกับการขออนุญาต

อาคารที่ไม่ต้องขออนุญาตหรือแจ้ง

การดำเนินการเกี่ยวกับราคาที่กำลังมีสองประเภทอาคารและสองการดำเนินการที่ไม่ต้องมีการขออนุญาตหรือแจ้งสามารถทำได้ทันทีคือ

อาคารประเภทแรกอาคารที่ไม่อยู่ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมายควบคุมอาคาร

และกฎหมายควบคุมอาคารและกำหนดให้การดำเนินการเกี่ยวกับอาคารต้องมีการขออนุญาตหรือแจ้งแต่หากพื้นที่ใดไม่มีประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคารไม่มีและไม่เคยมีผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองและอาคารที่ดำเนินการนั้นไม่ใช่อาคารสูงอาคารขนาดใหญ่อาคารชุมนุมคนหรือลงมหรสพการดำเนินการเกี่ยวกับอาคารเหล่านั้นไม่ว่าจะเป็นการสร้างดัดแปลงหรือถอนเคลื่อนย้ายหรือใช้เปลี่ยนการใช้อาคารสามารถดำเนินการได้ทันทีโดยไม่ต้องขออนุญาตหรือไม่ต้องแจ้งก่อน (ดูพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร 2522 มาตราสอง) เพราะถือว่าพื้นที่ราคานั้นไม่อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายควบคุมอาคารหมายเหตุควรรู้เพิ่มเติมไว้ในกรณีที่พื้นที่ใดแต่ไม่ได้อยู่ในบังคับของกฎหมายควบคุมอาคารแต่หากพื้นที่ดังกล่าวนั้นเกิดเพลิงไหม้และถูกประกาศให้เป็นเขตเพลิงไหม้พื้นที่นั้นจะไม่ถือว่ามีการพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคารบังคับตั้งแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้จนกว่าจะมีประกาศไม่ปรับปรุง เขตเพลิงไหม้จึงถือว่ายกเลิกพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวดูใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร 2522 มาตรา 62

อาคารประเภทที่สองอาคารที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาต

สำหรับพื้นที่ที่อยู่ใต้บังคับของกฎหมายควบคุมอาคารโดยทั่วไปการก่อสร้างดัดแปลงอาคารทุกอาคารต้องมีการขออนุญาตหรือแจ้งก่อนเหมือนกันอย่างไรก็ตามกฎหมายได้กำหนดอาคารบางประเภทที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตโดยกฎกระทรวงยกเว้นผ่อนผันกำหนดอาคารบางประเภทที่ไม่ต้องขออนุญาตแต่ต้องมีการส่งแบบซึ่งถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร (ย่ำว่าแบบนั้นต้องถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร) ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทำการก่อสร้างได้แก่

1. อาคารของกระทรวงทบวงกรมที่ใช้ในราชการ หรือใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์
2. อาคารของราชการส่วนท้องถิ่นซึ่งใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์
3. อาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์
4. โบราณสถานวัดวาอารามหรืออาคารต่างๆที่ใช้เพื่อการศาสนาซึ่งมีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างไว้แล้วโดยเฉพาะ
5. อาคารที่ทำการขององค์การระหว่างประเทศหรืออาคารที่ทำการของหน่วยงานที่ตั้งขึ้นตามความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ
6. อาคารที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลต่างประเทศ

กฎกระทรวงยกเว้นผ่อนผันยังกำหนดให้อาคารชั่วคราวบางประเภทไม่ต้องขออนุญาตได้แก่

1. อาคารเพื่อใช้ประโยชน์ต่อส่วนรวมในหน้าที่ของทางราชการกิจการสาธารณะ กุศลหรือเพื่อสาธารณะประโยชน์เป็นการชั่วคราวและมีกำหนดเวลาหรือถอนซึ่งจัดหรือควบคุมโดยทางราชการองค์การหรือกิจการสาธารณะกุศล
2. อาคารที่มีลักษณะเป็นเต็นท์หรือประจำชั้นเดียวเพื่อใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราวและไม่ใช่อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรมอุตสาหกรรมหรือการศึกษาโดยมีกำหนดเวลาหรือถอนไม่เกิน 10 วัน

การดำเนินการซ่อมแซมหรือหรือถอนอาคารที่ไม่ต้องยื่นขออนุญาต

ลองนึกดูว่าหากเจ้าของบ้านต้องการทาสีบ้านเปลี่ยนประตูใหม่เดินท่อน้ำประปาปูพื้นห้องน้ำใหม่โดยมีการหรือถอนกระเบื้องเดิมออกแล้วต้องไปยื่นขออนุญาตหรือแจ้งได้รับอนุญาตหรือใบแจ้งเสียก่อนสามารถลงมือทำได้ก็น่าจะเกิดความยุ่งยากในการปฏิบัติต่อเจ้าของบ้านและหน่วยงานที่ดูแลดังนั้นกฎหมายจึงได้กำหนดให้การกระทำบางอย่างกับตัวอาคารไม่ต้องขออนุญาตเพื่อความเข้าใจให้ดูบทนิยามใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร 2522 ที่บัญญัติไว้ดังนี้

“ก่อสร้าง” หมายความว่าอาคารที่สร้างขึ้นใหม่ทั้งหมดไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่

“ตัดแปลง” หมายความว่าเปลี่ยนแปลงต่อเติมเพิ่มลดหรือขยายซึ่งลักษณะขอบเขตแบบรูปทรงสัดส่วนน้ำหนักเนื้อที่ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิมและไม่ใช่การซ่อมแซมหรือการตัดแปลงที่กำหนดในกฎกระทรวง

“ซ่อมแซม” หมายความว่าซ่อมหรือเปลี่ยนส่วนต่างๆของอาคารให้คงสภาพเดิม

“รื้อถอน” หมายความว่าหรือส่วนอันเป็นโครงสร้างของอาคารออกไปเช่นเสาคานตรงหรือส่วนอื่นของโครงสร้างตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

สังเกตใช้บทนิยามตัดแปลงที่ระบุว่า... และมีใช้การซ่อมแซมหรือการตัดแปลงที่กำหนดโดยกฎกระทรวงซึ่งกฎกระทรวงฉบับที่ 11 กำหนดว่าการกระทำใดไม่ถือเป็นการตัดแปลงอาคารถ้าดูแล้วว่าการจะซ่อมแซมปรับปรุงอาคารที่มีอยู่แล้วนั้นไม่เข้าเกณฑ์เป็นการตัดแปลงอาคารก็ไม่จำเป็นต้องขออนุญาตสามารถทำได้เลย เช่นการลดหรือขยายพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งของอาคารหรือของหลังคาให้มีพื้นที่น้อยลงหรือมากขึ้นรวมกันไม่เกินห้าตารางเมตรโดยไม่ลดหรือเพิ่มเสาหรือการต่อเติมขยายรูปทรงเพิ่มน้ำหนักหรือเนื้อที่ของส่วนต่างๆที่ไม่ใช่โครงสร้างอาคารโดยไม่เพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละ 10 ฯลฯ โดยมีเงื่อนไขว่าสิ่งที่ทำไปนั้นต้องไม่ขัดกับกฎหมายควบคุมอาคารฉบับอื่นๆที่บังคับใช้อยู่เช่นที่วางระยะร่นเป็นต้น สำหรับการรื้อถอนอาคาร พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร 2522 มาตรา 22 กำหนดว่าหากเป็นการรื้อถอนอาคารที่สูงเกิน 15 เมตรซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะ <ความสูงอาคารหรืออาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่า 2 เมตรจะต้องขออนุญาตและที่ใช้บทนิยามรื้อถอนระบุว่าตามที่กำหนดในกฎกระทรวงให้มีกฎกระทรวงฉบับที่ 11 กำหนดให้การรื้อของโครงสร้างอาคารเช่นกันสาดคอนกรีตเสริมเหล็กผนังฉาดฝ้าที่เป็นโครงสร้างหรือที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็กบันไดคอนกรีตเสริมเหล็กและพื้นคอนกรีตเสริมเหล็กตั้งแต่พื้นชั้นที่สองของอาคารถือเป็นการรื้อถอนอาคารที่ต้องขออนุญาตแปลว่าถ้าไม่ได้รื้อถอน อาคารตามมาตราที่ 22 หรือแม้เป็นการที่ถอนอาคารตามมาตรา 22 แต่ไม่ได้รื้อถอนส่วนของโครงสร้างตามที่กฎกระทรวงฉบับที่ 11 กำหนดไว้ก็สามารถทำได้โดยไม่จำเป็นต้องขออนุญาตหรือถอนแต่อย่างใด

2. บางอาคารต้องขออนุญาตแต่ได้รับการผ่อนผันในบางเรื่อง

อาคารบางประเภทที่ขออนุญาตดำเนินการกฎหมายควบคุมอาคารจะต้องผ่อนผันให้ในบางเรื่องเช่นเกี่ยวกับการออกแบบตัวอาคารเอกสารที่ใช้ยื่นขออนุญาตหรือเกี่ยวกับการรื้อถอนดังนี้

ผ่อนผันไม่ต้องออกแบบอาคารให้เป็นไปตามกฎหมายควบคุมอาคารในบางเรื่องและไม่ต้องขออนุญาตหรือถอน

โดยกฎกระทรวงยกเว้นผ่อนผันกำหนดราคาชั่วคราวสองประเภทที่ได้รับการผ่อนผันไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือประกาศกระทรวงมหาดไทยในบางเรื่องได้แก่

1. อาคารชั่วคราวเพื่อใช้ประโยชน์ในการก่อสร้างอาคารถาวรซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกิน 9 เมตร และมีกำหนดเวลาการหรือเมื่ออาคารเสร็จแล้วอาคารประเภทนี้ที่คั่นเคยกันก็คือบรรดาอาคารสำนักงานขายโครงการหรือบ้านพักคนงานสำหรับการก่อสร้างอาคารนั่นเอง
2. อาคารชั่วคราวเพื่อใช้ประโยชน์เป็นการแทนอาคารเดิมที่ถูกทำลายหรือทำให้เสียหายเนื่องจากภัยธรรมชาติหรือเพลิงไหม้หรือเหตุอื่นในลักษณะทำนองเดียวกันซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกิน 9 เมตรและไม่ใช่อาคารสาธารณะอาคารพิเศษหรืออาคารประเภทควบคุมการใช้และมีกำหนดเวลาหรือถอนไม่เกินหนึ่งปี

เรื่องที่ผ่อนผันให้เช่นความแข็งแรงการปรับน้ำหนักคุณสมบัติของวัสดุที่ใช้ของตัวอาคารการติดตั้งการจัดการเกี่ยวกับระบบประปาการจัดแสงสว่างการระบายอากาศการระบายน้ำการประวัตินของเสียลักษณะระดับความสูงที่ว่างภายนอกอาคารและอาคารระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินผู้อื่นหรือระหว่างอาคารกับถนนสาธารณะที่สาธารณะหรือยอมให้สร้างได้ในเขตที่กำหนดเป็นบริเวณห้ามก่อสร้างเป็นต้น

ผ่อนผันเรื่องแบบและเอกสารที่ใช้ ยื่นขออนุญาต

ในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัดเฉพาะในเขตสภาพตำบลหรือเขตองค์การบริหารส่วนตำบลโดยพื้นที่ที่นั้นต้องไม่ได้ถูกประกาศเป็นบริเวณห้ามก่อสร้างตามกฎกระทรวงข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือประกาศกระทรวงมหาดไทย กฎหมายกำหนดให้อาคารบางประเภทได้รับการผ่อนผันให้แนบเพียงแผนผังบริเวณที่ตั้งอาคารโดยสังเขปและนำเสนอเอกสารแสดงสิทธิ์ในที่ดินในการยื่นขออนุญาตก็พอโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 10 ข้อหนึ่ง กำหนดอาคารที่ได้ผ่อนผันดังกล่าวไว้ห้าประเภทคือ

1. อาคารอยู่อาศัยไม่เกินสองชั้นและมีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกันไม่เกิน 150 ตารางเมตร
2. อาคารเก็บผลิตผลทางการเกษตรที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกันไม่เกิน 100 ตารางเมตร
3. อาคารเลี้ยงสัตว์ที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกันไม่เกิน 100 ตารางเมตร
4. รั้วกำแพงประตูเพลิงหรือแผงลอย
5. หอถังน้ำที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร

3. วิธีการขออนุญาต

หลายคนมักบอกว่าการขออนุญาตตัดแปลงหรือถอนใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารมีสองวิธีคือขออนุญาตปกติที่ต้องรอให้ได้ไปอนุญาตก่อนจึงสามารถดำเนินการได้กับ ขออนุญาตตามมาตรา 39 ทวิที่สามารถดำเนินการได้ทันทีไม่ต้องรอการอนุญาต

ตามหลักการพิจารณา พรบ.ควบคุมอาคาร 2522 มาตราที่ 21 กำหนดไว้ว่าผู้ใดจะสร้างตัดแปลงหรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิโดยกำหนดไว้ว่าผู้ใดจะก่อสร้างตัดแปลงหรือถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ได้โดยการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็จะเห็นได้ว่าการจะดำเนินการเกี่ยวกับอาคารได้นั้นมีอยู่ 2 วิธีคือ

