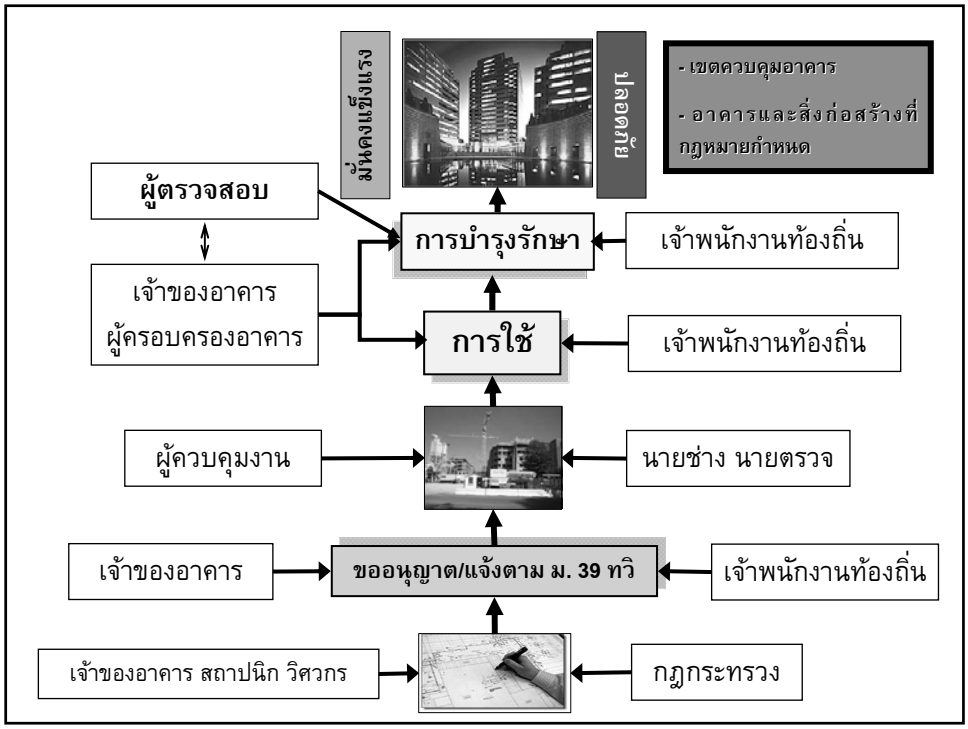

กฎหมายควบคุมอาคาร


มั่นคงแข็งแรง
ปลอดภัย
- เขตควบคุมอาคาร
- อาคารและสิ่งก่อสร้างที่กฎหมายกำหนด
ผู้ตรวจสอบ
เจ้าของอาคาร
ผู้ครอบครองอาคาร
การบำรุงรักษา
การใช้
เจ้าพนักงานท้องถิ่น
เจ้าพนักงานท้องถิ่น
ผู้ควบคุมงาน
นายช่าง นายตรวจ
เจ้าของอาคาร
ขออนุญาต/แจ้งตาม ม. 39 ทวิ
เจ้าพนักงานท้องถิ่น
เจ้าของอาคาร สถาปนิก วิศวกร
กฎกระทรวง

มาตรา 25 ในกรณีที่เป็นการยื่นคำขอรับใบอนุญาต ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาต หรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาต .....

มาตรา 39 ตรี เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับข้อมูล และเอกสารและหลักฐานจากผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ และผู้แจ้งได้ชำระค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับแจ้งภายในสามวันทำการนับแต่วันที่ได้รับชำระค่าธรรมเนียม .....

.....

.....

ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ได้ออกใบรับแจ้งตามวรรคสอง หรือนับแต่วันที่เริ่มการก่อสร้างดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร แล้วแต่กรณี หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพบเหตุไม่ถูกต้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการ ดังต่อไปนี้

การก่อสร้าง ดัดแปลง

มาตรา 31

หลักการ

ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ

การก่อสร้าง ดัดแปลง

ข้อยกเว้น

(1) ได้ยื่นคำขออนุญาตและได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้

(2) ได้แจ้งการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบแล้ว หรือ

(3) การดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดต่อกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง หรือเป็นกรณีตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (กฎกระทรวง ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2528)ฯ)

ในกรณีที่มีการฝ่าฝืน ให้ถือว่าเป็นการกระทำของผู้ควบคุมงาน เว้นแต่ผู้ควบคุมงานจะพิสูจน์ได้ว่า เป็นการกระทำของผู้อื่น

การก่อสร้าง ดัดแปลง

- ต้องมีมาตรการความปลอดภัยในขณะดำเนินการ

- มีผู้ควบคุมงานตลอดเวลา

กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526)ฯ







การบำรุงรักษา

กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526)ฯ

ข้อ 34 เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารประเภทควบคุมการใช้ต้องดูแลรักษาและซ่อมแซมอาคารให้อยู่ในสภาพที่มั่นคงแข็งแรง ปลอดภัย ถูกสุขลักษณะ และมิให้เกิดภยันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สินตลอดเวลาที่ใช้อาคารนั้น

มาตรา 32 ทวิ

อาคาร 9 ประเภทต้องมีการตรวจสอบ

ข้อสั่งการของกระทรวงมหาดไทย

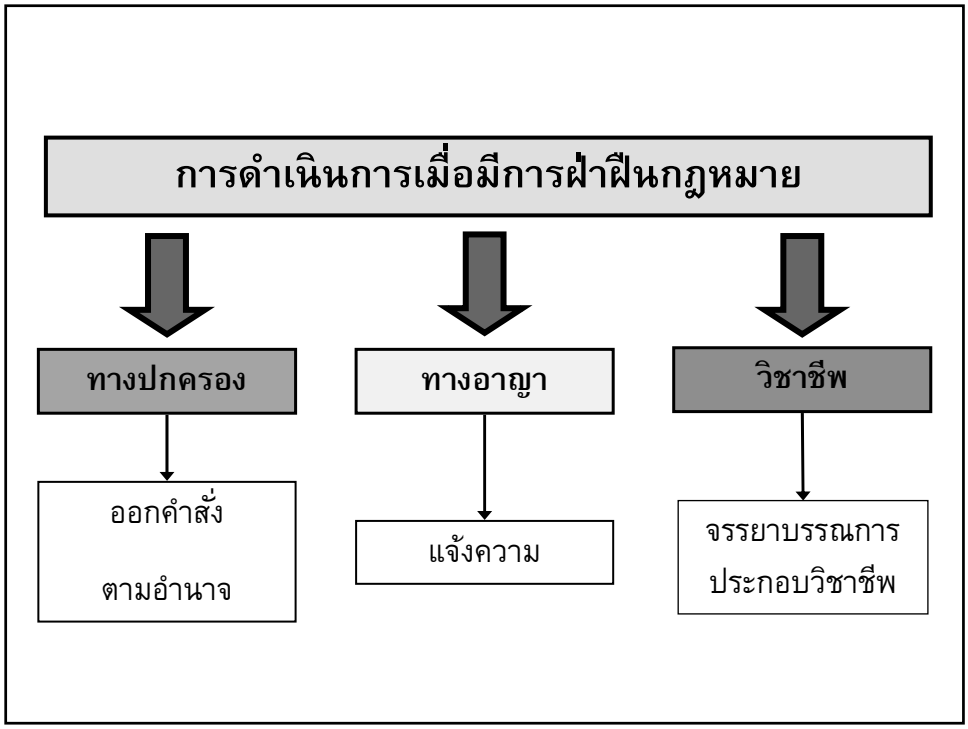
หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท 0710/ว 3593 ลว. 23 มิถุนายน 2559 ถึงผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด ให้กำกับดูแลเจ้าพนักงานท้องถิ่นและให้ปฏิบัติเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคาร

หากอาคารตามข้อสั่งการเกิดอุบัติภัยอันเนื่องจากมีการฝ่าฝืนกฎหมาย ให้มีการตรวจสอบข้อเท็จจริงว่า เจ้าหน้าที่ปล่อยปละละเลยหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่หรือไม่ปฏิบัติตามข้อสั่งการ หรือไม่

1. ให้สำเนาใบอนุญาต ใบรับรอง ใบแทนใบอนุญาตหรือใบอนุญาต หรือใบรับแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ส่งให้จังหวัดทุกเดือน

2. ควบคุมดูแลการตรวจสอบอาคารที่เข้าข่ายต้องมีการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบ ถ้ามีการฝ่าฝืนกฎหมายให้แจ้งความเพื่อดำเนินคดี

3. ให้ท้องถิ่นตรวจสอบ (1) อาคารสาธารณะ (2) อาคารอยู่อาศัยรวม (3) หอพัก (4) อาคารที่มีคนใช้สอยจำนวนมาก (5) อาคารที่พักหรือรับเลี้ยงเด็กคนชราหรือคนพิการ หากไม่มั่นคงแข็งแรงหรือไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย ให้สั่งให้มีการปรับปรุงแก้ไขตามมาตรา 46 ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540)ฯ



การออกคำสั่งทางปกครอง

<u>กรณีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร ที่ฝ่าฝืนกฎหมาย</u>

- ระงับ ⟹ มาตรา 40(1)
- ห้ามใช้หรือเข้าไปในสถานที่ที่มีการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมาย ⟹ มาตรา 40(2)
- แก้ไข กรณีแก้ไขได้ ⟹ มาตรา 41
- รื้อถอน กรณีแก้ไขไม่ได้ หรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งที่ให้แก้ไขตามมาตรา 41 ⟹ มาตรา 42

(อปท. มีอำนาจรื้อถอนได้ตามมาตรา 43)

การออกคำสั่งทางปกครอง

<u>กรณีใช้อาคารควบคุมการใช้หรือเปลี่ยนการใช้โดยไม่ได้รับอนุญาต</u>

- ระงับการใช้และแก้ไข ⟹ มาตรา 44

<u>กรณีใช้ที่จอดรถตามกฎหมายเพื่อการอื่น</u>

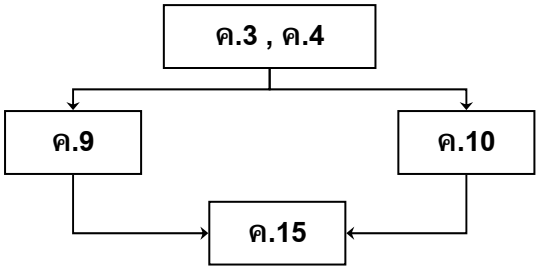
- ระงับการใช้และแก้ไข ⟹ มาตรา 45

แบบคำสั่ง (ตัวอย่าง)

- คำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร **(กรณีที่กระทำโดยไม่ได้รับใบอนุญาต)** **แบบ ค.3**

- คำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร **(กรณีที่กระทำให้ผิดไปจากที่ได้รับใบอนุญาต)** **แบบ ค.5**

การออกคำสั่ง (ถ้าแก้ไขได้)
กรณีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร **โดยไม่ได้รับอนุญาต/แจ้ง**



ค.3 ⟹ ระงับ ม. 40(1)

ค.4 ⟹ ห้ามใช้ ห้ามเข้า ม. 40(2)

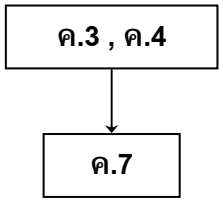
ค.9 ⟹ ยื่นคำขอ ม. 41

ค.10 ⟹ แก้ไข + ยื่นคำขอ ม. 41

ค.15 ⟹ รื้อถอน ม. 42

การออกคำสั่ง (ถ้าแก้ไขไม่ได้)

กรณีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร **โดยไม่ได้รับอนุญาต/แจ้ง**



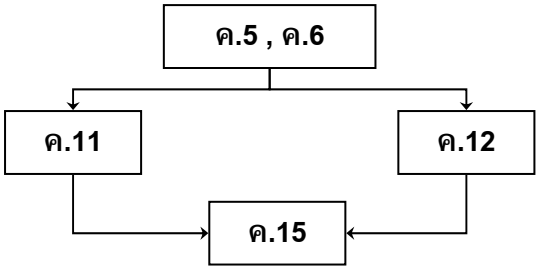
ค.3 ⟹ ระงับ ม. 40(1)

ค.4 ⟹ ห้ามใช้ ห้ามเข้า ม. 40(2)

ค.7 ⟹ รื้อถอน ม. 42

การออกคำสั่ง (ถ้าแก้ไขได้)

กรณีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร **ผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต/แจ้ง**



ค.5 ⟹ ระงับ ม. 40(1)

ค.6 ⟹ ห้ามใช้ ห้ามเข้า ม. 40(2)

ค.11 ⟹ ยื่นคำขอ ม. 41

ค.12 ⟹ แก้ไข + ยื่นคำขอ ม. 41

ค.15 ⟹ รื้อถอน ม. 42

การออกคำสั่ง (ถ้าแก้ไขไม่ได้)

กรณีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร **ผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต/แจ้ง**

ค.5 , ค.6

↓

ค.8

ค.5 ⟹ ระงับ ม. 40(1)

ค.6 ⟹ ห้ามใช้ ห้ามเข้า ม. 40(2)

ค.8 ⟹ รื้อถอน ม. 42

คำสั่งตาม ม.44 (อาคารควบคุมการใช้)

- เปิดใช้อาคารโดยไม่ยื่นขอ อ.6
  - ค.16 ระงับการใช้อาคารและยื่นขอ
- ใช้อาคารผิดจากที่ได้รับอนุญาต
  - ค.17 ระงับการใช้อาคารและแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต
- เปลี่ยนการใช้จากอาคารที่ไม่ควบคุมการใช้เป็นอาคารควบคุมการใช้โดยไม่ยื่นขออนุญาต
  - ค.18 ระงับการใช้อาคารและยื่นขอเปลี่ยนการใช้

คำสั่งตาม ม.44 (อาคารควบคุมการใช้)

- เปลี่ยนการใช้จากอาคารควบคุมการใช้ประเภทหนึ่งเป็นอาคารควบคุมการใช้ประเภทอื่นโดยไม่ยื่นขออนุญาต
  - ค.19 ระงับการใช้อาคารและยื่นขอเปลี่ยนการใช้

คำสั่งตาม ม.45 (ที่จอดรถของอาคาร)

- ใช้ที่จอดรถเพื่อการอื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต แต่สามารถอนุญาตได้
  - ค.20 ระงับการใช้พื้นที่บริเวณที่มีการฝ่าฝืนและยื่นขออนุญาต
- ใช้ที่จอดรถเพื่อการอื่นโดยไม่ได้รับอนุญาตและไม่สามารถอนุญาตได้
  - ค.21 ระงับการใช้พื้นที่บริเวณที่มีการฝ่าฝืนและยื่นแก้ไขให้คืนสภาพเดิม

คำสั่งตาม ม.45 (ที่จอดรถของอาคาร)

- ไม่ปฏิบัติตาม ค.20 / ค.21
  - ค.22 ให้รื้อถอนอาคารบริเวณที่มีการฝ่าฝืน

การดำเนินการทางอาญา

- แจ้งความเมื่อตรวจพบการกระทำความผิด

บทกำหนดโทษ

มาตรา 65 - 72

ตัวอย่างระวางโทษ

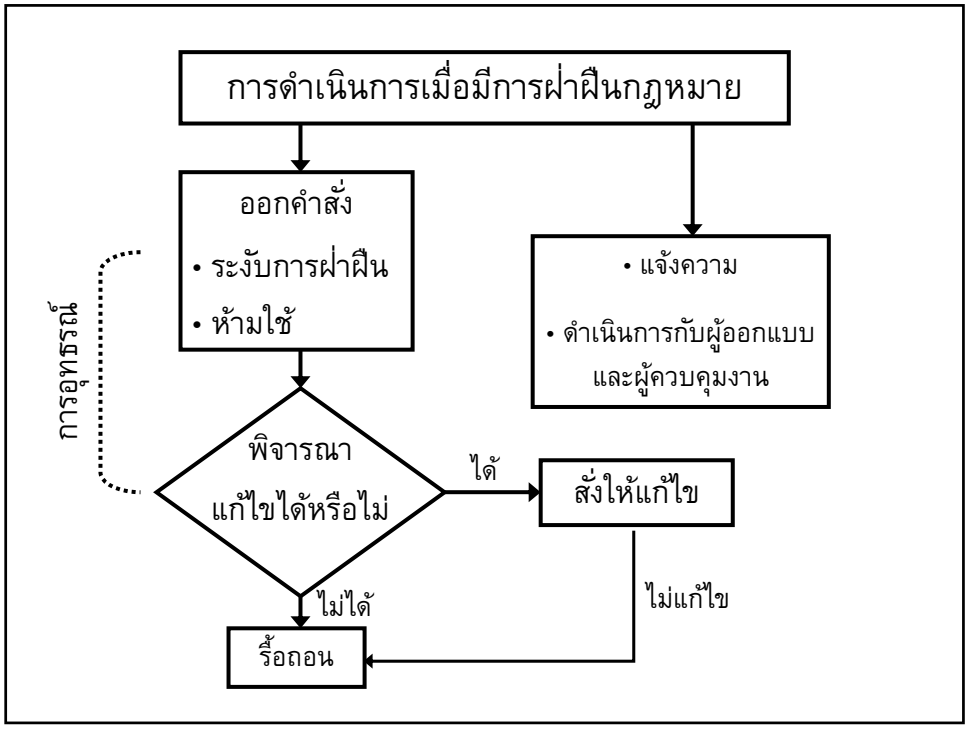
- ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย โดยไม่ได้รับอนุญาต/แจ้ง หรือผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต/แจ้ง
- ใช้อาคารควบคุมการใช้โดยไม่ขอ อ.6
- เปลี่ยนการใช้ (อาคารควบคุมการใช้) โดยไม่ขอ อ.5
- ไม่ตรวจสอบสภาพอาคาร กรณีอาคารตาม ม. 32 ทวิ

- **จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ**
- **ปรับอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง**

การดำเนินการทางจรรยาบรรณ (มาตรา 49 ทวิ)

<u>กรณีผู้ออกแบบ ผู้ควบคุมงาน เป็นวิศวกร – สถาปนิก</u>

- ก่อสร้าง/ดัดแปลง ไม่ได้ยื่นขออนุญาต/แจ้ง , ผิดแบบ
- ออกคำสั่งแล้ว แต่ไม่ปฏิบัติ
- ให้ชี้แจงว่ามีส่วนร่วมในการทำความผิดหรือไม่ อย่างไร
- ถ้าชี้แจงไม่ได้ , ไม่ชี้แจง
  - ส่งให้สภาวิศวกร – สภาสถาปนิก ดำเนินการ
  - แจ้งคณะกรรมการควบคุมอาคารทราบ



มาตรา 52 **ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ และผู้ได้รับคำสั่ง**จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้**มีสิทธิอุทธรณ์**คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้**ภายในสามสิบวัน**นับแต่วันทราบคำสั่ง

การอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่งให้**ทำเป็นหนังสือและยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น**ผู้ออกคำสั่งดังกล่าว และให้**เจ้าพนักงานท้องถิ่นจัดส่งอุทธรณ์และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายในสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์**

ให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่งภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ แล้วแจ้งคำวินิจฉัยพร้อมด้วยเหตุผลเป็นหนังสือไปยังผู้อุทธรณ์ และเจ้าพนักงานท้องถิ่น

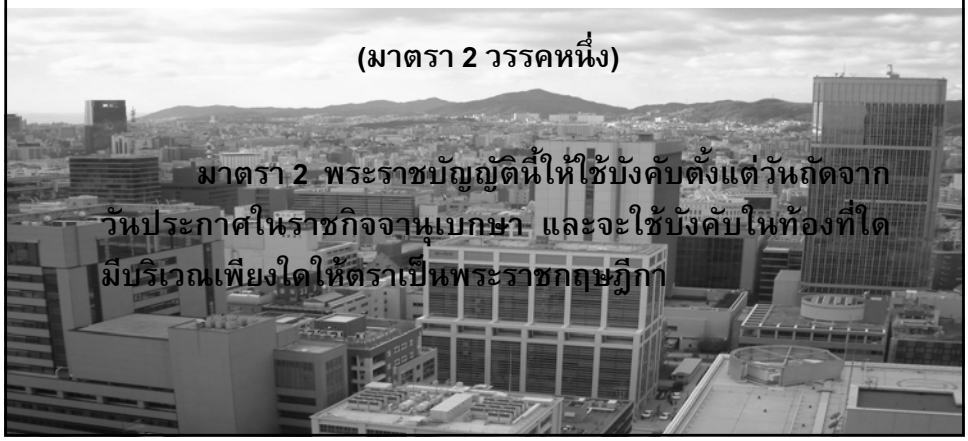
เขตควบคุมอาคาร



เขตควบคุมอาคาร

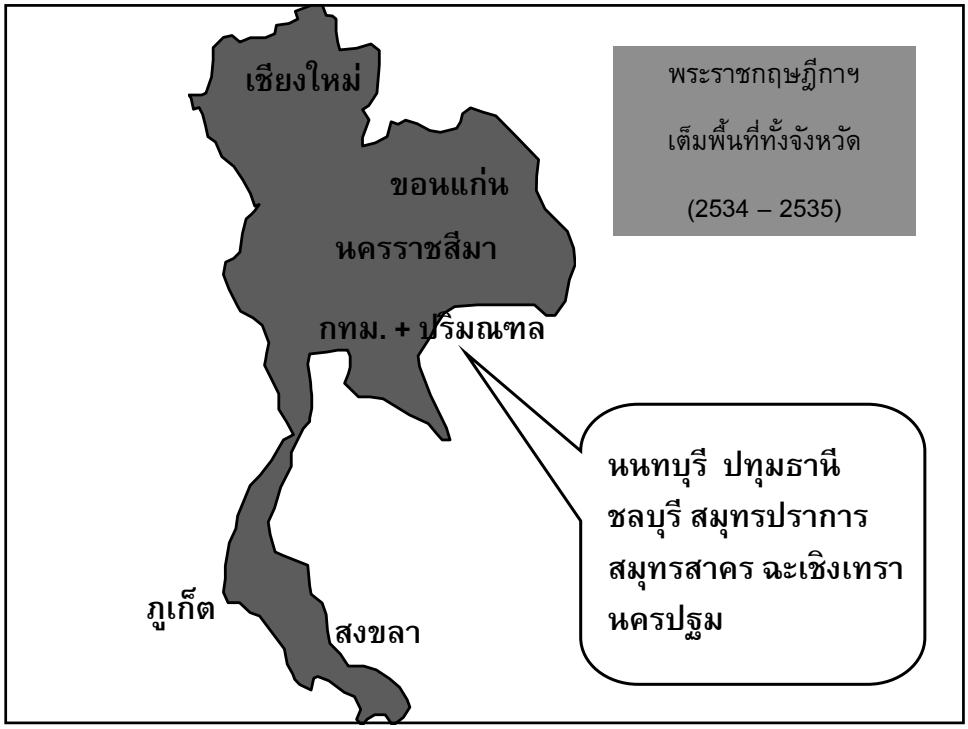
พระราชกฤษฎีกา

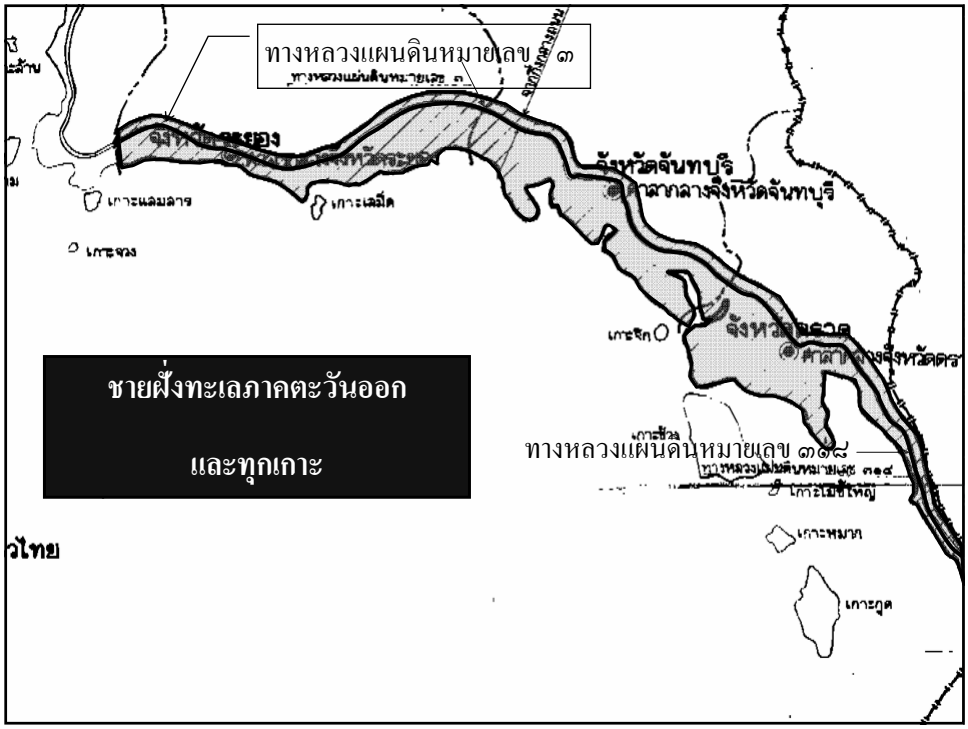
ให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร



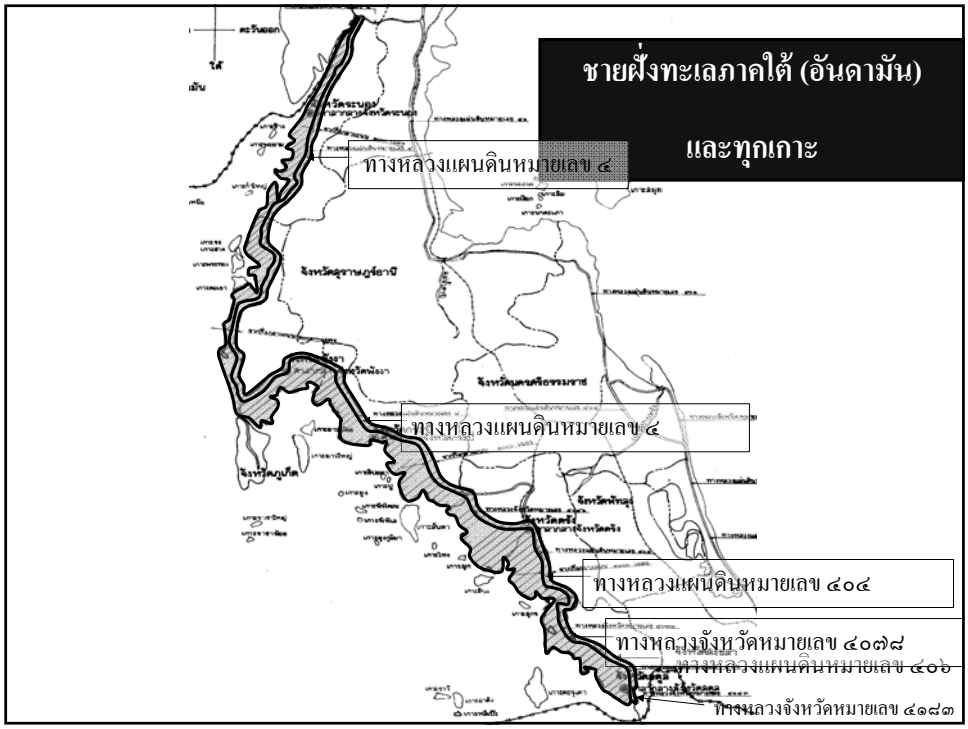
(มาตรา 2 วรรคหนึ่ง)

มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา และจะใช้บังคับในท้องที่ใดมีบริเวณเพียงใดให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา


เชียงใหม่
ขอนแก่น
นครราชสีมา
กทม. + ปริมณฑล
ภูเก็ต
สงขลา
พระราชกฤษฎีกาฯ
เต็มพื้นที่ทั้งจังหวัด
(2534 – 2535)
นนทบุรี ปทุมธานี
ชลบุรี สมุทรปราการ
สมุทรสาคร ฉะเชิงเทรา
นครปฐม


ทางหลวงแผนดินหมายเลข ๓
จังหวัดจันทบุรี
ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก
และทุกเกาะ
ทางหลวงแผนดินหมายเลข ๓๑๘


ชายฝั่งทะเลภาคใต้ (อ่าวไทย)
และทุกเกาะ
ทางหลวงแผนดินหมายเลข ๔
ทางหลวงแผนดินหมายเลข ๔๑
ทางหลวงแผนดินหมายเลข ๔๐๑
ทางหลวงแผนดินหมายเลข ๔๐๘
ทางหลวงแผนดินหมายเลข ๔๐๘
ทางหลวงแผนดินหมายเลข ๔๓
ทางหลวงแผนดินหมายเลข ๔๒


ชายฝั่งทะเลภาคใต้ (อันดามัน)
และทุกเกาะ
ทางหลวงแผนดินหมายเลข ๔
ทางหลวงแผนดินหมายเลข ๔
ทางหลวงแผนดินหมายเลข ๔๐๔
ทางหลวงจังหวัดหมายเลข ๔๐๗๘
ทางหลวงแผนดินหมายเลข ๔๐๖
ทางหลวงจังหวัดหมายเลข ๔๑๘๓



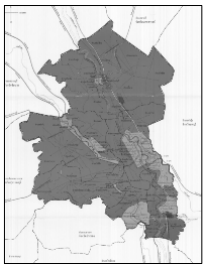
ในเขตผังเมืองรวม ให้ใช้ พรบ. ควบคุมอาคาร

โดยไม่ต้องตราพระราชกฤษฎีกา

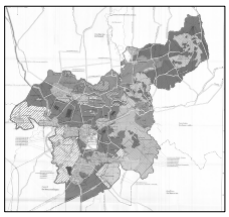
(มาตรา 2 วรรคสอง)

มาตรา 2 วรรคสอง

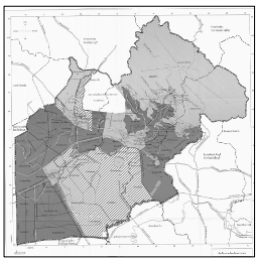
สำหรับเขตท้องที่ที่ได้มีการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองหรือเขตของท้องที่ที่ได้เคยมีการประกาศดังกล่าว ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้บังคับตามเขตของผังเมืองรวมนั้นโดยไม่ต้องตราเป็นพระราชกฤษฎีกา



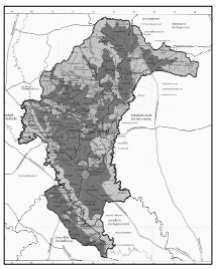
ผังเมืองรวม
จังหวัด
สิงห์บุรี
2 ธ.ค. 2554



ผังเมืองรวม
จังหวัด
สระบุรี
13 ม.ค. 2555



ผังเมืองรวม
จังหวัด
นครนายก
24 ส.ค. 2555



ผังเมืองรวม
จังหวัด
ยโสธร
24 ส.ค. 2555



มาตรา 21 ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ

มาตรา 22 ผู้ใดจะรื้อถอนอาคารดังต่อไปนี้ ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ

(1) อาคารที่มีส่วนสูงเกินสิบห้าเมตรซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของอาคาร

(2) อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าสองเมตร

มาตรา 32 อาคารประเภทควบคุมการใช้ คือ อาคารดังต่อไปนี้

(1) อาคารสำหรับใช้เป็นคลังสินค้า โรงแรม อาคารชุด หรือสถานพยาบาล

(2) อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจกรรมพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข หรือกิจการอื่น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ หรือผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ได้กระทำการดังกล่าวเสร็จแล้ว ให้แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด เพื่อทำการตรวจสอบการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้นให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

การเปลี่ยนการใช้อาคาร

มาตรา 33 ห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารดังกล่าวเพื่อกิจการตามมาตรา 32 เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือได้แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบแล้ว และให้นำมาตรา 25 และมาตรา 27 หรือมาตรา 39 ทวิ แล้วแต่กรณี มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ให้นำความในวรรคหนึ่งมาใช้บังคับแก่การเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่งโดยอนุโลม

มาตรา 32 ทวิ **เจ้าของอาคาร** ดังต่อไปนี้

(1) อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

(2) อาคารชุมนุมคน

(3) อาคารตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือผู้ตรวจสอบด้านสถาปัตยกรรมแล้วแต่กรณี **ทำการตรวจสอบสภาพอาคาร** โครงสร้างของตัวอาคาร อุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ เกี่ยวกับระบบไฟฟ้า และการจัดแสงสว่าง ระบบการเตือน การป้องกันและการระงับอัคคีภัย การป้องกันอันตรายเมื่อมีเหตุชุลมุนวุ่นวาย ระบบระบายอากาศ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบเครื่องกล หรือระบบอื่น ๆ ของอาคารที่จำเป็นต่อการป้องกันภยันตรายต่าง ๆ ที่มีผลต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน **แล้วรายงานผลการตรวจสอบต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น** ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

เขตควบคุมอาคาร

ก่อสร้าง / ดัดแปลง / รื้อถอน / เคลื่อนย้าย / ใช้ (เปิดใช้ , เปลี่ยนการใช้)

ต้องขออนุญาตหรือแจ้ง และมีการตรวจสอบสภาพอาคาร

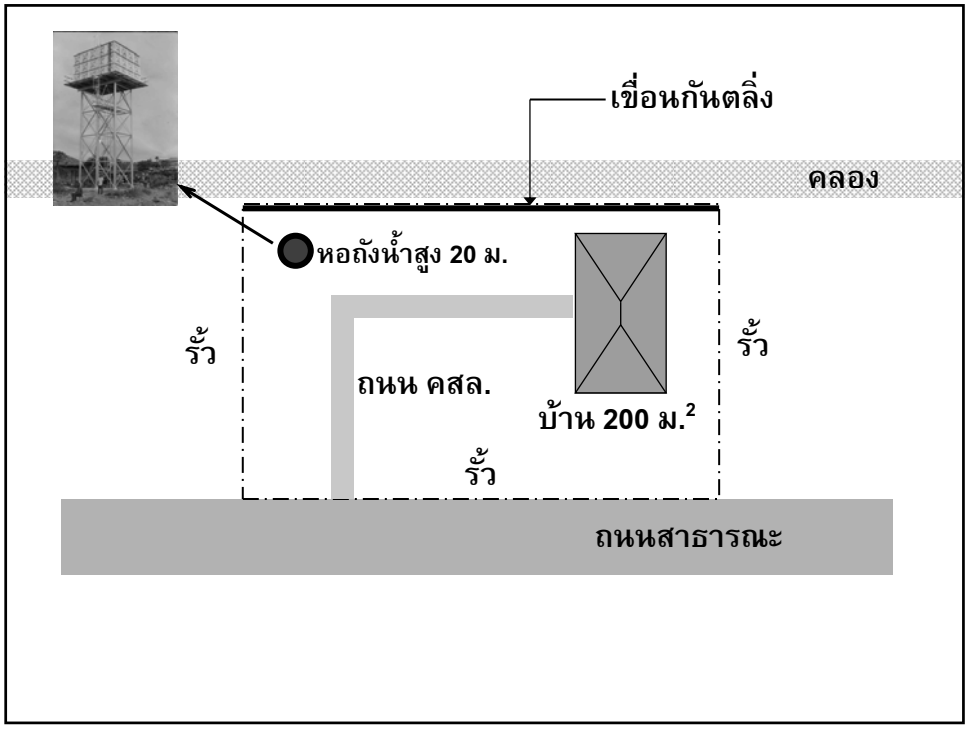
♦ อาคารที่ก่อสร้างก่อน ต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้าง /แจ้ง (ตาม ม.39 ทวิ) หรือไม่ ?

♦ อาคารที่ก่อสร้างก่อน ถ้าเข้าข่ายเป็นอาคารตาม ม.32 ทวิ ต้องตรวจสอบสภาพหรือไม่ ?

อาคารและสิ่งก่อสร้าง

“ที่ควบคุม”

ในเขตควบคุมอาคาร


เขื่อนกันตลิ่ง
คลอง
หอถังน้ำสูง 20 ม.
รั้ว
รั้ว
ถนน คสล.
บ้าน 200 ม.2
รั้ว
ถนนสาธารณะ


www.shutterstock.com · 24623497

มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้

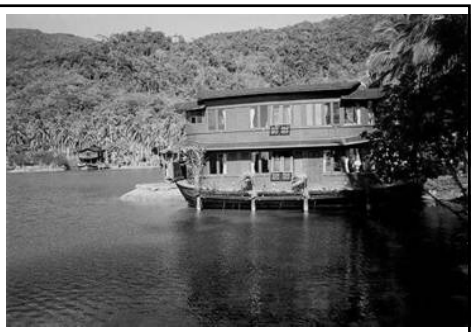
"อาคาร" หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ .....





อาคารมีหลายรูปแบบ





อาคาร ? ? ?









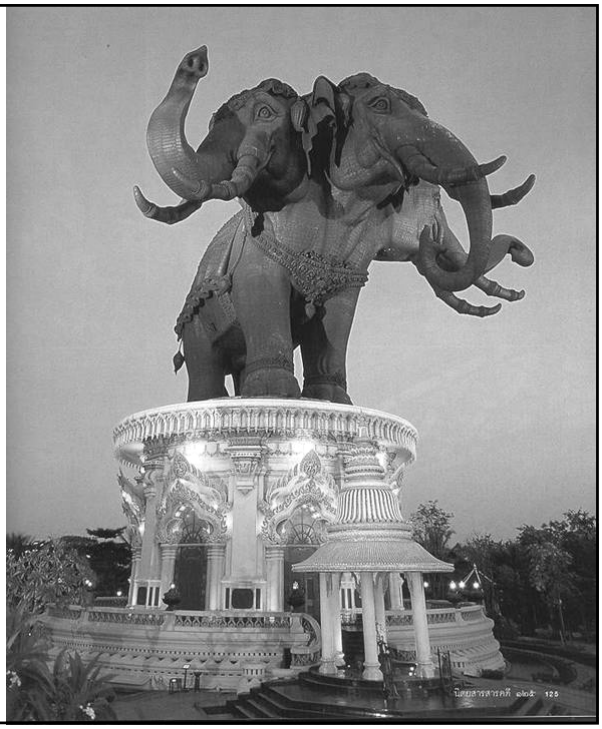
- บ้าน
- โรงแรม
- 7 – 11
- shopping center

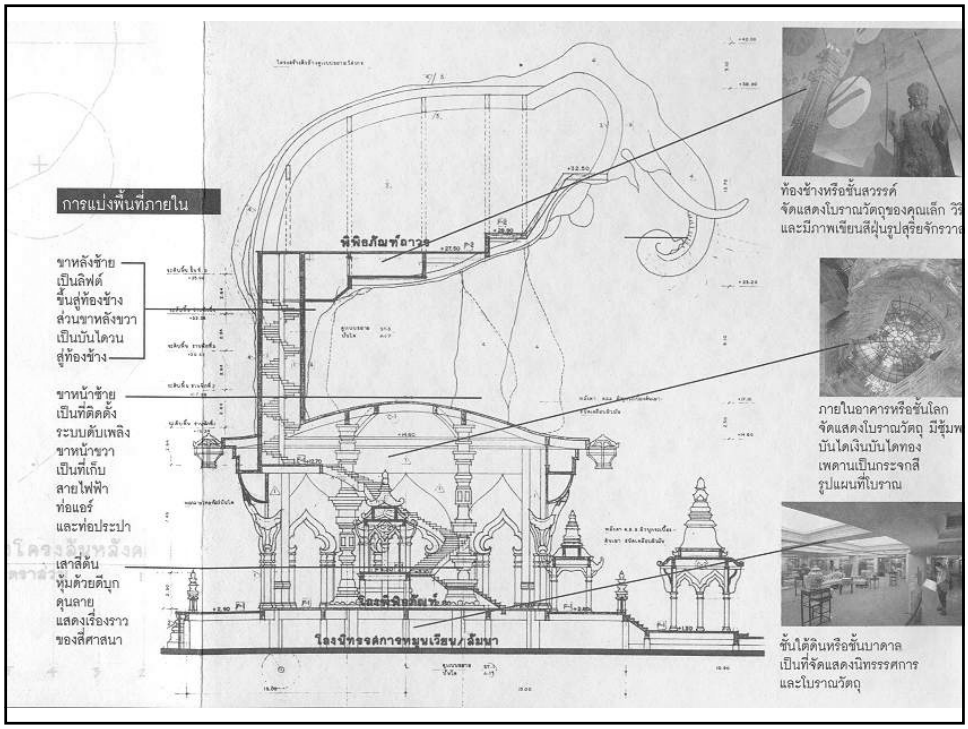


สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น

ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่

หรือเข้าใช้สอยได้





มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้

"อาคาร" หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ .....

มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้

"อาคาร" หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และหมายความรวมถึง

(1) อัฒจันทร์หรือสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน

“สิ่งก่อสร้าง”

1. **อัฒจันทร์ หรือสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน**

   (1) นิยาม “อาคาร”



(2) เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อู่เรือ คานเรือ ท่าน้ำ ท่าจอดเรือ รั้ว กำแพง หรือประตู ที่สร้างขึ้นติดต่อหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะ.....



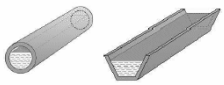
เขื่อน



สะพาน



อุโมงค์



ทางหรือท่อระบายน้ำ



อู่เรือ คานเรือ



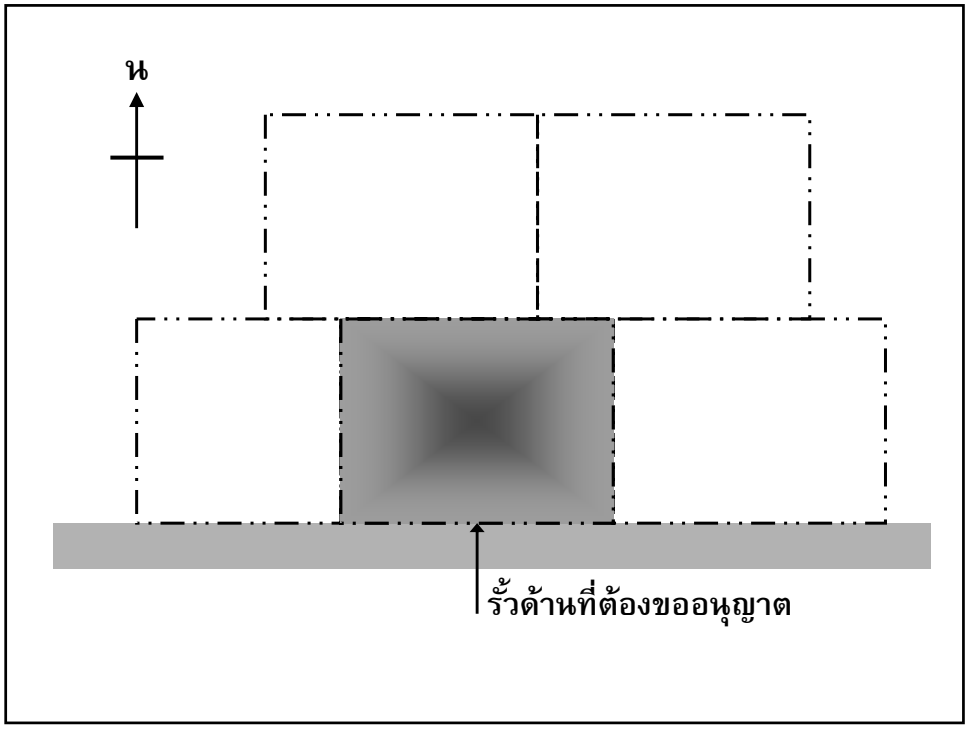
ท่าน้ำ

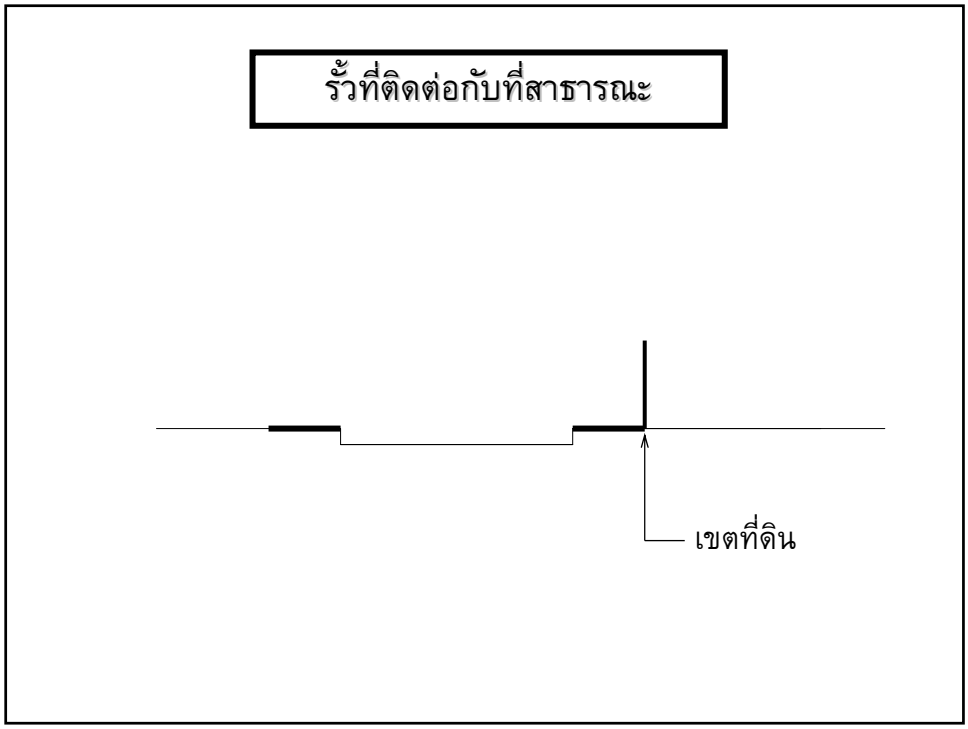


ท่าจอดเรือ

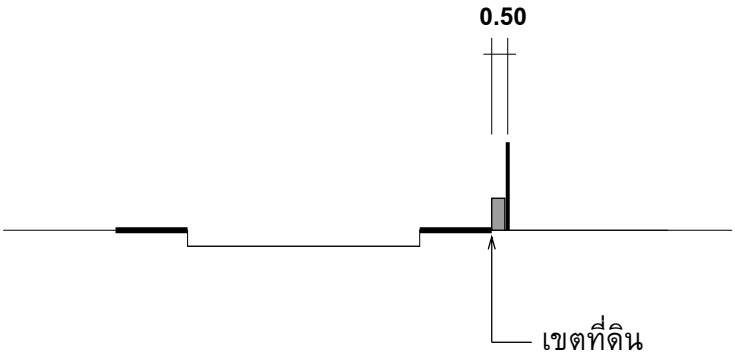


รั้ว กำแพง ประตู

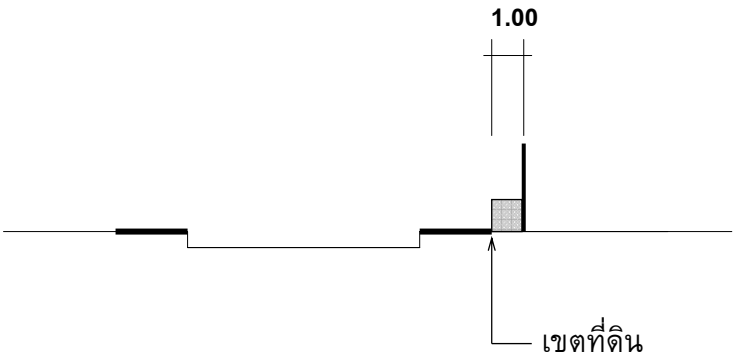

น
รั้วด้านที่ต้องขออนุญาต


รั้วที่ติดต่อกับที่สาธารณะ
เขตที่ดิน

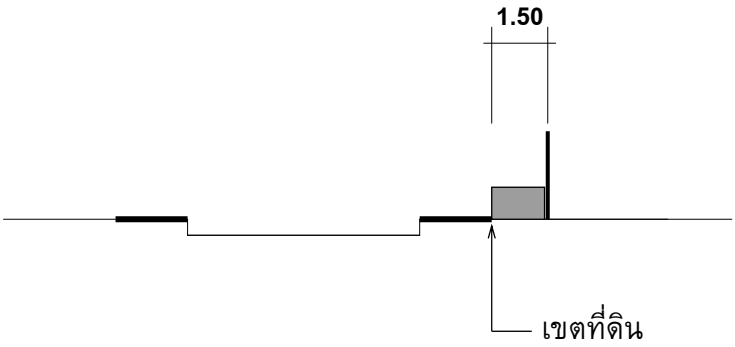
รั้วที่อยู่ใกล้เคียงกับที่สาธารณะ



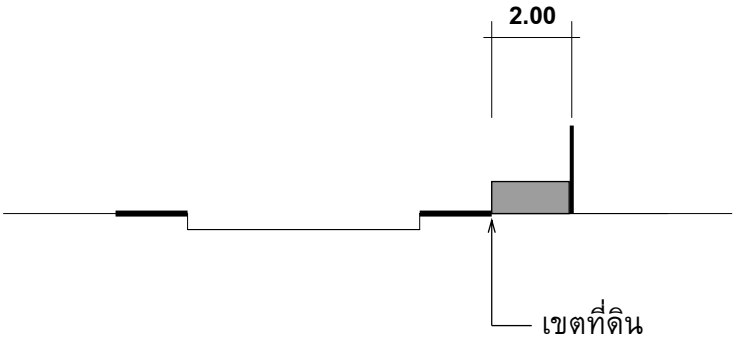
รั้วที่อยู่ใกล้เคียงกับที่สาธารณะ



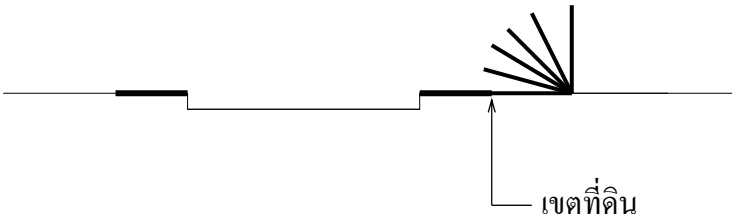
รั้วที่อยู่ใกล้เคียงกับที่สาธารณะ



รั้วที่อยู่ใกล้เคียงกับที่สาธารณะ



รั้วที่อยู่ใกล้เคียงกับที่สาธารณะ



(3) ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

(ก) ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกินสิกิโลกรัม

(ข) ที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้ว ระยะห่างจากที่สาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และมีขนาดหรือมีน้ำหนักเกินกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง



ป้ายที่ควบคุม

เหนือที่สาธารณะและขนาดเกิน 1 ตร.ม. หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้าง เกิน 10 กก. ((3) นิยาม “อาคาร”)

มีระยะห่างจากที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของป้าย และกว้างเกิน 50 ซ.ม. / ยาวเกิน 1 ม. / เนื้อที่เกิน 5,000 ตร.ซม. / หนักเกิน 10 กก. (กฎกระทรวง ฉบับที่ 23 (พ.ศ. 2533)ฯ)

(4) พื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา 8 (9)



พื้นที่จอดรถ ทางวิ่งของรถ

(สำหรับอาคารบางประเภทที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517)ฯ)

(4) นิยาม “อาคาร”

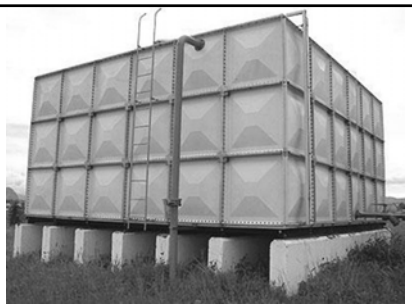




(5) สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

กฎกระทรวง
กำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคาร
ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
พ.ศ. 2544
(5) นิยาม “อาคาร”





ถังเก็บของ ความจุตั้งแต่ 100 ลบ.ม.






สระว่ายน้ำภายนอกอาคาร ความจุตั้งแต่ 100 ลบ.ม.


กำแพงกันดิน / น้ำ สูงตั้งแต่ 1.50 ม.
1.50

เสาวิทยุ โทรทัศน์

สูงตั้งแต่ 10 ม. และน้ำหนัก เกิน 40 กก.





สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น
สูงตั้งแต่ 10 ม.

