

กฎหมายควบคุมอาคาร สำนักการโยธา

คำแนะนำในการออกแบบอาคาร

ด้วยกรุงเทพมหานคร ได้มีการพัฒนาในด้านต่าง ๆ อย่างรวดเร็ว เพื่อให้กรุงเทพมหานครมีความสะอาด สะดวก สบายน่าอยู่ ในความมุ่งมั่นดังกล่าวจึงทำให้เกิดระบบรถไฟฟ้าใต้ดิน รถไฟฟ้าลอยฟ้า ถนนยกระดับ เพื่อแก้ไขปัญหาการจราจรและด้านอื่น ๆ อีกมากมาย ตลอดจนกรุงเทพมหานคร ได้มีกฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายผังเมืองรวมฉบับใหม่บังคับใช้ เพื่อให้กรุงเทพมหานครของเรามีการพัฒนาเป็นไปอย่างมีระบบแบบแผน

กรุงเทพมหานครมีความห่วงใยต่อประชาชนชาวกรุงเทพฯ อาจจะมีความเข้าใจในกฎหมายควบคุมอาคารไม่ดีพอ เมื่อมีความประสงค์จะก่อสร้างอาคารและให้ผู้ออกแบบดำเนินการ อาจจะทำแบบมาขออนุญาตไม่ถูกต้อง ทำให้เสียเวลาในการแก้ไขการออกแบบอาคาร บางครั้งถึงกับต้องยกเลิกแบบที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างและต้องเขียนแบบขึ้นมาใหม่เพื่อให้ถูกต้องตามกฎหมายกำหนด

ดังนั้นเพื่อเป็นการให้ความรู้แก่ประชาชนและอำนวยความสะดวกกับเจ้าของอาคารและผู้ออกแบบอาคาร เพื่อลดปัญหาความผิดพลาดเสียเวลาในการแก้ไขแบบดังกล่าว กรุงเทพมหานครจึงได้จัดทำคำแนะนำในการออกแบบอาคาร จำนวน ๙ ประเภท ดังนี้

- | | |
|----------------|---|
| ๑. อาคารประเภท | อยู่อาศัยรวม (แฟลต อพาร์ทเมนต์ และคอนโดมิเนียม) |
| ๒. อาคารประเภท | สถานพยาบาล |
| ๓. อาคารประเภท | เก็บสินค้า |
| ๔. อาคารประเภท | จอดรถยนต์ |
| ๕. อาคารประเภท | โรงงาน |
| ๖. อาคารประเภท | สถานศึกษา |
| ๗. อาคารประเภท | ตลาด |
| ๘. อาคารประเภท | โรงแรมหรสพ |
| ๙. อาคารประเภท | โรงแรม |

กรุงเทพมหานครหวังว่า ข้อเสนอแนะ ๙ ประเภทดังกล่าว จะเป็นประโยชน์ต่อจากกรุงเทพฯ และหากท่านมีปัญหาไม่เข้าใจในข้อเสนอแนะท่านสามารถปรึกษาปัญหาได้ที่

- ๑) ศูนย์บริการให้คำปรึกษาก่อนการขออนุญาต กองควบคุมอาคาร ชั้น ๕
ตึกสำนักการโยธา กทม.๒ เบอร์โทรศัพท์ ๐ ๒๒๔๗ ๐๑๐๖
- ๒) กลุ่มงานควบคุมอาคาร ๑ , ๒ , ๓ กองควบคุมอาคาร ชั้น ๕ ตึกสำนักการโยธา
กทม.๒ เบอร์โทรศัพท์ ๐ ๒๒๔๗ ๐๐๗๖ , ๐ ๒๒๔๗ ๐๑๐๔ , ๐ ๒๒๔๗ ๐๑๐๕
- ๓) ผู้อำนวยการกองควบคุมอาคาร ชั้น ๕ ตึกสำนักการโยธา กทม.๒
เบอร์โทรศัพท์ ๐ ๒๒๔๖ ๐๓๓๑