วิธีแรกคือการยื่นขออนุญาตซึ่งจะสามารถดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อได้รับใบอนุญาตแล้ว

วิธีที่ 2 คือการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ ซึ่งจะดำเนินการเกี่ยวกับอาคารได้ทันที เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ออกใบรับแจ้งให้แล้ว

ดังนั้นควรเข้าใจให้ถูกต้องว่า การดำเนินการตามมาตรา 39 ทวินั้น ไม่ได้เป็นการขออนุญาต แต่เป็นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยการแจ้งนั้นต้องมีแบบ-เอกสารตามที่กำหนดไว้ รวมถึงค่าธรรมเนียมการตรวจแบบด้วย การดำเนินการตาม มาตรา39 ทวิ นั้นเจ้าพนักงานจะไม่ออกให้เป็น “ใบอนุญาต” ให้เหมือนการขออนุญาต แต่จะออกเป็น “ใบรับแจ้ง” ถึงตรงนี้ขอแนะนำการเรียกวิธีทั้งสองให้ถูกต้องว่า การยื่นขออนุญาต และการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ จะทำให้เข้าใจขั้นตอนการปฏิบัติได้ดีและไม่เกิดการเข้าใจผิดในการสื่อสาร

4.การยื่นขออนุญาต

ยื่นอนุญาตกับใคร แล้วใครเป็นผู้อนุญาต

กฎหมายควบคุมอาคารกำหนดว่า อาคารที่จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายหรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคาร ต้องยื่นขอรับใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามกฎหมายควบคุมอาคาร 2522 กำหนดไว้คือ

- 1.นายกเทศมนตรี สำหรับเขตเทศบาล
- 2.นายก อบจ. สำหรับ ในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด
- 3.ประธานกรรมการบริหาร องค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับเขตองค์การบริหารส่วนตำบล
- 4.ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับเขตกรุงเทพมหานคร
- 5.นายกเมืองพัทยา สำหรับเขตเมืองพัทยา
- 6.ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดสำหรับในเขต

องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับเรื่องขออนุญาต ก็จะมีการตรวจสอบแบบ รายการประกอบแบบ รายการคำนวณ และเอกสารต่างๆ ตรวจสอบว่าครบถ้วนถูกต้อง เจ้าพนักงานก็จะเป็นผู้ออกใบอนุญาตให้ ถ้าไม่อนุญาตก็จะมีหนังสือแจ้งเหตุผล

ยื่นขออนุญาตหรือแจ้งมาตรา39ทวิที่ไหน

โดยทั่วไปจะไปยื่นขอไปยังหน่วยงานท้องถิ่น ที่มีหน้าที่ดูแลรับผิดชอบในแต่ละพื้นที่ที่อาคารนั้นตั้งอยู่ เช่น หากอยู่ในเขตเทศบาล ก็ต้องไปแจ้งกับ เทศบาล หากอยู่ในเขต อบต. ก็ต้องไปยื่นที่ อบต. เป็นต้น

5.ใบอนุญาต อายุและการต่ออายุใบอนุญาต

พึงทราบไว้ว่าใบอนุญาตก่อสร้างนั้นมีวันหมดอายุด้วย โดย กำหนดไว้ดังนี้

- 1.พื้นที่อาคารน้อยกว่า 10,000 ตร.ม. ใบอนุญาตมีอายุ 1 ปี

2.พื้นที่อาคารมีขนาดพื้นที่ ตั้งแต่ 10,000 ตร.ม. แต่ไม่ถึง 100,000 ตร.ม. ใบอนุญาตจะมีอายุ 2 ปี

3.พื้นที่อาคาร 100,000 ตร.ม. ขึ้นไป ใบอนุญาตจะมีอายุ 3 ปี

**การต่ออายุใบอนุญาต กำหนดไว้ว่าต้องยื่นต่อใบอนุญาตก่อนจะหมดอายุ

กฎกระทรวงฉบับที่ 10 กำหนดไว้ว่า การต่อใบอนุญาตจะต่ออายุได้เท่ากับใบอนุญาตใบแรก ที่ได้รับไป แต่ครั้งต่อไป จะได้ อายุ 1 ปี ไม่เกินสามครั้งเท่านั้น โดยมีเงื่อนไขว่าต้องมีการก่อสร้างฐานรากของอาคารทั้งหมดแล้วเสร็จ หรือมีการสร้างโครงสร้างไปแล้วเกินร้อยละ 10 ของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาต

โดยอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงไม่แล้วเสร็จและไม่ได้ต่อใบอนุญาต โดยทั่วไปต้องยื่นขออนุญาตใหม่ และอาคารต้องปรับแก้ไขให้เป็นไปตามกฎหมายที่มีใช้บังคับอยู่ในวันที่ยื่นขออนุญาต

6.แบบขออนุญาตต้องแสดงอะไรบ้าง

หลายคนคงทราบเกี่ยวกับการยื่นขออนุญาตแล้ว ว่าจะต้องกรอกเอกสารตามแบบที่กำหนดไว้ เช่น แบบข.1 (แบบคำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร) หรือ แบบ ข.2(แบบขออนุญาตเคลื่อนย้ายอาคาร) ฯลฯ โดยยื่นคำขอดังกล่าว พร้อมด้วยเอกสารของเจ้าของที่ดิน ผู้ยื่นขออนุญาต ผู้ออกแบบ รวมไปถึงเอกสารมอบอำนาจต่างๆ และเอกสารสำคัญที่จะต้องแนบไปด้วยกับคำขอก็คือ “แบบขออนุญาต” ในที่นี้ก็คือแบบที่ผู้ออกแบบจัดทำขึ้น ส่วนใหญ่จะถูกส่งกลับไปแก้ไขให้ถูกต้องคือ รายละเอียดด้านใน ซึ่ง “แบบขออนุญาต” ควรจะมีให้ครบถ้วนดังนี้

1.เอกสาร จำนวนของเอกสาร เช่น จำนวนแบบห้าชุด(หรือไม่เกิน 7 ชุด)รายการคำนวณที่ต้องใช้ ฯลฯ มีกำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 10 ข้อ1

2.รายละเอียดของตัวแบบ เช่น ต้องใช้มาตราเมตริก , มาตราส่วนของผังบริเวณ ต้องแสดงอะไรบ้างในผังบริเวณ เช่น การแสดงทางระบายน้ำ ทิศทางการไหลของน้ำ , ระดับของพื้นที่ชั้นล่างอาคาร ระดับทางเท้า-ถนนสาธารณะที่ใกล้เคียง ระดับดิน , ระยะห่างจากขอบอาคารถึงขอบที่ดิน , มาตราส่วนของแบบแปลน แบบแปลนต้องมีอะไรบ้าง รูปด้าน - รูปตัด ต้องมีเท่าไร

3.อาคารทั่วไปที่ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีแบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัย และแบบจำนวนห้องน้ำห้องส้วม และระบบการจัดแสงสว่างและการระบายอากาศ ในกฎกระทรวงฉบับที่ 39 และการคำนวณเกี่ยวกับการบำบัดน้ำเสียของอาคาร

4.อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ แบบ รายการประกอบแบบ รายการคำนวณที่ต้องมีในการยื่นขออนุญาตรวมทั้งรายละเอียด เกี่ยวกับผู้ออกแบบทุกระบบ มีกำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 33

ในขั้นตอนการขออนุญาต มีประเด็นที่ควรทราบเพื่อนำไปปฏิบัติ ดังนี้

1.ผู้ออกแบบสามารถใช้วิธีลงลายมือชื่อเฉพาะในแบบ รายการคำนวณ และรายการประกอบแบบ ต้นฉบับที่นำไปทำสำเนาได้ โดยไม่ต้องลงลายมือชื่อในสำเนาทุกแผ่นทุกชุด

2.ผู้ออกแบบทั้ง วิศวกร และสถาปนิกต้องลงลายมือชื่อในแบบทุกแผ่น ทุกระบบ เพราะถือว่า แบบทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกันเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกันไปในตัวด้วย

3.ในขั้นตอนการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร ซึ่งไม่เป็นการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ผู้ยื่น

ไม่จำเป็นต้องแจ้งชื่อ และยื่นเอกสารรับรองของผู้คุมงาน

7.กำหนดเวลาเกี่ยวกับการพิจารณายื่นขอรับใบอนุญาต หรือการออกไปรับแจ้ง

กำหนดควบคุมอาคารมีการกำหนดระยะเวลาในการพิจารณาคำขอรับใบอนุญาตหรือการยื่นแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ไว้ดังนี้

กรณีขอรับใบอนุญาต ในมาตรา 25 กำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องพิจารณา แบบและเอกสารต่างๆ และต้องออกใบอนุญาต หรือต้องมีคำสั่งแจ้งไม่อนุญาตพร้อมเหตุผลภายใน 45 วันนับตั้งแต่วันที่รับคำขอ เว้นแต่มีเหตุจำเป็น ขยายเวลาได้ไม่เกิน 2 ครั้ง ครั้งละ 45 วัน

กรณียื่นแจ้งมาตรา 39 ทวิ กรณีนี้กฎหมายควบคุมอาคารกำหนดไว้ว่า ถ้าผู้แจ้งดำเนินการยื่นแจ้งตามแบบที่กำหนดพร้อมข้อมูลเอกสารต่างๆ และได้ชำระค่าธรรมเนียมแล้ว เจ้าพนักงานจะออกไปรับแจ้งให้แก่ผู้แจ้งภายในวันที่ได้รับแจ้ง เมื่อได้ไปรับแจ้งก็สามารถดำเนินการก่อสร้างได้เลย

8.กฎหมายอื่นที่ควรทราบ เกี่ยวกับการขออนุญาต

กฎหมายพระราชบัญญัติทางหลวง 2535 บัญญัติไว้ว่าอาคารริมเขตทางหลวงที่กำหนด หรืออาคารที่กำหนดใน กฎกระทรวงกำหนดประเภท ชนิด หรือ ลักษณะของอาคารที่ต้องได้รับอนุญาตการสร้างหรือดัดแปลงต่อเติมภายในระยะไม่เกิน 15 เมตร จากเขตทางหลวง 2550

พ.ร.บ.ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ 2535

ประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่องกำหนดเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ

(โดยรอบสนามบิน) จะกำหนดความสูงของอาคารที่ปลูกสร้างต่างๆ

	แบบทดสอบก่อนเรียน/หลังเรียน	หน่วยที่ ๘
--	-----------------------------	------------



	วิชา กฎหมายอาคาร รหัสวิชา ๒๐๑๐๘-๒๑๑๐	สอนครั้งที่ ๘
	ชื่อหน่วย การขออนุญาตตามกฎหมายควบคุมอาคาร	ชั่วโมงรวม๒
		จำนวนชั่วโมง๒
<p>๕. การวัดผลและประเมินผล</p> <p>๕.๑ ก่อนเรียน/หลังเรียน</p> <p>๑.พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ที่เกี่ยวกับการก่อสร้างดัดแปลงเคลื่อนย้าย อยู่ในหมวดใด</p> <p>ก.๑ ข.๒ ค.๓ ง.๔</p> <p>๒.อาคารใดยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตหรือแจ้ง</p> <p>ก.อาคารราชการส่วนท้องถิ่น ข.วัดเนืองจำนงค์ ค.สถานกงสุลประเทศอังกฤษประจำประเทศไทย ง.ถูกทุกข้อ</p> <p>๓.รตนา ต้องการปรับปรุงเพิ่มห้องน้ำในบ้านมีขนาด ๕ ตารางเมตร รตนาต้องทำอะไร</p> <p>ก.จัดทำแบบก่อสร้างและยื่นต่อเจ้าพนักงานก่อสร้าง ข.จัดเตรียมเอกสารให้ครบและยื่นต่อเจ้าพนักงาน ค.ดำเนินการได้เลย ง.แจ้งก่อสร้างตามมาตรา ๓๙ ทวิ</p> <p>๔.อาคารใดที่จะขออนุญาตก่อสร้างให้แนบเพียงแผนผังบริเวณที่ตั้งอาคารและสำเนาเอกสาร</p> <p>ก.บ้านเดี่ยว ขนาด ๒๐๐ ตร.ม. ข.หอถังน้ำสูง ๕ เมตร ค.บ้านแฝดขนาด ๑๓๐ ตร.ม. ง.ไม่มีข้อใดถูก</p> <p>๕.เอกสารการยื่นขออนุญาตแปลน ผังบริเวณ ต้องมีกี่ชุด</p> <p>ก.๓ ชุด ข.๔ ชุด ค.๕ ชุด ง.๕ชุด แต่ไม่เกิน ๗ ชุด</p> <p>๖.ข้อใด ไม่ใช่การขอเอกสารสิทธิการครอบครองที่ดิน ที่นำมายื่นขออนุญาตไม่ได้</p> <p>ก.โฉนดที่ดิน ข.ส.ป.ก. ๔-๑๐ ค.น.ส.๓ ง.ส.ค.</p> <p>๗.พื้นที่ของอาคารขนาดน้อยกว่า ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ให้กำหนดอายุใบอนุญาตกี่ปี</p> <p>ก.๑ ปี</p>		