(ที่ไม่ใช่สิ่งก่อสร้างตามที่กำหนดไว้แล้ว)







มาตรา 8 ทวิ

ออกกฎกระทรวงกำหนดประเภทหรือลักษณะของสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นเครื่องเล่นในสวนสนุกหรือในสถานที่อื่นใดเพื่อประโยชน์ในลักษณะเดียวกันเป็นอาคาร



“เครื่องเล่น” หมายความว่า สิ่งที่ก่อสร้างขึ้นสำหรับให้บุคคลใช้เล่นในสวนสนุกหรือในสถานที่อื่นใดในลักษณะเดียวกัน โดยมีส่วนประกอบของโครงสร้างประธานและโครงสร้างประกอบและมีลักษณะอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้







(1) มีการเคลื่อนที่ที่ทำให้ผู้เล่นเครื่องเล่นเคลื่อนที่ได้โดยมีความเร็วไม่น้อยกว่า 5 เมตร ต่อวินาที



(2) มีความสูงจากระดับพื้นที่ตั้งของเครื่องเล่นถึงระดับพื้นที่สูงที่สุดที่ผู้เล่นเครื่องเล่นขึ้นไป เพื่อเล่นเครื่องเล่นไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร

(3) มีขนาดกำลังของเครื่องกลไม่น้อยกว่า 15 แรงม้า (11 กิโลวัตต์)

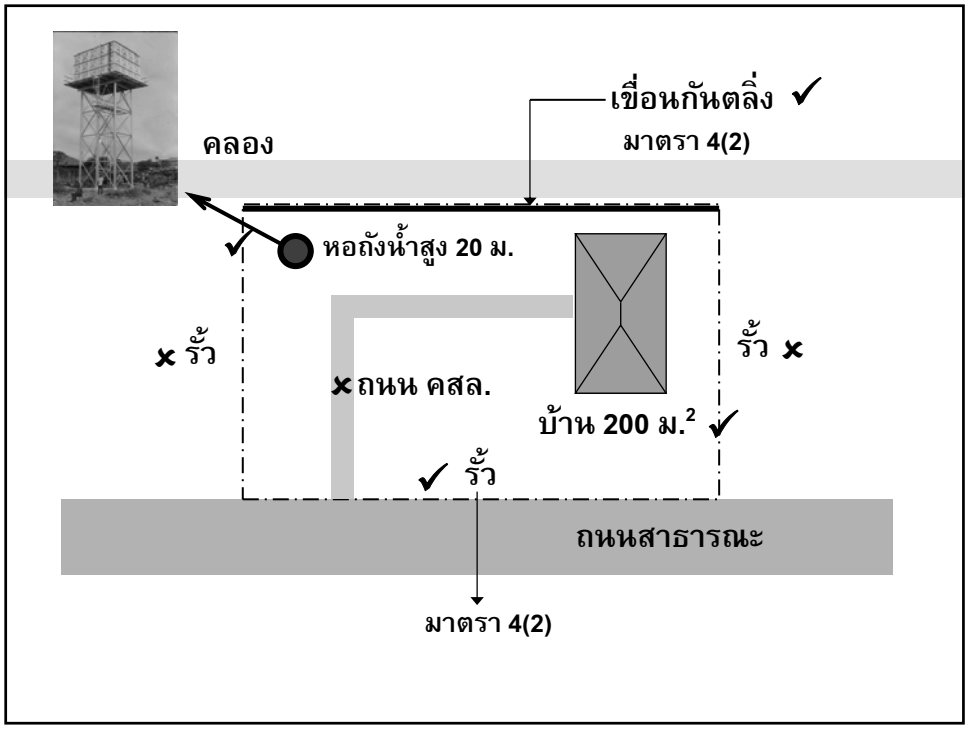




(4) มีส่วนที่ต้องใช้น้ำในการเล่นเครื่องเล่นโดยมีความลึกของระดับน้ำไม่น้อยกว่า 0.80 เมตร



Example

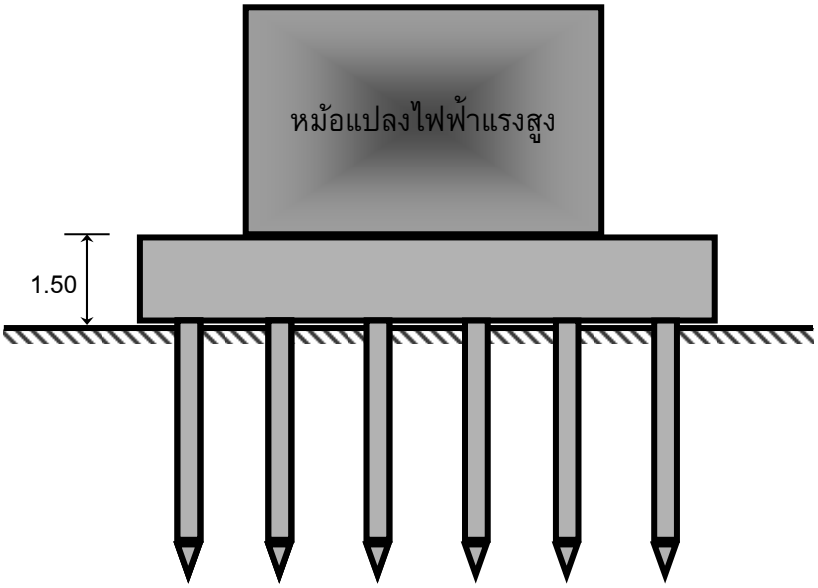

เขื่อนกันตลิ่ง ✓
มาตรา 4(2)
คลอง
หอถังน้ำสูง 20 ม.
✓
✗ รั้ว
✗ ถนน คสล.
รั้ว ✗
บ้าน 200 ม.^{2} ✓
✓ รั้ว
ถนนสาธารณะ
มาตรา 4(2)

Example





“ไม่เป็น” สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตาม**มาตรา 4 (1) – (4) และกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544**



สรุป

- **เขตควบคุมอาคาร**
  - พระราชกฤษฎีกาฯ ..... มาตรา 2 วรรคหนึ่ง
  - กฎกระทรวงผังเมืองรวม ..... มาตรา 2 วรรคสอง
- **อาคาร + สิ่งก่อสร้าง ที่ต้องขออนุญาต**
  - นิยาม “อาคาร” ..... มาตรา 4
  - สิ่งก่อสร้าง ..... มาตรา 4(1) - (4) + กฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

เจ้าพนักงานท้องถิ่น
และนายช่าง นายตรวจ





กฎหมายควบคุมอาคาร

เจ้าพนักงานท้องถิ่น





- *นายช่าง*
- *นายตรวจ*

เจ้าพนักงานท้องถิ่น หมายถึง

1. นายกเทศมนตรี ในเขตเทศบาล

2. นายก อบจ. ในเขต อบจ.

3. นายก อบต. ในเขต อบต.

4. ผู้ว่า กทม. ในเขต กทม.

5. นายกเมืองพัทยา ในเขตเมืองพัทยา

มาตรา 4

"นายตรวจ" หมายความว่า ผู้ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งให้เป็นนายตรวจ

"นายช่าง" หมายความว่า ข้าราชการหรือพนักงานของราชการส่วนท้องถิ่นซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งให้เป็นนายช่าง หรือวิศวกรหรือสถาปนิกซึ่งอธิบดีกรมโยธาธิการแต่งตั้งให้เป็นนายช่าง

กฎกระทรวง

(พ.ศ. 2524)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

พ.ศ. 2522

ข้อ 1 **ข้าราชการหรือพนักงานส่วนท้องถิ่นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะแต่งตั้งให้เป็นนายตรวจได้** อย่างน้อยต้องมีความรู้หรือคุณวุฒิอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้ คือ

(1) ได้รับประกาศนียบัตรประโยคมัธยมศึกษาตอนปลายสายอาชีพ แผนกวิชาช่างก่อสร้าง แผนกวิชาช่างสำรวจ แผนกวิชาช่างโยธา และแผนกวิชาช่างเขียนแบบโยธา หรือ

(2) ได้รับประกาศนียบัตรที่ ก.พ. กำหนดว่าใช้เป็นคุณสมบัติเฉพาะสำหรับตำแหน่งช่างโยธา ๑ หรือเทียบเท่า

ข้อ 2 **ข้าราชการหรือพนักงานส่วนท้องถิ่นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะแต่งตั้งให้เป็นนายช่างได้** อย่างน้อยต้องมีคุณวุฒิอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้ คือ

(1) ได้รับประกาศนียบัตรชั้นสูง แผนกวิชาช่างก่อสร้าง แผนกวิชาช่างสำรวจ แผนกวิชาช่างโยธา และแผนกวิชาช่างเขียนแบบโยธา

(2) ได้รับประกาศนียบัตรตามที่ ก.พ. กำหนดว่าใช้เป็นคุณสมบัติเฉพาะสำหรับตำแหน่งช่างโยธา

(3) ได้รับประกาศนียบัตรวิชาช่างตรีตามหลักสูตรของทางราชการซึ่ง ก.พ. ได้รับรองแล้ว หรือ**ได้รับอนุญาตพิเศษให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขา 1 วิศวกรรมโยธา** ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม หรือ

(4) เป็นผู้มีความรู้หรือคุณวุฒิตามข้อ 1 แห่งกฎกระทรวงนี้ และเป็นข้าราชการหรือพนักงานส่วนท้องถิ่นตั้งแต่ระดับ 3 ขึ้นไป



นายช่าง & นายตรวจ

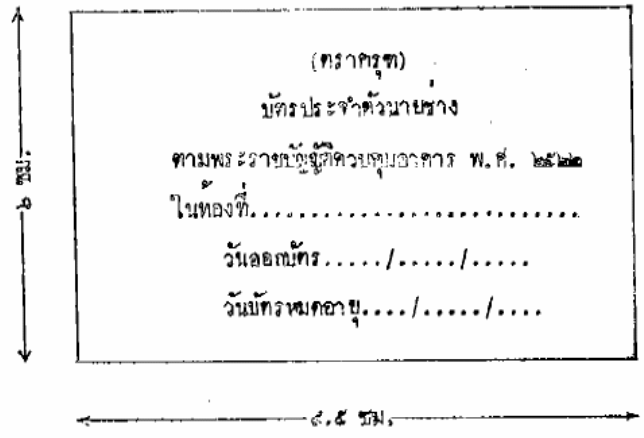
(นิยามตามมาตรา 4 + กฎกระทรวง (พ.ศ. 2524)ฯ)

นายช่าง	นายตรวจ
• ข้าราชการหรือพนักงานส่วนท้องถิ่น ซึ่ง จพถ. แต่งตั้ง (บางกรณีอธิบดี ยผ. แต่งตั้งวิศวกรหรือสถาปนิกก็ได้)	• ข้าราชการหรือพนักงานส่วนท้องถิ่น ซึ่ง จพถ. แต่งตั้ง
• คุณวุฒิ ปวส. ช่างโยธา ก่อสร้าง สำรวจ ฯลฯ	• คุณวุฒิ ปวช. ช่างโยธา ก่อสร้าง สำรวจ ฯลฯ

แบบบัตรประจำตัวนายช่าง

ท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๒๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

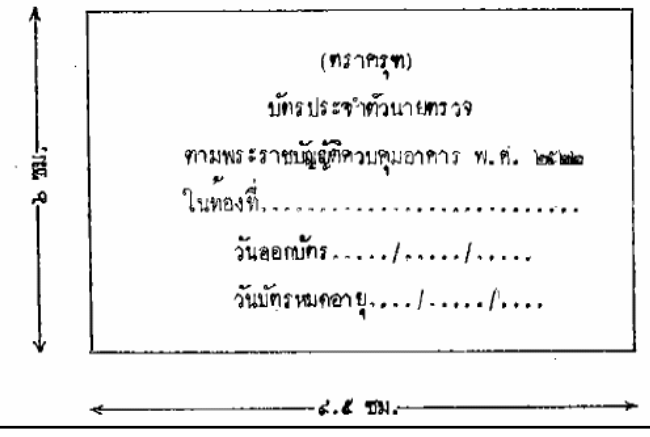
(ด้านหน้า)

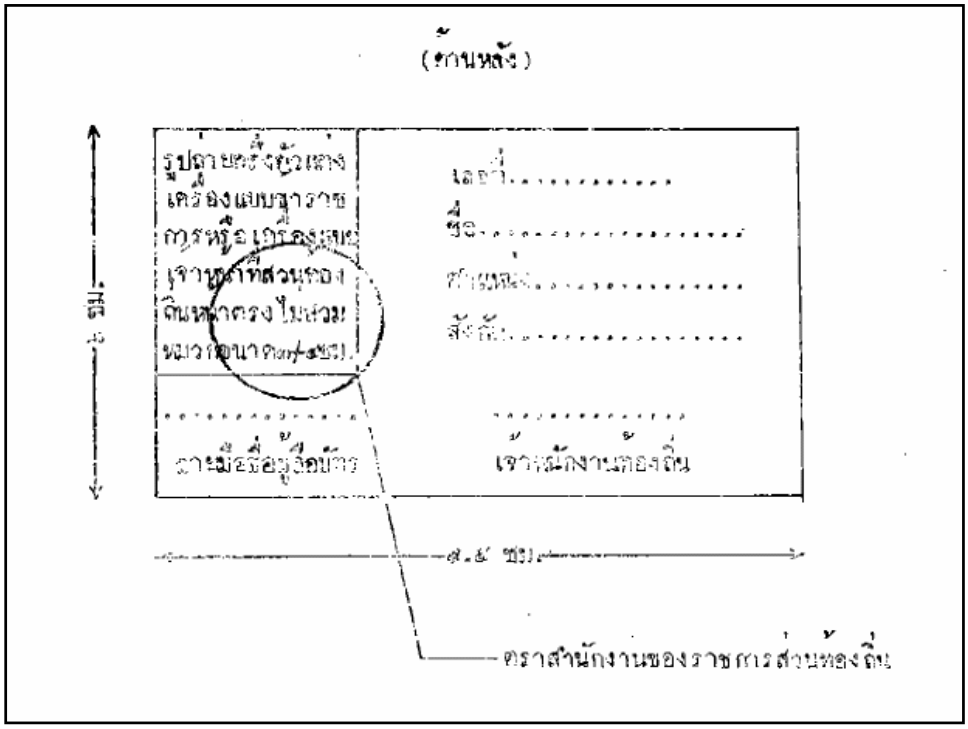


แบบบัตรประจำตัวนายตรวจ

ท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๒๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(ด้านหน้า)





อำนาจหน้าที่ของนายช่างและนายตรวจ

มาตรา 53

ให้นายช่างหรือนายตรวจมีอำนาจเข้าไปในบริเวณที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เพื่อตรวจสอบว่าได้มีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่

มาตรา 54

เมื่อมีเหตุอันควรสงสัยว่าอาคารซึ่งได้ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายเสร็จแล้ว อาจมีการฝ่าฝืนกฎหมาย หรือมีสภาพอาจเป็นอันตราย ให้นายช่างมีอำนาจเข้าไปตรวจอาคารและบริเวณที่ตั้งอาคารนั้น

อำนาจหน้าที่

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

- พิจารณาอนุญาตก่อสร้าง ฯลฯ
- ออกคำสั่งและดำเนินคดี

นายช่าง & นายตรวจ

ตรวจสอบว่าการกระทำใด ๆ เช่น การก่อสร้างได้ดำเนินการถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตหรือไม่

มาตรา 32 อาคารประเภทควบคุมการใช้ คือ อาคารดังต่อไปนี้

(1) อาคารสำหรับใช้เป็นคลังสินค้า โรงแรม อาคารชุด หรือ สถานพยาบาล

(2) อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจกรรมพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข หรือกิจการอื่น ทั้งนี้ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

อาคารควบคุมการใช้

มาตรา 32 (1)

คลังสินค้า โรงแรม อาคารชุด สถานพยาบาล

ไม่กำหนดความสูง / พื้นที่

กฎกระทรวง กำหนดประเภท อาคารควบคุมการใช้ พ.ศ. 2552



อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม

อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการค้าหรือธุรกิจ **ที่มีพื้นที่สำหรับประกอบกิจการตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป**



อาคารพาณิชยกรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง

พื้นที่สำหรับประกอบกิจการตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป


Bangkok International Trade & Exhibition Centre (BITEC)

หอประชุม

พื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป





สำนักงานหรือที่ทำการ

พื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป





โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน







อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการการศึกษา

อาคารที่ใช้เป็นสถานศึกษา ตามกฎหมายว่าด้วยการศึกษาแห่งชาติ

หอพัก ตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก

ที่เป็นอาคารขนาดใหญ่

- พื้นที่ ≥ 2,000 ตร.ม.
- สูง ≥ 15 ม. และพื้นที่ ≥ 1,000 ตร. ม.







อาคารอยู่อาศัยรวม

ที่เป็นอาคารขนาดใหญ่



อาคารที่ใช้เก็บวัตถุอันตรายตาม กฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

กฎกระทรวงกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัย
ของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555

สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ



ข้อ ๑๒ ในการคิดคำนวณพื้นที่ ให้นำพื้นที่ทางเดิน ห้องน้ำ ห้องส้วม หรือพื้นที่ที่เกี่ยวเนื่องกับกิจการและอยู่ภายในอาคารนั้นมารวมคำนวณด้วย

ในกรณีที่พื้นที่ตามวรรคหนึ่งอยู่ในตึกแถวหรือห้องแถว ให้นำพื้นที่ที่เกี่ยวเนื่องกับกิจการในแต่ละห้องหรือแต่ละคูหามาคำนวณรวมกัน

มาตรา 32 อาคารประเภทควบคุมการใช้ คือ อาคารดังต่อไปนี้

(1) อาคารสำหรับใช้เป็นคลังสินค้า โรงแรม อาคารชุด หรือสถานพยาบาล

(2) อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจกรรมพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข หรือกิจการอื่น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ หรือผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ได้กระทำการดังกล่าวเสร็จแล้ว ให้แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด เพื่อทำการตรวจสอบการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้นให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

เอกสารในการยื่นขอใบ อ.6

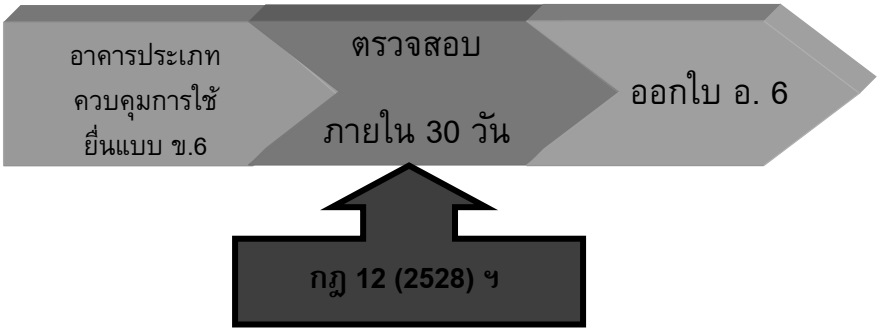
1. คำขอใบรับรอง (แบบ ข.6)
2. เอกสารแสดงการเป็นเจ้าของ / ผู้ครอบครองอาคาร
3. หนังสือยินยอมจากเจ้าของอาคาร (กรณีที่ผู้ครอบครองอาคารเป็นผู้ยื่นคำขอ)
4. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคล (ที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน)
5. หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล
6. สำเนาใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง/ดัดแปลง/เคลื่อนย้าย อาคาร
7. หนังสือรับรองของผู้ควบคุมงานว่าได้ควบคุมการก่อสร้าง/ดัดแปลง/เคลื่อนย้าย อาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาตหรือที่แจ้งไว้

มาตรา 32 วรรคสาม , วรรคสี่

ห้ามมิให้บุคคลใดใช้อาคารนั้นเพื่อกิจการดังที่ระบุไว้ในใบอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ **ภายในกำหนดเวลาตามวรรคสอง**

ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการตรวจสอบแล้วเห็นว่า การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้นเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ แล้ว ก็ให้ออกใบรับรองให้แก่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ เพื่อให้มีการใช้อาคารนั้นตามที่ได้รับใบอนุญาตหรือที่ได้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ได้ แต่ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่น**มิได้ทำการตรวจสอบภายในกำหนดเวลาตามวรรคสอง** ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารนั้น**ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้น** เพื่อกิจการดังที่ระบุไว้ในใบอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ ต่อไปได้

ขั้นตอนการออก ใบ อ. 6



การใช้

มาตรา 32

1. อาคารควบคุมการใช้ต้องยื่นขอใบรับรองการก่อสร้าง/ดัดแปลง (ใบ อ. 6) ก่อนเปิดใช้อาคาร
2. ห้ามใช้อาคารควบคุมการใช้ให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต

กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526)ฯ

ข้อ 35 เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารประเภทควบคุมการใช้ต้องใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารดังกล่าว โดยมิให้มีการกระทำที่อาจก่อให้เกิดเหตุรำคาญหรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมอันเป็นภยันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน

การเปลี่ยนการใช้อาคาร

มาตรา 33 ห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารดังกล่าวเพื่อกิจการตามมาตรา 32 เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือได้แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบแล้ว และให้นำมาตรา 25 และมาตรา 27 หรือมาตรา 39 ทวิ แล้วแต่กรณี มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ให้นำความในวรรคหนึ่งมาใช้บังคับแก่การเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่งโดยอนุโลม

การเปลี่ยนการใช้อาคาร

มาตรา 33

การเปลี่ยนการใช้

อาคารควบคุมการใช้ประเภทหนึ่ง ➡ อาคารควบคุมการใช้ประเภทอื่น

อาคารไม่ควบคุมการใช้ ➡ อาคารควบคุมการใช้

ต้องยื่นขออนุญาต (ใบ อ. 5) / แจ้ง (ใบรับแจ้ง)

(45+45+45) **ม.39 ทวิ**

เอกสารในการยื่นขออนุญาตเปลี่ยนการใช้

1. คำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้ (แบบ ข.3)
2. เอกสารแสดงการเป็นเจ้าของ / ผู้ครอบครองอาคาร
3. หนังสือยินยอมจากเจ้าของอาคาร (กรณีที่ผู้ครอบครองอาคารเป็นผู้ยื่นคำขอ)
4. ใบรับรองหรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (เฉพาะกรณีที่อาคารที่ขออนุญาตเปลี่ยนการใช้ เป็นอาคารควบคุมการใช้อยู่แล้ว)
5. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคล (ที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน)

เอกสารในการยื่นขออนุญาตเปลี่ยนการใช้

6. หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล
7. แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน
8. รายการคำนวณ (กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลง นน. บรรทุกบนพื้นอาคารมากขึ้นกว่าที่ได้รับอนุญาตไว้เดิม)
9. หนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของวิศวกร พร้อมสำเนาใบอนุญาต

เอกสารในการยื่นแจ้งเปลี่ยนการใช้

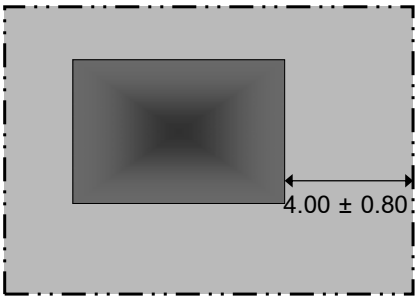
1. ใบแจ้งเปลี่ยนการใช้ (จพถ. กำหนด)
2. เอกสาร 2-9 ตามการขออนุญาต
3. เอกสารเพิ่มเติม (ตาม ม.39 ทวิ โดยอนุโลม)
    1) มีวิศวกร+สถาปนิก รับรอง
    2) หนังสือรับรองการเป็นผู้ออกแบบของสภาวิศวกรหรือสภาสถาปนิก
    3) หนังสือรับรองของ วิศวกร+สถาปนิก ผู้ออกแบบ (แบบ ยผ.2) ว่าออกแบบถูกต้องตามกฎหมาย
    4) หนังสือรับรองการให้ข้อมูลและการแจ้งสิทธิในการแสดงความคิดเห็นแก่บุคคลที่อยู่บริเวณข้างเคียง (แบบ ยผ.3) กรณีเป็นอาคารควบคุมการใช้และไม่ใช่อาคารที่ต้องทำ EIA หรือ IEE

กฎกระทรวง ฉบับที่ 12 (พศ 2528)ฯ

กำหนดขอบเขตที่ยอมให้การก่อสร้าง ดัดแปลง ที่ผิดไป
จากที่ได้รับอนุญาตหรือแจ้ง

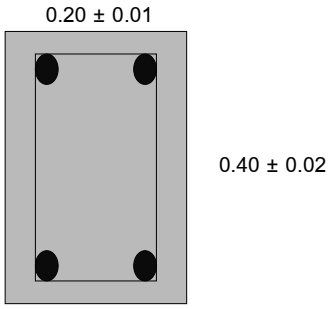
ขอบเขตที่ยอมให้

(1) ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ เว้นแต่ระยะที่ตั้งของอาคารถึงขอบเขตที่ดินหรือขอบเขตที่สาธารณะผิดไปจากแผนผังบริเวณที่ได้รับอนุญาตเกินร้อยละ 20



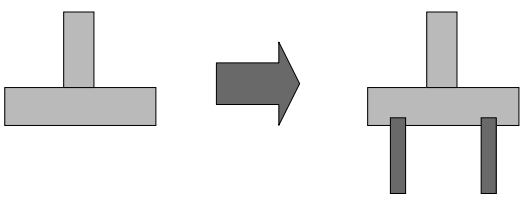
(2) ไม่เปลี่ยนแปลงโครงสร้างอาคาร เว้นแต่

(ก) สัดส่วนโครงสร้างของอาคารผิดไปไม่เกินร้อยละ 5



(ข) เมื่อวิศวกรเห็นว่ามีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงเพื่อความมั่นคงแข็งแรง โดยมีเงื่อนไข

1. ไม่ทำให้ลักษณะ แบบ รูปทรง เนื้อที่ และที่ตั้งของอาคารผิดไปจากที่ได้รับใบอนุญาต
2. ได้แจ้งให้ผู้ควบคุมงานและเจ้าของอาคารทราบแล้ว
3. แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบโดยมีเหตุผลแสดงความจำเป็นพร้อมด้วยแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณโครงสร้างของอาคารส่วนนั้นแล้ว ก่อนใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง อาคารสิ้นอายุ



	(3) มีการเปลี่ยนแปลงส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร ที่ไม่ทำให้เพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารส่วนหนึ่งส่วนใเกินร้อยละ 10 เช่น - เปลี่ยนผนังอาคาร - เปลี่ยนกระเบื้องมุงหลังคา



มาตรา 32 ทวิ **เจ้าของอาคาร** ดังต่อไปนี้

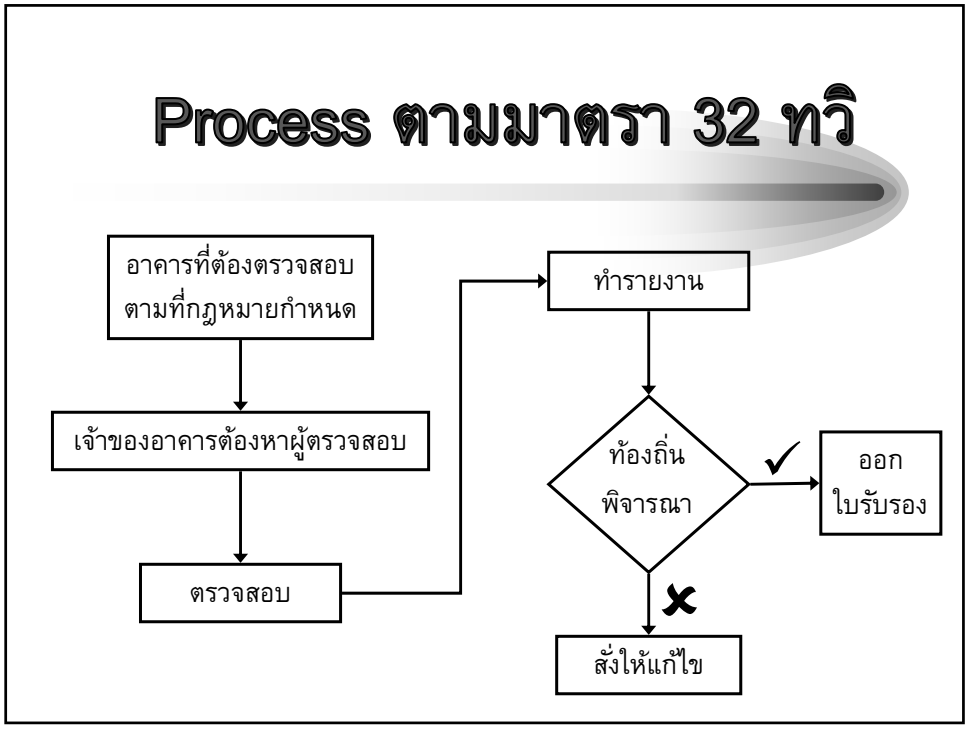
(1) อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

(2) อาคารชุมนุมคน

(3) อาคารตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือผู้ตรวจสอบด้านสถาปัตยกรรมแล้วแต่กรณี **ทำการตรวจสอบสภาพอาคาร** โครงสร้างของตัวอาคาร อุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ เกี่ยวกับระบบไฟฟ้า และการจัดแสงสว่าง ระบบการเตือน การป้องกันและการระงับอัคคีภัย การป้องกันอันตรายเมื่อมีเหตุชุลมุนวุ่นวาย ระบบระบายอากาศ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบเครื่องกล หรือระบบอื่น ๆ ของอาคารที่จำเป็นต่อการป้องกันภยันตรายต่าง ๆ ที่มีผลต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน **แล้วรายงานผลการตรวจสอบต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น** ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาผลการตรวจสอบสภาพอาคารตามวรรคหนึ่งโดยมิชักช้า เพื่อพิจารณา**ออกใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารหรือดำเนินการตามมาตรา 46 หรือมาตรา 46 ทวิ** แล้วแต่กรณี ต่อไป





เลขที่.....

แบบ ร.๑

ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร

ใบรับรองฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

อาคาร.....

ตั้งอยู่เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

ได้ผ่านการตรวจสอบอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว

เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาผลการตรวจสอบอาคาร

ซึ่งทำการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบชื่อ.....แล้ว

เห็นว่า อาคารนี้มีสภาพปลอดภัยในการใช้งาน

ออกให้ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(.....)

ตำแหน่ง.....

เจ้าพนักงานท้องถิ่น



ประเภทอาคาร (9 ประเภท)

ประเภทอาคารที่ต้องตรวจสอบ ตามมาตรา 32 ทวิ (3 ประเภท)


1.อาคารสูง
ตั้งแต่ 23 เมตร
16/05/2005
อาคารสูง
อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป


2.อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
อาคารขนาดใหญ่พิเศษ พื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป





3.อาคารชุมนุมคน

อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่บุคคลอาจเข้าไปภายใน เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนที่มีพื้นที่ตั้งแต่1,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่ 500 คนขึ้นไป

กฎกระทรวง

กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคาร

ที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548

(6 ประเภท)

25 ตุลาคม 2548

4. โรงมหรสพ



5. โรงแรม
ที่มีจำนวนห้องพัก
ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป



6. สถานบริการ

ที่มีพื้นที่ตั้งแต่

200 ตารางเมตร

ขึ้นไป



อาคารที่กำหนดในกฎกระทรวง

7. อาคารชุดหรือ อาคารอยู่อาศัยรวม

พื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตร

ขึ้นไป



อาคารที่กำหนดในกฎกระทรวง

8. โรงงาน

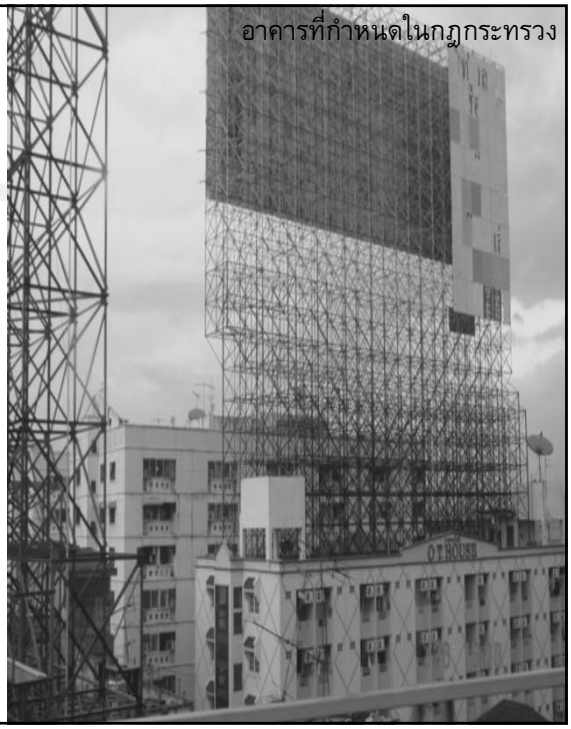
ที่มีความสูงมากกว่า 1 ชั้น และมีพื้นที่ตั้งแต่ 5,000 ตารางเมตรขึ้นไป



อาคารที่กำหนดในกฎกระทรวง

9. ป้าย

- ป้ายที่ตั้งบนพื้นดินที่มีความสูงจากพื้นดินตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ของป้ายตั้งแต่ 50 ตารางเมตรขึ้นไป
- ป้ายบนอาคารที่มีพื้นที่ของป้ายตั้งแต่ 25 ตารางเมตรขึ้นไป



อาคารที่กำหนดในกฎกระทรวง



กฎกระทรวง

กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ

หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียน

และการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ

และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร

พ.ศ. 2548



คุณสมบัติของผู้ตรวจสอบ และการขอขึ้นทะเบียน

คุณสมบัติทั่วไปของผู้ตรวจสอบ

1. ต้องขึ้นทะเบียนและได้รับใบรับรองเป็นผู้ตรวจสอบ
2. เป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล
3. มีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมหรือ หรือสถาปัตยกรรม
4. ผ่านการอบรม



เลขที่ ..... แบบ รศ.๑

หนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ

หนังสือรับรองฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

ชื่อ .....

สำนักงานชื่อ ..... ตั้งอยู่เลขที่ .....

ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....

ได้ขึ้นทะเบียนเป็น ..... ต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารแล้ว

หนังสือรับรองฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ออกให้ ณ วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

(.....)

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

หลักเกณฑ์ในการตรวจสอบ



ปรัชญาการตรวจสอบ

ตรวจสอบสภาพโครงสร้างอาคาร

ระบบและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร

“สภาพที่ปลอดภัย ใช้งานได้”

ไม่ใช่ตรวจว่าผิดกฎหมายหรือไม่



อาคารร้าง ✕

อาคารที่ก่อสร้าง / ดัดแปลง ผิดกฎหมาย ✔

ต้องตรวจสอบสภาพหรือไม่ ?

ขอบเขตการตรวจสอบ



ตรวจอะไรบ้าง?

สิ่งที่ต้องตรวจสอบ

1. การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร
2. การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร
3. การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร
4. การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

การตรวจสอบป้าย



กฎกระทรวง

ว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

พ.ศ. 2558

ส่วนที่เพิ่มใหม่ หลักเกณฑ์การตรวจสอบ

ตรวจสอบทุก ๓ ปี

การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรง

การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของป้าย







รายการที่ต้องตรวจสอบป้าย

(ก) การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงขนาดของป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

(ข) การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักของแผ่นป้าย

(ค) การเปลี่ยนแปลงวัสดุของป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

(ง) การชำรุดสึกหรอของป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

(จ) การวิบัติของป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

(ฉ) ความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างและฐานรากของสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย (กรณีป้ายที่ตั้งบนพื้นดิน)

รายการที่ต้องตรวจสอบป้าย

(ช) ความมั่นคงแข็งแรงของอาคารที่ติดตั้งป้าย (กรณีป้ายที่ติดหรือตั้งบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคาร หรือบนส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร)

(ซ) การเชื่อมยึดระหว่างแผ่นป้ายกับสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย การเชื่อมยึดระหว่างชิ้นส่วนต่าง ๆ ของสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย และการเชื่อมยึดระหว่างสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายกับฐานรากหรืออาคาร

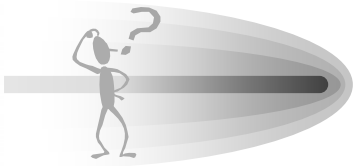
รายการที่ต้องตรวจสอบป้าย

(ก) ระบบไฟฟ้าแสงสว่างและระบบไฟฟ้ากำลัง
(ข) ระบบป้องกันฟ้าผ่า
(ค) ระบบอุปกรณ์ประกอบอื่น ๆ









อาคารสร้างเสร็จใหม่จะตรวจเมื่อไหร่

ต้องตรวจสอบ “ใหญ่” เมื่อเปิดใช้อาคารไปแล้ว 1 ปี



เลขที่.....

แบบ ร.๑

ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร

ใบรับรองฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

อาคาร.....

ตั้งอยู่เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

ได้ผ่านการตรวจสอบอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว

เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาผลการตรวจสอบอาคาร

ซึ่งทำการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบชื่อ.....แล้ว

เห็นว่า อาคารนี้มีสภาพปลอดภัยในการใช้งาน

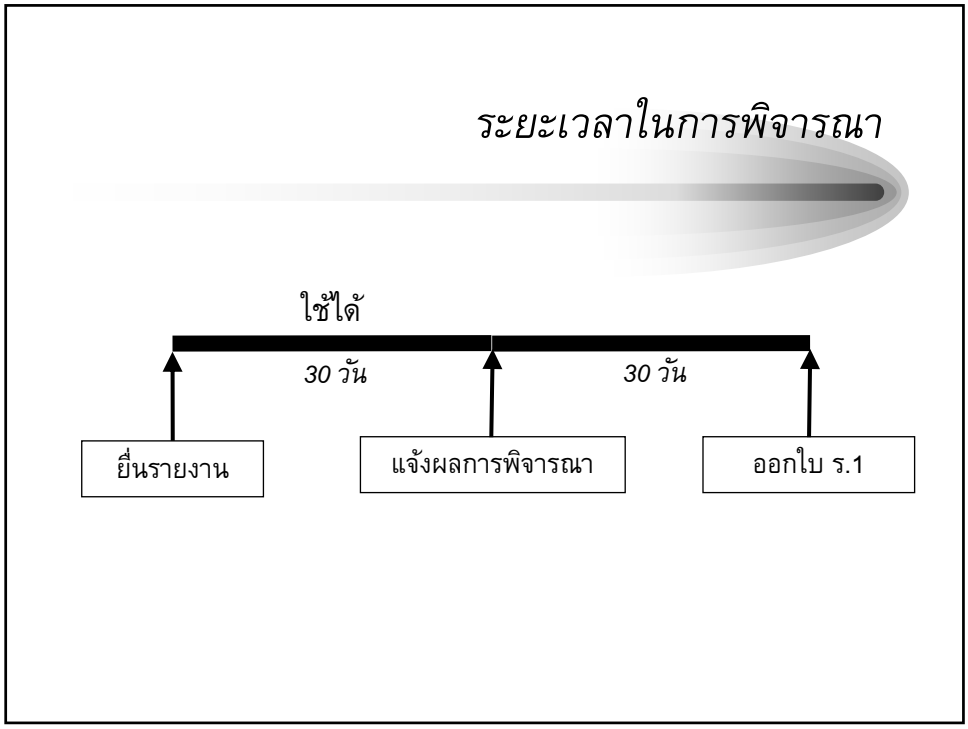
ออกให้ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

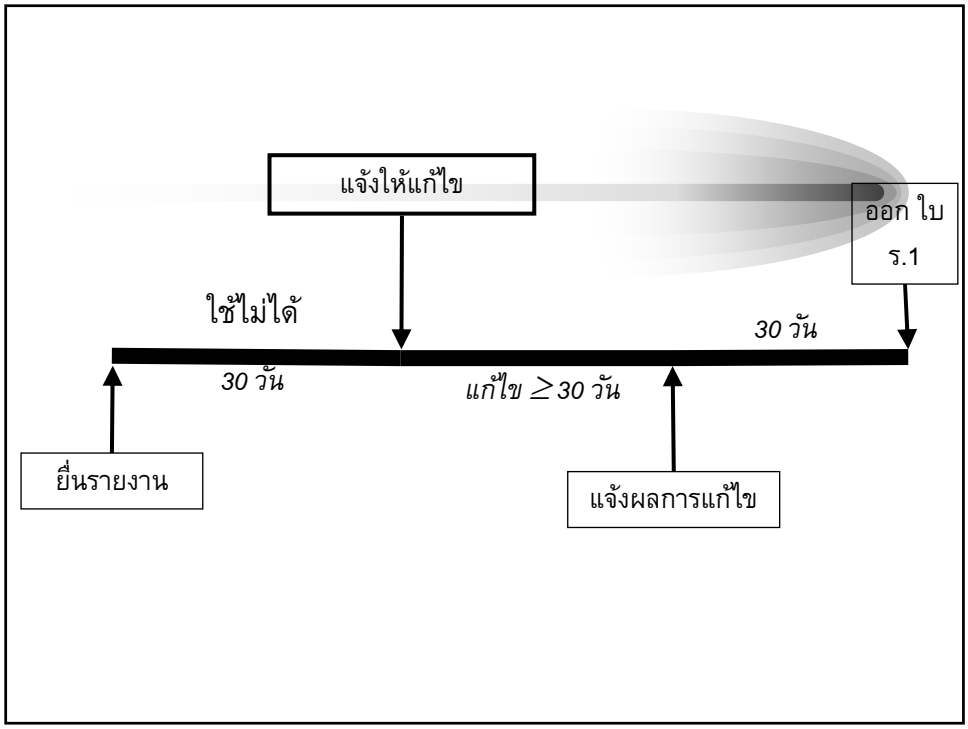
.....

(.....)

ตำแหน่ง.....

เจ้าพนักงานท้องถิ่น


ระยะเวลาในการพิจารณา
ใช้ได้
30 วัน
30 วัน
ยื่นรายงาน
แจ้งผลการพิจารณา
ออกใบ ร.1


แจ้งให้แก้ไข
ออก ใบ ร.1
ใช้ไม่ได้
30 วัน
30 วัน
แก้ไข ≥ 30 วัน
ยื่นรายงาน
แจ้งผลการแก้ไข

บทกำหนดโทษ

• **ไม่จัดให้มีการตรวจสอบ**

1. จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

2. ปรับเป็นรายวันๆ ละ ไม่เกิน 10,000 บาท

• ไม่แก้ไขตัวอาคารหรืออุปกรณ์ที่ชำรุดตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่ง

1. ปรับไม่เกิน 30,000 บาท

2. ปรับเป็นรายวันๆ ละ ไม่เกิน 5,000 บาท

อาคารราชการ องค์กรของรัฐ ฯลฯ

ต้องตรวจสอบ?

กฎกระทรวง
ว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนด
เงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
พ.ศ. 2550

ข้อกำหนด

- อาคารของรัฐต้องตรวจสอบ
- ใครเป็นคนตรวจสอบ
  - เจ้าหน้าที่ในหน่วยงาน
    - วิศวกร / สถาปนิก
    - ผ่านการอบรม
  - จ้างผู้ตรวจสอบ
  - กรมโยธาธิการและผังเมือง
- ทำรายงานเพื่อปรับปรุงอาคาร



จบการนำเสนอ

การขออนุญาต/แจ้ง ก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร

การขอรับใบอนุญาต (ใบอนุญาต)

การแจ้ง (มาตรา 39 ทวิ) (ใบรับแจ้ง)



การพิจารณาออกใบอนุญาต

ตรวจเอกสารและแบบแปลน

↓

ออกใบอนุญาต

↓

แจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน (ม. 29)

↓

ก่อสร้าง / ดัดแปลง

พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

มาตรา 25 ในกรณีที่เป็นการยื่นคำขอรับใบอนุญาต ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น**ตรวจพิจารณา**และออกใบอนุญาตหรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบ**ภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำขอ**

ในกรณีมีเหตุจำเป็นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจออกใบอนุญาตหรือยังไม่อาจมีคำสั่งไม่อนุญาตได้ภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่งให้**ขยายเวลาออกไปได้อีกไม่เกินสองคราว คราวละไม่เกินสี่สิบห้าวัน แต่ต้องมีหนังสือแจ้งการขยายเวลาและเหตุจำเป็น**แต่ละคราวให้ผู้ขอรับอนุญาตทราบก่อนสิ้นกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่งหรือตามที่ได้ขยายเวลาไว้นั้น แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตหรือคำสั่งไม่อนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบโดยไม่ชักช้า

มาตรา 27 ในการตรวจพิจารณาคำขอรับใบอนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น**มีอำนาจสั่งให้ผู้ขอรับใบอนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณที่ได้ยื่นไว้** เพื่อให้ถูกต้องและเป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา 9 หรือมาตรา 10 และให้นำมาตรา 25 วรรคสาม มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อผู้ขอรับใบอนุญาตได้**แก้ไข**เปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ**ตามคำสั่ง**ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาตให้ภายใน**สามสิบวัน** แต่ถ้าผู้ขอรับใบอนุญาตได้**แก้ไขเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญผิดจากคำสั่ง**ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ในกรณีนี้ให้ถือว่าเป็นการ**ยื่นคำขอใหม่**และให้ดำเนินการตามมาตรา ๒๕ ต่อไป

มาตรา 29 **เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้ว**ให้ผู้ได้รับใบอนุญาตมีหนังสือ**แจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน**กับวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบพร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานมาด้วย

ผู้ควบคุมงานจะเป็นบุคคลใดหรือ**เป็นเจ้าของอาคารก็ได้** เว้นแต่จะเป็นการต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมหรือกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรม

พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539

ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย

พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2557

มาตรา 27 วรรคสอง

เมื่อมีผู้ยื่นคำขอเพื่อให้เจ้าหน้าที่มีคำสั่งทางปกครอง ให้เป็นหน้าที่ของ**เจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอ**ที่จะต้องดำเนินการ**ตรวจสอบความถูกต้องของคำขอและความครบถ้วนของเอกสาร** บรรดาที่มีกฎหมาย หรือกฎกำหนดให้ต้องยื่นมาพร้อมกับคำขอ **หากคำขอไม่ถูกต้อง**_ให้เจ้าหน้าที่ดังกล่าว**แนะนำให้ผู้ยื่นคำขอดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมเสียให้ถูกต้อง** และหากมีเอกสารใด**ไม่ครบถ้วนให้แจ้งให้ผู้ยื่นคำขอทราบทันทีหรือภายในไม่เกินเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับคำขอ** ในการแจ้งดังกล่าวให้เจ้าหน้าที่ทำเป็น**หนังสือลงลายมือชื่อ**ของผู้รับคำขอและระบุรายการเอกสารที่ไม่ถูกต้องหรือยังไม่ครบถ้วนให้ผู้ยื่นคำขอทราบ พร้อมทั้ง**บันทึกการแจ้งดังกล่าวไว้ในกระบวนพิจารณา**จัดทำคำสั่งทางปกครองนั้นด้วย

มาตรา 27 วรรคสาม

เมื่อผู้ยื่นคำขอได้**แก้ไขคำขอหรือจัดส่งเอกสาร**ตามที่ระบุในการแจ้งตามวรรคสอง**ครบถ้วนแล้ว** เจ้าหน้าที่จะ**ปฏิเสธไม่ดำเนินการตามคำขอเพราะเหตุยังขาดเอกสารอีกมิได้ เว้นแต่มีความจำเป็น**เพื่อปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายหรือกฎและ**ได้รับความเห็นชอบจากผู้บังคับบัญชา**เหนือตนขึ้นไปชั้นหนึ่งตามมาตรา 20 ในกรณีเช่นนั้นให้ผู้บังคับบัญชาดังกล่าวดำเนินการ**ตรวจสอบข้อเท็จจริง**โดยพลัน หากเห็นว่า**เป็นความบกพร่องของเจ้าหน้าที่ให้ดำเนินการทางวินัยต่อไป**

มาตรา 27 วรรคสี่

ผู้ยื่นคำขอต้องดำเนินการแก้ไขหรือส่งเอกสารเพิ่มเติมต่อเจ้าหน้าที่ภายในเวลาที่เจ้าหน้าที่กำหนดหรือภายในเวลาที่เจ้าหน้าที่อนุญาตให้ขยายออกไป เมื่อพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวแล้ว **หากผู้ยื่นคำขอไม่แก้ไขหรือส่งเอกสารเพิ่มเติมให้ครบถ้วน ให้ถือว่าผู้ยื่นคำขอไม่ประสงค์ที่จะให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำขอต่อไป** ในกรณีเช่นนั้นให้เจ้าหน้าที่ส่งเอกสารคืนให้ผู้ยื่นคำขอพร้อมทั้งแจ้งสิทธิในการอุทธรณ์ให้ผู้ยื่นคำขอทราบ และบันทึกการดำเนินการดังกล่าวไว้

หลักเกณฑ์ในการตรวจพิจารณาเอกสาร ตาม พรบ. การอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. 2558

มาตรา 8 วรรคหนึ่ง , วรรคสอง

- หากเห็นว่าคำขอไม่ถูกต้องหรือยังขาดเอกสารหรือหลักฐานใดให้แจ้งให้ผู้ยื่นคำขอทราบทันที ถ้าเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขหรือเพิ่มเติมได้ในขณะนั้น

- ถ้าไม่อาจดำเนินการได้ในขณะนั้นให้บันทึกความบกพร่องและรายการเอกสารหรือหลักฐานที่จะต้องยื่นเพิ่มเติม พร้อมทั้งกำหนดระยะเวลาที่ผู้ยื่นคำขอจะต้องดำเนินการแก้ไขหรือยื่นเพิ่มเติมไว้ในบันทึกดังกล่าวด้วยและให้พนักงานเจ้าหน้าที่และผู้ยื่นคำขอลงนามไว้ในบันทึกนั้น

สำเนาบันทึกให้ผู้ยื่นคำขอไว้ด้วย

มาตรา 8 วรรคสาม

ถ้าเอกสารหรือหลักฐานครบถ้วนแล้ว

- จะเรียกเอกสารหรือหลักฐานเพิ่มเติมอื่นใดอีกไม่ได้
- จะปฏิเสธการพิจารณาคำขอไม่ได้

เว้นแต่ความไม่สมบูรณ์หรือไม่ครบถ้วนนั้น เป็นความประมาทเลินเล่อหรือทุจริตของพนักงานเจ้าหน้าที่ และต้องดำเนินการทางวินัยหรือดำเนินคดีกับพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องโดยไม่ชักช้า

มาตรา 9

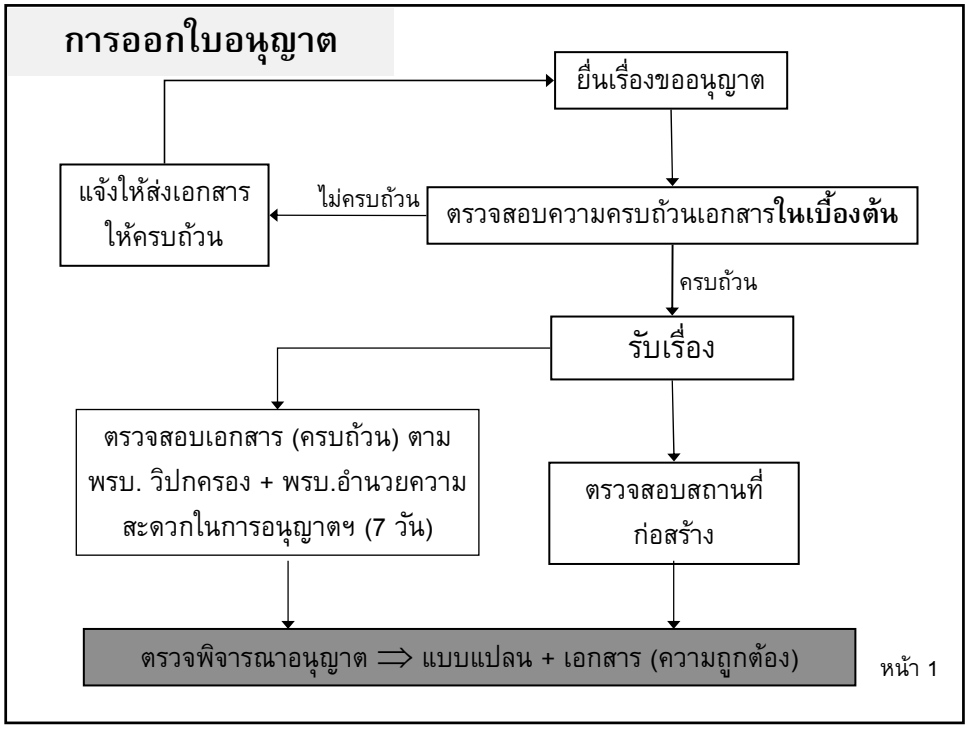
- ถ้าผู้ยื่นคำขอไม่แก้ไขหรือไม่ส่งเอกสารหรือหลักฐานเพิ่มเติม ให้ส่งคำขอคืน โดยแจ้งเป็นหนังสือ

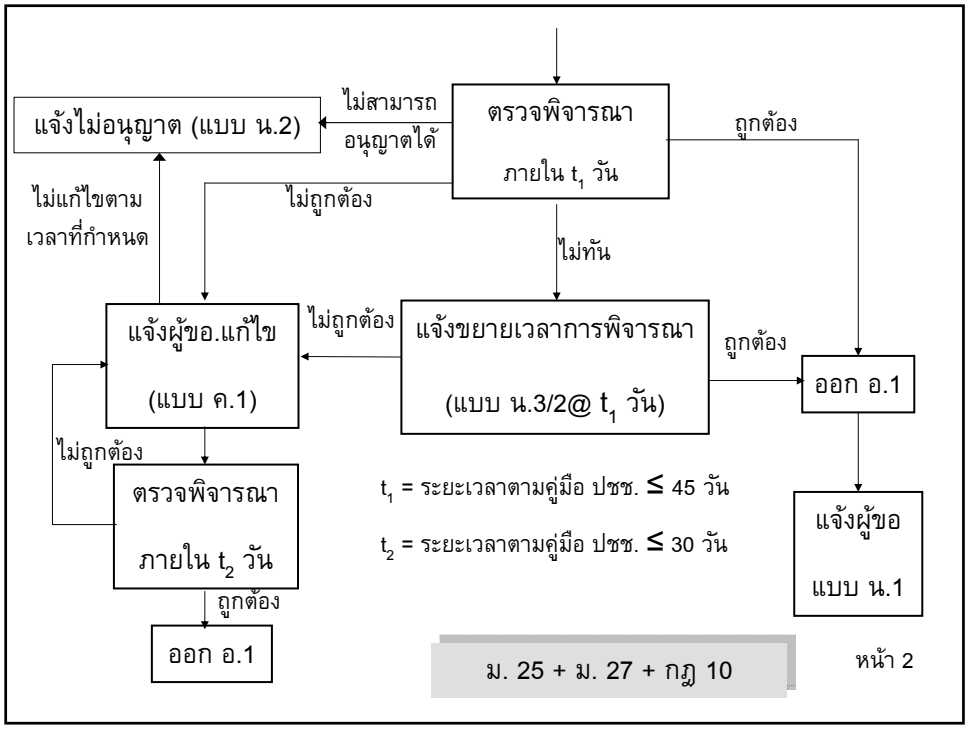
- ผู้ยื่นคำขอสามารถอุทธรณ์ได้

มาตรา 10

- ระยะเวลาการพิจารณาอนุญาตให้เป็นไปตามคู่มือสำหรับประชาชน (45 วัน)

- ถ้าเลยระยะเวลาที่กำหนดในคู่มือ ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ยื่นคำขอทราบทุก 7 วัน จนกว่าจะพิจารณาแล้วเสร็จ ถ้าไม่แจ้งให้ถือว่าผู้อนุญาตกระทำการหรือละเว้นกระทำการเพื่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้อื่น เว้นแต่จะเป็นเพราะมีเหตุสุดวิสัย


การออกใบอนุญาต
ยื่นเรื่องขออนุญาต
ตรวจสอบความครบถ้วนเอกสารในเบื้องต้น
ไม่ครบถ้วน
แจ้งให้ส่งเอกสาร ให้ครบถ้วน
ครบถ้วน
รับเรื่อง
ตรวจสอบเอกสาร (ครบถ้วน) ตาม พรบ. วิปกครอง + พรบ.อำนวยความสะดวกในการอนุญาตฯ (7 วัน)
ตรวจสอบสถานที่ก่อสร้าง
ตรวจพิจารณาอนุญาต ⟹ แบบแปลน + เอกสาร (ความถูกต้อง)
หน้า 1


ตรวจพิจารณา ภายใน t_1 วัน
ไม่สามารถอนุญาตได้
แจ้งไม่อนุญาต (แบบ น.2)
ถูกต้อง
ไม่ถูกต้อง
ไม่แก้ไขตามเวลาที่กำหนด
ไม่ทัน
แจ้งขยายเวลาการพิจารณา (แบบ น.3/2@ t_1 วัน)
ไม่ถูกต้อง
แจ้งผู้ขอ.แก้ไข (แบบ ค.1)
ถูกต้อง
ออก อ.1
ไม่ถูกต้อง
ตรวจพิจารณา ภายใน t_2 วัน
t_1 = ระยะเวลาตามคู่มือ ปชช. ≤ 45 วัน
t_2 = ระยะเวลาตามคู่มือ ปชช. ≤ 30 วัน
ถูกต้อง
ออก อ.1
แจ้งผู้ขอ แบบ น.1
ม. 25 + ม. 27 + กฎ 10
หน้า 2

แบบคำขออนุญาต - *กฎกระทรวง ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2528)ฯ*

- แบบคำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน --------> *แบบ ข. 1* ★★
- แบบคำขออนุญาตเคลื่อนย้ายอาคาร -------> *แบบ ข. 2*
- แบบคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร -------> *แบบ ข. 3*
- แบบคำขออนุญาตดัดแปลง หรือใช้ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่น -------> *แบบ ข. 4*
- แบบคำขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง ฯลฯ -------> *แบบ ข. 5* ★
- แบบคำขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ฯลฯ -------> *อปท. กำหนดเอง* ★★
- ฯลฯ

เอกสารในการยื่นขออนุญาต
ท้ายแบบคำขอ
กฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528)ฯ

เอกสารในการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง / ดัดแปลง

1. คำขออนุญาต > แบบ ข. 1

2. แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน 5 ชุด
(มีข้อยกเว้นในเขต อบต.)

