

ที่ดินขนาดเท่ากัน แต่สร้างอาคารได้เล็กกว่า เพราะ FAR ต่างกัน

วิธีคำนวณ FAR พื้นที่อาคารสูงสุดที่สร้างได้

ที่ดินขนาด 1 ไร่ = 1,600 ตารางเมตร

FAR = 6

สร้างอาคารได้สูงสุด = FAR x พื้นที่ดิน

= 6 x 1,600

= 9,600 ตารางเมตร

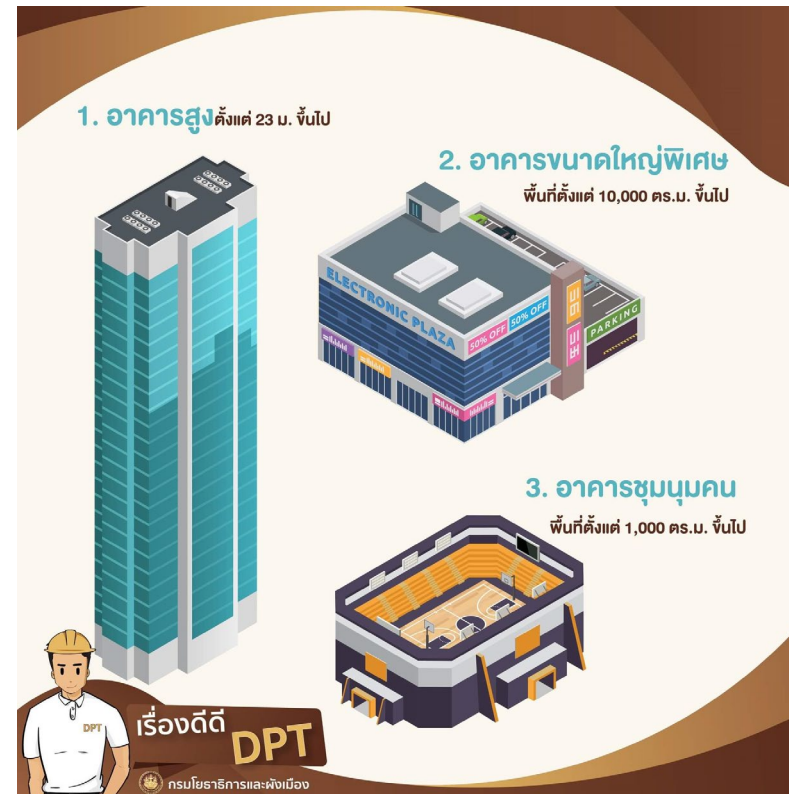
TOOKTEE

หน่วยที่ 7

การคิดพื้นที่ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

บทนำ

- สิ่งสำคัญที่ผู้ออกแบบจะต้องรับผิดชอบในการเตรียมข้อมูลการออกแบบ และจัดทำแบบสำหรับขออนุญาต คือ พื้นที่อาคาร เนื่องจากเกี่ยวพันไปถึงหลายเรื่อง เช่น การคำนวณหาจำนวนที่จอดรถ จำนวนห้องน้ำห้องส้วม การออกแบบระบบอาคาร ฯลฯ ทั้งยังมีผลต่อการพิจารณาว่าอาคารนั้นเข้าข่ายเป็นอาคารประเภทใด



“พื้นที่อาคาร”

- หมายความว่า พื้นที่ของพื้นที่ของอาคาร แต่ละชั้นที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ ภายในขอบเขตด้านนอกของคานหรือภายในพื้นนั้น หรือ ภายในขอบเขตด้านนอกของผนังอาคาร และหมายความรวมถึงเฉลียง หรือระเบียงด้วย แต่ไม่รวมพื้นที่ดาดฟ้า และ บันไดนอกหลังคา (กฎกระทรวงฉบับที่ 33)



“ดาดฟ้า”

- หมายความว่า พื้นที่ส่วนบนสุดของอาคารที่ไม่มีหลังคาปกคลุม และบุคคลสามารถเข้าไปใช้สอยได้ (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 และ 33)



