



พระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน
พ.ศ. 2543





เหตุผลในการออกกฎหมาย

เพื่อควบคุมการขุดดินและถมดินให้เป็นไปโดยถูกต้อง
ตามหลักวิชาการ อันจะทำให้เกิดความปลอดภัยแก่
ชีวิต ทรัพย์สินของประชาชนทั่วไป

© 2007 Europa Technologies
Image © 2007 DigitalGlobe

©2006 Google™

ใช้บังคับในพื้นที่ใดบ้าง





องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นตามที่มีกฎหมาย
โดยเฉพาะจัดตั้งขึ้น ซึ่ง รมต. ประกาศกำหนด

โครงสร้างกฎหมาย

พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน พ.ศ. 2543

→ กฎกระทรวง

→ ข้อบัญญัติท้องถิ่น

พระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. 2543

หมวด 1 คณะกรรมการการขุดดินและถมดิน

หมวด 2 การขุดดิน

หมวด 3 การถมดิน

หมวด 4 พนักงานเจ้าหน้าที่

หมวด 5 การอุทธรณ์

หมวด 6 บทกำหนดโทษ

บทเฉพาะกาล

กฎกระทรวง 5 ฉบับ

1. กฎกระทรวงกำหนดแบบบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ พ.ศ. 2544
2. กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติของผู้ควบคุมงานในการขุดดิน ฯ พ.ศ. 2546
3. กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการขุดดิน และถมดิน พ.ศ. 2546
4. กฎกระทรวงกำหนดมาตรการป้องกันการพังทลายของดินหรือสิ่งปลูกสร้างในการขุดดินหรือถมดิน พ.ศ. 2548
5. กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามขุดดินและถมดิน ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ ต.หนองหอย และ ต.ป่าแดด อ.เมืองเชียงใหม่ และ ต.ท่าวังตาล และ ต.หนองผึ้ง อ.สารภี จ.เชียงใหม่ พ.ศ. 2548



กฎกระทรวง

กำหนดแบบบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่

พ.ศ. ๒๕๔๔

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๐ และมาตรา ๓๒ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการชุดดินและถมดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

- ข้อ ๑ บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เป็นไปตามแบบท้ายกฎกระทรวงนี้
- ข้อ ๒ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นผู้ออกบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่
- ข้อ ๓ รูปถ่ายที่ติดบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ใช้รูปถ่ายที่ถ่ายไม่เกินหกเดือนก่อนวันยื่นคำขอมีบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ขนาด ๒.๕ x ๓ เซนติเมตร หน้าตรงไม่สวมหมวก
- ข้อ ๔ บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่มีอายุตามที่กำหนดไว้ในบัตร แต่ต้องไม่เกินห้าปีนับแต่วันที่ออกบัตร

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๒ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๔

ร้อยตำรวจเอก ประชัย เปี่ยมสมบูรณ์

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

แบบบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่
ท้ายกฎกระทรวงกำหนดแบบบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่
พ.ศ. ๒๕๔๔

(ด้านหน้า)

๕.๔ ซม.	(ตราครุฑ)
	บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามพระราชบัญญัติการชุดดินและถมดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ในท้องที่
	วันออกบัตร/...../.....
	วันหมดอายุ...../...../.....
	๔.๔ ซม.

(ด้านหลัง)

๕.๔ ซม.	รูปถ่ายขนาด ๒.๕x๓ ซม.	เลขที่
		ชื่อ
		ตำแหน่ง
		สังกัด
		เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติ การชุดดินและถมดิน พ.ศ. ๒๕๔๓
		
	ลายมือชื่อผู้ถือบัตร	ตำแหน่ง
		ผู้ออกบัตร
		๔.๔ ซม.

ตราราชการส่วนท้องถิ่น



กฎกระทรวง

กำหนดคุณสมบัติของผู้ควบคุมงานในการขุดดิน

ตามกฎหมายว่าด้วยการขุดดินและถมดิน

พ.ศ. ๒๕๔๖

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๐ และมาตรา ๑๗ (๖) แห่งพระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๕ มาตรา ๔๘ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้



กฎกระทรวง

กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการขุดดินและถมดิน

พ.ศ. ๒๕๔๖

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๐ มาตรา ๑๗ วรรคห้า และมาตรา ๒๖ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๓๕ มาตรา ๔๘ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้กำหนดค่าธรรมเนียม ดังนี้

(๑) ใบรับแจ้งการขุดดินหรือถมดิน ฉบับละ ๕๐๐ บาท

(๒) ค่าคัดสำเนาหรือถ่ายเอกสาร หน้าละ ๑ บาท

ข้อ ๒ ให้กำหนดค่าใช้จ่าย ดังนี้

(๑) ค่าพาหนะเดินทางในการไปตรวจสอบ ให้จ่ายเท่าที่จำเป็นและใช้จ่ายไปจริง
สถานที่ขุดดินหรือถมดิน

(๒) ค่าเบี้ยเลี้ยงในการเดินทางไปตรวจสอบ ให้จ่ายเท่าที่จำเป็นตามระเบียบของ
สถานที่ขุดดินหรือถมดิน
ทางราชการแก่ผู้ไปทำงานเท่าอัตรา
ของทางราชการ

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๔ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๖

ประมวล รุจนเสรี

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย



กฎกระทรวง

กำหนดมาตรการป้องกันการพังทลายของดินหรือสิ่งปลูกสร้างในการขุดดินหรือถมดิน

พ.ศ. ๒๕๔๘

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ (๒) (๓) (๔) และ (๕) และมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๓๕ มาตรา ๔๘ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการการขุดดินและถมดินออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“แบบแปลน” หมายความว่า แบบแสดงรายละเอียดในการขุดดินหรือถมดิน

“รายการประกอบแบบแปลน” หมายความว่า ข้อความชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับชนิดของดิน ความลึกและขนาดของบ่อดินที่จะขุดดิน ความสูงและพื้นที่ของเนินดินที่จะถมดิน ความลาดเอียงของ



กฎกระทรวง

กำหนดบริเวณห้ามขุดดินและถมดิน ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่ตำบลหนองหอย
และตำบลป่าแดด อำเภอเมืองเชียงใหม่ และตำบลท่าวังตาล
และตำบลหนองผึ้ง อำเภอสารภี จังหวัดเชียงใหม่

พ.ศ. ๒๕๔๘

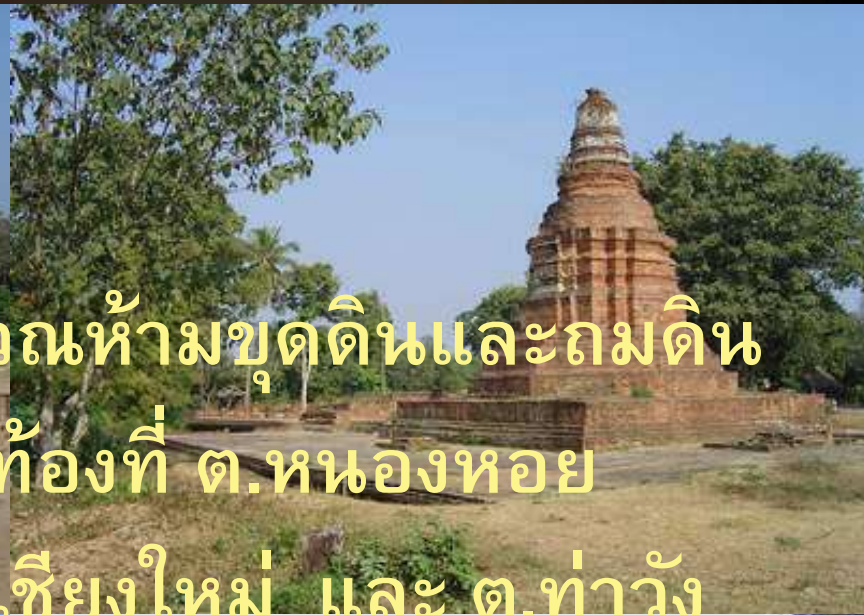
อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ (๑) และมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๘ ประกอบกับมาตรา ๓๕ มาตรา ๔๘ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการการขุดดินและถมดินออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามขุดดินและถมดิน
ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ ต.หนองหอย

และ ต.ป่าแดด อ.เมืองเชียงใหม่ และ ต.ท่าวัง

ตาล ต.หนองผึ้ง อ.สารภี จ.เชียงใหม่ พ.ศ.2548

(เมืองโบราณเวียงกุมกาม)



การออกข้อบัญญัติท้องถิ่น

พ.ร.บ. การขุดดินและถมดิน พ.ศ. 2543

ท้องถิ่นต้องถือปฏิบัติ

→ กฎกระทรวง

→ ข้อบัญญัติท้องถิ่น

ไม่ซ้ำซ้อน

- กำหนดรายละเอียดเพิ่มเติม
- ขัดแย้ง

(กฎกระทรวง)

ข้อบัญญัติฯ ออกเรื่องอะไรได้บ้าง

- บริเวณห้ามขุดดินหรือถมดิน
- Slope / ความลึกและขนาดบ่อดินที่จะขุด / ความสูงและพื้นที่ของการถมดิน / ระยะห่างจากขอบของบ่อดินหรือเนินดินถึงเขตที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของบุคคลอื่น
- วิธีการป้องกันการพังทลายของดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
- วิธีให้ความคุ้มครองและความปลอดภัยแก่คนงานและบุคคลภายนอก
- หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขอื่นในการขุดดิน-ถมดิน

การออกข้อบัญญัติท้องถิ่น

กำหนดบริเวณห้ามขุดดิน หรือถมดิน



การออกข้อบัญญัติท้องถิ่น

1. ต้องมีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่ตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยเรื่องการรับฟังความคิดเห็น ฯ พ.ศ. 2548

⇒ มาตรา 77 วรรคสอง แห่งรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย 2560

2. ต้องประกาศลงราชกิจจานุเบกษาจึงจะมีผลบังคับใช้ได้
(มาตรา 7 พรบ. ข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. 2540)

ออกข้อบัญญัติท้องถิ่น
กำหนดเรื่องการขนดิน?

ไม่ได้

20/03/2006

ประกาศผู้อำนวยการทางหลวงท้องถิ่นเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

เรื่อง ห้ามใช้ยานพาหนะที่มีน้ำหนัก น้ำหนักบรรทุก หรือน้ำหนักลงเพลากินกว่าที่ได้กำหนด
หรือโดยที่ยานพาหนะนั้นอาจทำให้ทางหลวงเสียหายเดินบนทางหลวงท้องถิ่น
ในเขตความรับผิดชอบของเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖๑ แห่งพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติทางหลวง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๙ ผู้อำนวยการทางหลวงท้องถิ่นเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา โดยอนุมัติผู้ว่าราชการจังหวัดฉะเชิงเทรา จึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ประกาศผู้อำนวยการทางหลวงท้องถิ่นเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราฉบับนี้ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๒ ประกาศผู้อำนวยการทางหลวงท้องถิ่นเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราฉบับนี้ไม่ใช้บังคับบนสะพานหรือถนนที่ติดตั้งป้ายบังคับ “จำกัดน้ำหนัก” กำหนดไว้โดยเฉพาะเป็นอย่างอื่น

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกบรรดา กฎ ประกาศ และคำสั่งอื่นในส่วนที่กำหนดไว้แล้วในประกาศฉบับนี้ หรือซึ่งขัดแย้งกับประกาศฉบับนี้และให้ใช้ประกาศฉบับนี้แทน



ออกข้อบัญญัติท้องถิ่น
กำหนดเรื่องการขนดิน?

ไม่ได้



พระราชบัญญัติรักษาความสะอาด และความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง พ.ศ. 2535

มาตรา 13 เจ้าของรถซึ่งใช้บรรทุกสัตว์ กรวด หิน ดิน เลน ทราย สิ่ง
ปฏิกูล มูลฝอยหรือสิ่งอื่นใด ต้องจัดให้รถนั้นอยู่ในสภาพที่ป้องกันมิให้มูลสัตว์หรือ
สิ่งดังกล่าวตกหล่น ร่วงไหล ปลิว พุ้ง กระจายลงบนถนนในระหว่างที่ใช้รถนั้น
รวมทั้งต้องป้องกันมิให้น้ำมันจากกรรไกรร่วงไหลลงบนถนน

ถ้ามีกรณีดังกล่าวตามวรรคหนึ่งเกิดขึ้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
เจ้าพนักงานจราจร หรือตำรวจที่ปฏิบัติหน้าที่ควบคุมการจราจร มีอำนาจสั่งให้ผู้
ขับขี่นำรถไปที่สถานีตำรวจ ที่ทำการขนส่ง หรือสำนักงานขององค์การปกครอง
ท้องถิ่น และยึดรถนั้นไว้จนกว่าเจ้าของหรือผู้ครอบครองรถจะชำระค่าปรับ

ข้อแนะนำในการออกข้อบัญญัติท้องถิ่น

- ปัจจุบันมีกฎกระทรวงครบทุกเรื่องแล้ว ท้องถิ่นจึงไม่มีความจำเป็นต้องออกข้อบัญญัติท้องถิ่น
- จะออกข้อบัญญัติท้องถิ่นเรื่องค่าธรรมเนียมไม่ได้
- ควรออกข้อบัญญัติเรื่องกำหนดบริเวณห้ามขุดดินหรือถมดิน

เจ้าพนักงานท้องถิ่น และผู้ปฏิบัติการตามกฎหมาย คือ ใครบ้าง ?

- เจ้าพนักงานท้องถิ่น
- พนักงานเจ้าหน้าที่



"พนักงานเจ้าหน้าที่" หมายความว่า

ผู้ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตาม

พระราชบัญญัตินี้

กฎหมายใช้บังคับการ ขุด/ถม ดินขนาดเท่าใด



การขุดดิน และถมดิน
กรณีใดที่ต้อง “แจ้ง”
ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น



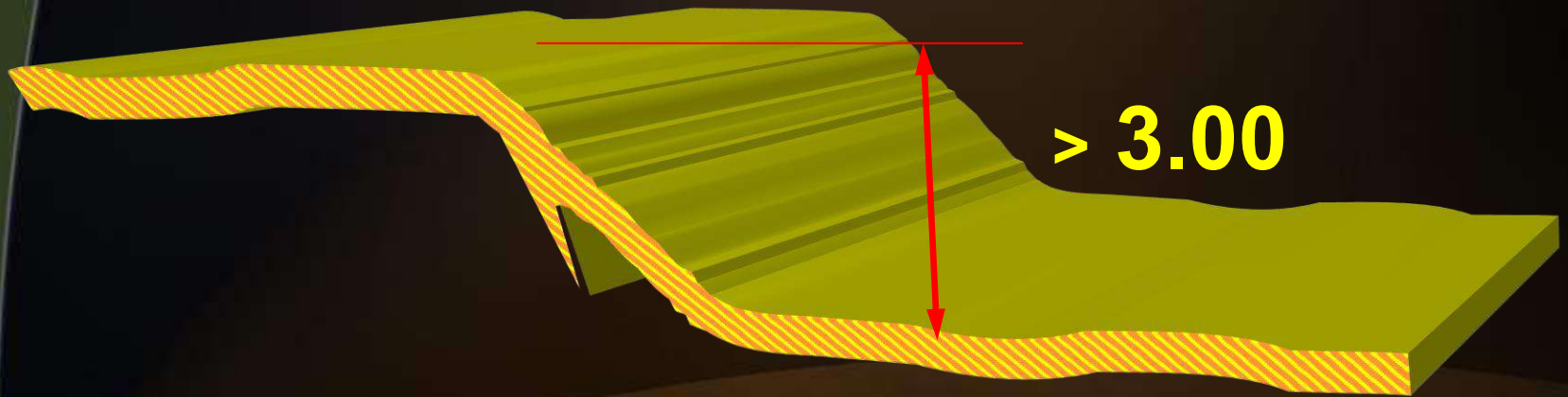
มาตรา 22

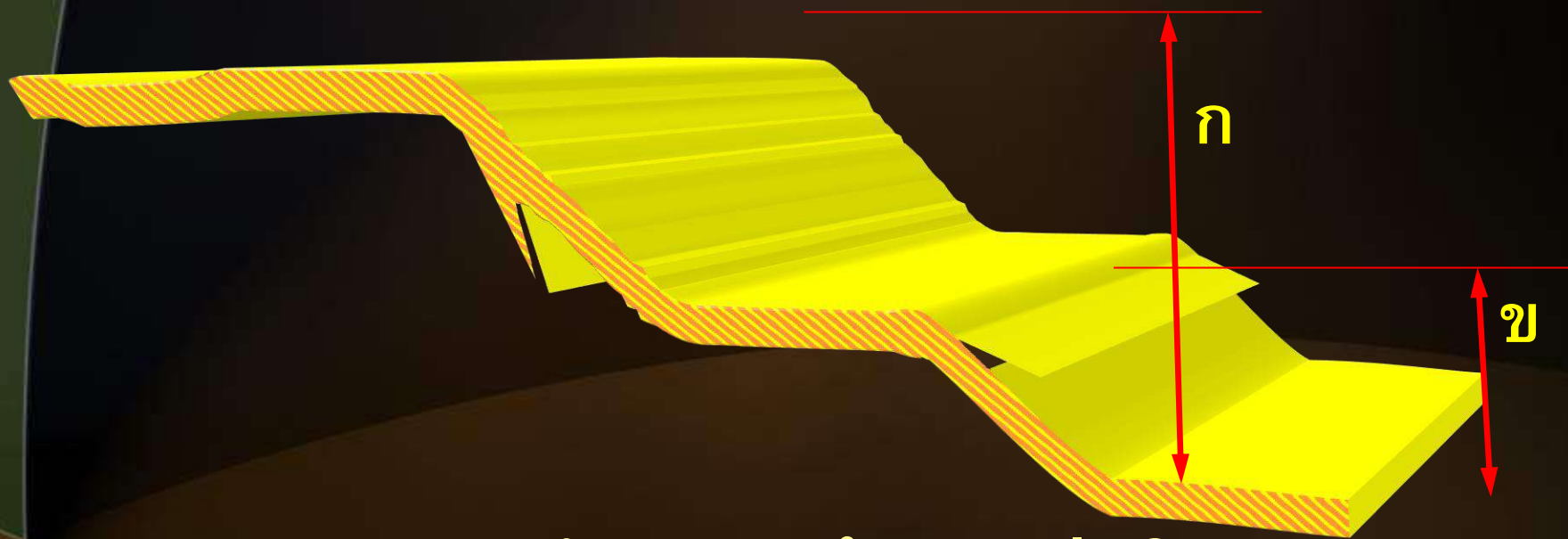
การได้ใบรับแจ้งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 17 ไม่
เป็นเหตุคุ้มครองการขุดดินที่ได้ก่อให้เกิดความเสียหายต่อ
ทรัพย์สินของบุคคลหรือต่อสภาพแวดล้อม ผู้ขุดดินไม่ว่าจะ
เป็นเจ้าของที่ดิน ผู้ครอบครองที่ดิน ลูกจ้างหรือตัวแทน
ต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนเพื่อการนั้น เว้นแต่จะมี
เหตุที่ไม่ต้องรับผิดชอบตามกฎหมาย



"ขุดดิน" หมายความว่า กระทำแก่พื้นดิน เพื่อนำดินขึ้นจากพื้นดิน หรือทำให้พื้นดินเป็นบ่อดิน

มีการขุดดินลึกเกิน 3.00 เมตร





การวัดความลึกของบ่อดิน

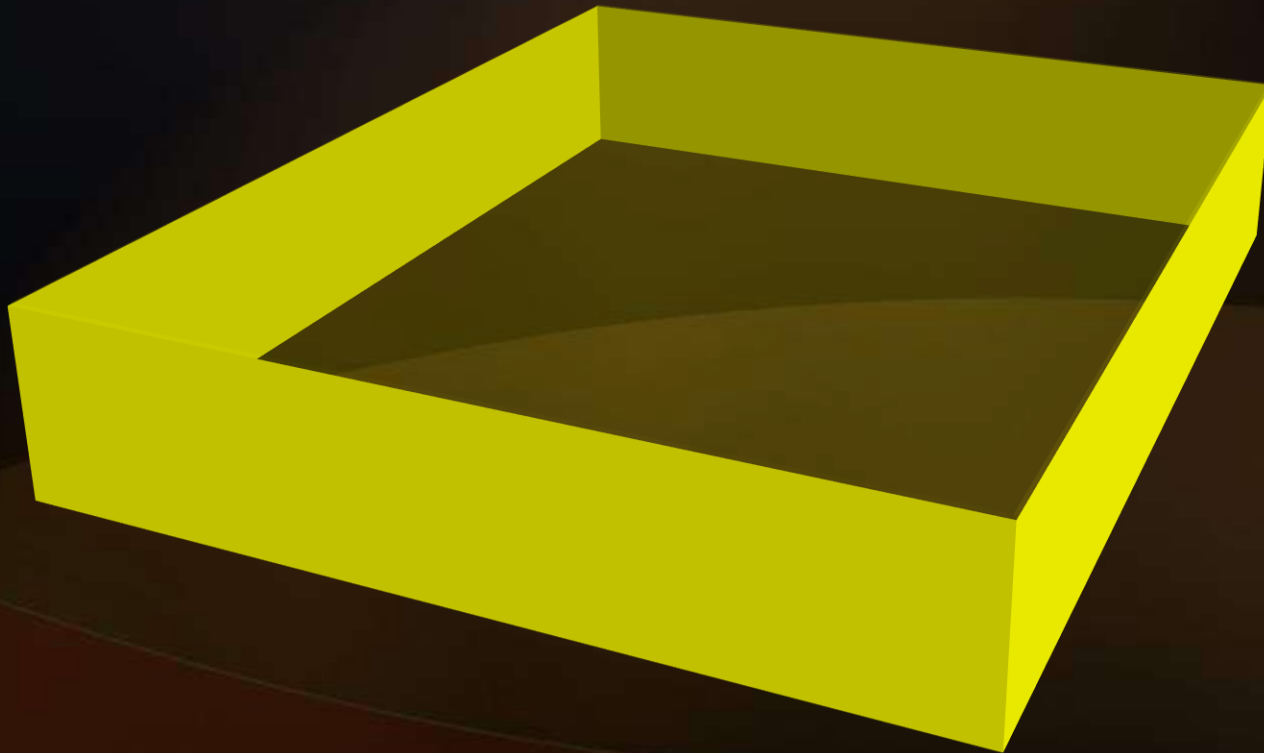
การวัดความลึกของบ่อดิน



การวัดความลึกของบ่อดิน



มีการขุดดินที่มีพื้นที่ปากบ่อดินเกิน
10,000 ตารางเมตร (6 ไร่ 1 งาน)



การคิดพื้นที่ปากบ่อดิน

1. แต่ละบ่อ

~~2. หลายบ่อรวมกัน~~



หรือ

ขุดดินลึกเกิน/พื้นที่ปากบ่อดินเกิน
กว่าที่ จพธ. กำหนด

ประกาศกรุงเทพมหานคร

เรื่อง กำหนดความลึกหรือพื้นที่ ที่ต้องแจ้งการขุดดินหรือถมดิน

โดยที่เป็นการสมควรกำหนดความลึกหรือพื้นที่ ที่ต้องแจ้งการขุดดินหรือถมดิน ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นในเขตกรุงเทพมหานคร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔ มาตรา ๑๗ และมาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงกำหนดความลึกหรือพื้นที่ที่ต้องแจ้งการขุดดิน หรือถมดิน ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังนี้

๑. การขุดดินที่มีความลึกจากระดับพื้นดินตั้งแต่ ๒.๕๐ เมตร หรือมีพื้นที่ปากบ่อดิน ตั้งแต่หนึ่งพันหกร้อยตารางเมตรขึ้นไป

๒. การถมดินที่มีพื้นที่ตั้งแต่หนึ่งพันหกร้อยตารางเมตรขึ้นไป

จึงประกาศให้ทราบโดยทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๔๕

สมัคร สุนทรเวช

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

เอกสาร/ข้อมูล ที่จะต้องแจ้งการขุดดิน

- (1) แผนผังบริเวณที่ประสงค์จะทำการขุดดิน
- (2) แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ดินบริเวณข้างเคียง
- (3) แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน รายการคำนวณ
- (4) วิธีการขุดดินและการขนดิน วัตถุประสงค์
- (5) ระยะเวลาทำการขุดดิน
- (6) ชื่อผู้ควบคุมงานซึ่งจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
- (7) ที่ตั้งสำนักงานของผู้แจ้ง
- (8) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่จะทำการขุดดิน
- (9) เอกสารและรายละเอียดอื่น ๆ ที่คณะกรรมการกำหนดโดย

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

คุณสมบัติของผู้ออกแบบ และผู้ควบคุมงาน การขุดดิน

- ออกแบบ
 - ลึกไม่เกิน 20 ม. -----> สามัญ
 - เกิน 20 ม. -----> วุฒิ
- คุมงาน -----> ภาควิ



ขั้นตอนและระยะเวลา

ในการออกใบรับแจ้งการขุดดิน



ข้อยกเว้นการบังคับใช้

จุดบ่อน้ำ พื้นที่ปากบ่อไม่เกิน 4 ตร.ม. ไม่ต้องแจ้ง (มาตรา 23)

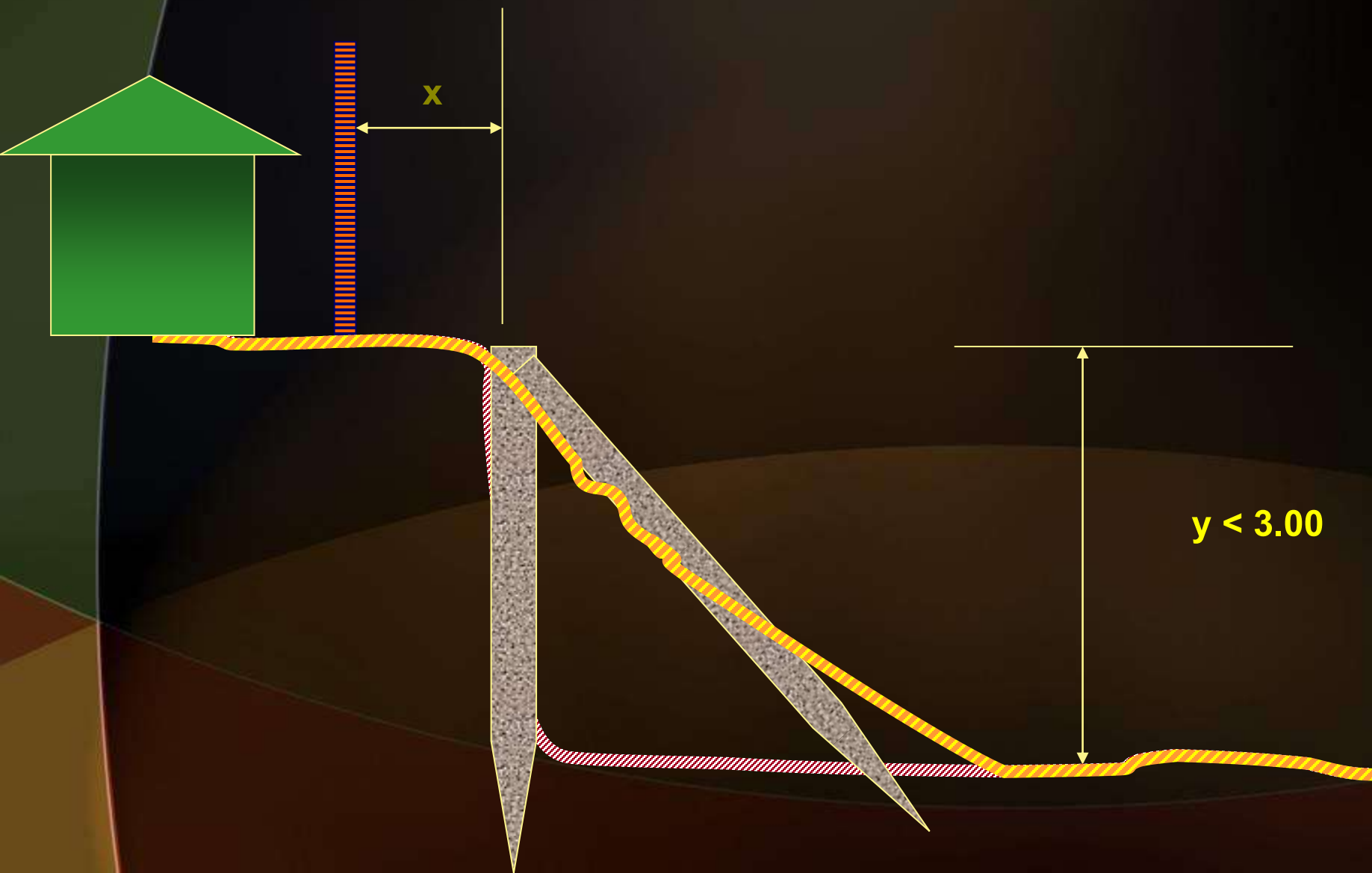


ไม่เกิน 4 ตารางเมตร

ข้อกำหนดของการขุดดิน กรณีที่ไม่ต้องแจ้ง

- ขุดดินลึกไม่เกิน 3.00 เมตร ถ้ำห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่า 2 เท่าของความลึก ต้องจัดการป้องกันตามวิสัยที่ควรกระทำ (ม. 24)