ข.๒ ปี

ค.๓ ปี

ง.๔ ปี

๘.พื้นที่ของอาคารขนาดมากกว่า ๑๐๐,๐๐๐ ตารางเมตร ให้กำหนดอายุใบอนุญาตกี่ปี

ก.๑ ปี

ข.๒ ปี

ค.๓ ปี

ง.๔ ปี

๙.ก่อสร้างอาคารไม่สำเร็จตามกำหนดอนุญาต ทำอย่างไร

ก.เสียค่าปรับรายวัน

ข.เริ่มต้นขอใบอนุญาตใหม่

ค.ขอต่อใบอนุญาต

ง.จะถูกสั่งระงับการก่อสร้าง

๑๐.การถอนตัวหรือยกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ทำอย่างไร

ก.บอกเลิกกับตำรวจด้วยวาจา

ข.ทำบันทึกตกลงกันเป็นส่วนตัว

ค.ยื่นใบแจ้งเลิกควบคุมงานต่อเทศบาล

ง.ทำบันทึกแจ้งความตำรวจ



ใบความรู้หน่วยที่ ๙

หน่วยที่.๙

วิชา กฎหมายอาคาร รหัสวิชา ๒๐๑๐๘-๒๑๑๐

สอนครั้งที่ ๙

ชื่อหน่วย ผังเมืองรวม

ชั่วโมงรวม ๒

จำนวนชั่วโมง๒

๔. เนื้อหาสาระการเรียนรู้

หน่วยที่ ๙
ผังเมืองรวม

บทนำ

ผังเมืองรวม

กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

ประเทศไทยมีกฎหมายผังเมืองมากกว่าหกสิบปีแล้ว กฎหมายผังเมืองฉบับแรก ของไทยคือ พระราชบัญญัติการผังเมืองและชนบท พ.ศ. 2495 แต่กระนั้นก็อีกหลาย ปีที่เดี๋ยวกว่าจะเข้ารูปเข้ารอยและมี ผังเมืองฉบับแรกออกมา สำหรับสถาปนิกรุ่นเก่า หน้อยอาจเคยได้ยินชื่อ “ผังลิทซ์ฟิลด์” ซึ่งแม้จะไม่ใช่ผังเมือง ที่ใช้บังคับตามกฎหมาย แต่ก็เป็นผังเมืองฉบับแรกสุดที่มีการศึกษาและจัดทำกันออกมาอย่างเป็นเรื่องเป็นราว ผังลิทซ์ฟิลด์เป็นผังเมืองกรุงเทพฯ-ธนบุรีที่จัดทำโดยบริษัทที่ปรึกษาอเมริกัน เริ่มทำใน ปี พ.ศ. 2500 ซึ่งขณะนั้น กรุงเทพฯ (พระนคร) กับธนบุรียังเป็นคนละจังหวัดและมี ประชากรรวมกันเพียง 1.4 ล้านคนเท่านั้น ใช้เวลาใน การศึกษารวบรวมข้อมูล วิเคราะห์ วิจัย ถึง 3 ปี จนในกลางปี พ.ศ. 2503 จึงสำเร็จเป็นแผนผัง Greater Bangkok Plan 2533 ผังลิทซ์ฟิลด์นี้ได้ถูกใช้เป็นต้นแบบของผังเมืองที่จัดทำขึ้นในระยะต่อมา แต่จนแล้วจนรอดก็ยังไม่สามารถวางผังเมืองและใช้บังคับได้อย่างจริงจัง เนื่องจากขาดอำนาจทางกฎหมาย ต่อมาจึงได้มีประกาศ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ขึ้นใช้แทนพระราชบัญญัติฉบับเดิม กฎหมาย ฉบับนี้ กล่าวกันว่า เป็น กฎหมายที่เป็นประชาธิปไตยมากที่สุดของไทยในขณะนั้น เพราะมีการกำหนดให้รัฐ ต้องจัดการให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมในขบวนการวางผังไปจนถึงการใช้บังคับ

ปัจจุบัน กฎหมายผังเมืองอยู่ในระหว่างความพยายามที่จะยกเครื่องแก้ไข ปรับปรุงใหม่ ซึ่งคาดว่าจะเป็นการ ปรับปรุงครั้งใหญ่เลยทีเดียว ผู้อ่านควรติดตาม ข่าวสารในเรื่องนี้เพราะเมื่อใดที่ประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับ ใหม่ คงจะมีการ เปลี่ยนแปลงอะไรหลายๆ อย่าง

1. ผังเมืองรวม และ ผังเมืองเฉพาะ

กฎหมายผังเมืองพุดถึงผังเมืองสองประเภท เรียกว่า “ผังเมืองรวม” และ “ผังเมือง เฉพาะ”
ในพระราชบัญญัติ ให้ความหมายของ “ผังเมืองรวม” ว่าหมายถึง แผนผัง นโยบายและโครงการ รวมทั้ง

มาตรการควบคุมโดยทั่วไป เพื่อใช้เป็นแนวทางในการ พัฒนาและดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือ
ชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ ในทรัพย์สิน การคมนาคมและขนส่ง การสาธารณสุขปโภค บริการสาธารณะและ
สภาพแวดล้อม เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง

ส่วน “ผังเมืองเฉพาะ” หมายถึง แผนผังและโครงการดำเนินการเพื่อพัฒนา หรือดำรงรักษาบริเวณ
เฉพาะแห่งหรือกิจการที่เกี่ยวข้องในเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้อง หรือชนบทเพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง ซึ่ง
ตามความหมายน ผังเมืองเฉพาะก็คือการ วางแผนผังโครงการพัฒนาเมือง หรืออาจเป็นโครงการอนุรักษ์ฟื้นฟู
เมืองในบริเวณ พื้นที่ต่างๆ

บทความนี้จะไม่กล่าวถึงผังเมืองเฉพาะมากนัก จะกล่าวถึงผังเมืองรวมเป็นหลัก และจะเน้นในเรื่อง
ของข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นสำคัญ โดยไม่เน้นที่ เมืองใดหรือชุมชนใดเป็นพิเศษ เว้นแต่ของ
กรุงเทพมหานครที่อาจพาดพิงถึงมาก สักหน่อย เพราะเป็นผังเมืองรวมที่อุดมไปด้วยข้อกำหนดนานาประเภทที่
อาจเป็น ต้นแบบของผังเมืองรวมฉบับอื่นๆ ได้ในอนาคต

2. การใช้บังคับและอายุของผังเมืองรวมและผังเมืองเฉพาะ

การใช้บังคับผังเมืองรวมกระทำโดยการออกเป็นกฎกระทรวง กฎกระทรวง นี้ให้ใช้บังคับได้ (ไม่เกิน)
ห้าปี ในระหว่างนี้ถ้าเห็นสมควรก็อาจกำหนดให้แก้ไข ปรับปรุงผังเมืองรวมให้เหมาะสมกับสภาพการณ์และ
สิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป หรือเพื่อประโยชน์ของรัฐก็ได้

ภายในหนึ่งปีก่อนที่ระยะเวลาการใช้บังคับผังเมืองรวมจะสิ้นสุดลง หากสำรวจ แล้วว่าสภาพการณ์และ
สิ่งแวดล้อมไม่มีการเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ และจัดให้มี การประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นของประชาชน
ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านก็ให้ขยายระยะ ระยะเวลาการใช้บังคับกฎกระทรวงต่อไปได้อีกห้าปี แต่ถ้าเห็นว่าสภาพการณ์และ
สิ่งแวดล้อมมีการเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ ก็จะทำเนิการแก้ไขปรับปรุงผังเมือง รวมเสียใหม่ให้
เหมาะสม

ในกรณีที่ไม่อาจดำเนินการแก้ไขผังเมืองรวมได้ทัน สามารถออกกฎกระทรวง ขยายระยะเวลาการใช้
บังคับกฎกระทรวงได้อีกสองครั้ง ครั้งละไม่เกินหนึ่งปี เนื่องจาก การจัดทำ รวมทั้งการจะออกใช้บังคับมี
ขั้นตอนมากมาย ทำให้ผังเมืองรวมส่วนใหญ่ ไม่สามารถออกใช้บังคับได้ทันเวลา มักจะต้องต่ออายุสองครั้ง
ละหนึ่งปีเป็นส่วนใหญ่ แต่ละฉบับจึงมักจะมีอายุรวม 7 ปี ก่อนที่จะมีผังเมืองรวมฉบับใหม่ หรือไม่ก็หมดอายุ
ลงไปเฉย ๆ ปล่อยให้เกิดเป็นสุญญากาศหรือช่องโหว่ทางผังเมือง อย่งไรก็ดี ตั้งแต่ ประมาณปลายปี พ.ศ.
2551 มีหลายท้องถิ่นที่ได้ออกข้อบัญญัติตามกฎหมายควบคุม อาคารมาใช้บังคับเพื่อเป็นการทดแทนผังเมือง
รวมที่หมดอายุไป และให้ใช้จนกว่าจะ มีกฎกระทรวงผังเมืองรวมออกมาใช้บังคับใหม่

ส่วนการใช้บังคับผังเมืองเฉพาะในท้องที่ใดนั้น ยุ่งยากกว่าเพราะต้องตรา เป็นพระราชบัญญัติ
ถ้าในพระราชบัญญัติไม่ได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ให้ใช้บังคับได้ ไม่เกินห้าปี เมื่อระยะเวลาสิ้นสุดลง

สามารถขยายระยะเวลาการใช้บังคับพระราชบัญญัติ ในปัจจุบันยังไม่มีประกาศใช้ผังเมืองเฉพาะใน
ท้องที่ใดเลย แม้ว่าจะได้มีการจัด ทำผังเมืองเฉพาะสำหรับชุมชนเมืองใหม่มาตาพุด จังหวัดระยอง และ
ชุมชนเมือง ใหม่แหลมฉบัง จังหวัดชลบุรีขึ้นและได้นำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อรับหลักการมาตั้งแต่ ปี
พ.ศ. 2531 แต่ก็ยังค้างอยู่ที่กฤษฎีกาเนื่องจากติดปัญหาเกี่ยวกับการเวนคืน

3. ส่วนประกอบของผังเมืองรวม

ในการดูผังเมืองรวมของชุมชนหนึ่ง ๆ เราจำเป็นจะต้องทราบถึงการจำแนก ประเภทการใช้ประโยชน์
ที่ดิน สำหรับในพื้นที่ชุมชนเมือง การใช้ประโยชน์ที่ดิน มี 4 ประเภทหลัก คือ การอยู่อาศัย, พาณิชยกรรม,
อุตสาหกรรม และเกษตรกรรม นอกจากนี้ 4 ประเภทหลักนี้ยังมีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่นๆ เช่น ที่โล่ง
เพื่อ นันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (สีเขียวอ่อน), สถาบันราชการ, สาธารณูปโภค,
สาธารณูปการ (สีน้ำเงิน) เป็นต้น แต่ละประเภทก็อาจจะจำแนก ประเภทย่อย ๆ ลงไปอีกได้ตาม
ลักษณะเฉพาะของแต่ละชุมชนหรือเมือง

มีการกำหนดสีเป็นสัญลักษณ์ในแผนผัง ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและ สีสัญลักษณ์ค่อนข้างจะกำหนดเป็น
มาตรฐานเดียวกัน ที่ควรทราบได้แก่

- ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)
- ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม)
- ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล)
- พาณิชยกรรม (สีแดง) • อุตสาหกรรมและคลังสินค้า (สีม่วง)
- อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ (สีม่วงอ่อน)
- คลังสินค้า (เม็ดมะพร้าว)
- อุตสาหกรรมทั่วไปที่ไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมและคลังสินค้า (สีขาว
มีกรอบและเส้นทแยงสีม่วง)
- อนุรักษ์เพื่อชนบทและเกษตรกรรม (สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว)
- อนุรักษ์สภาพแวดล้อมเพื่อการท่องเที่ยว (สีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีขาว)

1. เขตสีเหลือง	ย.1-ย.4	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
2. เขตสีส้ม	ย.5-ย.7	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
3. เขตสีน้ำตาล	ย.8-ย.10	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
4. เขตสีแดง	พ.1-พ.5	ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
5. เขตสีม่วง	อ.1-อ.2	ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม
6. เขตสีเมืงมะพร้าว	อ.3	ที่ดินประเภทคลังสินค้า
7. เขตสีเขียวมีกรอบ	ก.1-ก.3	ที่ดินประเภทอนุรักษ์
และเส้นทแยงสีเขียว		ชนบทและเกษตรกรรม
8. เขตสีเขียว	ก.4-ก.5	ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
9. เขตสีน้ำตาลอ่อน	ศ.1-ศ.2	ที่ดินประเภทอนุรักษ์
		เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย
10. เขตสีน้ำเงิน	ส	ที่ดินประเภทสถาบันราชการ
		การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

รูปที่ 9-1 ตัวอย่างสัญลักษณ์สีของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทต่างๆ (จากผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร)

