



ข้อแนะนำในการออกแบบ

อาคารประเภท โรงงาน

ข้อแนะนำนี้กรุงเทพมหานครจัดทำขึ้นเพื่อให้ความสะดวกกับเจ้าของอาคารหรือผู้ออกแบบได้มีความรู้ความเข้าใจกฎหมาย

ควบคุมอาคารที่จะต้องใช้ในการออกแบบจะได้ไม่เกิดความผิดพลาด ทำให้เสียเวลาในการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ซึ่งมีข้อแนะนำ

หลัก ๆ ดังต่อไปนี้

1. ข้อพิจารณาเกี่ยวกับที่ดินที่จะใช้ก่อสร้าง

1.1 ตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณที่จะก่อสร้างว่าขัดผังเมืองรวมของกรุงเทพมหานครตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่

414 (พ.ศ. 2542) หรือไม่

1.2 ตรวจสอบว่าในบริเวณดังกล่าวมีกฎกระทรวง, เทศบัญญัติ หรือข้อบัญญัติ กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือ

เปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทหรือไม่ และอาคารที่ท่านจะก่อสร้าง มีข้อห้ามหรือหลักเกณฑ์อย่างไรบ้าง

1.3 ตรวจสอบว่าในบริเวณดังกล่าวมีกฎหมายของหน่วยราชการอื่นที่ห้ามก่อสร้างหรือมีข้อกำหนดในการก่อสร้างอาคารนอก

เหนือจาก พ.ร.บ.ควบคุมอาคารหรือไม่ เช่น บริเวณเขตปลอดภัยในราชการทหาร, บริเวณเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ, ข้อกำหนด

เงื่อนไขในการปลูกสร้างอาคารริมเขตทางหลวง ฯลฯ

สอบถามข้อมูลได้ที่ กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา ทม 2 หรือสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร หรือสำนักงานเขตพื้นที่

2. แนวร่นของอาคาร

2.1 มิใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องร่นแนวอาคารห่างเขตถนนสาธารณะดังนี้

2.1.1 อาคารก่อสร้างริมถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารห่างจาก
ศูนย์กลางถนน

สาธารณะ ไม่น้อยกว่า 6 เมตร

2.1.2 อาคารก่อสร้างริมถนนสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไปแต่ไม่เกิน 20 เมตร ต้องร่น
แนวอาคารห่างจากเขต

ถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างถนนสาธารณะนั้น

2.1.3 อาคารก่อสร้างริมถนนสาธารณะที่มีความกว้างเกินกว่า 20 เมตร ต้องร่นแนวอาคารห่างจาก
เขตถนนสาธารณะอย่าง

น้อย 2 เมตร

2.1.4 อาคารที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้น รวมกันตั้งแต่ 200 ตารางเมตร แต่ไม่
เกิน 500 ตารางเมตร

ต้องมีที่ว่างห่างจากแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารไม่น้อยกว่า 3 เมตร จำนวน สองด้าน
โดยผนังอาคารทั้ง

สองด้านนี้ให้ทำเป็นผนังทึบด้วยอิฐ หรือคอนกรีตยกเว้นประตูด้านไฟ ส่วนด้านที่เหลือให้มี
ที่ว่างไม่น้อยกว่า

6 เมตร

2.1.5 2.1.5 อาคารที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกัน ตั้งแต่ 500 ตารางเมตร
แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร

ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารไม่น้อยกว่า 6 เมตรทุกด้าน

2.1.6 2.1.6 อาคารที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันเกิน 1,000 ตารางเมตร

ต้องมีที่ว่างห่างจากแนวเขต

ที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารไม่น้อยกว่า 10 เมตรทุกด้าน

2.2 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องปฏิบัติดังนี้

2.2.1 2.2.1 ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร ติดถนนสาธารณะ ที่มี
เขตทางกว้างไม่น้อยกว่า

10 เมตรยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่
น้อยกว่า 10 เมตร

และหากอาคารมีพื้นที่อาคารเกินกว่า 30,000 เมตร² ที่ดินต้องอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีความ
กว้างไม่น้อยกว่า

18 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอด จนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่
น้อยกว่า 18 เมตร

2.2.2 อัตราส่วนพื้นที่อาคารทุกชั้นรวมกันต่อพื้นที่ดิน (FAR) ต้องไม่เกิน 10 : 1

2.3 ต้องมีที่ว่างอันปราศจากหลังคาหรือสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดิน

2.4 ตามหลักเกณฑ์ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลงใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด

หรือบางประเภทในบริเวณดังกล่าว (ถ้ามี)

2.5 อาคารที่ก่อสร้างใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะมีความกว้างน้อยกว่า

10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 3 เมตร ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตร

ขึ้นไปต้องร่นแนวอาคารห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร แต่ถ้าอาคารใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น

บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 12 เมตร (กฎกระทรวง ฉบับที่ 55

(พ.ศ. 2543 ข้อ 42)

3. ความสูง

3.1 ความสูงของอาคาร

3.1.1 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบโดยวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนว

เขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด

3.1.2 อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่ เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสอง

สายนั้นไม่เกิน 60 เมตรและส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตรความสูงของอาคารณจุดใดต้องไม่เกิน

สองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า

3.1.3 อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันความสูงของอาคารณจุดใดต้องไม่เกิน

สองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่าและความยาวของอาคาร

ตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร

3.2 ระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงพื้นต้องไม่น้อยกว่า 3 เมตร

4. จำนวนที่จอดรถยนต์ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517)

กรณีอาคารมีความสูงจากระดับถนนตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไปและมีพื้นที่อาคารรวมเกิน 1,000 ตารางเมตร หรือมีพื้นที่

อาคารรวมทุกชั้นเกิน 2,000 ตารางเมตร ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตรเศษของ 120 ตารางเมตรให้

คิดเป็น 120 ตารางเมตร

5. ระบบบำบัดน้ำเสีย

ต้องมีคุณภาพน้ำทิ้งตามมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งของกฎกระทรวงฉบับที่ 51 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราช

บัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

6. ระบบป้องกันอัคคีภัย

6.1 กรณีอาคารที่ก่อสร้างไม่เข้าข่ายเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษให้ติดตั้งบันไดหนีไฟและอุปกรณ์เกี่ยวกับการ

ป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมายฉบับที่39(พ.ศ.2537)กฎกระทรวงฉบับที่47(พ.ศ.2540)และกฎกระทรวงฉบับที่55 (พ.ศ.2543)และประกาศ

กรุงเทพมหานครเรื่องข้อกำหนดลักษณะแบบของบันไดหนีไฟและทางหนีไฟทางอากาศของอาคาร พ.ศ. 2531

6.2 กรณีอาคารที่ก่อสร้างเข้าข่ายเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษให้ติดตั้งบันไดหนีไฟและระบบเกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมายฉบับที่33(พ.ศ.2535)กฎกระทรวงฉบับที่50(พ.ศ.2540)และประกาศ

กรุงเทพมหานครเรื่องข้อกำหนดลักษณะ

แบบของบันไดหนีไฟและทางหนีไฟทางอากาศของอาคาร พ.ศ. 2531

7. กฎหมายของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง

- ต้องปฏิบัติตาม พ.ร.บ. โรงงาน พ.ศ. 2535 และระเบียบกฎเกณฑ์ตามที่กระทรวงอุตสาหกรรม
ถือปฏิบัติ

8. การยื่นขออนุญาต

- ให้ยื่นขออนุญาตที่กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กทม.2 ถนนมิตรไมตรี เขตดินแดง
โทร. 247 - 0077

- กรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม

หากท่านมีปัญหาไม่เข้าใจในข้อแนะนำท่านสามารถปรึกษาขอปัญหาได้ที่

1) “ศูนย์บริการให้คำปรึกษาก่อนการขออนุญาต” กองควบคุมอาคาร ชั้น 6 ดิกลำเนียงการโยธา
กทม.2

เบอร์โทรศัพท์ 247-0106

2) ฝ่ายควบคุมอาคาร 1, 2, 3 กองควบคุมอาคาร ชั้น 5 ดิกลำเนียงการโยธา กทม.2 เบอร์
โทรศัพท์ 247-0076,

247-0104, 247-0105

3) ผู้อำนวยการกองควบคุมอาคาร ชั้น 5 ดิกลำเนียงการโยธา กทม.2 เบอร์โทรศัพท์ 246-
0331

4) ฝ่ายโยธาเขตพื้นที่

คณะทำงาน

นายจิม พันธุมโกมล	รองผู้อำนวยการสำนักการโยธา	ประธานที่ปรึกษา
นายนิยม วรรณสุต	ผู้อำนวยการกองควบคุมอาคาร	ประธานคณะกรรมการ
นายสุรศักดิ์ ศรีสวัสดิ์พงษ์	หัวหน้าฝ่ายควบคุมอาคาร 1	กรรมการ
นายวินัย ลิ้มสกุล	หัวหน้าฝ่ายควบคุมอาคาร 2	กรรมการ
นายสมบูรณ์ คะนิงวนิชกุล	หัวหน้าฝ่ายควบคุมอาคาร 3	กรรมการ
นายศรชัย โควานิชกุล	วิศวกรโยธา 7 วช.	กรรมการ
นายวิทยา เกียรติติถกุล	วิศวกรโยธา 6 ว.	กรรมการ
นายมานะ วิมุตติไชย	วิศวกรโยธา 6 ว.	กรรมการ
นายปรีชา โชติกะพุกกะณะ	วิศวกรโยธา 5	กรรมการ
นายพนพล ฉายปัญญา	วิศวกรโยธา 5	กรรมการ
นายพินิจ คำยสงคราม	วิศวกรโยธา 5	กรรมการ
นายธนพัทธ์ เต่งภาวดี	วิศวกรโยธา 5	กรรมการ
นายสุพจน์ ระวีแสงสุรย์	วิศวกรโยธา 5	กรรมการ
นายสุมาศ เปลี่ยนสงค์	วิศวกรโยธา 7 วช.	กรรมการและเลขานุการ