มาตรา 24 เมื่อ $x < 2Y$



ข้อกำหนดอื่น ๆ ของการขุดดิน

- ถ้าขุดพบโบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ ซากดึกดำบรรพ์ หรือแร่ที่มีคุณค่าทางเศรษฐกิจ ให้หยุดการขุดแล้วแจ้ง จพถ. เพื่อแจ้งกรมศิลปากรหรือกรมทรัพยากรธรณี (ม. 25)



"ถมดิน" หมายความว่า การกระทำใด ๆ ต่อดิน
หรือพื้นดินเพื่อให้ระดับดินสูงขึ้นกว่าเดิม

- มีการถมดินสูงเกินกว่าที่ดินข้างเคียง
และพื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร (1 ไร่ 1 งาน)
- หรือพื้นที่เนินดินตามที่ จพถ. กำหนด

ไม่ต้องแจ้ง



ต้องทำรายงานน้ำพอที่จะไม่ทำให้น้ำท่วม
ที่ดินข้างเคียงหรือบุคคลอื่น

- มีการถมดินสูงกว่าที่ดินข้างเคียง
และพื้นที่เกิน 2,000 ตารางเมตร (1 ไร่ 1 งาน)
- หรือพื้นที่เนินดินตามที่ จพถ. กำหนด



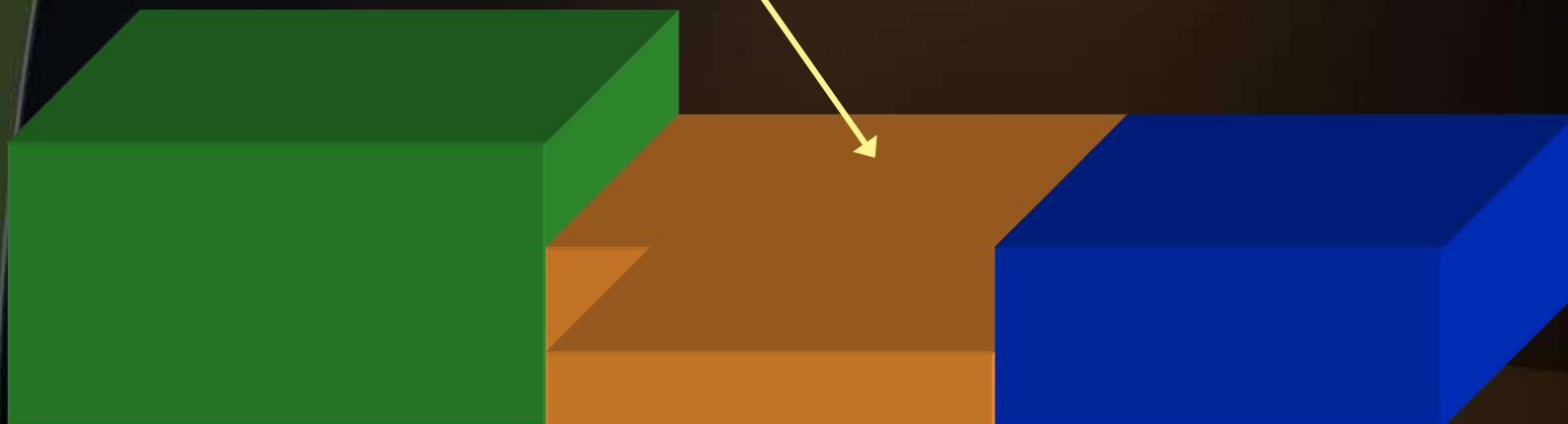
ต้องแจ้ง

ต้องทำรายงานน้ำพอที่จะไม่ทำให้น้ำท่วม
ที่ดินข้างเคียงหรือบุคคลอื่น

ถมดิน 5,000 ตร.ม.

ต้องแจ้ง ?

ไม่ต้องแจ้ง



เอกสารแจ้งข้อมูลในการถมดิน

- (1) แผนผังบริเวณที่ประสงค์จะทำการถมดิน
- (2) แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ดินบริเวณข้างเคียง
- (3) แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน รายการคำนวณ (พื้นที่เกิน 2,000 ตร.ม. สูงตั้งแต่ 2 ม.)
- (4) วิธีการถมดินและการระบายน้ำ วัตถุประสงค์
- (5) ระยะเวลาทำการถมดิน
- (6) ชื่อผู้ควบคุมงาน
- (7) ชื่อและที่อยู่ของผู้แจ้งการถมดิน
- (8) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่จะทำการถมดิน

คุณสมบัติของผู้ออกแบบ และผู้ควบคุมงาน การถมดิน

1. ออกแบบ

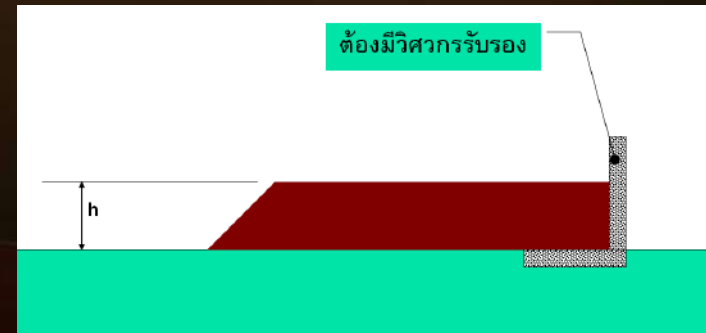
- พื้นที่เกิน 2,000 ตร.ม. , $2 \leq \text{สูง} \leq 5$ ม. -----> สามัญ
- พื้นที่เกิน 2,000 ตร.ม. สูงเกิน 5 ม. -----> วุฒิ

2. คุมงาน

- พื้นที่เกิน 2,000 ตร.ม. , สูง ≥ 2 ม. -----> ภาคิ

3. พื้นที่เกิน 2,000 ตร.ม. $h < 2.00$ ถมชิด/ใกล้ที่ดินผู้อื่น

ภาคิ ออกแบบ, คุมงาน



ขั้นตอนและระยะเวลา

ในการออกใบรับแจ้งการถมดิน

เหมือนการขุดดิน



กรณียกเว้นไม่ต้องใช้กฎหมาย เพื่อลดความซ้ำซ้อน และภาระของประชาชน

มาตรา 5 พระราชบัญญัตินี้มีให้ใช้บังคับแก่การขุดดินและถมดินซึ่งกระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายอื่นที่ได้กำหนดมาตรการในการป้องกันอันตรายไว้ตามกฎหมายนั้นแล้ว

ข้อยกเว้นการบังคับใช้

- มิให้ใช้บังคับกับการขุดดิน&ถมดินที่มีกฎหมายอื่นควบคุมอยู่แล้ว
 - การทำเหมืองแร่ตามกฎหมาย
 - การขุดคลองของหน่วยงานราชการ เช่น ชป.
 - การก่อสร้างถนนของหน่วยงานราชการ เช่น ทล. ทช.

แนวทางการปฏิบัติตามมาตรา 5

หนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท 0710/ว 3006 ลว. 18 เมษายน 2551

- การทำฐานรากของอาคาร
- การทำกำแพงกันดินในการก่อสร้างอาคาร



ବିଲମ ସମ୍ବନ୍ଧୀୟ ସମସ୍ତ ବିଷୟ





ตำบล

กลุ่มเกษตรทฤษฎีใหม่

One Tambon One New Theory Agriculture Group

โครงการ 1 ตำบล 1 กลุ่มเกษตรทฤษฎีใหม่
เปิดรับสมัครเกษตรกรและแรงงานเข้าร่วมโครงการ
วันที่ 27 ส.ค. - 9 ก.ย. 63 **ผ่านเว็บไซต์ ntag.moac.go.th**



ดูดทราย

ยกเว้นตามมาตรา 5

ดูดทรายในที่สาธารณะ

- กฎหมายอื่น

ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่า
ด้วยการอนุญาต ให้ดูดทราย
พ.ศ. 2523



แนวทางการปฏิบัติตามมาตรา 5 (ไม่ได้รับการยกเว้น)

หนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท 0710/ว 3006 ลว. 18 เมษายน 2551

การขุดตักดินและการดูดทรายในที่ดินเอกชน และเข้าข่ายโรงงาน
ตาม พรบ. โรงงาน พ.ศ. 2535 ยังคงต้องปฏิบัติตาม พรบ. ขุดดินและ
ถมดิน พ.ศ. 2543





ข้อกำหนด

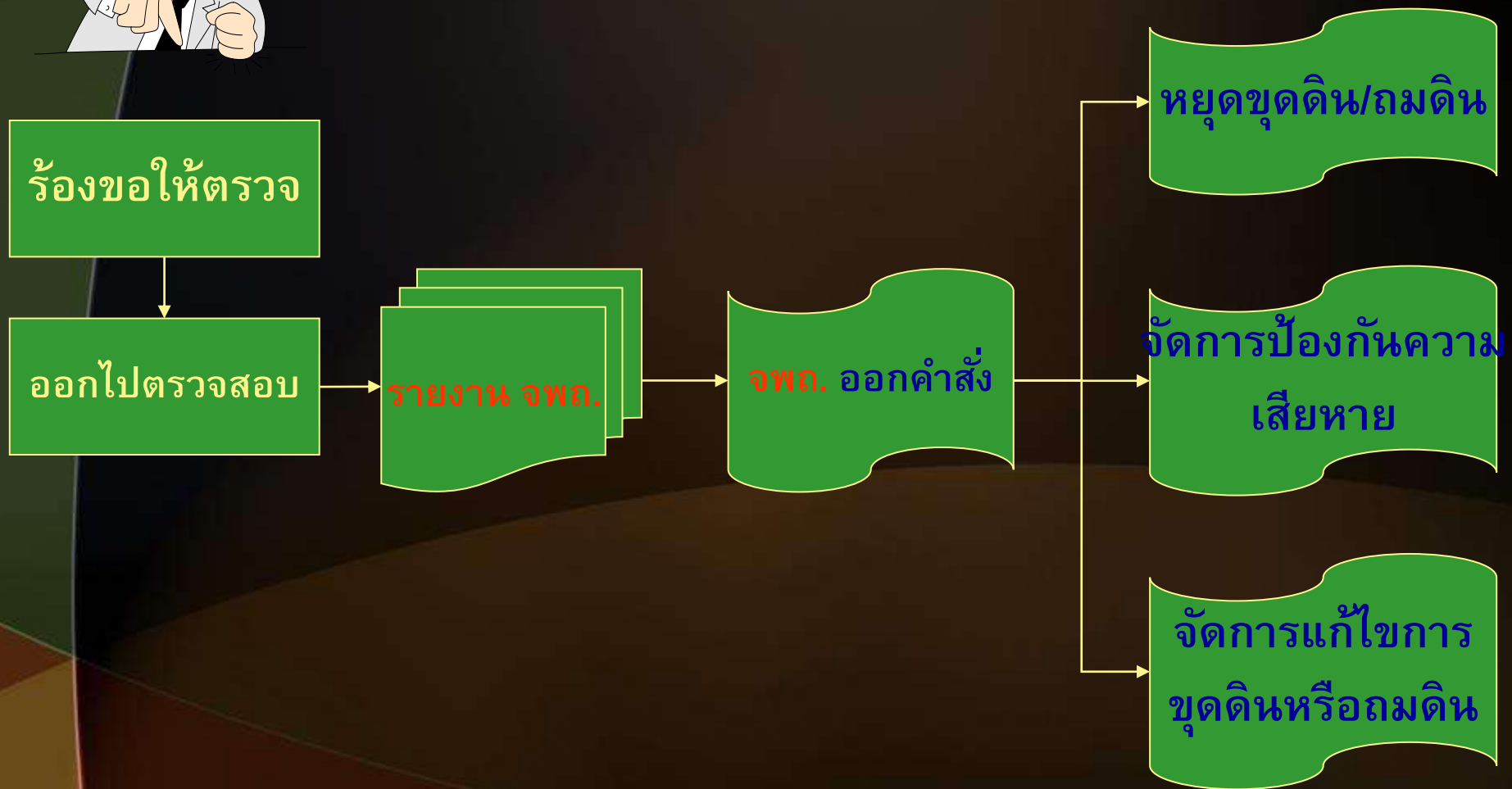
“มาตรการป้องกันการพังทลายในการขุดดินหรือถมดิน”

การปฏิบัติเมื่อมีการฝ่าฝืนกฎหมาย หรือเกิดความ เสียหายจากการขุดดินหรือถมดิน

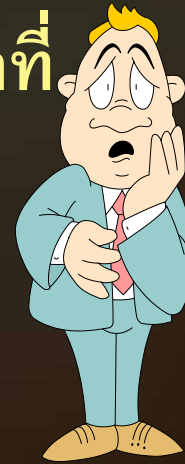




อำนาจ&หน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ กรณีมีการร้องเรียน (ม.29)



อำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ กรณีที่พบปัญหาเอง (ม.31)



อำนาจ & หน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ กรณีที่พบเหตุฉุกเฉิน(ม.31 วรรค 2)



กรณี
ฉุกเฉิน

พจ.ออก

คำสั่งให้

- หยุด
- ป้องกัน
- แก้ไข

รายงาน
จพด.

จพด. ออกคำสั่ง
ภายใน 7 วัน

คำสั่งที่ พจ.ออก
เป็น คำสั่ง จพด.

- หยุด
- ป้องกัน
- แก้ไข

เกิน 7 วัน

การออกคำสั่งตาม พรบ. วิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

- ทำเป็นหนังสือ
 - ระบุวัน เดือน ปี ที่ออกคำสั่ง
 - ชื่อ ตำแหน่ง ลายมือชื่อ จพท.
- เนื้อหาของคำสั่ง
 - ข้อเท็จจริงที่เป็นสาระสำคัญ
 - ข้อกฎหมายที่อ้างอิง
 - ข้อพิจารณา (จะสั่งให้ทำอะไร อย่างไร)
 - กำหนดระยะเวลาการปฏิบัติตามคำสั่ง
- แจ้งระยะเวลาการอุทธรณ์

ตัวอย่างคำสั่ง กรณีการถมดินที่ไม่ได้ยื่นแจ้ง

เรื่อง ให้ระงับการถมดิน และปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมาย

เรียน นาย ⇐ เจ้าของที่ดิน ผู้ดำเนินการถมดิน ฯลฯ

ตามที่ท่านได้ทำการถมดินในโฉนดที่ดินเลขที่ หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัด มีพื้นที่การถมดินประมาณ 3,000 ตารางเมตร โดยไม่ได้ยื่นแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และไม่จัดให้มีการระบายน้ำและมาตรการป้องกันดินพังทลาย อันเป็นการขัดมาตรา 26 วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. 2543 และข้อ 16 แห่งกฎกระทรวงกำหนดมาตรการป้องกันการพังทลายของดินหรือสิ่งปลูกสร้างในการขุดดินหรือถมดิน พ.ศ. 2548 ทำให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงได้รับผลกระทบจากน้ำที่ไหลนองจากพื้นที่ที่ถมดินไปยังที่ดินข้างเคียงที่มีระดับต่ำกว่า รวมทั้งดินที่ถมไปขีดริ้วของเจ้าของที่ดินข้างเคียงอาจทำให้ริ้วได้รับความเสียหาย เป็นเหตุให้มีการร้องเรียนต่อเทศบาล นั้น

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 29 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. 2543 จึงขอให้ท่านดำเนินการ ดังนี้

1. หยุดทำการถมดินนับแต่วันที่รับคำสั่งนี้
2. นำดินถมที่ขีดรั้วของเจ้าของที่ดินข้างเคียงออกให้ห่างจากรั้วอย่างน้อย xx เมตร
3. จัดให้มีการระบายน้ำตามมาตรา 26 แห่งพระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. 2543

4. แก้ไขการถมดินให้ส่วนฐานของเนินดินอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินข้างเคียงเป็นระยะไม่น้อยกว่า xx เมตร หรือจัดให้มีการป้องกันการพังทลายของดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยการรับรองจากผู้ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขาวิศวกรรมโยธา ระดับ (สามัญ / วุฒิ) วิศวกร ทั้งนี้ ตามข้อ 16 แห่งกฎกระทรวงกำหนดมาตรการป้องกันการพังทลายของดินหรือสิ่งปลูกสร้างในการขุดดินหรือถมดิน พ.ศ. 2548

5. ยื่นแจ้งการถมดินตามมาตรา 26 วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. 2543

โดยตามข้อ 2. ถึง ข้อ 5. ให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับแต่วันที่รับคำสั่งนี้

หากท่านไม่เห็นด้วยกับคำสั่งนี้ ท่านมีสิทธิอุทธรณ์ต่อผู้ว่าราชการ
จังหวัด ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ทราบคำสั่ง

จึงเรียนมาเพื่อดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นาย)

นายกเทศมนตรี

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

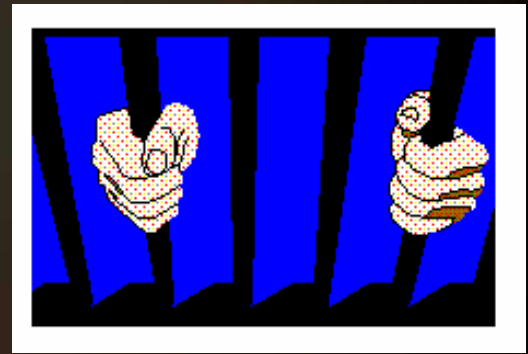
การส่งคำสั่ง

(มาตรา 68 – 74 พรบ. ระเบียบบริหารราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539)

- ส่งไปรษณีย์ตอบรับ ไปยังภูมิสำเนา
- นำส่งเอง ถ้าไม่รับให้วางหรือปิดไว้



บทลงโทษ_(ม.35)



• ขุดดิน&ถมดินโดยไม่มีใบรับแจ้ง

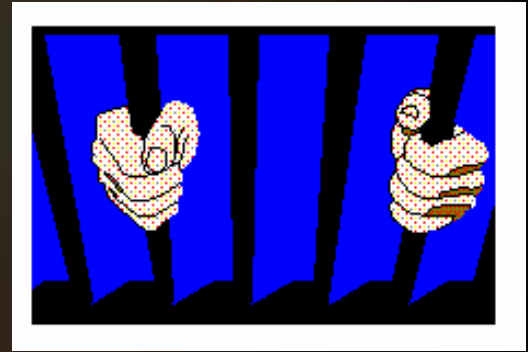


จำคุก 1 ปี / ปรับ 50,000 บาท
(ถ้าอยู่ในบริเวณ ห้ามขุด&ห้ามถม โทษ x 2)



จำคุก 2ปี / ปรับ 100,000 บาท

บทลงโทษ_(ม.36)

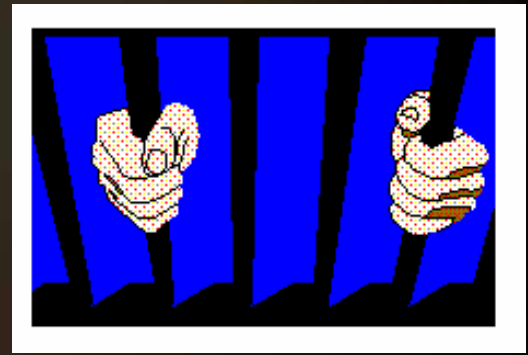


• ขูดดิน&ถมดินไม่เป็นไปตามกฎกระทรวง



ปรับ 30,000 บาท/ ปรับรายวัน @ 1,000 บาท

บทลงโทษ(ม.37)

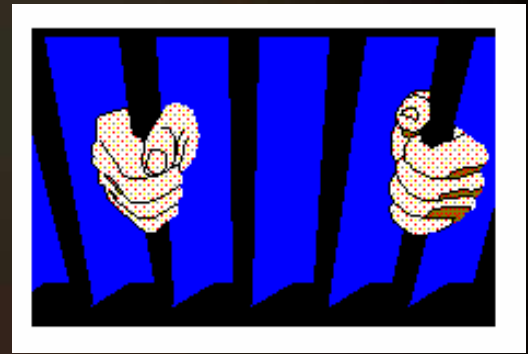


- ขุดดินลึก 3 ม. และห่างเขตที่ดินน้อยกว่า 2 เท่าของ
ความลึกแล้วไม่มีการป้องกันการพังทลาย (ม.24)
- ถมดินไม่ทำการระบายน้ำ (ม.26 วรรคหนึ่ง)



ปรับ 10,000 บาท

บทลงโทษ(ม.38)



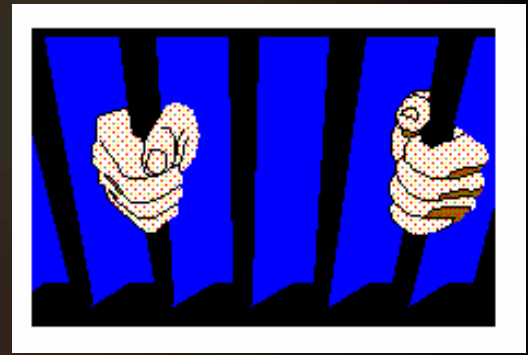
• ขัดขวางพนักงานเจ้าหน้าที่



ปรับ 2,000 บาท



บทลงโทษ(ม.39)

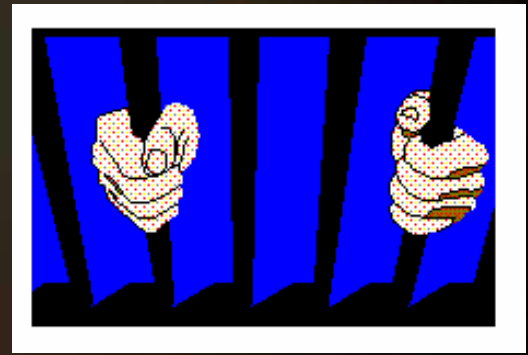


• ขุดดินพบของมีค่าแล้วไม่แจ้ง จพถ. ภายใน 7 วัน



ปรับ 5,000 บาท/ จำคุก 1 เดือน

บทลงโทษ(ม.40)

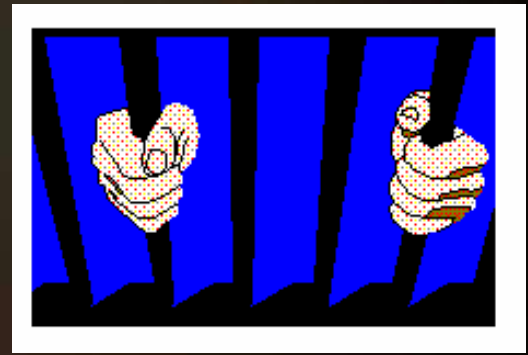


•ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งที่ จพธ.สั่งให้หยุด



จำคุก 1 ปี / ปรับ 50,000 บาท

บทลงโทษ(ม.41)



• ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งที่ จพถ.สั่งให้จัดการป้องกัน/
จัดการแก้ไขการพังทลาย ขุดดิน&ถมดิน



ปรับ 30,000 บาท/ ปรับรายวัน @ 500 บาท

มาตรา 42 บรรดาความผิดตามพระราชบัญญัตินี้
นอกจากมาตรา 35 วรรคสอง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น
หรือผู้ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจ
เปรียบเทียบปรับผู้ต้องหาได้เมื่อผู้ต้องหาได้ชำระค่าปรับ
ตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวันแล้วให้ถือว่า
คดีเลิกกันตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

(มาตรา 35 วรรคสอง การฝ่าฝืนในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดเป็นบริเวณ
ห้ามขุดดินหรือถมดิน)

การเปรียบเทียบปรับ

1. แจ้งความ
2. ปรับ เมื่อได้รับเรื่องจากพนักงานสอบสวน (ค่าปรับเป็นรายได้ของท้องถิ่น)
3. ส่งเรื่องกลับไปพนักงานสอบสวน

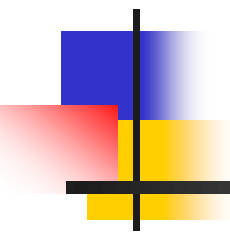
101

ปรับ ค่า ปรับ



การอุทธรณ์

- ผู้ได้รับคำสั่งมีสิทธิอุทธรณ์ภายใน 30 วัน
- ยื่นอุทธรณ์ต่อผู้ว่าฯ / คณะกรรมการฯ(เขต กทม.)
- เมื่อยื่นอุทธรณ์แล้ว คำสั่งห้ามยังมีผลอยู่ เว้นแต่จะยื่นขอทุเลาคำสั่งต่อผู้ว่าฯ/คณะกรรมการฯ
- พิจารณาอุทธรณ์ภายใน 30 วัน ให้ถือว่าสิ้นสุด



กฎกระทรวง

กำหนดมาตรการป้องกันการทำพังทลาย
ของดินหรือสิ่งปลูกสร้างในการขุดดิน
หรือถมดิน พ.ศ. 2548

ข้อกำหนดทั่วไป





มาตรการป้องกันการพังทลายของดิน

ข้อ 2 ขุดดิน/ถมดินตามใบรับแจ้งต้องมีเครื่องหมายแสดง
ขอบเขต และป้าย 1.20 x 2.40 เมตร

• เนื้อที่โครงการ

• ขนาดพื้นที่

• วัตถุประสงค์การขุดดินหรือถมดิน

• เลขที่ใบรับแจ้ง/วันที่สิ้นสุด

• ชื่อคนคุมงาน/ออกแบบ

• ชื่อ/ที่อยู่ ผู้แจ้ง

• ชื่อ/ที่อยู่ เจ้าของที่ดิน

• ชื่อ/ที่อยู่ ผู้ดำเนินการ



มาตรการป้องกันการพังทลายของดิน

การ**ขุด**ดิน





มาตรการป้องกันการพังทลายของดิน

ข้อ 3 ต้องขุดดินช่วง เข้า – เย็น

ทำตอนค่ำต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

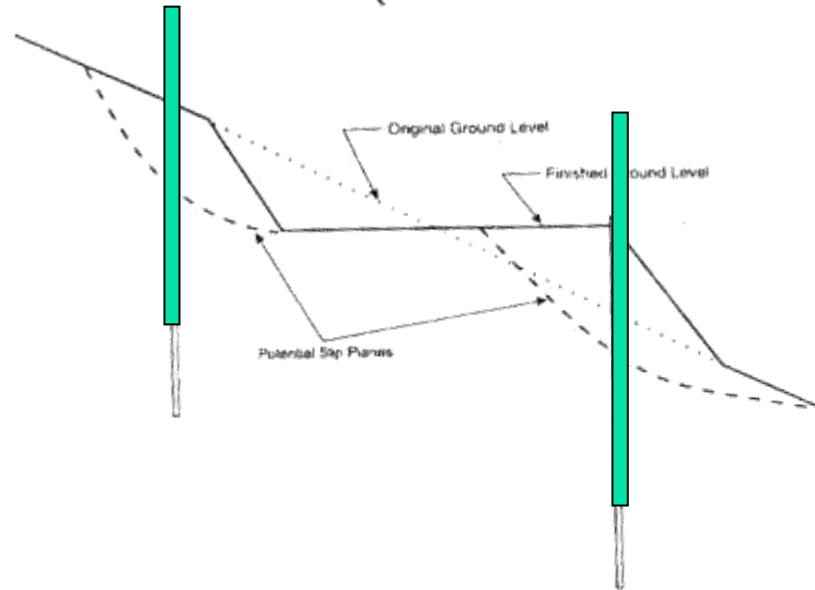




มาตรการป้องกันการพังทลายของดิน

ข้อ 5 การขุดดินลึกเกิน 20.00 m ต้องติดตั้งอุปกรณ์วัดการเคลื่อนตัวของดิน (Inclinometer)

การประยุกต์ใช้ในงานเปิดหน้าดิน (APPLICATION IN EXCAVATIONS)



- กำหนดบริเวณที่เกิดการเฉือน ช่วยตรวจสอบลักษณะของระนาบของการเฉือนว่าเป็นระนาบตรง หรือเป็นระนาบโค้งของวงกลม
- วัดการเคลื่อนตัวในบริเวณที่เกิดการเฉือน สามารถหาได้ว่าการเคลื่อนตัวเป็นแบบคงที่ หรือมีอัตราเร่ง หรือแบบช้า