1.การคิดพื้นที่อาคาร เพื่อออกแบบและยื่นขออนุญาตตามกฎหมายควบคุมอาคาร

- ในการพิจารณาแบบที่มีการยื่นขออนุญาตหรือแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ นอกจากระยะร่น ระยะห่าง ความสูงของอาคารที่เป็นไปตามกฎหมายกำหนดแล้ว พื้นที่อาคาร ไม่ว่าจะ เป็น “พื้นที่ใช้สอย” หรือ “พื้นที่ก่อสร้างทั้งหมด” ถือเป็นข้อมูลสำคัญที่ผู้มีหน้าที่อนุญาตจำเป็นต้องใช้สำหรับพิจารณาแบบที่ยื่นอนุญาตหรือแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ เช่น

- อาคารนั้นๆต้องมีการออกแบบให้องค์ประกอบ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆอย่างไร มีความแข็งแรงเป็นพิเศษอย่างไร เช่น จำนวนที่จอดรถ จำนวนห้องน้ำ ห้องส้วม วัสดุอาคาร ระบบอาคาร โครงสร้างอาคาร ต้องจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้พิการทุพพลภาพและชรา หรือไม่ เข้าข่ายอาคารประเภทควบคุมหรือไม่

พนักงานชาย




TOILET

จำนวนพนักงาน ชาย	ห้องส้วม		ห้องน้ำ	อ่างล้างมือ
	ห้องถ่าย อุจจาระ	ที่ถ่าย ปัสสาวะ		
ไม่เกิน 15 คน	1	1	1	1
ตั้งแต่ 16 – 40 คน	2	2	2	2
ตั้งแต่ 41 – 80 คน	3	3	3	3
จำนวนคนงานที่เกิน 80คน ให้เพิ่มอย่างละ 1 ที่ ต่อจำนวนคนงานทุก 50 คน				
Access by Jorpor				

*กระทรวงมหาดไทย : กฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ.๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๕๒

พนักงานหญิง



TOILET

จำนวนพนักงาน หญิง	ห้องส้วม		ห้องน้ำ	อ่างล้างมือ
	ห้องถ่าย อุจจาระ	ที่ถ่าย ปัสสาวะ		
ไม่เกิน 15 คน	2	-	1	1
ตั้งแต่ 16 – 40 คน	4	-	2	2
ตั้งแต่ 41 – 80 คน	6	-	3	3
จำนวนคนงานที่เกิน 80คน ให้เพิ่มอย่างละ 1 ที่ ต่อจำนวนคนงานทุก 50 คน				
Access by Jorpor				

*กระทรวงมหาดไทย : กฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ.๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๕๒

- -อาคารนั้นๆ เป็นอาคารที่ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือสามารถก่อสร้างดัดแปลง ให้มีพื้นที่ได้เพียงใดในเขตที่ถูกประกาศให้เป็น บริเวณห้ามก่อสร้าง

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

**กำหนดบริเวณห้าม
ก่อสร้างหรือดัดแปลง
อาคารบางชนิด
หรือบางประเภท**

โยธาไทย แพลตฟอร์มเรียนรู้อาคารช่าง
เสริมสร้างปัญญา เพื่อพัฒนาท้องถิ่นไทย

LINE @Yotathai

- -อาคารนั้นๆต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารหรือมีการประกันภัยความผิดตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกายและทรัพย์สินของบุคคลภายนอก หรือไม่