ข้อแนะนำในการออกแบบ

อาคารประเภท อยู่อาศัยรวม

(แฟลต อพาร์ทเมนต์และคอนโดมิเนียม)

ข้อแนะนำนี้กรุงเทพมหานครจัดทำขึ้นเพื่อให้ความสะดวกกับเจ้าของอาคารหรือผู้ออกแบบได้มีความรู้ความเข้าใจกฎหมายควบคุมอาคารที่จะต้องใช้ในการออกแบบจะได้ไม่เกิดความผิดพลาด ทำให้เสียเวลาในการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จึงมีข้อแนะนำหลัก ๆ ดังต่อไปนี้

๑. ข้อพิจารณาเกี่ยวกับที่ดินที่จะใช้ก่อสร้าง

๑.๑ ตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณที่จะก่อสร้างว่าเป็นไปตามผังเมืองรวมของกรุงเทพมหานครตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๒๕๕๖ หรือไม่นับ

๑.๒ ตรวจสอบว่าในบริเวณดังกล่าวมีกฎหมายของหน่วยงานอื่นใดที่ห้ามก่อสร้างหรือมีข้อกำหนดก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทหรือไม่ และอาคารที่ท่านจะก่อสร้าง มีข้อห้ามหรือหลักเกณฑ์อย่างไรบ้าง

๑.๓ ตรวจสอบว่าในบริเวณดังกล่าวมีกฎหมายของหน่วยงานอื่นใดที่ห้ามก่อสร้างหรือมีข้อกำหนดในการก่อสร้างอาคารนอกเหนือจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร รวมทั้งบริเวณเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ ข้อกำหนดเงื่อนไขในการปลูกสร้างอาคารริมเขตทางหลวง ฯลฯ

๑.๔ ตรวจสอบความถูกต้องของโฉนดและภาระผูกพันของที่ดินที่จะใช้ก่อสร้าง

๑.๕ ตรวจสอบว่าที่ดินบริเวณดังกล่าวว่า สามารถเปิดทางเข้า-ออกรถยนต์ ตามกฎหมายฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ประกอบกับระเบียบกรุงเทพมหานคร เรื่อง การตัดคันหินทางเท้า พ.ศ. ๒๕๓๑ ได้หรือไม่

สอบถามข้อมูลได้ที่ กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กทม.๒ หรือสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร หรือสำนักงานเขตพื้นที่

๒. แนวอาคารและระยะต่าง ๆ

๒.๑ อาคารพักอาศัยมิใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องปฏิบัติดังนี้

๒.๑.๑ อาคารก่อสร้างริมถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๖ เมตร ต้องร่นแนวอาคารห่างจากศูนย์กลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๓ เมตร

๒.๑.๒ อาคารที่สูงเกิน ๒ ชั้น หรือเกิน ๘ เมตร ที่ก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะ

(๑) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากศูนย์กลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร

(๒) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๒๐ เมตร ให้
รันแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างของถนนสาธารณะ

๒.๑.๓ อาคารที่สูงเกิน ๒ ชั้น หรือสูงเกิน ๘ เมตร ที่ไม่อยู่ริมทางสาธารณะให้มีที่ว่างด้านหน้า
กว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร หากสูงเกิน ๓ ชั้น ให้มีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ที่ว่างดังกล่าวต้องมีพื้นที่
ต่อเนื่องกันไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๖ ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร อาจรวมที่ว่างด้านข้างที่ต่อเนื่องกับ
ที่ว่างด้านหน้าด้วยก็ได้ และที่ว่างนี้ต้องเชื่อมกับถนนภายในกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ออกสู่ทางสาธารณะ
ถ้าหากเป็นถนนลอดใต้อาคารความสูงสุทธิของช่องลอดต้องไม่น้อยกว่า ๕ เมตร ที่ว่างนี้อาจใช้ร่วมกับอาคาร
อื่นได้