มาตรการป้องกันการพังทลายของดิน

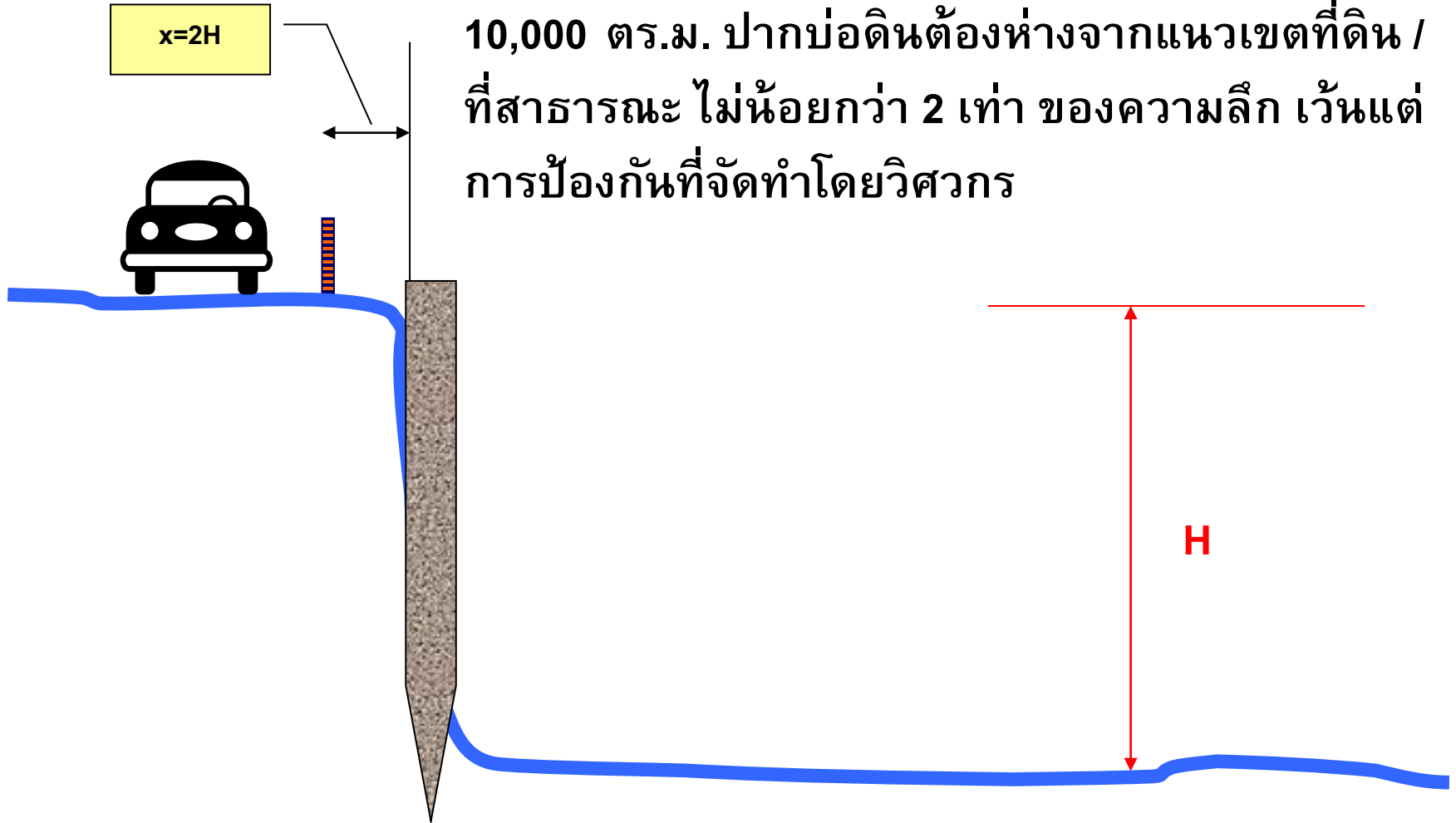
ข้อ 6 ฝังกลบขยะ/วัสดุกระจายพิษ/แพร่รังสี ต้องแสดงหลักฐาน
การอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นมายื่นประกอบ





มาตรการป้องกันการพังทลายของดิน

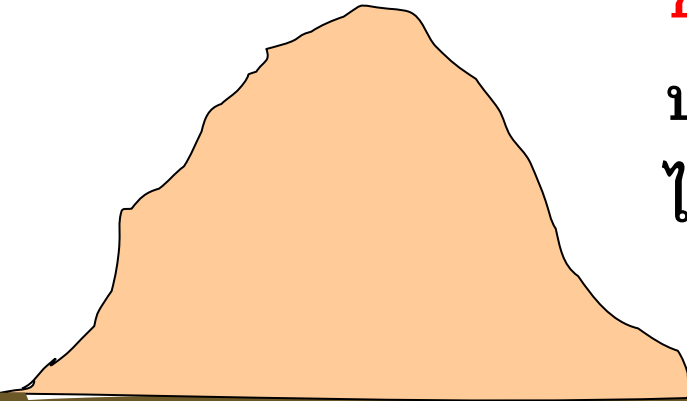
ข้อ 7 ถ้าความลึกเกิน 3 เมตร/ปากบ่อดินเกิน 10,000 ตร.ม. ปากบ่อดินต้องห่างจากแนวเขตที่ดิน / ที่สาธารณะ ไม่น้อยกว่า 2 เท่า ของความลึก เว้นแต่ การป้องกันที่จัดทำโดยวิศวกร





มาตรการป้องกันการพังทลายของดิน

ข้อ 8 ต้องระบายน้ำบนพื้นดิน
บริเวณขอบบ่อดินไม่ให้ท่วมขัง
ไม่กองดินหรือวัสดุอื่น





มาตรการป้องกันการพังทลายของดิน

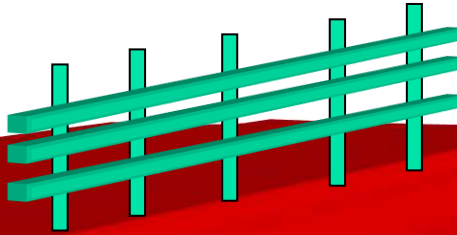
ข้อ 9 ต้องตรวจสอบความมั่นคงของบ่อดินระหว่างชุดและหลังชุดให้มีความปลอดภัยเสมอ





มาตรการป้องกันการพังทลายของดิน

ข้อ 10 ขุดดินติดกับที่สาธารณะ / ในที่สาธารณะ ต้องจัดทำราวกันตก ติดไฟ / สัญญาณเตือนอันตราย / ทาสีสะท้อนแสง ตลอดระยะเวลาการขุดดิน





มาตรการป้องกันการพังทลายของดิน

ข้อ 11 ต้องมีป้ายเตือนอันตรายขนาด 0.50 X 1.00 เมตร
ทุกระยะ 40.00 เมตร ตลอดเวลาการขุดดิน



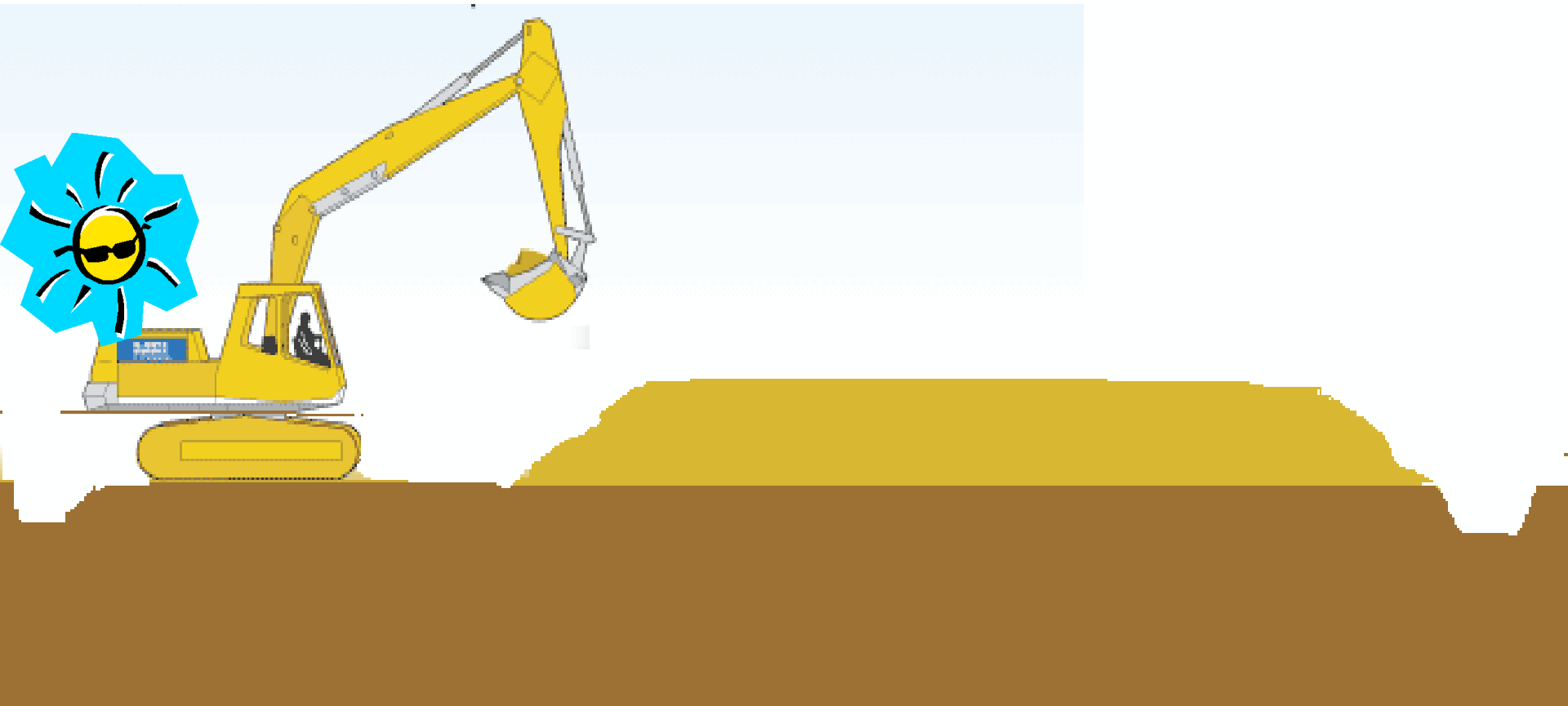


การถมดิน



มาตรการป้องกันการพังทลายของดิน

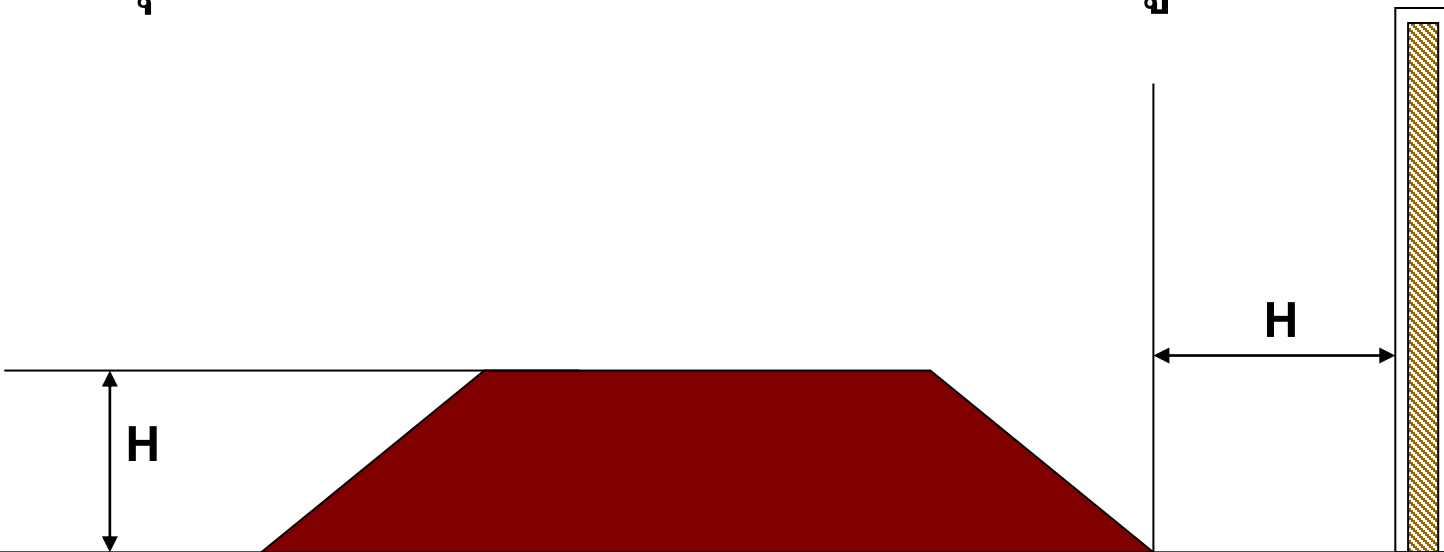
ข้อ 13 ต้องถมดินช่วง เข้า – เย็น / ทำตอนค่ำต้องได้รับ
อนุญาตเป็นหนังสือจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น





มาตรการป้องกันการพังทลายของดิน

ข้อ 16 ส่วนฐานของเนินดินต้องห่างจากเขตที่ดินของบุคคลอื่น / ที่สาธารณะไม่น้อยกว่าความสูงเนินดิน

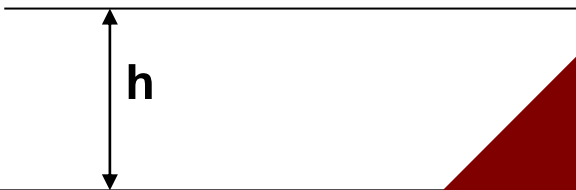




มาตรการป้องกันการพังทลายของดิน

ข้อ 16 ถ้ามีระยะห่างของเนินดินน้อยกว่าความสูงของเนินดินต้องจัดให้มีการป้องกันซึ่งรับรองโดยวิศวกร

ต้องมีวิศวกรรับรอง





มาตรการป้องกันการพังทลายของดิน

ข้อ 17 การถมดินติดกับทางสาธารณะ ต้องมีป้ายสีสะท้อนแสง
เตือนอันตรายขนาด 0.80 x 1.00 ม. ปักอยู่บนเนินดินที่ถมด้าน
ติดกับทางสาธารณะตลอดเวลาทำการถมดิน

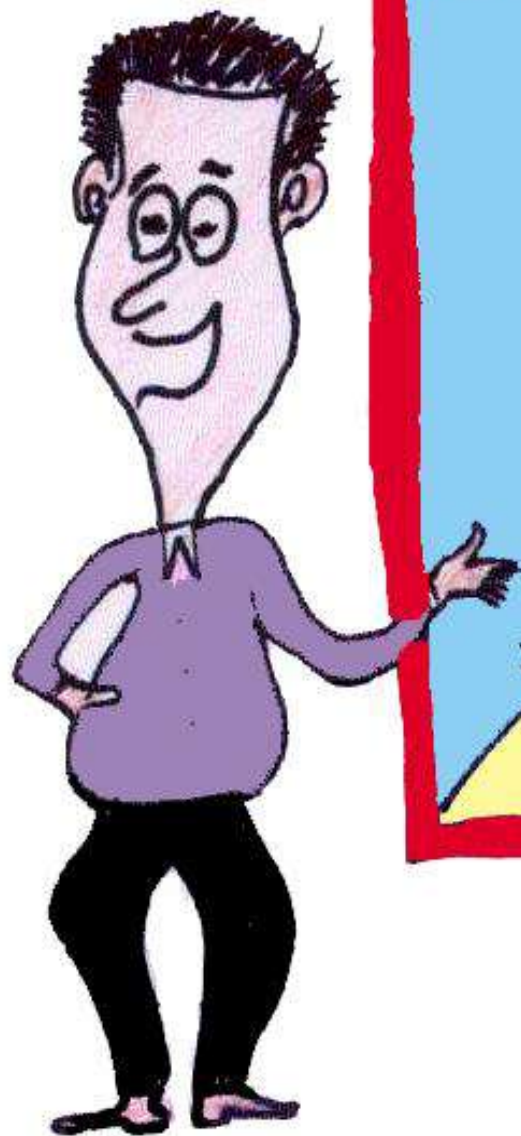


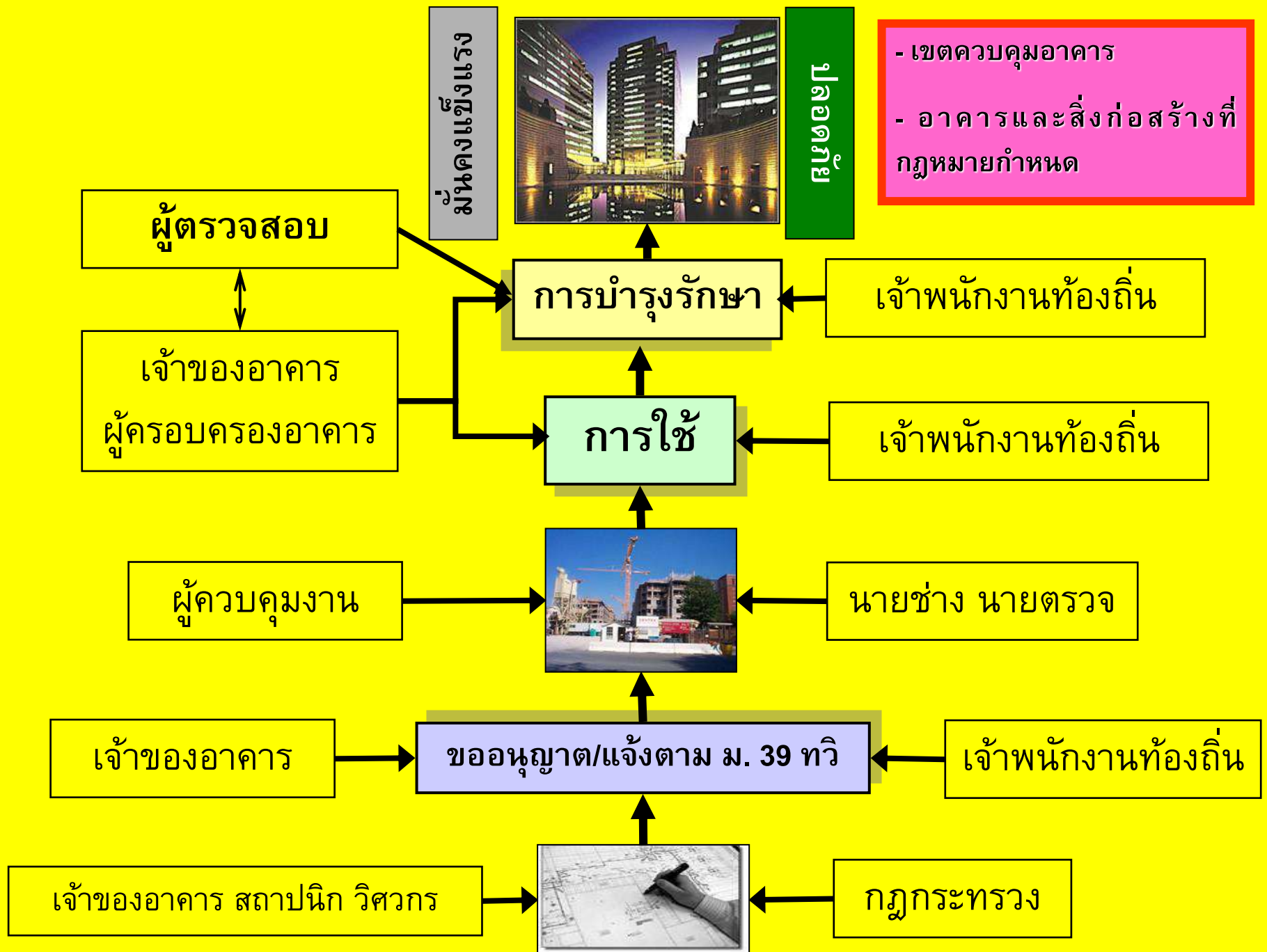


มาตรการป้องกันการพังทลายของดิน

ข้อ 18 ในระหว่างถมดิน และภายหลังถมดินต้องมีการตรวจสอบ
เสถียรภาพความมั่นคงอยู่เสมอ







มั่นคงแข็งแรง



ปลอดภัย

- เขตควบคุมอาคาร
- อาคารและสิ่งก่อสร้างที่กฎหมายกำหนด

ผู้ตรวจสอบ

เจ้าของอาคาร
ผู้ครอบครองอาคาร

ผู้ควบคุมงาน

เจ้าของอาคาร

เจ้าของอาคาร สถาปนิก วิศวกร

การบำรุงรักษา

การใช้

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

นายช่าง นายตรวจ

ขออนุญาต/แจ้งตาม ม. 39 ทวิ

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

กฎกระทรวง



การอนุญาตหรือแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง

มาตรา 21 ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้าย
อาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือ
แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา 39
ทวิ

มาตรา 4

"ก่อสร้าง" หมายความว่า สร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่

"ดัดแปลง" หมายความว่า เปลี่ยนแปลงต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม และมีใช้การซ่อมแซมหรือการดัดแปลงที่กำหนดในกฎกระทรวง

"ซ่อมแซม" หมายความว่า ซ่อมหรือเปลี่ยนส่วนต่างๆ ของอาคารให้คงสภาพเดิม

กฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528)ฯ

ข้อ 1 การกระทำดังต่อไปนี้ ไม่ถือเป็นการดัดแปลงอาคาร คือ
(1) การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารโดยใช้วัสดุขนาด จำนวน และชนิดเดียวกับของเดิม เว้นแต่การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรง หรือเหล็กโครงสร้างรูปพรรณ



(2) การเปลี่ยนส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร โดยใช้วัสดุชนิดเดียวกับของเดิม หรือวัสดุชนิดอื่นซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ



(3) การเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการขยายซึ่งลักษณะของเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ



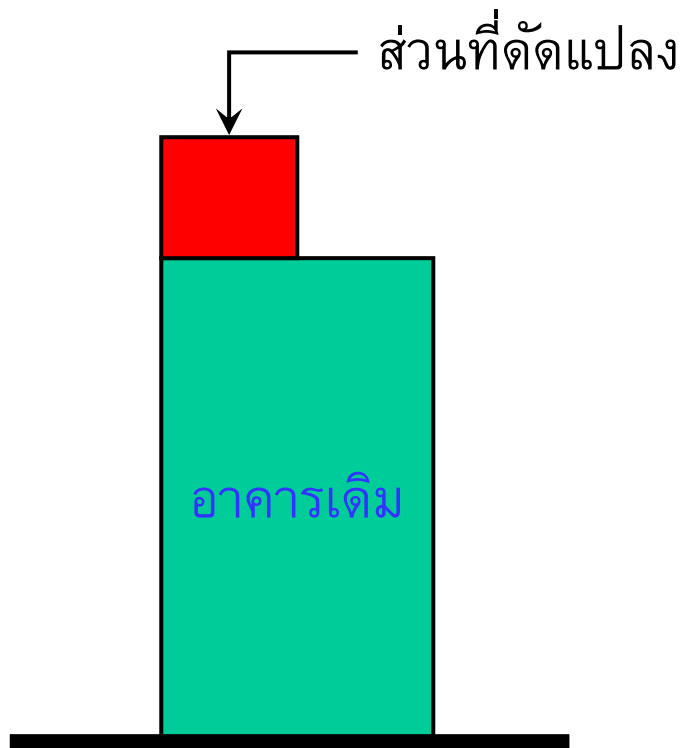
(4) การลดหรือการขยายเนื้อที่ของพื้นที่หนึ่งชั้นใด ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้น รวมกันไม่เกินห้าตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน หรือ

(5) การลดหรือการขยายเนื้อที่ของหลังคา ให้มีเนื้อที่มากขึ้น รวมกันไม่เกินห้าตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน

(6) การติดตั้งแผงเซลล์แสงอาทิตย์ของระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคารอยู่อาศัยที่มีขนาดพื้นที่ติดตั้งไม่เกิน 160 ตารางเมตร และมีน้ำหนักรวมไม่เกิน 20 กิโลกรัมต่อตารางเมตร โดยต้องมีผลการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงที่กระทำและรับรองโดยวิศวกรโยธาตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรว่าสามารถติดตั้งได้อย่างปลอดภัย และแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบก่อนดำเนินการ



การพิจารณาอนุญาตดัดแปลง



ต้องพิจารณาส่วนไหน?

มาตรา 22 ผู้ใดจะ^{รื้อถอน}อาคารดังต่อไปนี้ ต้อง
ได้รับใบ^{อนุญาต}จากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือ^{แจ้ง}ต่อเจ้า
พนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ

(1) อาคารที่มีส่วนสูงเกินสิบห้าเมตรซึ่งอยู่ห่างจาก
อาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของอาคาร

(2) อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะ
น้อยกว่าสองเมตร

มาตรา 4

"รื้อถอน" หมายความว่า รื้อส่วนอันเป็นโครงสร้างของอาคารออกไป เช่น เสา คาน ตง หรือส่วนอื่นของโครงสร้างตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

กฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528)ฯ

กฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528)ฯ

ข้อ 2 การรื้อส่วนอื่นของโครงสร้างของอาคารดังต่อไปนี้ ถือเป็นการรื้อถอนอาคาร คือ

- (1) กั้นสาดคานกรีตเสริมเหล็ก
- (2) ผนังหรือฝาที่เป็นโครงสร้างของอาคาร หรือผนังหรือฝาคานกรีตเสริมเหล็ก
- (3) บันไดคานกรีตเสริมเหล็ก
- (4) พื้นคานกรีตเสริมเหล็กตั้งแต่พื้นที่ชั้นที่สองของอาคารขึ้นไป

ในกรณีที่มีการรื้อส่วนอื่นของโครงสร้างของอาคารตามวรรคหนึ่งเพื่อกระทำการตามข้อ ๑ ในส่วนที่เป็นการดัดแปลงอาคาร มิให้ถือว่าการรื้อส่วนนั้นเป็นการรื้อถอนอาคาร

มาตรา 25 ในกรณีที่เป็นการยื่นคำขอรับใบอนุญาต ให้เจ้าพนักงาน
ท้องถิ่นตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาต หรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาต
.....

มาตรา 39 ตี เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับข้อมูล และเอกสารและ
หลักฐานจากผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ และผู้แจ้งได้ชำระค่าธรรมเนียมการตรวจ
แบบแปลนการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงาน
ท้องถิ่นออกใบรับแจ้งภายในสามวันทำการนับแต่วันที่ได้รับชำระค่าธรรมเนียม
.....
.....
.....

ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ได้ออกใบรับแจ้งตามวรรคสอง หรือนับ
แต่วันที่เริ่มการก่อสร้างดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร แล้วแต่กรณี หากเจ้าพนักงาน
ท้องถิ่นตรวจพบเหตุไม่ถูกต้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการ ดังต่อไปนี้

พรบ. การอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาต ของทางราชการ พ.ศ. 2558

มาตรา 7

ต้องจัดทำคู่มือสำหรับประชาชน ประกอบด้วย

- หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการยื่นคำขอ
- ขั้นตอน และระยะเวลาในการพิจารณาอนุญาต
- รายการเอกสารหรือหลักฐานที่ผู้ขออนุญาตจะต้องยื่นมาพร้อมกับคำขอ

มั่นคงแข็งแรง



ปลอดภัย

- เขตควบคุมอาคาร
- อาคารและสิ่งก่อสร้างที่กฎหมายกำหนด

ผู้ตรวจสอบ

เจ้าของอาคาร
ผู้ครอบครองอาคาร

การบำรุงรักษา

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

การใช้

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

ผู้ควบคุมงาน



นายช่าง นายตรวจ

เจ้าของอาคาร

ขออนุญาต/แจ้งตาม ม. 39 ทวิ

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าของอาคาร สถาปนิก วิศวกร



กฎกระทรวง

การก่อสร้าง ดัดแปลง

มาตรา 31

หลักการ

ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตาม
มาตรา 39 ทวิ

การก่อสร้าง ดัดแปลง

ข้อยกเว้น

(1) ได้ยื่นคำขออนุญาตและได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้

(2) ได้แจ้งการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบแล้ว หรือ

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

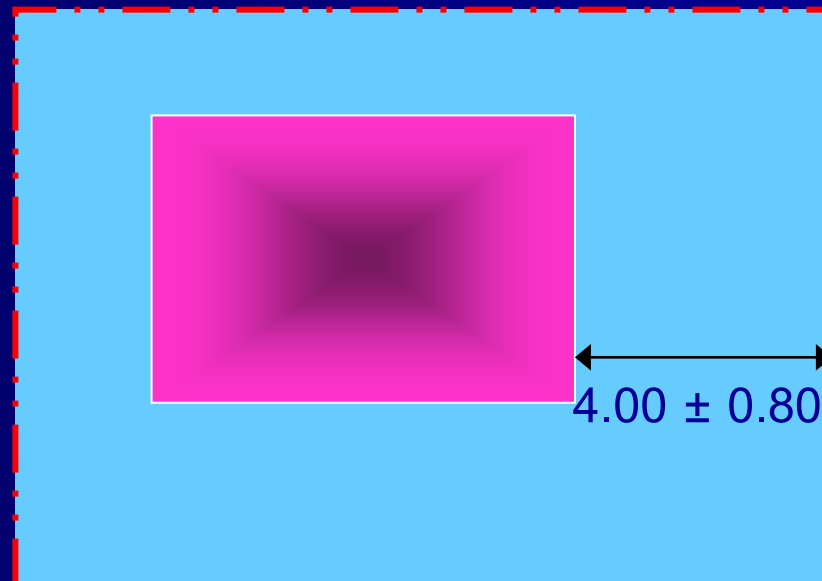
ในกรณีที่มีการฝ่าฝืน ให้ถือว่าเป็นการกระทำของผู้ควบคุมงาน
เว้นแต่ผู้ควบคุมงานจะพิสูจน์ได้ว่า เป็นการกระทำของผู้อื่น

กฎกระทรวง ฉบับที่ 12 (พศ 2528)ฯ

กำหนดขอบเขตที่ยอมให้การก่อสร้าง ดัดแปลง ที่ผิดไป
จากที่ได้รับอนุญาตหรือแจ้ง

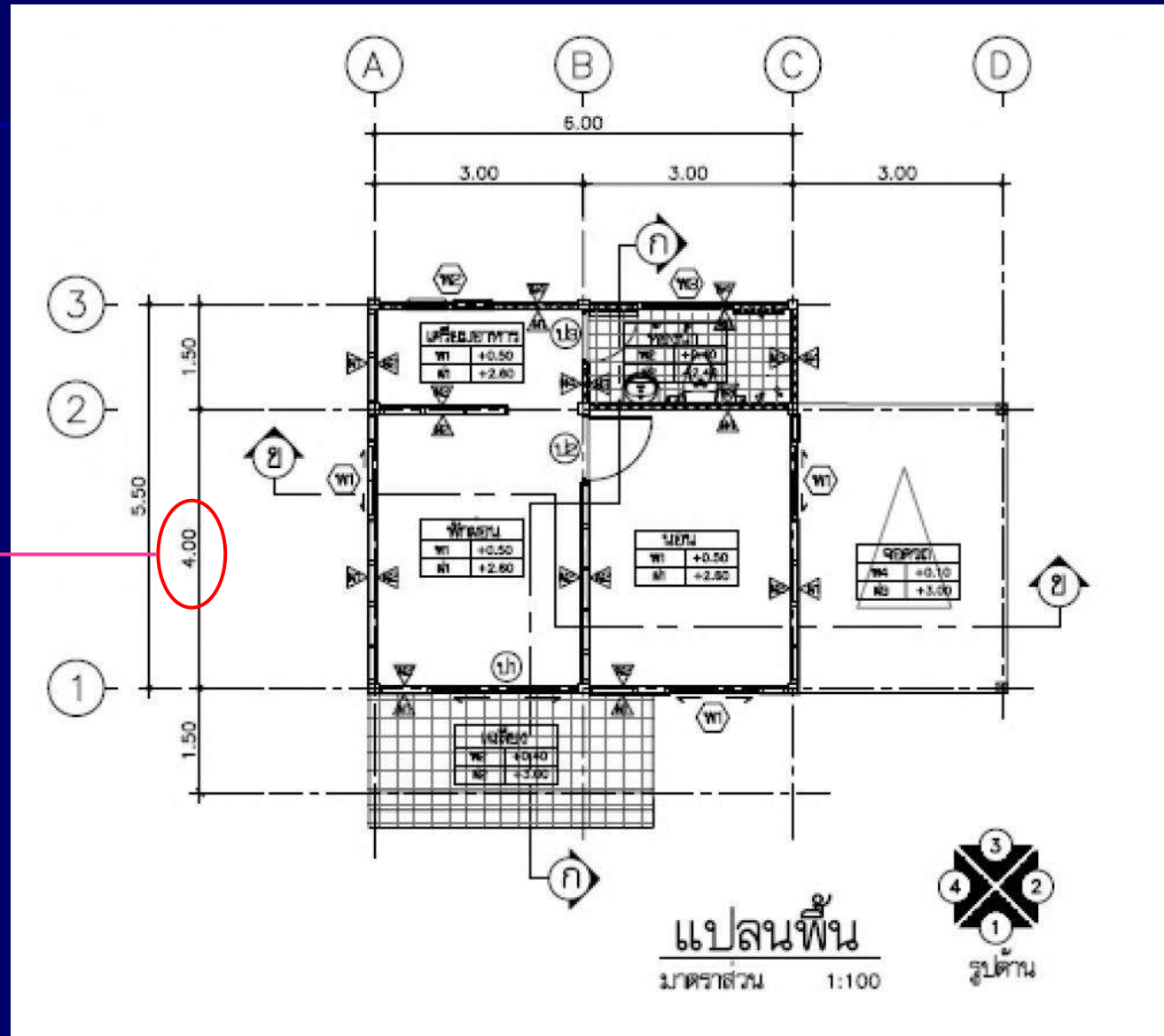
ขอบเขตที่ยอมให้

(1) ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ เว้นแต่ระยะที่ตั้งของอาคารถึงขอบเขตที่ดินหรือขอบเขตที่สาธารณะผิดไปจากแผนผังบริเวณที่ได้รับอนุญาตเกินร้อยละ 20



(2) ไม่เปลี่ยนแปลงโครงสร้างอาคาร เว้นแต่

(ก) สัดส่วนโครงสร้างของอาคารผิดไปไม่เกินร้อยละ 5

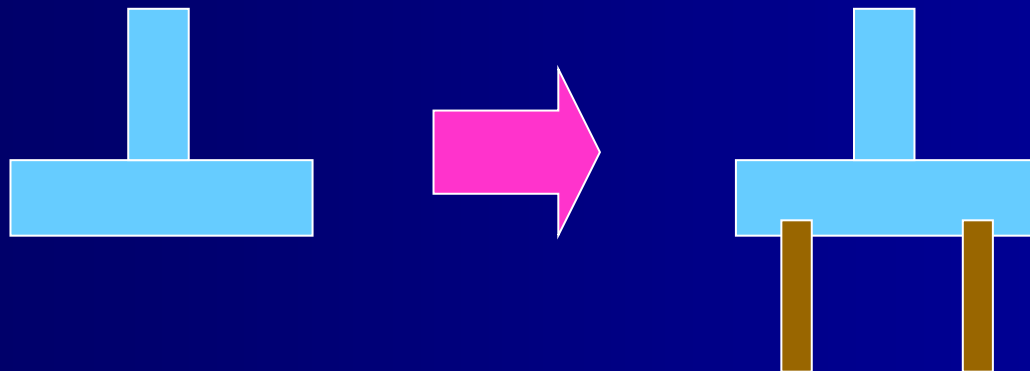


(ข) เมื่อวิศวกรเห็นว่ามีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงเพื่อความมั่นคงแข็งแรง โดยมีเงื่อนไข

1. ไม่ทำให้ลักษณะ แบบ รูปทรง เนื้อที่ และที่ตั้งของอาคารผิดไปจากที่ได้รับใบอนุญาต

2. ได้แจ้งให้ผู้ควบคุมงานและเจ้าของอาคารทราบแล้ว

3. แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบโดยมีเหตุผลแสดงความจำเป็นพร้อมด้วยแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณโครงสร้างของอาคารส่วนนั้นแล้ว ก่อนใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง อาคารขึ้นอายุ



(3) มีการเปลี่ยนแปลงส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร ที่ไม่ทำให้เพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละ 10 เช่น

- เปลี่ยนผนังอาคาร
- เปลี่ยนกระเบื้องมุงหลังคา

การก่อสร้าง ดัดแปลง

- ต้องมีมาตรการความปลอดภัยในขณะดำเนินการ
- มีผู้ควบคุมงานตลอดเวลา

กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526)ฯ + ฉบับที่ 67 (พ.ศ. 2563)ฯ



การก่อสร้าง ดัดแปลง

- อาคารสูง / อาคารขนาดใหญ่ / อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคาร หรือผู้ดำเนินการ
- มีประกัน....วงเงินประกัน
 - กรณีเสียชีวิตหรือทุพพลภาพจำนวนไม่ต่ำกว่าหนึ่งแสนบาทต่อคน และค่ารักษาพยาบาลไม่ต่ำกว่าหนึ่งแสนบาทต่อคน รวมกันแล้วไม่ต่ำกว่าห้าล้านบาทต่อครั้ง
 - ความเสียหายต่อทรัพย์สินจำนวนไม่ต่ำกว่าห้าแสนบาทต่อครั้ง
- เก็บเอกสารการประกันไว้ที่สถานที่ก่อสร้าง

กฎกระทรวงกำหนดอาคารที่ต้องทำประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมาย พ.ศ. 2564

มั่นคงแข็งแรง



ปลอดภัย

- เขตควบคุมอาคาร
- อาคารและสิ่งก่อสร้างที่กฎหมายกำหนด

ผู้ตรวจสอบ

เจ้าของอาคาร
ผู้ครอบครองอาคาร

การบำรุงรักษา

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

การใช้

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

ผู้ควบคุมงาน



นายช่าง นายตรวจ

เจ้าของอาคาร

ขออนุญาต/แจ้งตาม ม. 39 ทวิ

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าของอาคาร สถาปนิก วิศวกร



กฎกระทรวง

การใช้อาคาร

มาตรา 32 อาคารประเภทควบคุมการใช้ คือ อาคารดังต่อไปนี้

(1) อาคารสำหรับใช้เป็นคลังสินค้า โรงแรม อาคารชุด หรือสถานพยาบาล

(2) อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจกรรมพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข หรือกิจการอื่น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

⇒ กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารควบคุมการใช้ พ.ศ. 2552

⇒ กฎกระทรวงกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555

อาคารประเภทควบคุมการใช้

(14 ประเภท)



คลังสินค้า



อาคารชุด



โรงแรม



สถานพยาบาล



โรงงาน



สถานศึกษา



อาคารพาณิชย์กรรม ≥ 300 ตร.ม.



อาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่ง ≥ 300 ตร.ม.



หอประชุม ≥ 300 ตร.ม.



สำนักงาน ≥ 300 ตร.ม.



หอพัก / อาคารอยู่อาศัยรวม > อาคารขนาดใหญ่



อาคารเก็บวัตถุอันตราย



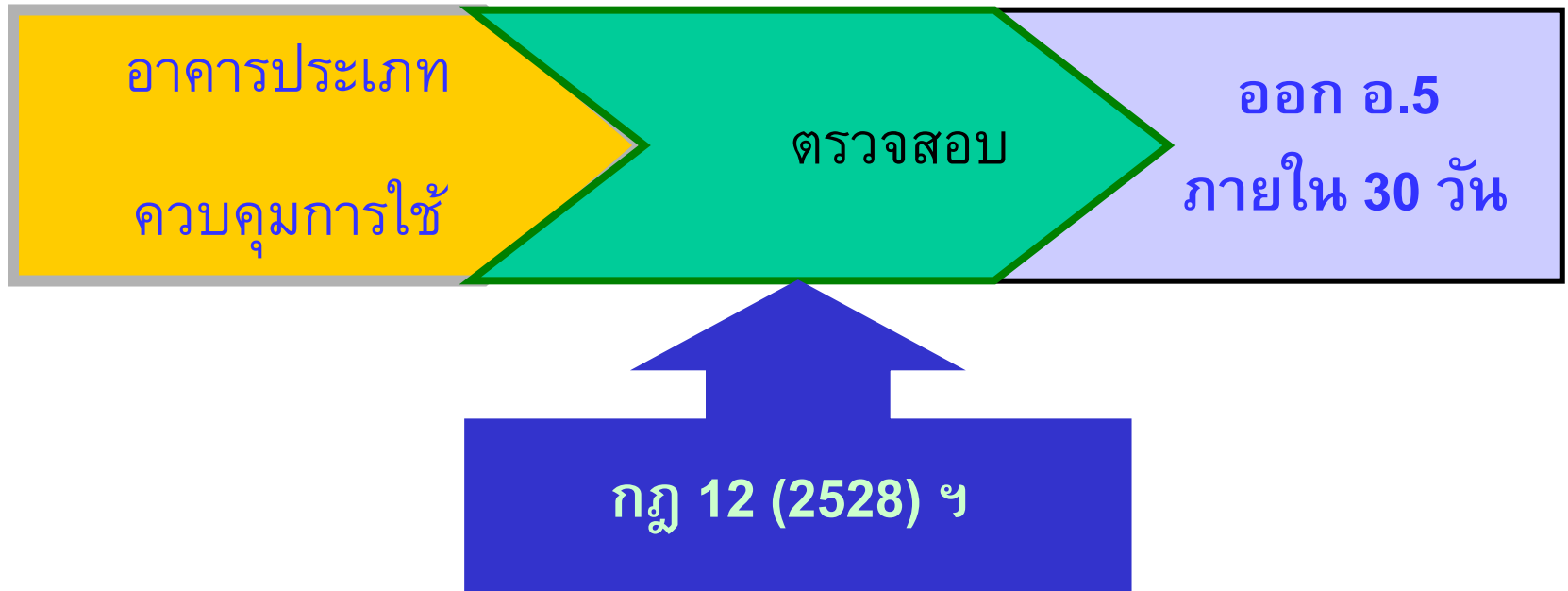
สถานบริการ

มาตรา 32

เมื่อทำการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภท
ควบคุมการใช้**เสร็จแล้ว**

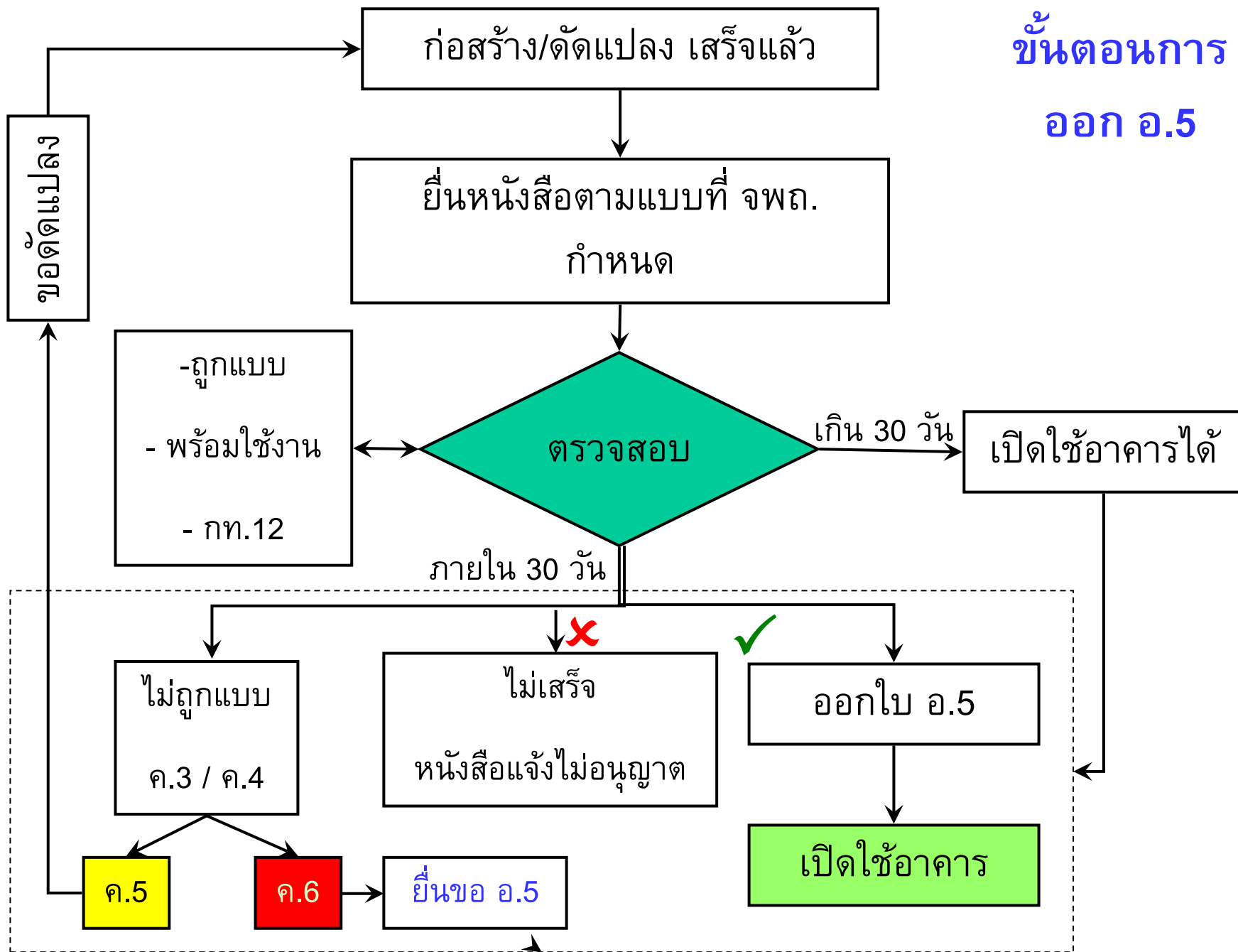
1. แจ้งเป็นหนังสือตามแบบที่ จพธ. กำหนด
2. จพธ. ทำการตรวจสอบการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้นให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง
3. ห้ามใช้อาคารจนกว่าจะได้ อ.5 หรือพ้น 30 วัน นับจากวันที่แจ้ง จพธ.

ขั้นตอนการออก ใบ อ. 5



คำถาม ถ้า อ.1 หรือ ยพ. 4 หมดอายุแล้ว มายื่นขอ อ. 5 ได้หรือไม่

ອອກ ວ.5



การเปลี่ยนการใช้อาคาร

มาตรา 33

การเปลี่ยนการใช้

อาคารควบคุมการใช้ประเภทหนึ่ง ➡ อาคารควบคุมการใช้ประเภทอื่น

อาคารไม่ควบคุมการใช้ ➡ อาคารควบคุมการใช้

ต้องได้รับอนุญาต (ใบ อ. 4)



(45+45+45)

คำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร แบบ ข.2

แบบ ข. ๒

สำหรับเจ้าหน้าที่	
เลขรับที่	
วันที่	
ลงชื่อ	ผู้รับคำขอ

คำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร

เขียนที่

วันที่ เดือน พ.ศ.

ข้าพเจ้า ☐ เจ้าของอาคารหรือ

ตัวแทนเจ้าของอาคาร ☐ ผู้ครอบครองอาคาร

☐ เป็นบุคคลธรรมดา เลขประจำตัวประชาชน

อยู่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด

รหัสไปรษณีย์ โทรศัพท์ โทรสาร

☐ เป็นนิติบุคคลประเภท จัดทะเบียนเมื่อ

เลขทะเบียน มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ตรอก/ซอย

ถนน หมู่ที่ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต

จังหวัด รหัสไปรษณีย์ โทรศัพท์ โทรสาร

โดยมี เป็นผู้มิอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาต

อยู่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ข้อ ๕ ข้าพเจ้าได้แนบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ มาพร้อมกับคำขอนี้ด้วยแล้ว ดังนี้

(๑) สำเนาเอกสารแสดงการเป็นเจ้าของอาคาร

เป็นผู้ขออนุญาต
ของนิติบุคคล

**แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบ
แบบแปลน (5 - 7 ชุด)**

เป็นเจ้าของอาคาร
ที่มีผู้ใช้ผู้จัดการ

(๓) สำเนาเอกสารแสดงการครอบครองอาคาร จำนวน ฉบับ

(๔) หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล
(กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)

(๕) ใบรับรองหรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร จำนวน ฉบับ
(เฉพาะกรณีที่อาคารที่ขออนุญาตเปลี่ยนการใช้ได้รับใบรับรองหรือได้รับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารมาแล้ว)

(๖) แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน จำนวน ชุด
ชุดละ แผ่น

(๗) รายการคำนวณหนึ่งชุด จำนวน แผ่น (เฉพาะกรณีที่การเปลี่ยนแปลง
การใช้อาคารนี้ ทำให้มีการเปลี่ยนน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคารมากขึ้นกว่าที่ได้รับอนุญาตไว้เดิม)

(๘) หนังสือรับรองของผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร และสำเนาใบอนุญาต
เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม (กรณีที่อาคารมีลักษณะหรือขนาดที่อยู่ในประเภทวิชาชีพวิศวกรรม
ควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น แล้วแต่กรณี และมีความประสงค์จะยื่นพร้อมคำขออนุญาตนี้)

ข้อ ๕ ข้าพเจ้าได้แนบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ มาพร้อมกับคำขอนี้ด้วยแล้ว ดังนี้

(๑) สำเนาเอกสารแสดงการเป็นเจ้าของอาคาร

(๒) หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนของเจ้าของอาคาร (กรณีที่ตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต) หรือหนังสือแสดงความยินยอมจากเจ้าของอาคาร (กรณีผู้ครอบครองอาคารที่มีใช้ผู้จัดการของนิติบุคคล)

รายการคำนวณหนึ่งชุด (เฉพาะกรณีที่การเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารนี้ ทำให้มีการเปลี่ยนน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคารมากขึ้นกว่าที่ได้รับอนุญาตไว้เดิม)

(เฉพาะกรณีที่อาคารที่ขออนุญาตเปลี่ยนการใช้ได้รับใบรับรองหรือได้รับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารมาแล้ว)

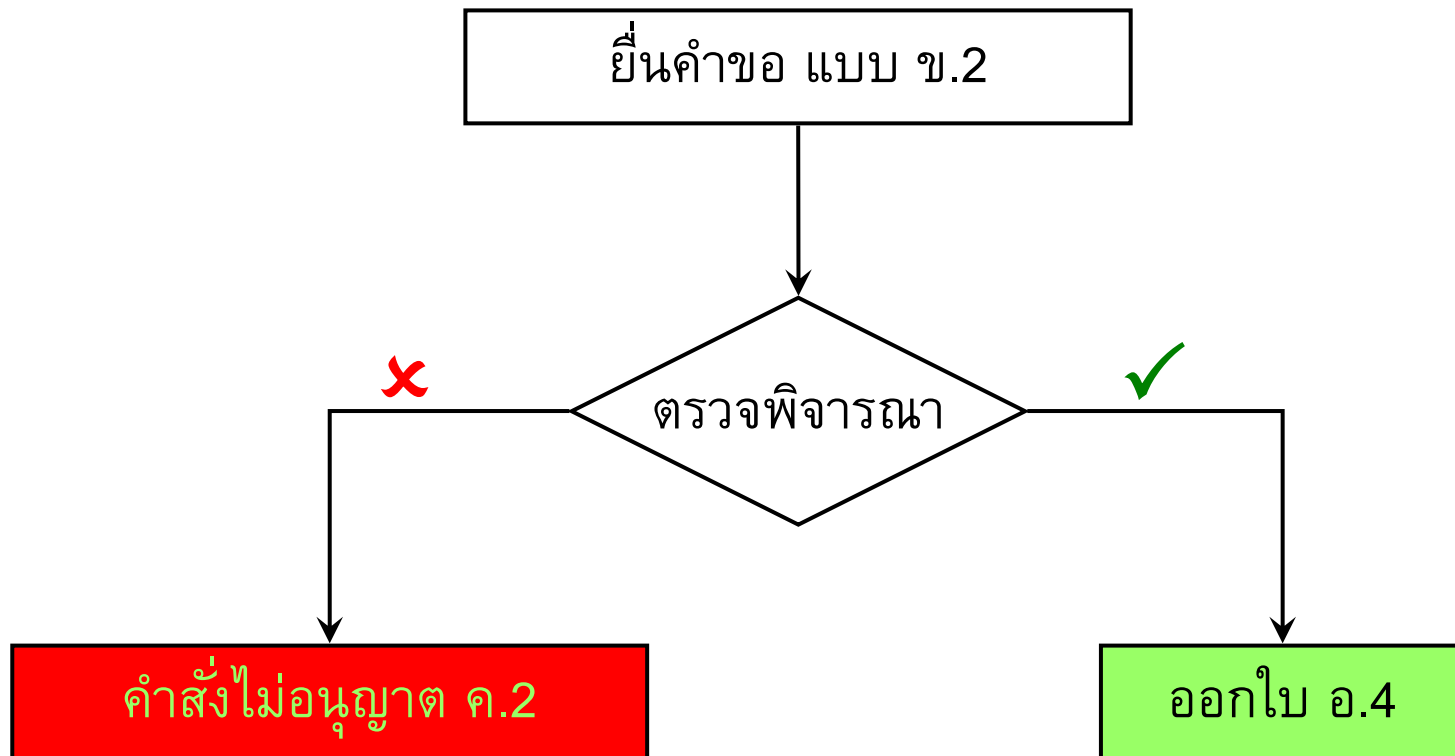
(๖) แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน จำนวน ชุด

ชุดละ แผ่น

(๗) รายการคำนวณหนึ่งชุด จำนวน แผ่น (เฉพาะกรณีที่การเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารนี้ ทำให้มีการเปลี่ยนน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคารมากขึ้นกว่าที่ได้รับอนุญาตไว้เดิม)

(๘) หนังสือรับรองของผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร และสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม (กรณีที่อาคารมีลักษณะหรือขนาดที่อยู่ในประเภทวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น แล้วแต่กรณี และมีความประสงค์จะยื่นพร้อมคำขออนุญาตนี้)

การขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร



การใช้และการเปลี่ยนการใช้

มาตรา 32

อาคารควบคุมการใช้ต้องยื่นขอใบรับรองการก่อสร้าง/ดัดแปลง (ใบ อ. 5)
ก่อนเปิดใช้อาคาร

มาตรา 33

การเปลี่ยนการใช้

อาคารควบคุมการใช้ประเภทหนึ่ง ➡ อาคารควบคุมการใช้ประเภทอื่น

อาคารไม่ควบคุมการใช้ ➡ อาคารควบคุมการใช้

ต้องยื่นขออนุญาต (ใบ อ. 4)

การทำประกันภัยช่วงการใช้อาคาร (เฉพาะอาคารเอกชน)

กฎกระทรวงกำหนดอาคารที่ต้องทำประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมาย พ.ศ. 2564



ประเภทอาคาร / ผู้รับผิดชอบ

- อาคารชุมนุมคน / โรงแรมตั้งแต่ 80 ห้อง/หลัง / สถานบริการพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตร.ม. / ป้ายบนดินสูงตั้งแต่ 15 ม. หรือพื้นที่ตั้งแต่ 50 ตร.ม. / ป้ายบนอาคารพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตร.ม.
- เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคาร

ข้อกำหนดอื่น

➤ เอกสารการประกันเก็บไว้ที่อาคาร

➤ วงเงินประกัน

- กรณีเสียชีวิตหรือทุพพลภาพจำนวนไม่ต่ำกว่าหนึ่งแสนบาทต่อคน และค่ารักษาพยาบาลไม่ต่ำกว่าหนึ่งแสนบาทต่อคน รวมกันแล้วไม่ต่ำกว่าห้าล้านบาทต่อครั้ง
- ความเสียหายต่อทรัพย์สินจำนวนไม่ต่ำกว่าห้าแสนบาทต่อครั้ง

➤ อาคารที่อยู่ระหว่างดำเนินการ / อาคารที่มีอยู่แล้ว ก่อนวันที่กฎกระทรวงต้องทำประกันด้วย

บทกำหนดโทษ

- จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- ปรับรายวัน วันละไม่เกิน 10,000 บาท

การบำรุงรักษา

กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526)ฯ

ข้อ 34 เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารประเภทควบคุมการใช้ต้องดูแลรักษาและซ่อมแซมอาคารให้อยู่ในสภาพที่มั่นคงแข็งแรง ปลอดภัย ถูกสุขลักษณะ และมีให้เกิดภัยอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สินตลอดเวลาที่ใช้อาคารนั้น