3. รายการคำนวณ 1 ชุด (เฉพาะอาคารบางประเภท)

แบบมาตรฐานไม่ต้องยื่นรายการคำนวณ

เอกสารในการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง / ดัดแปลง

4. หนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของผู้ออกแบบ
(วิศวกร / สถาปนิก)

พร้อมสำเนาใบประกอบวิชาชีพของผู้ออกแบบ

(กรณีอาคารควบคุมตาม กม.วิชาชีพ)

***** แบบมาตรฐานไม่ต้องมี *****

เอกสารในการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง / ดัดแปลง

5. เอกสารการตรวจสอบรายการคำนวณ (อาคาร 7 ประเภท)

โดยวุฒิวิศวกร (กฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคาร หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร พ.ศ. 2550)

6. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน

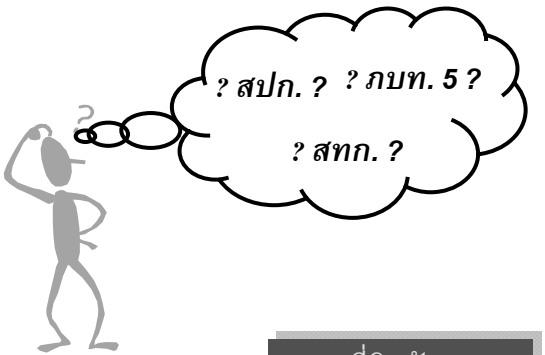
กรณีผู้ขออนุญาตก่อสร้างในที่ดินของผู้อื่น

<u>คำถาม</u>

- กรณีเจ้าของที่ดินเสียชีวิต มีทายาทหลายคนและยังไม่ได้จัดการมรดก
- กรณีที่ดินที่จำนองธนาคาร

เอกสารในการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง / ดัดแปลง

7. สำเนาโฉนดที่ดิน / น.ส.3 / สค.1



ที่ดินจัดสรร ??

เอกสารในการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง / ดัดแปลง

8. หนังสือแสดงความยินยอมให้ก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดินผู้อื่น

9. หนังสือมอบอำนาจ (กรณีตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต)

10. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน ฯ นิติบุคคล ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน

11. รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA.)

ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงาน การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (20 มิ.ย. 2555) และประกาศที่แก้ไขเพิ่มเติม

เอกสารในการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง / ดัดแปลง

คำขออนุญาต > แบบ ข. 1

เจ้าของอาคารเป็นผู้ยื่นคำขอ

คนต่างชาติ ⇨ ภูมิลำเนา

ผู้ที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

ป. แพ่งฯ ม.21

ผู้เยาว์จะทำนิติกรรมใดๆ ต้องได้รับความยินยอมของผู้แทนโดยชอบธรรมก่อน การใดๆ ที่ผู้เยาว์ได้ทำลงปราศจากความยินยอมของผู้แทนเช่นว่านั้นเป็นโมฆียะ เว้นแต่จะบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น

ผู้แทนโดยชอบธรรม

1. พ่อ แม่
2. ถ้าไม่มี หรือพ่อแม่ถูกถอนอำนาจการปกครองแล้ว อาจร้องขอศาลตั้งผู้ปกครอง ซึ่งถือว่าเป็นผู้แทนโดยชอบธรรม
3. ถ้าผู้เยาว์เป็นบุตรบุญธรรม ผู้รับบุตรบุญธรรมเป็นผู้แทนโดยชอบธรรม (ป. แพ่ง ม.1598/28)

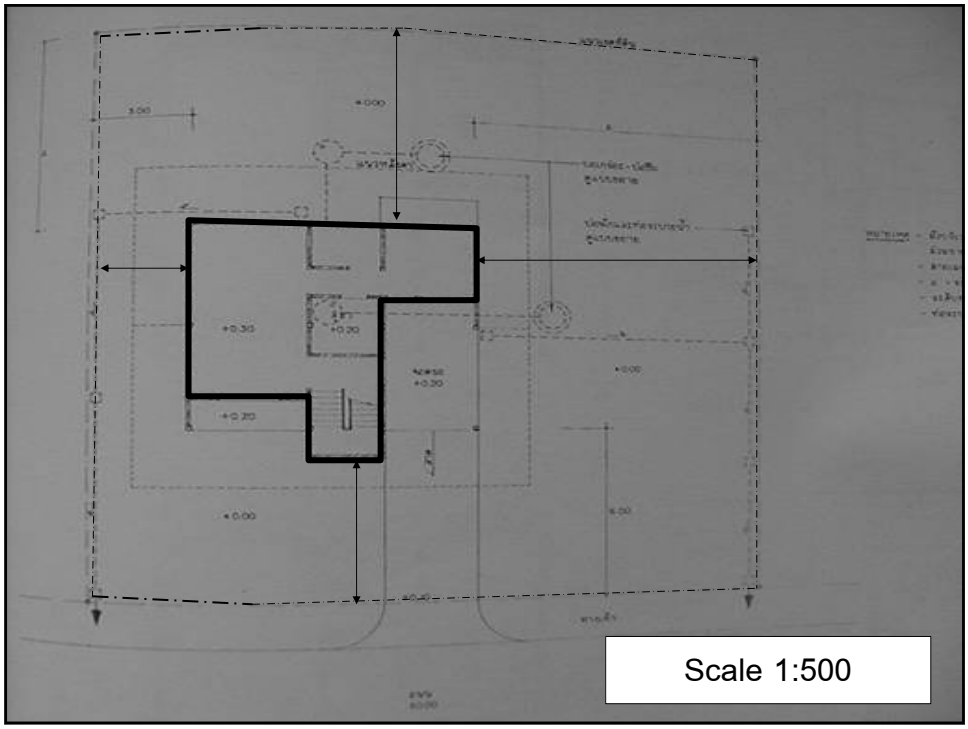
มาตรา 1598/28 บุตรบุญธรรมย่อมมีฐานะอย่างเดียวกับบุตรชอบด้วยกฎหมายของผู้รับบุตรบุญธรรมนั้น แต่ไม่สูญสิทธิและหน้าที่ในครอบครัวที่ได้กำเนิดมา ในกรณีเช่นนี้ ให้บิดามารดาโดยกำเนิดหมดอำนาจปกครองนับแต่วันเวลาที่เด็กเป็นบุตรบุญธรรมแล้ว

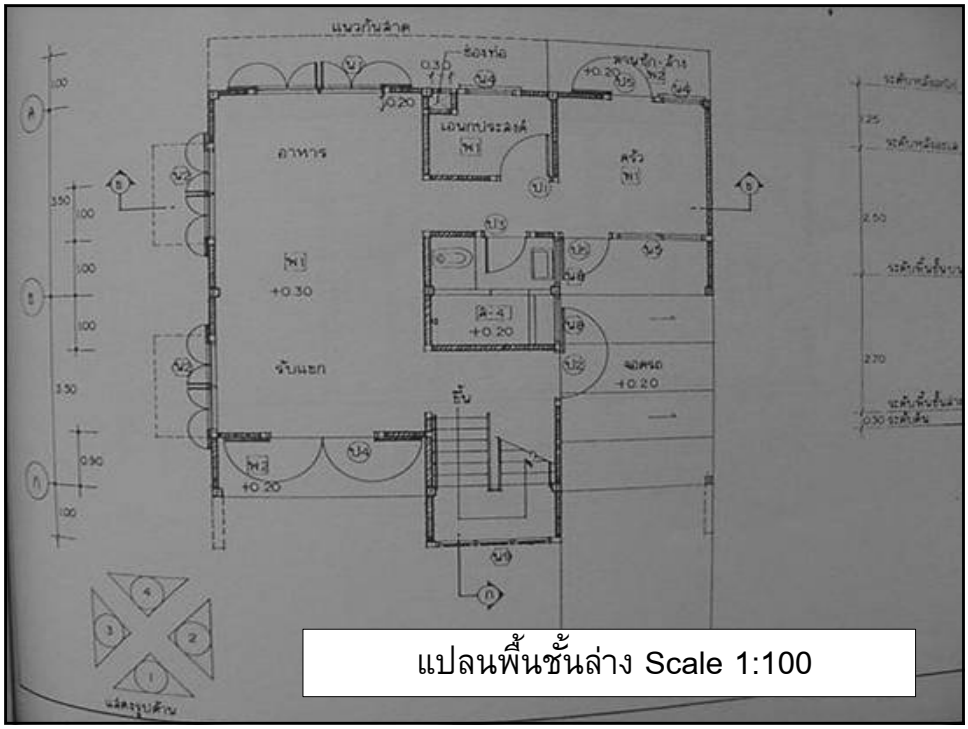
แผนผังบริเวณและแบบแปลน

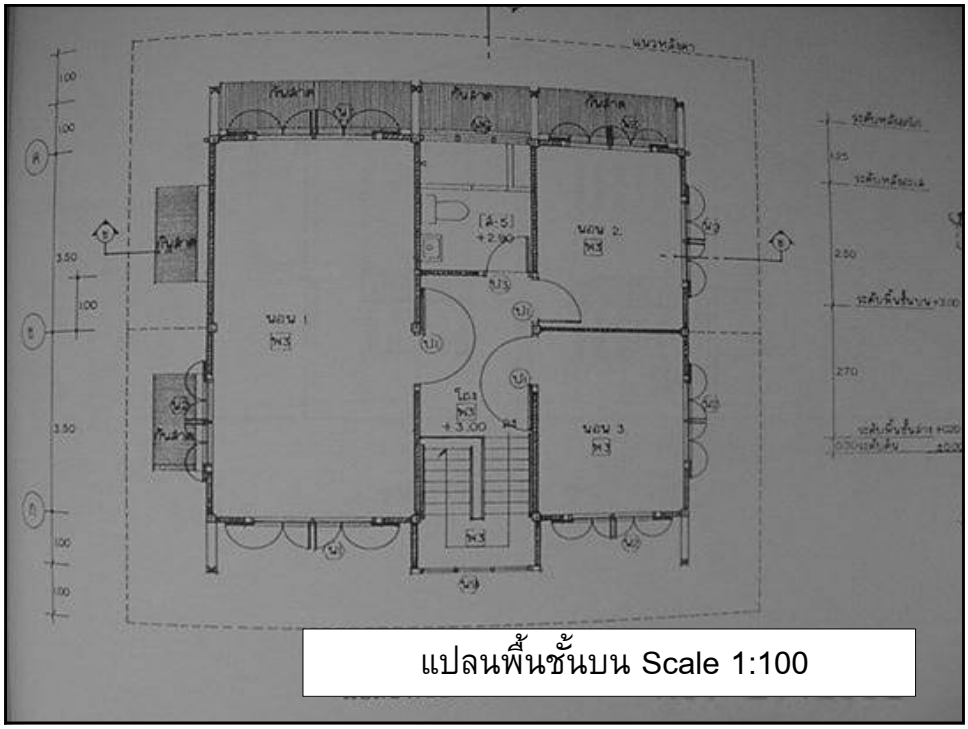
- แผนผังบริเวณ scale 1:500
- แบบแปลน

ชื่อ+ที่อยู่ ผู้ออกแบบ

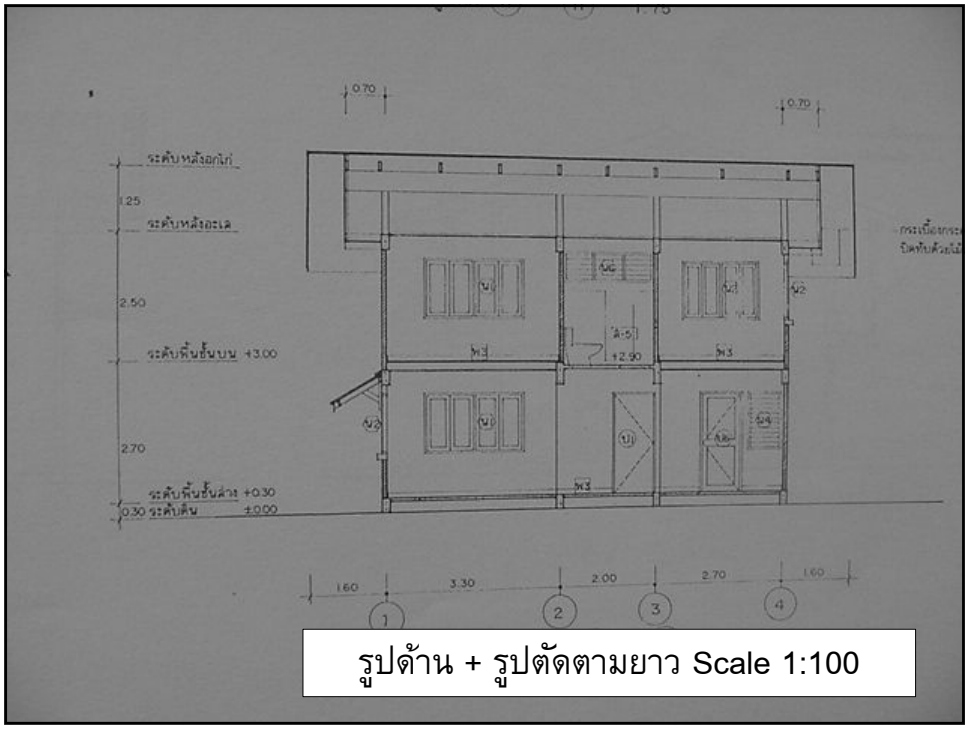
  - scale 1:100 (**อาคารมีความกว้าง ความยาวหรือความสูงเกิน 90 เมตร** scale 1:250 **ก็ได้**)
  - **แปลนพื้นชั้นต่าง ๆ**
  - **รูปด้าน (ไม่น้อยกว่าสองด้าน)**
  - **รูปตัดทางขวาง รูปตัดทางยาว**
  - **ผังคานรับพื้นชั้นต่าง ๆ และผังฐานรากของอาคาร**
  - **งานระบบ**


Scale 1:500

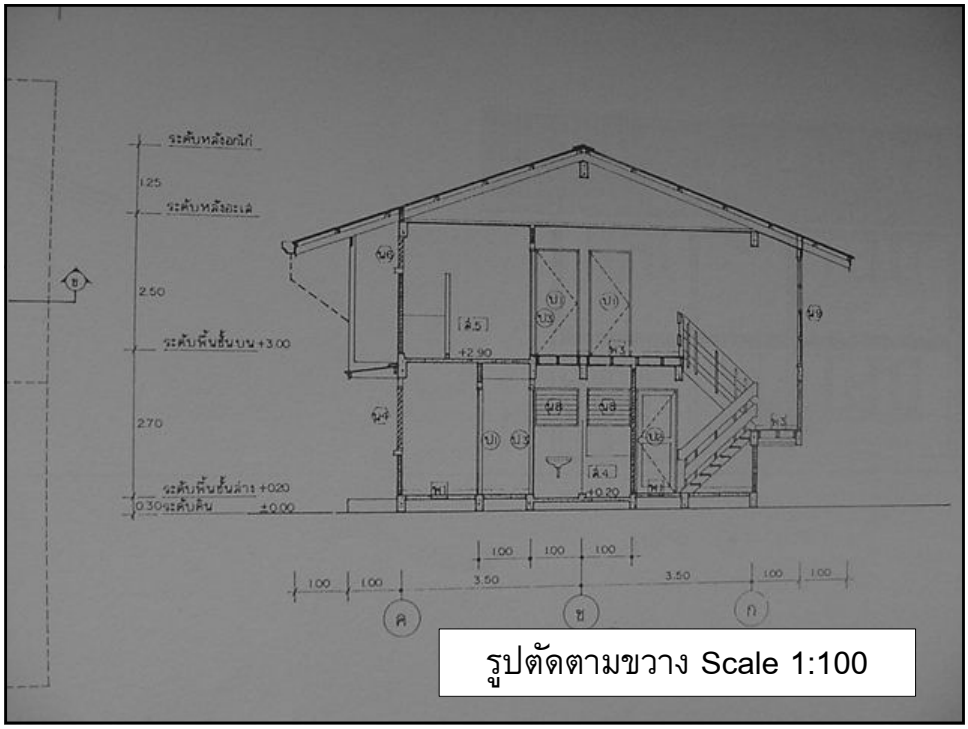

แปลนพื้นชั้นล่าง Scale 1:100



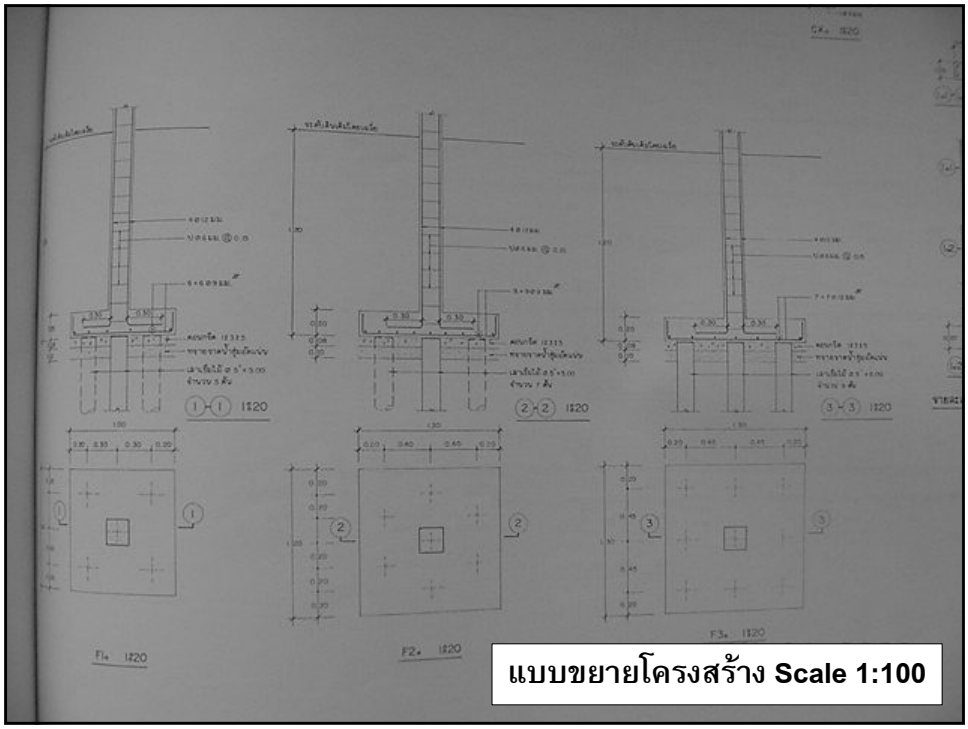
แปลนพื้นชั้นบน Scale 1:100



รูปด้าน + รูปตัดตามยาว Scale 1:100



รูปตัดตามขวาง Scale 1:100



แบบขยายโครงสร้าง Scale 1:100

แผนผังบริเวณและแบบแปลน

ต้องเป็นภาษาไทย ?

กฎหมายไม่ได้กำหนด

ใช้ภาษาที่อ่านออก

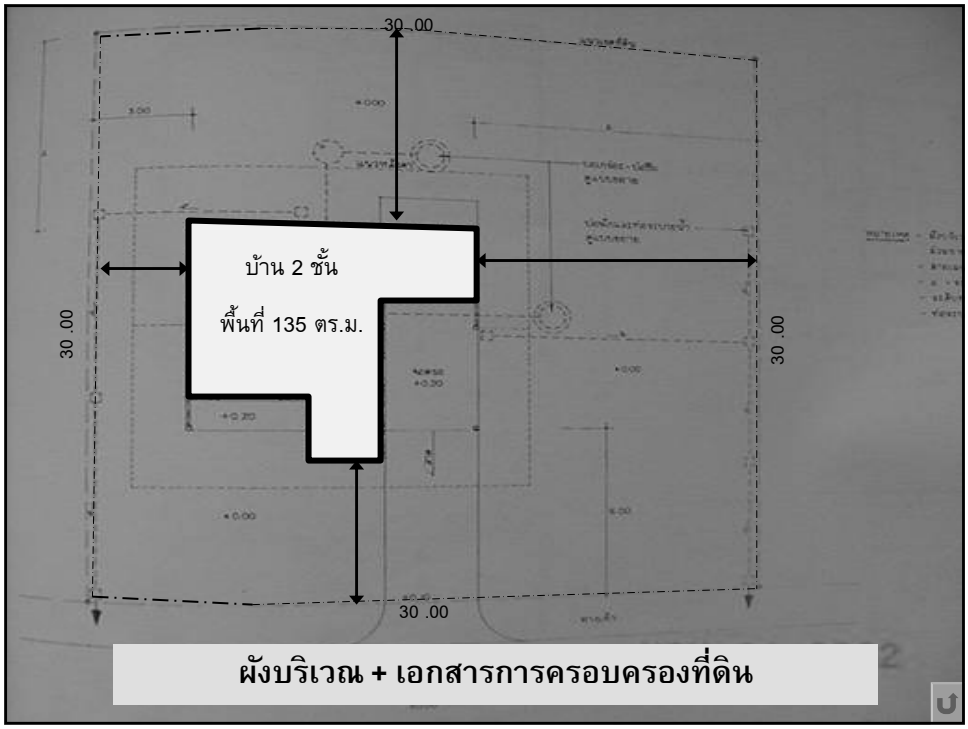
การยกเว้น
รายการคำนวณและแบบแปลน

กฎกระทรวง ฉบับที่ 56 (พ.ศ. 2543)ฯ

1. อาคารอยู่อาศัย 2 ชั้น พท. ไม่เกิน 150 ตร.ม.
2. อาคารเก็บผลิตผลทางการเกษตร พท. ไม่เกิน 100 ตร.ม.
3. อาคารเลี้ยงสัตว์ พท. ไม่เกิน 100 ตร.ม.
4. รั้ว กำแพง ประตู เพิง
5. หอถังน้ำ สูง ไม่เกิน 6 เมตร

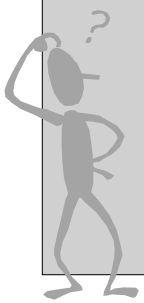
เฉพาะใน เขตอบต.

(ที่เป็นเขตควบคุมอาคาร และไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ)



ผังบริเวณ + เอกสารการครอบครองที่ดิน

รายการคำนวณ



อาคารอะไรที่ต้องมีรายการคำนวณ

รายการคำนวณ

อาคารที่ต้องมีรายการคำนวณ

- **อาคารสาธารณะ**
- **อาคารพิเศษ**
- **อาคารที่ก่อสร้างด้วยวัตถุถาวรและวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่**

(ข้อ 1 วรรคสาม กฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ.2528)ฯ และข้อ 5 (2) ในแบบ ข. 1)

อาคารพิเศษ

อาคารที่ต้องการมาตรฐานความมั่นคง แข็งแรงและความปลอดภัยเป็นพิเศษ



อาคารพิเศษ

- โรงมหรสพ อัฒจันทร์ หอประชุม หอสมุด หอศิลป์ พิพิธภัณฑสถาน หรือศาสนสถาน
- อู่เรือ คานเรือ หรือท่าจอดเรือ สำหรับเรือขนาดใหญ่เกิน 100 ตันกรอส
- อาคารหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสูงเกิน 15 เมตร หรือสะพานหรืออาคารหรือโครงหลังคาช่วงหนึ่งเกิน 10 เมตร หรือมีลักษณะโครงสร้างที่อาจก่อให้เกิดภยันตรายต่อสาธารณชนได้
- อาคารเก็บวัสดุไวไฟ วัสดุระเบิดหรือวัสดุกระจายแพร่พิษหรือรังสีตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น



กฎกระทรวงกำหนดวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม พ.ศ. 2549

..... ลักษณะงานที่ต้องใช้สถาปนิก .....

กฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2542)

ออกตามความในพระราชบัญญัติวิชาชีพสถาปัตยกรรม พ.ศ. 2508

..... ระดับของสถาปนิก .....

การตรวจพิจารณาแบบแปลน

มาตรา 28 ทวิ

มีสถาปนิกออกแบบ / อาคารที่ไม่ใช่อาคารควบคุมการใช้ตรวจภายนอก เว้นแต่ทางหนีไฟและบันไดหนีไฟ

เมื่อไหร่แบบแปลน + รายการคำนวณ ต้องมีวิศวกรรับผิดชอบ



- อาคาร คสล. ? .....
- อาคารสาธารณะ ? .....
-พื้นที่ 150 ตร.ม. ? .....
- .....

แบบแปลน + รายการคำนวณที่ต้องมีวิศวกรออกแบบ

ตามกฎหมายวิศวกร

การตรวจรายการคำนวณ

มาตรา 28

ถ้ามีวิศวกรออกแบบ ⟹ ตรวจในส่วนที่ไม่เกี่ยวกับรายการคำนวณ

รายการคำนวณโครงสร้าง
อาคารสำนักงาน 3 ชั้น
ถนนสุขาภิบาล 3 บางกะปิ กทม.

Criteria

f_c = 65 Ksc. (Ult. f_c = 170 Ksc.)

f_s for RB = 1200 Ksc. / for DB = 1500 Ksc.

f_s for Struc. Steel = 1440 Ksc.

LL. On floor = 300 Kg/m^2

LL. On Roof = 30 / 100 Kg/m^2

WL. = 80 Kg/m^2

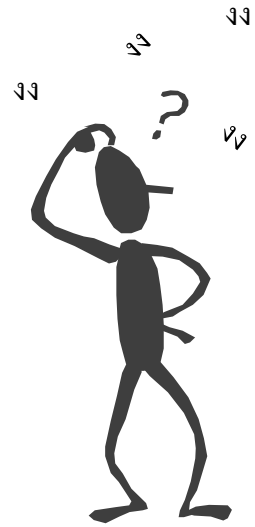
วิศวกร นาย ..... สย. .....

รายการคำนวณที่มีวิศวกรรับรองต้องตรวจอะไรบ้าง ?

1. ข้อกำหนดในการออกแบบ

2. ไม่ต้องตรวจเรื่องการวิเคราะห์คำนวณ

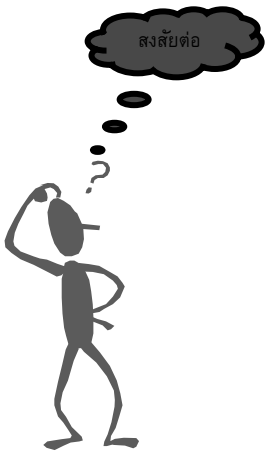
3. ตรวจผลที่ได้จากการคำนวณ เช่น ขนาดของโครงสร้าง การเสริมเหล็ก ให้ตรงกับแบบขยายโครงสร้าง



ถ้ารายการคำนวณที่ไม่ต้องมีวิศวกรรับรอง จะตรวจอย่างไร ?

Ans.

ตรวจรายการคำนวณ

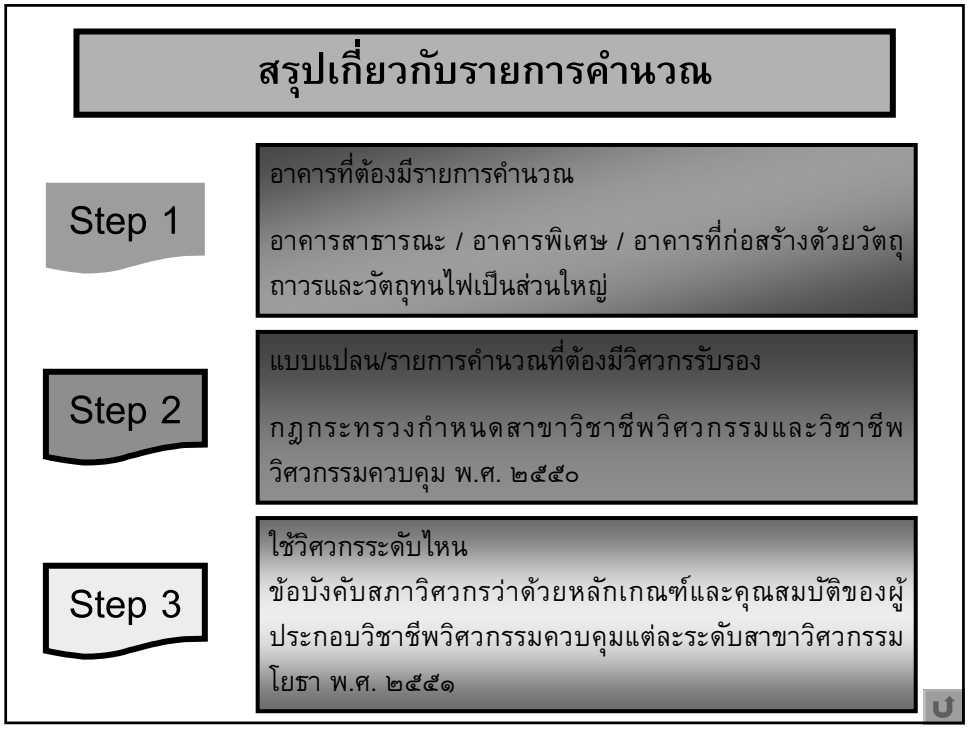


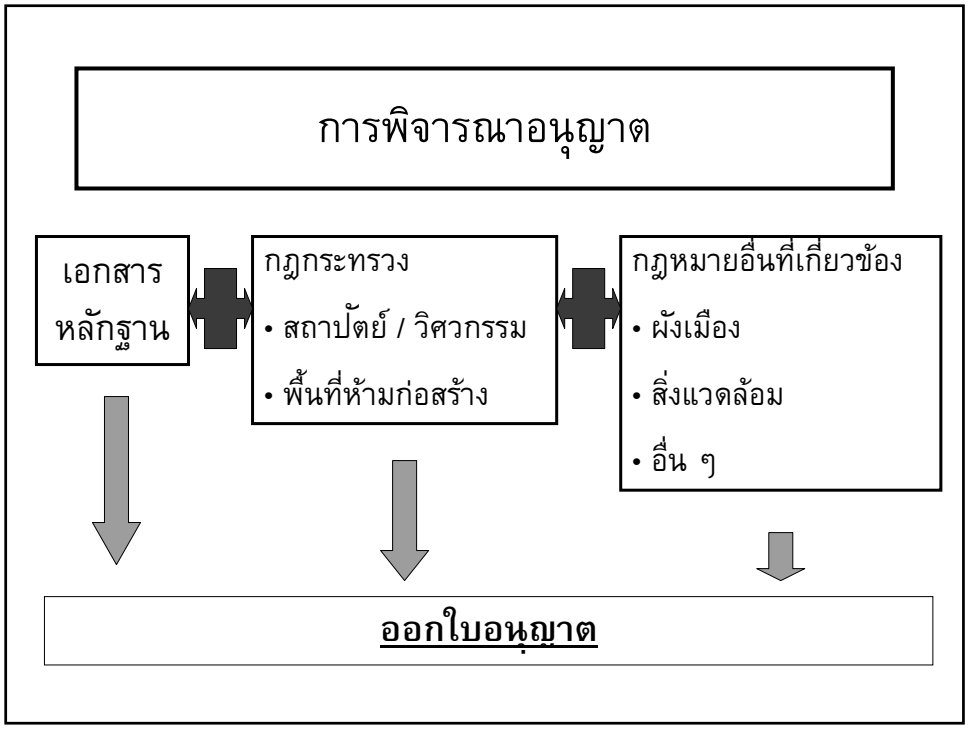
อาคารขนาดไหน ?

สิ่งก่อสร้างอะไร ?

ต้องใช้วิศวกรระดับใด ?

- ภาคี
- สามัญ
- วุฒิ


สรุปเกี่ยวกับรายการคำนวณ
Step 1
อาคารที่ต้องมีรายการคำนวณ
อาคารสาธารณะ / อาคารพิเศษ / อาคารที่ก่อสร้างด้วยวัตถุถาวรและวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่
Step 2
แบบแปลน/รายการคำนวณที่ต้องมีวิศวกรรับรอง
กฎกระทรวงกำหนดสาขาวิชาชีพวิศวกรรมและวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม พ.ศ. ๒๕๕๐
Step 3
ใช้วิศวกรระดับไหน
ข้อบังคับสภาวิศวกรว่าด้วยหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมแต่ละระดับสาขาวิศวกรรม โยธา พ.ศ. ๒๕๕๑


การพิจารณาอนุญาต
เอกสาร
หลักฐาน
กฎกระทรวง
• สถาปัตย์ / วิศวกรรม
• พื้นที่ห้ามก่อสร้าง
กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
• ผังเมือง
• สิ่งแวดล้อม
• อื่น ๆ
ออกใบอนุญาต

การคิดค่าธรรมเนียม

กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2528)ฯ

ตัวอย่าง

ใบอนุญาตก่อสร้าง 20 บาท

ใบอนุญาตดัดแปลง 10 บาท

อาคารสูงไม่เกิน 2 ชั้นหรือไม่เกิน 12 ม. ตร.ม. ละ 0.50 บาท

การแจ้งคำเตือนในใบอนุญาต

มาตรา 13 ทวิ (3)

ผู้ได้รับใบอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้นตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย

อาคารควบคุมการใช้ ต้องยื่นขอรับใบ อ.6 ก่อนเปิดใช้อาคาร

อาคารควบคุมการใช้
ให้ยื่นขอรับใบ อ.6
ก่อนเปิดใช้อาคาร

(ตราส่วนราชการ)

แบบ อ. ๑

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่...../.....

อนุญาตให้.....เจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

ข้อ ๑ ทำการ.....
ที่บ้านเลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....
ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่.....
เป็นที่ดินของ.....

ข้อ ๒ เป็นอาคาร สำนักงาน, พักอาศัย

(๑) ชนิด คสล. 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น.....
พื้นที่/ความยาว x,xxx ตร.ม. ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน 10 คัน คัน พื้นที่ 150 ตารางเมตร

(๒) ชนิด โครงเหล็กชั้นเดียว จำนวน 3 หลัง เพื่อใช้เป็น คลังสินค้า
พื้นที่/ความยาว x,xxx ตร.ม. ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๓) ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....
พื้นที่/ความยาว.....ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน.....คัน พื้นที่.....ตารางเมตร

ข้อ ๓ โดยมี.....เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ออกให้ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

(ลายมือชื่อ).....

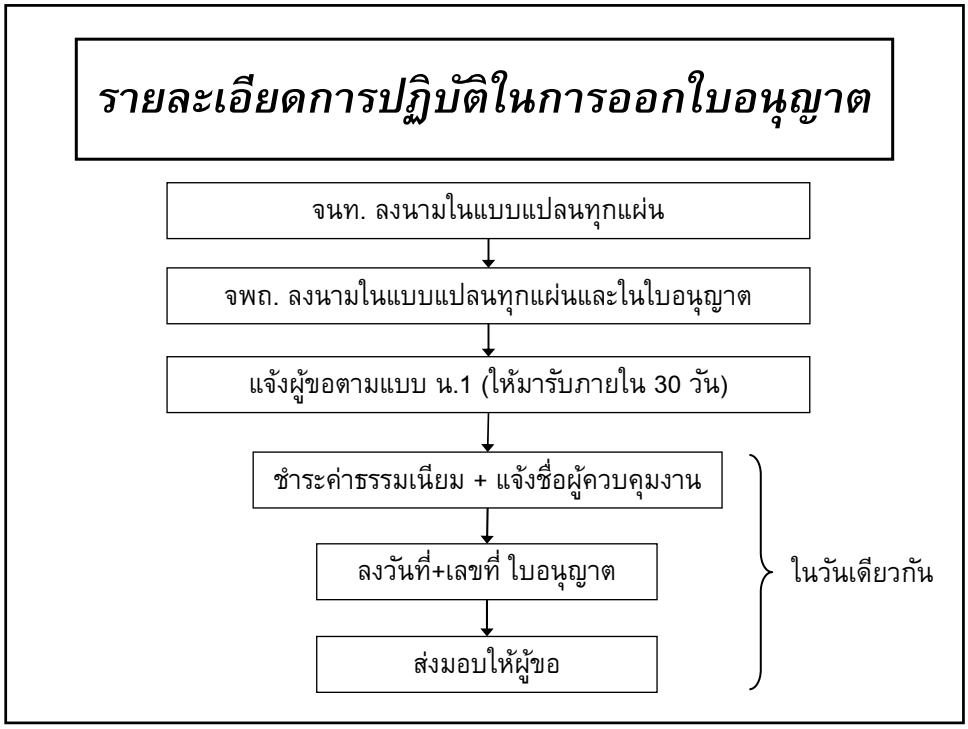
(.....)

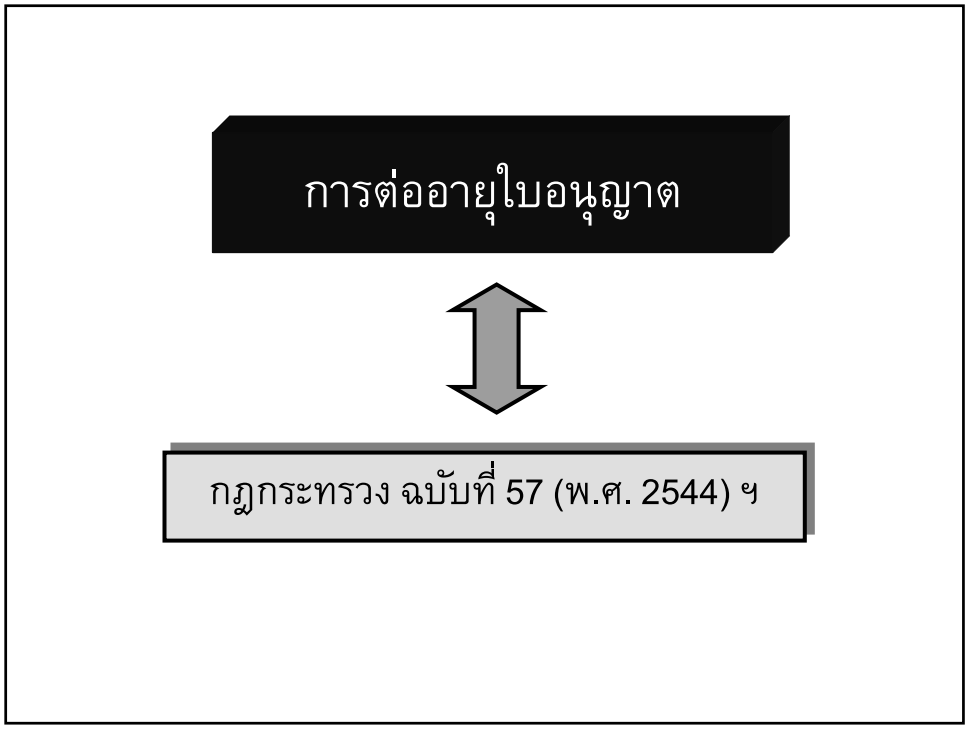
ตำแหน่ง .....

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต

อายุใบอนุญาตก่อสร้าง / ดัดแปลง

กฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ฯ


รายละเอียดการปฏิบัติในการออกใบอนุญาต
จนท. ลงนามในแบบแปลนทุกแผ่น
จพถ. ลงนามในแบบแปลนทุกแผ่นและในใบอนุญาต
แจ้งผู้ขอตามแบบ น.1 (ให้มารับภายใน 30 วัน)
ชำระค่าธรรมเนียม + แจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน
ลงวันที่+เลขที่ ใบอนุญาต
ส่งมอบให้ผู้ขอ
ในวันเดียวกัน


การต่ออายุใบอนุญาต
กฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ฯ

การต่ออายุใบอนุญาต

- ยื่นต่อ (แบบ ข. 5) ก่อนใบอนุญาตหมดอายุ (ม. 35)
- ต่อครั้งแรก ⟹ ระยะเวลาเท่ากับอายุใบอนุญาต
- ต่อครั้งที่ 2,3,4 ⟹ ครั้งละไม่เกิน 1 ปี โดยมีเงื่อนไข
  - ฐานรากแล้วเสร็จ หรือโครงสร้างอาคารทำไปแล้วเกิน 10% ของพื้นที่อาคาร
  - รายงานผลการก่อสร้าง/ดัดแปลง ทุก 90 วัน (ท้องถิ่นต้องตรวจ)
  - แก้ไขเพิ่มระบบดับเพลิง

ถ้าการก่อสร้าง / ดัดแปลงยังไม่เสร็จ แต่ไม่ยื่นขอต่ออายุก่อนใบอนุญาตหมดอายุ ???

1. ยื่นขออนุญาตใหม่ ⟹ **<u>กฎหมายปัจจุบัน</u>**

2. กฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544)ฯ ข้อ 6/2 , 6/3

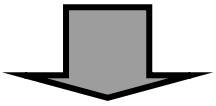
⟹ **<u>กฎหมายเดิม</u>**

- เงื่อนไข ข้อ 6/2
  - “ภายใน 90 วัน” หลังจากใบอนุญาตหมดอายุ
  - ถ้าก่อสร้าง / ดัดแปลงไปมากจนแก้ไขไม่ได้



- ยื่นขออนุญาตก่อสร้างใหม่
  - หลักเกณฑ์ตามกฎหมายที่ได้รับอนุญาต ยกเว้นระบบป้องกันเพลิงไหม้และระบบความปลอดภัยภายในอาคาร

- เงื่อนไข ข้อ 6/3
  - “ขาดต่ออายุเกิน 90 วัน” หลังจากใบอนุญาตหมดอายุ
  - ถ้าก่อสร้าง / ดัดแปลงไปมากจนแก้ไขไม่ได้
  - ไม่เพิ่มพื้นที่หรือความสูง (เท่าที่ได้ก่อสร้างไปแล้ว)



- ยื่นขออนุญาต “ดัดแปลง”
  - ติดตั้งระบบและส่วนต่าง ๆ ของอาคาร เท่าที่จำเป็น
  - หลักเกณฑ์ตามกฎหมายที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง

การแจ้งก่อสร้าง / ดัดแปลง
ตามมาตรา 39 ทวิ

หลักการ
แจ้ง/สร้าง.....ก่อนตรวจแบบ

การแจ้งการก่อสร้าง/ดัดแปลง ตาม ม. 39 ทวิ

อาคารที่ต้องมีวิศวกรและสถาปนิกควบคุม

เงื่อนไข / เอกสารเพิ่มเติม

1. มีวิศวกร + สถาปนิก ..... ออกแบบ

ระดับของวิศวกร สถาปนิก (ทุกคน)

- วุฒิ ..... อาคารทุกขนาด
- สามัญ .... อาคารทุกขนาด เว้นแต่อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารที่กำหนดในกฎกระทรวง (ยังไม่มี)
- ภาคี ..... อาคารที่ไม่ควบคุมตามกฎหมายวิชาชีพ

การแจ้งการก่อสร้าง/ดัดแปลง ตาม ม. 39 ทวิ

เอกสารหลักฐานประกอบ

เงื่อนไข / เอกสารเพิ่มเติม

2. มีวิศวกร + สถาปนิก …….. ควบคุมงาน
3. ใบประกอบวิชาชีพของวิศวกร+สถาปนิก ผู้ออกแบบและผู้ควบคุมงาน

การแจ้งการก่อสร้าง/ดัดแปลง ตาม ม. 39 ทวิ

เอกสารหลักฐานประกอบ

เงื่อนไข / เอกสารเพิ่มเติม

4. หนังสือรับรองของ วิศวกร+สถาปนิก ผู้ออกแบบ (แบบ ยผ.2)
   - ออกแบบถูกต้องตามกฎหมาย
   - รับรองสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการและคนชรา ว่าใช้งานได้
5. หนังสือรับรองของผู้ควบคุมงาน ว่าจะควบคุมงานให้ถูกต้องตามกฎหมาย (แบบ ยผ.2)

การแจ้งการก่อสร้าง/ดัดแปลง ตาม ม. 39 ทวิ

เอกสารหลักฐานเพิ่มเติม

<u>เงื่อนไข / เอกสารเพิ่มเติม</u>

6. หนังสือรับรองการเป็นผู้ออกแบบหรือผู้ควบคุมงาน (อาคารที่ยื่นแจ้ง) ของสภาวิศวกรหรือสภาสถาปนิก

7. หนังสือให้ความเห็นชอบ EIA หรือ IEE

8. หนังสือรับรองการให้ข้อมูลและการแจ้งสิทธิในการแสดงความคิดเห็นแก่บุคคลที่อยู่บริเวณข้างเคียง (แบบ ยผ.3) กรณีเป็นอาคารควบคุมการใช้และไม่ใช่อาคารที่ต้องทำ EIA หรือ IEE

ประกาศคณะกรรมการควบคุมอาคาร
เรื่อง กำหนดแบบที่ใช้ในการดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ และมาตรา 39 ตรี และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการให้ข้อมูลและการแจ้งสิทธิในการแสดงความคิดเห็นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นแก่บุคคลที่อยู่บริเวณข้างเคียง เกี่ยวกับการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือการดำเนินโครงการหรือกิจการที่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ตามมาตรา 32
พ.ศ. 2558

(1) **แบบ ยผ. 1** แบบหนังสือแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร

(2) **แบบ ยผ. 2** แบบหนังสือรับรองว่าเป็นผู้ออกแบบอาคาร ผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร หรือผู้ควบคุมงาน

(3) **แบบ ยผ. 3** แบบหนังสือรับรองการให้ข้อมูลและการแจ้งสิทธิในการแสดงความคิดเห็นแก่บุคคลที่อยู่บริเวณข้างเคียง

(4) **แบบ ยผ. 4** แบบใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร

(5) **แบบ ยผ. 5** หนังสือแจ้งข้อทักท้วงการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร

การให้ข้อมูลและการแจ้งสิทธิในการแสดงความคิดเห็นของคนที่อยู่ข้างเคียง

ปิดป้ายประกาศขนาด 1.20 x 2.40 ม. ก่อนยื่นแจ้งไม่น้อยกว่า 15 วัน แสดงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับโครงการดังต่อไปนี้

(ก) ชื่อโครงการหรือกิจการ เจ้าของและสถานที่อยู่ที่ติดต่อได้

(ข) รายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะของโครงการหรือกิจการ เช่น ชนิด ประเภท ขนาด พื้นที่ใช้สอย จำนวน และที่ตั้งของอาคารที่จะก่อสร้างหรือดัดแปลง ระยะเวลาดำเนินการ

(ค) แจ้งสิทธิในการแสดงความคิดเห็นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

(ง) วัน/เดือน/ปี ที่ปิดประกาศ

ในกรณีที่มีผู้แสดงความคิดเห็นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับโครงการหรือกิจการดังกล่าว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นนำความคิดเห็นนั้นไปพิจารณาประกอบการดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย



การออกใบรับแจ้ง

เอกสารข้อมูลครบถ้วน

ชำระค่าธรรมเนียม

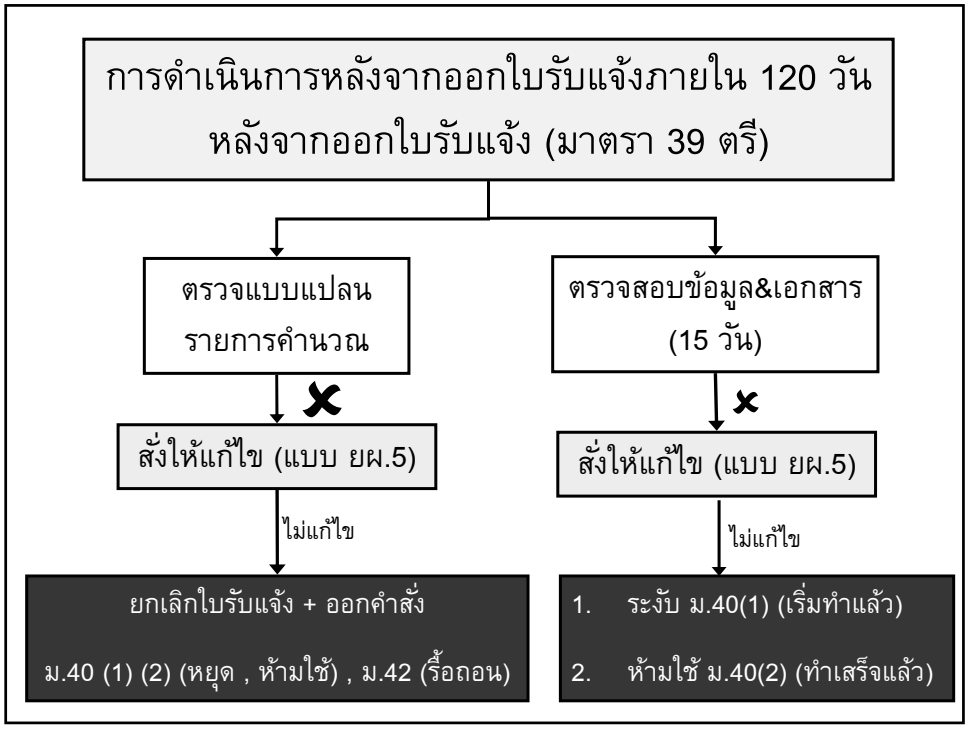
↓

ออกใบรับแจ้ง (ภายใน 3 วัน)

↓

ก่อสร้าง/ดัดแปลง

ตรวจแบบใน 120 วัน



ถ้าพ้นกำหนด 120 วัน

- **ถ้า “ไม่เริ่มก่อสร้าง” ถือว่าใบรับแจ้งยกเลิก**
- **ถ้า “เริ่มก่อสร้างแล้ว” ถือว่าแบบแปลนนั้นได้รับอนุญาตถูกต้อง เว้นแต่**

1. **รุกล้ำที่สาธารณะ**
2. **ระยะร่นขัดกฎหมาย**
3. **ขัดกฎหมายเกี่ยวกับการห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่ที่กำหนด**

มาตรา 39 ตรี วรรคห้า

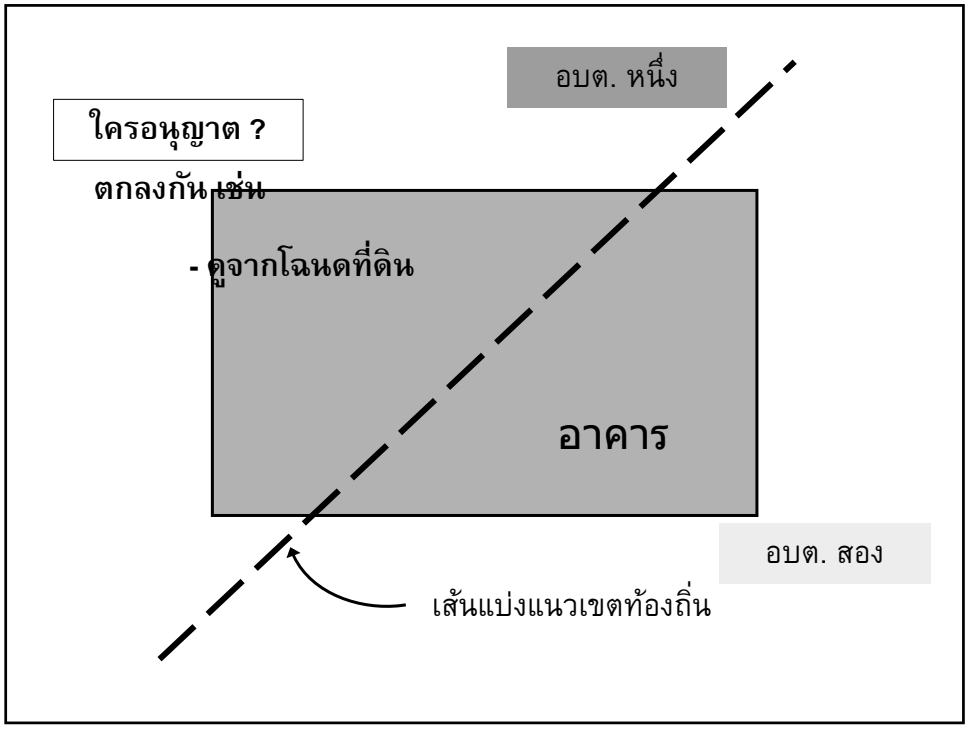
ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้มีหนังสือแจ้งข้อทักท้วงให้ผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ทราบภายใน 120 วัน **ให้ถือว่าการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารดังกล่าว ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว**

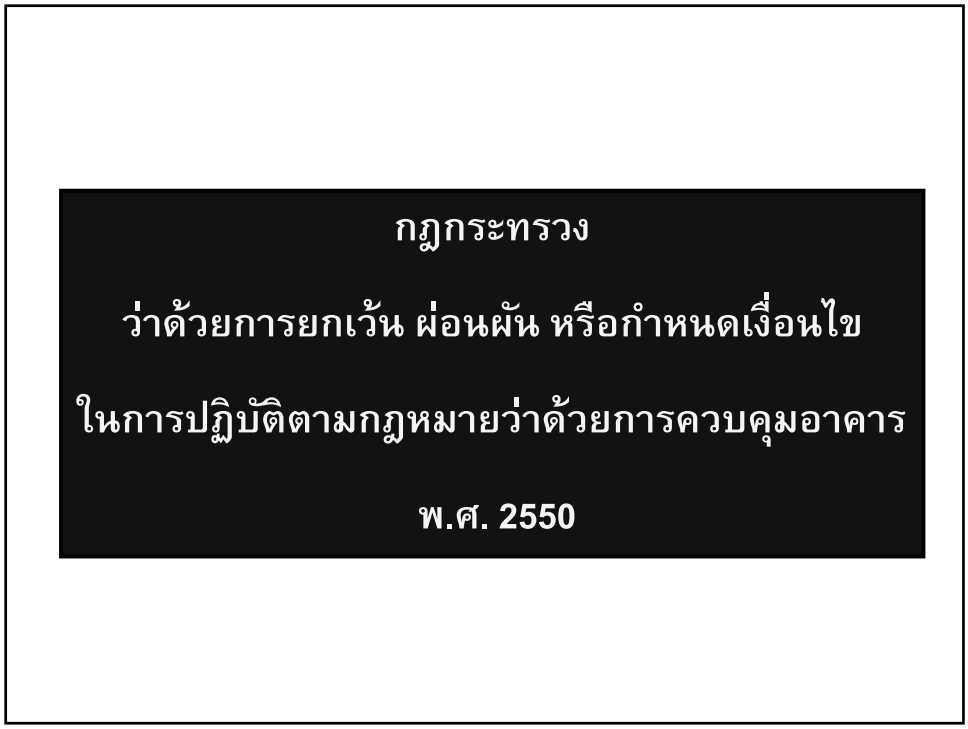
คำถาม

ถ้าพ้น 120 วัน หรือตรวจแล้วไม่มีข้อบกพร่อง ต้องออกใบ อ.1 หรือไม่

สรุปข้อปฏิบัติเกี่ยวกับใบรับแจ้ง

- **อายุใบรับแจ้ง = อายุใบอนุญาตตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 57**
- **การต่ออายุใบรับแจ้ง = การต่ออายุใบอนุญาต**
- **แจ้งคำเตือนเหมือนใบอนุญาต**
- **ค่าธรรมเนียมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2528)**


อบต. หนึ่ง
ใครอนุญาต ?
ตกลงกัน เช่น
- ดูจากโฉนดที่ดิน
อาคาร
อบต. สอง
เส้นแบ่งแนวเขตท้องถิ่น


กฎกระทรวง
ว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไข
ในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
พ.ศ. 2550

อาคารที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้าง
แต่ต้องแจ้งท้องถิ่นก่อนดำเนินการ





- อาคารของราชการ ราชการส่วนท้องถิ่น ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์
- อาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย ที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์










โบราณสถาน วัดวาอาราม หรืออาคารต่างๆ ที่ใช้เพื่อการศาสนา

ซึ่งมีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างไว้แล้วโดยเฉพาะ



อาคารที่ทำการขององค์การระหว่างประเทศ หรืออาคารที่ทำการของหน่วยงานที่ตั้งขึ้นตามความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ

อาคารที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลต่างประเทศ

ขั้นตอนการดำเนินการ

ส่งแบบแปลน (มีวิศวกร+สถาปนิกรับรอง) ให้ท้องถิ่น 2 ชุด

↓

จพถ. ตรวจภายใน 15 วัน

(zoning แนวอาคาร ระยะร่น ที่ว่าง)

↓

หนังสือแจ้งผลการตรวจ

อาคารชั่วคราวที่ไม่ต้องขออนุญาต และไม่ต้องแจ้ง



อาคารเพื่อใช้ประโยชน์ต่อส่วนรวมในหน้าที่ของทางราชการ กิจการสาธารณกุศล หรือเพื่อสาธารณประโยชน์เป็นการชั่วคราว และมีกำหนดเวลารื้อถอน ซึ่งจัดทำหรือควบคุมโดยทางราชการ องค์การ หรือกิจการสาธารณกุศล

อาคารที่มีลักษณะเป็นเต็นท์หรือประรำชั้นเดียว เพื่อใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราว และไม่ใช่อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม หรือการศึกษา โดยมีกำหนดเวลารื้อถอนไม่เกินสิบวัน

อาคารที่ต้องยื่นขออนุญาต แต่ไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง (บางเรื่อง)



อาคารชั่วคราวสำหรับผู้ประสบภัยธรรมชาติ

- ◆ สูงไม่เกิน 2 ชั้น หรือไม่เกิน 9 เมตร
- ◆ มีกำหนดเวลารื้อถอนไม่เกินสิบสองเดือน

(ไม่ยกเว้นห้องน้ำห้องส้วม)

อาคารที่ต้องยื่นขออนุญาต

แต่ไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง (บางเรื่อง)

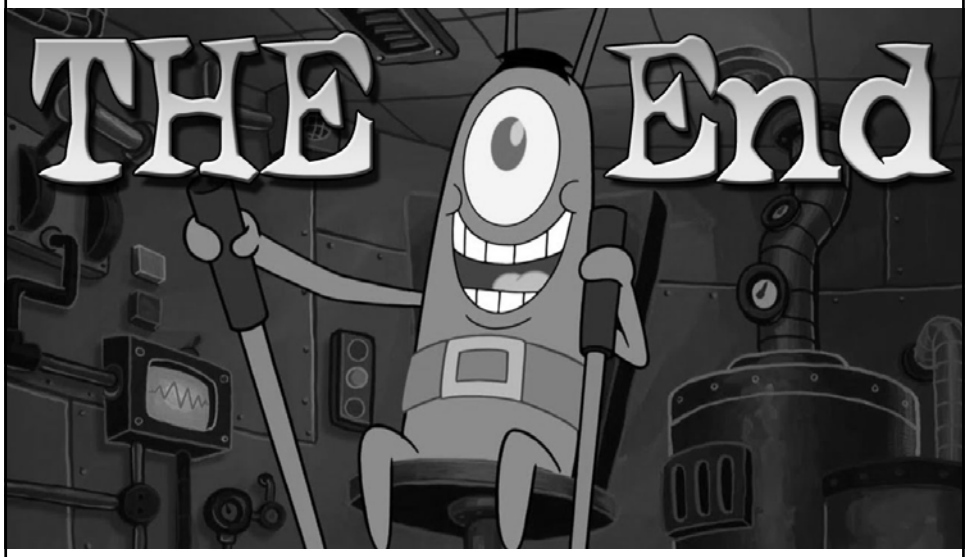


อาคารชั่วคราวเพื่อใช้ประโยชน์ในการก่อสร้างอาคารถาวร

◆สูงไม่เกิน 2 ชั้น หรือไม่เกิน 9 เมตร จากระดับพื้นดินถึงหลังคาหรือส่วนของอาคารที่สูงที่สุด

◆มีกำหนดเวลารื้อถอนเมื่ออาคารถาวรแล้วเสร็จ

(ไม่ยกเว้นห้องน้ำห้องส้วมและที่จอดรถ)



(ตราส่วนราชการ)

แบบ น. ๑

ที่...../..... .....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เรื่อง แจ้งการออกใบอนุญาตก่อสร้าง/ดัดแปลง/รื้อถอน/เคลื่อนย้ายอาคาร/ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร

เรียน.....