๒.๑.๔ อาคารอยู่ริมทางสาธารณะที่ไม่อาจมีที่ว่างตามข้อ ๒.๑.๓ ต้องมีลักษณะดังนี้
แนวอาคารด้านประชิดติดทางสาธารณะและต้องมีความยาวมากกว่า ๑ ใน ๘ ส่วนของความยาวเส้นรอบรูป
ภายนอกอาคาร ทั้งนี้แนวอาคารประชิดติดทางสาธารณะต้องห่างจากทางสาธารณะไม่เกิน ๒๐ เมตร

๒.๑.๕ อาคารที่มีความสูงไม่ถึง ๑๕ เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า ๑ เมตร
อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ที่ว่างดังกล่าวใช้ร่วมกับอาคาร
อื่นไม่ได้ ยกเว้นใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

๒.๒ อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องปฏิบัติดังนี้

๒.๒.๑ ต้องรันแนวผนังห่างเขตที่ดินผู้อื่น และห่างถนนสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

๒.๒.๒ ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ติดถนนสาธารณะมี
เขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทาง
กว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และหากอาคารมีพื้นที่อาคารเกินกว่า ๓๐,๐๐๐ เมตร ที่ดินต้องอยู่ริมถนน
สาธารณะที่มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มี
เขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘ เมตร

๒.๓ ต้องมีที่ว่างอันปราศจากหลังคาหรือสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของพื้นที่ดิน

๒.๔ หลักเกณฑ์ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลงใช้หรือ
เปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในบริเวณดังกล่าว (ถ้ามี)

๒.๕ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. ๒๕๕๖)

๒.๕.๑ ตามรายชื่อถนนสาธารณะที่กำหนดในรายการประกอบแผนผังกำหนดการใช้
ประโยชน์ที่ดินตามที่จำแนกประเภททำกฎกระทรวงให้มีที่ว่างห่างจากแนวเขต ๒ เมตร เพื่อปลูกต้นไม้
เว้นแต่เป็นการก่อสร้างรั้ว กำแพง ป้อมยาม ป้ายชื่ออาคาร ป้ายสถานีบริการน้ำมัน และทางเข้าออกของอาคาร
หรือทางเข้าออกของรถ เพื่อปลูกต้นไม้

๒.๕.๒ ที่ดินซึ่งตั้งอยู่ริมแหล่งน้ำสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้มีที่ว่างเพื่อ
ปลูกต้นไม้ตามแนวขนานกับริมแหล่งน้ำสาธารณะและไม่น้อยกว่า ๓ เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะมีความกว้าง
ตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ให้มีที่ว่างเพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคม
ทางน้ำ การสาธารณูปโภค เชื้อเพลิง รั้ว หรือกำแพง

๒.๖ อาคารที่ก่อสร้างใกล้แหล่งน้ำสาธารณะเช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ต้องร่นแนวอาคารห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๓ เมตร ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไปต้องร่นแนวอาคารห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร แต่ถ้าอาคารใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ พ.ศ. ๒๕๓๔ ข้อ ๔๒)

๓. ความสูง

๓.๑ ความสูงของอาคาร

๓.๑.๑ ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบโดยวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด

๓.๑.๒ อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากับขนานอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน ๖๐ เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน ๖๐ เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า

๓.๑.๓ อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่าและความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน ๖๐ เมตร

๓.๒ ระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงพื้นต้องไม่น้อยกว่า ๒.๖ เมตร

๔. จำนวนที่จอดรถยนต์ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗)

๔.๑ กรณีห้องพักมีพื้นที่แต่ละหน่วยตั้งแต่ ๖๐ ตารางเมตรขึ้นไปให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คันต่อ ๑ หน่วย