4. การตรวจสอบข้อกำหนดผังเมืองรวม

ข้อกำหนดที่เราต้องการทราบมากที่สุดเกี่ยวกับผังเมืองรวมมักเป็นเรื่องของ การใช้ประโยชน์ที่ดินว่าจะใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อทำอะไรได้ ทำอะไรไม่ได้ สำหรับ บางท่านอาจจะใช้คำว่า สร้างอะไรได้ สร้างอะไรไม่ได้ ซึ่งก็ไม่ผิดกันเท่าใดนัก เพราะ การใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่จะเป็นการก่อสร้างอาคารประเภทต่างๆ ลงบนที่ดิน นั้นเอง

การที่จะตรวจสอบในเรื่องของข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตัวบท กฎหมายที่จะต้องหามาดูก็คือ กฎกระทรวงผังเมืองรวมของเมืองหรือชุมชนนั้นๆ เมื่อได้กฎกระทรวงมาแล้ว สิ่งที่ต้องตรวจสอบเป็นอย่างแรก คือ มันเป็นกฎกระทรวง ผังเมืองรวมฉบับล่าสุด ซึ่งยังไม่หมดอายุการใช้บังคับหรือไม่ สิ่งที่ต้องตรวจสอบในลำดับต่อไป คือ พื้นที่ที่จะก่อสร้างอาคารนั้นเป็นพื้นที่ ที่อยู่ในการใช้บังคับผังเมืองรวมหรือไม่ หากพบว่ามีผังเมืองรวมใช้บังคับอยู่จึงค่อย ว่ากันต่อไปในเรื่องของข้อกำหนดต่างๆ

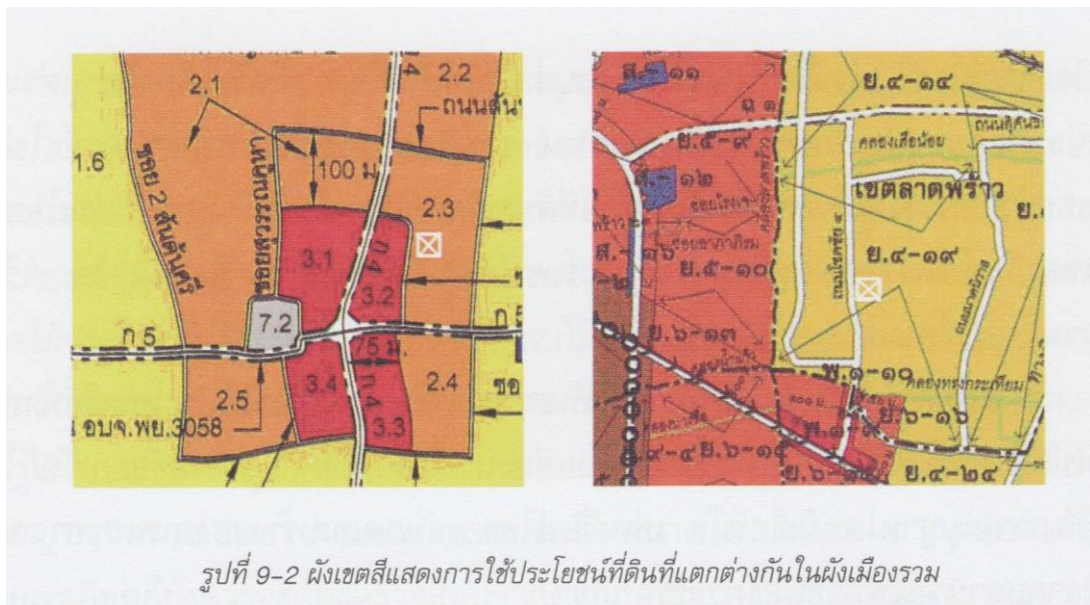
ขอให้ข้อสังเกตว่า เขตผังเมืองรวมไม่จำเป็นจะต้องเป็น (และมักจะไม่ใช่) พื้นที่เดียวกันหรือเท่ากันกับเขตการปกครอง เขตผังเมืองรวมอาจครอบคลุมพื้นที่ หลายอำเภอ โดยในอำเภอหนึ่งอาจครอบคลุมทุกตำบลหรือเพียงบางตำบลก็ได้ ผังเมืองรวมที่ครอบคลุมพื้นที่คร่อมสองจังหวัดก็ยังมี ในอีกด้านหนึ่ง บางอำเภอ หรือแม้กระทั่งบางตำบล มีผังเมืองรวมมากกว่าหนึ่งฉบับใช้บังคับอยู่ ด้วยเหตุที่มีเขต ชุมชนมากกว่าหนึ่งชุมชนในเขตการปกครองเดียวกันนั้น ดังนั้น ในการตรวจสอบว่า มีผังเมืองรวมใช้บังคับอยู่หรือไม่ จึงควรตรวจสอบให้รอบคอบด้วย

5. ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ปัจจุบัน การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับผังเมืองรวมของชุมชนขนาด เล็กกับขนาดใหญ่ ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกรุงเทพมหานคร มีความละเอียดแตกต่างกัน ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครมีความเป็นพิเศษกว่า นอกจากด้วยเหตุผลที่เป็น เมืองหลวงซึ่งมีการใช้ประโยชน์ที่ดินและการก่อสร้างอาคารมากกว่าเมืองอื่นๆ แล้ว ยังเป็นเพราะผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครมีข้อกำหนดที่ซับซ้อนและมีเนื้อหาที่ กว้างขวางมากกว่าผังเมืองรวมฉบับอื่นๆ ข้อกำหนดหลายๆ อย่างไม่มีในผังเมืองรวม อื่นๆ เช่น เรื่องของ F.A.R. และ O.S.R. เป็นต้น แต่เชื่อว่า ในอนาคตสิ่งเหล่านี้ก็ คงจะมีการกำหนดในผังเมืองรวมของเมืองหรือชุมชนขนาดเล็กด้วยเช่นกัน

เมื่อเราทราบแล้วว่ามีการใช้บังคับผังเมืองรวมในพื้นที่โครงการ ต่อไปก็ต้อง ดูว่าพื้นที่ดังกล่าวได้ กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นประเภทใด หรือเป็นเขตสีอะไร และอยู่ในบริเวณหมายเลขอะไร (หรืออยู่ใน บล็อกเลขที่เท่าใด) ตัวอย่างเช่น ตามรูป 9-2 ซ้าย สมมติพื้นที่โครงการอยู่ตรงกรอบสี่เหลี่ยมที่กากบาทไว้ ก็ จะอยู่ในบริเวณ หมายเลข 2.3 ซึ่งเป็นเขตสีส้มหรือเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง หรือถ้าเป็นผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครซึ่งซับซ้อนกว่า ดังในรูป 9-2 ขวา พื้นที่ โครงการอยู่ในเขตสีเหลือง บริเวณหมายเลข ย.๘-๑๙ ซึ่งเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย เป็นต้น

สำหรับเมืองหรือชุมชนโดยทั่วไป แค่นี้ในผังเมืองรวมก็เพียงพอแล้วที่จะบอก เราได้ว่าพื้นที่โครงการ เป็นที่ดินประเภทใด ซึ่งจะนำไปสู่รายละเอียดข้อกำหนดใน กฎกระทรวงต่อไป แต่สำหรับกรุงเทพมหานคร เพียงสีอย่างเดียวยังไม่พอ ต้องดูที่ หมายเลขบริเวณด้วยซึ่งจะบอกให้เราทราบมากขึ้นว่าอยู่ในที่ดินประเภท ย่อยใด เช่น



ในกรณีตัวอย่าง เพียงทราบว่าเป็นสีเหลืองนั้นยังไม่พอ เพราะสีเหลืองยังแบ่งเป็น ประเภทย่อยอีกถึง 4 ประเภท คือ ย.1 ถึง ย.4 ซึ่งมีข้อกำหนดในรายละเอียดแตกต่าง กันมาก หมายเลขบริเวณ “ย.๕-๑๙” แสดง ว่าเป็นพื้นที่หมายเลข 19 ในที่ดินประเภท

เมื่อเราทราบว่าเป็นที่ดินประเภทใดแล้ว ก็ไปเปิดกฎกระทรวงผังเมืองรวมดู ข้อที่ว่าด้วยที่ดินประเภทนั้น โดยปกติจะเรียงลำดับจากสีเหลือง ไปสีส้ม สีน้ำตาล สีแดง สีม่วง ฯลฯ และจะมีข้อความขึ้นต้นของข้อ ตัวอย่างเช่น “ข้อ ๔ ที่ดินประเภท ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ..” เมื่อพบข้อที่ว่าด้วยที่ดิน ประเภทที่ต้องการแล้ว ก็มาดูกันต่อไปว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินมีรูปแบบวิธีการ กำหนดเป็นอย่างไร

รูปแบบโดยทั่วไปจะเริ่มจากการรกรกหนึ่งเป็นการระบุ “กิจการที่อนุญาตให้ใช้ เป็นส่วนใหญ่” กิจการเหล่านี้คือการใช้ประโยชน์ที่ดินที่สามารถทำได้แน่นอนโดย ไม่มีเงื่อนไขใดๆ และตามมาด้วยการบอกว่า สำหรับ “การใช้ประโยชน์เพื่อกิจการอื่น” ให้ใช้ได้อย่างไร ซึ่งปัจจุบันมักจะกำหนดเป็น “ร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ใน แต่ละบริเวณ” (ร้อยละสิบของบล็อกนั้น ๆ) จะมีบ้างที่กำหนดร้อยละที่ต่างออกไปหรือ กำหนดว่าเป็นร้อยละของที่ดินประเภทนี้ทั้งหมด (ไม่ใช่ในแต่ละบริเวณ) การใช้ ประโยชน์ที่ดินที่อนุญาตหรือเพื่อกิจการส่วนใหญ่ และการใช้ประโยชน์เพื่อกิจการอื่น นี้บางทีก็เรียกว่า “การใช้ประโยชน์หลัก” และ “การใช้ประโยชน์รอง”

สำหรับบรรดแรกของข้อที่เป็นข้อกำหนดนี้ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ฉบับปี พ.ศ. 2556 มีวิธีการเขียนที่แตกต่างไปจากเดิมแล้ว คือ ไม่ได้ระบุว่าให้ใช้เพื่อกิจการอะไรเป็นส่วนใหญ่และไม่ได้ระบุว่าให้ใช้เพื่อกิจการอื่นได้เพียงใด แต่ระบุ วัตถุประสงค์ของประเภทที่ดินนั้นๆ แทน ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร จึงไม่มี การแยกว่ากิจการใดเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินหลัก กิจการใดที่เป็นการใช้ประโยชน์ ที่ดินรองอีกต่อไป คงมีแต่ว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินใดที่อนุญาต ไม่อนุญาต หรือ อนุญาตโดยมีเงื่อนไข

ถัดมาในบรรดสองก็จะเป็นการกำหนดกิจการซึ่งเป็น “การใช้ประโยชน์ที่ห้าม” เรียงไปเป็นข้อย่อย (1), (2) ตามลำดับ ซึ่งแต่ละประเภทที่ห้ามก็ยังมีข้อยกเว้นก็ได้ คือเป็นการอนุญาตโดยมีเงื่อนไข เช่น เงื่อนไขของขนาดเขตทางของถนนสาธารณะ ระยะจากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร ฯลฯ

ดังนั้น จะเห็นว่า การใช้ประโยชน์เพื่อกิจการอื่น ก็คือกิจการอย่างอื่นๆ ที่ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินหลักในบรรคหนึ่งนั่นเอง ซึ่งรวม ไปถึงกิจการที่อนุญาตโดยเป็นข้อยกเว้นหรือมีเงื่อนไขในบรรคที่ตามมาและกิจการอื่นๆ ที่ไม่ได้ระบุห้ามเอาไว้

หากต้องการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นเหล่านี้ ก็จะต้องดูด้วยว่า ได้มีการ ใช้ไปแล้วเท่าใด ถึงร้อยละที่กำหนดแล้วหรือไม่ ซึ่งอาจจะต้องสอบถามเจ้าหน้าที่ที่ เกี่ยวข้อง เช่น สำนักงานโยธาธิการ และผังเมืองจังหวัด

ตั้งแต่บรรคสามเป็นต้นไปก็จะเป็นข้อกำหนด หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขอื่นๆ เพิ่มเติมสำหรับที่ดินประเภทนั้น หรือบางส่วนของที่ดินประเภทนั้น รวมทั้งอาจ กำหนดกฎเกณฑ์บางอย่างเพิ่มเติม ซึ่งมักจะมีจุดประสงค์ที่จะควบคุมความหนาแน่น เพื่อแก้ไขและป้องกันปัญหาจากสภาพความแออัด หรือเพื่อ

ประสิทธิภาพในการ ดำเนินการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้พอเพียงและได้มาตรฐาน กฎเกณฑ์เหล่านี้ อย่างเช่น

- ระยะร่นจากเขตทางหรือแหล่งน้ำสาธารณะ หรือ ที่ว่างโดยรอบอาคาร
- ความสูง และ/หรือ จำนวนชั้นของอาคาร
- ขนาดต่ำสุดของแปลงที่ดิน และ/หรือ ระยะต่ำสุดของความกว้างของแปลงที่ดิน
- อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio, F.A.R.) และการให้