อ้างถึง คำขออนุญาต.....ตามแบบ ข. .....
ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ตามคำขออนุญาต.....ของท่าน เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว จึงให้ท่านไปขอรับใบอนุญาตตามแบบ อ. ..... ได้ที่ .....

ก่อนรับใบอนุญาต ท่านต้องชำระค่าธรรมเนียม ดังต่อไปนี้

(๑) ค่าธรรมเนียมใบอนุญาต.....อาคาร เป็นเงิน.....บาท

(๒) ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนเป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

รวมเป็นเงินทั้งสิ้น.....บาท.....สตางค์ (.....)

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และให้ท่านไปขอรับใบอนุญาตภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือนี้ มิฉะนั้นจะถือว่าท่านไม่ประสงค์จะขอใบอนุญาตตามที่ได้ยื่นขออนุญาตไว้ หากประสงค์จะขอรับใบอนุญาตอีกจะต้องดำเนินการเช่นเดียวกับการยื่นขออนุญาตใหม่

ขอแสดงความนับถือ

(ลายมือชื่อ).....

(.....)

ตำแหน่ง.....

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

(ตราส่วนราชการ)

แบบ น. ๒

ที่...../..... .....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เรื่อง แจ้งคำสั่งไม่อนุญาตก่อสร้าง/ดัดแปลง/รื้อถอน/เคลื่อนย้ายอาคาร/ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร

เรียน .....

อ้างถึง คำขออนุญาต.....ตามแบบ ข. .....
ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ตามคำขออนุญาต.....ของท่าน เจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้พิจารณาตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว ไม่อนุญาตให้ท่านทำการ.....ตามที่ขออนุญาตไว้ เนื่องจาก.....

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และให้ท่านไปรับคำขอพร้อมด้วยเรื่องราวทั้งหมดคืนได้ ณ สถานที่ที่ท่านได้ยื่นคำขออนุญาต ภายในระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือนี้ มิฉะนั้นจะถือว่าท่านไม่ประสงค์จะขอรับเรื่องราวทั้งหมดคืน

ขอแสดงความนับถือ

(ลายมือชื่อ).....

(.....)

ตำแหน่ง.....

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

☐ ปิดหนังสือ ณ อาคารหรือบริเวณที่ตั้งอาคารที่ทำการ.....อาคาร เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

หมายเหตุ ในการติดต่อขอรับเรื่องราวทั้งหมดคืน เพื่อความสะดวกโปรดนำหนังสือฉบับนี้ไปด้วย

(ตราส่วนราชการ)

แบบ น. ๓

ที่...../..... .....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

เรื่อง แจ้งการขยายเวลาการออกใบอนุญาตหรือไม่อนุญาต

เรียน .....

อ้างถึง คำขออนุญาต.....ตามแบบ ข. .....
ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ตามคำขออนุญาต.....ของท่าน เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว ไม่สามารถจะแจ้งผลการพิจารณาได้/ภายในกำหนดสี่สิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับคำขอใบอนุญาต/ภายในกำหนดการขยายเวลาครั้งที่หนึ่ง เพราะเหตุว่า.....
.....

จึงขยายเวลาการพิจารณาออกไปอีก/ครั้งที่หนึ่ง.....วัน นับแต่วันที่..... เดือน.....พ.ศ. ...../ครั้งที่สอง.....วัน นับแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลายมือชื่อ).....

(.....)

ตำแหน่ง.....

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

☐ ปิดหนังสือ ณ อาคารหรือบริเวณที่ตั้งอาคารที่ทำการ.....อาคาร เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

การรับรองรายการคำนวณโดยวุฒิวิศวกร

กฎกระทรวง
กำหนดชนิดหรือประเภทของอาคาร หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร
พ.ศ. 2550



โรงแรมรอยัลพลาซ่า โคราช 2536



อาคารอยู่อาศัยรวม คลอง 6 ปทุมธานี 2557

หลักการ

ให้มีวุฒิวิศวกรทำการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร

ผู้ตรวจสอบรายการคำนวณ (Independent checker) ต้องไม่ตรวจสอบอาคารที่ตนเองเป็นผู้ออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร หรืออาคารที่คู่สมรส พนักงาน หรือตัวแทนของผู้ตรวจสอบเป็นผู้ออกแบบ

ให้ผู้ดำเนินการตรวจสอบ

1) ออก**หนังสือรับรองการตรวจสอบ**งานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคารตามแบบท้ายกฎกระทรวงนี้

2) จัดทำ**เอกสารแสดงรายละเอียดการตรวจสอบการคำนวณโครงสร้าง**

หนังสือรับรองการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร

เขียนที่ .....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ข้าพเจ้า .....

เป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขาวิศวกรรมโยธา ระดับวุฒิวิศวกร ตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร ใบอนุญาตเลขที่ .....

ตั้งแต่ ..... และขณะนี้มิได้ถูกเพิกถอนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพดังกล่าว

ที่อยู่เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....

หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....

จังหวัด ..... รหัสไปรษณีย์ ..... โทรศัพท์ ..... โทรสาร .....

ที่ทำงาน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย .....

ถนน ..... หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต .....

จังหวัด ..... รหัสไปรษณีย์ ..... โทรศัพท์ ..... โทรสาร .....

ได้ทำการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคารที่จะทำการก่อสร้าง/ดัดแปลง/เคลื่อนย้ายอาคาร ของ ..... ในโฉนดที่ดิน/น.ส. ๓/น.ส. ๓ ก/ส.ค. ๑/อื่น ๆ ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย .....

ถนน .....หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....

จังหวัด ..... รหัสไปรษณีย์ ..... เป็นอาคารชนิดหรือประเภท

(๑) ชนิด/ประเภท ..... จำนวน ..... หลัง

เพื่อใช้เป็น ..... โดยมีพื้นที่ ..... ตารางเมตร

ผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร ชื่อ .....

ใบอนุญาตเลขที่ ..... ตามเอกสารการคำนวณโครงสร้างอาคารจำนวน ..... แผ่น

แบบแปลน จำนวน ..... แผ่น และรายการประกอบแบบแปลน จำนวน ..... แผ่น

(๒) ชนิด/ประเภท ..... จำนวน ..... หลัง

เพื่อใช้เป็น ..... โดยมีพื้นที่ ..... ตารางเมตร

ผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร ชื่อ .....

ใบอนุญาตเลขที่ ..... ตามเอกสารการคำนวณโครงสร้างอาคารจำนวน ..... แผ่น

แบบแปลน จำนวน ..... แผ่น และรายการประกอบแบบแปลน จำนวน ..... แผ่น

ขอรับรองต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นว่างานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคารของอาคารดังกล่าวข้างต้นได้ออกแบบและคำนวณโดยถูกต้องตามหลักวิชาการและกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารทุกประการ

ลงชื่อ ..... ผู้ดำเนินการตรวจสอบ

(.....)

หมายเหตุ

๑. ผู้ดำเนินการตรวจสอบต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขาวิศวกรรมโยธา ระดับวุฒิวิศวกร ตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร และต้องไม่ดำเนินการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคารที่ผู้ดำเนินการตรวจสอบ หรือคู่สมรส พนักงาน หรือตัวแทนของผู้ดำเนินการตรวจสอบเป็นผู้จัดทำหรือรับผิดชอบ

๒. ผู้ดำเนินการตรวจสอบต้องลงลายมือชื่อในแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณทุกแผ่นที่ได้ทำการตรวจสอบ

๓. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการออก

๔. ผู้ดำเนินการตรวจสอบต้องแนบสำเนาใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร สำเนาทะเบียนบ้าน และสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่มีการลงนามรับรองสำเนาด้วย

ประเภทอาคาร







โรงมหรสพ



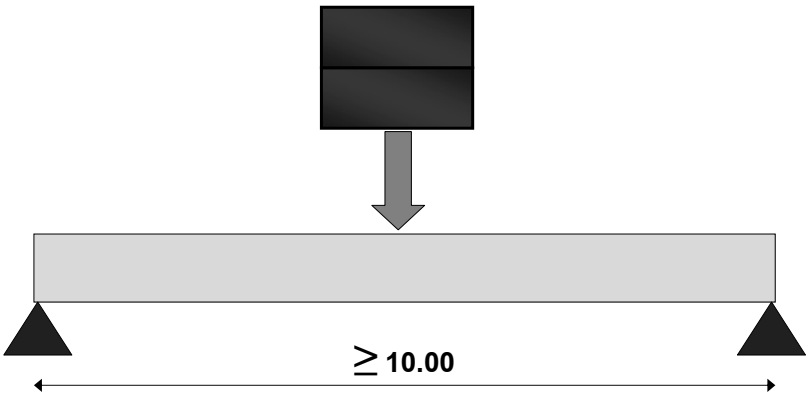


อาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

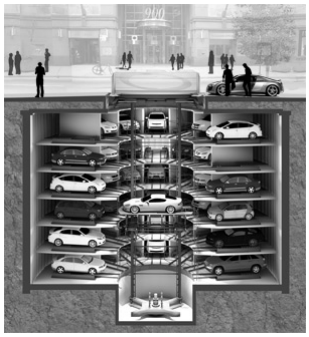
อาคารที่มีพื้นที่ส่วนหนึ่งส่วนใดเป็นที่ชุมนุมคนตั้งแต่หนึ่งพันตารางเมตรขึ้นไปและมีความยาวของคานหรือโครงหลังคาช่วงหนึ่งช่วงใดเกินยี่สิบเมตร



อาคารที่มีความยาวของคานช่วงหนึ่งตั้งแต่สิบเมตรขึ้นไปและรับน้ำหนักเสาฝาก ซึ่งเสาดังกล่าวรับน้ำหนักชั้นถัดไปมากกว่าหนึ่งชั้น







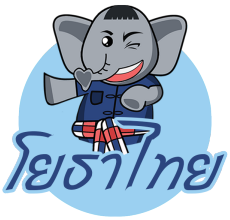
อาคารที่มีพื้นของชั้นใต้ดินต่ำกว่าระดับพื้นดินที่ก่อสร้างเกินเก้าเมตร



อาคารประเภทที่ใช้พื้นไร้คานและมีความยาวระหว่างเสาช่วงหนึ่งช่วงใดตั้งแต่แปดเมตรขึ้นไป

ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่มีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่สิบเมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ห้าสิบตารางเมตรขึ้นไป





งานวิชาชีพควบคุมตามกฎหมายสถาปนิก

กฎกระทรวง
กำหนดวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม
พ.ศ. 2549

ขนาดของงานที่ต้องมีสถาปนิก

- สิ่งก่อสร้างที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ เว้นแต่
  - อาคารอยู่อาศัยพื้นที่ไม่เกิน 150 ตารางเมตร
  - อาคารเพื่อการเกษตร เช่น โรงนา อาคารเก็บวัสดุทางการเกษตร หรือยุ้งฉาง พื้นที่ไม่เกิน 400 ตารางเมตร

งานวิชาชีพควบคุมตามกฎหมายสถาปนิก

กฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2542)
ออกตามความในพระราชบัญญัติวิชาชีพ
สถาปัตยกรรม พ.ศ. 2508

ระดับของสถาปนิก

- ภาคีสถาปนิก
  - งานออกแบบ งานควบคุมการก่อสร้าง อาคารที่สูงไม่เกิน 15 เมตร และพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร
- สามัญและวุฒิสถาปนิก
  - งานออกแบบ งานควบคุมการก่อสร้าง ทุกขนาด

กฎกระทรวง

กำหนดสาขาวิชาชีพวิศวกรรมและวิชาชีพ
วิศวกรรมควบคุม พ.ศ. 2550



อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 3 ชั้นขึ้นไป





อาคารที่มีช่วงคาน
ตั้งแต่ 5 เมตรขึ้นไป





คลังสินค้า ห้องเย็น หรือยุ้งฉางที่มีความจุตั้งแต่ 100 ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป

“สิ่งก่อสร้าง”

1. อัฒจันทร์ หรือสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้

   เป็นที่ชุมนุมของประชาชน

ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป



รายการคำนวณ + วิศวกร

- ☐โครงสร้างสะพานที่มีช่วงระหว่างศูนย์กลางตอม่อช่วงใดช่วงหนึ่งยาวตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป
- ☐ท่าเทียบเรือหรืออู่เรือสำหรับเรือที่มีระวางขับน้ำตั้งแต่ 50 เมตริกตันขึ้นไป
- ☐เขื่อน ฝาย อุโมงค์ ท่อระบายน้ำ ที่มีความสูงตั้งแต่ 1.50 เมตรขึ้นไป หรือมีความจุตั้งแต่ 50 ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป หรือที่มีอัตราการไหลของน้ำตั้งแต่ 1 ลูกบาศก์เมตรต่อวินาทีขึ้นไป

รายการคำนวณ + วิศวกร

- ท่อส่งน้ำ ท่อระบายน้ำ ที่มีเส้นผ่าศูนย์กลางตั้งแต่ 0.80 เมตรขึ้นไปหรือพื้นที่หน้าตัดตั้งแต่ 0.50 ตารางเมตรขึ้นไปและมีโครงสร้างรองรับหรือมีความยาวตั้งแต่ 100 เมตรขึ้นไป

รายการคำนวณ + วิศวกร

- ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย
  - ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 50 ตารางเมตรขึ้นไปและมีความสูงจากพื้นดินตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป
  - ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตารางเมตรขึ้นไปที่ติดตั้งอยู่บนหลังคา ดาดฟ้า หรือกันสาด หรือที่ติดกับส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคาร

กฎกระทรวง
กำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคาร
ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544





ถังเก็บของ ความจุตั้งแต่ 100 ลบ.ม.

ต้องมีวิศวกรคำนวณ






สระว่ายน้ำภายนอกอาคาร ความจุตั้งแต่ 100 ลบ.ม.
ต้องมีวิศวกรคำนวณ


กำแพงกันดิน / น้ำ สูงตั้งแต่ 1.50 ม.
ต้องมีวิศวกรคำนวณ
1.50



เสาวิทยุ โทรทัศน์

ที่มีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างตั้งแต่ 25 เมตรขึ้นไป หรือที่มีน้ำหนักตั้งแต่ 200 กิโลกรัมขึ้นไป

ต้องมีวิศวกรคำนวณ



สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น สูงตั้งแต่ 10 ม.

ต้องมีวิศวกรคำนวณ




ต้องมีวิศวกรคำนวณ

งานวิชาชีพควบคุมตามกฎหมายวิศวกร

ข้อบังคับสภาวิศวกร
ว่าด้วยหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของผู้ประกอบ
วิชาชีพวิศวกรรมควบคุมแต่ละระดับ
สาขาวิศวกรรมโยธา พ.ศ. 2551

ภาคีวิศวกร

- งานออกแบบและคำนวณ (7 ชนิด)
  1. อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 4 ชั้น หรือโครงสร้างของอาคารที่ชั้นใดชั้นหนึ่งมีความสูงไม่เกิน 5 เมตร หรืออาคารที่มีช่วงคานยาวทุกขนาด (กรณีไม่ใช่อาคารสาธารณะ)
  2. คลังสินค้า ไซโล ห้องเย็น หรือยุ้งฉางที่มีความจุไม่เกิน 1,000 ลูกบาศก์เมตร
  3. โครงสร้างที่มีลักษณะเป็นหอ ปล่อง หรือศาสนวัตถุ เช่น พระพุทธรูป หรือเจดีย์ ที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร
  4. กำแพงกันดิน ที่มีความสูงไม่เกิน 2.5 เมตร

ภาคีวิศวกร

- งานออกแบบและคำนวณ ..... ต่อ

5. เขื่อน ฝาย อุโมงค์ ท่อระบายน้ำ ที่มีความสูงไม่เกิน 2.50 เมตร หรือมีความจุไม่เกิน 1,000,000 ลูกบาศ์กเมตร หรือที่มีอัตราการไหลของน้ำไม่เกิน 5 ลูกบาศ์กเมตรต่อวินาที
6. โครงสร้างที่มีการกักของไหล เช่น ถังเก็บน้ำ ถังเก็บน้ำมัน อุโมงค์ส่งน้ำ หรือสระว่ายน้ำที่มีความจุไม่เกิน 500 ลูกบาศก์เมตร
7. ท่อส่งน้ำ ท่อระบายน้ำ หรือช่องระบายน้ำที่มีเส้นผ่าศูนย์กลางไม่เกิน 1.50 เมตร หรือพื้นที่หน้าตัดไม่เกิน 2 ตารางเมตร และมีโครงสร้างรองรับ

ภาคีวิศวกร

- งานควบคุมการก่อสร้าง (13 ชนิด)

1. อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้น
2. อาคารสาธารณะที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้น
3. คลังสินค้า ไซโล ห้องเย็น หรือยุ้งฉางทุกขนาด
4. โครงสร้างที่มีลักษณะเป็นหอ ปล่อง ที่มีความสูงไม่เกิน 40 ม.
5. ศาสนวัตถุ เช่น พระพุทธรูป หรือเจดีย์ ที่มีความสูงไม่เกิน 23 ม.
6. โครงสร้างสะพานที่มีช่วงระหว่างศูนย์กลางตอม่อช่วงใดช่วงหนึ่งยาวไม่เกิน 12 ม.

ภาคีวิศวกร

- งานควบคุมการก่อสร้าง ..... ต่อ

7. กำแพงกันดิน ที่มีความสูงไม่เกิน 2.5 เมตร
8. เขื่อน ฝาย อุโมงค์ ท่อระบายน้ำ ทุกขนาด
9. โครงสร้างที่มีการกักของไหล เช่น ถังเก็บน้ำ ถังเก็บน้ำมัน อุโมงค์ส่งน้ำหรือสระว่ายน้ำทุกขนาด
10. ท่อส่งน้ำ ท่อระบายน้ำ หรือช่องระบายน้ำทุกขนาด และมีโครงสร้างรองรับ

ภาคีวิศวกร

- งานควบคุมการก่อสร้าง ..... ต่อ

11. ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย มีความสูงจากพื้นดินไม่เกิน 23 เมตร หรือป้ายที่ติดตั้งอยู่บนอาคารพื้นที่ไม่เกิน 50 ตารางเมตร
12. อัฒจันทร์ที่มีพื้นที่ไม่เกิน 1,500 ตารางเมตร
13. โครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งหรือติดตั้งอุปกรณ์รับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ ที่มีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างไม่เกิน 50 เมตร

สามัญวิศวกร / วุฒิวิศวกร

- งานออกแบบ
  - ทุกขนาด
- งานควบคุมการก่อสร้าง
  - ทุกขนาด

กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พศ 2528)ฯ

- ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต
- ค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบแปลน

ข้อ ๑ ให้กำหนดค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต ดังนี้

(๑)	ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ ๒๐ บาท
(๒)	ใบอนุญาตดัดแปลง	ฉบับละ ๑๐ บาท
(๓)	ใบอนุญาตรื้อถอน	ฉบับละ ๑๐ บาท
(๔)	ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย	ฉบับละ ๑๐ บาท
(๕)	ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้	ฉบับละ ๒๐ บาท
(๖)	ใบรับรอง	ฉบับละ ๑๐ บาท
(๗)	ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง	ฉบับละ ๕ บาท

ข้อ ๒ ให้กำหนดค่าธรรมเนียมการต่ออายุใบอนุญาต ดังนี้

(๑)	ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ ๒๐ บาท
(๒)	ใบอนุญาตดัดแปลง	ฉบับละ ๑๐ บาท
(๓)	ใบอนุญาตรื้อถอน	ฉบับละ ๑๐ บาท
(๔)	ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย	ฉบับละ ๑๐ บาท

ข้อ ๓ ให้กำหนดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคารสำหรับการก่อสร้างหรือสำหรับส่วนที่มีการดัดแปลง ดังนี้

(๑) อาคารซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกินสิบสองเมตร ให้คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ ๐.๕๐ บาท

(๒) อาคารซึ่งสูงเกินสองชั้นแต่ไม่เกินสามชั้น หรือสูงเกินสิบสองเมตร แต่ไม่เกินสิบห้าเมตร ให้คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ ๒ บาท

(๓) อาคารซึ่งสูงเกินสามชั้นหรือสูงเกินสิบห้าเมตร ให้คิดตามพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ ๔ บาท

(๔) อาคารประเภทซึ่งจะต้องมีพื้นรับน้ำหนักบรรทุกชั้นใดชั้นหนึ่งเกินห้าร้อยกิโลกรัมต่อหนึ่งตารางเมตร ให้คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ ๔ บาท

(๕) พื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา ๘ (๕) ให้คิดตามพื้นที่ของที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถรวมกัน ตารางเมตรละ ๐.๕๐ บาท

ในกรณีที่พื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา ๘ (๕) อยู่ในอาคารหรือชั้นหนึ่งชั้นใดของอาคาร ไม่ต้องคิดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนตามวรรคหนึ่งอีก

~~(๖) ป้าย ให้คิดตามพื้นที่ของป้าย โดยเอาส่วนกว้างที่สุดคูณด้วยส่วนยาวที่สุด ตารางเมตรละ ๕ บาท~~

(๗) อาคารประเภทซึ่งต้องวัดความยาว เช่น เขื่อน ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้วหรือกำแพง รวมทั้งประตูรั้วหรือกำแพง ให้คิดตามความยาว เมตรละ ๑ บาท

ในการคิดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน เศษของตารางเมตรหรือเมตร ตั้งแต่กึ่งหนึ่งขึ้นไปให้ถือเป็นหน่วยเต็ม ถ้าต่ำกว่ากึ่งหนึ่งให้ปัดทิ้ง

ในการคิดความสูงของอาคารเป็นชั้น ให้นับจำนวนชั้นของพื้นอาคารที่บุคคลเข้าใช้สอยได้ ยกเว้นพื้นชั้นลอย

ในการคิดความสูงของอาคารเป็นเมตร ให้วัดจากระดับพื้นดินถึงหลังคา หรือส่วนของอาคารที่สูงที่สุด

ในกรณีที่อาคารมีพื้นชั้นลอย ให้คิดพื้นชั้นลอยเป็นพื้นที่ของพื้นอาคารในการคิดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนด้วย



กฎกระทรวง
ว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย
ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
พ.ศ. 2558

การเก็บค่าธรรมเนียมป้าย

อัตราค่าธรรมเนียม
ป้าย

(๑) ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ	๒๐๐ บาท
(๒) ใบอนุญาตดัดแปลง	ฉบับละ	๑๐๐ บาท
(๓) ใบอนุญาตรื้อถอน	ฉบับละ	๕๐ บาท
(๔) ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย	ฉบับละ	๕๐ บาท
(๕) ใบรับรองการตรวจสอบสภาพ	ฉบับละ	๑๐๐ บาท
(๖) ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง	ฉบับละ	๑๐ บาท
(๗) การต่ออายุใบอนุญาตให้เป็นไปตาม (๑) ถึง (๔)		
(๘) การตรวจแบบแปลนก่อสร้าง หรือดัดแปลงป้าย ให้คิดค่าธรรมเนียมสำหรับการก่อสร้างหรือสำหรับส่วนที่มีการดัดแปลงตามพื้นที่ของป้ายโดยเอาส่วนที่กว้างที่สุดคูณด้วยส่วนยาวที่สุด	ตารางเมตรละ	๔ บาท

ในการคิดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน เศษของตารางเมตรตั้งแต่กึ่งหนึ่งขึ้นไปให้ถือเป็นหน่วยเต็ม ถ้าต่ำกว่ากึ่งหนึ่งให้ปัดทิ้ง

กฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบอาคาร การตรวจพิจารณาอนุญาต

งานด้านสถาปัตยกรรม

V.S.

งานด้านวิศวกรรม

งานด้านสถาปัตยกรรม



- **พื้นที่ห้ามก่อสร้างอาคารบางประเภท (zoning)**
  - **กฎกระทรวงผังเมืองรวม**
  - **ประกาศกระทรวงมหาดไทย (อายุ 1 ปี) / กฎกระทรวง , ข้อบัญญัติท้องถิ่น กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท**
  - **ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม (มีอายุใช้บังคับ)**

งานด้านสถาปัตยกรรม



- สถาปัตยกรรมภายนอกอาคาร
  - ลักษณะของอาคาร
  - ที่ว่างภายนอกอาคาร
  - แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร

  (กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ)

  - FAR (Floor Area Ratio)
  - ที่ตั้งของอาคาร

  เฉพาะอาคารสูง / อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ)

  - กระจกที่ใช้เป็นผนังของอาคาร และการสะท้อนแสงของผนังของอาคาร (กฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540)ฯ)

งานด้านสถาปัตยกรรม (ต่อ)



- สถาปัตยกรรมภายในอาคาร
  - สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับคนพิการและคนชรา (กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548)
  - วัสดุของอาคาร
  - พื้นที่ภายในอาคาร
  - บันได / บันไดหนีไฟ

    (กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ)
  - กระจกที่ใช้เป็นผนังภายในและที่ราวกันตก (กฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540)ฯ)

งานด้านสถาปัตยกรรม (ต่อ)



- ที่จอดรถ
  - กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517)ฯ จำนวนที่จอดรถ
  - กฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537)ฯ ขนาดที่จอดรถ
  - กฎกระทรวง ฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555)ฯ จำนวนที่จอดรถของโรงแรม

งานด้านวิศวกรรมโยธา



- คุณสมบัติของวัสดุ
- Live load / Wind load
- ฐานราก

(กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ)

- แผ่นดินไหว (กฎกระทรวงกำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2550)
- อัตราการทนไฟของโครงสร้างหลัก (กฎกระทรวง ฉบับที่ 60 (พ.ศ. 2549)ฯ)

งานระบบ



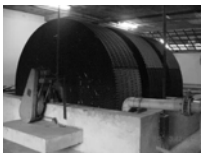
- ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย
  - อาคารสูง/อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)ฯ)
  - อาคารอื่น (กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)ฯ)
- ระบบระบายอากาศ
  - อาคารสูง/อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ)
  - อาคารอื่น (กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)ฯ)



งานระบบ



- จำนวนห้องน้ำ / ห้องส้วม (กฎกระทรวง ฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551)ฯ)
- ระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง เฉพาะอาคารสูง/อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ)
- คุณภาพของน้ำทิ้ง (กฎกระทรวง ฉบับที่ 44 (พ.ศ. 2538) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 51 (พ.ศ. 2541)ฯ)



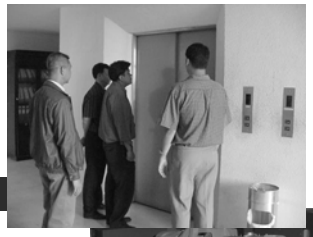
งานระบบ (ต่อ)



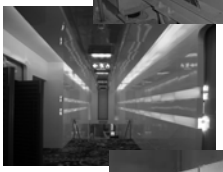
- ระบบประปา เฉพาะอาคารสูง/อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ)
- ระบบกำจัดขยะมูลฝอย
  - อาคารสูง/อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ)
  - อาคารทั่วไป (กฎกระทรวง ฉบับที่ 44 (พ.ศ. 2538) ฯ)

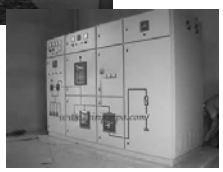


งานระบบ (ต่อ)









- ระบบลิฟต์โดยสาร / ลิฟต์ดับเพลิง เฉพาะอาคารสูง/อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ)
- ระบบการจัดแสงสว่าง (กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)ฯ)
- ระบบไฟฟ้า เฉพาะอาคารสูง/อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ)

งานระบบ (ต่อ)

- **Solar roof top กฎกระทรวง ฉบับที่ 65**



กฎกระทรวงเฉพาะประเภทอาคาร

- กฎกระทรวงว่าด้วยการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพ ประเภทและระบบความปลอดภัยของโรงมหรสพ และอัตราค่าธรรมเนียมสำหรับการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพ พ.ศ. 2550






กฎกระทรวงเฉพาะประเภทอาคาร

- กฎกระทรวงกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555



กฎกระทรวงเฉพาะประเภทอาคาร

กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558





กฎกระทรวงเครื่องเล่น

กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมเครื่องเล่น พ.ศ. 2558





กฎกระทรวง ฉบับที่ 66 (พ.ศ.2559) ฯ

ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารของอาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารสูง



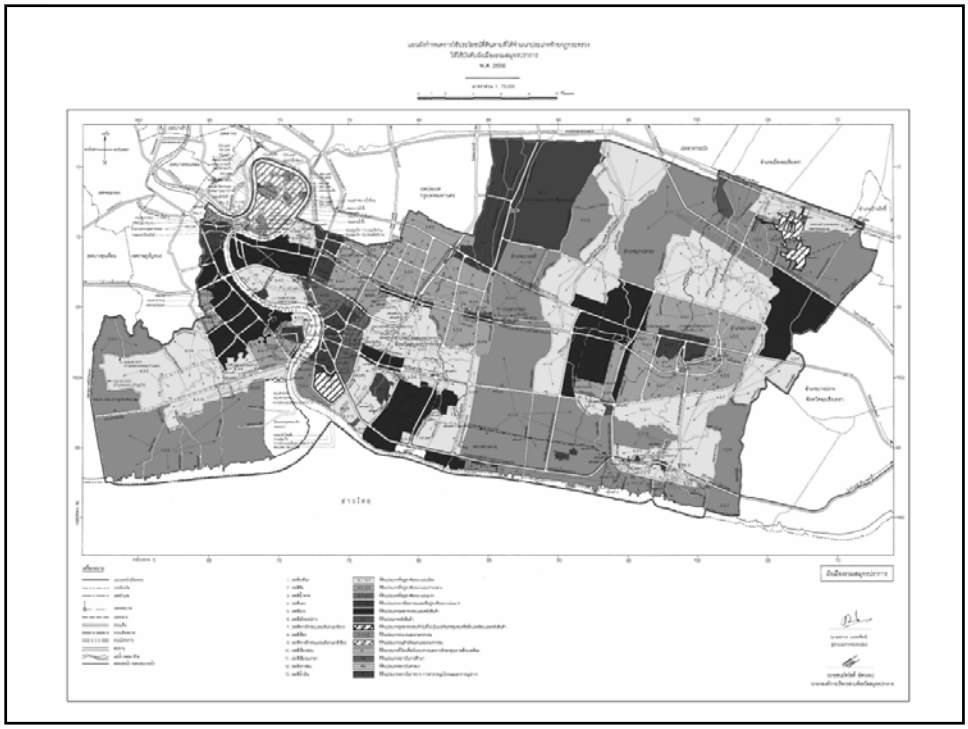
เล่ม ๑๓๓ ตอนที่ ๗๒ ก ราชกิจจานุเบกษา ๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๙

กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย


กฎกระทรวง
กำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่
ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม
พ.ศ. ๒๕๕๙
เล่ม ๑๓๓ ตอนที่ ๗๒ ก ราชกิจจานุเบกษา ๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๙
กรมโยธาธิการและผังเมือง
กระทรวงมหาดไทย



กฎกระทรวงผังเมืองรวม



ข้อให้

ย. 6

ข้อ ๑๒ ที่ดินประเภท ย. ๖ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว ห้องแถว ตึกแถว อาคารอยู่อาศัยรวม การอยู่อาศัยทั้งที่เป็นอาคารขนาดใหญ่และไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่ สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ข้อห้าม

ย. 6

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่

(๒) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

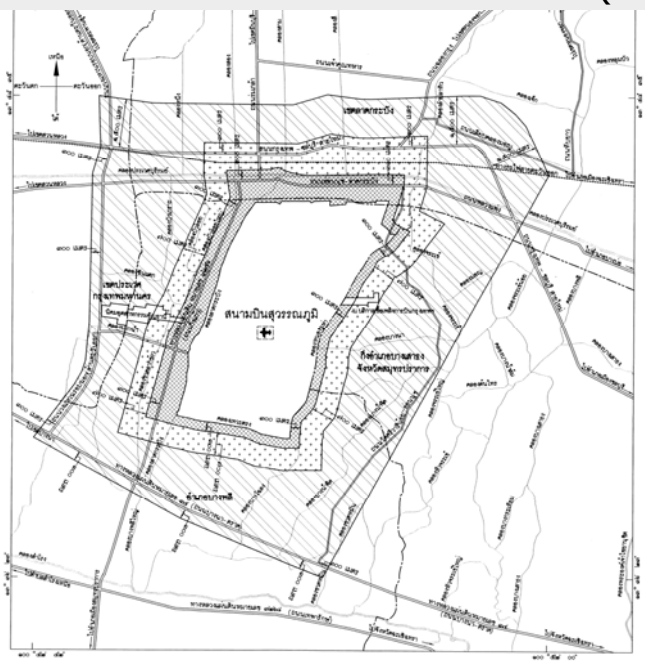
เงื่อนไข

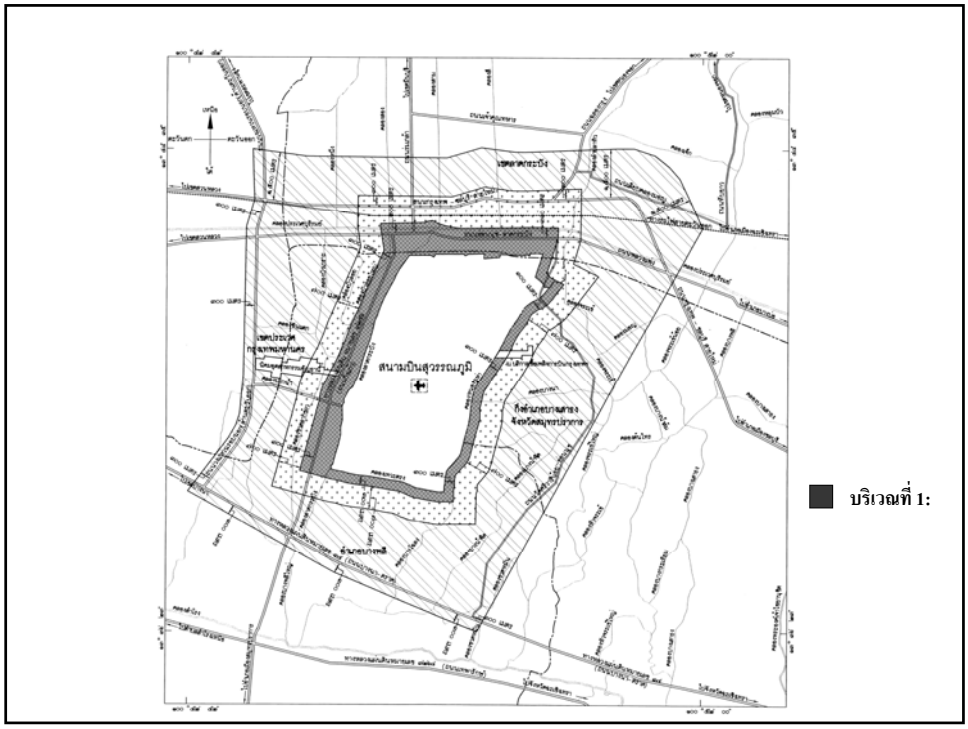
ย. 6

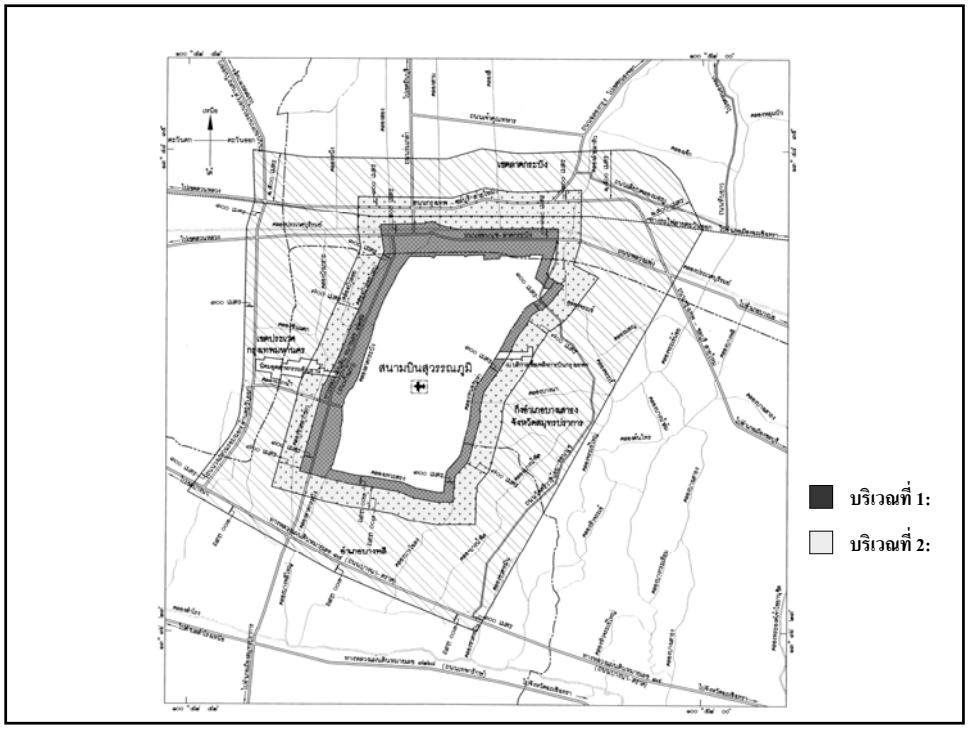
การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔ สายบางนา - บางปะกง และทางหลวงพิเศษหมายเลข ๙ สายถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร

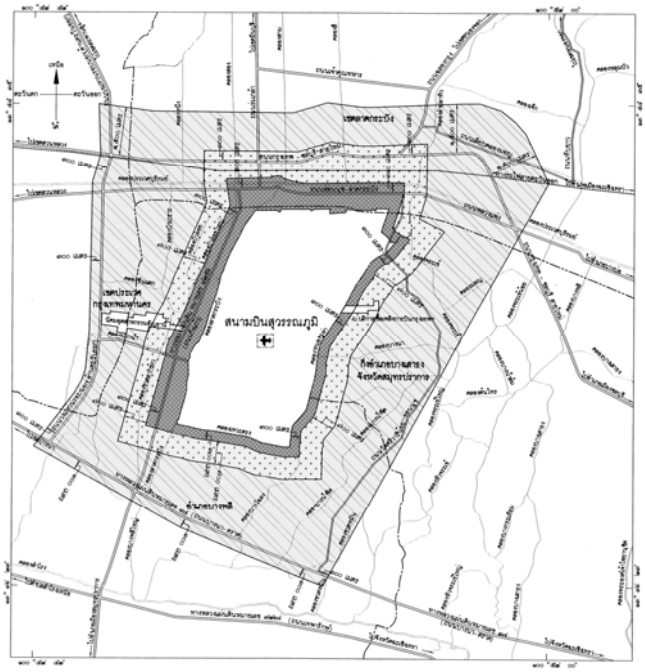
การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณ ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือกาสาธารณูปโภค

กฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคาร (บางพื้นที่)




สนามบินสุวรรณภูมิ
บริเวณที่ 1:


สนามบินสุวรรณภูมิ
บริเวณที่ 1:
บริเวณที่ 2:



(ก) ภายในบริเวณที่ ๑ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

(๑) ห้องแถวหรือตึกแถว

(๒) ตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(๓) โรงมหรสพ

(๔) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(๕) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ

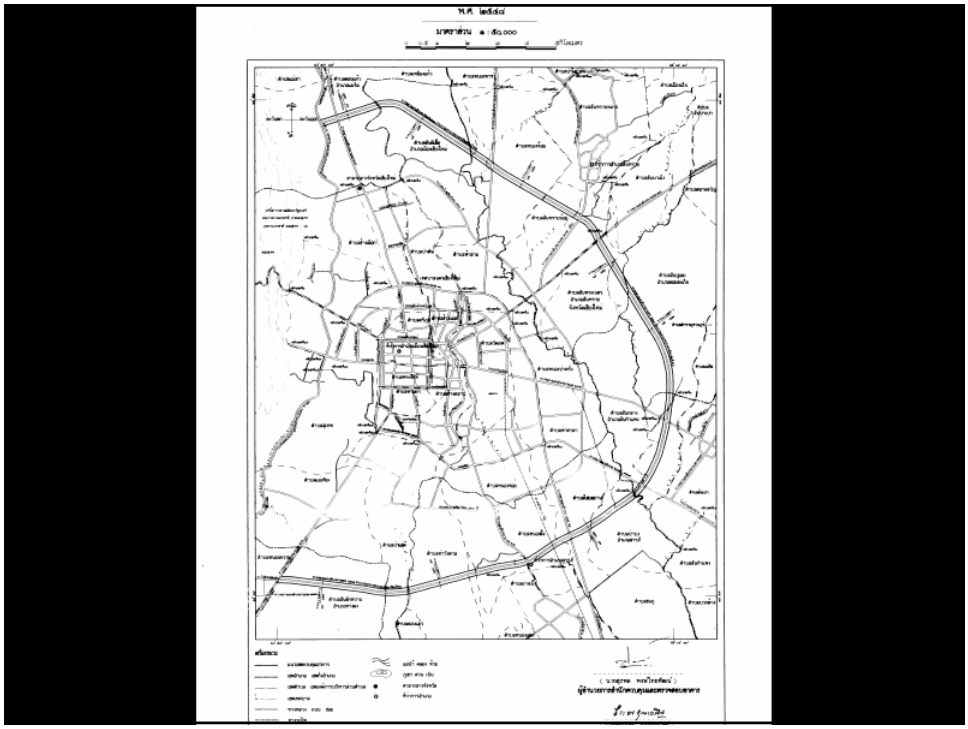
(๖) ฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมสุสานและฌาปนสถาน

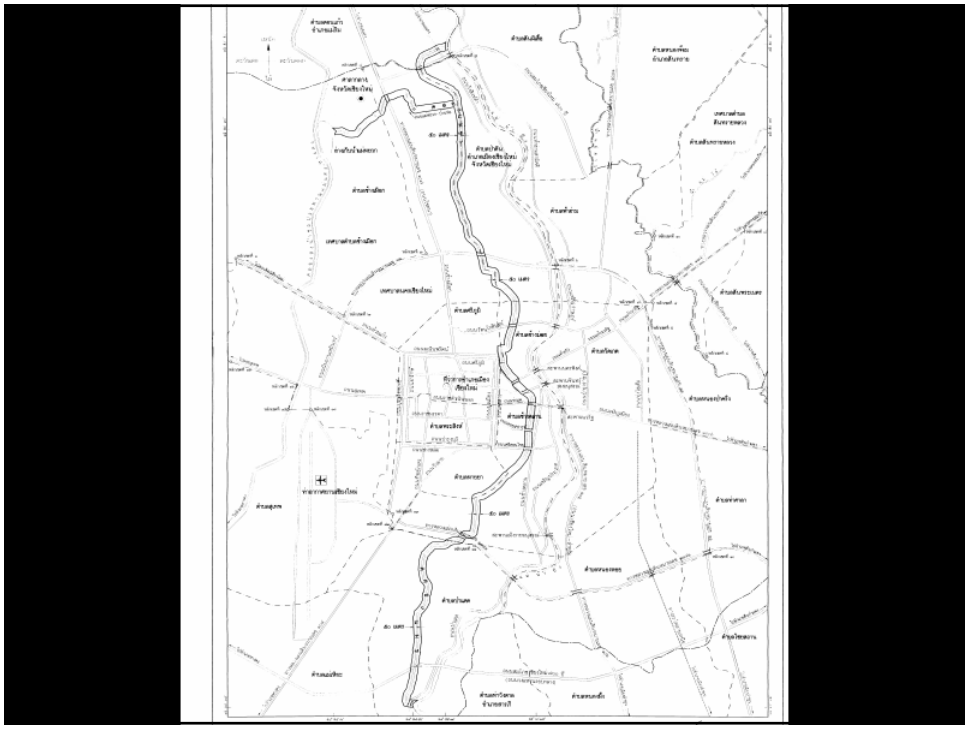
(๗) โรงซ่อม สร้าง หรือบริการยวดยานที่ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ทุกชนิด

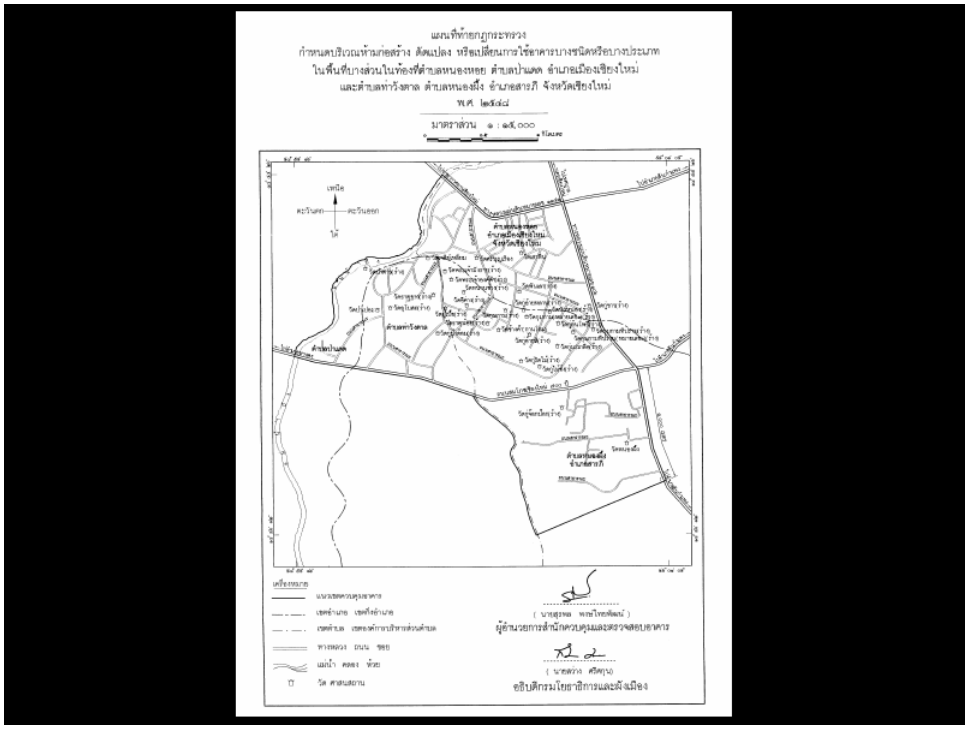
(๘) สถานที่เลี้ยงสัตว์ทุกชนิดที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกิน ๒๐ ตารางเมตร

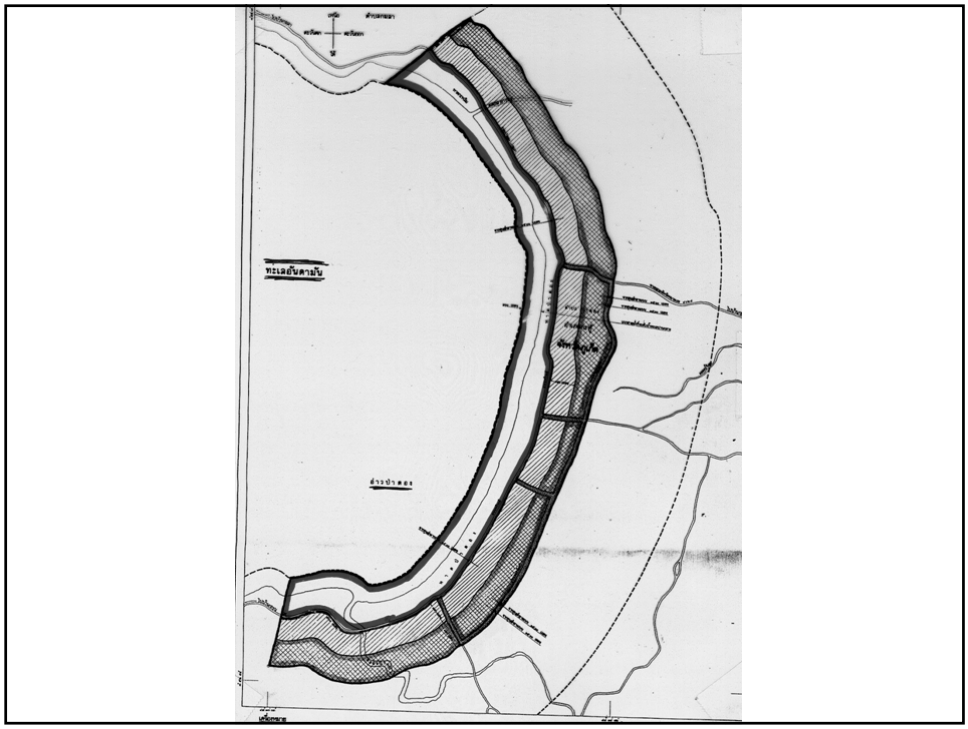
(๙) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๒ เมตร

(๑๐) คลังสินค้าที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกิน ๒๐๐ ตารางเมตร






แผนที่ท้ายกฎกระทรวง
กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท
ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลหนองหอย ตำบลป่าแดด อำเภอเมืองเชียงใหม่
และตำบลท่าวังตาล ตำบลหนองผึ้ง อำเภอสารภี จังหวัดเชียงใหม่
พ.ศ. ๒๕๕๔
มาตราส่วน ๑ : ๑๕,๐๐๐
เครื่องหมาย
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง


ทะเลอันดามัน

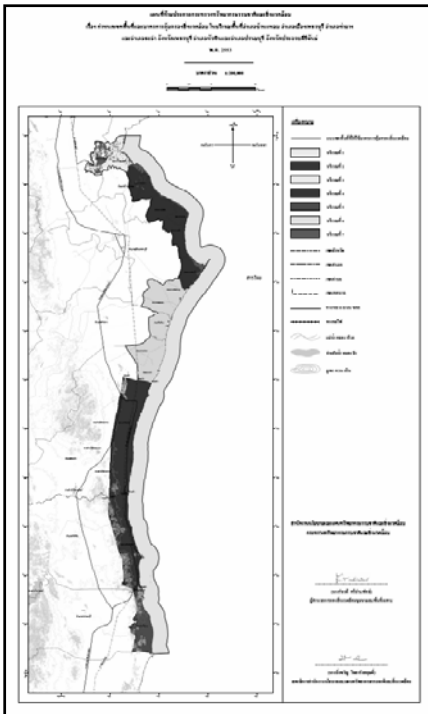




Zoning
อาคารพาณิชยกรรม
ประเภทค้าปลีกค้าส่ง
(ในเขตผังเมืองรวม)