๔.๒ กรณีอาคารเช่าขายเป็นอาคารขนาดใหญ่ (อาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมทั้งหมดตั้งแต่ ๒,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป หรืออาคารที่สูงเกิน ๑๕ เมตร และมีพื้นที่ตั้งแต่ ๑,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป) ให้มีที่จอดรถยนต์ ๑ คันต่อพื้นที่ ๑๘๐ ตารางเมตร

๔.๓ กรณีอาคารมีที่จอดรถตั้งแต่ ๑๕ คันขึ้นไป ต้องเชื่อมต่อกับทางสาธารณะที่มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร และระยะต่อเนื่องไปจนถึงทางสาธารณะที่กว้างกว่าตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๙๐

๕. ระบบบำบัดน้ำเสีย

ต้องมีคุณภาพน้ำทิ้งตามมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งของกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๑ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๖. ระบบป้องกันอัคคีภัย

๖.๑ กรณีอาคารที่ก่อสร้างไม่เข้าข่ายเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษให้ติดตั้งบันไดหนีไฟและอุปกรณ์เกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมายว่าด้วยกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๙ (พ.ศ. ๒๕๓๗) กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) และกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๓๔) และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร (พ.ศ.๒๕๔๔)

๖.๒ กรณีอาคารที่ก่อสร้างเข้าข่ายเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษให้ติดตั้งบันไดหนีไฟและระบบเกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมายว่าด้วยกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)

๗. กฎหมายของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง

- ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการที่ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม อาทิเช่น อาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ ๔,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและต้องได้รับความเห็นชอบก่อนจึงจะมายื่นขออนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารต่อกรุงเทพมหานครได้

- ฯลฯ -

๘. การยื่นขออนุญาต

๘.๑ กรณีอาคารที่ไม่เข้าข่ายเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่ ยื่นขออนุญาตได้ที่สำนักงานเขตพื้นที่

๘.๒ กรณีอาคารขนาดใหญ่ สามารถเลือกยื่นขออนุญาตได้ ๒ ที่ คือ

๑. สำนักงานเขตเขตพื้นที่

๒. กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา

๘.๓ กรณีอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ยื่นขออนุญาตได้ที่กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา

๘.๔ การยื่นขออนุญาตตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มี ๒ วิธี คือ

๘.๔.๑ การยื่นขออนุญาตตามมาตรา ๒๑ คือ การยื่นขออนุญาตเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตก่อนแล้วจึงดำเนินการก่อสร้างอาคารตามรายละเอียดในใบอนุญาต

๘.๔.๒ การยื่นแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ คือ การแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบตามแบบที่กำหนด พร้อมทั้งแจ้งข้อมูลและเอกสารประกอบและเมื่อชำระค่าธรรมเนียมการตรวจแบบเรียบร้อยแล้ว สามารถดำเนินการก่อสร้างอาคารได้ทันที ซึ่งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบเอกสารภายใน ๗ วัน และตรวจสอบแบบแปลนภายใน ๑๒๐ วัน โดยหากแบบแปลน หรือเอกสารไม่เป็นไปตามกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถแจ้งหนังสือทักท้วงได้ตามกำหนดเวลาในกฎกระทรวง

๙. การขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

อาคารอยู่อาศัยรวมที่เข้าข่ายเป็นอาคารขนาดใหญ่ เมื่อกระทำการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบตามแบบที่กำหนด เพื่อทำการตรวจสอบการก่อสร้างอาคารให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน และเมื่อได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคารแล้ว จึงสามารถเข้าไปใช้สอยอาคารได้

๑๐. การตรวจสอบอาคาร

อาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่อาคารตั้งแต่ ๒,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคาร ทำการตรวจสอบอาคารและรายงานการตรวจสอบอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นประจำทุกปี ตามกฎกระทรวงเรื่องกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๔๒

ดำเนินการโดย

นายพนพล ฉายปัญญา

ผู้อำนวยการกองควบคุมอาคาร

สำนักการโยธา

วันที่ ๓ เมษายน ๒๕๖๐