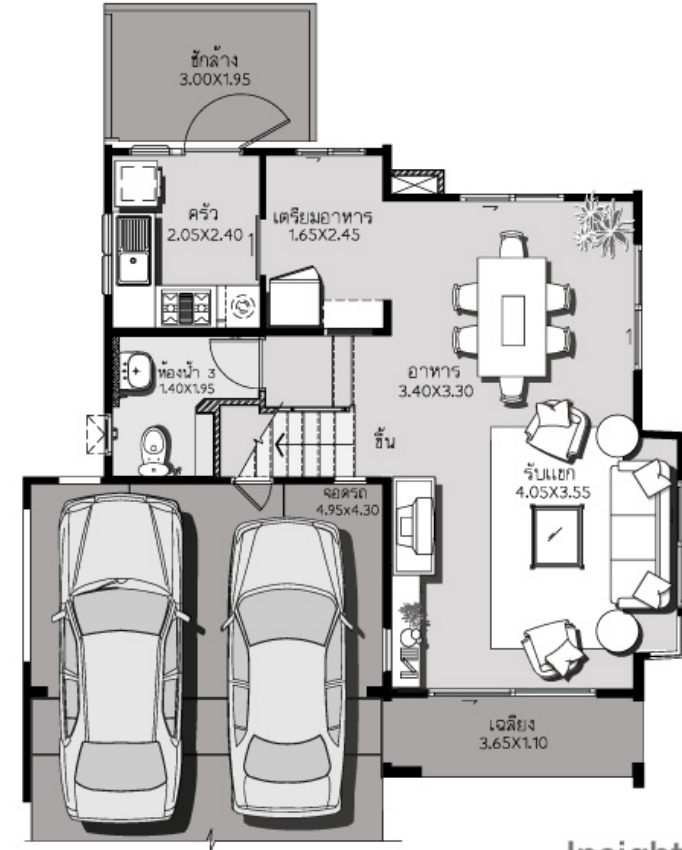
- กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและกำหนดพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมที่มีการควบคุมขนาดพื้นที่ อาคารสามารถก่อสร้างอยู่ด้วยในลักษณะเดียวกับ บริเวณห้ามก่อสร้าง ตามกฎหมายควบคุมอาคาร



- กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน ที่กำหนดอาคารบางประเภทตามขนาดพื้นที่ ต้องออกแบบให้มีการอนุรักษ์พลังงาน
- กฎหมายอาคารชุด ที่ต้องระบุพื้นที่เป็น ทรัพย์สินส่วนบุคคล (พื้นที่ขาย) และ “ทรัพย์สินส่วนกลาง” (พื้นที่ที่ทุกคนซึ่งเป็นเจ้าของชั้นส่วนบุคคลในอาคารชุดมีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน)
- **โดยสรุปก็คือผู้ออกแบบจำเป็นต้องแจกแจงคิดและคำนวณพื้นที่อาคารเพื่อให้เจ้าหน้าที่ที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องสำหรับการพิจารณายื่นขออนุญาตหรือการแจ้งมาตรา 39 ทวิตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือตามกฎหมายอื่น ๆ ที่ต้องปฏิบัติตามนั่นเอง**

2. หลักเกณฑ์วิธีในการคิดพื้นที่อาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร

- หลักเกณฑ์สำหรับพิจารณาว่า
อะไรคือพื้นที่อาคาร ก็คือพื้นที่ส่วน
ที่คุณสามารถเข้าไปอยู่หรือเข้าไปใช้
สอยได้พื้นที่เฉลี่ยระเบียงดาดฟ้า
จึงเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่อาคาร
ด้วย



Insight (อินไซต์)

พื้นที่ของอาคารบางประเภทนั้นจะเป็นพื้นที่ที่คนเค้าได้ใช้สอยได้เป็นปกติแต่กฎหมายก็ผ่อนให้ไม่ต้องนำมาคิดรวมเป็นพื้นที่อาคารเช่น

- เป็นหลักเกณฑ์และรวมถึงการพิจารณาว่าอาคารใดเป็นอาคารสำหรับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษกฎกระทรวงฉบับที่สาม 13 ข้อหนึ่งนิยาม**พื้นที่อาคาร** กำหนดให้พื้นที่ดาดฟ้าหรือวันไดนอกหลังคาไม่ต้องนำมาคิดรวมไปหมดที่อาคารเพื่อพิจารณาแล้วว่าฉันต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดบางอย่างซึ่งใช้พื้นที่อาคารขนาดใหญ่พิเศษด้วยหรือไม่