กฎหมายอื่น ๆ

- พื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม
- ข้อกำหนดในพื้นที่ความปลอดภัยรอบสนามบิน
- ข้อกำหนดในพื้นที่ความปลอดภัยทางทหาร
- ข้อกำหนดการก่อสร้างใกล้แนวรถไฟฟ้าใต้ดิน
- กฎหมายโรงแรม (ระยะห่างจากโรงเรียน วัด)
- กฎหมายสถานบริการ (zoning)
- ฯลฯ



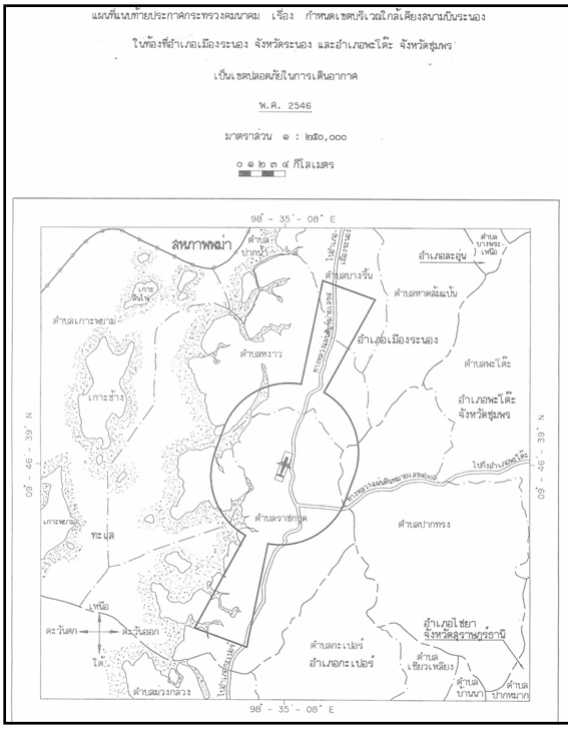
ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่อำเภอบ้านแหลม อำเภอเมืองเพชรบุรี อำเภอท่ายาง และอำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี อำเภอหัวหิน และอำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พ.ศ. 2553

ข้อ ๘ การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารใด ๆ ในบริเวณพื้นที่ตามข้อ ๔ ซึ่งไม่ใช่กรณีที่ต้องห้ามตามข้อ ๕ ข้อ ๖ หรือข้อ ๗ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) พื้นที่บริเวณที่ ๑ บริเวณที่ ๒ และบริเวณที่ ๓ ที่วัดจากแนวชายฝั่งทะเล เข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ ๕๐ เมตร ให้มีได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๖ เมตร พื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน ๗๕ ตารางเมตร และมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร

(๒) พื้นที่บริเวณที่ ๑ บริเวณที่ ๒ และบริเวณที่ ๓ ที่วัดจากแนวเขตตาม (๑) เข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ ๑๕๐ เมตร ให้มีได้เฉพาะอาคารสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร

(๓) พื้นที่บริเวณที่ ๔ และบริเวณที่ ๕ ที่วัดจากแนวชายฝั่งทะเลเข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ ๕๐ เมตร ให้มีได้เฉพาะอาคารเดี่ยว ชั้นเดียวที่มีความสูงไม่เกิน ๖ เมตร พื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน ๗๕ ตารางเมตร โดยอาคารแต่ละหลังตั้งห่างกันไม่น้อยกว่า ๔ เมตร ห่างจากเขตที่ดินข้างเคียงไม่น้อยกว่า ๒ เมตร มีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๗๕ ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และต้องห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร อาคารของทางราชการเพื่อสาธารณประโยชน์ที่มีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร เขื่อน ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้วหรือกำแพงที่มีความสูงไม่เกิน ๑ เมตร ประตูและสะพานที่ไม่ได้สร้างลงสู่ทะเล



ข้อจำกัดเรื่องความสูงบริเวณโดยรอบสนามบิน

(ประกาศกระทรวงคมนาคม)

กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)



ข้อกำหนด

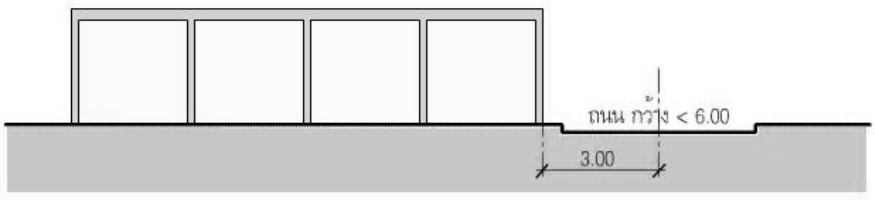
- หมวดที่ 1 ลักษณะของอาคาร
- หมวดที่ 2 ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร
  - ส่วนที่ 1 วัสดุของอาคาร
  - ส่วนที่ 2 พื้นที่ภายในอาคาร
  - ส่วนที่ 3 บันไดของอาคาร
  - ส่วนที่ 4 บันไดหนีไฟ
- หมวดที่ 3 ที่ว่างภายนอกอาคาร
- หมวดที่ 4 แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร



การร่นแนวอาคาร จากถนนและเขตที่ดิน

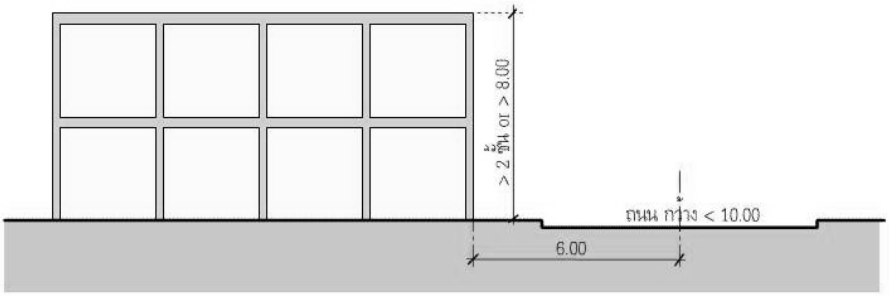
หมวด 4 แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร (Set back)

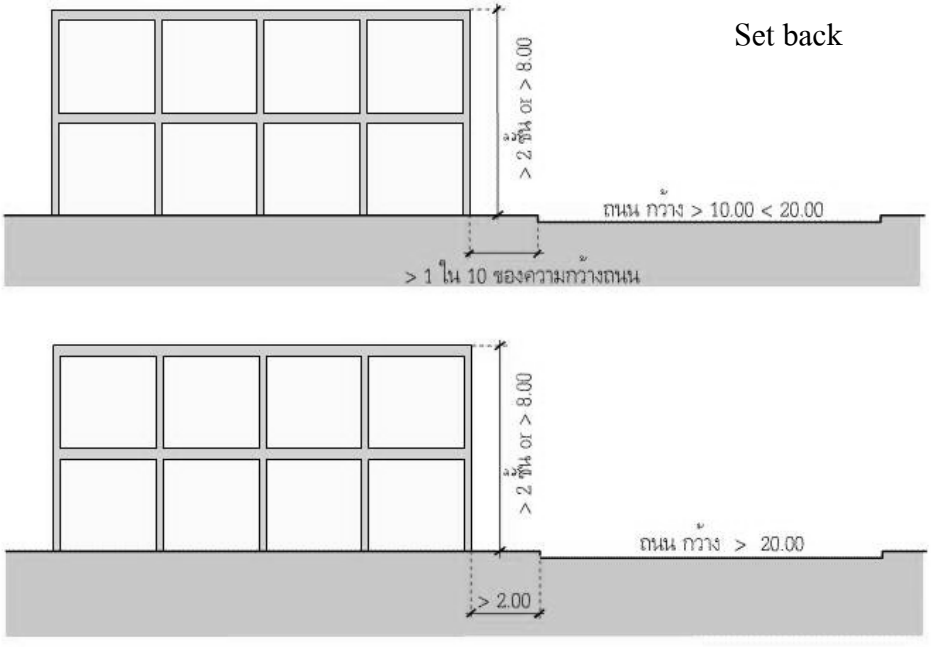
ข้อ 41 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตรให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร

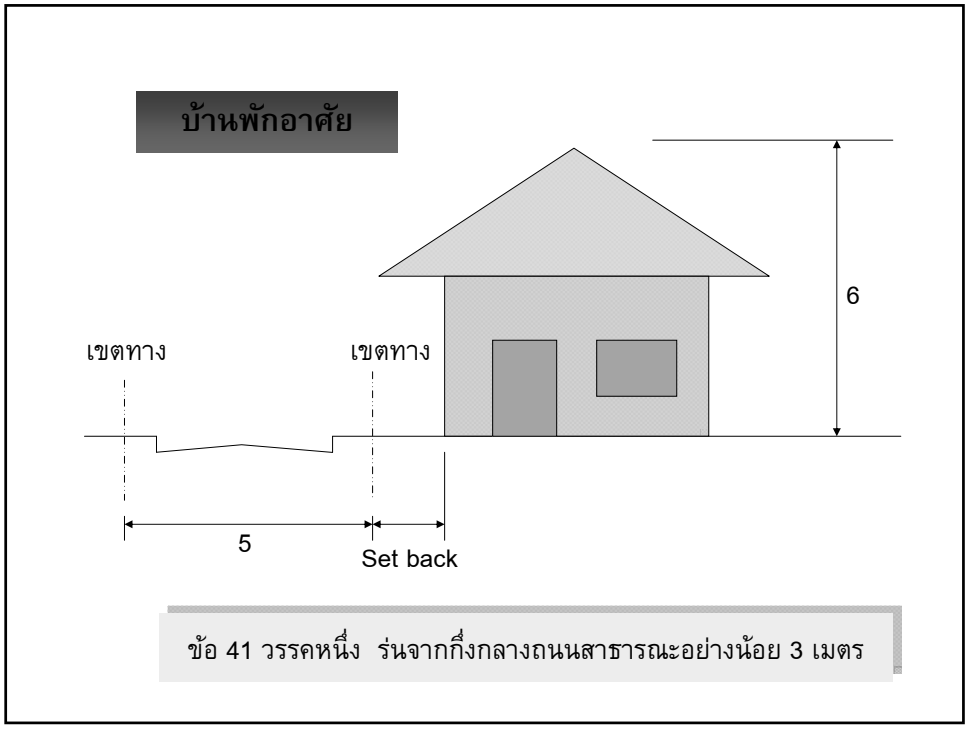


ข้อ 41 วรรคสอง

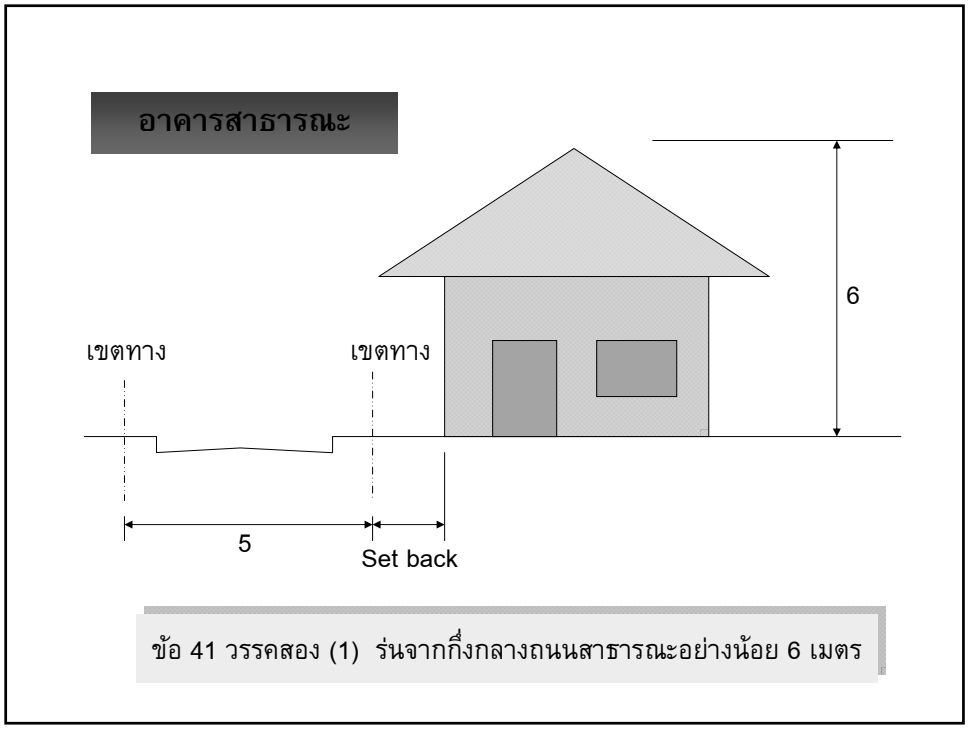
อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร[1] ห้องแถว[2] ตึกแถว[3] บ้านแถว[4] อาคารพาณิชย์[5] โรงงาน[6] อาคารสาธารณะ[7] ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย[8] หรือคลังสินค้า[9] ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะตามที่กำหนดใน (1) (2) และ (3)







ข้อ 41 วรรคหนึ่ง ร่นจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร



ข้อ 41 วรรคสอง (1) ร่นจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร

ข้อ ๔๑ อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๖ เมตรให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๓ เมตร

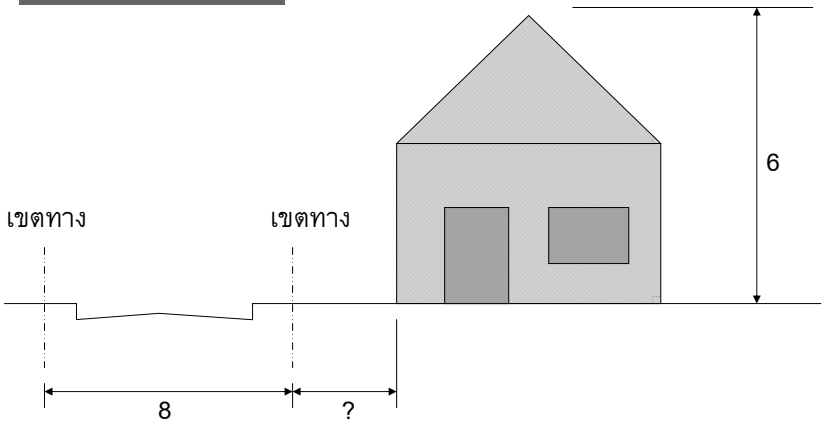
อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน ๘ เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย หรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร

2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๒๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างของถนนสาธารณะ

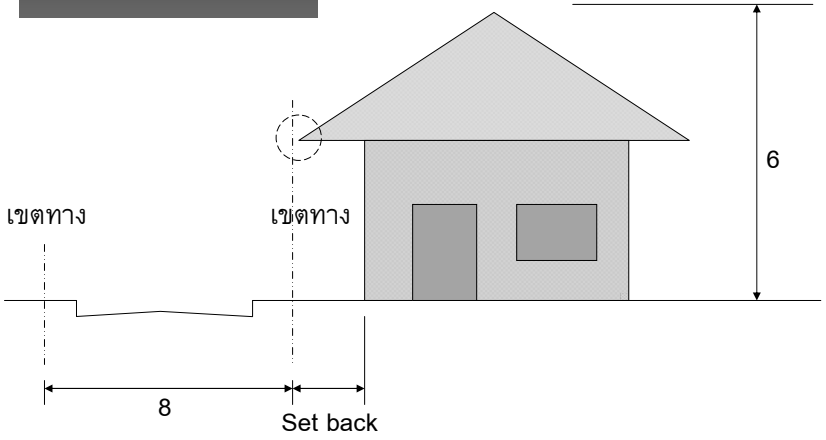
3)ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน ๒๐ เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๒ เมตร

บ้านพักอาศัย



ไม่ต้องถอยร่น

บ้านพักอาศัย



ข้อ 40 การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไในที่สาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้น

ข้อ ๔๑ อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๖ เมตรให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๓ เมตร

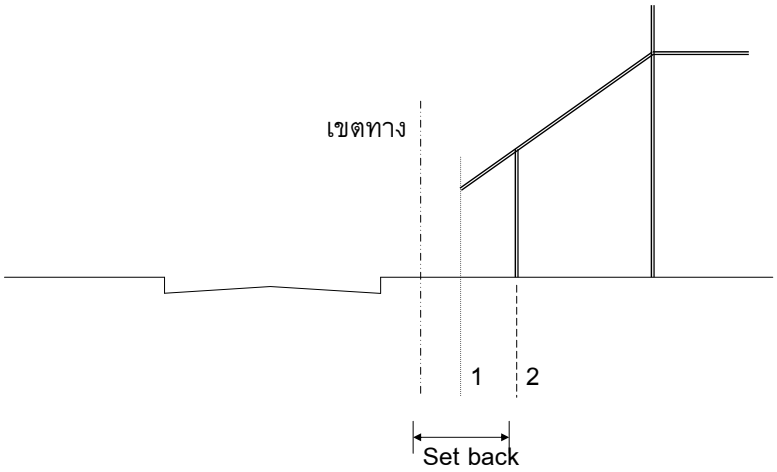
อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน ๘ เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย หรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร

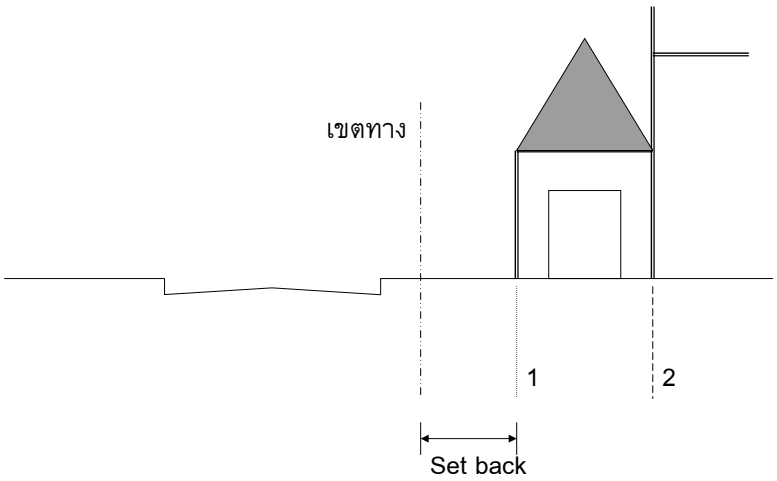
2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๒๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างของถนนสาธารณะ

3)ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน ๒๐ เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๒ เมตร

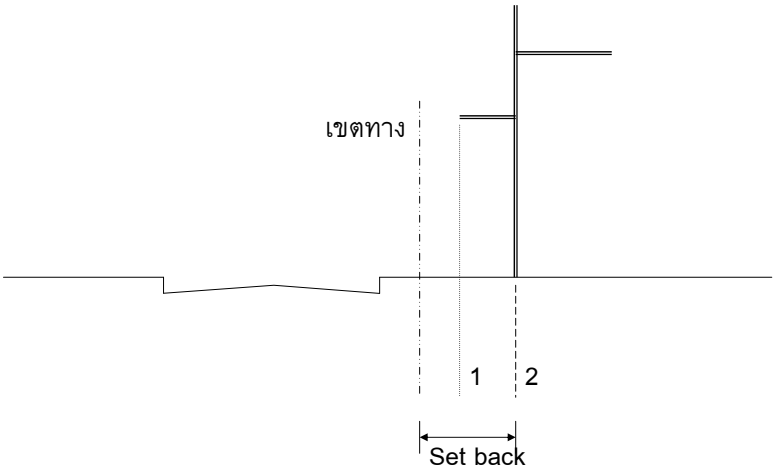
แนวอาคาร (set back) = แนวเสาหรือแนวผนังที่อยู่ด้านนอกสุดของอาคาร



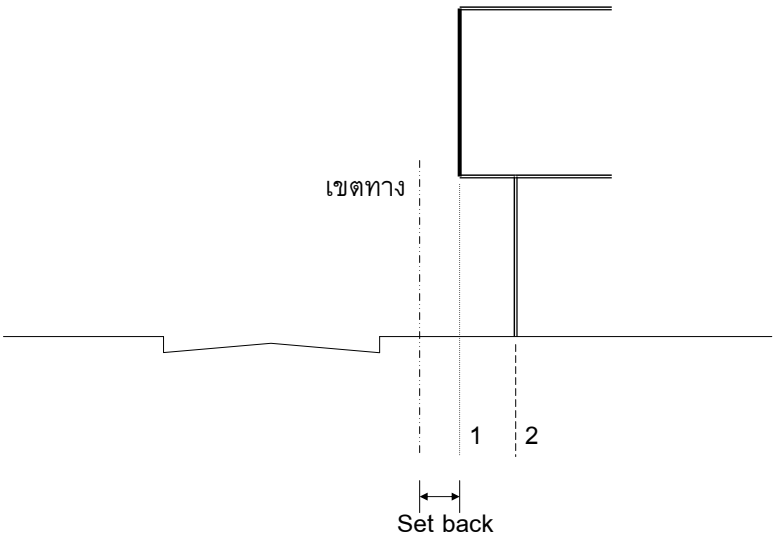
แนวอาคาร (set back)



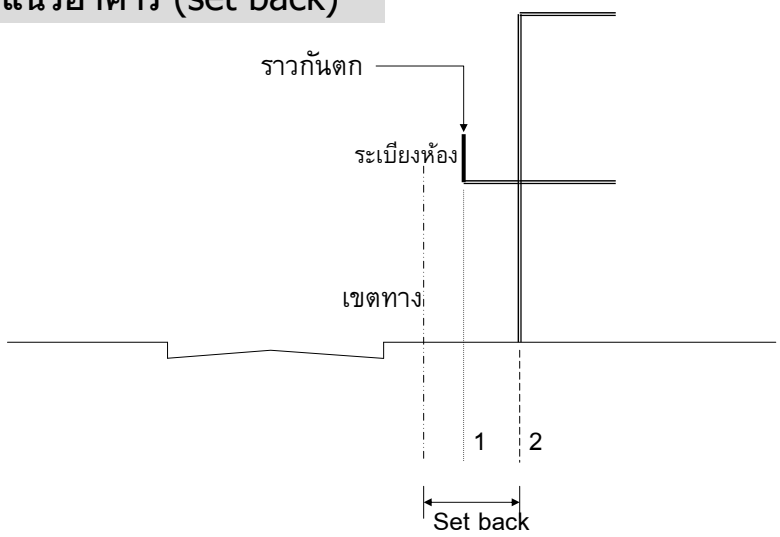
แนวอาคาร (set back)



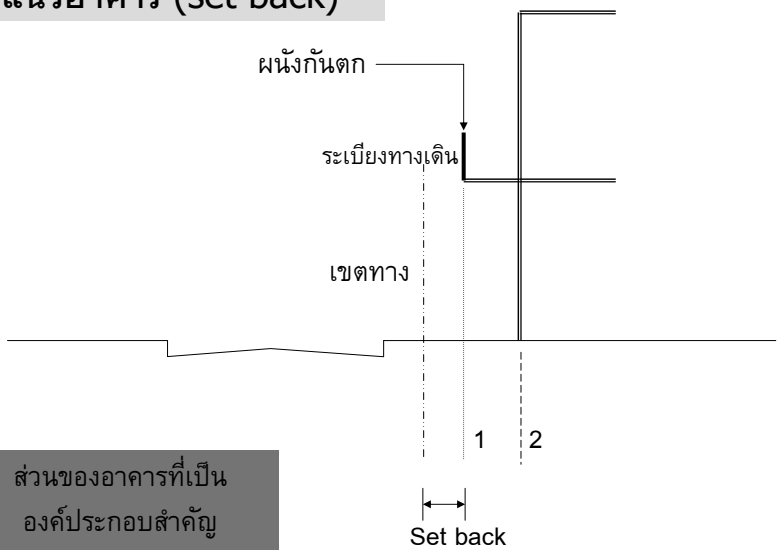
แนวอาคาร (set back)



แนวอาคาร (set back)



แนวอาคาร (set back)



ส่วนของอาคารที่เป็นองค์ประกอบสำคัญ

ข้อ 41 วรรคหนึ่ง

อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตรให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร

ข้อ 41 วรรคสอง

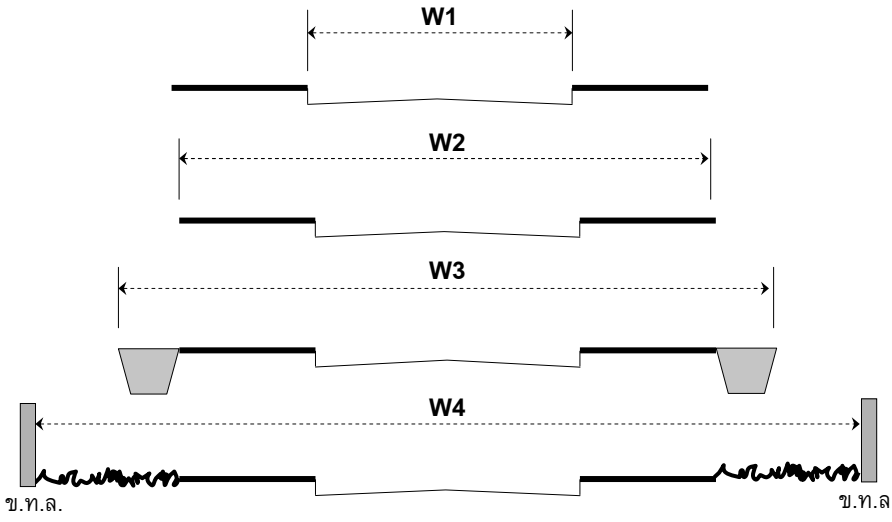
อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ..... หรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

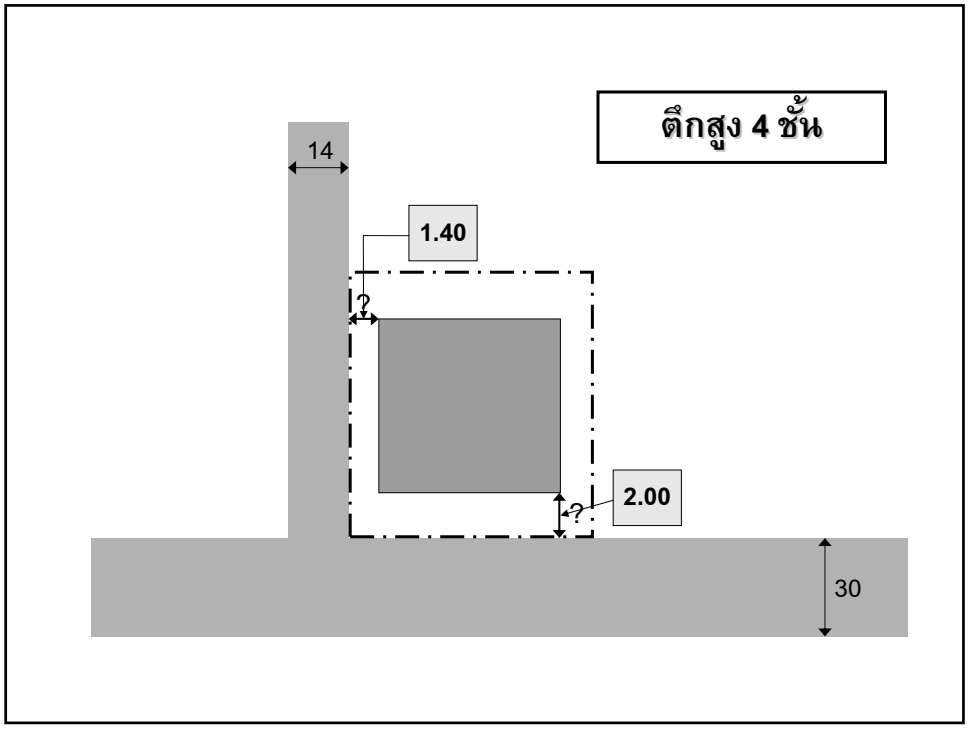
(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร

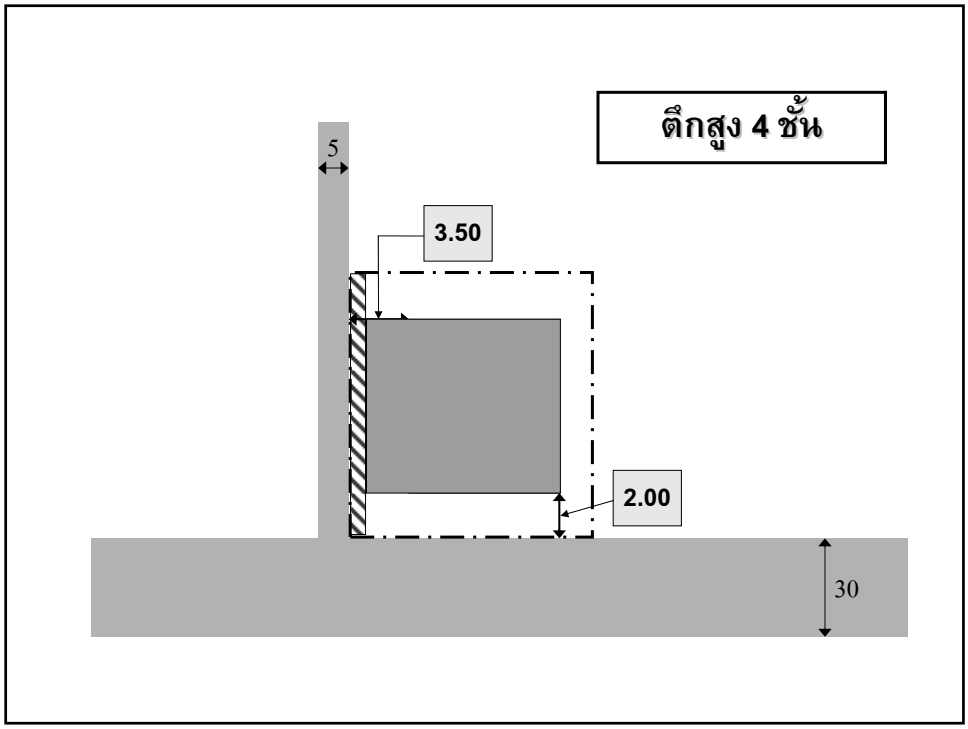
(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ

(3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร

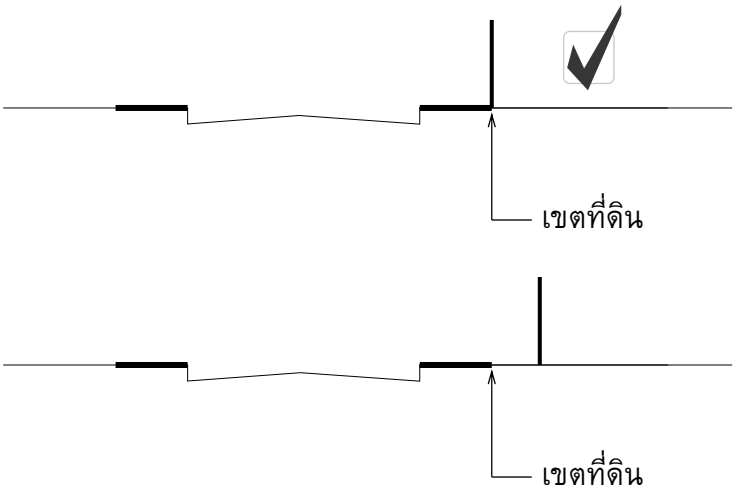
การวัดความกว้างถนน




ตึกสูง 4 ชั้น
14
1.40
?
2.00
?
30


ตึกสูง 4 ชั้น
5
3.50
2.00
30

รั้วที่สร้างติดถนนต้องถอยร่นหรือไม่

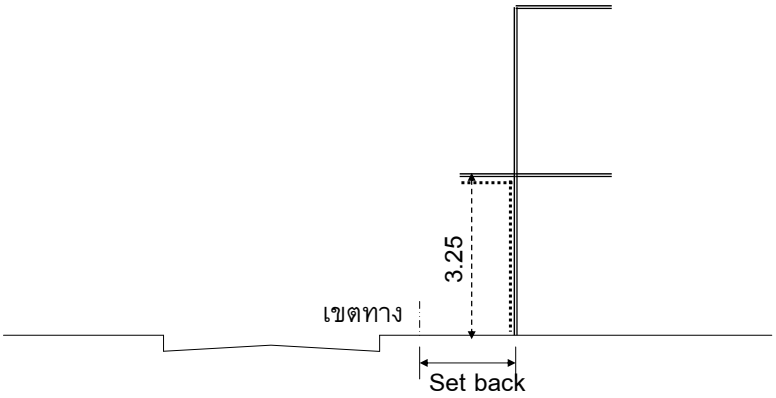


กฎหมายอื่นที่เกี่ยวกับระยะร่น

- กฎหมายทางหลวง
  - ร่นแนวอาคารจากเขตทางหลวงอย่างน้อย 6 เมตร ??????



ข้อ 43 อาคารที่ใกล้ถนนสาธารณะ



- ส่วนต่ำสุดของกันสาดหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมสูงจากระดับทางเท้าไม่น้อยกว่า 3.25 เมตร ทั้งนี้ ไม่นับส่วนตบแต่งที่ยื่นจากผนังไม่เกิน 50 เซนติเมตร

- มีท่อรับน้ำจากกันสาดหรือหลังคาต่อแนบหรือฝังในผนังหรือเสาอาคารลงสู่ท่อสาธารณะหรือบ่อพัก

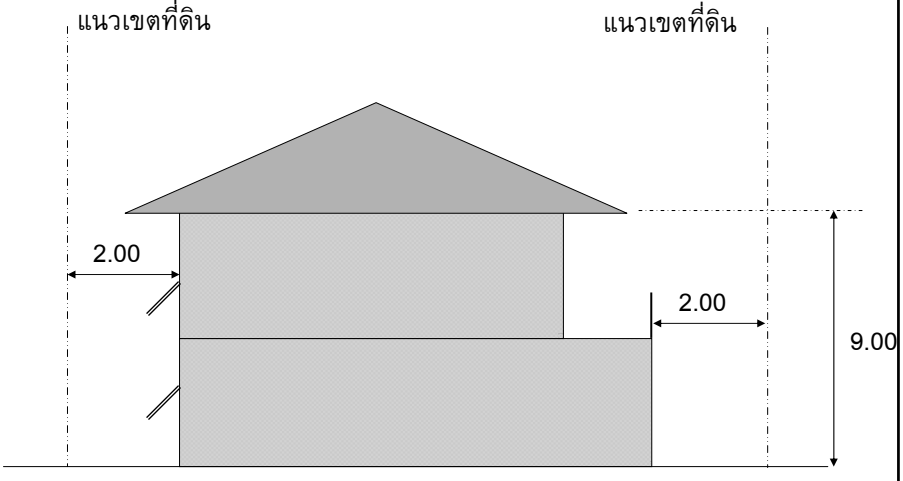
ระยะห่างระหว่างผนังอาคารกับแนวเขตที่ดิน

กรณีผนังอาคารมีช่องเปิด + ช่องแสง

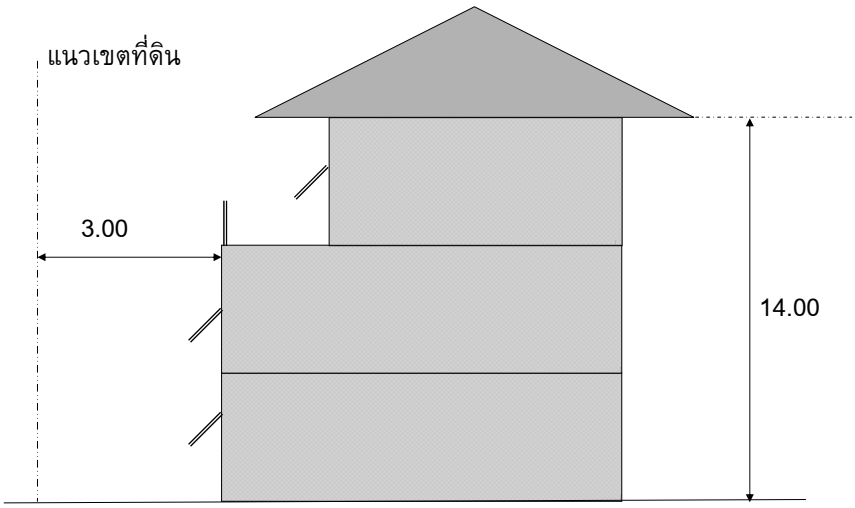
ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร

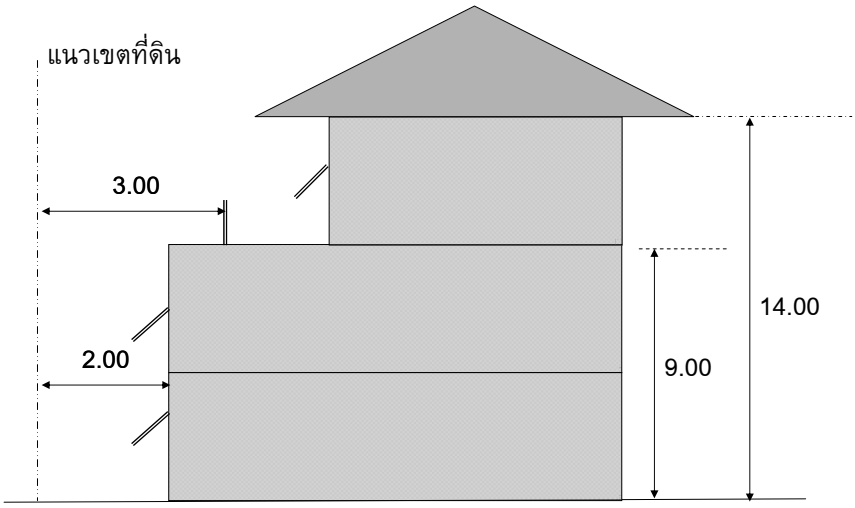
(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร

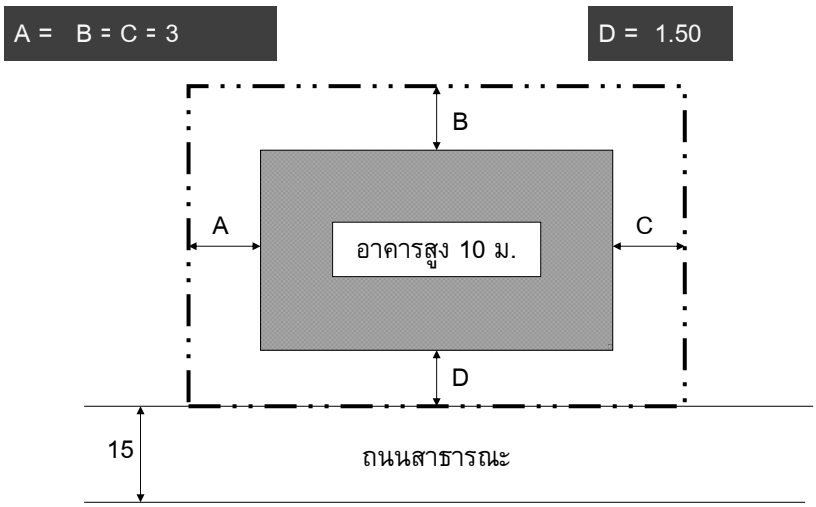


ข้อ 50 (1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร



ข้อ 50 (2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร

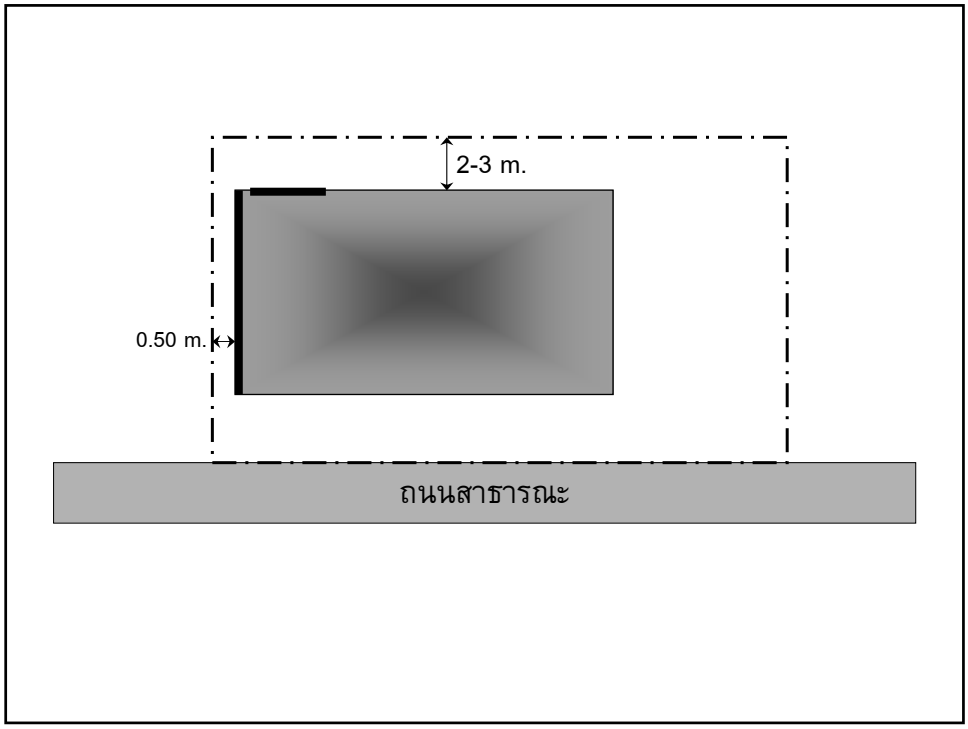


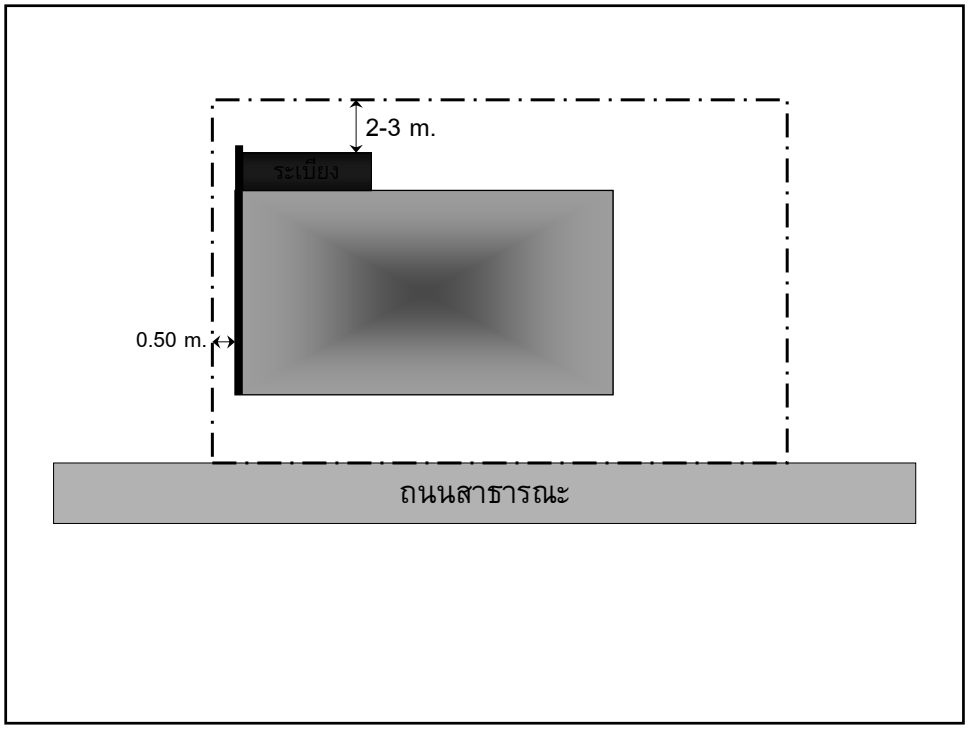


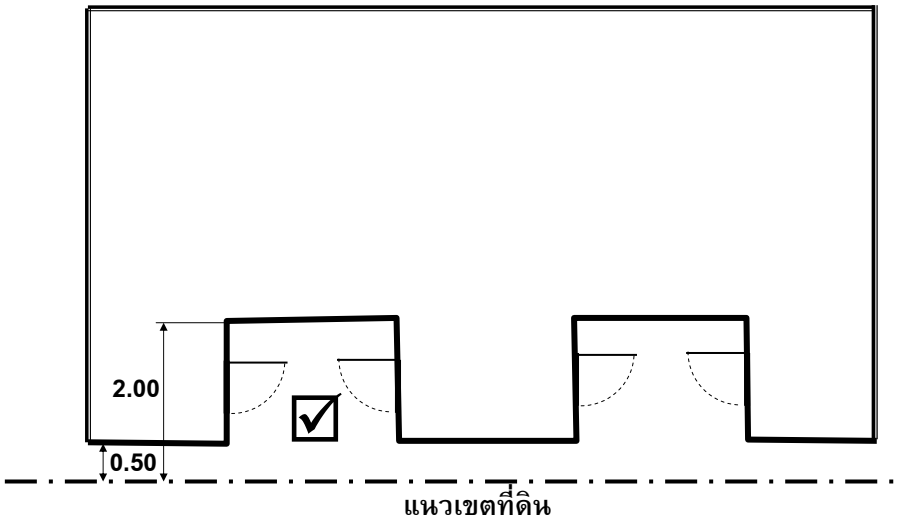
ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน (ด้านที่ไม่ติดถนนหรือที่สาธารณะ) ดังนี้

(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร


2-3 m.
0.50 m.
ถนนสาธารณะ

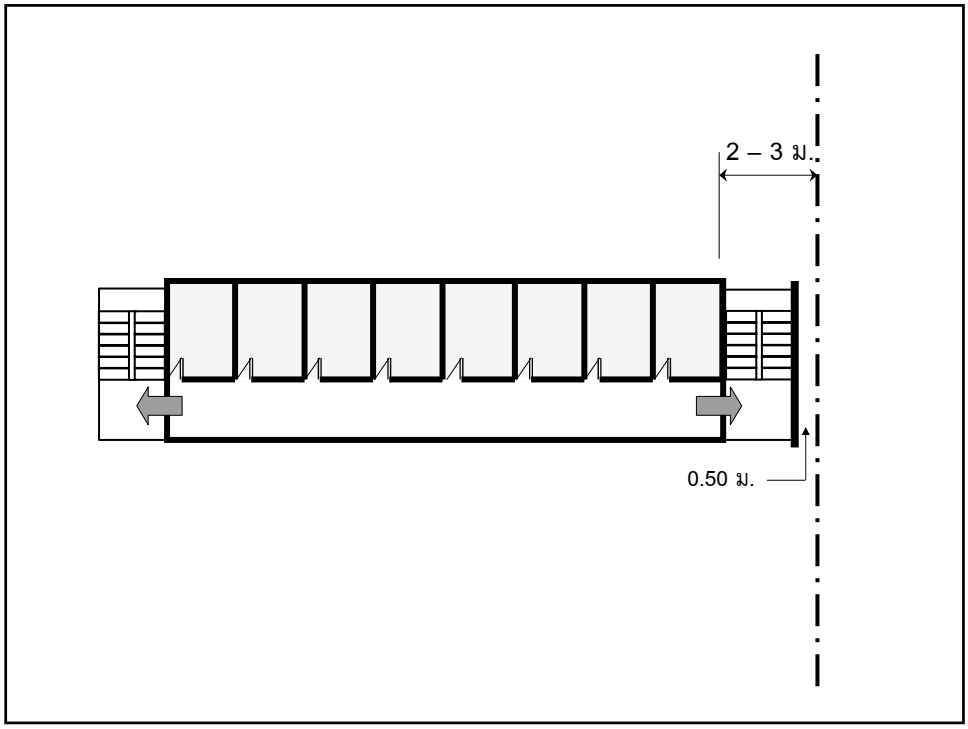

2-3 m.
ระเบียง
0.50 m.
ถนนสาธารณะ



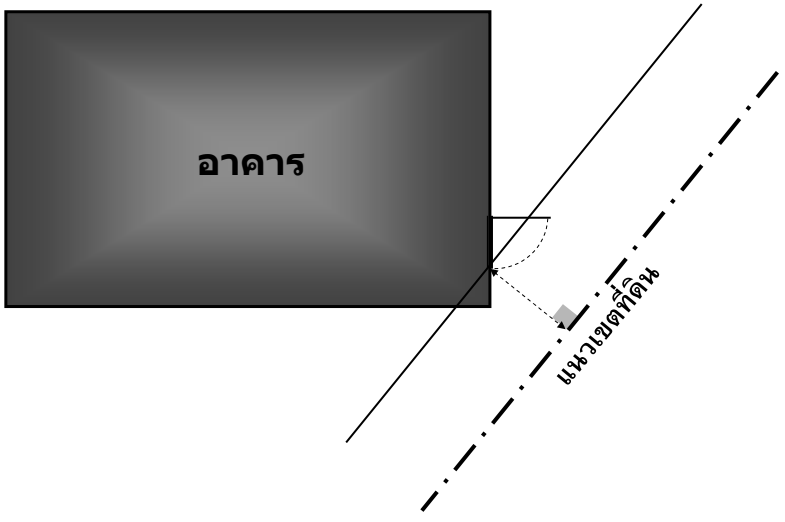
ข้อ 50 ผนังของอาคาร (ด้านประชิดที่ดินผู้อื่น) ที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน (ด้านที่ไม่ติดถนนสาธารณะหรือที่สาธารณะ) ดังนี้

(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร



การวัดระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน

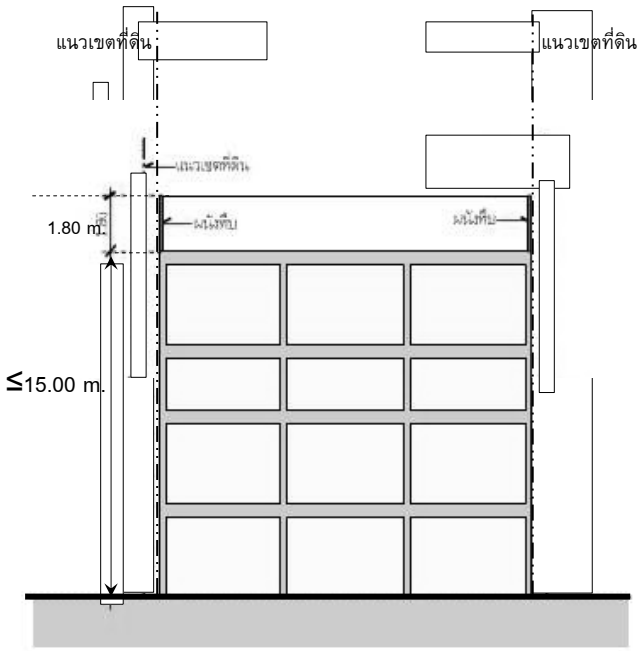


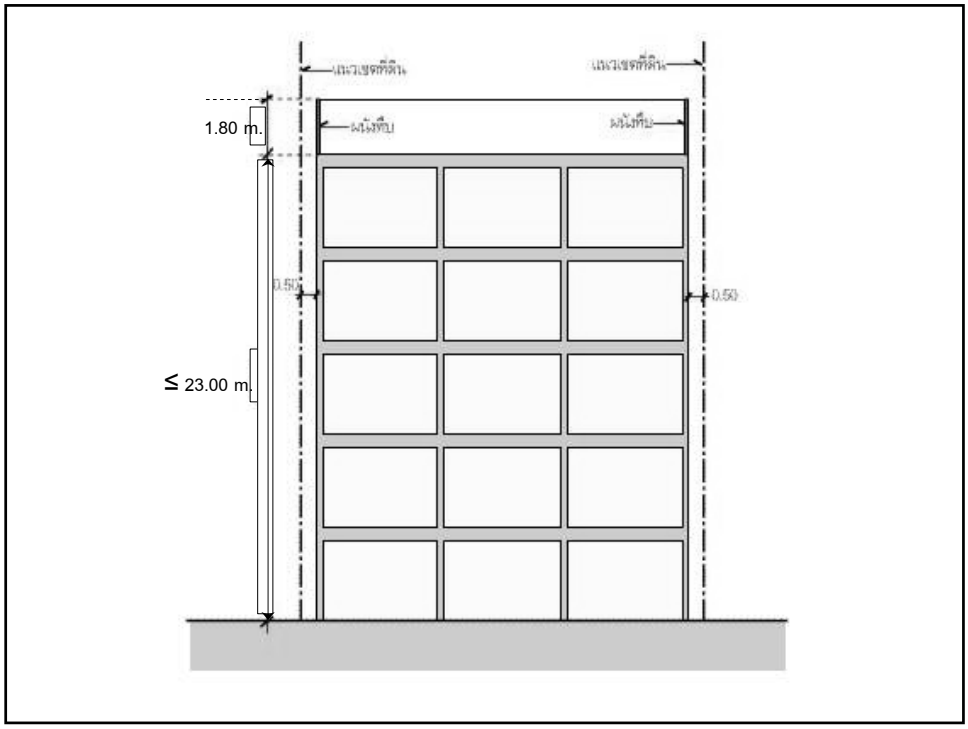
ข้อ 50 วรรคสอง

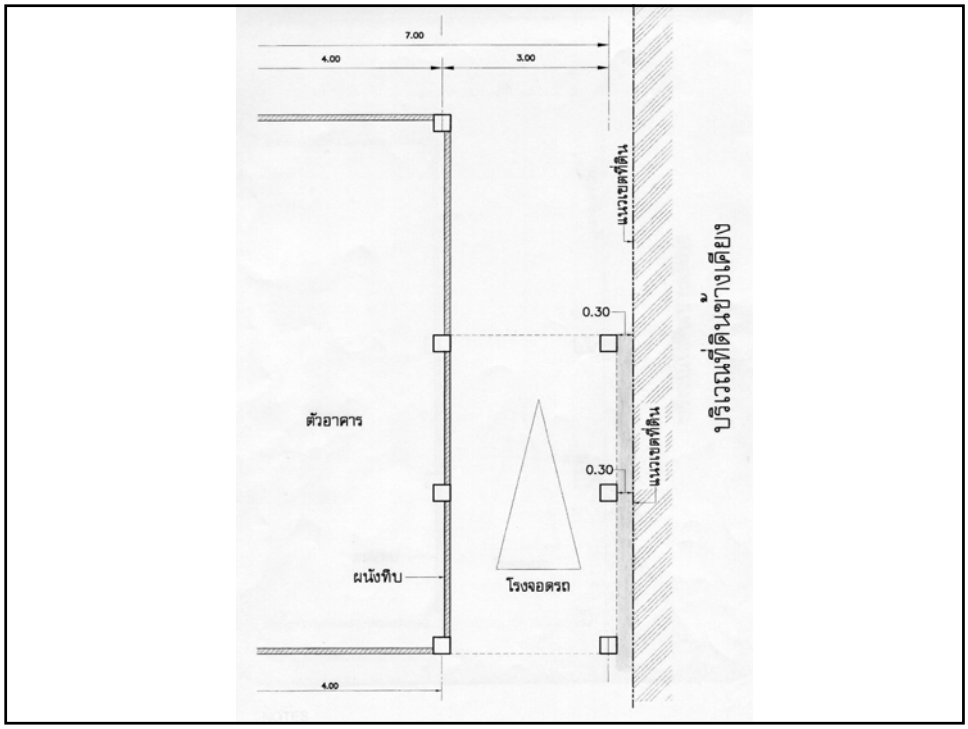
ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร

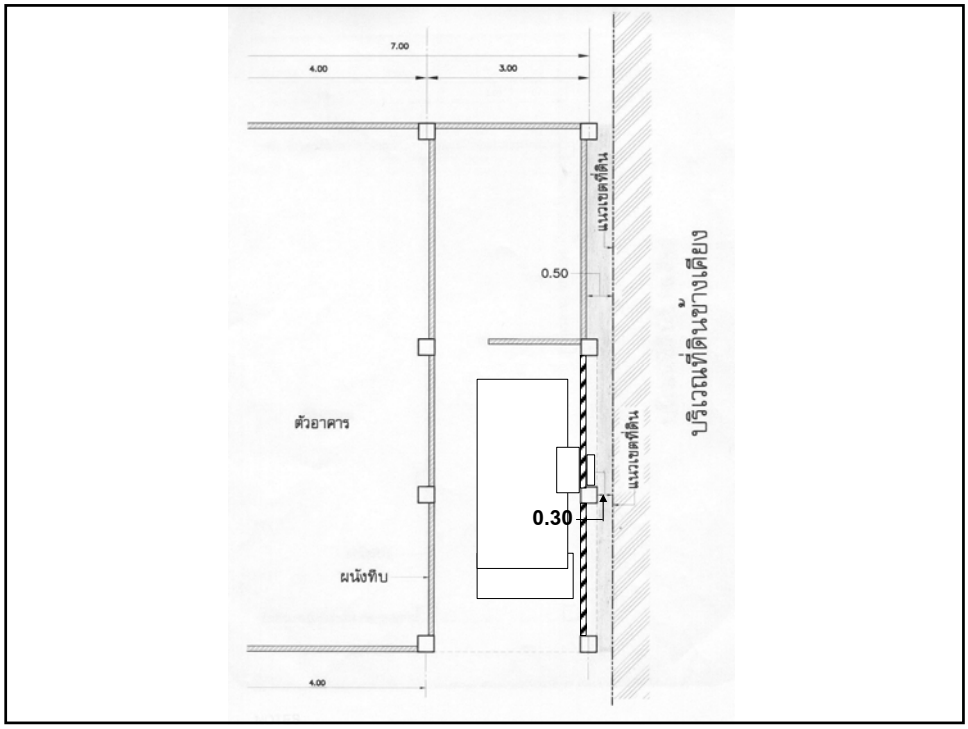
ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และดาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร

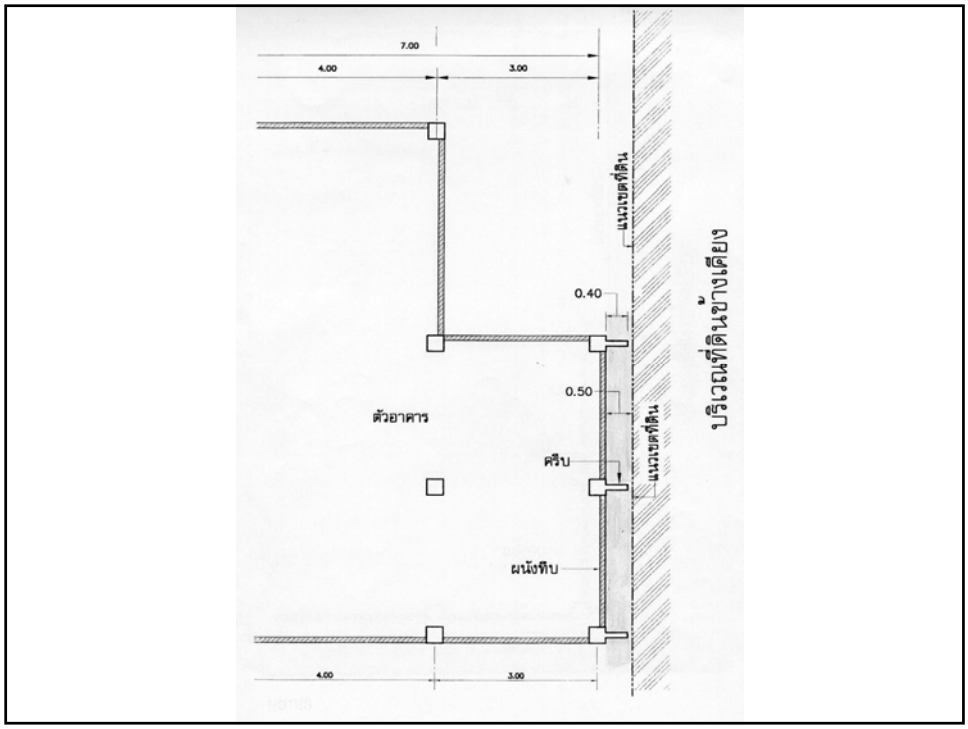
ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย



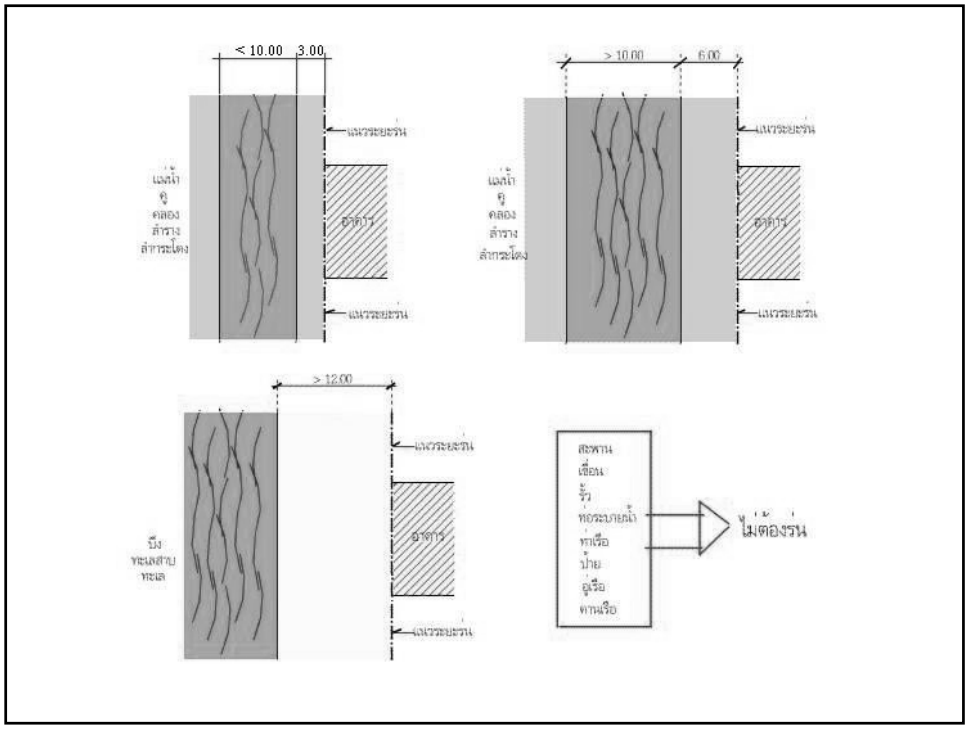

แนวเขตที่ดิน
แนวเขตที่ดิน
1.80 m.
ผนังทึบ
ผนังทึบ
0.50
0.50
≤ 23.00 m.


