กฎหมายควบคุมอาคาร สำนักการโยธา

คำแนะนำในการออกแบบอาคาร

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

กรุงเทพมหานครมีความห่วงใยต่อประชาชนชาวกรุงเทพฯ อาจจะมีความเข้าใจในกฎหมายควบคุมอาคารไม่ดีพอ เมื่อมีความประสงค์จะก่อสร้างอาคารและให้ผู้ออกแบบดำเนินการ อาจจะทำแบบมาขออนุญาตไม่ถูกต้อง ทำให้เสียเวลาในการแก้ไขการออกแบบอาคาร บางครั้งถึงกับต้องยกเลิกแบบที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างและต้องเขียนแบบขึ้นมาใหม่เพื่อให้ถูกต้องตามกฎหมายกำหนด

ดังนั้นเพื่อเป็นการให้ความรู้แก่ประชาชนและอำนวยความสะดวกกับเจ้าของอาคารและผู้ออกแบบอาคาร เพื่อลดปัญหาความผิดพลาดเสียเวลาในการแก้ไขแบบดังกล่าว กรุงเทพมหานครจึงได้จัดทำข้อแนะนำในการออกแบบอาคาร จำนวน ๙ ประเภท ดังนี้

๑. อาคารประเภท อยู่อาศัยรวม (แฟลต อพาร์ทเมนท์ และคอนโดมิเนียม)
๒. อาคารประเภท สถานพยาบาล
๓. อาคารประเภท เก็บสินค้า
๔. อาคารประเภท จอดรถยนต์
๕. อาคารประเภท โรงงาน
๖. อาคารประเภท สถานศึกษา
๗. อาคารประเภท ตลาด
๘. อาคารประเภท โรงมหรสพ
๙. อาคารประเภท โรงแรม

กรุงเทพมหานครหวังว่า ข้อแนะนำ ๙ ประเภทดังกล่าว จะเป็นประโยชน์ต่อจากกรุงเทพฯ และหากท่านมีปัญหาไม่เข้าใจในข้อแนะนำท่านสามารถปรึกษาปัญหาได้ที่

๑) ศูนย์บริการให้คำปรึกษาก่อนการขออนุญาต กองควบคุมอาคาร ชั้น ๕ ตึกสำนักการโยธา กทม.๒ เบอร์โทรศัพท์ ๐ ๒๒๔๗ ๐๑๐๖

๒) กลุ่มงานควบคุมอาคาร ๑ , ๒ , ๓ กองควบคุมอาคาร ชั้น ๕ตึกสำนักการโยธา 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 สถานศึกษา

ข้อแนะนำนี้กรุงเทพมหานครจัดทำขึ้นเพื่อให้ความสะดวกกับเจ้าของอาคารหรือผู้ออกแบบได้มีความรู้ความเข้าใจกฎหมายควบคุมอาคารที่จะต้องใช้ในการออกแบบจะได้ไม่เกิดความผิดพลาด ทำให้เสียเวลาในการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จึงมีข้อแนะนำหลัก ๆ ดังต่อไปนี้

๑. ข้อพิจารณาเกี่ยวกับที่ดินที่จะใช้ก่อสร้าง

๑.๑ ตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณที่จะก่อสร้างว่าเป็นไปตามผังเมืองรวมของกรุงเทพมหานครตามกฎกระทรวงฉบับที่ให้ใช้บังคับ ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ หรือไม่

๑.๒ ตรวจสอบว่าในบริเวณดังกล่าวมีกฎกระทรวง เทศบัญญัติ หรือข้อบัญญัติ กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทหรือไม่ และอาคารที่ท่านจะก่อสร้าง มีข้อห้ามหรือหลักเกณฑ์อย่างไรบ้าง

๑.๓ ตรวจสอบว่าในบริเวณดังกล่าวมีกฎหมายของหน่วยราชการอื่นใดที่ห้ามก่อสร้างหรือมีข้อกำหนดในการก่อสร้างอาคารนอกเหนือจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร รวมทั้งบริเวณเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ ข้อกำหนดเงื่อนไขในการปลูกสร้างอาคารริมเขตท่างหลวง ฯลฯ

๑.๔ ตรวจสอบความถูกต้องของโฉนดและภาระผูกพันของที่ดินที่จะใช้ก่อสร้าง

๑.๕ ตรวจสอบว่าที่ดินบริเวณดังกล่าวว่า สามารถเปิดทางเข้า-ออกรถยนต์ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ประกอบกับระเบียบกรุงเทพมหานคร เรื่อง การตัดคันหินทางเท้า พ.ศ. ๒๕๓๑ ได้หรือไม่

สอบถามข้อมูลได้ที่ กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กทม.๒ หรือสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร หรือสำนักงานเขตพื้นที่

๒. แนวอาคารและระยะต่าง ๆ

๒.๑ อาคารสถานศึกษาที่มิใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องปฏิบัติดังนี้

๒.๑.๑ อาคารก่อสร้างริมถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๖ เมตร ต้องร่นแนวอาคารห่างจากศูนย์กลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๓ เมตร

๒.๑.๒ อาคารที่สูงเกิน ๒ ชั้น หรือเกิน ๘ เมตร ที่ก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะ

(๑) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้ร่มแนวอาคารห่างจากศูนย์กลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร

(๒) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว่างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๒๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว่างของถนนสาธารณะ