สิทธิประโยชน์เพิ่มเติม (F.A.R. Bonus)

- อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio, O.S.R.) ซึ่งอาจ

กำหนดในทางกลับกันเป็น อัตราส่วนสูงสุดของพื้นที่ครอบคลุมอาคาร (Building Coverage Ratio, B.C.R.) ก็ได้เช่นกัน

รายละเอียดของข้อกำหนดที่อยู่ในตัวกฎกระทรวงผังเมืองรวมจะมีเนื้อหามาก และค่อนข้างอ่านยาก (โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับผู้ที่ไม่เคยเปิดอ่าน) ในกรณีของ ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ขอแนะนำให้ใช้ “ตารางสรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน” ซึ่งสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร จัดทำเผยแพร่พร้อมกับแผนผัง การใช้ประโยชน์ที่ดิน ก็จะช่วยให้ตรวจสอบได้สะดวกรวดเร็วกว่าการอ่านกฎกระทรวง อย่างไรก็ตาม ขอให้ระลึกว่า ตารางสรุปเป็นเพียงการนำเอาข้อกำหนดมานำเสนอ ในรูปแบบตารางที่ดูง่ายขึ้นเท่านั้น อาจจะไม่ครอบคลุมเนื้อหาทั้งหมดที่เขียนไว้ในกฎกระทรวงเสมอไป และยังมีข้อผิดพลาดได้ ดังนั้น หากมีข้อสงสัยใน รายละเอียดก็ยังคงจะต้องตรวจสอบจากตัวกฎกระทรวง ส่วนผังเมืองรวมของเมือง หรือชุมชนอื่นๆ ที่ไม่มีหน่วยงานใดจัดทำตารางสรุปไว้ก็คงต้องอาศัยการอ่านจาก กฎกระทรวงเป็นสำคัญ

นอกจากนี้ ศูนย์ข้อมูลกฎหมายอาคาร สถาบันสถาปนิกสยาม ก็ได้จัดทำ ตารางสรุปในลักษณะเดียวกันไว้เช่นกัน และได้บรรจุอยู่ในเอกสารกฎหมายใช้บ่อย ที่จัดให้พร้อมกับหนังสือนี้ด้วยแล้ว ตารางสรุปนี้สามารถดาวน์โหลดไฟล์ xls ได้จาก เว็บไซต์ของสมาคมสถาปนิกสยามฯ หากดูจากไฟล์นี้จะได้ข้อมูลมากกว่าในกระดาษ ซึ่งไม่สามารถบรรจุคำอธิบาย หมายเหตุ ข้อยกเว้น หรือเงื่อนไขเพิ่มเติมลงไปได้หมด

6. การแจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดิน (สำหรับกรุงเทพมหานคร)

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครกำหนดไว้ในกฎกระทรวงเลยว่า ในการขออนุญาต ก่อสร้างอาคารหรือประกอบกิจการ เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินจะต้องแจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ทางกรุงเทพมหานครเคยออก ประกาศ กรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดวิธีการ แจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขต ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2549 เพื่อกำหนดแบบฟอร์ม คือ แบบ

ผมร.1 สำหรับใช้แจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดินฯ ไปพร้อมกับการยื่นคำขอ อนุญาตหรือการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ หรือการยื่นคำขออนุญาตหรือการแจ้ง ประกอบกิจการ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งจะช่วยให้ง่าย และรวดเร็วขึ้นสำหรับ เจ้าพนักงานท้องถิ่นในการตรวจแบบและออกใบอนุญาตหรือใบแจ้ง



แบบทดสอบก่อนเรียน/หลังเรียน

หน่วยที่ ๙

วิชา กฎหมายอาคาร รหัสวิชา ๒๐๑๐๘-๒๑๑๐

สอนครั้งที่ ๙

ชื่อหน่วย ผังเมืองรวม

ชั่วโมงรวม๒

จำนวนชั่วโมง๒

๕. การวัดผลและประเมินผล

๕.๑ ก่อนเรียน/หลังเรียน

๑.การบังคับใช้ผังเมืองรวม กระทำโดยการออกเป็นกฎหมายอะไร

- ก.พระราชบัญญัติ
- ข.พระราชกฤษฎีกา
- ค.กฎกระทรวง
- ง.ประกาศกระทรวง

๒.การบังคับใช้ผังเมืองรวมจะบังคับได้ไม่เกินกี่ปี

- ก.๔ ปี
- ข.๕ ปี
- ค.๖ ปี
- ง.ไม่มีกำหนด

๓.การบังคับใช้ผังเมืองเฉพาะกระทำโดยการออกเป็นกฎหมายอะไร

- ก.พระราชบัญญัติ
- ข.พระราชกฤษฎีกา
- ค.กฎกระทรวง
- ง.ประกาศกระทรวง

๔.อะไรที่ไม่ใช่ส่วนประกอบของผังเมืองรวม

- ก.แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามที่ได้จำแนกประเภท
- ข.แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง
- ค.รายการประกอบแบบอาคารที่ถูกต้องห้ามสร้าง
- ง.รายการประกอบแบบแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง

๕.ในแผนผังการจำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน สีแดง มีความหมายว่าอย่างไร

- ก.ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- ข.ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
- ค.ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- ง.ที่ดินประเภทอนุรักษ์

๖.ในแผนผังการจำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน สีน้ำเงิน มีความหมายว่าอย่างไร

- ก.ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- ข.ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- ค.ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
- ง.ที่ดินประเภทสถาบันราชการ

๗. ในแผนผังการจำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน สีเม็ดมะปราง มีความหมายว่าอย่างไร

ก. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

ข. ที่ดินประเภทคลังสินค้า

ค. ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม

ง. ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม

๘. ถ้าเราต้องการทราบข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน เมื่อเอกภูมามาต้องตรวจสอบอะไรเป็นอย่างแรก

ก. เป็นกฎกระทรวงฉบับล่าสุดหรือไม่

ข. พื้นที่ที่จะสร้างนั้นเป็นพื้นที่ที่อยู่ในการบังคับผังเมืองรวมหรือไม่

ค. ดูว่าเป็นพื้นที่บังคับในผังเมืองเฉพาะหรือไม่

ง. ไม่จำเป็นต้องตรวจสอบเพราะกฎหมายผังเมืองบังคับใช้ตลอดไป

๙. ข้อใดเป็นกฎหมายผังเมืองรวม

ก. ผังเมืองรวมชุมชนตากฟ้า จังหวัดนครสวรรค์

ข. ผังเมืองรวมเมืองตะพานหิน จังหวัดพิจิตร

ค. ผังเมืองรวมจังหวัดพิษณุโลก

ง. ถูกทุกข้อ

๑๐. การจัดทำผังในกฎหมายผังเมืองเฉพาะหน่วยงานใดเป็นผู้จัดทำ

ก. กรมโยธาธิการและผังเมือง

ข. หน่วยงานท้องถิ่น

ค. กรมโยธาธิการและผังเมืองโดยหน่วยงานท้องถิ่นร้องขอ

ง. ถูกทั้ง ข และ ค



ใบความรู้หน่วยที่ ๑๐

หน่วยที่.๑๐

วิชา กฎหมายอาคาร รหัสวิชา ๒๐๑๐๘-๒๑๑๐

สอนครั้งที่ ๑๐

ชื่อหน่วย สถาปนิกกับ EIA

ชั่วโมงรวม ๒

จำนวนชั่วโมง๒

๔. เนื้อหาสาระการเรียนรู้

หน่วยที่ ๑๐ สถาปนิกกับ EIA

บทนำ

สถาปนิก กับ EIA

การทำ EIA ไม่ใช่หน้าที่ของสถาปนิก แต่ EIA ก็อาจสร้างความลำบากใจให้ กับสถาปนิกได้ เหตุเพราะโครงการที่สถาปนิกทำบางประเภทและขนาดเป็นต้นเรื่อง ของการทำ EIA ด้วย ปัญหาที่มักจะเกิดขึ้นหากสถาปนิกไม่มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับ EIA เท่าที่ควร บทความนี้ต้องการที่จะนำเสนอภาพโดยสังเขปของ EIA และ บทบาท ของสถาปนิกที่ต้องเข้าไปเกี่ยวพันกับเรื่องนี้ โดยจะไม่เน้นรายละเอียดของ ตัวกฎหมายสิ่งแวดล้อมมากนัก

ขอเริ่มต้นโดยการแนะนำคำย่อและคำศัพท์ที่บทความนี้จะต้องกล่าวถึงบ่อยๆ ให้ทราบเสียก่อนดังนี้

“EIA” ย่อมาจาก “Environmental Impact Assessment” หรือ “รายงาน การวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม” เรามักจะนิยมเรียก EIA เนื่องจากสะดวก และง่ายต่อการสื่อสาร มากกว่าการใช้ชื่อเต็ม ในบทความนี้ เวลาพูดว่า “รายงานฯ” ก็ให้หมายถึง EIA นี้

“IEE” ย่อมาจาก “Initial Environmental Examination” หรือ “การ ศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น” ส่วนว่าจะต่างจาก EIA อย่างไรจะได้ อธิบายต่อไป

“สผ.” เป็นชื่อย่อของ “สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม” ซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐที่ขึ้นกับกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีหน้าที่รับผิดชอบในการพิจารณาเรื่อง EIA นี้ โดยตรง

“เลขาธิการฯ” ในที่นี้จะหมายถึง “เลขาธิการสำนักงานนโยบายและ แผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม” ซึ่งเป็นผู้บริหารสูงสุดของหน่วยงานสผ. และจะเป็นประธานในที่ประชุมของ คชก.ในการพิจารณารายงานฯโดยตำแหน่ง

“คชก.” เป็นชื่อย่อของ “คณะกรรมการผู้ชำนาญการ” ซึ่งอาจเป็นคณะ กรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณา รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ประกอบด้วย ผู้ทรงคุณวุฒิหรือผู้เชี่ยวชาญ ในสาขาวิชาการต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจอนุญาตตาม

กฎหมายเพื่อ ทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการพิจารณารายงานฯ

“บริษัทที่ปรึกษา” ในที่นี้จะหมายถึง บริษัทหรือนิติบุคคลที่ได้รับ ใบอนุญาตจากทาง สผ. ให้เป็นผู้มีสิทธิทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ข้อควรทราบ : • เลขอาธิการฯ ซึ่งเป็นประธานในที่ประชุม คชก. อาจมอบหมายให้รองเลขฯ

ท่านใดปฏิบัติหน้าที่แทนเป็นครั้งคราวได้ คชก. บางคณะเช่นในต่างจังหวัด จะมี การกำหนดตัวประธานเป็นบุคคลอื่นที่ไม่ใช่เลขอาธิการฯ โดยส่วนใหญ่จะเป็น

ผู้ว่าราชการจังหวัดนั้นๆ • คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ จะมีหลายคณะฯ โดยแยกกันพิจารณาตามประเภทของโครงการ คณะฯ ที่สถาปนิกจะต้องเกี่ยวข้องเป็นประจำคือ “คณะกรรมการ ผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน” ซึ่งมีหน้าที่ในการพิจารณารายงานฯ ของโครงการประเภทอาคารชุด โรงแรม การจัดสรรบ้านและที่ดิน ฯลฯ

กฎหมายสิ่งแวดล้อม

กฎหมายที่ควบคุมเกี่ยวกับเรื่องสิ่งแวดล้อมก็เหมือนกับกฎหมายอื่นๆ คือจะมี “พระราชบัญญัติ” เป็นจุดเริ่มต้นที่กำหนดกรอบการควบคุมบังคับเอาไว้ ซึ่งก็คือ พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 และก็จะมีความหมายระดับรองได้แก่ “กฎกระทรวง” และ “ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม” เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ ข้อกำหนดต่าง ๆ ในรายละเอียดกฎหมายระดับรองที่สำคัญ เพราะมีผลต่อการทำงานของสถาปนิกมาก ได้แก่

1. ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนด ประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ สิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงาน การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยฉบับที่ใช้บังคับในปัจจุบันคือฉบับที่ประกาศ เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน พ.ศ. 2555

2. ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนด เขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ซึ่งออกมาใช้บังคับในบริเวณที่มีสภาพ ปัญหาคุณภาพสิ่งแวดล้อมรุนแรงซึ่งจำเป็นต้องได้รับการแก้ไขโดยทันที ประกาศ กระทรวงฯ ประเภทนี้ มักจะกำหนดอายุฉบับละไม่เกินห้าปี ปัจจุบันที่ยังใช้บังคับอยู่ จะมีในบริเวณชายฝั่งทะเลของ ชลบุรี ภูเก็ต เพชรบุรี และประจวบคีรีขันธ์

ประกาศฯ กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม มีข้อกำหนด ข้อบังคับ และข้อห้ามต่าง ๆ สำหรับพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อมแต่ละพื้นที่ ซึ่งมี ผลโดยตรงต่อการพัฒนาโครงการ ควรต้องศึกษาและนำมาพิจารณา ตั้งแต่เริ่ม โครงการ นอกจากนั้นยังอาจกำหนดด้วยว่าอาคารประเภทและขนาดใดที่ต้องจัดทำ EIA หรือ IEE ด้วย