มาตรา 32 ทวิ

อาคาร 9 ประเภทต้องมีการตรวจสอบ

การตรวจสอบสภาพอาคาร

มาตรา 32 ทวิ เจ้าของอาคาร ดังต่อไปนี้

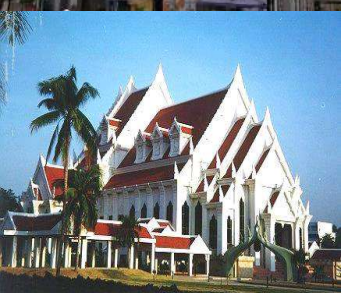
- (1) อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- (2) อาคารชุมนุมคน
- (3) อาคารตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือผู้ตรวจสอบด้านสถาปัตยกรรม แล้วแต่กรณี ทำการตรวจสอบสภาพอาคาร โครงสร้างของตัวอาคาร อุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ เกี่ยวกับระบบไฟฟ้า หรือระบบอื่น ๆ ของอาคาร แล้วรายงานผลการตรวจสอบต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง



ประเภทอาคาร (9 ประเภท)

ตรวจสอบสภาพอาคาร



➤ มาตรา 32 ทวิ (3 ประเภท)

➤ กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีการตรวจสอบ พ.ศ. 2548 (6 ประเภท)



1.อาคารสูง

อาคารสูง

อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่
หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความ
สูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป

ตั้งแต่ 23 เมตร

16/05/2005

2.อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

อาคารขนาดใหญ่พิเศษ พื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป





3.อาคารชุมนุมคน

อาคารหรือส่วนใดของอาคาร
ที่บุคคลอาจเข้าไปภายใน เพื่อ
ประโยชน์ในการชุมนุมคนที่มี
พื้นที่ตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตร
ขึ้นไป หรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่
500 คนขึ้นไป



กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ ต้องจัดให้มีการตรวจสอบ พ.ศ. 2548





โรงมหรสพ



โรงแรม
ที่มีจำนวนห้องพัก
ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป



สถานบริการ
ที่มีพื้นที่ตั้งแต่
200 ตร.ม. ขึ้นไป



อาคารชุดหรืออาคารอยู่อาศัยรวม
พื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตร.ม.ขึ้นไป

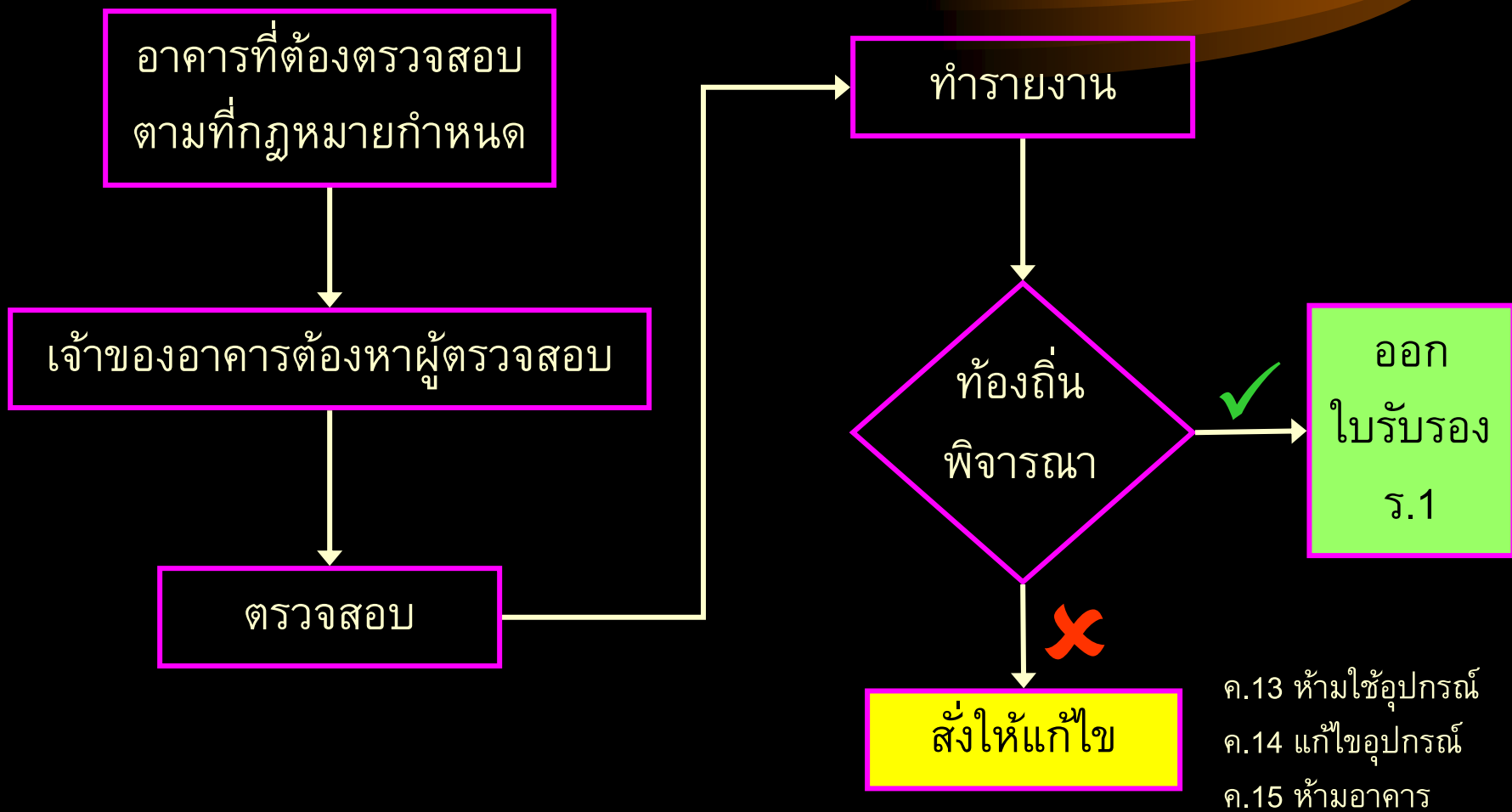


โรงงาน
ที่มีความสูงมากกว่า 1 ชั้น
และมีพื้นที่ตั้งแต่ 5,000 ตร.ม.ขึ้นไป



1. บ้ายที่ต้งบนพื้นดินที่มีความสูง
จากพื้นดินตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป
หรือมีพื้นที่ของบ้ายตั้งแต่ 50
ตารางเมตรขึ้นไป
2. บ้ายบนอาคารที่มีพื้นที่ของบ้าย
ตั้งแต่ 25 ตารางเมตรขึ้นไป

Process ตามมาตรา 32 ทวิ



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.....

(ค่าธรรมเนียม 100 บาท)

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

ข้อสั่งการของกระทรวงมหาดไทย

หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท 0710/ว 576 ลว. 24 มกราคม 2566 ถึงผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด ให้กำกับดูแลเจ้าพนักงานท้องถิ่น และให้ปฏิบัติเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคาร

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 ประกอบกฎกระทรวงการแก้ไขอาคารฯ (พ.ศ. 2563)ฯ

ข้อสั่งการของกระทรวงมหาดไทย

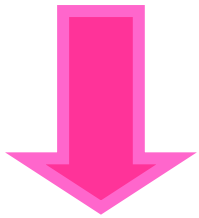
หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท 0710/ว 576 ลว. 24 มกราคม 2566 ถึงผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด ให้กำกับดูแลเจ้าพนักงานท้องถิ่นและให้ปฏิบัติเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคาร

หากอาคารตามข้อสั่งการเกิดอุบัติเหตุอันเนื่องจากการฝ่าฝืนกฎหมาย ให้มีการตรวจสอบข้อเท็จจริงว่า เจ้าหน้าที่ปล่อยปละละเลยหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่หรือไม่ปฏิบัติตามข้อสั่งการ หรือไม่



การดำเนินการ เมื่อมีการฝ่าฝืนกฎหมาย

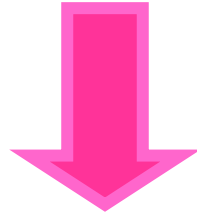
การดำเนินการเมื่อมีการฝ่าฝืนกฎหมาย



ทางปกครอง



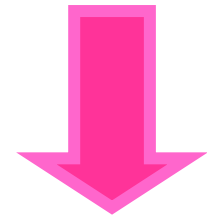
ออกคำสั่ง
ตามอำนาจ



ทางอาญา



แจ้งความ



วิชาชีพ



จรรยาบรรณการ
ประกอบวิชาชีพ

การดำเนินการทางปกครอง

การออกคำสั่งกรณีก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือ
เคลื่อนย้ายอาคาร ที่ฝ่าฝืนกฎหมาย

มาตรา 40 - 43

มาตรา 40 ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการดังนี้

(1) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระวังการกระทำดังกล่าว

ค.3

(2) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว และ

ค.4

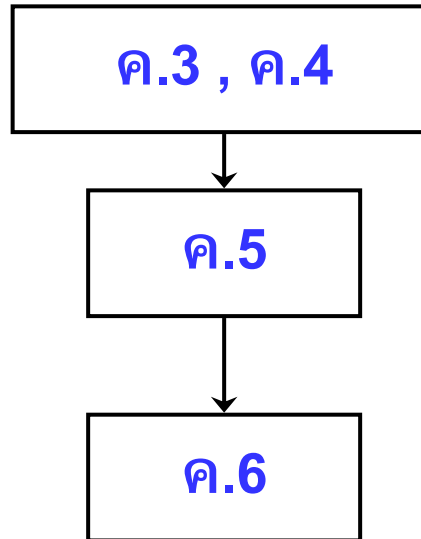
(3) พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา 41 หรือมาตรา 42 แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งตาม (1)

มาตรา 41 ถ้าการกระทำตามมาตรา 40 เป็นกรณีที่สามารถ
แก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้
เจ้าของอาคารยื่นคำขออนุญาต หรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา 39
ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่
กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้า
พนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้ และให้นำ
มาตรา 27 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 42 ถ้าการกระทำตามมาตรา 40 เป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 41 ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงานหรือผู้ดำเนินการ รื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วน ได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยให้ดำเนินการรื้อถอนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 (11) หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา 9 หรือมาตรา 10

การออกคำสั่ง (ถ้าแก้ไขได้)

กรณีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร **โดยไม่ได้รับอนุญาต/แจ้ง**



ค.3 $\Rightarrow$ ระบุ ม. 40(1)

ค.5 $\Rightarrow$ ยื่นคำขอ ม. 41

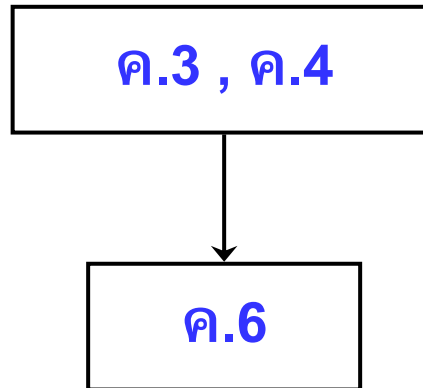
ค.4 $\Rightarrow$ ห้ามใช้ ห้ามเข้า ม. 40(2)

$\Rightarrow$ แก้ไข + ยื่นคำขอ ม. 41

ค.6 $\Rightarrow$ รื้อถอน ม. 42

การออกคำสั่ง (ถ้าแก้ไขไม่ได้)

กรณีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร **โดยไม่ได้รับอนุญาต/แจ้ง**



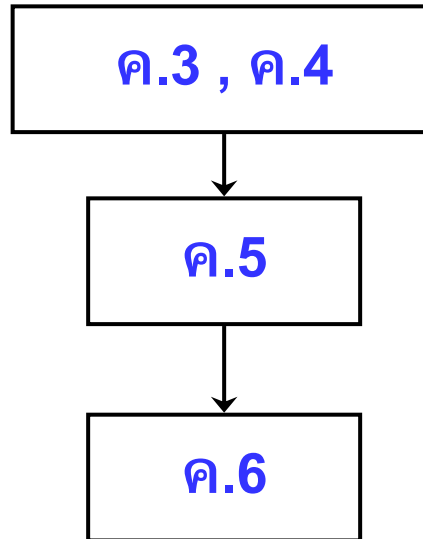
ค.3 $\Rightarrow$ ระบุ ม. 40(1)

ค.4 $\Rightarrow$ ห้ามใช้ ห้ามเข้า ม. 40(2)

ค.6 $\Rightarrow$ รื้อถอน ม. 42

การออกคำสั่ง (ถ้าแก้ไขได้)

กรณีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร **ผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต/แจ้ง**



ค.3 $\Rightarrow$ ระบุรับ ม. 40(1)

ค.5 $\Rightarrow$ ยื่นคำขอ ม. 41

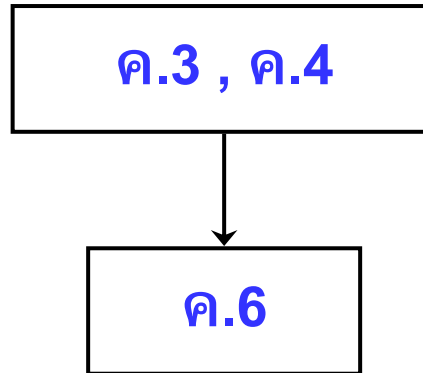
ค.4 $\Rightarrow$ ห้ามใช้ ห้ามเข้า ม. 40(2)

$\Rightarrow$ แก้ไข + ยื่นคำขอ ม. 41

ค.6 $\Rightarrow$ รื้อถอน ม. 42

การออกคำสั่ง (ถ้าแก้ไขไม่ได้)

กรณีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร **ผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต/แจ้ง**



ค.3 $\Rightarrow$ ระบุ ม. 40(1)

ค.4 $\Rightarrow$ ห้ามใช้ ห้ามเข้า ม. 40(2)

ค.6 $\Rightarrow$ รื้อถอน ม. 42

สรุปการออกคำสั่งทางปกครอง

กรณีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร ที่ฝ่าฝืนกฎหมาย

- ระวังป $\Rightarrow$ มาตรา 40(1)
- ห้ามใช้หรือเข้าไปในสถานที่ที่มีการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมาย
 $\Rightarrow$ มาตรา 40(2)
- แก้ไข กรณีแก้ไขได้ $\Rightarrow$ มาตรา 41
- รื้อถอน กรณีแก้ไขไม่ได้ หรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งที่ให้แก้ไขตาม
มาตรา 41 $\Rightarrow$ มาตรา 42

(อปท. มีอำนาจรื้อถอนได้ตามมาตรา 43)

การออกคำสั่งกรณีใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ที่ฝ่าฝืนกฎหมาย

มาตรา 44 - 45

การออกคำสั่งทางปกครอง “การใช้”

กรณีใช้อาคารควบคุมการใช้หรือเปลี่ยนการใช้โดยไม่ได้รับอนุญาต

- ระงับการใช้และแก้ไข $\Rightarrow$ มาตรา 44

กรณีใช้ที่จอดรถตามกฎหมายเพื่อการอื่น

- ระงับการใช้และแก้ไข $\Rightarrow$ มาตรา 45

คำสั่งตาม ม.44 (อาคารควบคุมการใช้)

- เปิดใช้อาคารโดยไม่ยื่นขอ อ.5
 - ค.7 ะรับการใช้อาคารและยื่นขอ อ.5
- เปลี่ยนการใช้อาคารไม่ควบคุมการใช้เป็นอาคารควบคุมการใช้โดยไม่ยื่นขอ อ.4
- เปลี่ยนการใช้จากอาคารควบคุมการใช้ประเภทหนึ่งเป็นอาคารควบคุมการใช้ประเภทอื่นโดยไม่ยื่นขอ อ.4
 - ค.7 ะรับการใช้อาคารและยื่นขอ อ.4

คำสั่งตาม ม.45 (ที่จอดรถของอาคาร)

- ใช้/ดัดแปลงที่จอดรถเพื่อการอื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต แต่สามารถอนุญาตได้
 - ค.9 ะงับการใช้พื้นที่บริเวณที่มีการฝ่าฝืน และยื่นขออนุญาต
- ดัดแปลงที่จอดรถเพื่อการอื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต และไม่สามารถอนุญาตได้
 - ค.8 ะงับการใช้พื้นที่บริเวณที่มีการฝ่าฝืนและแก้ไขให้คืนสภาพเดิม

มาตรา 46 ทวิ

คำสั่งให้แก้ไข กรณีอาคารที่เข้าข่ายต้องตรวจสอบสภาพอาคาร

การออกคำสั่ง

- ค.13 (มาตรา 46 ทวิ วรรคหนึ่ง (1)) ห้ามใช้ “อุปกรณ์”
- ค.14 (มาตรา 46 ทวิ วรรคหนึ่ง (2)) แกะไข “อุปกรณ์”
- ค.15 (มาตรา 46 ทวิ วรรคสอง) ห้ามใช้ “อาคาร”

การส่งคำสั่ง

มาตรา 47 - 47 ทวิ

แนวทางปฏิบัติในการส่งคำสั่ง

คำสั่งระงับ ห้ามใช้

1. ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ไปยังภูมิลำเนาของผู้รับคำสั่ง
2. ปิดคำสั่ง ณ อาคารหรือสถานที่ที่มีการฝ่าฝืน ภายใน 7 วันหลังจากส่งทางไปรษณีย์
 - ถ่ายรูป/คลิป เป็นหลักฐาน

แนวทางปฏิบัติในการส่งคำสั่ง

คำสั่งอื่น

1. ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ไปยังภูมิลำเนาของผู้รับคำสั่ง
2. ถ้าส่งตาม 1. ไม่ได้ ให้ปิดคำสั่ง ณ อาคารหรือสถานที่ที่มีการฝ่าฝืน (ถ่ายรูป/คลิป เป็นหลักฐาน)

การดำเนินการทางอาญา



การดำเนินการทางอาญา

- แจ้งความเมื่อตรวจพบการกระทำความผิด

บทกำหนดโทษ



มาตรา 65 - 72

ตัวอย่างระวางโทษ

- ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย โดยไม่ได้รับอนุญาต/แจ้ง หรือผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต/แจ้ง (ม.65)
- ใช้อาคารควบคุมการใช้โดยไม่ขอ อ.5 (ม.65)
- เปลี่ยนการใช้ (อาคารควบคุมการใช้) โดยไม่ขอ อ.4 (ม.65)
- ไม่ตรวจสอบสภาพอาคาร กรณีอาคารตาม ม. 32 ทวิ (ม.65 ทวิ)

- จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
- ปรับอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ ปฏิบัติให้ถูกต้อง

มีน้ำเต้าว่าสถาปนิก,วิศวกรพลาดเนี่ยตายห่มุ แต่ถ้า
หมอฟลาดเนี่ยตายเดี๋ยวนะ



การดำเนินกิจการด้านจรรยาบรรณ

การดำเนินการทางจรรยาบรรณ (มาตรา 49 ทวิ)

กรณีผู้ออกแบบ ผู้ควบคุมงาน เป็นวิศวกร – สถาปนิก

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

การดำเนินการเมื่อมีการฝ่าฝืนกฎหมาย

ออกคำสั่ง

- ระงับการฝ่าฝืน
- ห้ามใช้

• แจ้งความ

- ดำเนินการกับผู้ออกแบบและผู้ควบคุมงาน

พิจารณา
แก้ไขได้หรือไม่

ได้

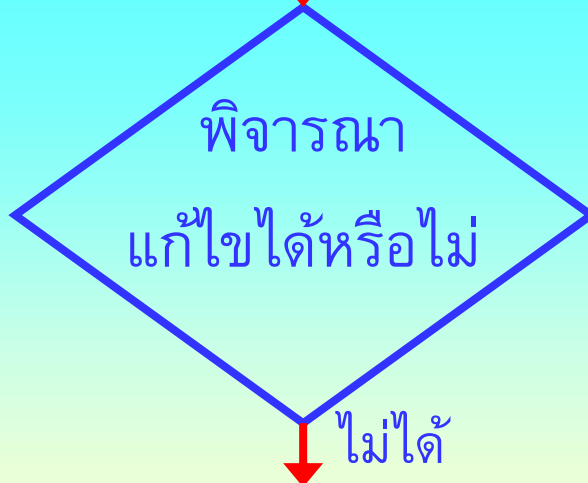
สั่งให้แก้ไข

ไม่ได้

รื้อถอน

ไม่แก้ไข

การอุทธรณ์



การอุทธรณ์คำสั่ง

ยื่นกับเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ท้องถิ่นรวบรวมเอกสาร

ส่ง ปธ.คกก. อุทธรณ์จังหวัด
ภายใน 10 วัน

คกก.อุทธรณ์ พิจารณา 60 วัน

- ท้องถิ่นปฏิบัติตามคำวินิจฉัย
- ผู้อุทธรณ์ยื่นฟ้องศาลได้

กฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบอาคาร การตรวจพิจารณาอนุญาต

งานด้านสถาปัตยกรรม

V.S.

งานด้านวิศวกรรม



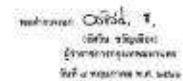
งานด้านสถาปัตยกรรม

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

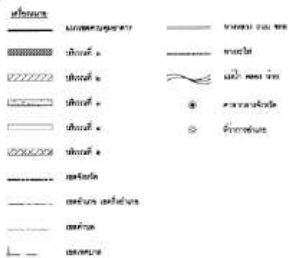


ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

parental address



มาตราฐาน ๑:๕๐,๐๐๐



(นางสาวปิ่นนิตี พงษ์พาณิชย์)
อธิบดีกรมโยธาธิการ

ผู้อำนวยการกองช่างและบำรุงรักษา.
อธิบดีกรมการนิเวศวิทย.

งานด้านสถาปัตยกรรม



● สถาปัตยกรรมภายนอกอาคาร

- ลักษณะของอาคาร
- ที่ว่างภายนอกอาคาร
- แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร

กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

ฉบับที่ 68 (พ.ศ. 2563)

- 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 และ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564)
- วัสดุของอาคาร
- พื้นที่ภายในอาคาร
- บันได / บันไดหนีไฟ
- กระจกที่ใช้เป็นผนังภายในและที่ราวกันตก (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



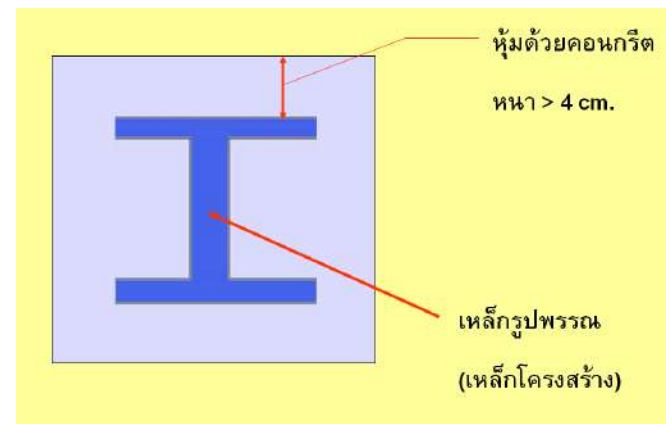
- คุณสมบัติของวัสดุ
 - Live load / Wind load
 - ฐานราก
- (กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ)
- แผ่นดินไหว (กฎกระทรวงกำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2564)
 - ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การออกแบบและคำนวณโครงสร้างอาคารเพื่อต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว 29 กันยายน 2564

งานด้านวิศวกรรมโยธา

- อัตราการทนไฟของโครงสร้างหลัก (กฎกระทรวง ฉบับที่ 60 (พ.ศ. 2549)ฯ)



- เสา คาน พื้น โครงหลังคา
- อาคารที่กำหนด



งานระบบ

- ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

- อาคารสูง/อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)ฯ และฉบับที่ 69 (พ.ศ. 2564)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) แก้ไขเพิ่มเติม โดยกฎกระทรวง 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

- กฎกระทรวงกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้ประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555



กฎกระทรวงเฉพาะประเภทอาคาร

กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้ง
ป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558 



กฎกระทรวง ฉบับที่ 66 (พ.ศ.2559) ฯ

ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารของอาคารขนาดใหญ่

อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารสูง



เล่ม ๑๓๓ ตอนที่ ๗๒ ก

ราชกิจจานุเบกษา

๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๙



กรมโยธาธิการและผังเมือง

กระทรวงมหาดไทย

กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมพ.ศ. 2559
/ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561 / (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2564 / (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2566



เล่ม ๑๓๓ ตอนที่ ๗๒ ก

ราชกิจจานุเบกษา

๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๙



กฎกระทรวงเครื่องเล่น

กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมเครื่องเล่น พ.ศ. 2558
และ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564



กฎกระทรวงการควบคุมกระเช้าไฟฟ้า พ.ศ. 2564



กฎกระทรวง กำหนดประเภท หรือขนาดของอาคาร และ
มาตรฐาน หลักเกณฑ์ และวิธีการ ในการออกแบบอาคาร
เพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2563

Building Energy Code (BEC)

ประเภทอาคารที่บังคับ

กลุ่มที่ 1

ใช้งานวันละไม่เกิน 8 ชั่วโมง



สถานศึกษา



สำนักงาน
หรือที่ทำการ

กลุ่มที่ 2

ใช้งานวันละไม่เกิน 12 ชั่วโมง



ห้างสรรพสินค้า
หรือศูนย์การค้า



สถานบริการ



โรงมหรสพ



อาคารชุมนุมคน

กลุ่มที่ 3

ใช้งานวันละไม่เกิน 24 ชั่วโมง



สถานพยาบาล



อาคารชุด



โรงแรม

การบังคับใช้

พื้นที่อาคาร
10,000 ตร.ม



ปีที่ 1

13 มีนาคม 2564

5,000 ตร.ม



ปีที่ 2

13 มีนาคม 2565

2,000 ตร.ม



ปีที่ 3

13 มีนาคม 2566

01 ระบบเปลือกอาคาร



ค่าการถ่ายเทความร้อน
ผนังอาคาร (OTTV)
หลังคาอาคาร (RTTV)

02 ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง



ค่ากำลังไฟฟ้า
ส่องสว่าง (LPD)

03 ระบบปรับอากาศ



ค่าประสิทธิภาพระบบ

04 พลังงานหมุนเวียน



Solar PV/อุปกรณ์อื่น ๆ

05 อุปกรณ์ผลิตน้ำร้อน



ค่าประสิทธิภาพอุปกรณ์

06 การใช้พลังงานรวม



เปรียบเทียบค่าพลังงานที่ใช้
อาคาร
ที่ออกแบบ vs อาคาร
อ้างอิง

ภาพที่ 3 เกณฑ์มาตรฐานการอนุรักษ์พลังงาน 6 ระบบ

ผู้ตรวจประเมิน

ผู้ทำหน้าที่ตรวจประเมินในการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน ที่มีคุณสมบัติตามที่กฎกระทรวงฯ กำหนด โดยเป็นผู้ได้รับใบประกอบวิชาชีพเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือผู้ได้รับใบประกอบวิชาชีพเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม และได้รับการรับรองจากกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงานว่าเป็นผู้สำเร็จการฝึกอบรมตามหลักสูตรที่กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงานกำหนด

เลขที่.....



กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน

กระทรวงพลังงาน

หนังสือรับรองฉบับนี้ให้ไว้แก่

(.....)

เพื่อแสดงว่าเป็นผู้ตรวจประเมิน

ในการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน

ตามกฎหมายกำหนดประเภท หรือขนาดของอาคาร และมาตรฐาน หลักเกณฑ์

และวิธีการในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. ๒๕๖๓

ครั้งแรกออกให้ ณ (วันที่).....(เดือน).....(พ.ศ.).....

ต่ออายุครั้งที่...ออกให้ ณ (วันที่).....(เดือน).....(พ.ศ.).....

สิ้นอายุ (วันที่).....(เดือน).....(พ.ศ.).....