๒.๑.๓ อาคารที่สูงเกิน ๒ ชั้น หรือสูงเกิน ๘ เมตร ที่ไม่อยู่ริมทางสาธารณะให้มีที่ว่างด้านหน้ากว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร หากสูงเกิน ๓ ชั้น ให้มีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ที่ว่างดังกล่าวต้องมีพื้นที่ต่อเนื่องกันไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๖ ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร อาจรวมที่ว่างด้านข้างที่ต่อเนื่องกับที่ว่างด้านหน้าด้วยก็ได้ และที่ว่างนี้ต้องเชื่อมกับถนนภายในกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ออกสู่ทางสาธารณะ ถ้าหากเป็นถนนลอดใต้อาคารความสูงสุทธิของช่องลอดต้องไม่น้อยกว่า ๕ เมตร ที่ว่างนี้อาจใช้รวมกับอาคารอื่นได้

๒.๑.๔ อาคารอยู่ริมทางสาธารณะที่ไม่อาจมีที่ว่างตามข้อ ๒.๑.๓ ต้องมีลักษณะดังนี้ แนวอาคารด้านประชิดติดทางสาธารณะและต้องมีความยาวมากกว่า ๑ ใน ๘ ส่วนของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร ทั้งนี้แนวอาคารประชิดติดทางสาธารณะต้องห่างจากทางสาธารณะไม่เกิน ๒๐ เมตร

๒.๑.๕ อาคารที่มีความสูงไม่ถึง ๑๕ เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า ๑ เมตร อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ที่ว่างดังกล่าวใช้ร่วมกับอาคารอื่นไม่ได้ ยกเว้นใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

๒.๒ อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องปฏิบัติดังนี้

๒.๒.๑ ต้องร่นแนวผนังห่างเขตที่ดินผู้อื่น และห่างถนนสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

๒.๒.๒ ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ติดถนนสาธารณะมีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และหากอาคารมีพื้นที่อาคารเกินกว่า ๓๐,๐๐๐ เมตร ที่ดินต้องอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีความกว่างไม่น้อยกว่า ๑๘ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘ เมตร

๒.๓ ต้องมีที่ว่างอันปราศจากหลังคาหรือสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ ๑๐ ของพื้นที่ดิน

๒.๔ หลักเกณฑ์ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลงใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในบริเวณดังกล่าว (ถ้ามี)

๒.๕ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. ๒๕๕๖)

๒.๕.๑ ตามรายชื่อถนนสาธารณะที่กำหนดในรายการประกอบแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้มีที่ว่างห่างจากแนวเขต ๒ เมตร เพื่อปลูกต้นไม้เว้นแต่เป็นการก่อสร้างรั้ว กำแพง ป้อมยาม ป้ายชื่ออาคาร ป้ายสถานีบริการน้ำมัน และทางเข้าออกของอาคารหรือทางเข้าออกของรถ เพื่อปลูกต้นไม้

๒.๕.๒ ที่ดินซึ่งตั้งอยู่ริมแหล่งน้ำสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้มีที่ว่างเพื่อปลูกต้นไม้ตามแนวขนานกับริมแหล่งที่สาธารณะและไม่น้อยกว่า ๓ เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ให้มีที่ว่างเพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำ การสาธารณูปโภค เขื่อน 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 อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากับขนาบอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน ๖๐ เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน ๖๐ เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า

๓.๑.๓ อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่กินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่าและความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน ๖๐ เมตร

๓.๒ ระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงพื้นต้องไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร

๔. จำนวนที่จอดรถยนต์ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗)

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

๔.๒ สถานศึกษา ที่มีพื้นที่ใช้สอยรวมในแต่ละหลังหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไปคลังสินค้า ให้มีที่จอดรถ ๑ คันต่อพื้นที่อาคาร ๒๔๐ ตารางเมตร

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

๕. ระบบบำบัดน้ำเสีย

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

๖. ระบบป้องกันอัคคีภัย

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

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

๗. กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

๗.๒ พระราชบัญญัติสถานศึกษาพ.ศ.๒๕๔๒ และกฎกระทรวงที่ออกตามพระราชบัญญัติสถานศึกษา

- ฯลฯ -

๘. การยื่นขออนุญาต

๘.๑ อาคารทุกขนาดสามารถยื่นขออนุญาตได้ที่กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา

๘.๒ การยื่นขออนุญาตตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มี ๒ วิธี คือ

๘.๒.๑ การยื่นขออนุญาตตามมาตรา ๒๑ คือ การยื่นขออนุญาตเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตก่อนแล้วจึงดำเนินการก่อสร้างอาคารตามรายละเอียดในใบอนุญาต

๘.๒.๒ การยื่นแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ คือ การแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบตามแบบที่กำหนด พร้อมทั้งแจ้งข้อมูลและเอกสารประกอบ และเมื่อชำระค่าธรรมเนียมการตรวจแบบเรียบร้อยแล้ว สามารถดำเนินการก่อสร้างอาคารได้ทันที ซึ่งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบเอกสารภายใน ๗ วัน และตรวจสอบแบบแปลนภายใน ๑๒๐ วัน โดยหากแบบแปลน หรือเอกสารไม่เป็นไปตามกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถแจ้งหนังสือทักทวงได้ตามกำหนดเวลาในกฎกระทรวง

๙. การขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

อาคารสถานศึกษาทุกขนาด เมื่อกระทำการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบตามแบบที่กำหนด เพื่อทำการตรวจสอบการก่อสร้างอาคารให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน และเมื่อได้รับใบรับรงการก่อสร้างอาคารแล้ว จึงสามารถเข้าไปใช้สอยอาคารได้

๑๐. การตรวจสอบอาคาร

อาคารสถานศึกษาที่เข้าข่ายเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษหรืออาคารสูง ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคาร ทำการตรวจสอบอาคารและรายงานการตรวจสอบอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นประจำทุกปี ตามกฎกระทรวงเรื่องกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๔๘

ดำเนินการโดย
นายนพดล ฉายปัญญา
ผู้อำนวยการกองควบคุมอาคาร
สำนักการโยธา
วันที่ ๓ เมษายน ๒๕๖๐