1. EIA ต่างกับ IEE อย่างไร

แนวความคิดหลักของการทำ EIA และ IEE ต้องการให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับ การพัฒนาโครงการได้ ทำการศึกษาว่า เมื่อเกิดโครงการขึ้นแล้ว จะเกิดผลกระทบ อะไรขึ้นบ้างกับสภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการ และในทางกลับกัน สภาพแวดล้อม โดยรอบโครงการ ก็จะทำให้เกิดผลกระทบอะไรขึ้นบ้างกับโครงการ โดย IEE จะ เป็นการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในเพียงบางประเด็น ที่ไม่ได้ลึกใน รายละเอียดมากนัก

เนื่องจากขนาดของโครงการไม่ใหญ่โต และ/หรือ บริเวณ พื้นที่ที่ทำการพัฒนาโครงการ มิได้เป็นพื้นที่ที่มีความเปราะบางนัก ซึ่งในบางพื้นที่ ก็ไม่จำเป็นต้องนำเข้ามาพิจารณาที่ส่วนกลาง (กทม.) สามารถพิจารณาได้เลยที่จังหวัดนั้นๆ

ส่วน EIA จะต้องทำการศึกษาในรายละเอียดด้านต่าง ๆ ที่ละเอียดกว่า มีการ จำแนกและคาดคะเน หรือทำนายผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากโครงการ ทั้งยัง ต้องเสนอแนะมาตรการในการแก้ไขผลกระทบ และแผนติดตามตรวจสอบคุณภาพ สิ่งแวดล้อม ทั้งในระหว่างการก่อสร้างและการดำเนินโครงการ เกี่ยวกับผลกระทบทั้ง ในด้านบวกและด้านลบของโครงการที่มีผลต่อสภาพแวดล้อมในด้านต่าง ๆ เช่น ด้านกายภาพ ด้านสังคม และด้านนิเวศวิทยา เป็นต้น ที่สำคัญคือ ต้องมีการ พิจารณาและเสนอมาตรการที่จะใช้ในการลด และป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม รวมทั้งมีแผนการตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ เพื่อป้องกันผลเสีย ที่อาจเกิดขึ้นด้วย

ดังนั้นหากกล่าวโดยสรุปเพื่ออธิบายการทำ EIA ก็คือ การทำเอกสารรายงาน เพื่อแสดงว่า เมื่อมีการพัฒนาโครงการขึ้นแล้ว น่าจะเกิดปัญหาอะไรขึ้นบ้างที่มี “ผลกระทบ” ต่อชาวบ้าน แล้วเจ้าของโครงการมี “แผน” หรือแนวทางทำการลด หรือแก้ไขปัญหานั้นๆ อย่างไร

2. โครงการใดบ้างที่ต้องทำ EIA หรือ IEE

ก่อนอื่นเราต้องตรวจสอบดูก่อนว่า โครงการที่กำลังจะพัฒนานั้นจัด อยู่ในประเภทโครงการ 1 ใน 35 ประเภท ตาม ประกาศกระทรวง ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดประเภทและขนาดของ โครงการหรือ กิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และ แนวทางการจัดทำรายงานการ วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือไม่

ตัวอย่างของประเภทโครงการที่ต้องเกี่ยวข้องกับ EIA งานก่อสร้างอาคารที่ พบเห็นต้องทำกันบ่อย ๆ ก็คือ อาคารอยู่อาศัยรวม โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศ ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป ต้องเสนอรายงานฯ ในชั้นขออนุญาตก่อสร้างหรือการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ตามมาตรา 39 ทวิ) เป็นต้น

นอกจากโครงการตามประกาศกระทรวงฯ ข้างต้นแล้ว โครงการบางประเภท และขนาดที่จะก่อสร้างในเขต พื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม ตาม ประกาศกระทรวง ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่ และมาตรการ คุ้มครองสิ่งแวดล้อม ก็ถูกกำหนดให้จะต้องจัดทำ EIA หรือ IEE ด้วย ยกตัวอย่าง เช่น อาคารอยู่อาศัยรวม โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศ ซึ่งมีจำนวนห้องพัก ตั้งแต่ 10 ห้อง ถึง 79 ห้อง หรือมีพื้นที่ใช้สอยของทุกอาคารรวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตร แต่ไม่ถึง 4,000 ตารางเมตร ต้องจัดทำ IEE เป็นต้น ที่เกี่ยวข้อง ตามกฎ หน่วยงาน เป็นต้น แ

3. ขั้นตอนในการทำ EIA

ถ้าหากโครงการที่ทำอยู่เป็นประเภท (หรือกิจการ) ที่ต้องทำ EIA แล้ว เจ้าของ โครงการที่มีความจำเป็นที่จะต้องคัดสรรหา บริษัทที่ปรึกษา จากรายชื่อของผู้ที่ได้ รับอนุญาตจากทาง สผ. (ซึ่งปัจจุบันมีมากกว่า 60 บริษัท โดยที่แต่ละบริษัท ก็อาจจะมี ความชำนาญในการจัดทำรายงานฯ ให้กับโครงการประเภทที่แตกต่างกันออกไป) ให้ มาเป็นผู้จัดทำรายงานฯ ยื่นต่อทาง สผ. เพื่อพิจารณา

ประเด็นสำคัญ ณ จุดนี้คือ โดยทั่วไปแล้วเจ้าของโครงการมักจะทำการศึกษา ความเป็นไปได้ของโครงการ จนถึงขั้นพัฒนาแบบร่วมกับสถาปนิกโดยยังไม่มีบริษัท ที่ปรึกษา เข้ามาเกี่ยวข้อง หากสถาปนิกมีความรู้ความเข้าใจ หรือมีประสบการณ์ เกี่ยวกับ EIA มาบ้าง การจัดเตรียมข้อมูลเพื่อใช้ประกอบในการทำรายงานฯ การได้ บริษัทที่ปรึกษา เข้ามาภายหลังจากการพัฒนาแบบก็จะเป็นปัญหาไม่มากนัก เพราะว่าการออกแบบก็จะมี การจัดเตรียมข้อมูลเพื่อให้สอดคล้องกับประเด็นต่างๆ ตามที่ทางผู้พิจารณาเห็นว่ามีความจำเป็นไว้เรียบร้อยแล้ว แต่หากมิได้เป็น เช่นนั้นอาจจะต้องมีการปรับแก้แบบในภายหลัง ทำให้เสียเวลาและค่าใช้จ่าย หรือ จนอาจถึงขั้นล้มโครงการก็เป็นได้

ในการจัดเตรียมข้อมูลเพื่อใช้ประกอบในการทำรายงานฯ นั้นบริษัทที่ปรึกษา จะเป็นผู้ระบุรายละเอียดต่างๆ ของข้อมูลที่ต้องการให้ทุกฝ่ายได้ทราบ ข้อมูลที่ ต้องการนี้สามารถแบ่งได้เป็น 2 ส่วน คือ **ส่วนที่ 1** เป็นข้อมูลจากทางเจ้าของโครงการเอง ซึ่งได้แก่ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทางราชการ เช่น โฉนดที่ดิน เอกสารยืนยันการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามกฎหมายผังเมือง เอกสารยืนยันการให้บริการทางด้านสาธารณูปโภคจาก หน่วยงานต่าง ๆ ของรัฐ และ/หรือ เอกชน เช่น ไฟฟ้า, ประปา, การจัดเก็บขยะมูลฝอย เป็นต้น และเอกสารอื่นๆ ตามพื้นที่ที่พัฒนาโครงการนั้นๆ กำหนด

ส่วนที่ 2 เป็นแบบและข้อมูลจากที่ปรึกษาด้านการออกแบบต่าง ๆ ได้แก่

- ข้อมูลทางด้านสถาปัตยกรรม ซึ่งเป็นจุดเริ่มต้นของงานส่วนอื่น ๆ ที่จะต้องนำไปใช้อ้างอิง
- ข้อมูลทางด้านวิศวกรรม ซึ่งจะเน้นที่งานระบบสุขาภิบาล เครื่องกล และไฟฟ้า ส่วนทางด้านงานโยธา ก็จะเป็นแค่ส่วนของรายละเอียดในขั้นเตรียมงานก่อสร้างและ งานฐานรากเป็นหลัก
- ข้อมูลทางด้านภูมิสถาปัตยกรรม ซึ่งจะต้องจัดเตรียมรายละเอียดของ “พื้นที่สีเขียว” ตามเกณฑ์ที่ทาง สผ. กำหนด

เมื่อทางบริษัทที่ปรึกษา ได้รับข้อมูลโดยสังเขปและรูปแบบของโครงการในเบื้องต้น ก็จะจัดทำแผ่นพับ เพื่อประชาสัมพันธ์โครงการ พร้อมทั้งสอบถามความคิดเห็นของผู้ที่อยู่ในบริเวณโดยรอบโครงการ ว่ามีความคิดเห็นเช่นไรต่อการที่จะมีโครงการเกิดขึ้น ซึ่งทาง สผ. ต้องการให้ผู้ที่อยู่อาศัยโดยรอบโครงการที่อาจจะได้รับ ผลกระทบ ได้มีส่วนแสดงความคิดเห็น เพื่อนำไปเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณา รายงานฯ ข้อมูลนี้จะถูกนำไปผนวกรวมกับข้อมูลอื่นๆ ที่ได้จากฝ่ายต่างๆ เพื่อนำไป คำนวณ ประเมิน วิเคราะห์ผลกระทบ และ เสนอมาตรการที่จะใช้ในการลดและ ป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อมในทุกด้านที่จะเกิดขึ้น แล้วจัดทำเล่มรายงานฯ นำเสนอ ต่อทาง สผ. เพื่อพิจารณาต่อไป

4. สถาปนิกต้องจัดเตรียมข้อมูลอะไรบ้าง

แบบสถาปัตยกรรม ชุดขออนุญาตก่อสร้าง

เนื่องจากแต่ละโครงการที่เข้าข่ายต้องจัดทำ EIA หรือ IEE ต้องมีเอกสารหรือ หนังสือจากทาง สผ. ที่แจ้งว่า คชก. ได้พิจารณาและมีมติ “ให้ความเห็นชอบ” รายงานฯ ประกอบไปในขั้นตอนการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อหน่วยงานอนุญาตตาม กฎหมายควบคุมอาคาร ดังนั้น แบบที่ใช้จัดทำรายงานฯ จึงควรจะใช้แบบชุดเดียวกับ แบบที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้าง เพียงแต่แบบที่จะนำมาใช้ประกอบรายงานฯ อาจจะไม่แตกต่างกันไปตามแต่ความต้องการของบริษัทที่ปรึกษาฯ บางบริษัทอาจต้องการ แบบชุดที่ใช้ขออนุญาตที่แสดงรายละเอียดทั้งหมดทั้งชุด บางบริษัทที่ปรึกษาฯ อาจต้องการเพียงแบบที่แสดงรายละเอียดของการใช้สอยพื้นที่พร้อมระยะต่าง ๆ ที่เพียงพอต่อการคำนวณพื้นที่เท่านั้น เนื่องจากแต่ละบริษัทที่ปรึกษาฯ จะเป็น ผู้เตรียมข้อมูลต่าง ๆ เพื่อนำเสนอ (Present) ต่อที่ประชุม คชก. เอง จึงแล้วแต่ ความเห็นสมควรของแต่ละรายไป

สิ่งที่ทางสถาปนิกผู้ออกแบบต้องจัดเตรียมในเรื่องของแบบสถาปัตยกรรม จะมีดังนี้

1. แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการโดยสังเขป ผังปูโหนด (ผังต่อโหนด) ผังบริเวณ
2. ผังพื้นที่ทุกชั้น แสดงการใช้สอย ค่าระดับ และระยะต่างๆ
3. รูปด้านทุกด้าน แสดงวัสดุกรุผิวภายนอก (Facade) พร้อมพื้นที่ของวัสดุ

แต่ละประเภท เพื่อทางบริษัทที่ปรึกษาฯ จะนำไปคำนวณเรื่องค่าการ ถ่ายเทความร้อนรวมผ่านเปลือกอาคารตาม กฎ.อนุรักษ์พลังงาน (OTTV,RTTV) ต่อไป

4. รูปตัด แสดงการใช้สอย ค่าระดับ และระยะต่างๆ
5. แบบขยายบันไดทั้งหมด และประตูหนีไฟ
6. แบบขยายห้องน้ำทั้งหมด (บางบริษัทที่ปรึกษาฯ อาจจะไม่ต้องการ)
7. ตารางสรุปพื้นที่โครงการ (สามารถใช้ตารางตาม ผนวก.ค. ของ ประกาศกทม. ที่ ป. 281/2535)