7.00
4.00
3.00
แนวเขตที่ดิน
0.30
ถนนสาธารณะ
ตัวอาคาร
0.30
แนวเขตที่ดิน
ผนังทึบ
โรงจอดรถ
4.00


7.00
4.00
3.00
0.50
0.30
ตัวอาคาร
ผนังทึบ
4.00
ริมเขตที่ดินด้านที่ติดกับที่ดินแปลงอื่น
หน้าต่างเปิดได้


7.00
4.00
3.00
0.40
0.50
ตัวอาคาร
ครีบ
ผนังทึบ
4.00
3.00
ริมเขตที่ดินด้านที่ติดกับที่ดินแปลงอื่น
หน้าต่างเปิดได้

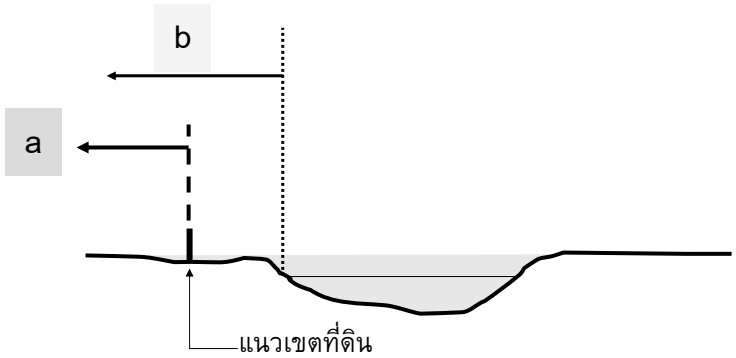
การร่นแนวอาคาร
จากแหล่งน้ำสาธารณะ

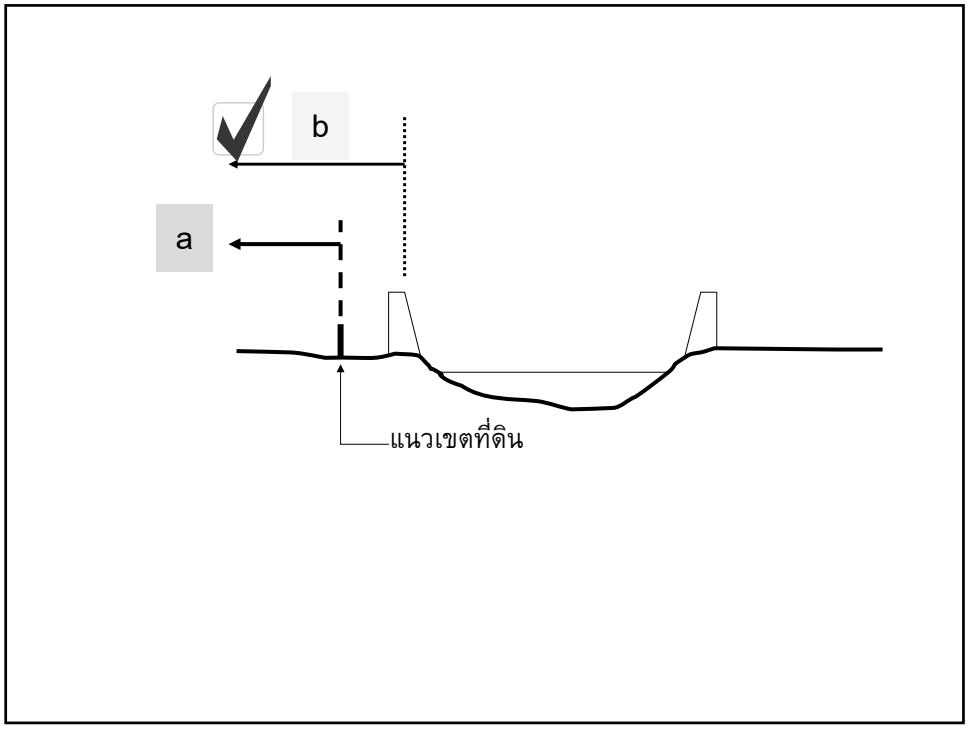


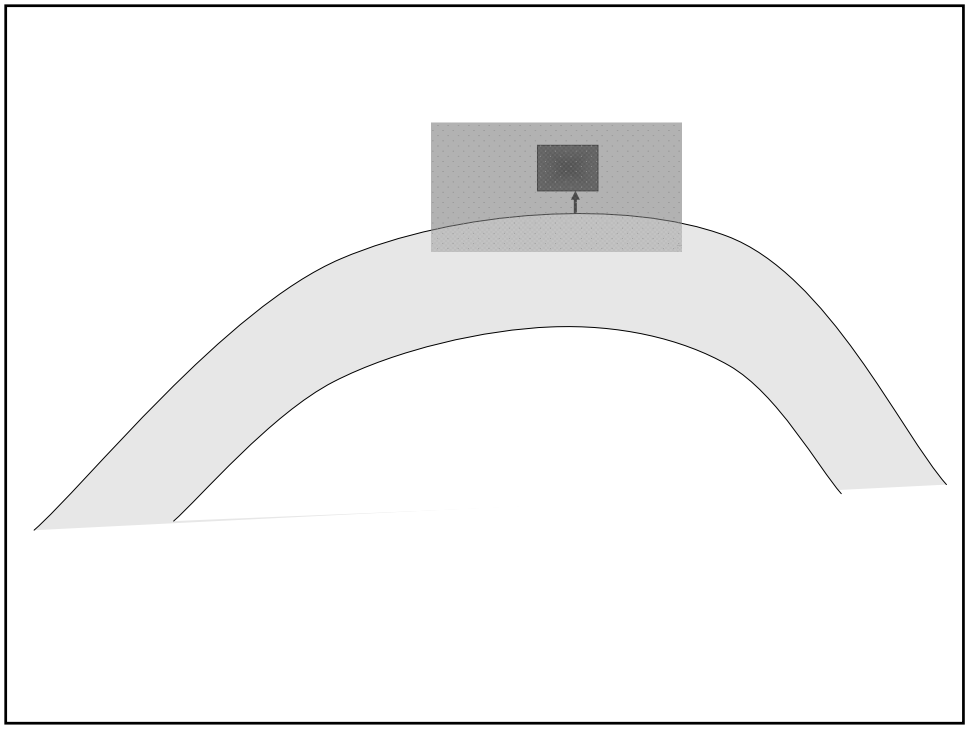
ข้อ ๔๒ อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๓ เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า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

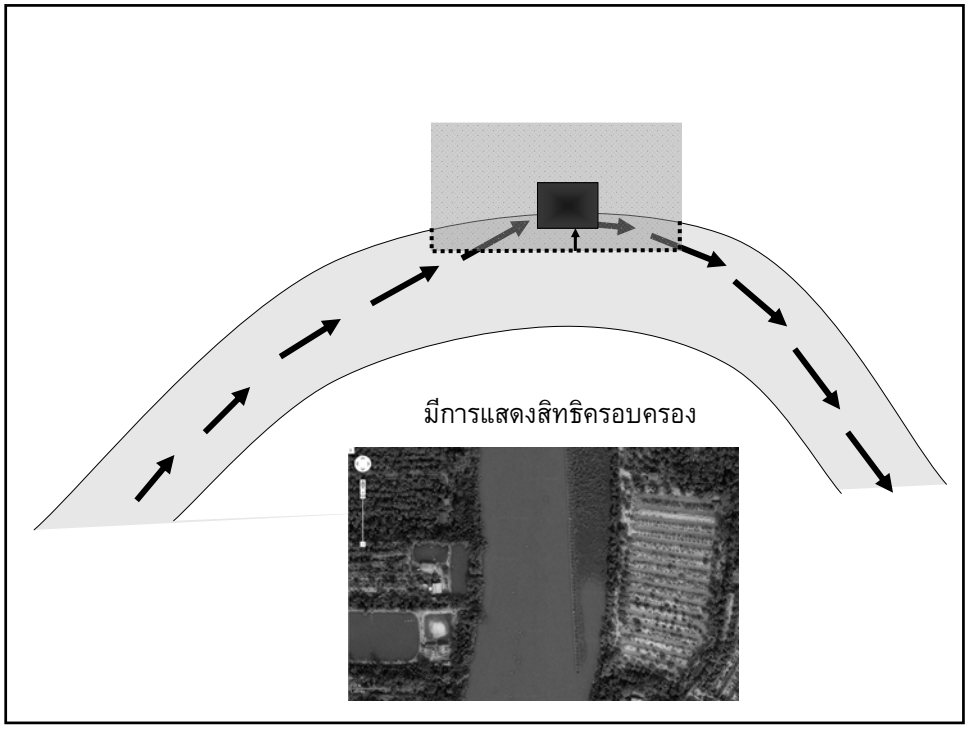
สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเลต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร

ทั้งนี้ เว้นแต่ สะพาน เขื่อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ท่าเรือ ป้าย อู่เรือ คานเรือ หรือที่ว่างที่ใช้เป็นที่จอดรถไม่ต้องร่นแนวอาคาร

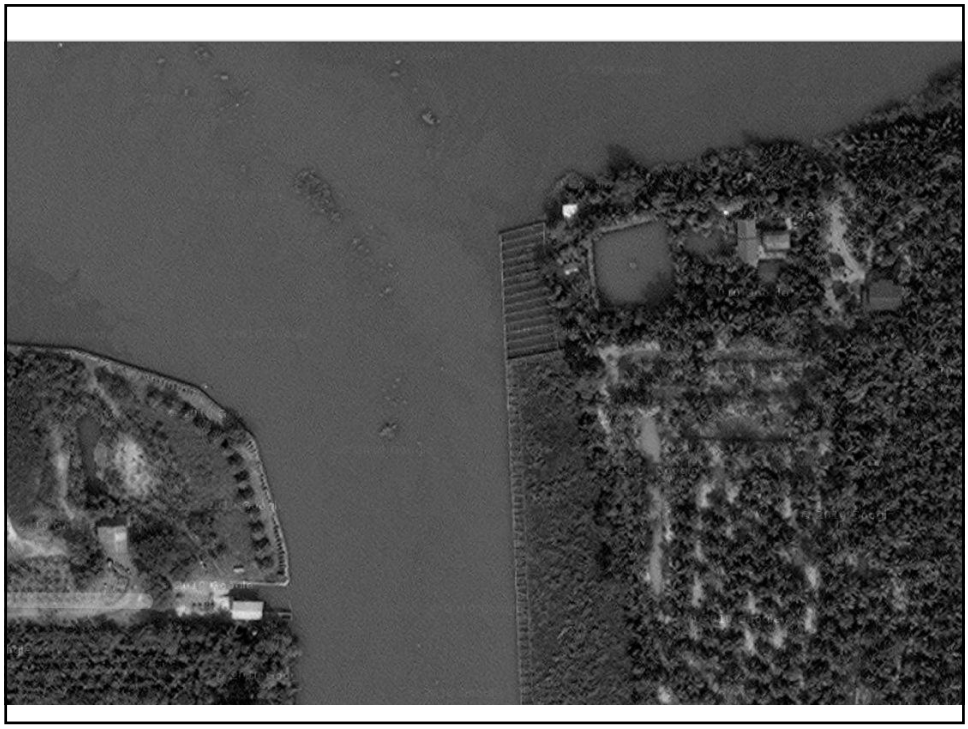


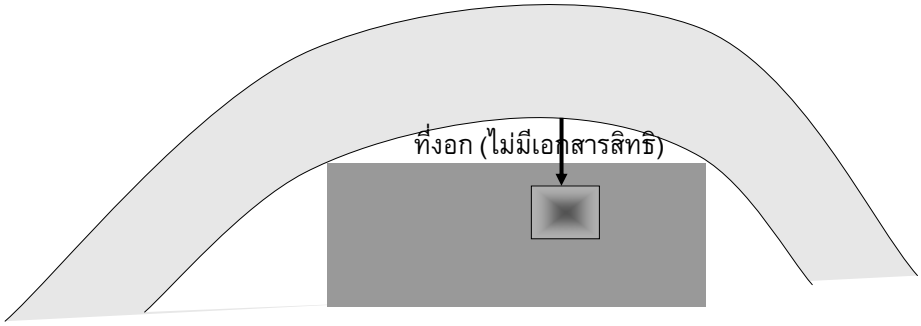

b
a
แนวเขตที่ดิน




มีการแสดงสิทธิครอบครอง

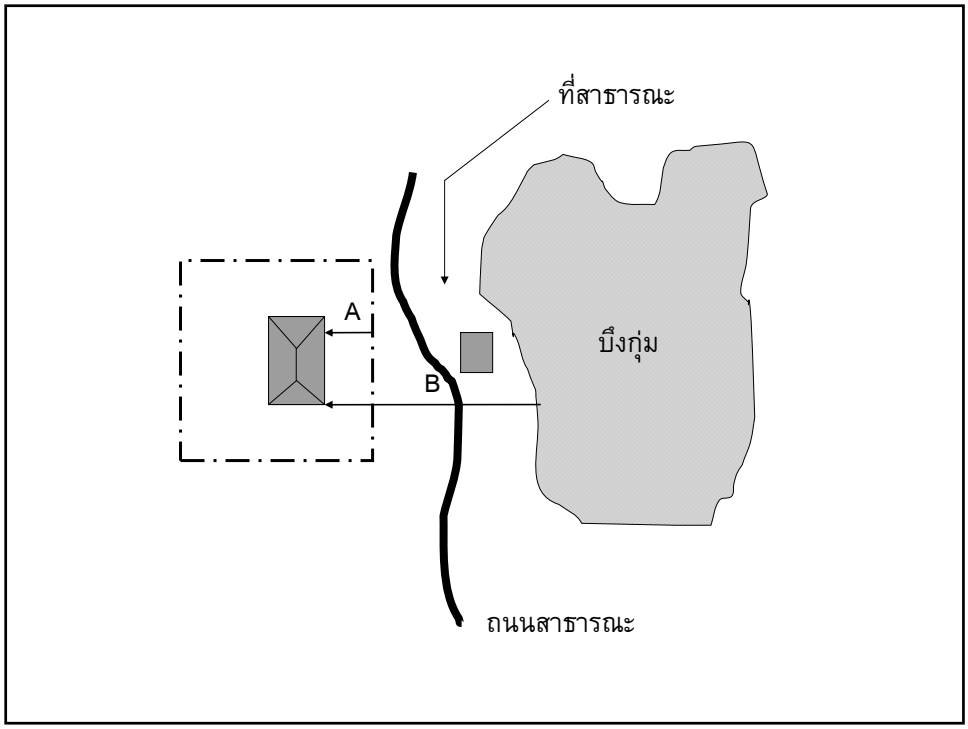


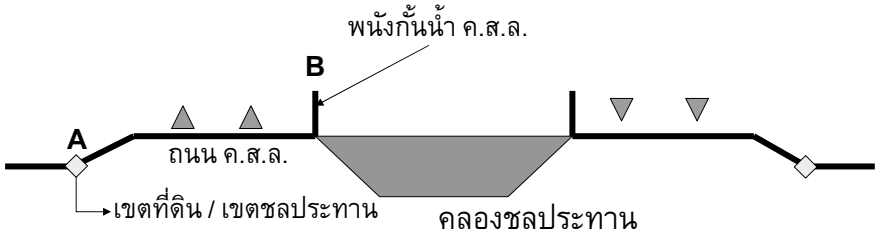


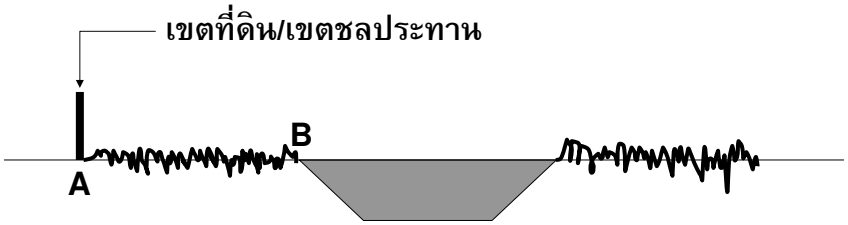


มาตรา 1308 ที่ดินแปลงใดเกิดที่งอกริมตลิ่ง ที่งอกย่อมเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น




ที่สาธารณะ
A
B
บึงกุ่ม
ถนนสาธารณะ





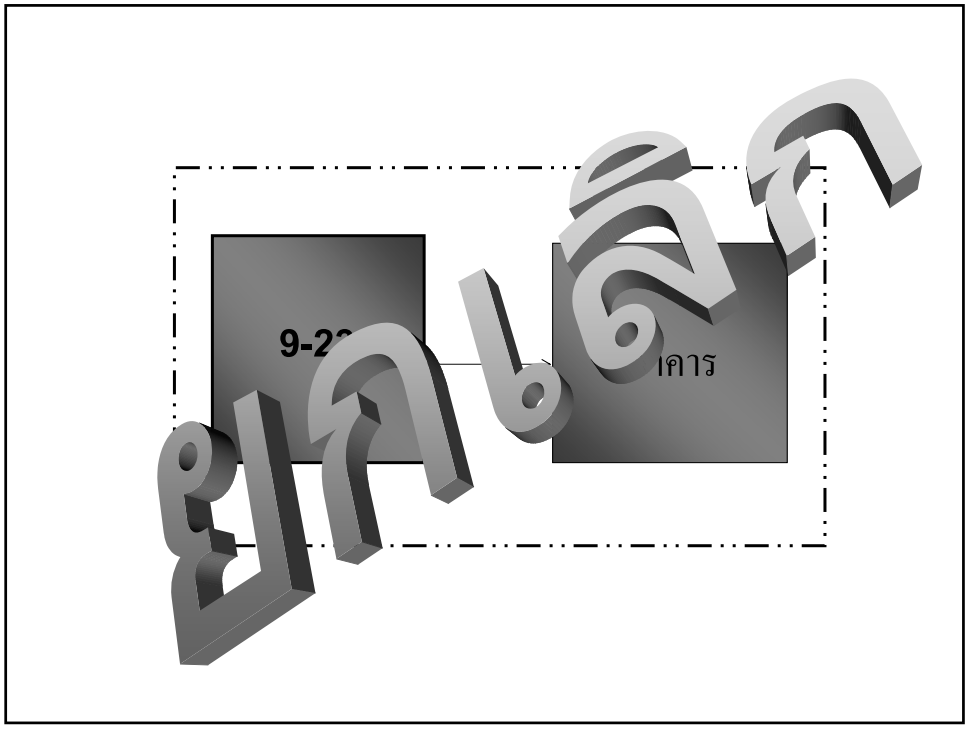
กฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550)

หลักการ

แก้ไขข้อ 48 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55

ข้อ ๔๘ การก่อสร้างอาคาร[illegible]ารบ[illegible] ในที่ดิน
เจ้าของเดียวกัน พื้นหรือผนัง[illegible]องอา[illegible]อาคารสูงไม่
เกิน ๙ เมตร ต้อง[illegible]คาร[illegible]ไม่น[illegible]ว่า ๔ เมตร และ
สำหรับ[illegible]สูง[illegible]น ๙ [illegible]มตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ต้อง
ห่างอา[illegible]อื่น[illegible]น้อ[illegible]ว่า ๖ เมตร





ข้อ ๔๘ การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) ผนังของอาคารด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง 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

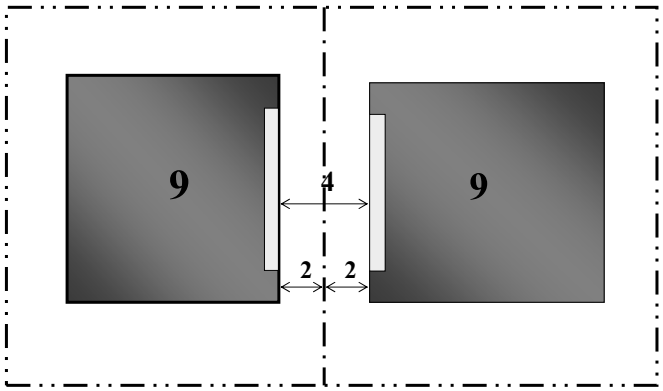
(๒) ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังทึบต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้

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

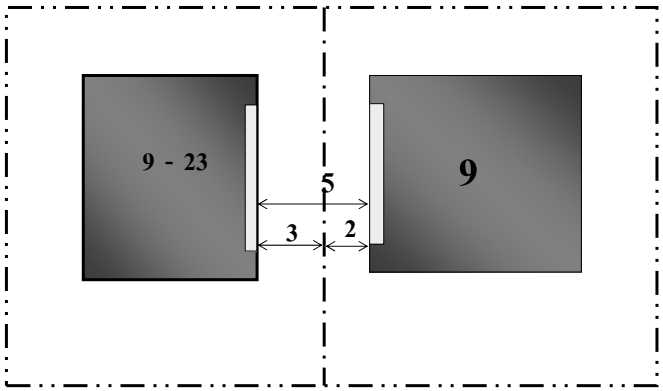
(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร

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

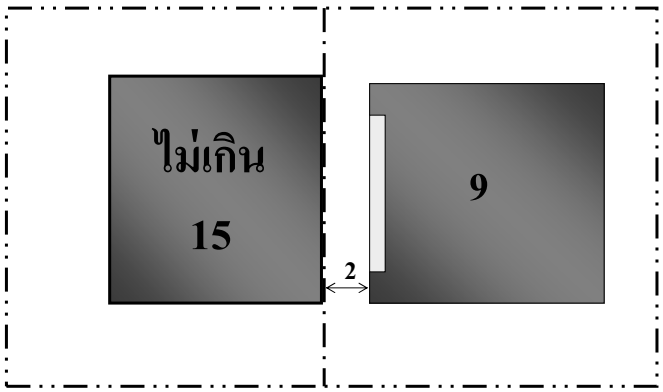
(ง) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ไม่น้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร



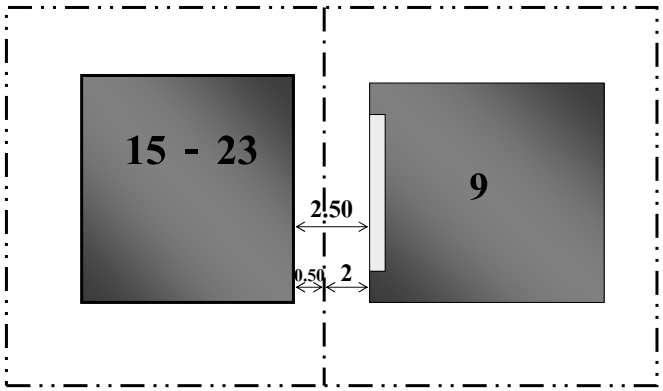
ข้อ 1 (ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 4 เมตร



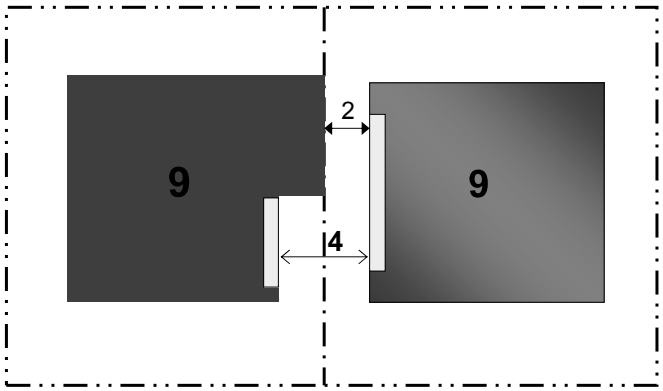
ข้อ 1 (ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 5 เมตร



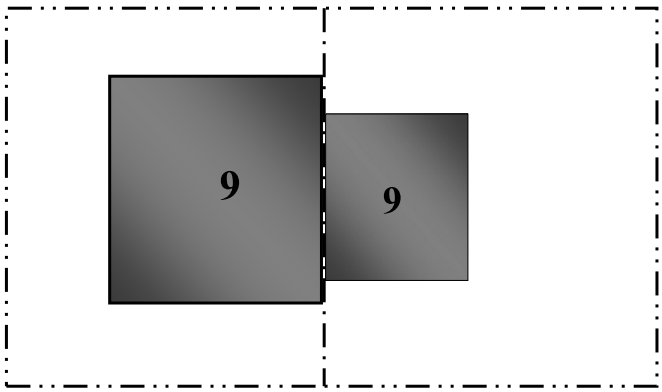
ข้อ 2 (ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2 เมตร



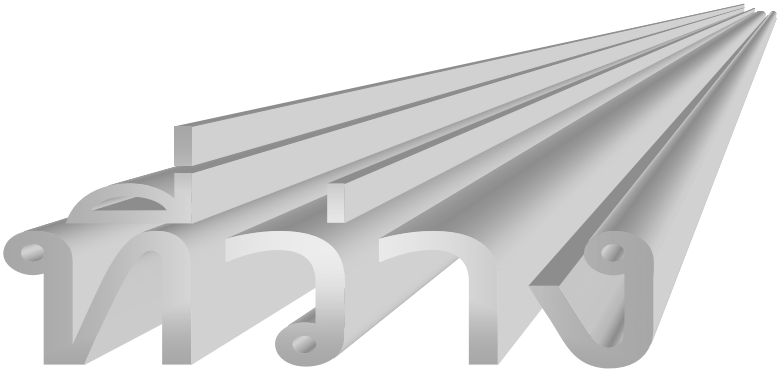
ข้อ 2 (ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร



ข้อ 1 (ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 4 เมตร

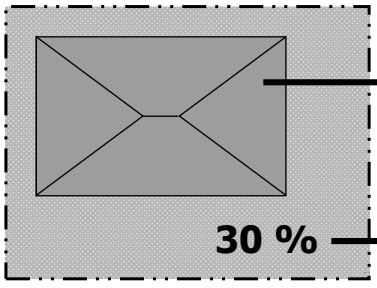


ไม่ได้กำหนด → ไม่ห้าม



“ ที่ว่าง ” หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้าง หรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น

ข้อ 33

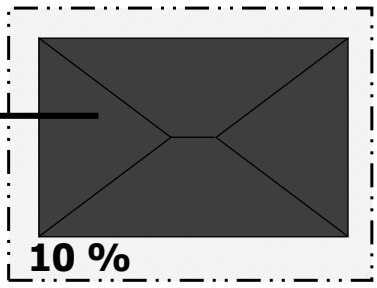


อาคารอยู่อาศัย

อาคารอยู่อาศัยรวม

ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

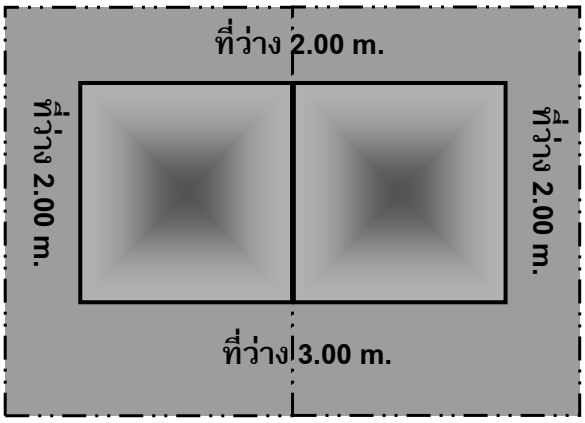
ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย



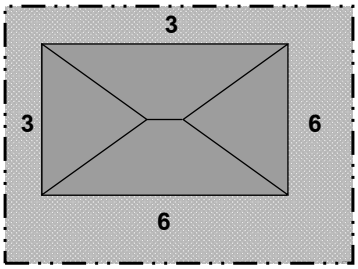
บ้านแฝด



บ้านแฝด (ข้อ 37)

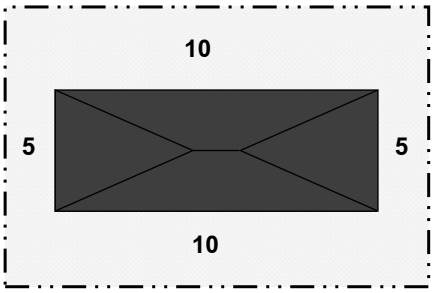


คลังสินค้า (ข้อ 38)



พท. อาคาร ตั้งแต่ 100 ตร.ม.
แต่ไม่เกิน 500 ตร.ม.

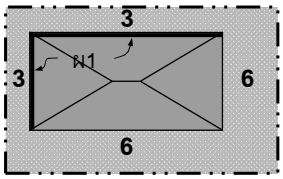
พท. อาคาร เกิน 500 ตร.ม.



หน่วย : เมตร

โรงงาน

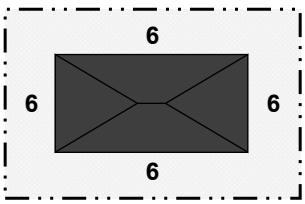
(ข้อ 39)

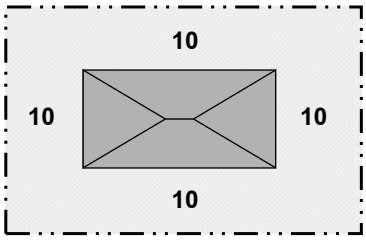


พท.อาคาร ตั้งแต่
200 ตร.ม. แต่ไม่เกิน
500 ตร.ม.

ผ1 = ผนังทึบ ก่ออิฐหรือ ค.ส.ล.
ยกเว้นประตูหนีไฟ

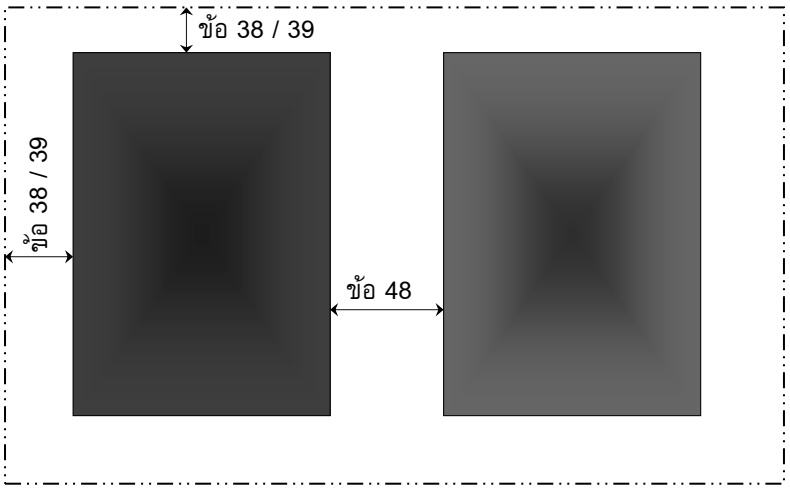
พท.อาคาร ตั้งแต่
500 ตร.ม. แต่ไม่เกิน
1,000 ตร.ม.





พท.อาคาร เกิน 1,000 ตร.ม.

หน่วย : เมตร



ที่ว่างตามกฎหมายผังเมือง

หน้า ๒๕
เล่ม ๑๒๗ ตอนที่ ๔๑ ก ราชกิจจานุเบกษา ๒ กรกฎาคม ๒๕๕๓

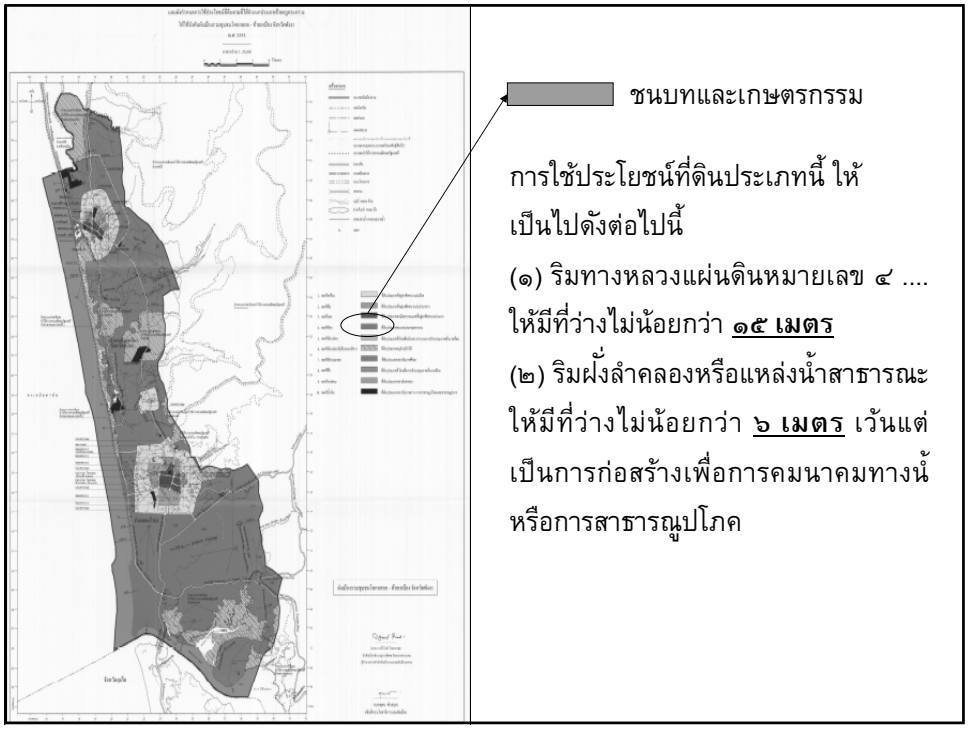
ตัวอย่าง

กฎกระทรวง

ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนโคกกลอย - ท้ายเหมือง จังหวัดพังงา

พ.ศ. ๒๕๕๓

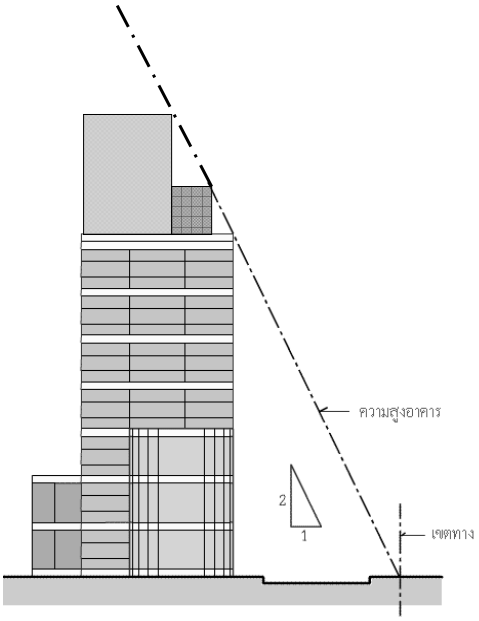
อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และมาตรา ๒๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๕ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๓๔

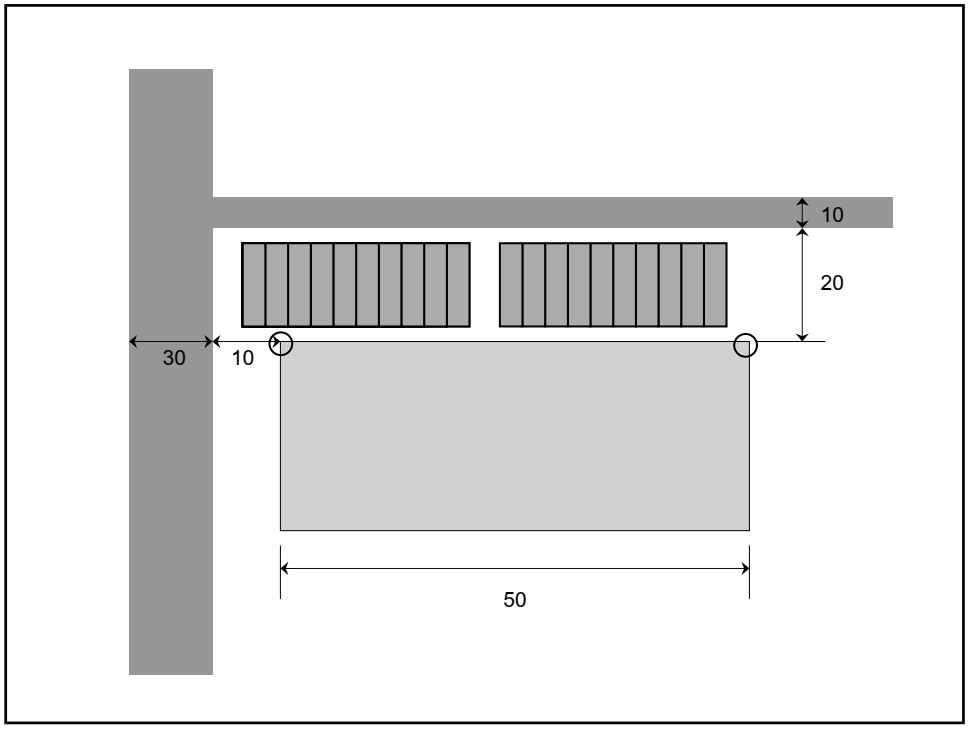

ชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้
(๑) ริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔ .... ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร
(๒) ริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค


ความสูงของอาคาร

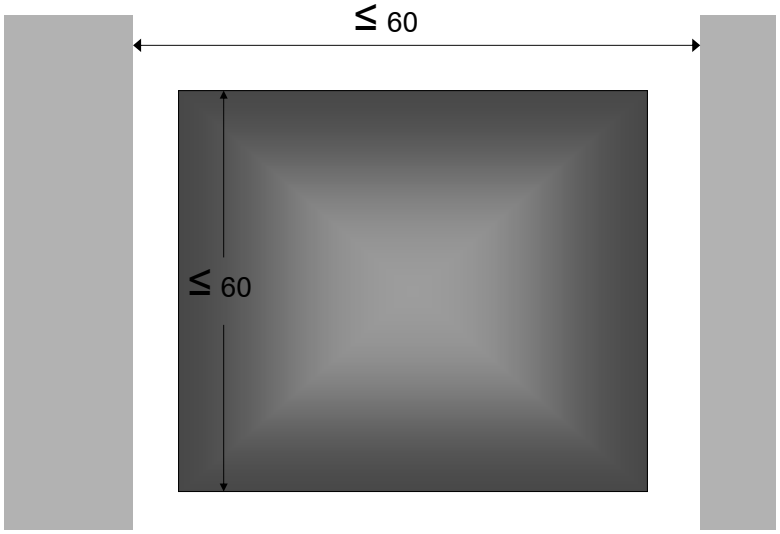
ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด

ความสูงของอาคารให้วัดแนวดิ่งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด



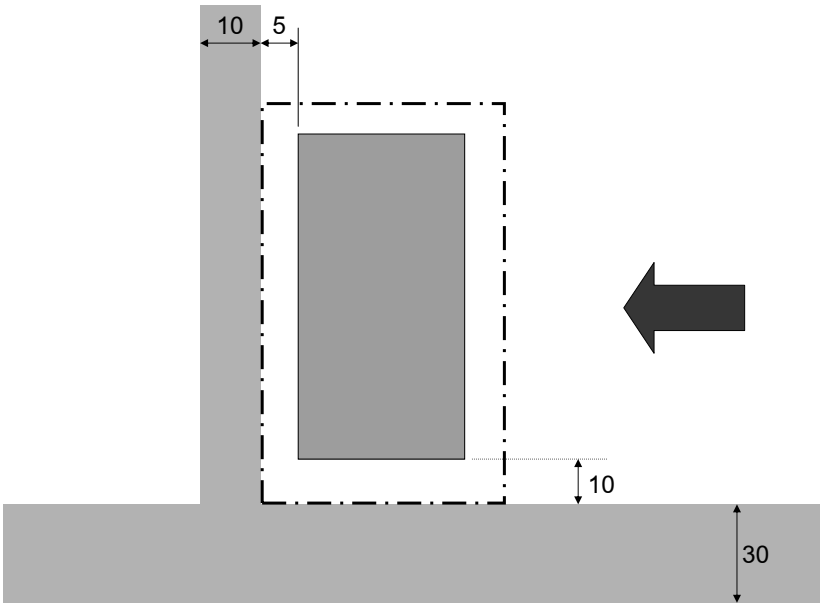


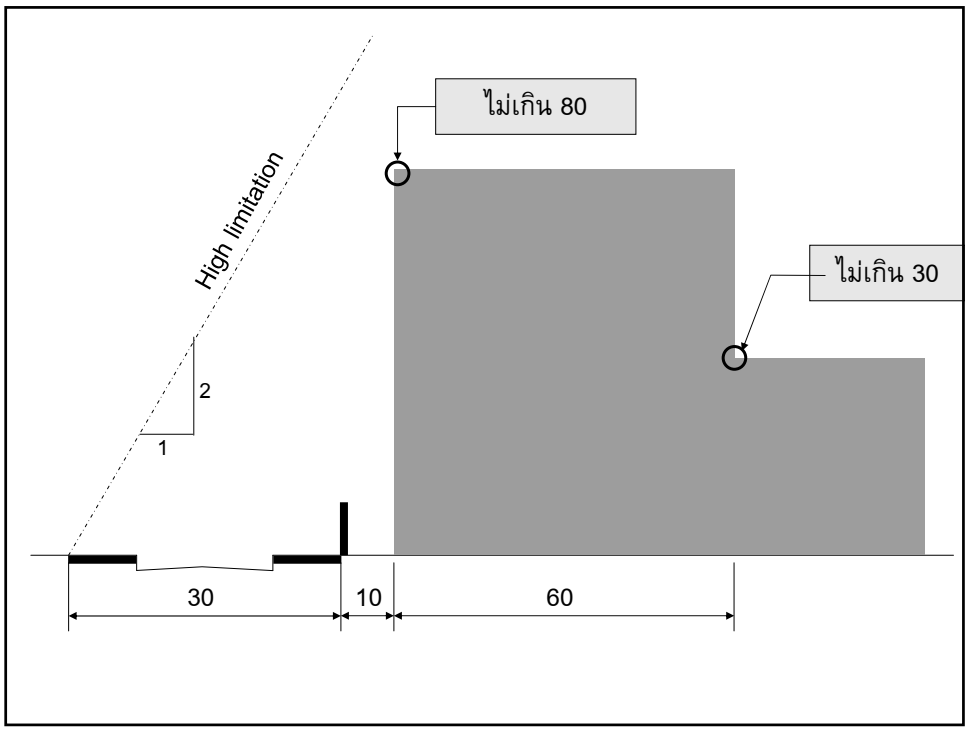
ข้อ 45 ความสูงของอาคารให้คิดจากถนนที่กว้างกว่า

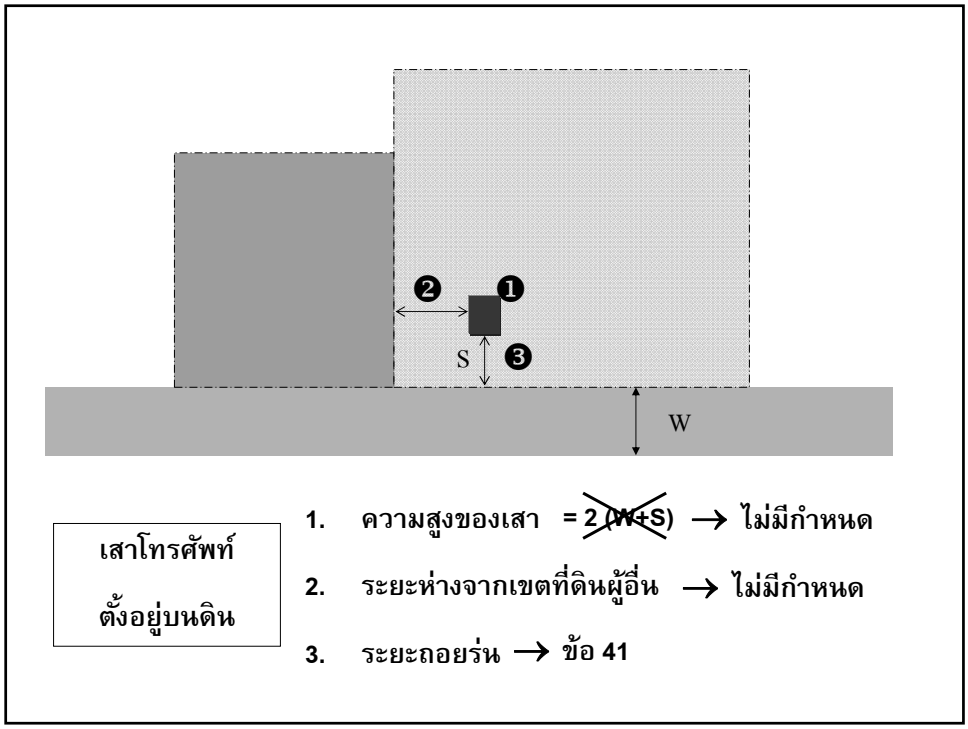


ข้อ 46 อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่**มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน** ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกิน**สองเท่า**ของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขต**ถนนสาธารณะ**ด้านตรงข้ามของ**สายที่กว้างกว่า**และ**ความยาวของอาคาร**ตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่า **ต้องไม่เกิน 60 เมตร**

สำหรับอาคารซึ่งเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 15 เมตร







เสาโทรศัพท์ตั้งอยู่บนดิน

1. ความสูงของเสา ~~= 2 (W+S)~~ → ไม่มีกำหนด
2. ระยะห่างจากเขตที่ดินผู้อื่น → ไม่มีกำหนด
3. ระยะถอยร่น → ข้อ 41

ห้องแถว
ตึกแถว
บ้านแถว





“ห้องแถว” อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่

“ตึกแถว” อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

“บ้านแถว” ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกินสามชั้น

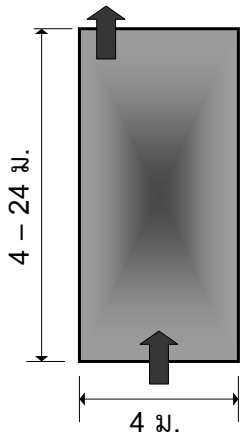
ห้องแถว + ตึกแถว

1. พาณิชย์ ✓
2. พาณิชย์ + พักอาศัย ✓
3. พักอาศัย ✓

บ้านแถว

1. พาณิชย์ ✗
2. พาณิชย์ + พักอาศัย ✗
3. พักอาศัย ✓

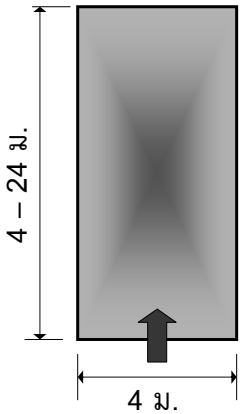
ห้องแถว/ตึกแถว



พื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหา

ไม่น้อยกว่า **30** ตร.ม.

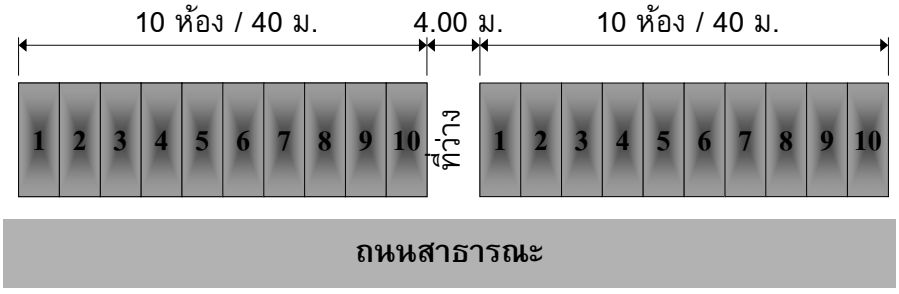
บ้านแถว



พื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหา

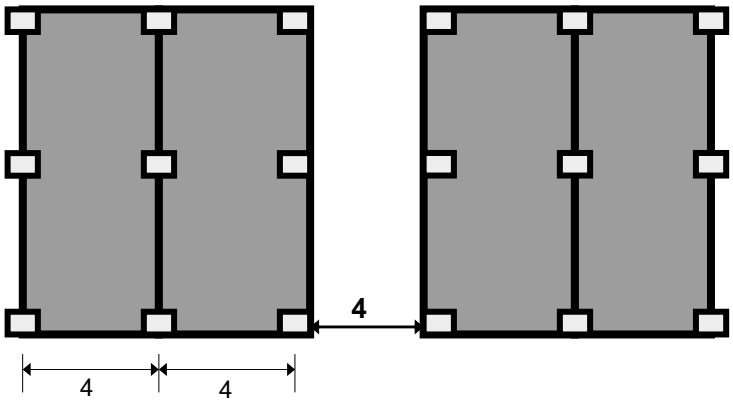
ไม่น้อยกว่า **24** ตร.ม.