(นายประเสริฐ สิ้นสุขประเสริฐ)

อธิบดีกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน

เอกสารหลักฐานในการยื่นขอ อ.1/ยผ.4/อ.5

แบบ อพ. 01/แบบ อพ. 02 และหลักฐานแสดงคุณสมบัติของผู้ตรวจประเมินฯ

[illegible][illegible]

លេខ: _____



ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
រាជធានីភ្នំពេញ
អង្គជំនុំជម្រះវិសាមញ្ញ

សំណុំរឿងព្រហ្មទណ្ឌលេខ

ស្រុកចេញសំណុំរឿងព្រហ្មទណ្ឌលេខ ០០២ ឆ្នាំ២០០៧
 អង្គជំនុំជម្រះវិសាមញ្ញក្នុងតុលាការកម្ពុជា អង្គជំនុំជម្រះសាលាដំបូង
 អង្គជំនុំជម្រះសាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ

សំណុំរឿងព្រហ្មទណ្ឌលេខ

ស្រុកចេញសំណុំរឿងព្រហ្មទណ្ឌលេខ ០០២ ឆ្នាំ២០០៧
 អង្គជំនុំជម្រះវិសាមញ្ញក្នុងតុលាការកម្ពុជា អង្គជំនុំជម្រះសាលាដំបូង
 អង្គជំនុំជម្រះសាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ

សំណុំរឿងព្រហ្មទណ្ឌលេខ

ស្រុកចេញសំណុំរឿងព្រហ្មទណ្ឌលេខ ០០២ ឆ្នាំ២០០៧
 អង្គជំនុំជម្រះវិសាមញ្ញក្នុងតុលាការកម្ពុជា អង្គជំនុំជម្រះសាលាដំបូង
 អង្គជំនុំជម្រះសាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ

សំណុំរឿងព្រហ្មទណ្ឌលេខ

ស្រុកចេញសំណុំរឿងព្រហ្មទណ្ឌលេខ ០០២ ឆ្នាំ២០០៧
 អង្គជំនុំជម្រះវិសាមញ្ញក្នុងតុលាការកម្ពុជា អង្គជំនុំជម្រះសាលាដំបូង
 អង្គជំនុំជម្រះសាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ

សំណុំរឿងព្រហ្មទណ្ឌលេខ

ស្រុកចេញសំណុំរឿងព្រហ្មទណ្ឌលេខ ០០២ ឆ្នាំ២០០៧
 អង្គជំនុំជម្រះវិសាមញ្ញក្នុងតុលាការកម្ពុជា អង្គជំនុំជម្រះសាលាដំបូង
 អង្គជំនុំជម្រះសាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ

[illegible]

เอกสารหลักฐานในการยื่นขอ อ.1/ยผ.4

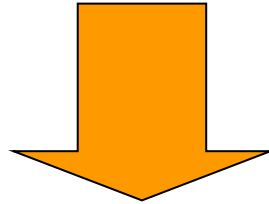
- แบบสรุปผลการประเมินค่าอนุรักษ์พลังงานด้วยโปรแกรมตรวจประเมินค่าอนุรักษ์พลังงานหรือวิธีการตามมาตรฐานที่ได้รับการรับรอง
 - แบบระบบปรับอากาศ 5 ชุด
 - แบบระบบไฟฟ้าแสงสว่าง 5 ชุด
 - แบบระบบอุปกรณ์ผลิตน้ำร้อน 5 ชุด
- } พื้นที่อาคารน้อยกว่า 10,000 ตร.ม.



ที่จอดรถ

ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

ทำไมต้องกฎหมายควบคุมอาคาร
ต้องเกี่ยวข้องกับที่จอดรถ



อาคารต้องมีที่จอดรถ

พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร 2522 มาตรา 8(9)

รมต. มท. โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุม
อาคารมีอำนาจออกกฎกระทรวง

พื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับ
รถ และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารบางชนิดหรือ
บางประเภท ตลอดจนลักษณะและขนาดของพื้นที่หรือ
สิ่งที่สร้างขึ้นดังกล่าว

มาตรา 34 ห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารที่ต้อง
มีพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กัลับริถ และ
ทางเข้าออกของรถตามที่ระบุไว้ในมาตรา 8 (9) ดัดแปลง หรือใช้
หรือยินยอมให้บุคคลอื่นดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กัลับริถ และ
ทางเข้าออกของรถนั้นเพื่อการอื่น ทั้งนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน
เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ข้อห้ามตามวรรคหนึ่งให้ถือว่าเป็นการละเมิดพื้นที่ใน
อสังหาริมทรัพย์นั้นโดยตรงตราที่อาคารนั้นยังมีอยู่ ทั้งนี้ไม่ว่าจะ
มีการโอนที่จอดรถ ที่กัลับริถ และทางเข้าออกของรถนั้นต่อไปยัง
บุคคลอื่นหรือไม่ก็ตาม

ระวางโทษ

จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท
หรือทั้งจำทั้งปรับ

ปรับอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาท

กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517)ฯ

จำนวนที่จอดรถของอาคารบางประเภท
ทางเข้าออกของรถ

แก้ไขเพิ่มเติม

1. กฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537)

- ขนาดที่จอดรถ
- ความสูงชั้นที่จอดรถ
- ที่จอดรถระบบลิฟต์ยกรถและระบบอัตโนมัติ

2. กฎกระทรวง ฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555)

- จำนวนที่จอดรถของโรงแรม

ประเภทอาคาร

๘๕
ที่ต้องจัดให้มีที่จอดรถ

ข้อ 2 กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 64

1. โรงมหรสพ ที่นั่งตั้งแต่ 500 ที่ขึ้นไป
2. โรงแรม พื้นที่ห้องโถงหรือพาณิชยกรรมตั้งแต่ 300 ตร.ม. ขึ้นไป ***
3. อาคารชุด พื้นที่ห้องตั้งแต่ 60 ตร.ม. ขึ้นไป
4. ภัตตาคาร พื้นที่ตั้งโต๊ะตั้งแต่ 150 ตร.ม. ขึ้นไป
5. ห้างสรรพสินค้า พื้นที่ตั้งแต่ 300 ตร.ม. ขึ้นไป
6. สำนักงาน พื้นที่ตั้งแต่ 300 ตร.ม. ขึ้นไป
7. อาคารขนาดใหญ่
8. ห้องโถงของภัตตาคารตาม (4) และอาคารขนาดใหญ่ตาม (7) ***

ข้อยกเว้น



โรงแรมที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ตามสภาพธรรมชาติไม่สามารถนำรถยนต์เข้าไปใช้ได้ จะไม่จัดให้มีที่จอดรถยนต์ ที่กลับรถยนต์ และทางเข้าออกของรถยนต์ก็ได้

จำนวนที่จ่อตรง

ในเขต อปท. ที่เป็นเขตควบคุมอาคาร

โรงแรมหรสป	จำนวนที่นั้ง 40 ที่ / คััน
------------	----------------------------

โรงแรม	- หั้องโถง	30 ตร.ม./คััน
	- พาณัชยกรรม	40 ตร.ม./คััน

อาคารชุด	2 ครอบครั้ว / คััน
----------	--------------------

ภัตตาคาร	พื้นที่ดั้งดั้ะ 40 ตร.ม. / คััน
----------	---------------------------------

ห้างสรรพสัันค้า	พื้นที่ 40 ตร.ม. / คััน
-----------------	-------------------------

สำนัักงาน	พื้นที่ 120 ตร.ม. / คััน
-----------	--------------------------

ในเขต อปท. ที่เป็นเขตควบคุมอาคาร

ห้องโถงของภัตตาคาร/อาคารขนาดใหญ่ 30 ตร.ม. / คับ

อาคารขนาดใหญ่

พื้นที่ 240 ตร.ม. / คับ

ตัวอย่างข้อกำหนด

ในเขต อปท. ที่เป็นเขตควบคุมอาคาร

โรงแรม

- ห้องโถง

พื้นที่ 30 ตร.ม. / คับ

- พาณิชย

พื้นที่ 40 ตร.ม. / คับ

ห้องโถงภัตตาคาร

อาคารขนาดใหญ่

พื้นที่ 30 ตร.ม. / คับ

ตัวอย่างการคำนวณจำนวนที่จอดรถ

Food 100 m ²	Lobby 200 m ²	office 100 m ² พาณิชย์ 100 m ²
----------------------------	-----------------------------	---

ชั้นล่าง

จัดเลี้ยง/สัมมนา 200 m ²	จัดเลี้ยง/สัมมนา 200 m ²
โถง 100 m ²	

ชั้น 2

ห้องพัก 3 ชั้น ชั้นละ 500 m ²

ชั้น 3-5

โรงแรม ข้อกำหนด

ถ้ามีพื้นที่ห้องโถงหรือพาณิชย์ตั้งแต่ 300 m²

step 1

Lobby = 200 m²

จัดเลี้ยง/สัมมนา = 400 m²

โถง ชั้น 2 = 100 m²

รวมพื้นที่ห้องโถง = 700 m²

พาณิชย์ = 100 m²

ต้องมีที่จอดรถ

ตัวอย่างการคำนวณจำนวนที่จอดรถ

Food 100 m ²	Lobby 200 m ²	office 100 m ² พาณิชย 100 m ²
----------------------------	-----------------------------	--

ชั้นล่าง

จัดเลี้ยง/สัมมนา 200 m ²	จัดเลี้ยง/สัมมนา 200 m ²
โถง 100 m ²	

ชั้น 2

ห้องพัก 3 ชั้น ชั้นละ 500 m ²

ชั้น 3-5

step 2 คำนวณจำนวนที่จอดรถ ตามการใช้สอย

จำนวนที่จอดรถ สำหรับห้องโถง = $700/30$

$$= 23.33 \Rightarrow 24 \text{ คัน}$$

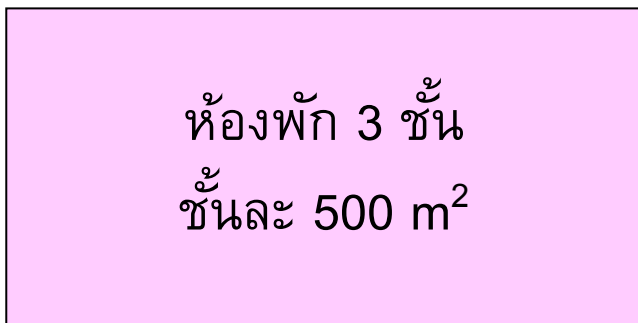
ตัวอย่างการคำนวณจำนวนที่จอดรถ



ชั้นล่าง



ชั้น 2



ชั้น 3-5

step 2 คำนวณจำนวนที่จอดรถ

กรณีอาคารขนาดใหญ่

พื้นที่อาคารทั้งหมด = 2,500 m²

จำนวนที่จอดรถ = $2,500/240$

$= 10.41 \Rightarrow 11 \text{ คัน} < 24$

จำนวนที่จอดรถอย่างน้อย 24 คัน

ตัวอย่างการคำนวณจำนวนที่จอดรถ

ภัตตาคาร
600 m²

office
400 m²

ชั้นล่าง

ห้างสรรพสินค้า 3 ชั้น
ชั้นละ 1,000 m²

ชั้น 2-4

เกณฑ์ที่ต้องจัดให้มีที่จอดรถ

- ภัตตาคาร พื้นที่ตั้งแต่ 150 m² (40 m²/คัน)
- สำนักงาน พื้นที่ตั้งแต่ 300 m² (120 m²/คัน)
- ห้างสรรพสินค้า พื้นที่ตั้งแต่ 300 m² (40 m²/คัน)
- อาคารขนาดใหญ่ (240 m²/คัน)

ตัวอย่างการคำนวณจำนวนที่จอดรถ

ภัตตาคาร
600 m²

office
400 m²

ชั้นล่าง

ห้างสรรพสินค้า 3 ชั้น
ชั้นละ 1,000 m²

ชั้น 2-4

คิดตามประเภทการใช้สอย

- ภัตตาคาร = $600/40 = 15$ คัน
- สำนักงาน = $400/120 = 3.33$ คัน
- ห้างสรรพสินค้า = $3000/40 = 75$ คัน

จำนวนที่จอดรถทั้งหมด = $15 + 3.33 + 75$

= 93.33 คัน $\Rightarrow$ 94 คัน

ตัวอย่างการคำนวณจำนวนที่จอดรถ

ภัตตาคาร
600 m²

office
400 m²

ชั้นล่าง

ห้างสรรพสินค้า 3 ชั้น
ชั้นละ 1,000 m²

ชั้น 2-4

คิดกรณีอาคารขนาดใหญ่

-อาคารขนาดใหญ่ = $4000/240 = 16.67$ คัน

$\Rightarrow 17 \text{ คัน} < 94$

จำนวนที่จอดรถอย่างน้อย 94 คัน

อาคาร
ต้องมีที่จอดรถ
100 คัน

ลานจอดรถ

100 คัน

พื้นที่จอดรถตามกฎหมาย ห้ามเปลี่ยนแปลงการใช้สอย
เว้นแต่จะได้รับอนุญาต

ลานจอดรถ

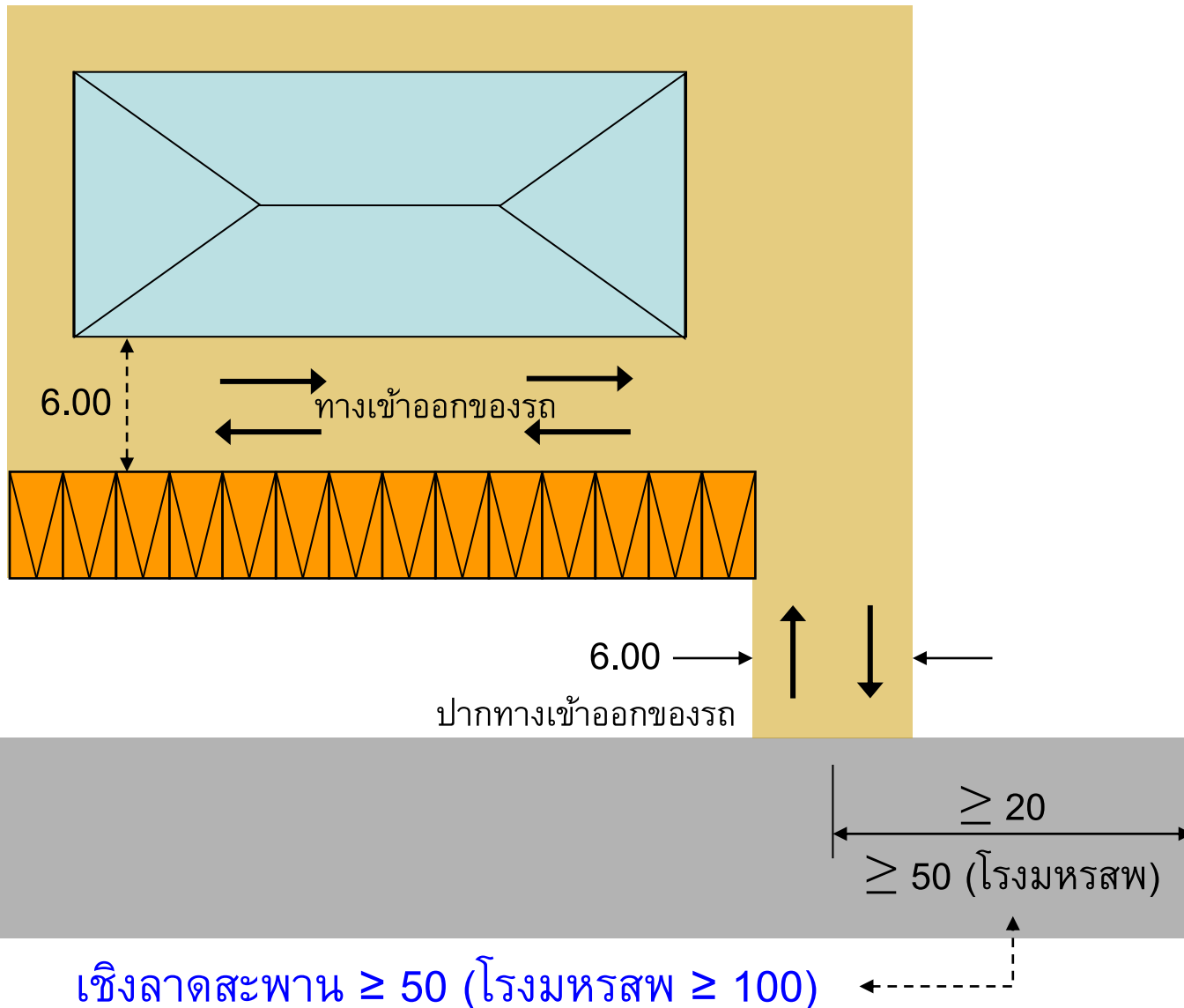
100 คัน



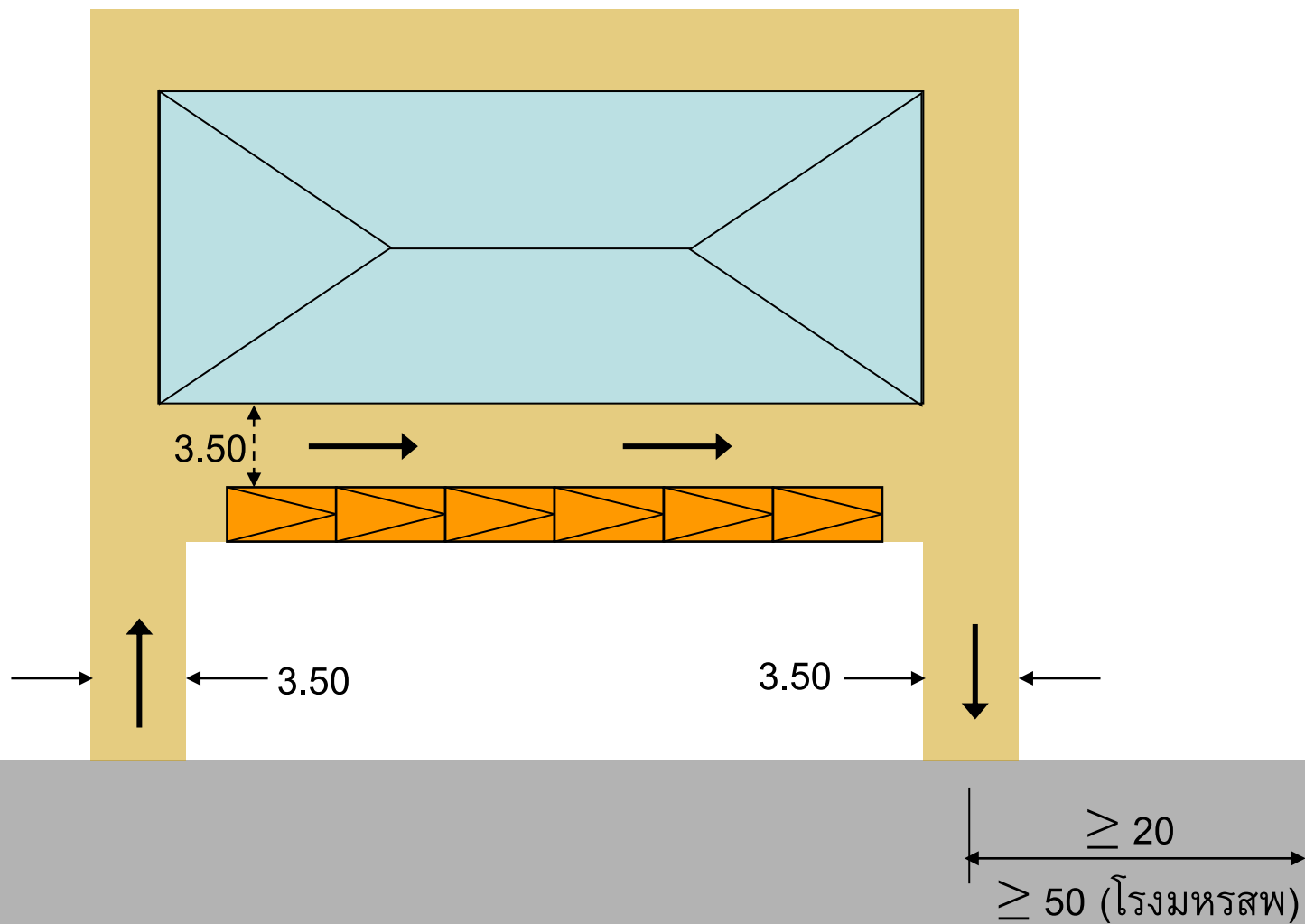
ความกว้างของทางวิ่งรถ / ทางเข้าออก

ระยะห่างจากปากทางเข้าออก – ทางร่วม ทางแยก - เชิงลาดสะพาน

ทางเดินรถแบบ two-way



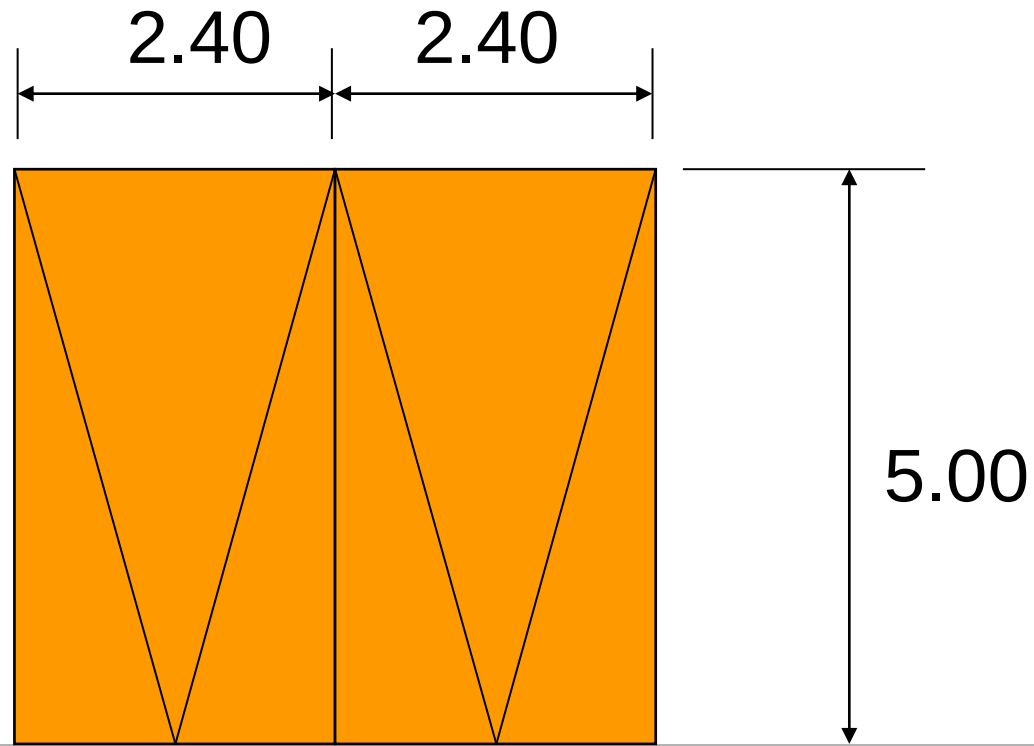
ทางเดินรถแบบ one-way



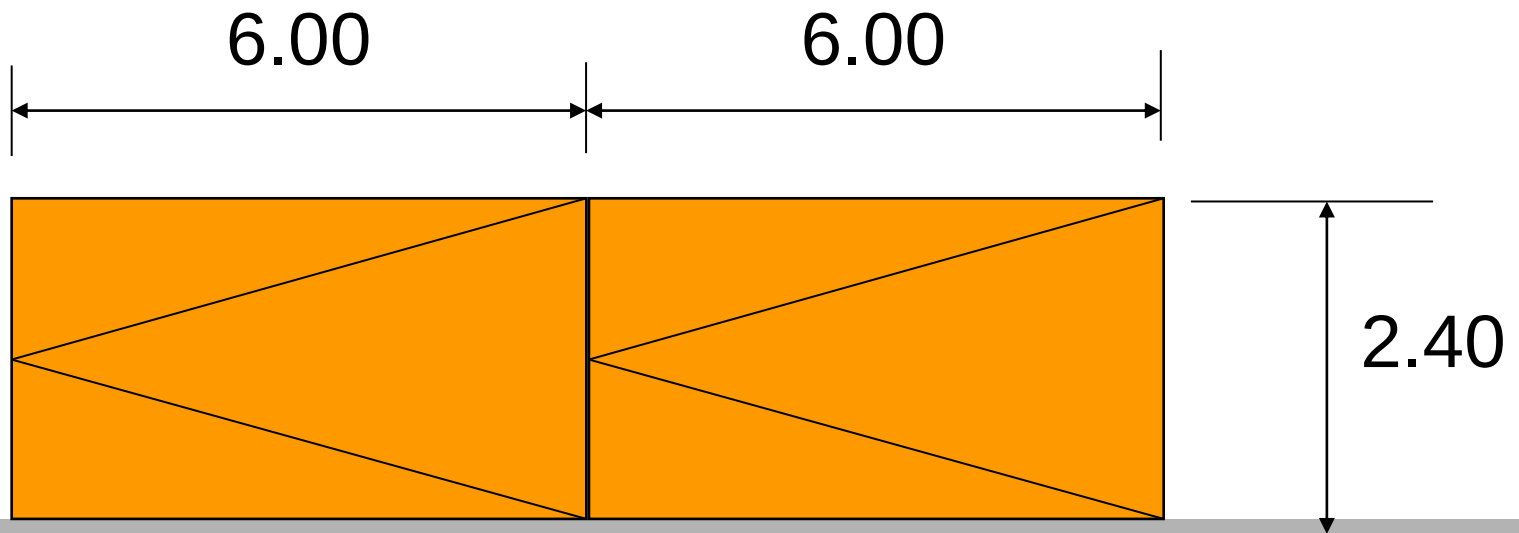
ห้ามจัดที่จอดรถแบบตั้งฉากกับทางเดินรถ

ขนาดของที่ดินจรด

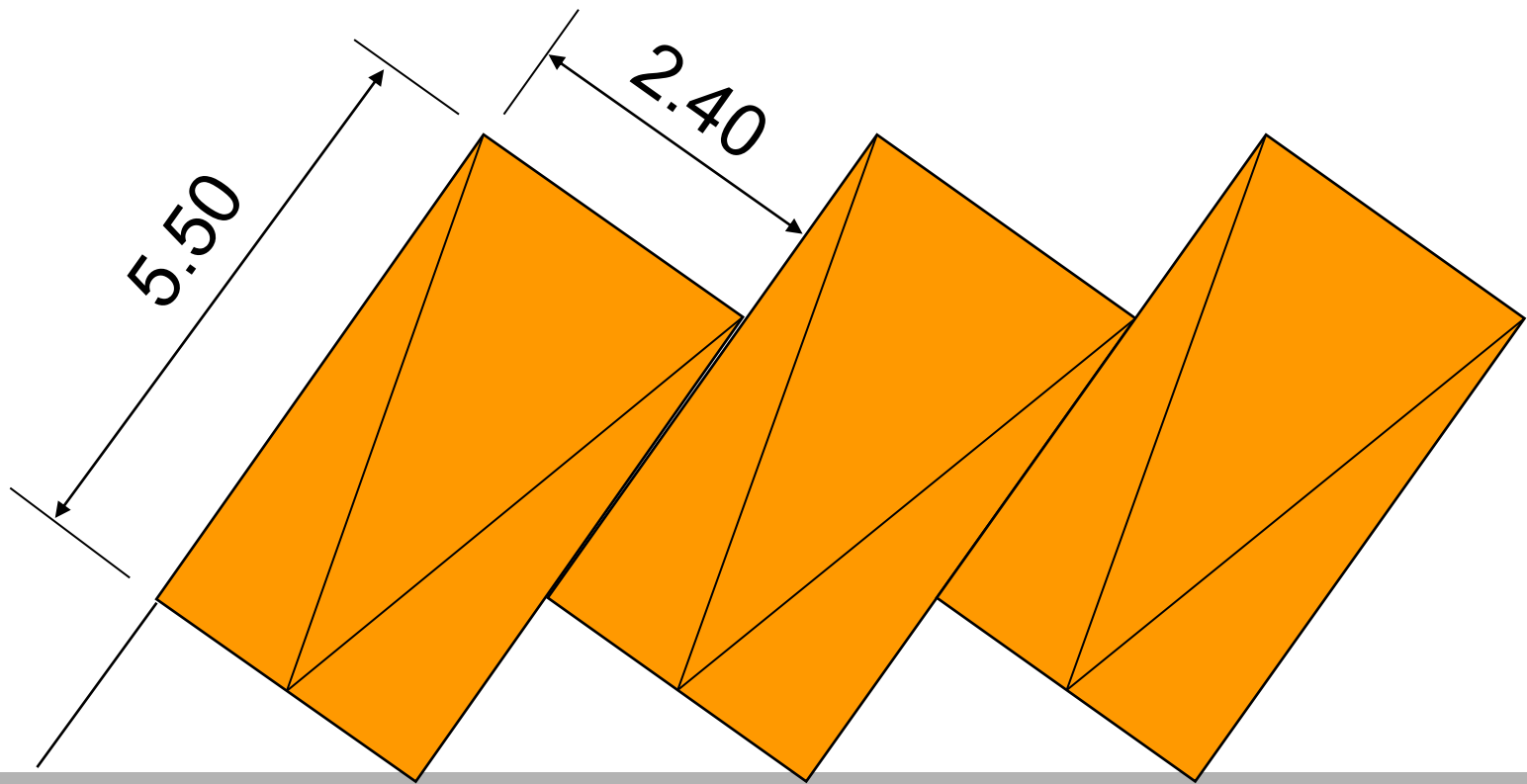
กฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537)