แบบเพิ่มเติมพิเศษ

นอกจากแบบชุดขออนุญาตก่อสร้างทั่วไปแล้วยังมีแบบที่เพิ่มขึ้นมา ได้แก่

1. แนวทางเลือกอื่นๆ ในการออกแบบ (Alternative) อย่างน้อย 3 ทางเลือก

ทำการเปรียบเทียบข้อดี-ข้อเสีย แล้วแสดงผลในการเลือกแบบที่ นำเสนอรายงานฯ ทั้งนี้มาจากเกณฑ์การพิจารณาของทาง สผ. เพื่อแสดงว่า ผู้พัฒนาโครงการและผู้ออกแบบ ได้คำนึงถึงการเลือกแนวทางการพัฒนาที่มีผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมน้อยที่สุดแล้ว โดยแนวทางเลือกที่แสดงนี้ อาจจะเป็นแค่เพียงการจัดวางอาคารรูปแบบต่างๆ ลงบนที่ดิน (ซึ่งน่าจะ เป็นสิ่งที่สามารถจัดทำได้ง่าย และนิยมที่สุด) หรืออาจจะแสดงรูปแบบหน้าตาอาคาร ความสูง วัสดุหุ้มอาคารแบบต่าง ๆ ก็เป็นได้

2. ภาพทัศนียภาพของโครงการ (Perspective) เพื่อใช้ประกอบการประชาสัมพันธ์โครงการ
3. ภาพเชิงซ้อน แสดงภาพที่จะเกิดขึ้นหลังการพัฒนาโครงการ เปรียบเทียบกับสภาพปัจจุบัน ในมุมต่าง ๆ ตามที่ทางบริษัทที่ปรึกษาฯ เป็นผู้กำหนดหรือส่งให้
4. ภาพแสดงการวิเคราะห์แสงแดด ก่อนและหลังมีการพัฒนาโครงการ

ในช่วงเดือน วัน เวลาต่างๆ ของปี ตามฤดูกาล เพื่อแสดงผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมว่าเป็นเช่นไร

5. ภาพแสดงการวิเคราะห์ทิศทางลม ก่อนและหลังมีการพัฒนาโครงการในช่วงเดือน วัน เวลาต่าง ๆ ของปี ตามฤดูกาล เพื่อแสดงผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมว่าเป็นเช่นไร

6. แบบหรือรายละเอียดอื่นๆ ตามแต่ที่บริษัทที่ปรึกษา ร้องขอ

ข้อเสนอแนะ : ภาพแสดงทิศทางลมและแสงแดด หรือภาพที่เป็นสามมิติที่น่าเสนอ

ในรายงาน ปัจจุบันมีโปรแกรมที่ผู้ออกแบบสามารถทำได้เอง เช่น โปรแกรม Sketchup ช่วยในการนำเสนอ การวิเคราะห์แสงแดด

5. เกณฑ์การพิจารณาที่สถาปนิกควรทราบ

จากประสบการณ์ของผู้เขียนที่ได้สัมผัสมาสักช่วงเวลาหนึ่งแล้ว พบว่า เกณฑ์ การพิจารณารายงาน EIA ของทาง สผ. หรือ คชก. นั้น ค่อนข้างขึ้นอยู่กับ “ความเชื่อส่วนบุคคล” ของผู้พิจารณา เสียเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งจากการที่กฎกระทรวงฯ ให้อำนาจ แก่ คชก. ในการใช้ “ดุลยพินิจ” ในการพิจารณา บางครั้งจึงเป็นการยากที่จะสรุป หลักเกณฑ์ที่แน่นอนได้

อย่างไรก็ตาม ยังพอมีข้อมูลเกณฑ์มาตรฐาน ที่จะต้องนำมาใช้ประกอบในการ จัดทำรายงานฯ ของทุกโครงการ (เกณฑ์การพิจารณาในปี พ.ศ. 2556) แต่ทั้งนี้ก็อาจ จะมีการเปลี่ยนแปลงในประเด็นปลีกย่อยไปบ้างตามเวลา ซึ่งเราจะมาลองดูใน รายละเอียดกันว่า สิ่งสถาปนิกต้องจัดทำและควรรู้เพื่อจัดเตรียมข้อมูลมาตรฐานนั้น มีอะไรบ้าง

เกณฑ์ที่ใช้ประกอบการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ค่อนข้างจะเป็น มาตรฐานแล้วจะเป็นเกณฑ์ สำหรับพิจารณาอาคารประเภท อาคารพักอาศัยและโรงแรม เป็นหลักเท่านั้น สำหรับเกณฑ์พิจารณาอาคารประเภทอื่น เช่น โรงพยาบาล สำนักงาน เอกชนที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร หรือ อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีก และค้าส่ง ก็คงจะมีการพิจารณากำหนดออกมาในอนาคตต่อไป

เกณฑ์ที่ใช้ประกอบการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมสำหรับอาคารพักอาศัย และโรงแรมมีหลายประเด็น แต่ที่สำคัญที่สถาปนิกควรจะต้องทราบเพื่อจัดเตรียม ในแบบ คือ

5.1 “จำนวนคนผู้ใช้สอยภายในโครงการ” ซึ่งจะไปมีผลต่อการคิดคำนวณ เรื่องอื่น ๆ ต่อไป เช่น พื้นที่สีเขียว ปริมาณการใช้น้ำปริมาณขยะ เป็นต้น โดย ณ ปัจจุบัน มีเกณฑ์การประเมินเป็นมาตรฐาน สำหรับโครงการประเภทพักอาศัย คือ จำนวน 3 คน ต่อพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ที่ไม่เกิน 35 ตร.ม. และจำนวน 5 คน ต่อพื้นที่ ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ที่เกิน 35 ตร.ม. สำหรับโครงการประเภทโรงแรม คือ จำนวน 2 คน ต่อหนึ่งห้องพัก ทั้งนี้ในการสรุปจำนวนคนในโครงการ ต้องไม่ลืมเพิ่มจำนวน “พนักงาน” ในโครงการนั้นๆ ด้วย

5.2 “พื้นที่สีเขียว” หรือ “พื้นที่สีเขียวทั้งหมดของโครงการ” เกณฑ์การ พิจารณาที่เป็นอยู่ในปัจจุบันคือกำหนดให้มี พื้นที่สีเขียว 1 ตร.ม. ต่อจำนวนคนใน โครงการ 1 คน และกำหนดให้อย่างน้อยครึ่งหนึ่งของพื้นที่สีเขียวทั้งหมดที่คำนวณได้ จะต้องจัดให้มีอยู่ที่ระดับพื้นดินโดยจะต้องแยกพื้นที่สีเขียวทั้งหมดของ

โครงการออกเป็น 2 ประเภท คือ “พื้นที่สีเขียวยั่งยืน” และ “พื้นที่สีเขียวทั่วไป”

“พื้นที่สีเขียวยั่งยืน” หรือ พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น คือไม้ที่ต้องปลูกลงพื้นดินจริง ๆ (ต้องอยู่ที่ชั้นระดับดินเท่านั้น) ซึ่งต้องพิจารณาจาก 2 เกณฑ์เปรียบเทียบกัน คือ

- เกณฑ์ที่ 1 กำหนดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนไม่น้อยกว่า 50% ของพื้นที่สีเขียวที่อยู่ระดับดิน
- เกณฑ์ที่ 2 กำหนดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนไม่น้อยกว่า 50% จาก “พื้นที่ว่าง” ที่ต้องจัดให้มีในแต่ละ

ประเภทอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร

โดยเลือกจากเกณฑ์ที่เข้มข้นกว่า (พื้นที่มากกว่า) นำมาใช้ ซึ่งส่วนใหญ่แล้ว พื้นที่สีเขียวยั่งยืนจะเป็นไปตามเกณฑ์ที่ 2

“พื้นที่สีเขียวทั่วไป” คือพื้นที่สีเขียวอื่น ๆ เช่น สนามหญ้า หรือพืชพรรณที่ไม่ใช่ไม้ยืนต้น ที่ต้องมีหลังจากจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนแล้ว สามารถจัดให้มีอยู่ทั้ง ระดับพื้นดินหรือจัดให้เป็น Roof Garden ได้ เมื่อรวมกับพื้นที่สีเขียวยั่งยืนแล้วต้อง ไม่น้อยกว่าพื้นที่สีเขียวทั้งหมดของโครงการ

สิ่งที่สำคัญของการจัดเตรียมพื้นที่สีเขียวคือ ขนาดความกว้างยาวของพื้นที่ต้อง ไม่มีขนาดเล็กจนเกินไป และสำหรับพื้นที่สีเขียวยั่งยืนต้องมีความลึกของดินเพียงพอที่จะปลูกไม้ยืนต้นได้โดยทั่วไปก็ต้องมีความลึกและกว้างของดินไม่น้อยกว่า 1 เมตร และต้องมีการแสดงรูปตัดบริเวณพื้นที่สีเขียวยั่งยืนเพื่อให้เห็นว่าบริเวณดังกล่าวมี ความลึกของดินเพียงพอที่จะปลูกไม้ยืนต้นได้จริง

ตัวอย่างการคำนวณพื้นที่สีเขียว เช่น หากโครงการมีพื้นที่ดิน 1,000 ตารางเมตร มีจำนวนคนทั้งหมดในโครงการ 400 คน เป็นโครงการประเภทพักอาศัย โดยพื้นที่ ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคารต้องมีเท่ากับ 30% ของพื้นที่ดิน คือ เท่ากับ 300 ตารางเมตร

“พื้นที่สีเขียว” หรือ “พื้นที่สีเขียวทั้งหมดของโครงการ” เท่ากับ 400 ตารางเมตร (1 ตารางเมตรต่อ 1 คน) โดยต้องจัดให้อยู่ที่ระดับพื้นดินอย่างน้อย 50% คือต้องมี อย่างน้อย เท่ากับ 200 ตารางเมตร

“พื้นที่สีเขียวยั่งยืน” (ต้องอยู่ที่ระดับพื้นดินเท่านั้น) คิด 2 เกณฑ์เปรียบเทียบกัน เกณฑ์ที่หนึ่ง พื้นที่สีเขียวยั่งยืนต้องมีพื้นที่ 50 % ของพื้นที่สีเขียวที่ระดับพื้นดิน ซึ่งเท่ากับ 100 ตารางเมตร เกณฑ์ที่สอง พื้นที่สีเขียวยั่งยืนต้องมีพื้นที่ 50% ของ พื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร ซึ่งเท่ากับ 150 ตารางเมตร ดังนั้นต้องจัดให้ มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนเป็นไปตามเกณฑ์ที่สอง คือ เท่ากับ 150 ตารางเมตร

“พื้นที่สีเขียวทั่วไป” เท่ากับจำนวนที่เหลือหลังจากจัดเป็นพื้นที่สีเขียวยั่งยืนแล้ว เท่ากับ 250 ตารางเมตร (400 ลบด้วย 150) โดยต้องจัดให้อยู่ที่ระดับพื้นดิน 50 ตารางเมตร (เพื่อให้พื้นที่สีเขียวที่ระดับดินเท่ากับ 200 ตารางเมตร) ส่วนอีก 200 ตารางเมตรสามารถจัดให้เป็น Roof Garden ได้

5.3 “ปริมาณน้ำใช้” สำหรับอาคารพักอาศัย ต้องไม่น้อยกว่า 200 ลิตร/คน วัน ส่วนโรงแรมจะคิดที่ 750 ลิตร/ห้อง/วัน

5.4 “ขนาดของห้องขยะ” จากเกณฑ์การพิจารณาของทาง สผ. การประเมิน ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากอาคารพักอาศัยต้องไม่น้อยกว่า 3 ลิตร/คน/วัน หรือ 1 ก.ก./ คน/วัน และต้องรองรับได้ ไม่น้อย

กว่า 3 วัน

5.5 “จุดรวมพล” คือ พื้นที่โล่งภายในโครงการ ที่ต้องจัดเตรียมไว้เพื่อ รองรับและรวบรวมคนภายในโครงการในกรณีเกิดเพลิงไหม้ ก่อนที่จะอพยพคน ต่อไปยังจุดอื่นภายนอกโครงการ โดยใช้เกณฑ์การคิดพื้นที่ ไม่น้อยกว่า 0.25 ตร.ม./คน เหตุผลที่ต้องกำหนดให้มีพื้นที่นี้คือ เพื่อที่จะสามารถตรวจสอบได้ว่าทุกคนในอาคาร อยู่ในที่ที่ปลอดภัยแล้ว (ผู้เขียนก็ค่อนข้างคิดเห็นขัดแย้งต่อประเด็นนี้ ในแง่ของการ ปฏิบัติจริง)

5.6 “บ่อน้ำ” บางท่านอาจจะสงสัยว่า “บ่อน้ำ” คืออะไร เนื่องจาก แนวความคิดที่ต้องการ ให้การพัฒนาโครงการมีผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมน้อยที่สุด การบ่อน้ำฝนเอาไว้ภายในโครงการ หรือ ประวิงเวลาการระบายน้ำฝนออกจาก โครงการ จึงถือได้ว่าเป็นการบรรเทาผลกระทบต่อบริเวณโดยรอบอัน เนื่องมาจากการ ที่พื้นที่โครงการหลังการพัฒนา ย่อมมีการรับและจำเป็นต้องระบายน้ำฝนมากกว่า ก่อนการพัฒนาโครงการ อย่างไรก็ตามรายละเอียดในการคำนวณจะเป็นหน้าที่ของ ทางวิศวกรสุขาภิบาล แต่ก็ต้องมีการประสานงานกัน เพื่อให้ปรากฏในแบบ สถาปัตยกรรม เช่นเดียวกับระบบบำบัดน้ำเสีย และถังเก็บน้ำ “พื้นที่สีเขียวทั่วไป” เท่ากับจำนวนที่เหลือหลังจากจัดเป็นพื้นที่สีเขียวยั่งยืนแล้ว เท่ากับ 250 ตารางเมตร (400 ลบด้วย 150) โดยต้องจัดให้อยู่ที่ระดับพื้นดิน 50 ตารางเมตร (เพื่อให้พื้นที่สีเขียวที่ระดับดินเท่ากับ 200 ตารางเมตร) ส่วนอีก 200 ตารางเมตรสามารถจัดให้เป็น Roof Garden ได้