ข้อ 4 ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน 40 เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกันและใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม

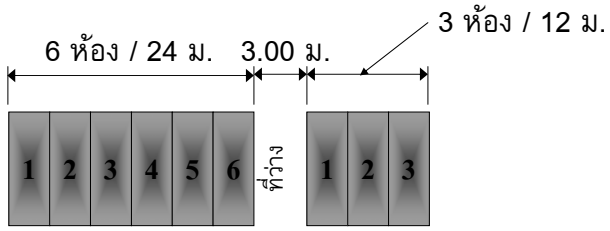


ห้องแถว/ตึกแถว/บ้านแถว

ระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว (และบ้านแถว) ที่สร้างถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง 40 เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของห้องแถวหรือตึกแถวเพื่อเชื่อมกับที่ว่างหลังอาคาร (ข้อ 34 วรรคสาม , ข้อ 36 วรรคสอง)



ห้องแถวหรือตึกแถว (และบ้านแถว) ที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตรแต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว (และบ้านแถว) นั้นกว้างน้อยกว่า 4 เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว (และบ้านแถว) แต่ให้ถือว่าห้องแถวหรือตึกแถว (และบ้านแถว) นั้นสร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน (ข้อ 34 วรรคสี่ , ข้อ 36 วรรคสาม)

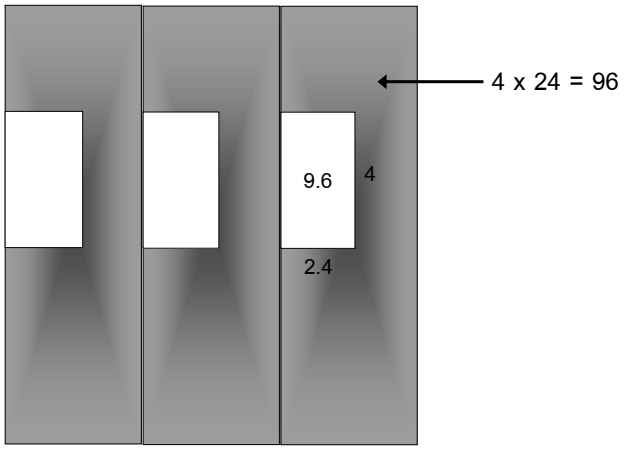


ถนนสาธารณะ

ห้องแถว/ตึกแถว/บ้านแถว

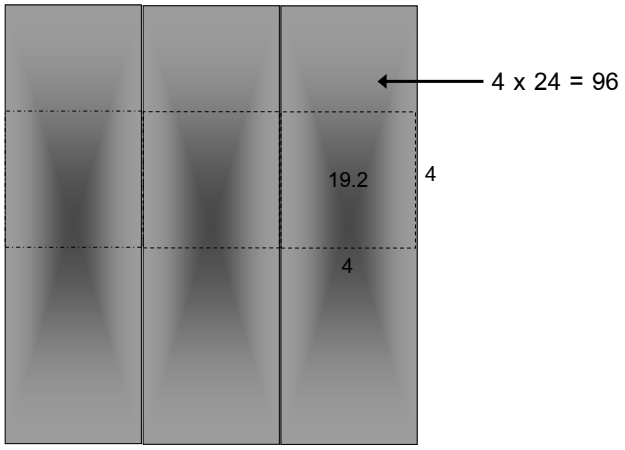
ห้องแถว ตึกแถว

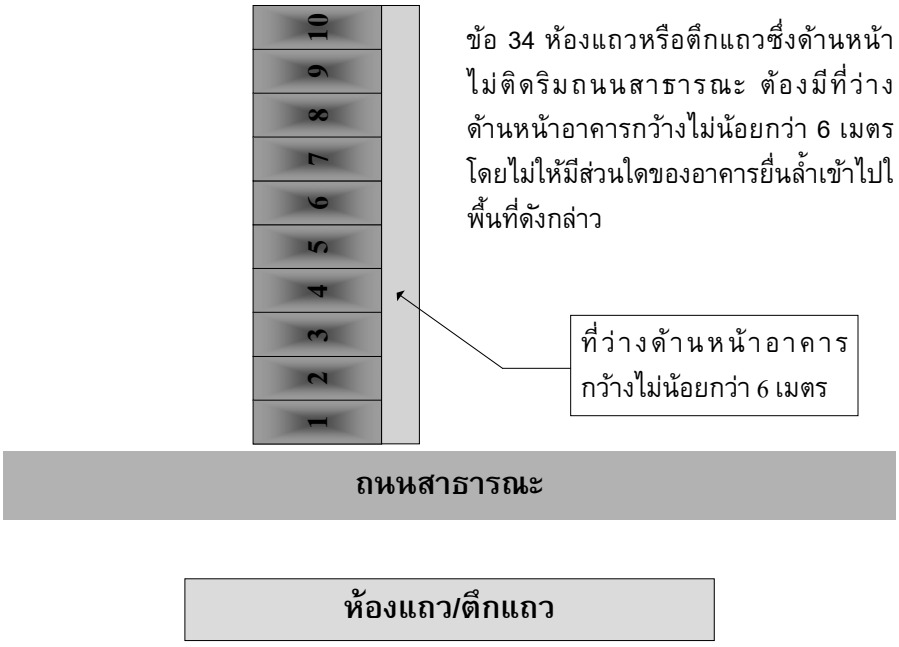
ในกรณีที่ความลึกของอาคารเกิน ๑๖ เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมขึ้นบริเวณหนึ่งที่ระยะระหว่าง ๑๒ เมตรถึง ๑๖ เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น (ข้อ ๒ วรรคสอง)



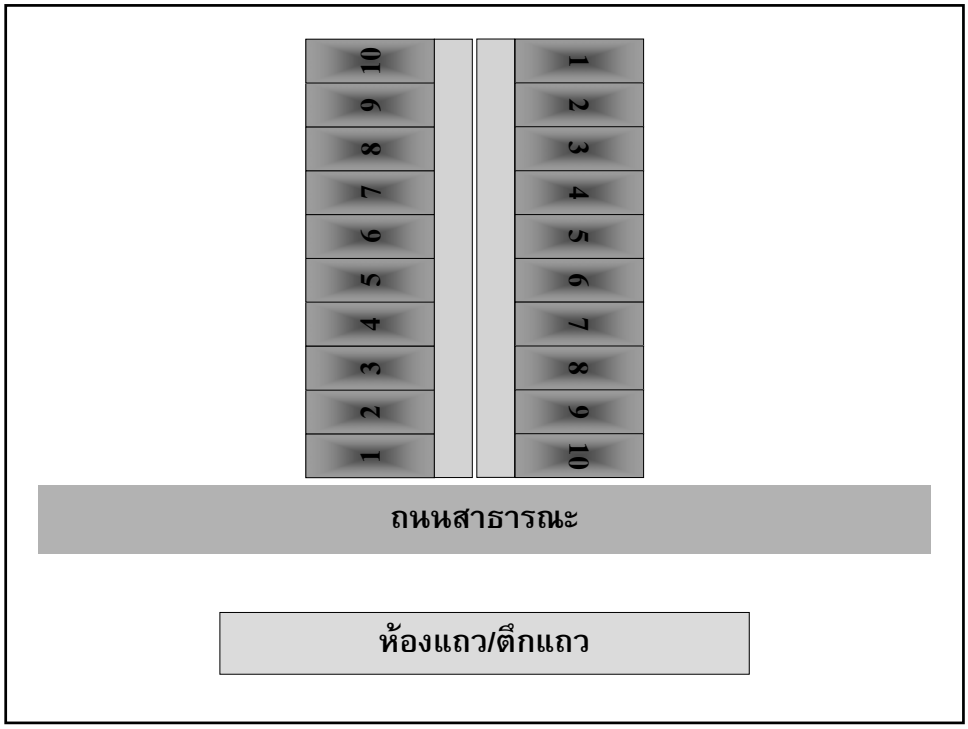
บ้านแถว

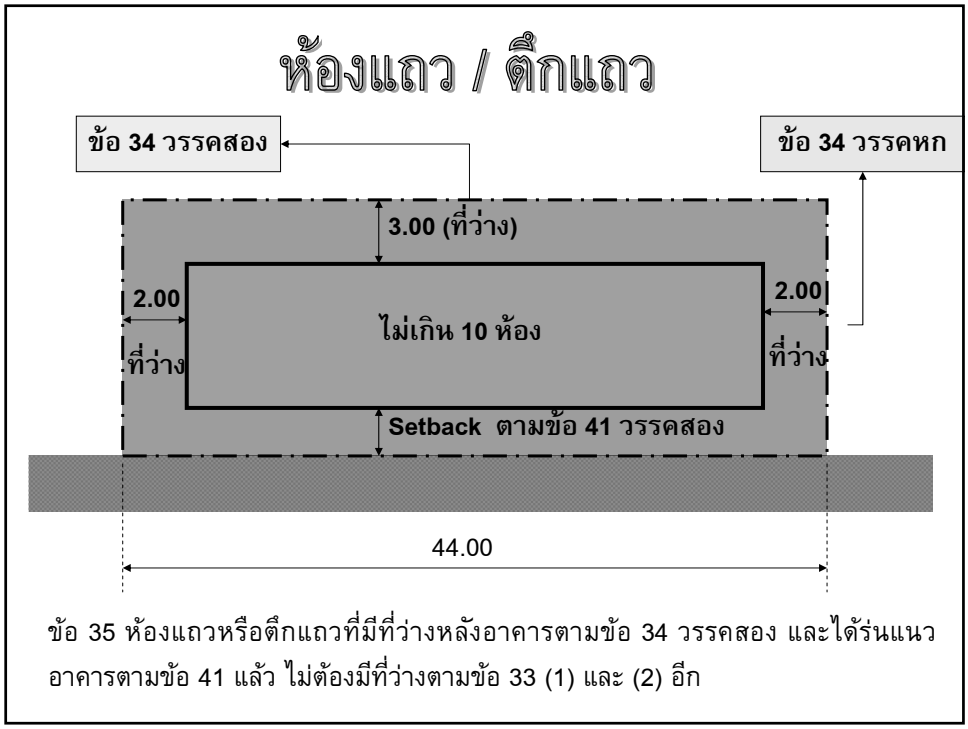
ในกรณีที่ความลึกของอาคารเกิน 16 เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมขึ้นบริเวณหนึ่งที่ระยะระหว่าง 12 เมตรถึง 16 เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า **20 ใน 100** ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น (ข้อ 3 วรรคสอง)





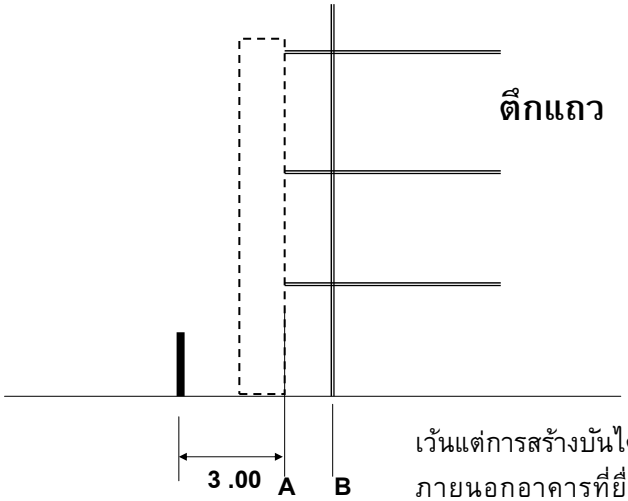
ข้อ 34 ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว





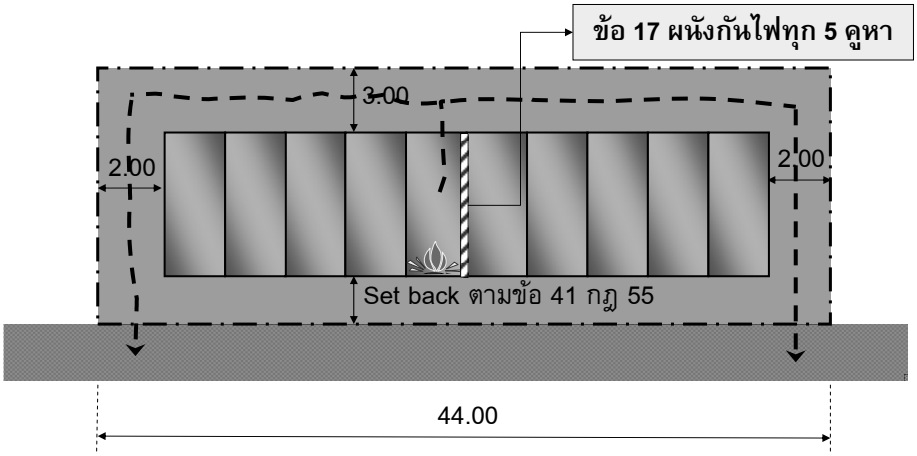
ข้อ 35 ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีที่ว่างหลังอาคารตามข้อ 34 วรรคสอง และได้รับแนวอาคารตามข้อ 41 แล้ว ไม่ต้องมีที่ว่างตามข้อ 33 (1) และ (2) อีก

“ที่ว่าง” ด้านหลังห้องแถว ตึกแถว

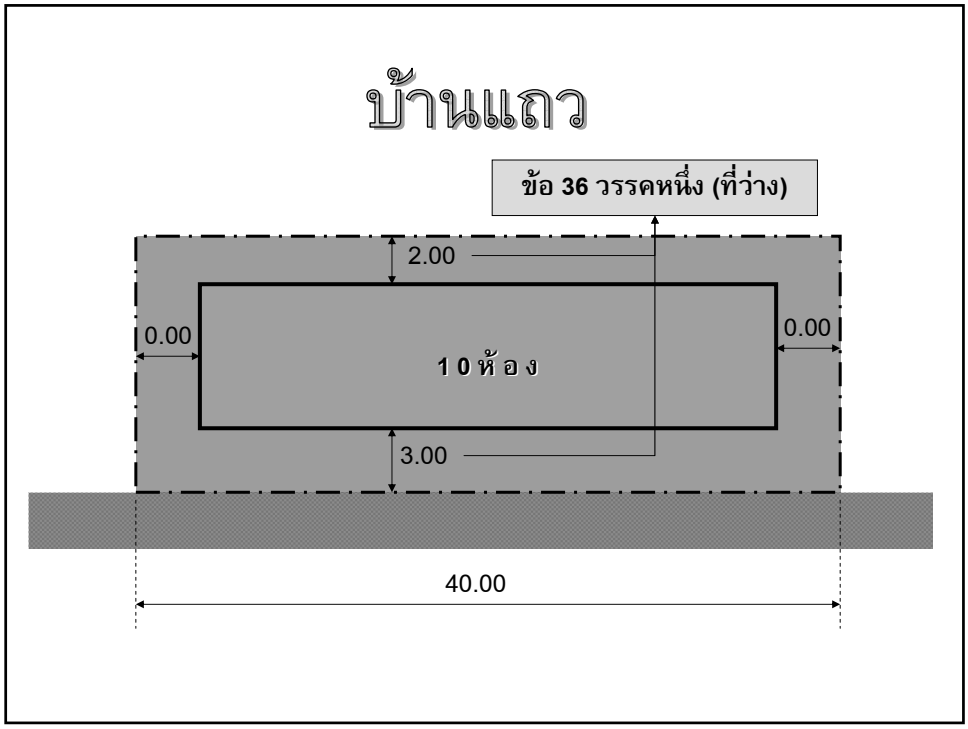


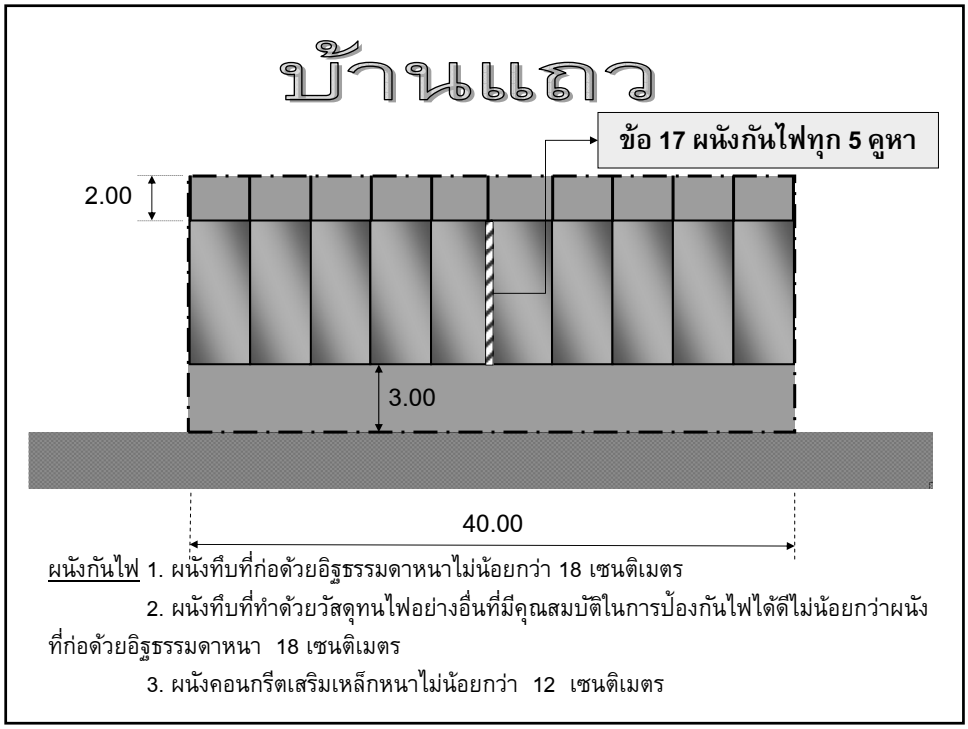
เว้นแต่การสร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน 1.40 เมตร

ห้องแถว / ตึกแถว



ข้อ 34 วรรคห้า ห้ามก่อสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใด หรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักมูลฝอย หรือที่พักรวมมูลฝอย บนที่ว่าง





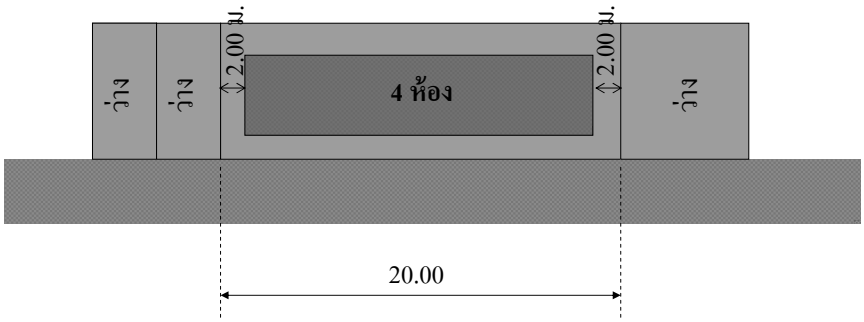
ผนังกันไฟ 1. ผนังทึบที่ก่อด้วยอิฐธรรมดาหนาไม่น้อยกว่า 18 เซนติเมตร

2. ผนังทึบที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างอื่นที่มีคุณสมบัติในการป้องกันไฟได้ดีไม่น้อยกว่าผนังที่ก่อด้วยอิฐธรรมดาหนา 18 เซนติเมตร

3. ผนังคอนกรีตเสริมเหล็กหนาไม่น้อยกว่า 12 เซนติเมตร

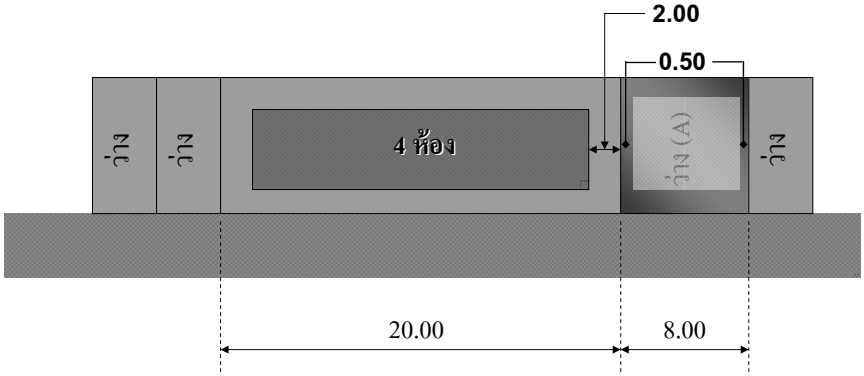
คำถาม : จะสร้างตึกแถวได้กี่ห้อง (ห้องละ 4.00 ม.)

คำตอบ → สร้างได้ 4 ห้อง



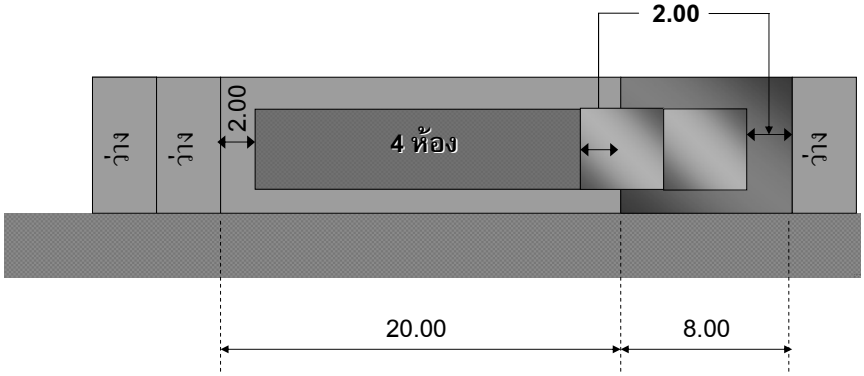
คำถาม : ที่ดินแปลง (A) จะก่อสร้างตึกแถว 2 คูหาได้หรือไม่

คำตอบ ไม่ได้ แต่ก่อสร้างอาคารเดี่ยวได้



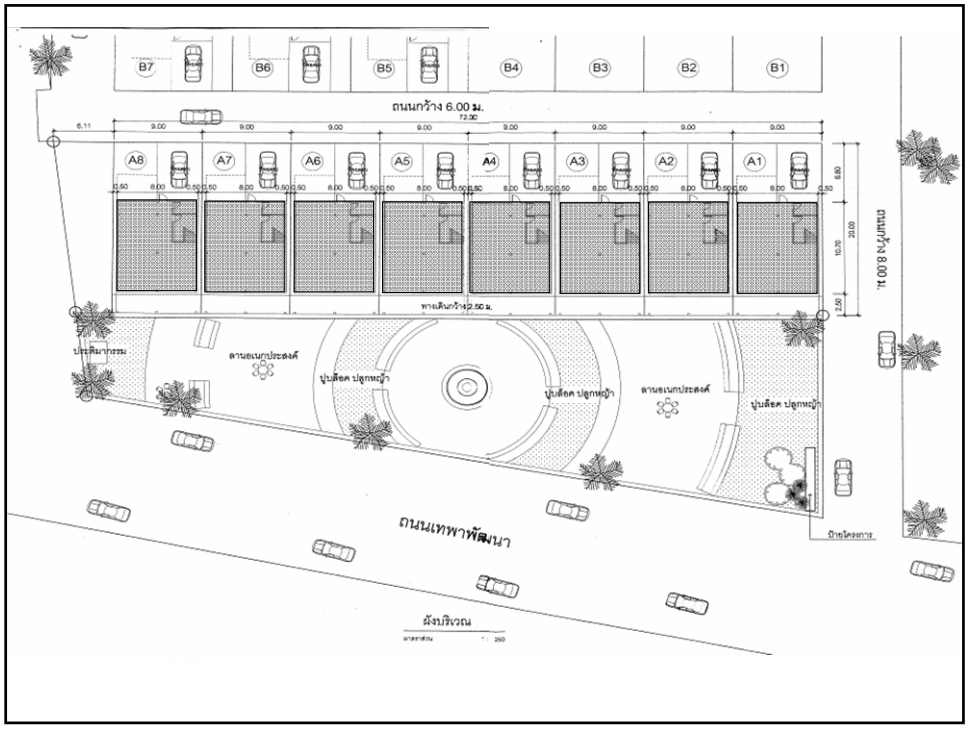
คำถาม : ที่ดินแปลง (A) จะก่อสร้างตึกแถว 2 คูหาได้หรือไม่

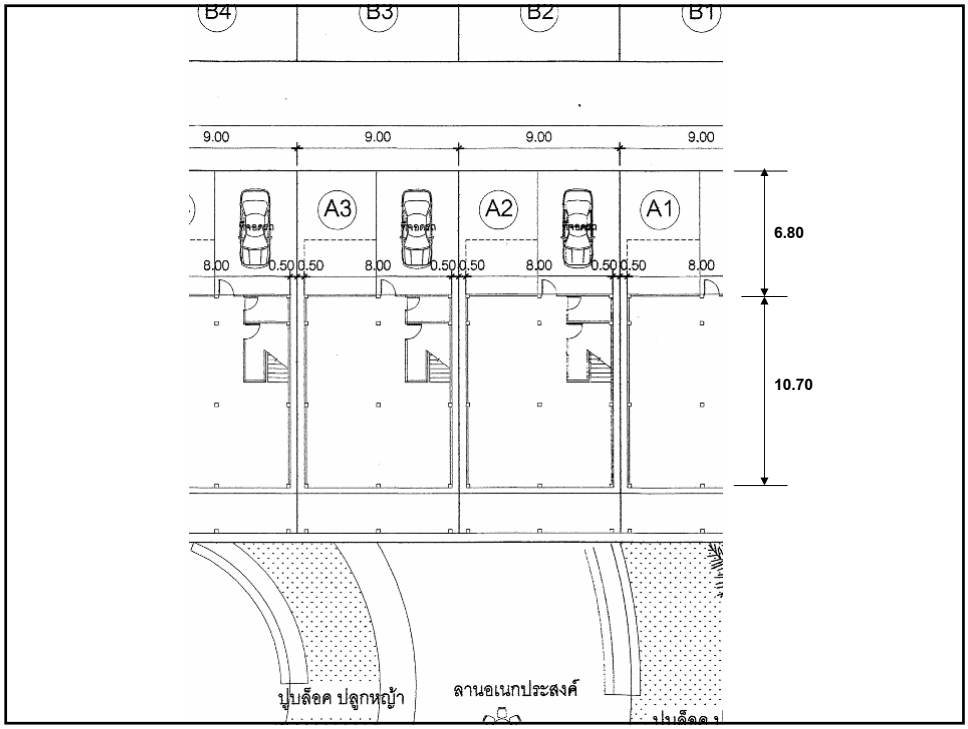
คำตอบ : ได้ ตามข้อ 49(2)

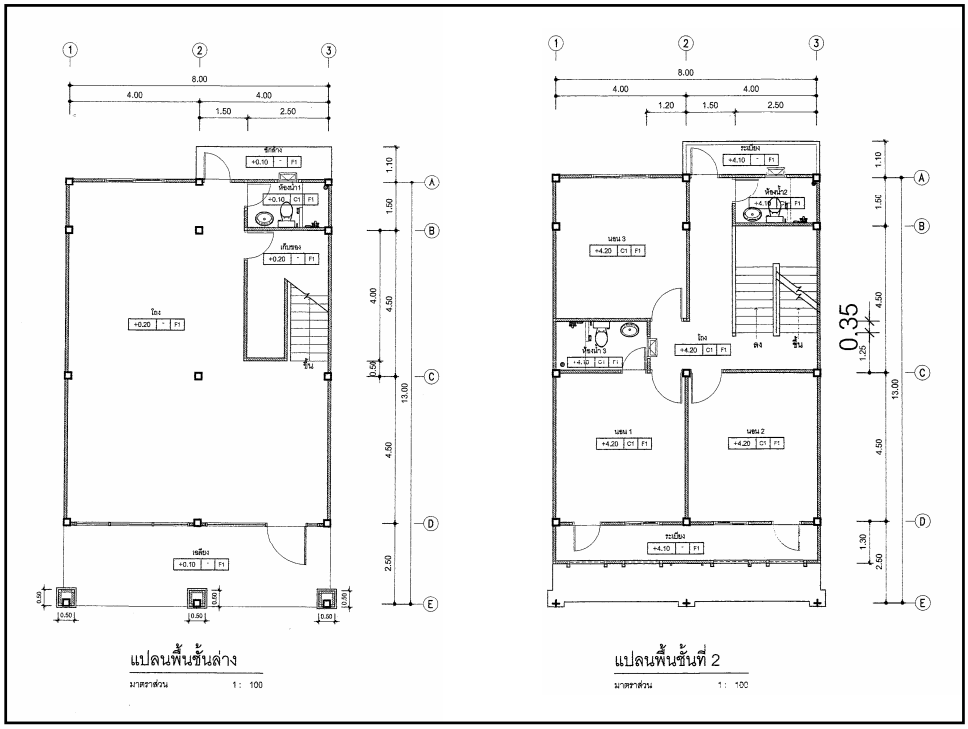


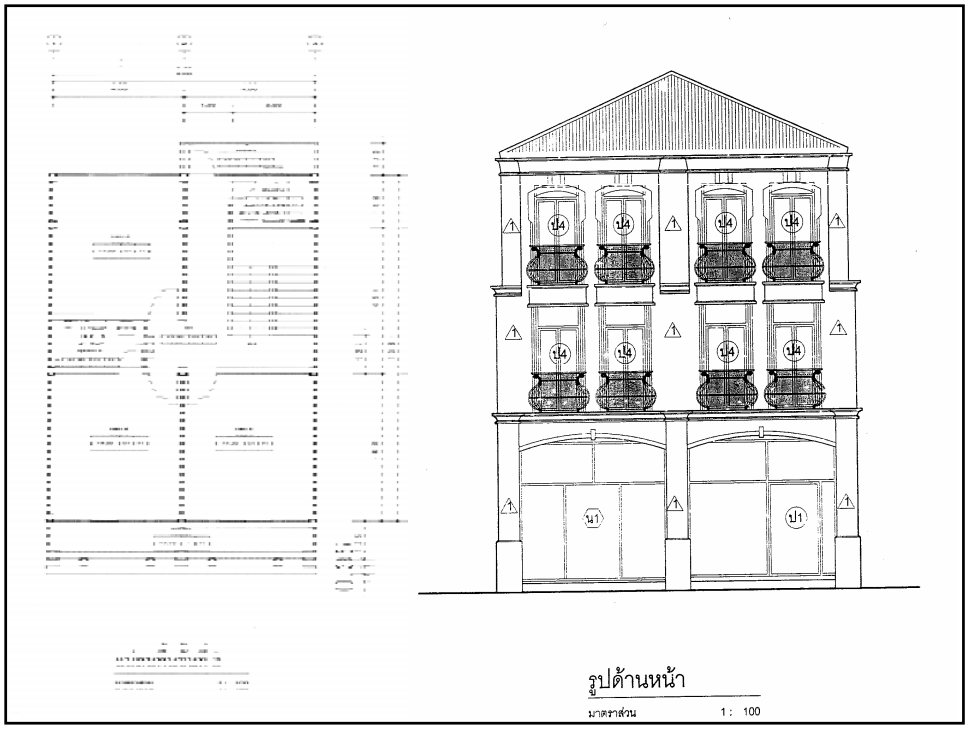
ข้อ ๔๙ การก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว

(๒) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมี***จำนวนไม่ถึงสิบคูหาและมีความยาวรวมกันไม่ถึง ๔๐ เมตร*** อาคารที่สร้างขึ้นจะต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ***เว้นแต่การสร้างห้องแถวหรือตึกแถวต่อจากห้องแถวหรือตึกแถวตามข้อ ๔***

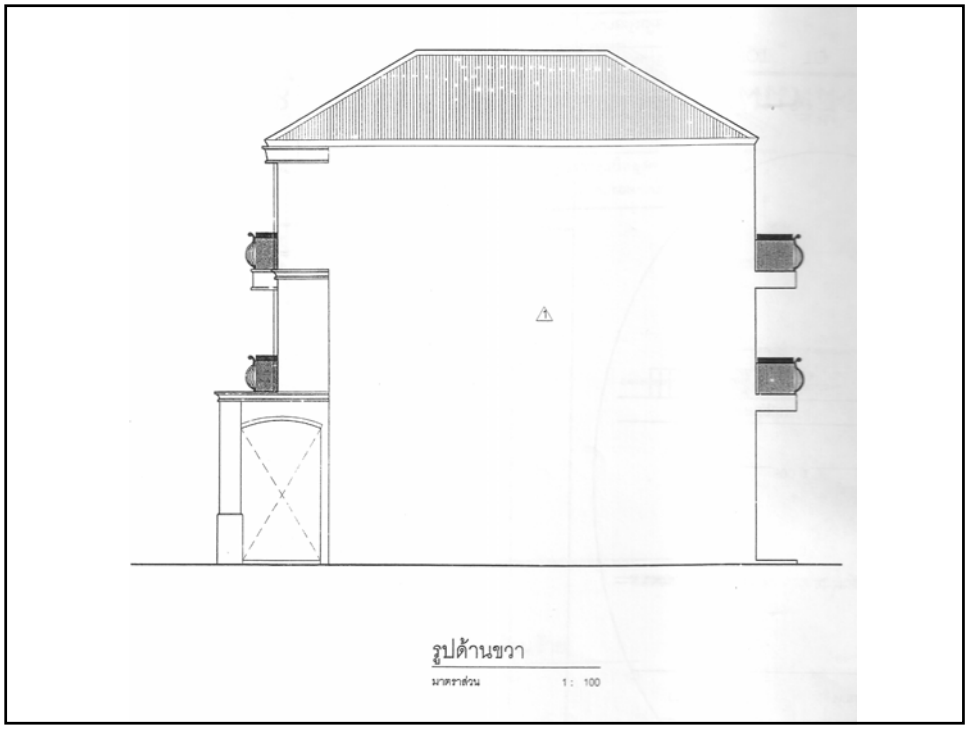

B7
B6
B5
B4
B3
B2
B1
ถนนกว้าง 6.00 ม.
A8
A7
A6
A5
A4
A3
A2
A1
ทางเดินกว้าง 2.50 ม.
ประติมากรรม
ลานอเนกประสงค์
ปูบล็อค ปลูกหญ้า
ถนนกว้าง 8.00 ม.
ถนนเทพาพัฒนา
ผังบริเวณ

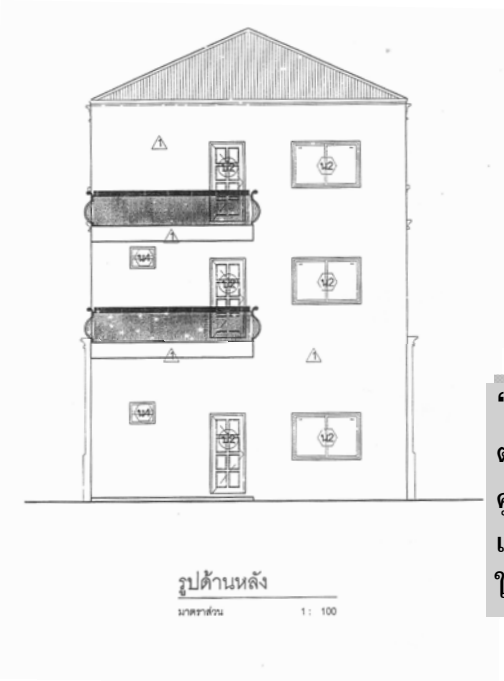

B4
B3
B2
B1
9.00
9.00
9.00
9.00
A3
A2
A1
8.00
0.50
0.50
8.00
0.50
0.50
8.00
0.50
0.50
8.00
6.80
10.70
ปูบล็อค ปลูกหญ้า
ลานอเนกประสงค์


แปลนพื้นชั้นล่าง
มาตราส่วน 1 : 100
แปลนพื้นชั้นที่ 2
มาตราส่วน 1 : 100


รูปด้านหน้า
มาตราส่วน 1 : 100


รูปด้านหน้า
รูปด้านหน้า
รูปด้านหน้า
รูปด้านหน้า


รูปด้านขวา
มาตราส่วน 1 : 100



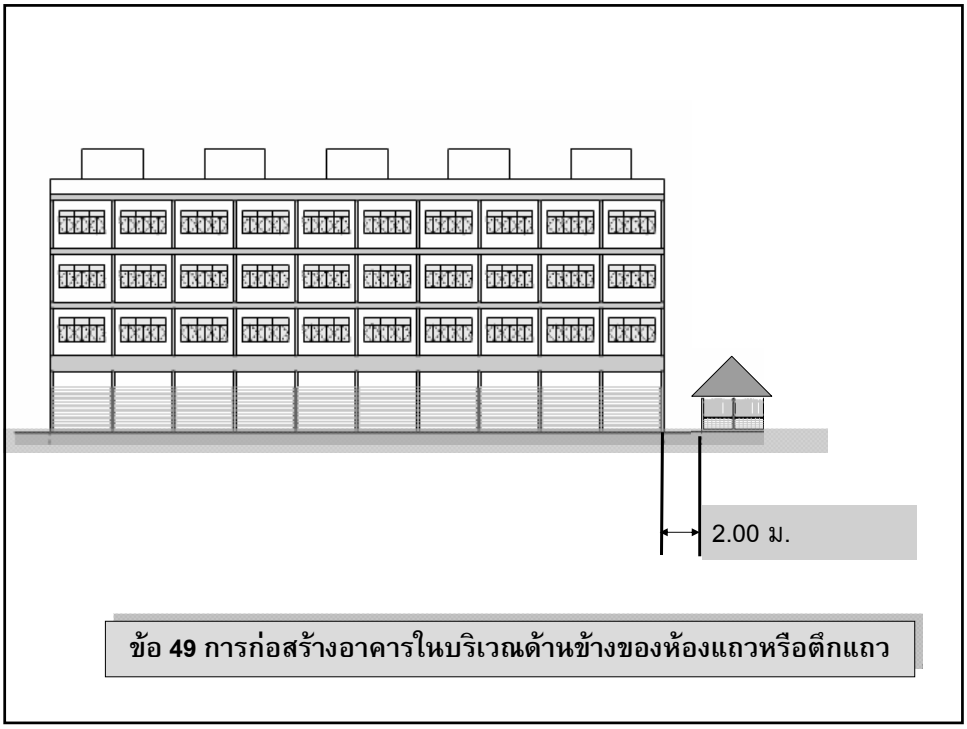
อาคารหลังนี้เป็น

1. ตึกแถว

✓ 2. อาคารเดี่ยว

“ตึกแถว” อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่





ข้อ 49 การก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว

ข้อกำหนด

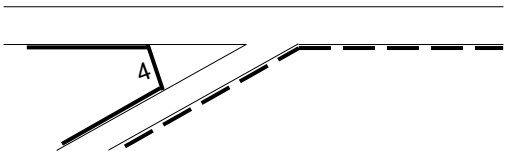
- หมวดที่ 1 ลักษณะของอาคาร
- หมวดที่ 2 ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร
  - ส่วนที่ 1 วัสดุของอาคาร
  - ส่วนที่ 2 พื้นที่ภายในอาคาร
  - ส่วนที่ 3 บันไดของอาคาร
  - ส่วนที่ 4 บันไดหนีไฟ
- หมวดที่ 3 ที่ว่างภายนอกอาคาร
- หมวดที่ 4 แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร

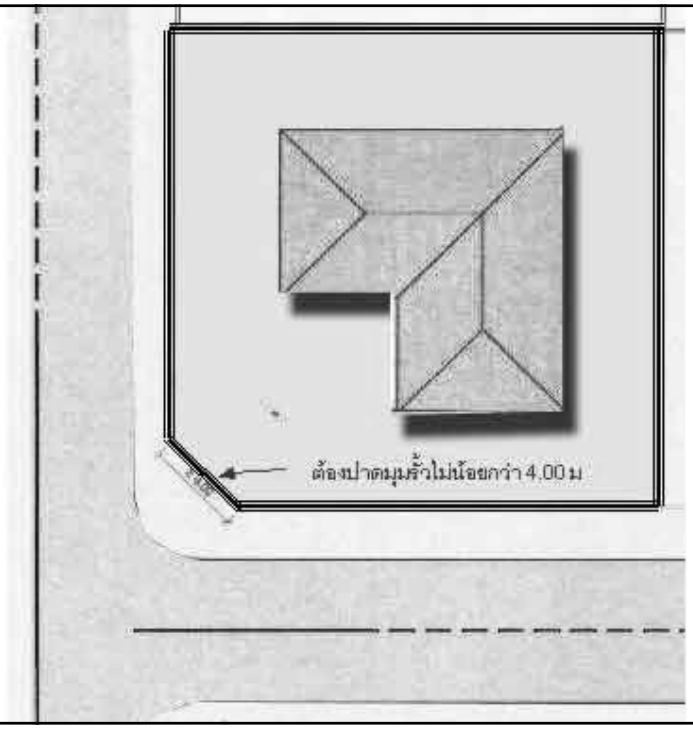


หมวดที่ 1 ลักษณะของอาคาร

รั้ว

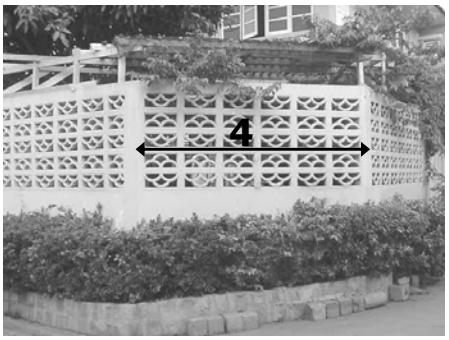
ข้อ 5 รั้วหรือกำแพงกั้นเขตที่อยู่มุมถนนสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 3 เมตรขึ้นไปและมีมุมหักน้อยกว่า 135 องศา ต้องปาดมุมรั้วหรือกำแพงกั้นเขตนั้นโดยให้ส่วนที่ปาดมุมมีระยะไม่น้อยกว่า 4 เมตร และทำมุมกับแนวถนนสาธารณะเป็นมุมเท่า ๆ กัน



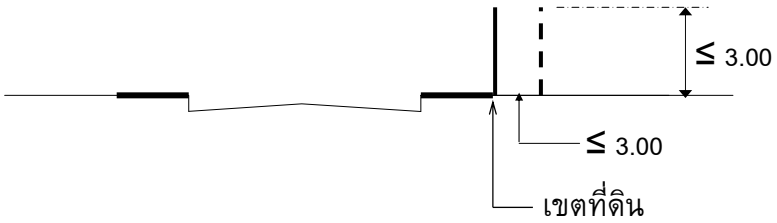


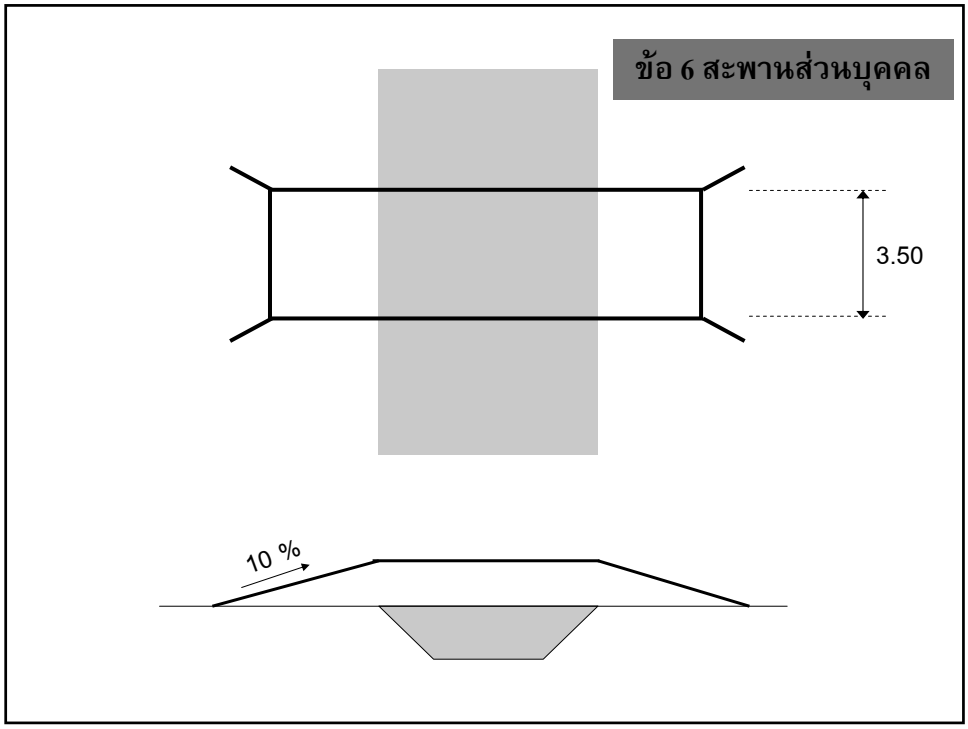


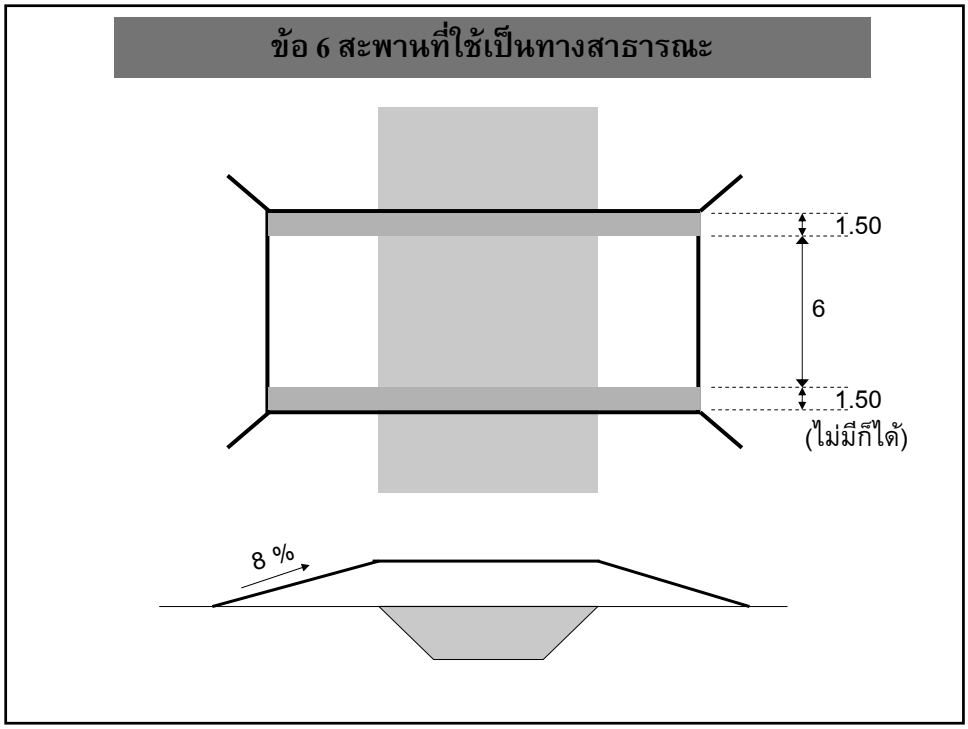




ข้อ 47 รั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อหรือห่างจากถนนสาธารณะน้อยกว่าความสูงของรั้ว ให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 3 เมตร เหนือระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ




ข้อ 6 สะพานส่วนบุคคล
3.50
10 %


ข้อ 6 สะพานที่ใช้เป็นทางสาธารณะ
1.50
6
1.50
(ไม่มีก็ได้)
8 %

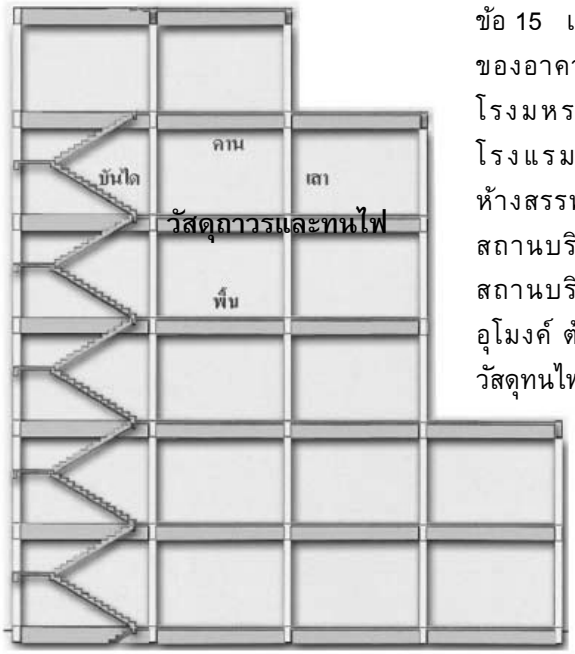
หมวดที่ 1 ลักษณะของอาคาร



ป้าย

ข้อกำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ยกเลิก

กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558



ข้อ 15 เสา คาน พื้น บันได และผนังของอาคารที่สูงตั้งแต่สามชั้นขึ้นไป โรงมหรสพ หอประชุม โรงงาน โรงแรม โรงพยาบาล หอสมุด ห้างสรรพสินค้า อาคารขนาดใหญ่ สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ท่าอากาศยาน หรืออุโมงค์ ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟด้วย

หมวดที่ 2

ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

ส่วนที่ 1 วัสดุของอาคาร

ข้อ 18 ครัวในอาคาร

- พื้น ผนัง ฝาและเพดาน ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ
- ถ้าฝาและเพดานไม่ได้ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟให้บุด้วยวัสดุทนไฟ



หมวดที่ 2 ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร
ส่วนที่ 2 พื้นที่ภายในอาคาร

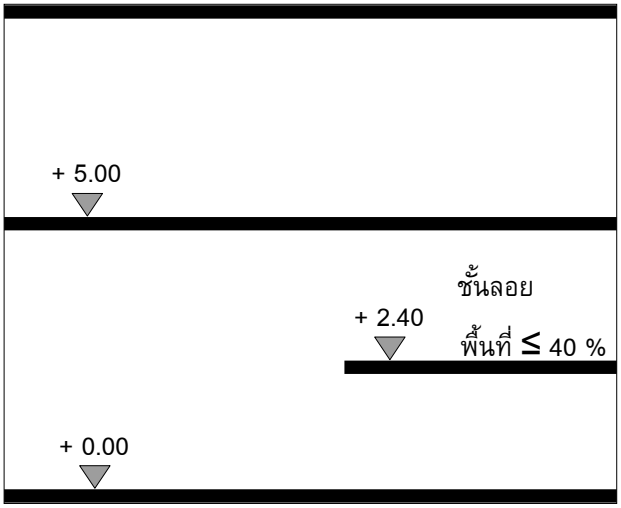
- **ระยะดิ่งห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ห้องเรียนนักเรียนอนุบาล ครัวสำหรับอาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้พิเศษ ช่องทางเดินในอาคาร 2.60 เมตร**

ข้อ ๒๒ ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่างๆ ต้องมีระยะดิ่งไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

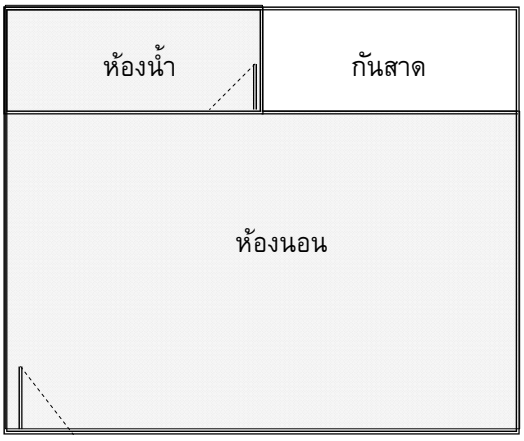
ประเภทการใช้อาคาร	ระยะดิ่ง
๑. ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ห้องเรียนนักเรียนอนุบาล ครัวสำหรับอาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้ พิเศษ ช่องทางเดินในอาคาร	๒.๖๐ เมตร
๒. ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถงภัตตาคาร โรงงาน	๓.๐๐ เมตร
๓. ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนไข้รวม คลังสินค้า โรงครัว ตลาด และอื่นๆ ที่คล้ายกัน	๓.๕๐ เมตร
๔. ห้องแถว ตึกแถว	
๔.๑ ชั้นล่าง	๓.๕๐ เมตร
๔.๒ ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไป	๓.๐๐ เมตร
๕. ระเบียง	๒.๒๐ เมตร

ระยะดิ่งตามวรรคหนึ่งให้วัดจากพื้นถึงพื้น ในกรณีของชั้นใต้หลังคาให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาหรือยอดผนังอาคาร และในกรณีของห้องหรือส่วนของอาคารที่อยู่ภายในโครงสร้างของหลังคา ให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาหรือยอดผนังของห้องหรือส่วนของอาคารดังกล่าวที่ไม่ใช่โครงสร้างของหลังคา

ข้อ 22 วรรคสาม ข้อกำหนดเรื่องชั้นลอย

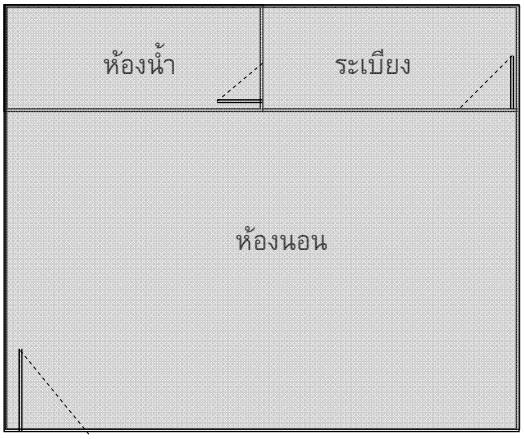


ห้องนอน + ห้องน้ำ ≥ 20 ม.^{2}



ข้อ 19 อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า **20** ตารางเมตร

ห้องนอน + ห้องน้ำ + ระเบียง $\geq$ 20 ม.^{2}

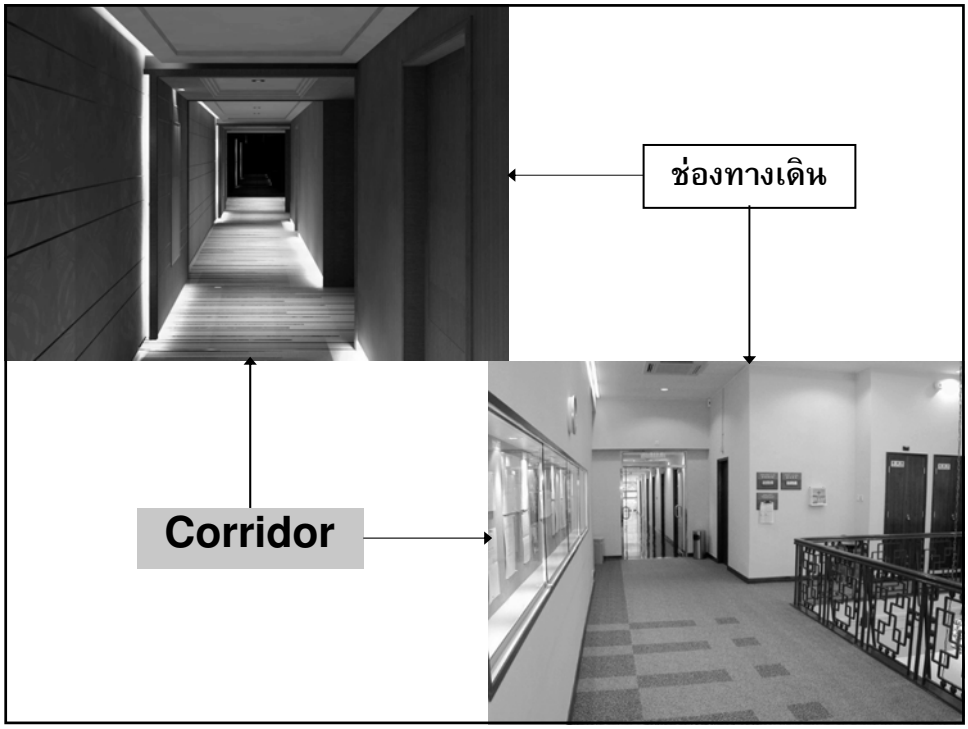


ข้อ 20 ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร

ความกว้างของช่องทางเดิน

อาคารอยู่อาศัย	1.00 เมตร
อาคารอยู่อาศัยรวม หอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารพิเศษ	1.50 เมตร