ในบางกรณีการคิดพื้นที่อาคารเพื่อพิจารณาว่าอาคารนั้นเข้าข่ายอาคารประเภทที่ต้องมีการควบคุม เป็นการเฉพาะหรือไม่

- กฎหมายควบคุมอาคารควบคุมการใช้กำหนดให้นำพื้นที่ทางเดินห้องน้ำหรือห้องรวมหรือพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับกิจการและอยู่ภายในอาคารนั้นมาคิดว่าพื้นที่อาคารด้วย

- ในกรณีอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งเมื่ออ้างถึงพื้นที่ใช้สอยของอาคารพาณิชย์กรรม
ครบฟรีค่าส่งก็จะคิดเฉพาะพื้นที่อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อประกอบการพาณิชย์กรรมประเภท
การค้าปลีกส่งเท่านั้นไม่ต้องนำมาคิดพื้นที่ส่วนอื่นที่อยู่ภายในอาคารโดยคำนวณด้วยเช่นห้องน้ำ
ห้องส้วมพื้นที่ที่ใช้เก็บสินค้าสำนักงาน ฯลฯ

กฎหมายแต่ละฉบับมีวิธีคิดพื้นที่ต่างกัน

การคิดพื้นที่ใช้สอย ทาวน์เฮ้าส์-บ้าน-อาคารพาณิชย์

ขนาดพื้นที่ใช้สอย = ความกว้าง x ความลึก
เช่น กว้าง 4.00 ม. ความลึกแบ่งเป็น 3 ช่วง
ช่วงละ 4.00 ม. (ความลึก=12.00 ม.)
ดังนั้น พื้นที่ใช้สอยจะเท่ากับ
48.00x4.00 = 192.00 ตารางเมตร

กรณีมีชั้นลอยเฉพาะช่วงหลังคา
(รวมเป็น 4 ชั้นครึ่ง) พื้นที่ใช้สอยชั้นลอย
จะเท่ากับ 4.00x4.00 เมตร = 16.00 ตารางเมตร
ฉะนั้นรวมพื้นที่ใช้สอยของอาคารนี้เท่ากับ
192.00+16.00=208.00 ตารางเมตร

หลักการคิดพื้นที่ใช้สอย

- ไม่นำพื้นที่หลังคามาคิด
- ต้องหักพื้นที่ช่องบันไดออก (เนื่องจาก บันไดนับเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ใช้สอยแล้ว)
- ถ้าระเบียงยื่นออกจากตัวอาคารให้นำ มารวมคิดเป็นพื้นที่ใช้สอยด้วย
- พื้นที่ส่วนซีกล่างและที่จอดรถใต้อาคาร ก็คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยด้วย

Home Buyers Guide Co., Ltd.
Tel. 0-2941-0155

Home Buyers
Fanpage

www.home.co.th

4. พื้นที่ตามกฎหมายอื่นที่ควรทราบ

- สำหรับกฎหมายอาคารชุดจะมีหลักเกณฑ์วิธีการในการคิดพื้นที่ทั้งหมดไว้โดยเฉพาะที่น่าจะต้องรู้ไว้คือหลักเกณฑ์ในการวัดพื้นที่อาคารชุดเพื่อแยกกรรมสิทธิ์ระหว่าง sub ส่วนกลาง (กรรมสิทธิ์ที่เจ้าของห้องชุดทั้งหมดต้องช่วยกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแล) และส่วนบุคคล (พื้นที่สำหรับคนจะเป็นพื้นที่ขายให้กับผู้ซื้อห้องชุดเรียกว่าเนื้อที่ห้องชุด) ตามกฎระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุดพ.ศ. 2554 ข้อ 14 จึงขอนำมาลงไว้ ณ ที่นี้ด้วย