6. ระยะเวลาในการพิจารณา EIA

อีกประเด็นหนึ่งที่หลายท่านสนใจและควรต้องการทราบในกระบวนการ EIA นี้ก็คือ ระยะเวลาที่ทาง สผ. จะใช้ในการพิจารณารายงานฯ ทั้งสิ้น นานเท่าใด

ตาม พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ได้มีการกำหนด ระยะเวลาไว้อย่างชัดเจนในแต่ละขั้นตอน คือ หลังจาก ทาง สผ. โดย สำนักงานเลขานุการกรม ได้รับการเสนอ รายงานฯ จากแต่ละโครงการ แล้ว (โดยทั่วไปคือ บริษัทที่ปรึกษาจะเป็นผู้นำเสนอรายงานฯ) หากรายงานฯ นั้น จัดทำไม่ถูกต้องตามหลักเกณฑ์ หรือเอกสารไม่ครบถ้วน จะต้องแจ้งให้ผู้เสนอรายงานฯ ทราบ ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้เสนอรายงานฯ เพื่อนำรายงานฯ กลับไปแก้ไข หรือ นำเสนอเอกสารเพิ่มเติม และทาง สำนักงานเลขานุการกรมจะต้องจัดเตรียมความเห็น เบื้องต้น เพื่อแนบไปพร้อมกับรายงานฯ ฉบับที่ถูกต้อง หรือแก้ไขแล้วต่อ คชก. ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับการเสนอ (ตาม มาตรา 48)

ในส่วนของ คชก. ก็จะต้องพิจารณาให้ความเห็นชอบรายงานฯ ที่ได้รับ ให้ แล้วเสร็จ ภายใน 45 วัน หากเกินจากระยะเวลาที่กำหนด ก็ให้ถือว่ารายงานฯ ได้รับ ความเห็นชอบจาก คชก. แล้ว แต่หาก คชก. พิจารณาไม่ให้ความเห็นชอบ ผู้นำเสนอ ก็จะต้องนำรายงานฯ กลับไปแก้ไข ตามแนวทางหรือรายละเอียดที่ ทาง คชก. ให้ ความเห็นไว้

หลังจากที่บริษัทที่ปรึกษา นำเสนอรายงานฉบับที่แก้ไขแล้วในครั้งหลังนี้ ทาง คชก. ก็จะต้อง พิจารณาให้ความเห็นชอบภายใน 30 วัน หากเกินจากระยะเวลาที่กำหนด ก็ให้ถือว่ารายงานฯ ได้รับความ เห็นชอบจาก คชก. (ตาม มาตรา 49) แต่หากไม่ได้ รับความเห็นชอบ โครงการนั้นก็ต้องเริ่มดำเนินการใหม่ ตั้งแต่นั้นอีกครั้ง

สามารถสรุปเป็นแผนภาพได้ตามรูปที่ 10-1

6. ระยะเวลาในการพิจารณา EIA

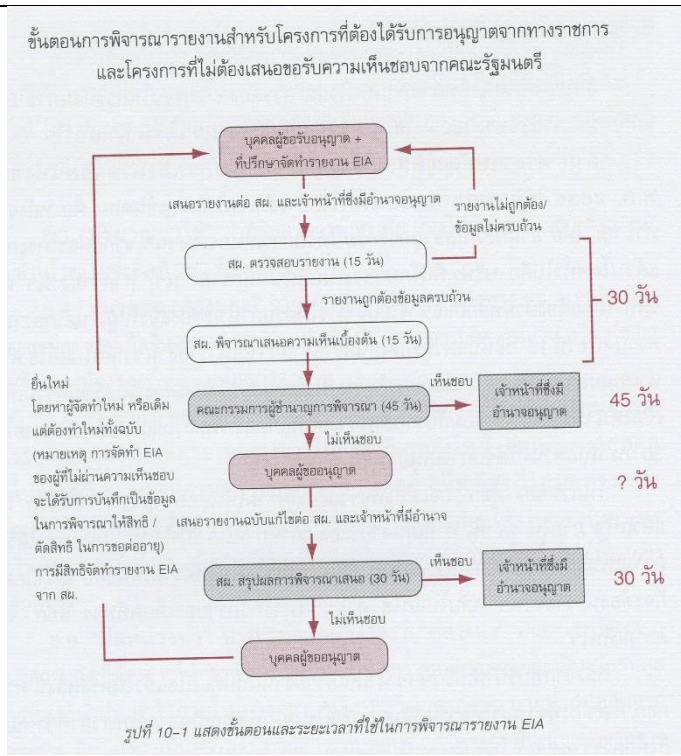
อีกประเด็นหนึ่งที่หลายท่านสนใจและควรต้องการทราบในกระบวนการ EIA นี้ก็คือ ระยะเวลาที่ทาง สผ. จะใช้ในการพิจารณารายงานฯ ทั้งสิ้น นานเท่าใด

ตาม พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ได้มีการกำหนดระยะเวลาไว้อย่างชัดเจนในแต่ละขั้นตอน คือ หลังจาก ทาง สผ. โดย สำนักงานเลขานุการกรม ได้รับการเสนอรายงานฯ จากแต่ละโครงการ แล้ว (โดยทั่วไปคือ บริษัทที่ปรึกษาจะเป็นผู้นำเสนอรายงานฯ) หากรายงานฯ นั้น จัดทำไม่ถูกต้องตามหลักเกณฑ์ หรือเอกสารไม่ครบถ้วน จะต้องแจ้งให้ผู้เสนอรายงานฯ ทราบ ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้เสนอรายงานฯ เพื่อนำรายงานฯ กลับไปแก้ไข หรือนำเสนอเอกสารเพิ่มเติม และทางสำนักงานเลขานุการกรมจะต้องจัดเตรียมความเห็น เบื้องต้น เพื่อแนบไปพร้อมกับรายงานฯ ฉบับที่ถูกต้องหรือแก้ไขแล้ว ต่อ คชก. ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับการเสนอ (ตาม มาตรา 48)

ในส่วนของ คชก. ก็จะต้องพิจารณาให้ความเห็นชอบรายงานฯ ที่ได้รับ ให้ แล้วเสร็จ ภายใน 45 วัน หากเกินจากระยะเวลาที่กำหนด ก็ให้ถือว่ารายงานฯ ได้รับความเห็นชอบจาก คชก. แล้ว แต่หาก คชก. พิจารณาไม่ให้ความเห็นชอบ ผู้นำเสนอ ก็จะต้องนำรายงานฯ กลับไปแก้ไข ตามแนวทางหรือรายละเอียดที่ทาง คชก. ให้ความเห็นไว้

หลังจากที่บริษัทที่ปรึกษา นำเสนอรายงานฉบับที่แก้ไขแล้วในครั้งหลังนี้ ทาง คชก. ก็จะต้องพิจารณาให้ความเห็นชอบภายใน 30 วัน หากเกินจากระยะเวลาที่กำหนด ก็ให้ถือว่ารายงานฯ ได้รับความเห็นชอบจาก คชก. (ตาม มาตรา 49) แต่หากไม่ได้ ได้รับความเห็นชอบ โครงการนั้นก็ต้องเริ่มดำเนินการใหม่ตั้งแต่ต้นอีกครั้ง

สามารถสรุปเป็นแผนภาพได้ตามรูปที่ 10-1



รูปที่ 10-1 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาที่ใช้ในการพิจารณารายงาน EIA

ดังนั้น ระยะเวลาโดยรวมของทั้งขบวนการพิจารณาที่ควรเป็น คือไม่เกิน $30 + 45 + x + 30 = 105 + X$ วัน โดยที่ x คือ จำนวนวันที่ใช้ในการแก้ไข รายงานฯ ตามที่ คชก. กำหนด จึงมีความเป็นไปได้ที่ระยะเวลาที่สั้นที่สุด ที่จะใช้ใน การพิจารณาจนได้รับความเห็นชอบ คือ 75 วัน หรือ 2 เดือนครึ่ง นั้นหมายถึงว่าจะ ต้องได้รับความเห็นชอบในการพิจารณาของทาง คชก. ตั้งแต่ในรอบแรก

การที่มีการกำหนดเวลาที่แน่นอนเช่นนี้ มีทั้งข้อดีและข้อเสีย ข้อดี คือ หากรายงานฯ มีความสมบูรณ์ ถูกต้อง ก็ จะได้รับการพิจารณาเห็นชอบอย่างรวดเร็ว ตามที่กฎหมายกำหนด แต่หากรายงานฯ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่ ถูกต้อง ในมุมมองของ คชก. แล้ว กระบวนการพิจารณานี้ อาจจะต้องเริ่มต้นใหม่ ครั้งแล้ว ครั้งเล่า ก็เป็นไปได้



แบบทดสอบก่อนเรียน/หลังเรียน

หน่วยที่ ๑๐

วิชา กฎหมายอาคาร รหัสวิชา ๒๐๑๐๘-๒๑๑๐

สอนครั้งที่ ๑๐

ชื่อหน่วย สถาปนิกกับ EIA

ชั่วโมงรวม๒

จำนวนชั่วโมง๒

๕. การวัดผลและประเมินผล

๕.๑ ก่อนเรียน/หลังเรียน

๑. EIA คืออะไร

- ก. รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น
- ข. รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- ค. สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติ
- ง. รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่ออาคาร

๒. ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีอายุกี่ปี

- ก. ๔ ปี
- ข. ๕ ปี
- ค. ๖ ปี
- ง. ไม่มีกำหนด

๓. โครงการใดบ้างต้องทำ EIA

- ก. อาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ใช้สอย ๕๐๐๐ ตารางเมตร
- ข. โรงแรม ๑๐๐ ห้องพัก
- ค. คอนโดมิเนียม มีห้องพักทั้งหมด ๘๐ ห้อง
- ง. ต้องทำ EIA ทุกข้อ

๔. อาคารที่สร้างในพื้นที่ควบคุมสิ่งแวดล้อมข้อใดที่ต้องทำ EIE

- ก. อาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่ใช้สอย ๔๕๐๐ ตารางเมตร
- ข. โรงแรม ๕๐ ห้องพัก
- ค. คอนโดมิเนียม ๘๕ ห้อง
- ง. สถานที่พักตากอากาศ ๙๐ ห้อง

๕. ข้อใดไม่ใช่ข้อมูลที่ต้องเตรียมเพื่อจัดทำ EIA

- ก. จำนวนผู้ใช้สอยภายในโครงการ
- ข. พื้นที่สีเขียวทั้งหมดในโครงการ
- ค. ขนาดห้องขยะ
- ง. ถูกทุกข้อ

๖. ปริมาณน้ำใช้ สำหรับอาคารพักอาศัยต้องไม่น้อยกว่าเท่าไร

- ก. ๓๕๐ ลิตร/คน/วัน
- ข. ๒๐๐ ลูกบาศก์เมตร/คน/วัน
- ค. ๒๐๐ ลิตร/คน/วัน
- ง. ๗๕๐ ลิตร/คน/วัน

๗.ปริมาณน้ำใช้ สำหรับอาคารโรงแรมต้องไม่น้อยกว่าเท่าไร

ก.๓๕๐ ลิตร/คน/วัน

ข.๒๐๐ ลูกบาศก์เมตร/คน/วัน

ค.๒๐๐ ลิตร/คน/วัน

ง.๗๕๐ ลิตร/คน/วัน

๘.จุดรวมพลต้องมีพื้นที่เท่าไร

ก.ไม่น้อยกว่า ๐.๕ ตารางเมตร/คน

ข.ไม่น้อยกว่า ๐.๒๕ ตารางเมตร/คน

ค.ไม่น้อยกว่า ๑.๐ ตารางเมตร/คน

ง.ไม่น้อยกว่า ๑.๕ ตารางเมตร/คน

๙.เกณฑ์การพิจารณาพื้นที่สีเขียว คิดจากอะไร

ก.พื้นที่อาคาร

ข.จำนวนคน

ค.เปอร์เซ็นต์พื้นที่อาคาร

ง.จำนวนห้องพัก

๑๐.บ่อน้ำดื่ม คืออะไร

ก.การหวน้ำเสียในโครงการเอาไว้ไม่ให้ไหลเร็วเกินไป

ข.การหวน้ำฝนเอาไว้ในโครงการ

ค.บ่อน้ำดื่มเพื่อให้น้ำตกตะกอนก่อนปล่อยสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ

ง.บ่อน้ำสำรองสำหรับโครงการเอาไว้ใช้ยามฉุกเฉิน