ข้อ 21


ช่องทางเดิน
Corridor


ช่องทางเดิน ?
Aisle
ไม่เป็นช่องทางเดิน
ตามข้อ 21



บันไดของอาคารอยู่อาศัย (ข้อ 23)

- ถ้ามี ต้องมีอย่างน้อยหนึ่งบันได
- ความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร
- ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน 3 เมตร
- ลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขั้นบันได เหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร
- พื้นหน้าบันไดมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได

บันไดของอาคารอยู่อาศัย (ข้อ 23)

- บันไดที่สูงเกิน 3 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 3 เมตร หรือน้อยกว่านั้น
- ชานพักบันไดต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได
- ระยะดิ่งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร

ข้อ 24 วรรคหนึ่ง

>>>>> ความกว้าง <<<<<

- บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงานอาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ
  - สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร
  - สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า 1.50 เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันไดและแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร

ข้อ 24 วรรคสอง

>>>>> ความกว้าง <<<<<

- บันไดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของคนจำนวนมาก เช่น
  - บันไดห้องประชุมหรือห้องบรรยายที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตรขึ้นไป
  - บันไดห้องรับประทานอาหารหรือสถานบริการที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป
  - บันไดของแต่ละชั้นของอาคารนั้นที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป
- **ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร อย่างน้อยสองบันได**
- **ถ้ามีบันไดเดียวต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร**

ชานพักและระยะดิ่ง

- บันไดที่สูงเกิน 4 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 4 เมตร หรือน้อยกว่านั้น
- ระยะดิ่งจากขั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร

ข้อ 24 วรรคสาม

ขนาดชานพักและพื้นหน้าบันได

- ต้องมีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 2 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน 2 เมตรก็ได้

ข้อ 24 วรรคสี่

ลูกตั้ง ลูกนอน และราวบันได

- ลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร
- ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขั้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร
- ต้องมีราวบันไดกันตก
- บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 6 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร ต้องมีราวบันไดทั้งสองข้าง
- บริเวณจมูกบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น

ข้อ 24 วรรคห้า

บันไดเวียน/บันไดโค้ง

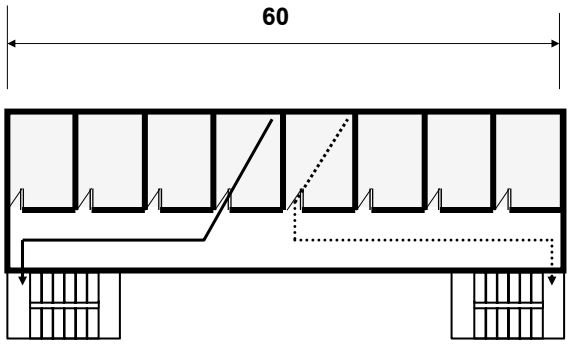
บันไดที่เป็นแนวโค้งเกิน 90 องศา จะไม่มีชานพักบันไดก็ได้ แต่ต้องมีความกว้างเฉลี่ยลูกนอนไม่น้อยกว่า ดังนี้

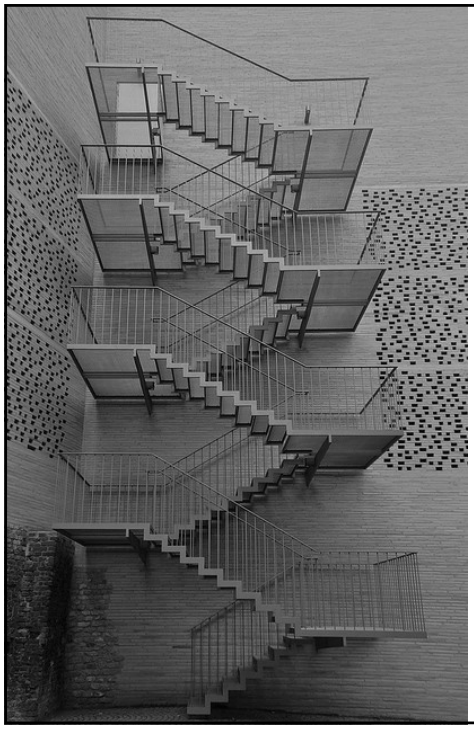
1. สำหรับอาคารอยู่อาศัย ไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร

2. สำหรับอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ ไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร

(ข้อ 26)

ข้อ 25 บันไดตามข้อ 24 จะต้องมีระยะห่างไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น





บันไดหนีไฟ

ข้อ 27 อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปและสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารที่สูงสามชั้นและมีดาดฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร นอกจากมีบันไดของอาคารตามปกติแล้ว ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

ข้อ 28 บันไดหนีไฟต้องมีความลาดชันน้อยกว่า 60 องศา เว้นแต่ตึกแถวและบ้านแถวที่สูงไม่เกินสี่ชั้น ให้มีบันไดหนีไฟที่มีความลาดชันเกิน 60 องศาได้ และต้องมีชานพักบันไดทุกชั้น







บันไดหนีไฟภายนอกอาคาร

-ความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร

- ผนังส่วนที่บันไดหนีไฟพาดผ่านเป็นผนังทึบก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ

- ถ้าทอดไม่ถึงพื้นชั้นล่างของอาคารต้องมีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยืดหรือหย่อนลงมาจนถึงพื้นชั้นล่างได้

ข้อ 29

บันไดหนีไฟภายในอาคาร

ข้อ 30



- ความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร
- มีผนังทึบก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟกั้นโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ
- ต้องมีอากาศถ่ายเทจากภายนอกอาคารได้โดยแต่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร
- ต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน



ประตูหนีไฟ

- ขนาด 0.80 x 1.90 ม.
- บานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกเท่านั้น
- ติดอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง (door closer)

ข้อ 31



อาคารสูงกี่ชั้นต้องมีลิฟต์

ไม่กำหนด





กฎกระทรวง
กำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่
ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม
พ.ศ. ๒๕๕๙





เล่ม ๑๓๓ ตอนที่ ๗๒ ก ราชกิจจานุเบกษา ๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๙

ข้อ ๓ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับแก่อาคารที่มีอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับและจะเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ดังต่อไปนี้

(๑) โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก

(๒) โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร



กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙

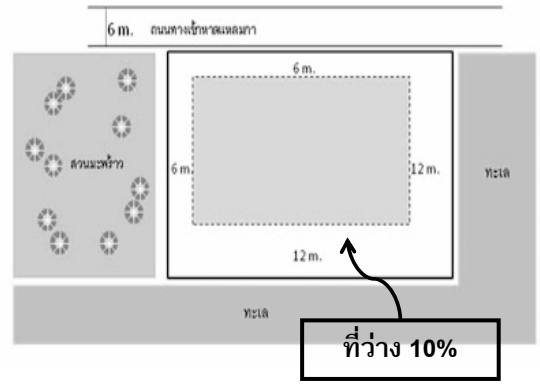
ข้อ ๔ การยื่นคำขอรับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎกระทรวงนี้ ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จตามที่ได้รับอนุญาตภายในห้าปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

ในกรณีที่ต้องมีการดัดแปลงอาคารก่อนการขอรับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร ให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตหรือแจ้งและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ เพื่อดัดแปลงอาคารภายในสองปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ



กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙

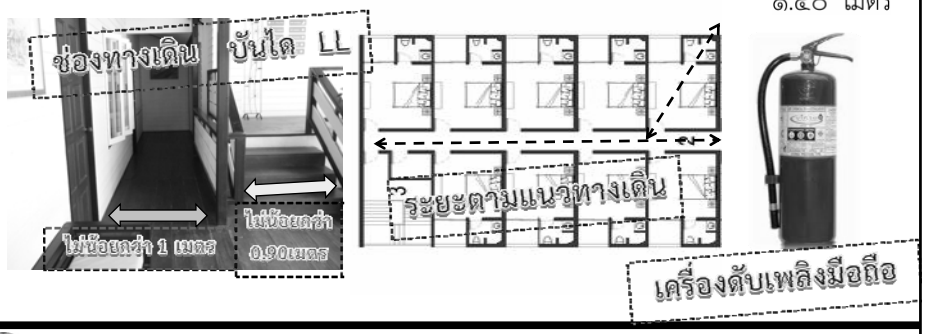
ข้อ ๕ อาคารที่จะเปลี่ยนการใช้มาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ให้มีที่ว่างของอาคารไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร และต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้



กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙

(๑) อาคารไม่เกินสองชั้นที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐ ห้อง

- ช่องทางเดินในอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๑ เมตร
- บันไดกว้างไม่น้อยกว่า ๐.๙๐ เมตร และต้องมีระยะห่างตามแนวทางเดินไม่เกิน ๔๐ เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น
- หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรเฉลี่ยไม่ต่ำกว่า ๑๕๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร
- ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือไม่น้อยกว่าชั้นละหนึ่งเครื่อง สูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน ๑.๕๐ เมตร



กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙

(๒) อาคารที่ไม่ใช่อาคารตาม (๑) ที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันไม่เกิน ๒๐ ห้อง

- ช่องทางเดินในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร
- หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรสำหรับอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๒) และ (๓) เว้นแต่หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรของบันไดและช่องทางเดินที่เปลี่ยนการใช้อาคารจากห้องแถวหรือตึกแถว หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร



กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙

(๓) อาคารที่ไม่ใช่อาคารตาม (๑) ที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันเกินกว่า ๒๐ ห้อง

- ช่องทางเดินในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร
- หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรสำหรับอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๒) และ (๓) เว้นแต่หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรของบันไดและช่องทางเดินที่เปลี่ยนการใช้อาคารจากห้องแถวหรือตึกแถว หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร



กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙

เสา คาน ตง พื้น บันได โครงหลังคา และผนังของอาคารตั้งแต่สามชั้นขึ้นไป ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ





กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙

(๕) อาคารตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปต้องมีบันไดหนีไฟที่มีลักษณะ ดังต่อไปนี้

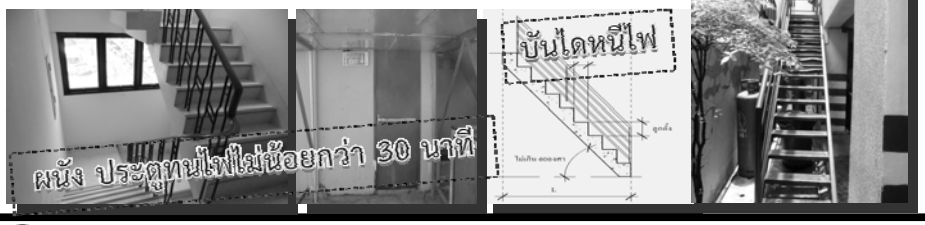
(ก) บันไดหนีไฟที่ไม่ใช่บันไดในแนวดิ่งซึ่งมีความเหมาะสมกับพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้น เพื่อให้สามารถลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายในหนึ่งชั่วโมง

(ข) บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีผนังทุกด้านโดยรอบที่ทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า ๓๐ นาที

(ค) กรณีที่นำบันไดหลักมาเป็นบันไดหนีไฟหรือมีบันไดหนีไฟเพิ่มจากบันไดหลัก ช่องประตูสู่บันไดหนีไฟต้องเป็นบานเปิดทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า ๓๐ นาที พร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เองเพื่อป้องกันควันและเปลวไฟมิให้เข้าสู่บันไดหนีไฟ

(ง) ต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

(จ) ต้องมีความลาดชันของบันไดน้อยกว่า ๖๐ องศา



กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙

ข้อ ๖ การนำอาคารประเภทอื่นมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ให้ใช้ข้อกำหนดเกี่ยวกับแนวอาคาร ระยะดิ่งของอาคาร ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทางหรือที่สาธารณะ และที่จอดรถยนต์ตามประเภทอาคารที่กฎหมายกำหนดในขณะที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารนั้น



กฎกระทรวง

ว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย
ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
พ.ศ. ๒๕๕๘

หลักการ

เพื่อรวบรวมและปรับปรุงข้อกำหนดกฎกระทรวงที่เกี่ยวกับป้าย
และสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย



การใช้บังคับ

๑) บังคับในเขตควบคุมอาคาร เขตผังเมืองรวม

๒) ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

- *ที่เป็นอาคาร*
- *ที่อยู่บนอาคาร*

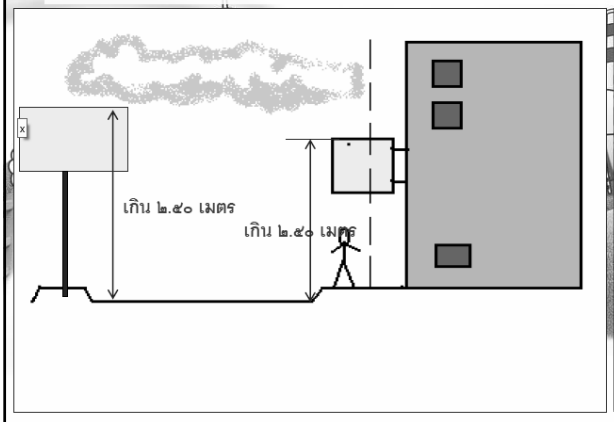
๓) วันที่ใช้บังคับ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘

๔) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ฯ ข้อ ๗ ถึงข้อ ๑๓ ที่กำหนดเรื่องป้ายถูกยกเลิกไป และใช้ตามกฎกระทรวงนี้แทน กรณีที่ป้ายใช้ข้อกำหนดแบบเดียวกันกับอาคารอื่นกฎกระทรวงนี้จะอ้างอิงให้ไปดูกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง


เนื้อหา
ประกอบด้วยหมวดต่าง ๆ
๑๒ หมวด ๒๗ ข้อ
การอนุญาต ข้อยกเว้น การออกแบบคำนวณ
ลักษณะ ระยะ การจัดแสงสว่าง การก่อสร้าง
การดัดแปลง การตรวจสอบ ค่าธรรมเนียม
การประกันภัย บทเฉพาะกาล


กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับกับป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่มีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้
(๑) ที่สร้างขึ้นโดยมีความสูงจากระดับฐานหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างตั้งแต่ ๑๐ เมตร ขึ้นไป
ตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป
สอดคล้องกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคาร พ.ศ.๒๕๔๘

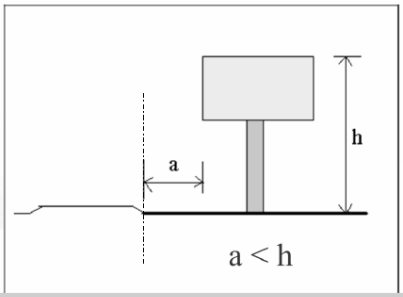
(๒) ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะสูงจากระดับพื้นดินเกิน ๒.๕๐ เมตร และมีพื้นที่ของป้ายเกิน ๑ ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน ๑๐ กิโลกรัม





ข้อกำหนดส่วนใหญ่เหมือนมาตรา ๔ กำหนดเพิ่มเฉพาะเรื่องความสูง ๒.๕๐ เมตร

(๓) ที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้ว ระยะห่างจากที่สาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และมีความกว้างของป้ายเกิน ๕๐ เซนติเมตร หรือมีความยาวเกิน ๑ เมตร หรือมีพื้นที่ของป้ายเกิน ๕,๐๐๐ ตารางเซนติเมตร หรือมีน้ำหนักของป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายอย่างใดอย่างหนึ่งหรือรวมกันเกิน ๑๐ กิโลกรัม



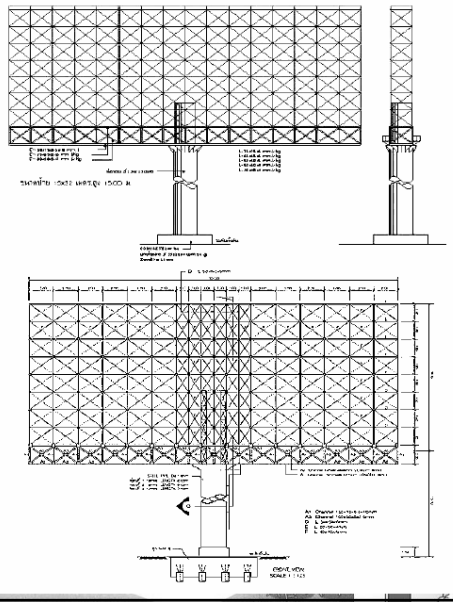


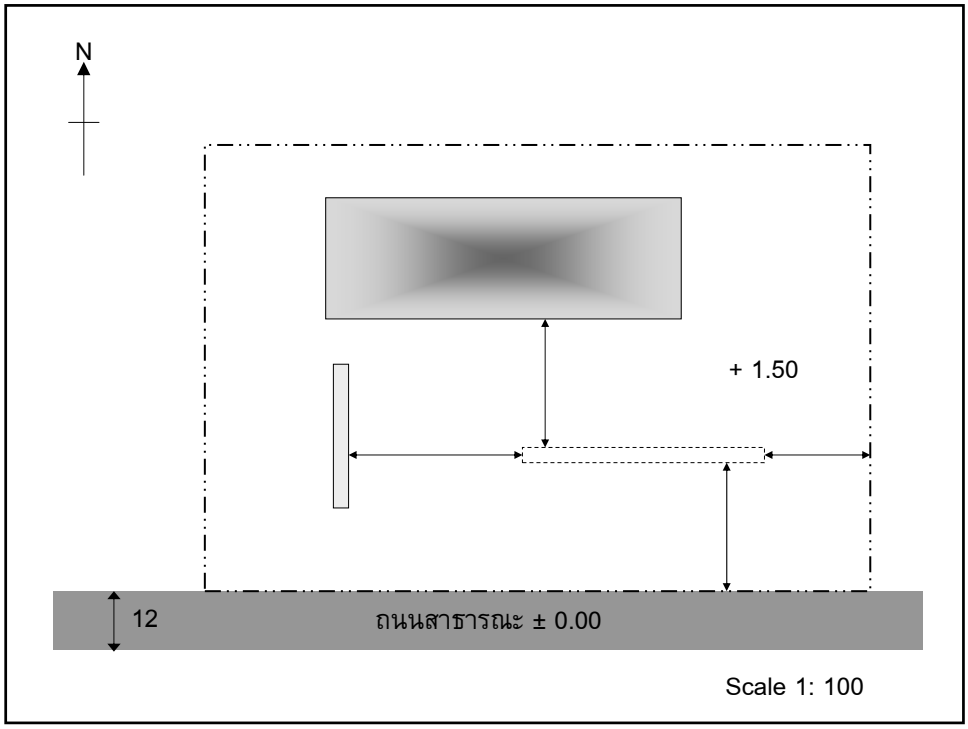
ข้อกำหนดเหมือนมาตรา ๔ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๓ (พ.ศ.๒๕๓๓) ฯ

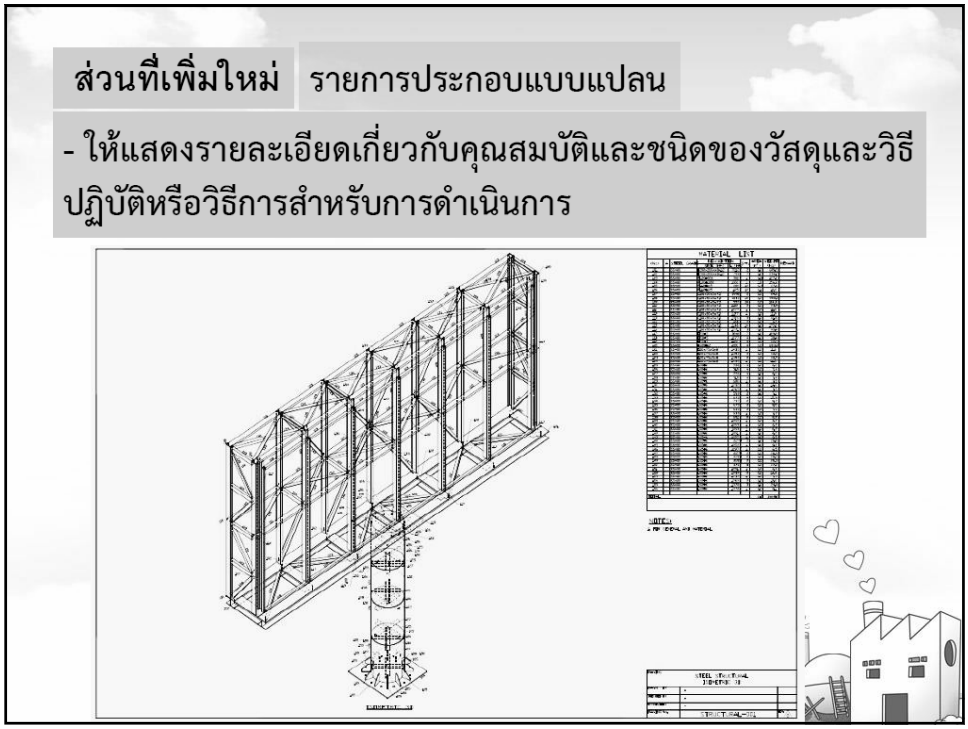
การยื่นขออนุญาต

ส่วนที่เพิ่มใหม่ แบบแปลน

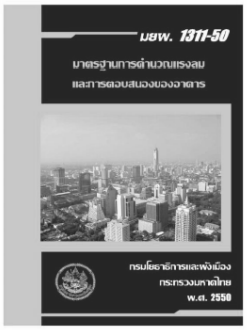
- มาตราส่วน น้ำหนักและหน่วยการคำนวณใช้ระบบหน่วยเอสไอ: SI UNIT เป็นหลัก
- แผนผังบริเวณมาตราส่วนไม่เล็กกว่า ๑ ใน ๑๐๐
- แบบแปลนมาตราส่วนไม่เล็กกว่า ๑ ใน ๕๐ ต้องแสดงการเชื่อมยึดระหว่างแผ่นป้ายกับสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย การเชื่อมยึดระหว่างชิ้นส่วนและการเชื่อมยึดกับฐานรากให้ชัดเจน

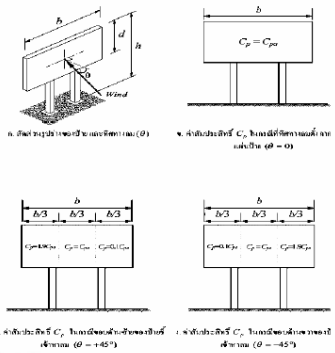


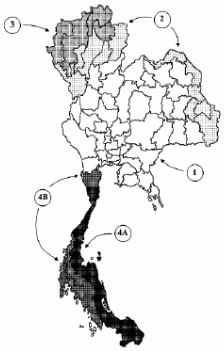

N
+ 1.50
12
ถนนสาธารณะ ± 0.00
Scale 1: 100


ส่วนที่เพิ่มใหม่
รายการประกอบแบบแปลน
- ให้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับคุณสมบัติและชนิดของวัสดุและวิธีปฏิบัติหรือวิธีการสำหรับการดำเนินการ

- **ส่วนที่แก้ไขใหม่** การคำนวณออกแบบโครงสร้างป้าย ฯ
- ค่าหน่วยแรงลม ค่าหน่วยแรง วิธีการ และเกณฑ์การออกแบบ ให้เป็นไป ตามมาตรฐานการคำนวณแรงลมและการตอบสนองของอาคารของกรมโยธาธิการและผังเมือง หรือมาตรฐานที่คณะกรรมการควบคุมอาคารรับรอง







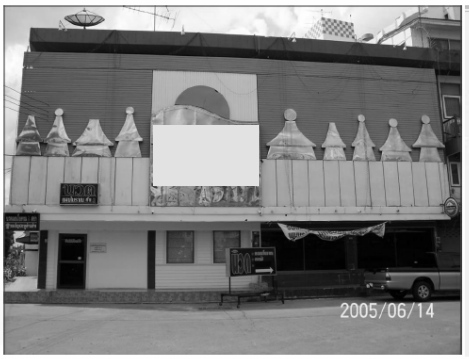
ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่มีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่สิบเมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ห้าสิบตารางเมตรขึ้นไป

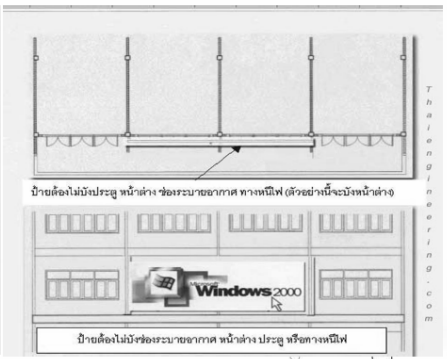


ต้องมีวุฒิวิศวกรตรวจสอบและรับรองรายการคำนวณ

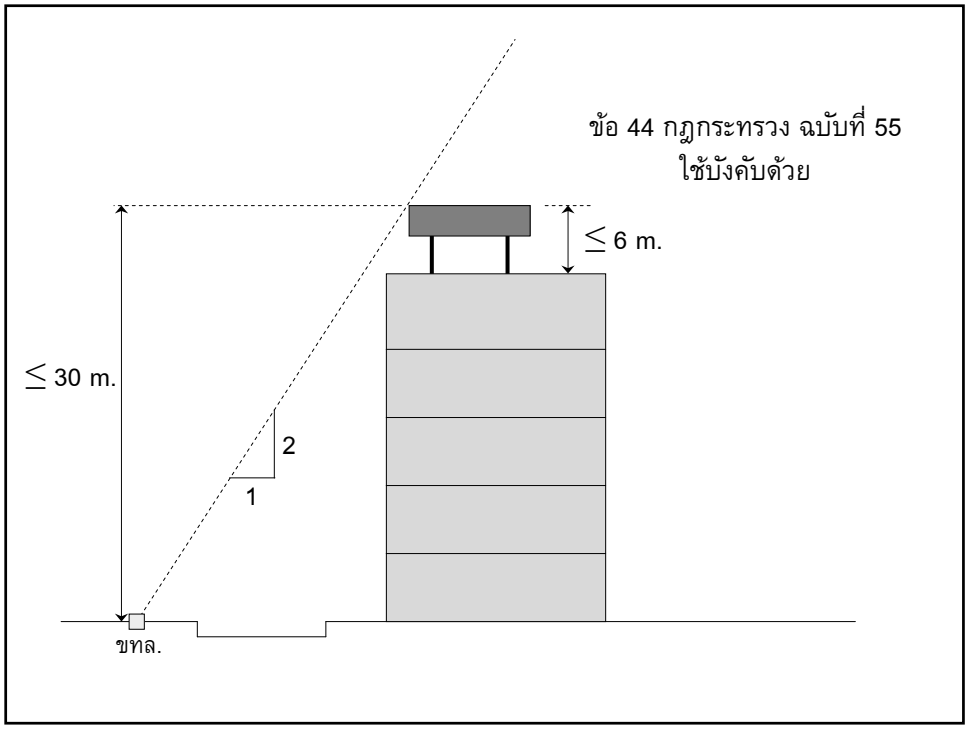


- ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่อาคารต้องไม่บังช่องระบายอากาศหน้าต่าง ประตู หรือทางหนีไฟ

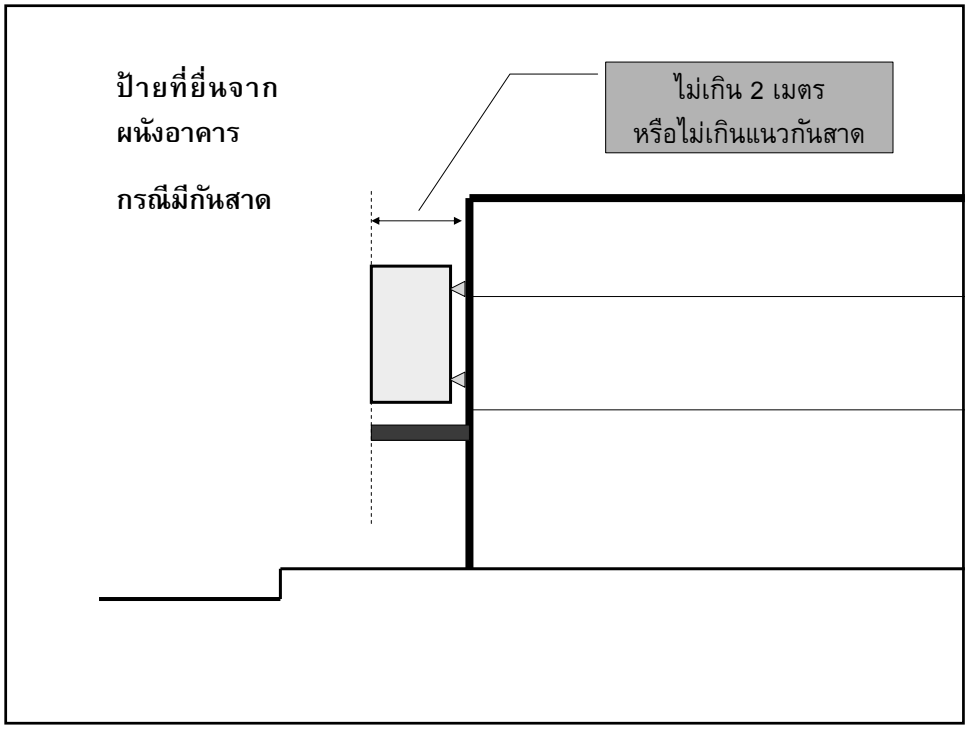





ส่วนที่แก้ไขใหม่
ป้ายบนหลังคา หรือดาดฟ้า
ความสูงของป้ายไม่เกิน ๖ เมตรและ
ต้องเป็นไปตามข้อ 44
กฎกระทรวง ฉบับที่ 55
พื้นที่ของป้ายไม่เกิน ๗๕ ตารางเมตร
ไม่ล้ำออกนอกแนวผนังรอบนอกของอาคาร
ส่วนสูงสุดไม่เกิน ๓๐ เมตร
≯ ๖ เมตร
H
ความสูงของตัวอาคาร


ข้อ 44 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55
ใช้บังคับด้วย
≤ 6 m.
≤ 30 m.
2
1
ทล.


ส่วนที่แก้ไขใหม่
ป้ายที่ยื่นจากผนังอาคาร
ไม่มีกันสาด
ยื่นจากแนวอาคารได้ไม่เกิน 60 เซนติเมตร
สูงจากพื้นหน้าอาคารนั้นไม่
น้อยกว่า 3.25 เมตร
นายแพทย์
ทวีชัย


ป้ายที่ยื่นจาก
ผนังอาคาร
กรณีมีกันสาด
ไม่เกิน 2 เมตร
หรือไม่เกินแนวกันสาด


ส่วนที่แก้ไขใหม่
ป้ายที่ยื่นจากผนังอาคาร
ส่วนสูงสุดของป้ายต้องไม่เกินจุดสูงสุดของผนังอาคารด้านที่ติดตั้งป้ายนั้น
ความสูงของป้ายต้องไม่เกิน 1 ใน 3 ส่วนของความสูงของอาคาร แต่ต้องไม่เกิน 15 เมตร
ทั้งกรณีที่มีกันสาดและไม่มีกันสาด
นายแพทย์
ทวีชัย
คลินิกนายแพทย์ทวีชัย
SUNA
SAMURAI


ส่วนที่แก้ไขใหม่
ป้ายที่ติดตั้งเหนือกันสาดและไม่ได้ยื่นจากผนังอาคาร
ป้ายที่ติดตั้งเหนือกันสาดและไม่ได้ยื่นจากผนังอาคาร ให้ติดตั้งได้โดยมีความสูงของป้ายไม่เกิน ๖๐ เซนติเมตร วัดจากขอบบนของปลายกันสาดนั้น หรือมีพื้นที่ป้าย ไม่เกิน ๒.๕๐ ตารางเมตร
2.5 ม2
0.60
4.17

ส่วนที่เพิ่มใหม่ ป้ายที่ติดตั้งใต้กันสาด **(ข้อ 12)**



ป้ายที่ติดตั้งใต้กันสาดให้ติดตั้งแนบผนังอาคารและต้องสูงจากพื้นหน้าอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร ในกรณีที่ไม่สามารถติดกับผนังได้โดยตรงให้ติดห่างจากผนังได้ไม่เกิน ๓๐ เซนติเมตร

ข้อกำหนดเหมือนเดิม กฎกระทรวง ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ

ป้ายโฆษณาสำหรับโรงมหรสพให้ติดตั้งขนานกับผนังอาคารโรงมหรสพแต่จะยื่นห่างจากผนังได้ไม่เกิน ๕๐ เซนติเมตร หรือหากติดตั้งป้ายบนกันสาดจะต้องไม่ยื่นล้ำแนวปลายกันสาดนั้น และความสูงของป้ายทั้งสองกรณีต้องไม่เกินความสูงของอาคาร



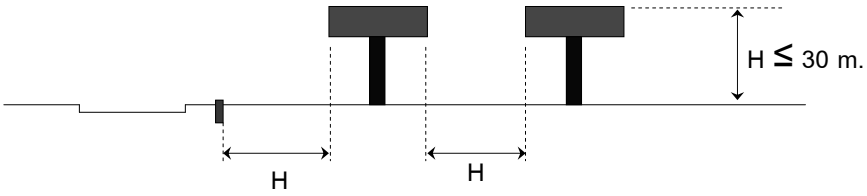
(ข้อ 13)

ข้อกำหนดเหมือนเดิม กฎกระทรวง ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ฯ

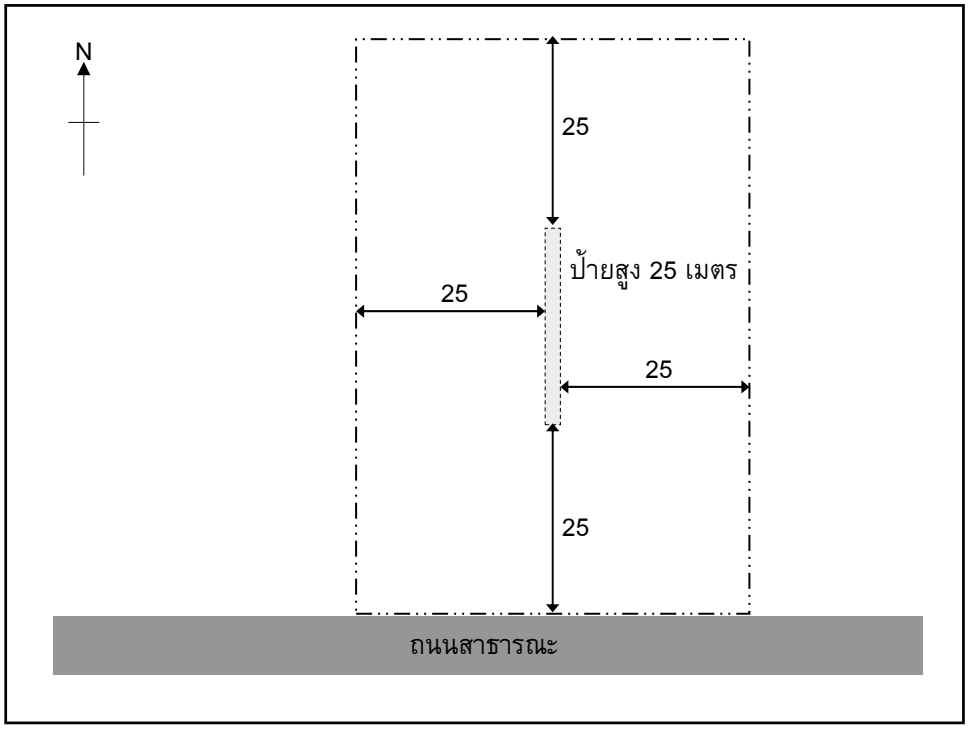
สิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรงให้ทำด้วยวัสดุทนไฟทั้งหมด**(ข้อ 14)**

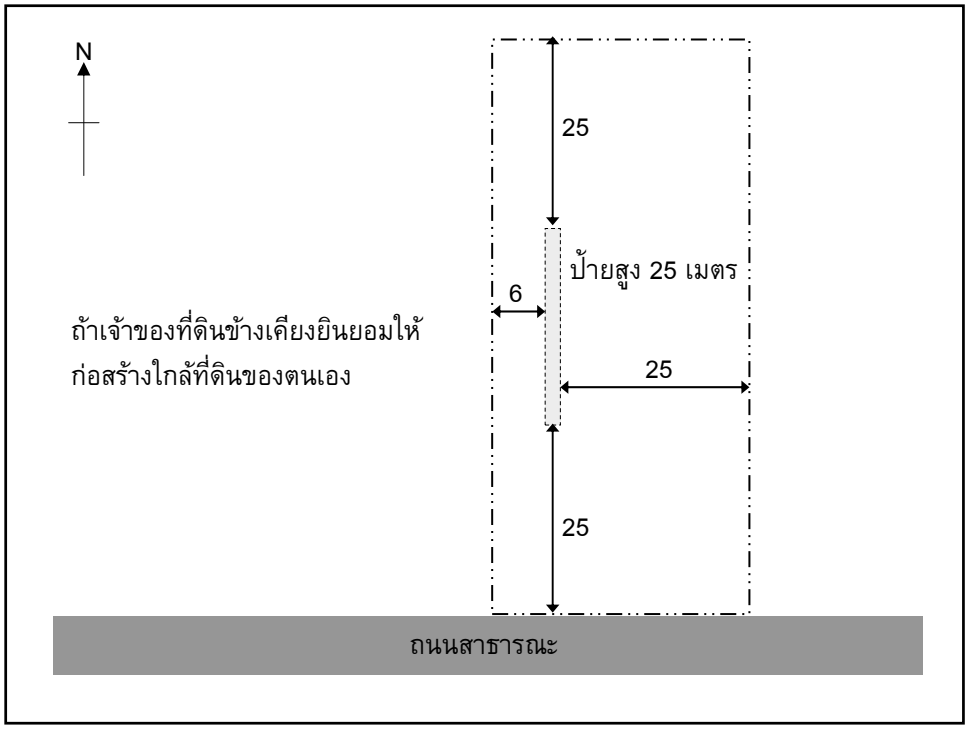


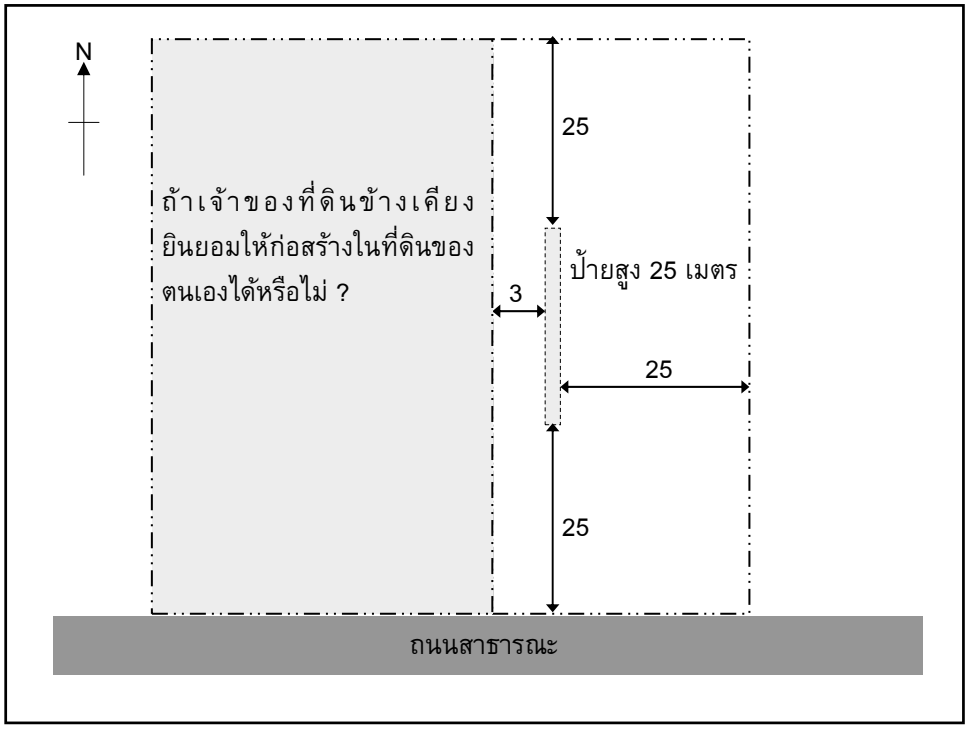
ข้อ 16 ป้ายที่ตั้งอยู่บนพื้นดิน

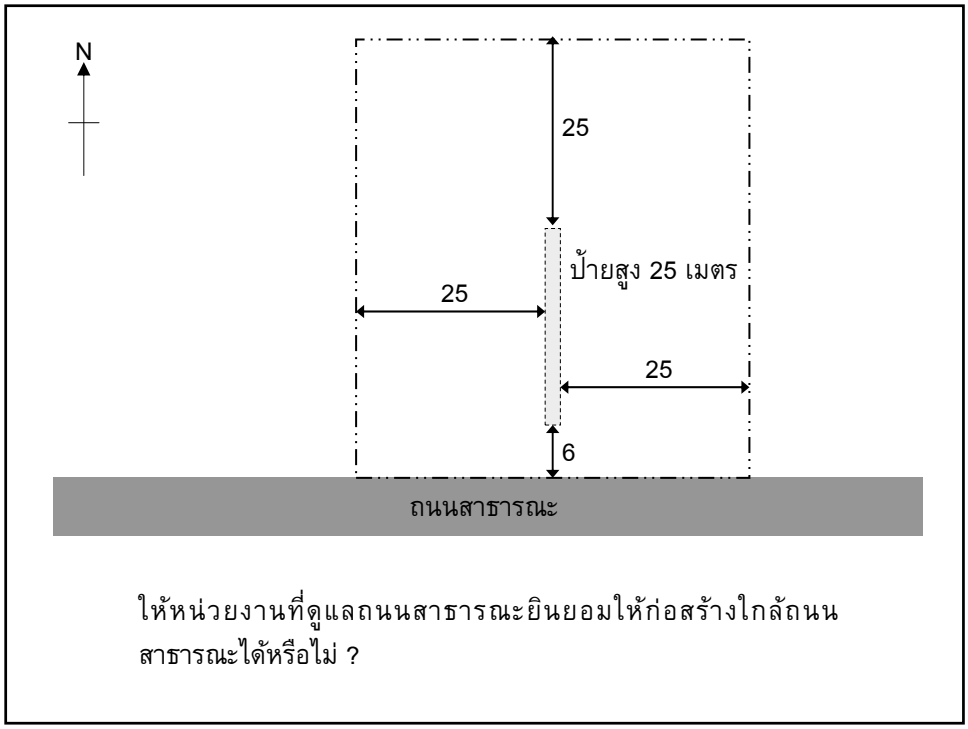


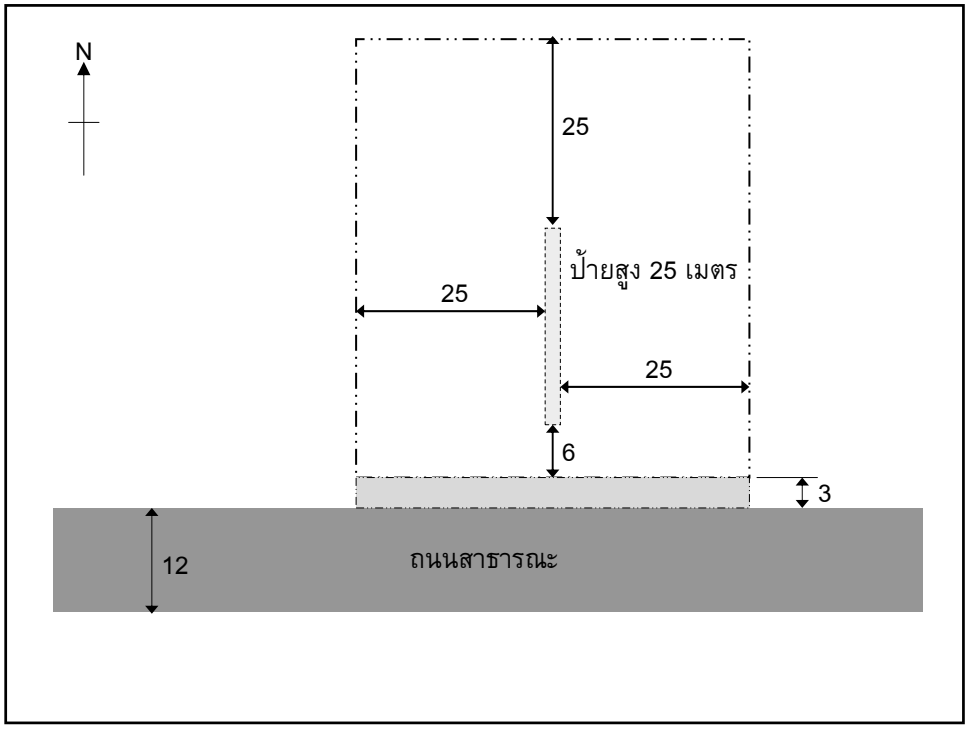
1. สูงไม่เกิน 30 ม. และไม่เกินระยะที่วัดในทางราบจากขอบป้ายไปจนถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายนั้น
2. มีความยาวไม่เกิน 32 ม.
3. ห่างจากแนวเขตที่ดินของตนหรือป้ายอื่นไม่น้อยกว่าความสูงของป้าย เว้นแต่จะก่อสร้างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 6 เมตร และได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้น

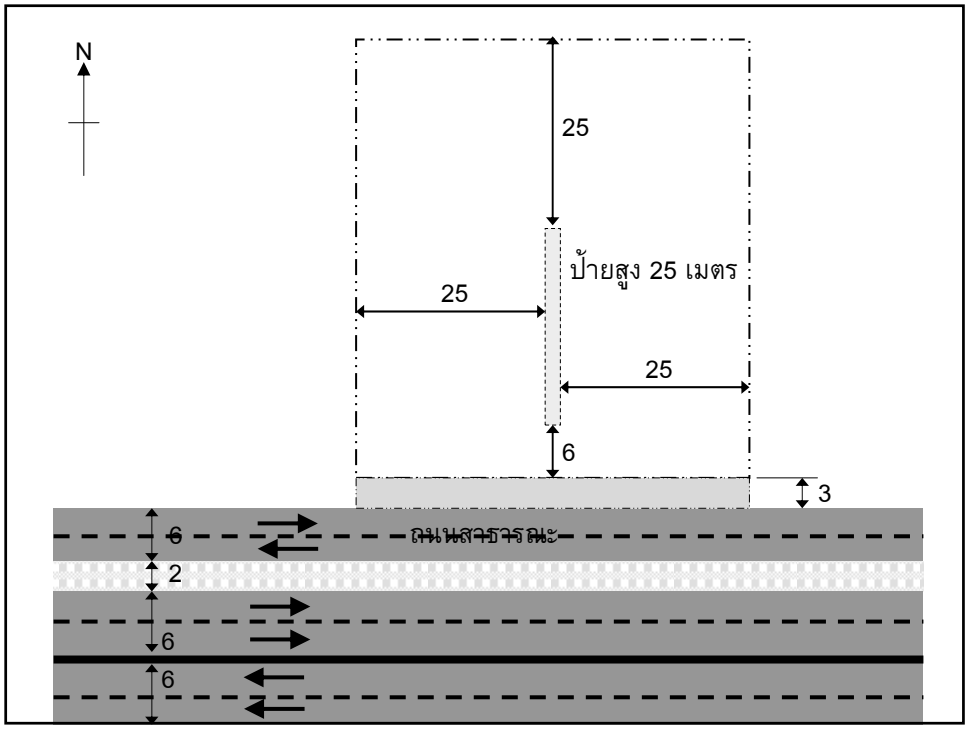

N
25
ป้ายสูง 25 เมตร
25
25
25
ถนนสาธารณะ


N
25
ป้ายสูง 25 เมตร
6
ถ้าเจ้าของที่ดินข้างเคียงยินยอมให้
ก่อสร้างใกล้ที่ดินของตนเอง
25
25
ถนนสาธารณะ


N
ถ้าเจ้าของที่ดินข้างเคียงยินยอมให้ก่อสร้างในที่ดินของตนเองได้หรือไม่ ?
25
ป้ายสูง 25 เมตร
3
25
25
ถนนสาธารณะ


N
25
ป้ายสูง 25 เมตร
25
25
6
ถนนสาธารณะ
ให้หน่วยงานที่ดูแลถนนสาธารณะยินยอมให้ก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะได้หรือไม่ ?


N
25
ป้ายสูง 25 เมตร
25
25
6
3
12
ถนนสาธารณะ


N
25
ป้ายสูง 25 เมตร
25
25
6
3
6
ถนนสาธารณะ
2
6
6

ส่วนที่แก้ไขใหม่ ระยะของป้าย



ป้ายฯ ติดหรือตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรงต้องมีความสูงไม่เกินระยะที่วัดในทางราบจากขอบป้ายไปจนถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายนั้น มีความสูงไม่เกิน ๓๐ เมตร มีความยาวไม่เกิน ๓๒ เมตร และห่างจากแนวเขตที่ดินของตนหรือป้ายอื่นไม่น้อยกว่าความสูงของป้าย เว้นแต่จะก่อสร้างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้น **(ข้อ 15)**

ระยะห่างระหว่างขอบป้ายกับถนนสาธารณะ

ข้อ 16 ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะเมื่อวัดในทางราบให้มีระยะห่างระหว่างขอบป้ายกับถนนสาธารณะ ดังนี้

(1) ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ขอบป้ายห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร

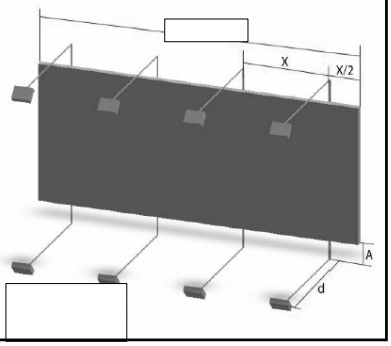
(2) ถนนสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตร แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ขอบป้ายห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ

(3) ถนนสาธารณะที่มีความกว้างเกิน 20 เมตร ให้ขอบป้ายห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร

ส่วนที่เพิ่มใหม่ ระบบการจัดแสงสว่าง

- การจัดให้มีระบบไฟฟ้าแสงสว่างส่องแผ่นป้ายหรือป้ายที่ใช้ระบบไฟฟ้าและมีแสงสว่างในตัวเอง แสงสว่างที่ออกจากป้ายจะต้องไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญต่อบริเวณข้างเคียง และไม่รบกวนการมองเห็นสภาพการจราจรของผู้ขับขี่ยานพาหนะจนอาจส่งผลต่อการควบคุมหรือขับขี่ยานพาหนะ **(ข้อ 17)**





ส่วนที่เพิ่มใหม่ ป้ายฯที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ป้ายตั้งแต่ ๕๐ ตารางเมตรขึ้นไป หรือป้ายที่ติดตั้งบนหลังคา หรือดาดฟ้า หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๒๕ ตารางเมตรขึ้นไป



ต้องจัดให้มีตัวอักษรแสดงเลขที่ใบรับรองการตรวจสอบ หรือใบอนุญาตก่อสร้าง หมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ ขนาดตัวอักษรไม่เล็กกว่า ๒๐ เซนติเมตร แสดงไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ชัดเจนในบริเวณด้านหน้า **(ป้ายเก่าต้องดำเนินการด้วย)**

ส่วนที่เพิ่มใหม่ หน้าที่และความรับผิดชอบของเจ้าของป้ายหรือผู้ครอบครองป้าย

- ป้ายฯ ที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ป้ายตั้งแต่ ๕๐ ตารางเมตรขึ้นไป หรือป้ายที่ติดตั้งบนหลังคา หรือดาดฟ้า หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๒๕ ตารางเมตรขึ้นไป
- ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก





ส่วนที่เพิ่มใหม่ หลักเกณฑ์การตรวจสอบ

ตรวจสอบทุก ๓ ปี
การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรง
การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของป้าย







รายการที่ต้องตรวจสอบป้าย

(ก) การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงขนาดของป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

(ข) การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักของแผ่นป้าย

(ค) การเปลี่ยนแปลงวัสดุของป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

(ง) การชำรุดสึกหรอของป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

(จ) การวิบัติของป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

(ฉ) ความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างและฐานรากของสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย (กรณีป้ายที่ตั้งบนพื้นดิน)

(ช) ความมั่นคงแข็งแรงของอาคารที่ติดตั้งป้าย (กรณีป้ายที่ติดหรือตั้งบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคาร หรือบนส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร)

(ซ) การเชื่อมยึดระหว่างแผ่นป้ายกับสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย การเชื่อมยึดระหว่างชิ้นส่วนต่าง ๆ ของสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย และการเชื่อมยึดระหว่างสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายกับฐานรากหรืออาคาร

รายการที่ต้องตรวจสอบป้าย

(ก) ระบบไฟฟ้าแสงสว่างและระบบไฟฟ้ากำลัง

(ข) ระบบป้องกันฟ้าผ่า

(ค) ระบบอุปกรณ์ประกอบอื่น ๆ





อัตราค่าธรรมเนียม

(1) ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ 200 บาท
(2) ใบอนุญาตดัดแปลง ฉบับละ 100 บาท
(3) ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ 50 บาท
(4) ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย ฉบับละ 50 บาท
(5) ใบรับรองการตรวจสอบสภาพ ฉบับละ 100 บาท
(6) ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง ฉบับละ 10 บาท
(7) การต่ออายุใบอนุญาตให้เป็นไปตาม (1) ถึง (4)
(8) การตรวจแบบแปลนก่อสร้าง หรือดัดแปลงป้าย ให้คิดค่าธรรมเนียมสำหรับการก่อสร้างหรือสำหรับส่วนที่มีการดัดแปลงตามพื้นที่ของป้ายโดยเอาส่วนที่กว้างที่สุดคูณด้วยส่วนยาวที่สุด ตารางเมตรละ 4 บาท