- 1.ผนังที่แบ่งระหว่างห้องชุดโดยไม่ได้ทำหน้าที่รับน้ำหนักจากชั้นบนถือเป็นชิ้นส่วนบุคคลที่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้นให้คิดเนื้อที่ครึ่งหนึ่งของผนังเป็นเนื้อที่ห้องชุดด้วย



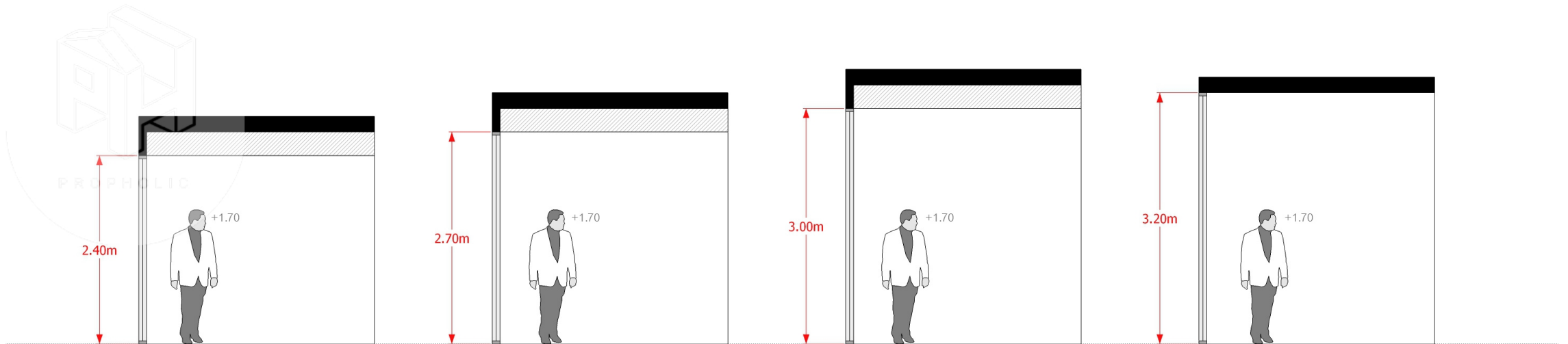
- 2.ผนังที่กั้นระหว่างห้องชุดกับชั้นส่วนกลางโดยไม่ได้ทำหน้าที่รับน้ำหนักจากชั้นบนเป็นชั้นส่วนบุคคลของห้องชุดนั้นให้คิดคำนวณเนื้อที่ผนังทั้งหมดรวมเป็นเนื้อที่ห้องชุด



- 3.ผนังที่อยู่ริมอาคารและผนังห้องชุดที่ล่องล้าไปในอากาศซึ่งเป็นผนังอยู่ริมอาคารเช่นเดียวกันเช่นโครงสร้างเพื่อความมั่นคงและป้องกันความเสียหายต่ออาคารชุดเป็นชั้นส่วนกลางไม่ให้คำนวณเป็นเนื้อที่ห้องชุด



- 4. ความสูงของห้องชุดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้เป็นไปตามแผนผังที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น



- 5.กรณีห้องชุดมีหลายระดับและมีช่องบันไดจากชั้นล่างสู่ชั้นบนในห้องชุดให้นักคำนวณพื้นที่ที่ช่องบันไดความเป็นส่วนบุคคลของห้องชุดนั้นบนด้วยเสมือนไม่มีช่องบันได



- ดังนั้นทุกครั้งที่มีการคืนพื้นที่อาคารจึงควรรู้ว่าเป็นการคืนพื้นที่อาคารเพื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายเรื่องใดเช่นพิจารณาค่าใช้ประโยชน์ที่ดินนำไปคิดจำนวนที่จอดรถจำนวนห้องน้ำหรือ เป็นการคืนพื้นที่อาคารเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆเช่นผู้ที่ขายพื้นที่ส่วนกลางทั้งนี้ไม่ให้เกิดความผิดพลาดที่บางครั้งอาจเป็นปัญหาใหญ่ได้