ท่อดรงแบบตั้งฉากกับทางเดินรถ



ที่จอดรถแบบขนานกับทางเดินรถ หรือทำมุมน้อยกว่า 30°



ที่จอดรถแบบทำมุมกับทางเดินรถมากกว่า 30°



Hydraulic car parking

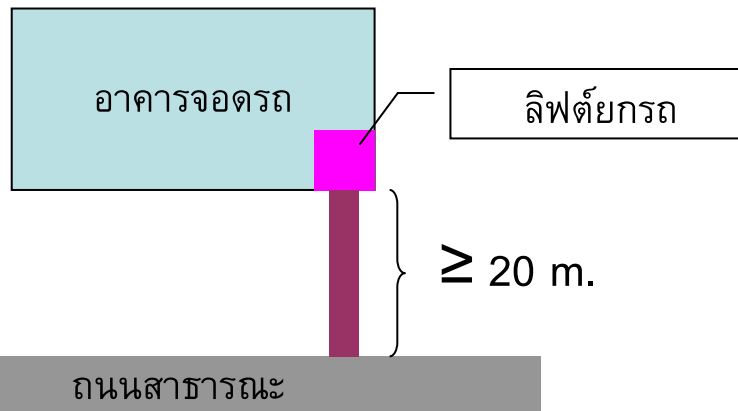
อาคารจอดรถ





ข้อ 4 ระยะความสูงสุทธิระหว่างพื้นที่ที่ใช้จอดรถ ทางเดินรถ และทางลาดขึ้นลงของรถกับส่วนที่ต่ำสุดของชั้นที่ถัดไปของอาคาร ต้องไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร

ส่วนของพื้นที่ที่ใช้จอดรถต่างระดับกันจะเหลื่อมกันได้ไม่เกิน 1.00 เมตร และเฉพาะส่วนที่เหลื่อมกันจะมีความสูงน้อยกว่า 2.10 เมตรก็ได้

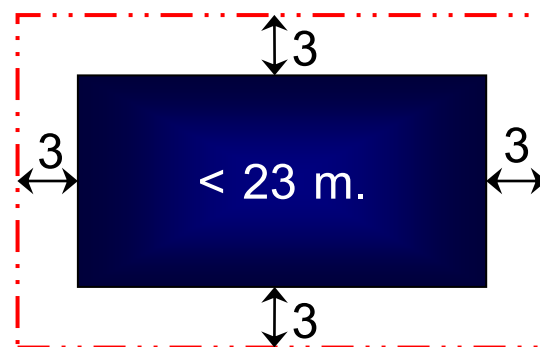
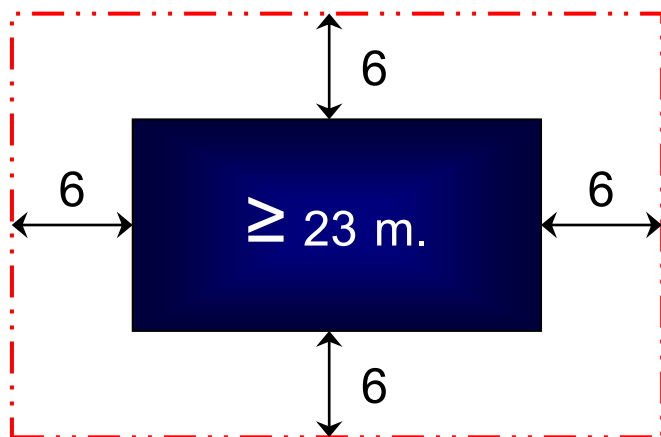
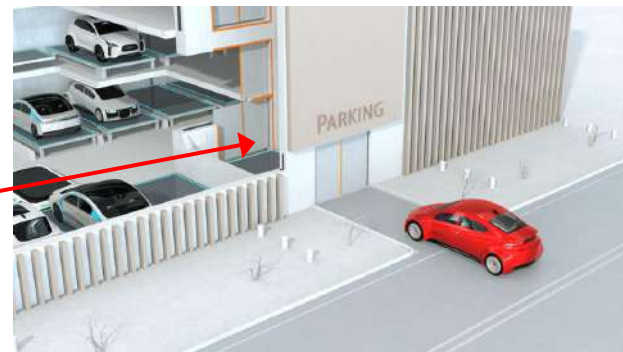
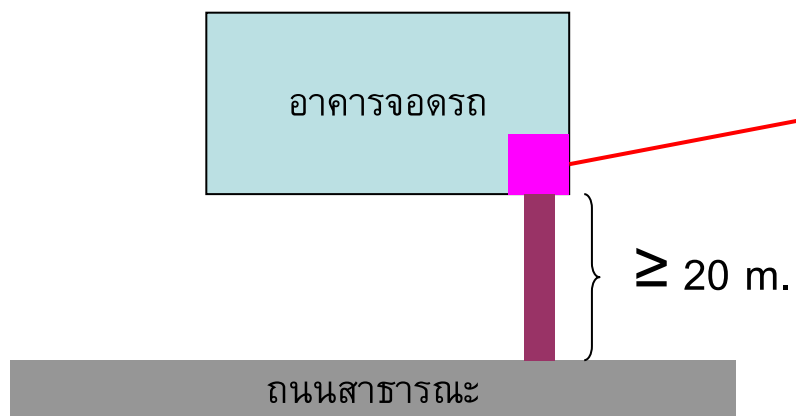


- อย่างน้อย 2 เครื่อง
- 1 เครื่อง/30 คัน
- ห้ามใช้เป็นลิฟต์โดยสาร

อาคารจอดรถแบบระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล

automatic car parking system





ผู้ออกแบบและผู้ควบคุมงาน

อาคารจอดรถระบบลิฟต์

อาคารจอดรถแบบระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล

automatic car parking system

วิศวกรเครื่องกลระดับสามัญ

กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) และที่แก้ไขเพิ่มเติม

SUPERB
Wallpapers



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



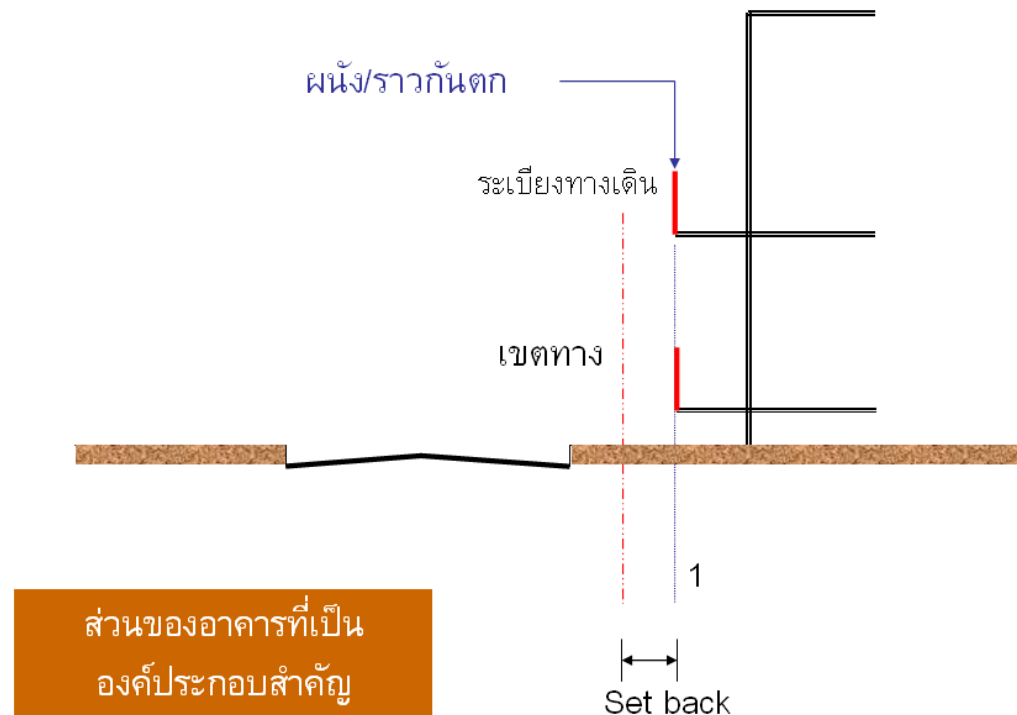
การร่นแนวอาคาร
จากถนนและเขตที่ดิน

หมวด 4 แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร (Set back)

ข้อ 41 การร่นแนวอาคารจากถนนสาธารณะ



“แนวอาคาร” หมายความว่า แนวผนัง เสา หรือบันไดที่อยู่ด้านนอกสุดของอาคาร ยกเว้นบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่มีลักษณะโปร่ง

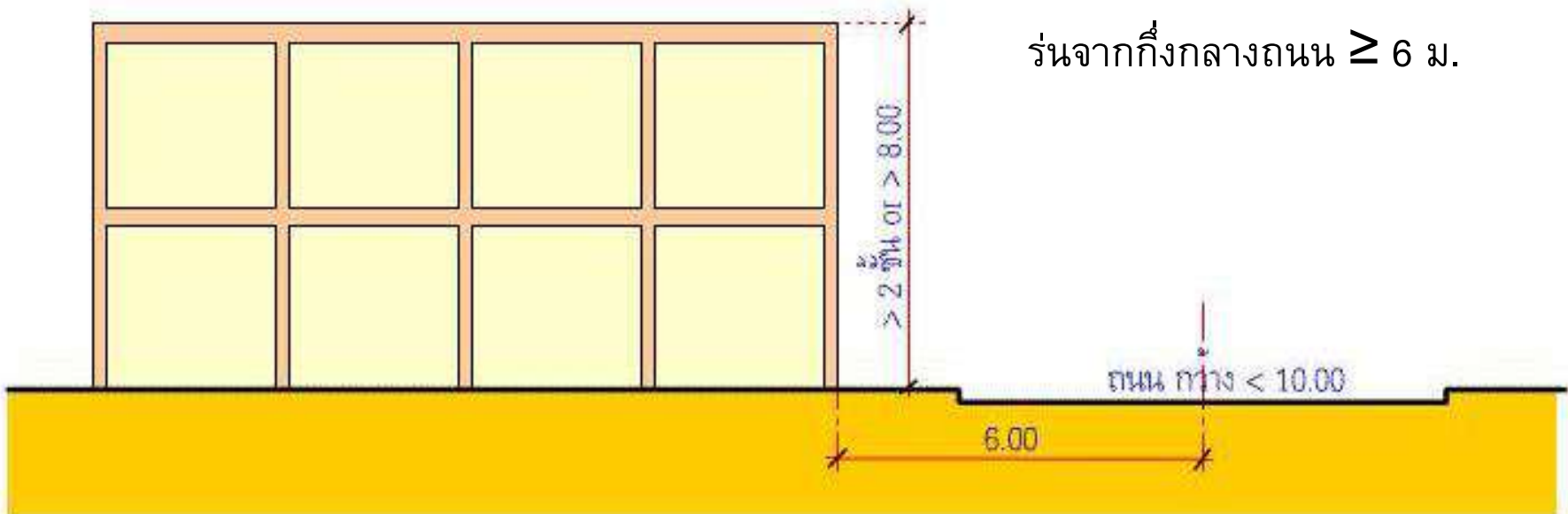


- 1) อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร
- 2) ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว
- 3) อาคารพาณิชย์

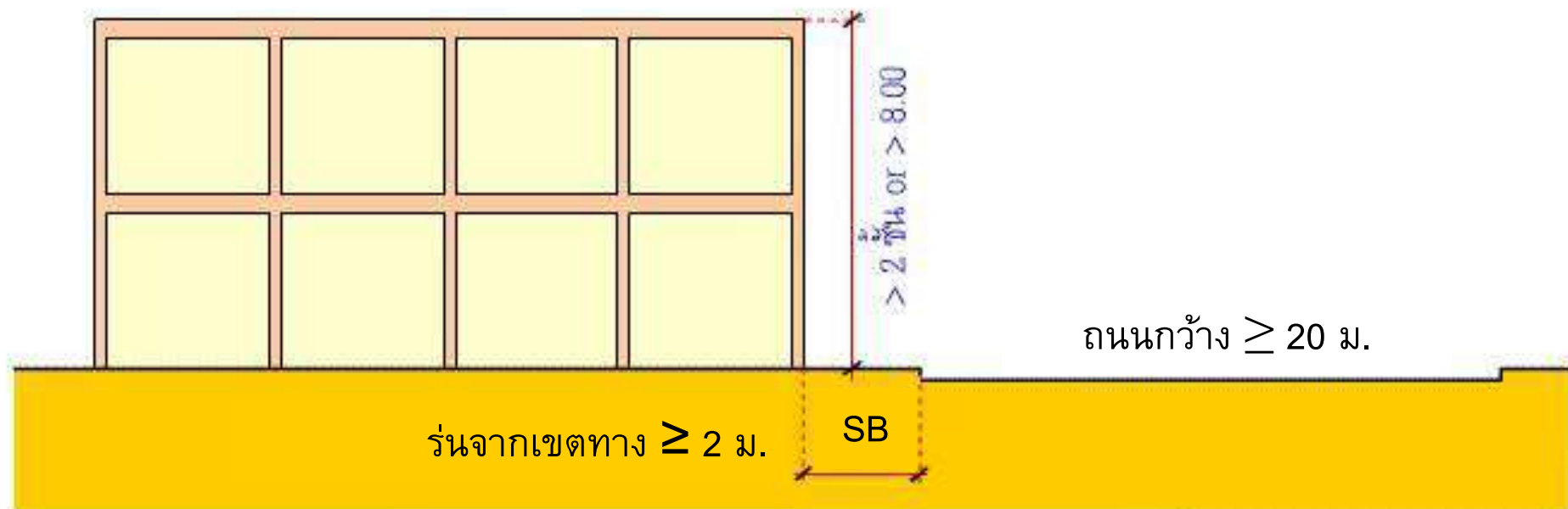
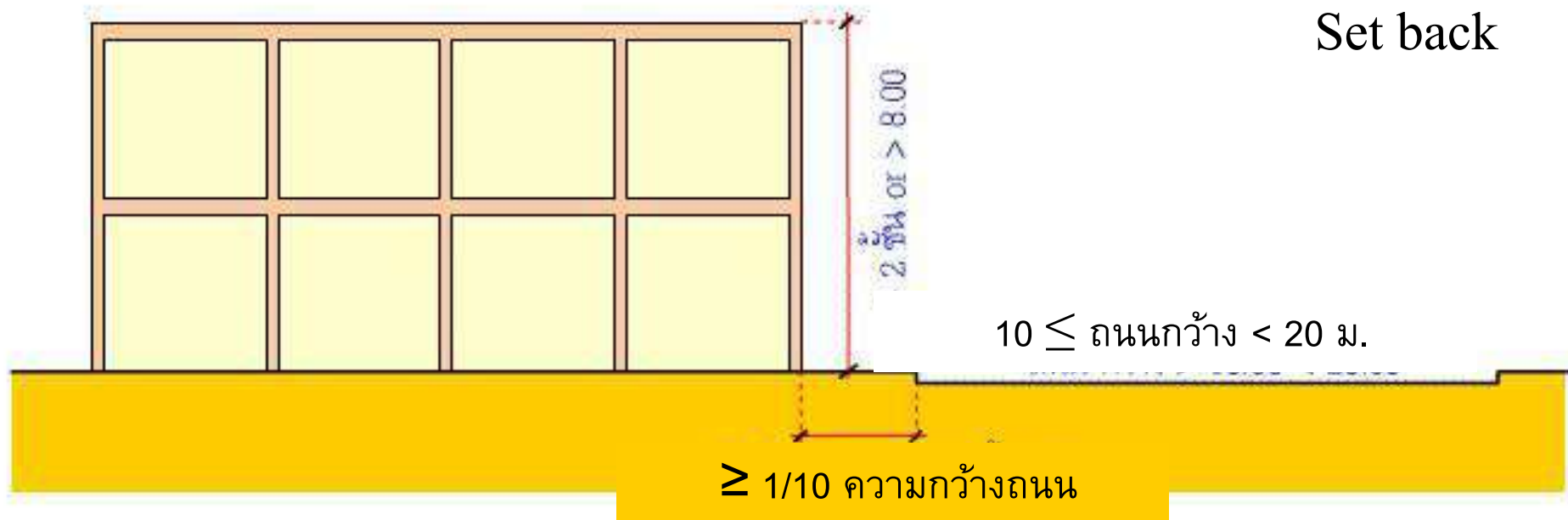
- 4) โรงงาน
- 5) อาคารสาธารณะ
- 6) คลังสินค้า

ถนนกว้าง < 10 ม.

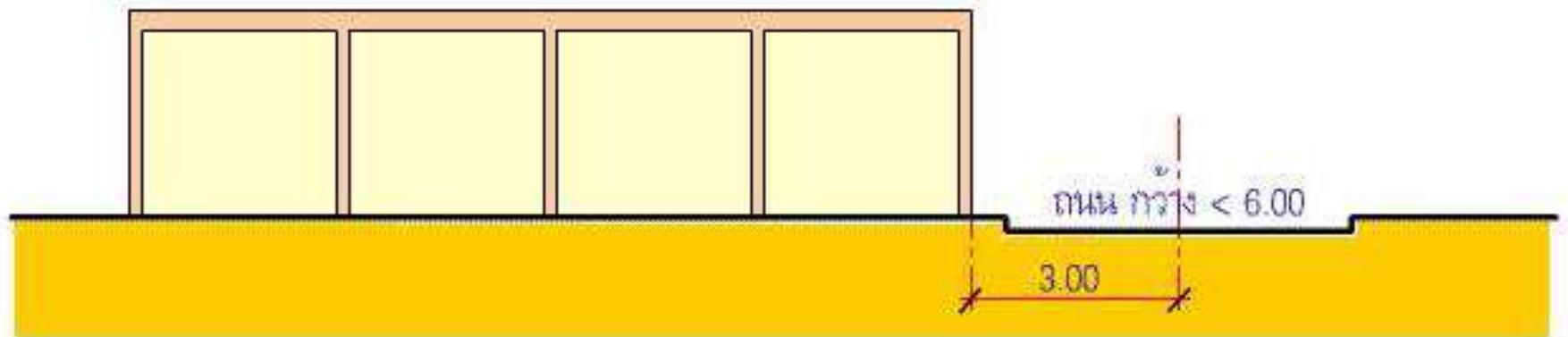
ร่นจากกึ่งกลางถนน ≥ 6 ม.



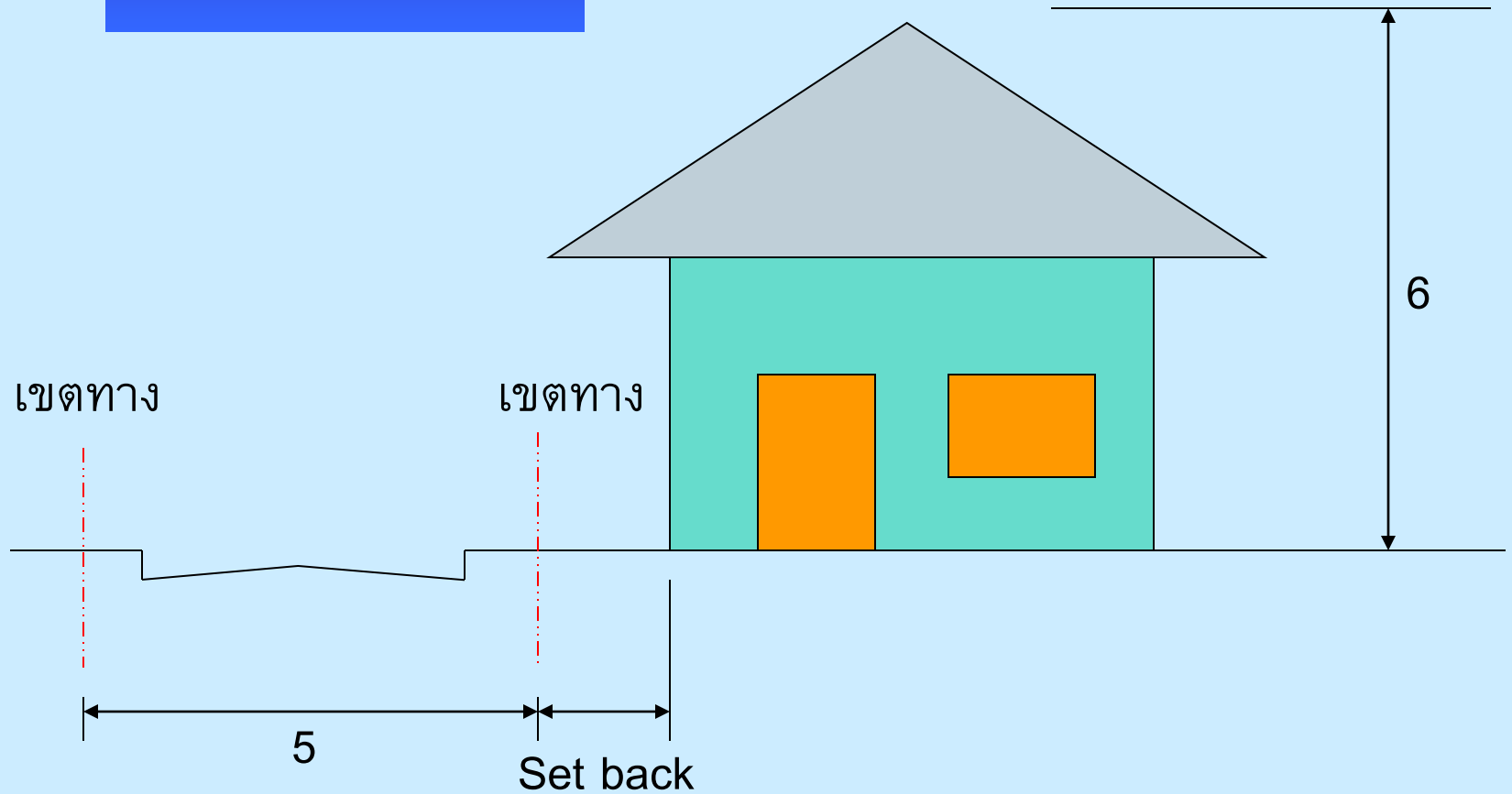
Set back



อาคารอื่น

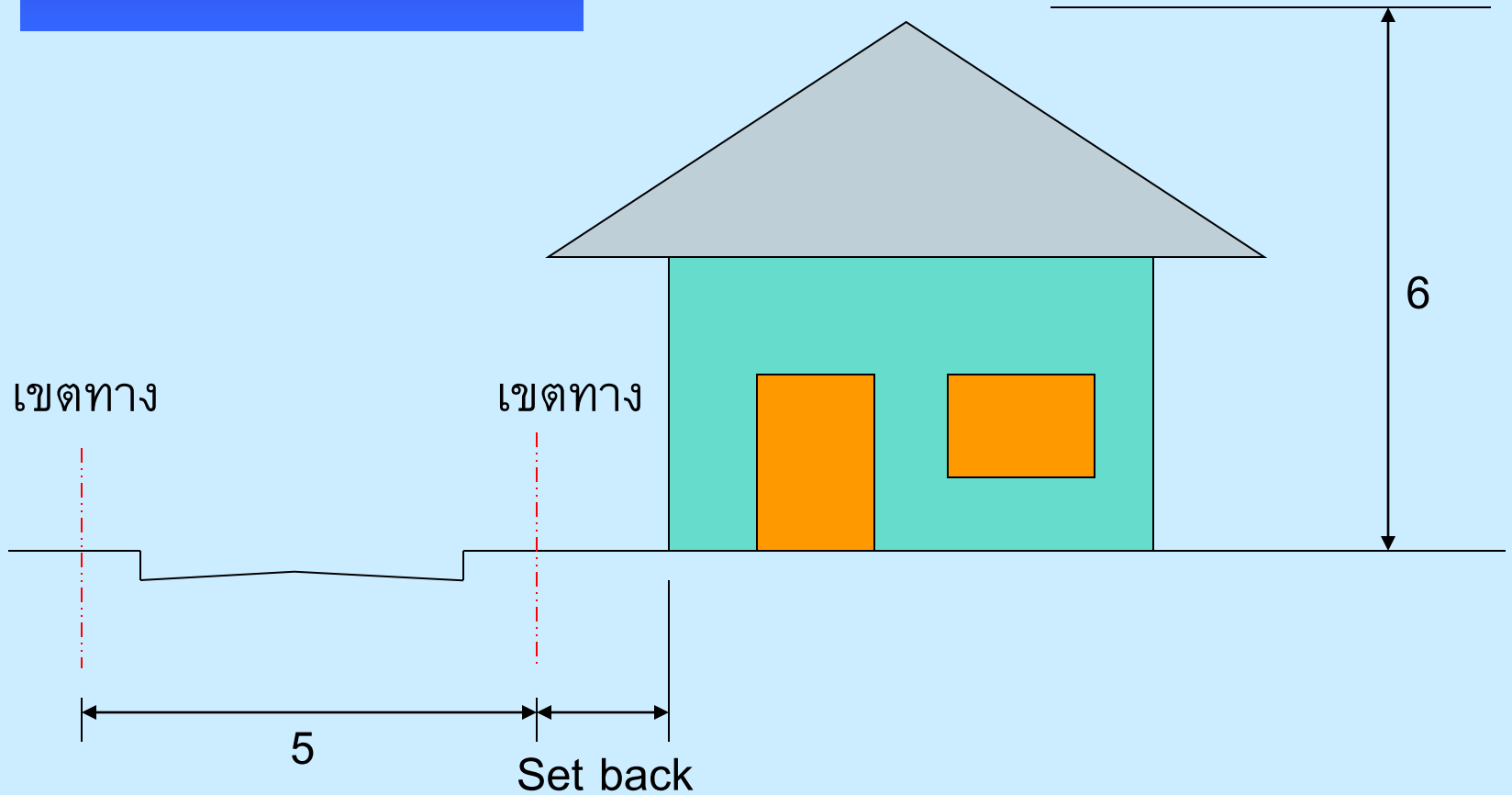


บ้านพักอาศัย



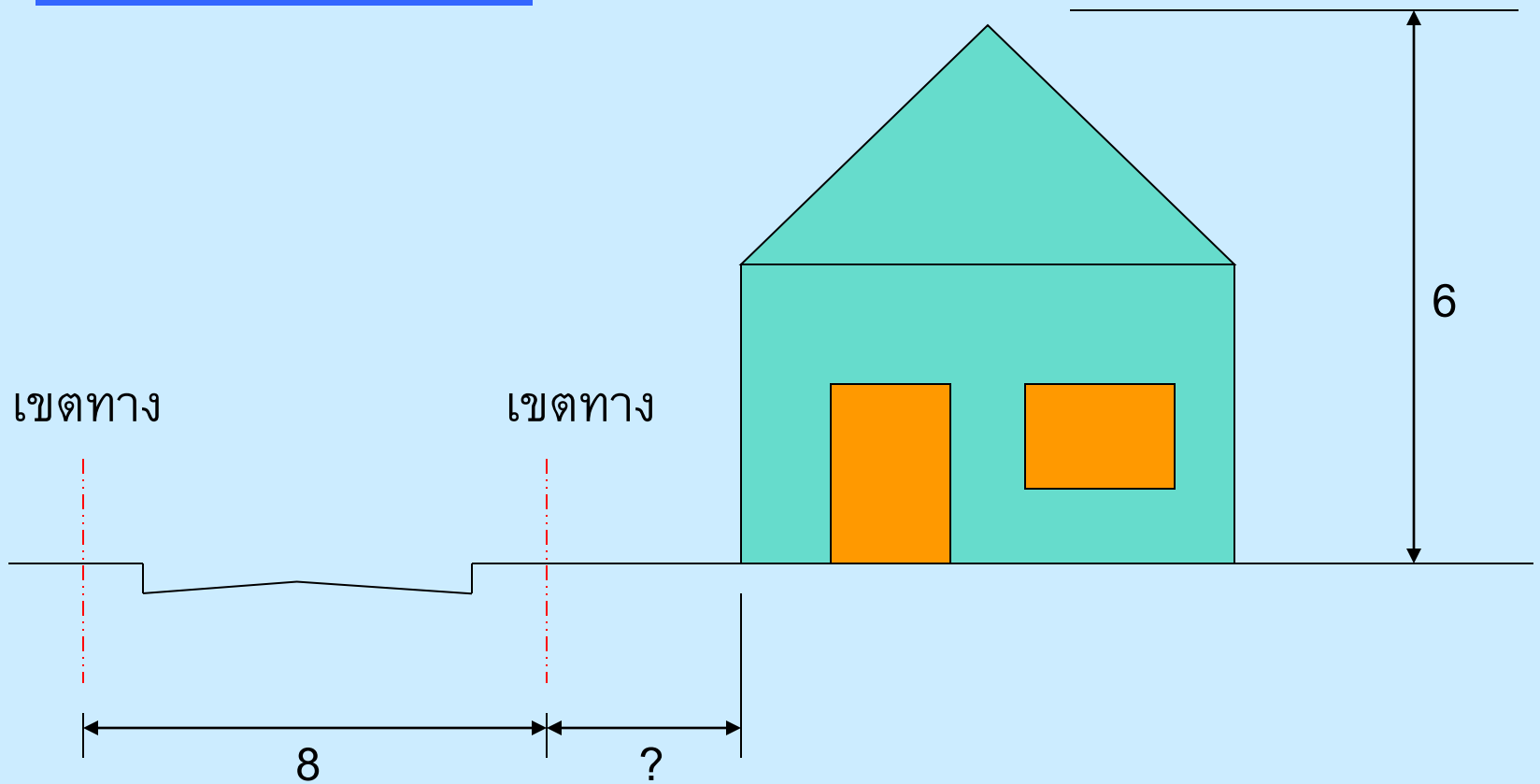
ข้อ 41 วรรคหนึ่ง ร่นจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร

อาคารสาธารณะ



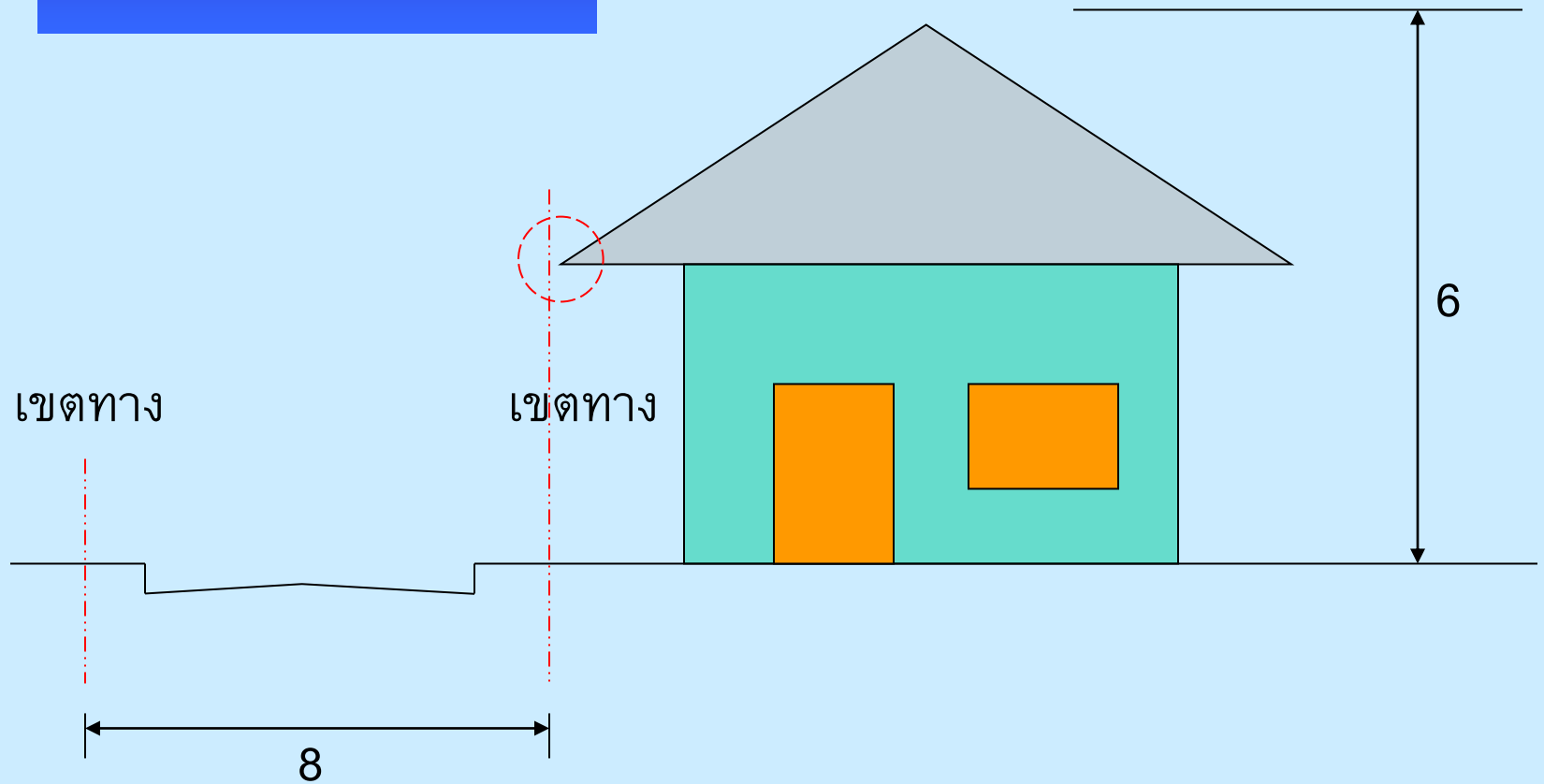
ข้อ 41 วรรคสอง (1) ร่นจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร

บ้านพักอาศัย



ไม่ต้องถอยร่น

บ้านพักอาศัย



ข้อ 40 การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาในที่สาธารณะนั้น

ข้อ 41 วรรคหนึ่ง

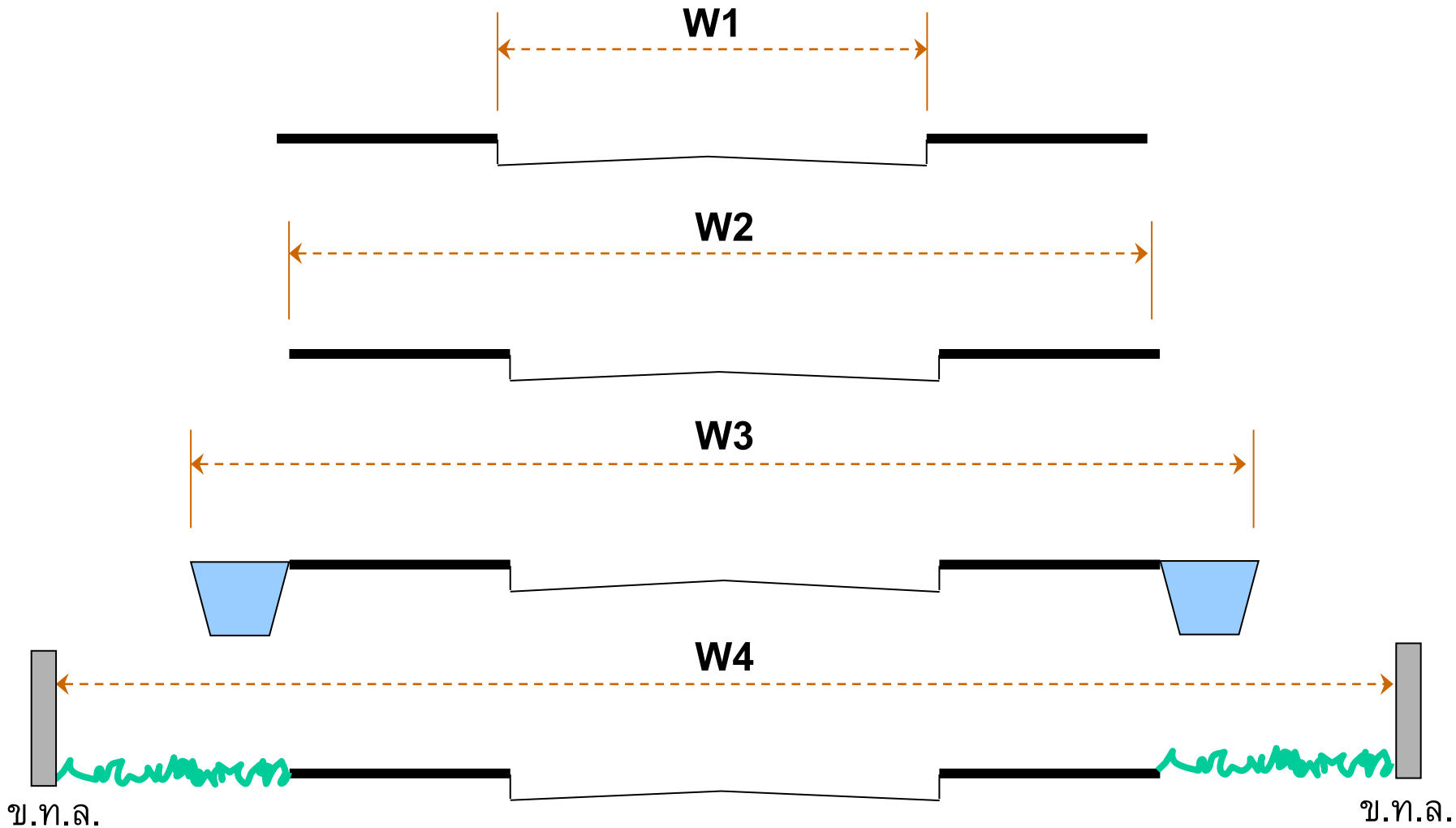
อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตรให้
ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร

ข้อ 41 วรรคสอง

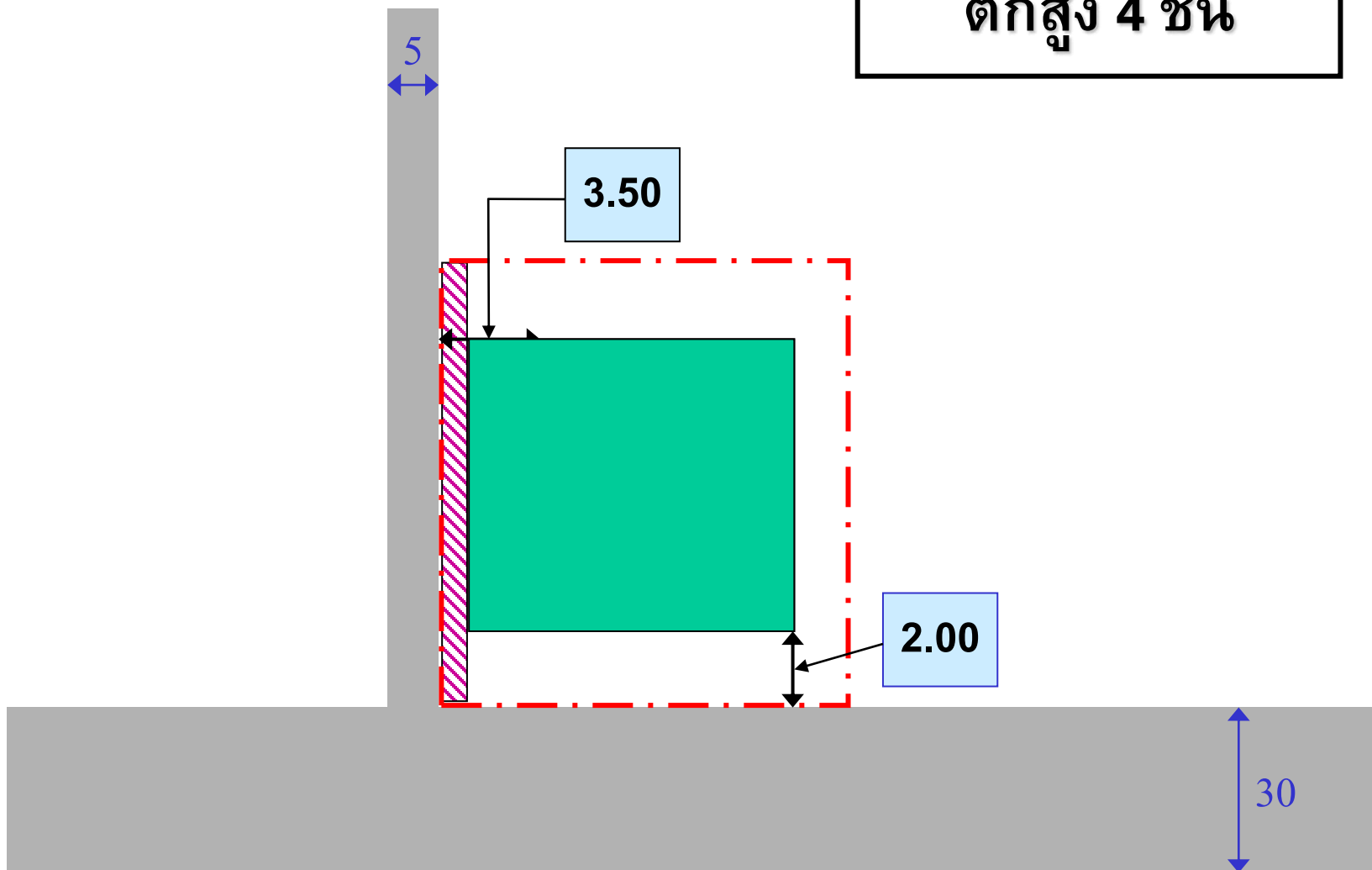
อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร หรือคลังสินค้า ที่
ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

- (1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่าง
จากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร
- (2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20
เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของ
ความกว้างของถนนสาธารณะ
- (3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคาร
ห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร

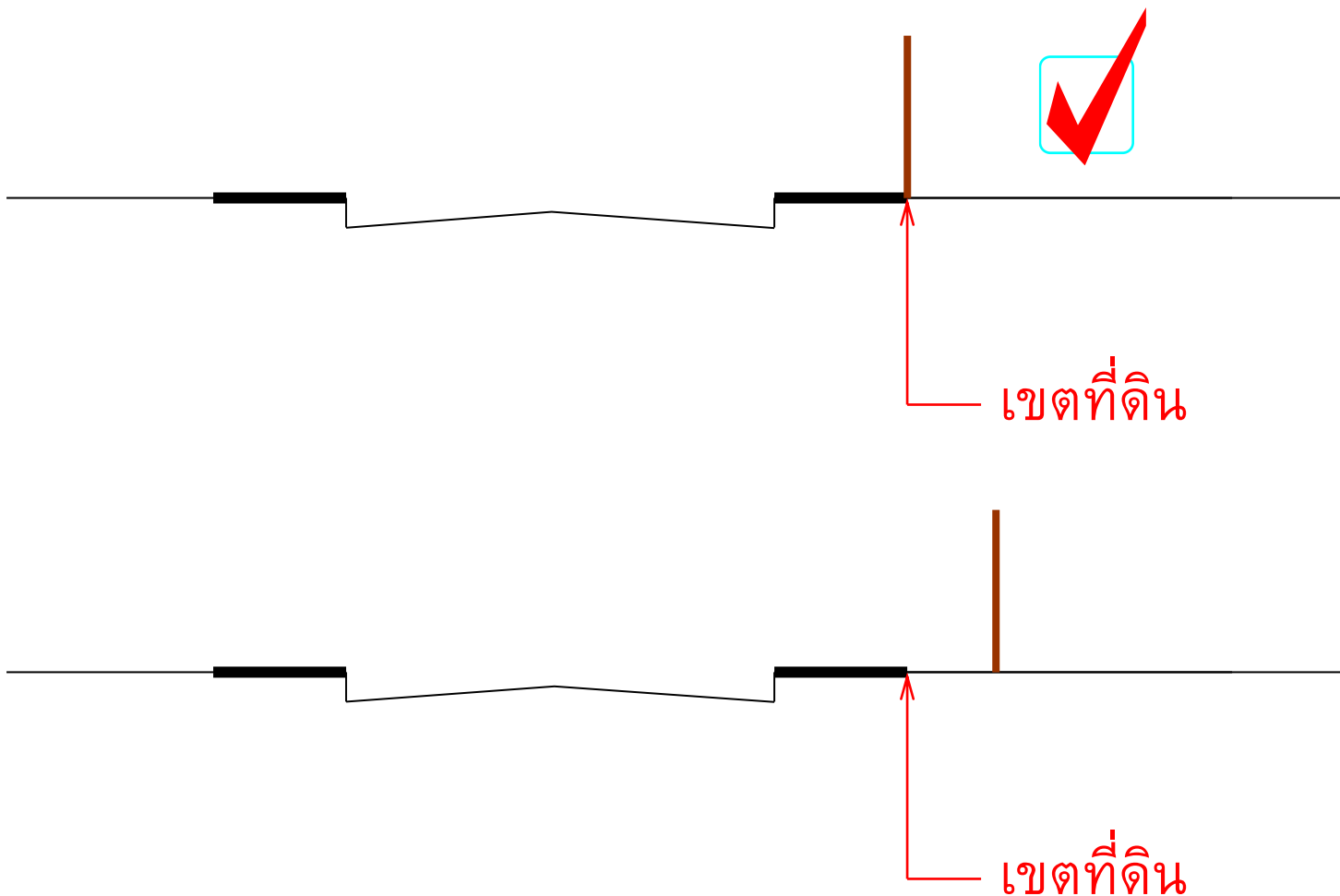
การวัดความกว้างถนน



ตึกสูง 4 ชั้น



รั้วที่สร้างติดถนนต้องถอยร่นหรือไม่



กฎหมายอื่นที่เกี่ยวกับระยะร่น

- กฎหมายทางหลวง
 - ร่นแนวอาคารจากเขตทางหลวงอย่างน้อย 6 เมตร ?????



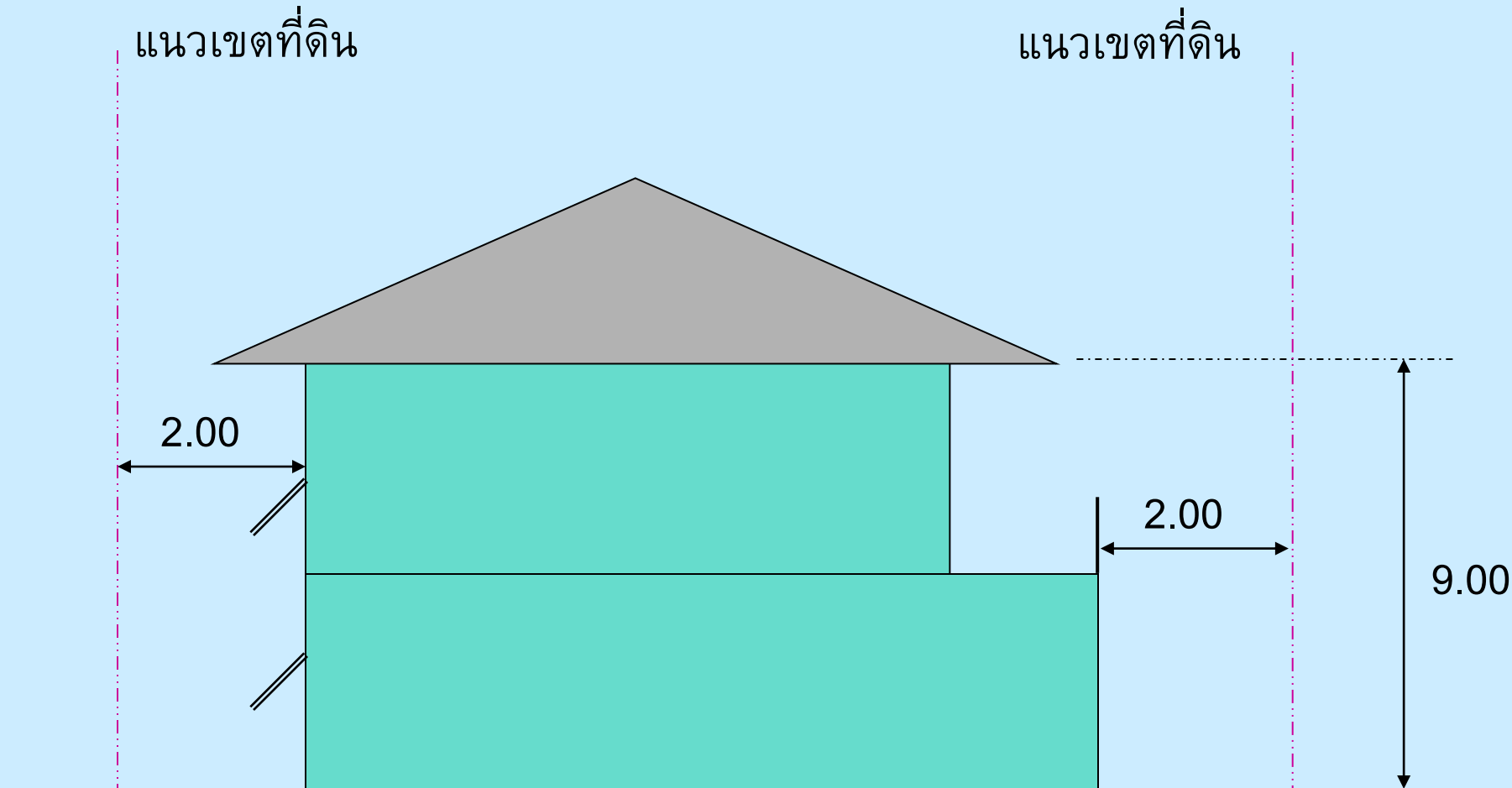
ระยะห่างระหว่างผนังอาคารกับแนวเขตที่ดิน

กรณีผนังอาคารมีช่องเปิด + ช่องแสง

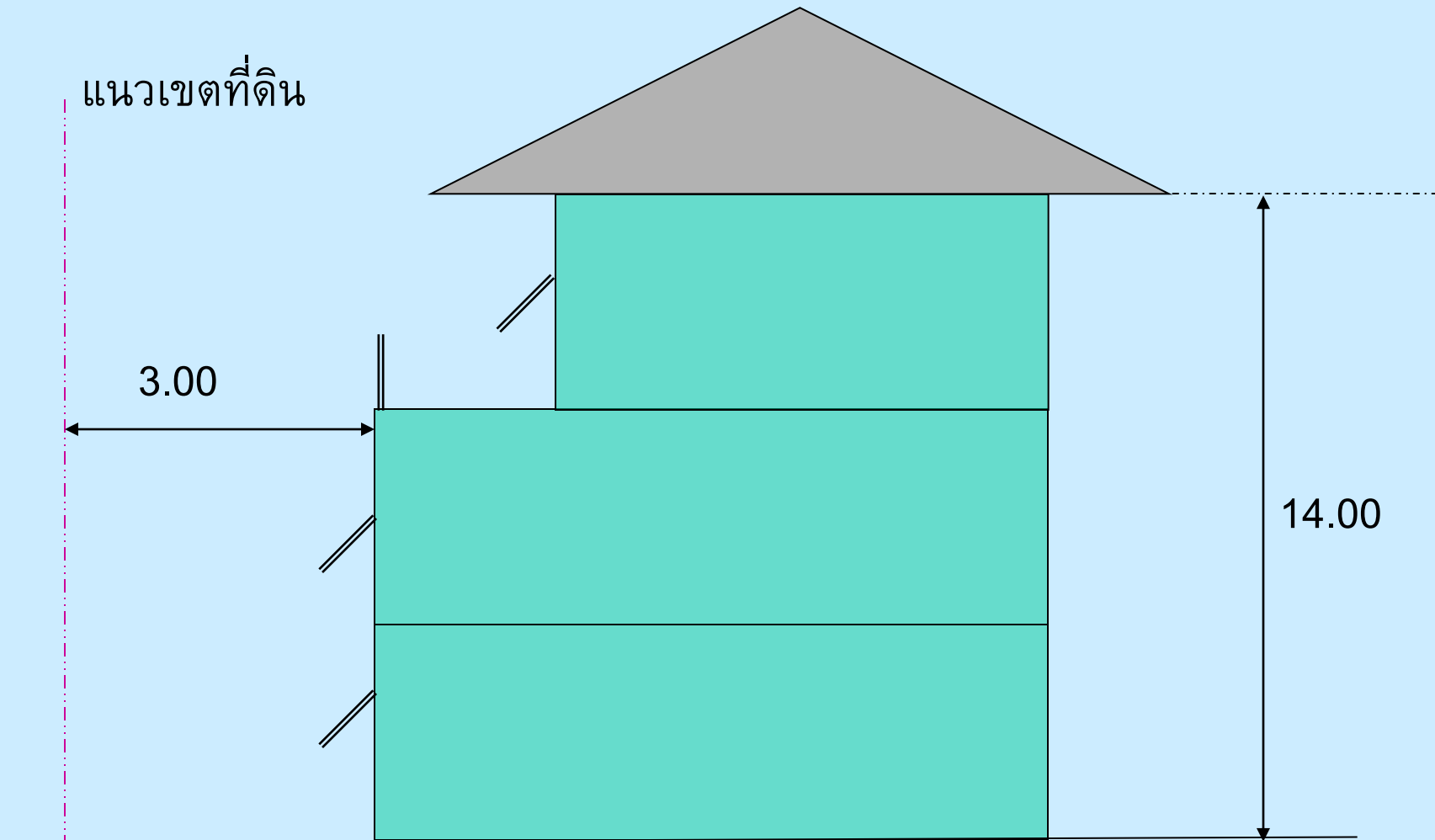
ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร

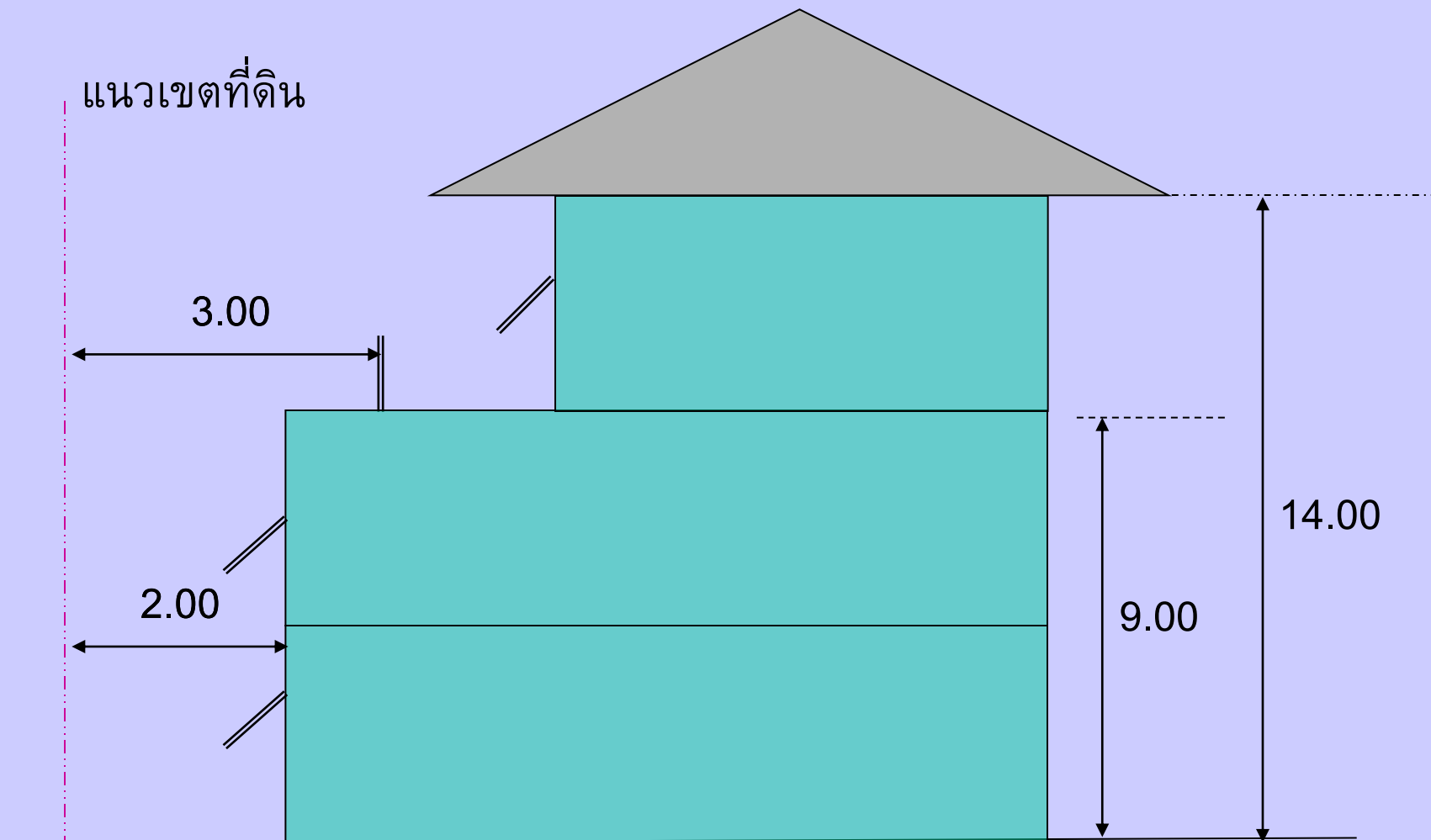
(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร



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



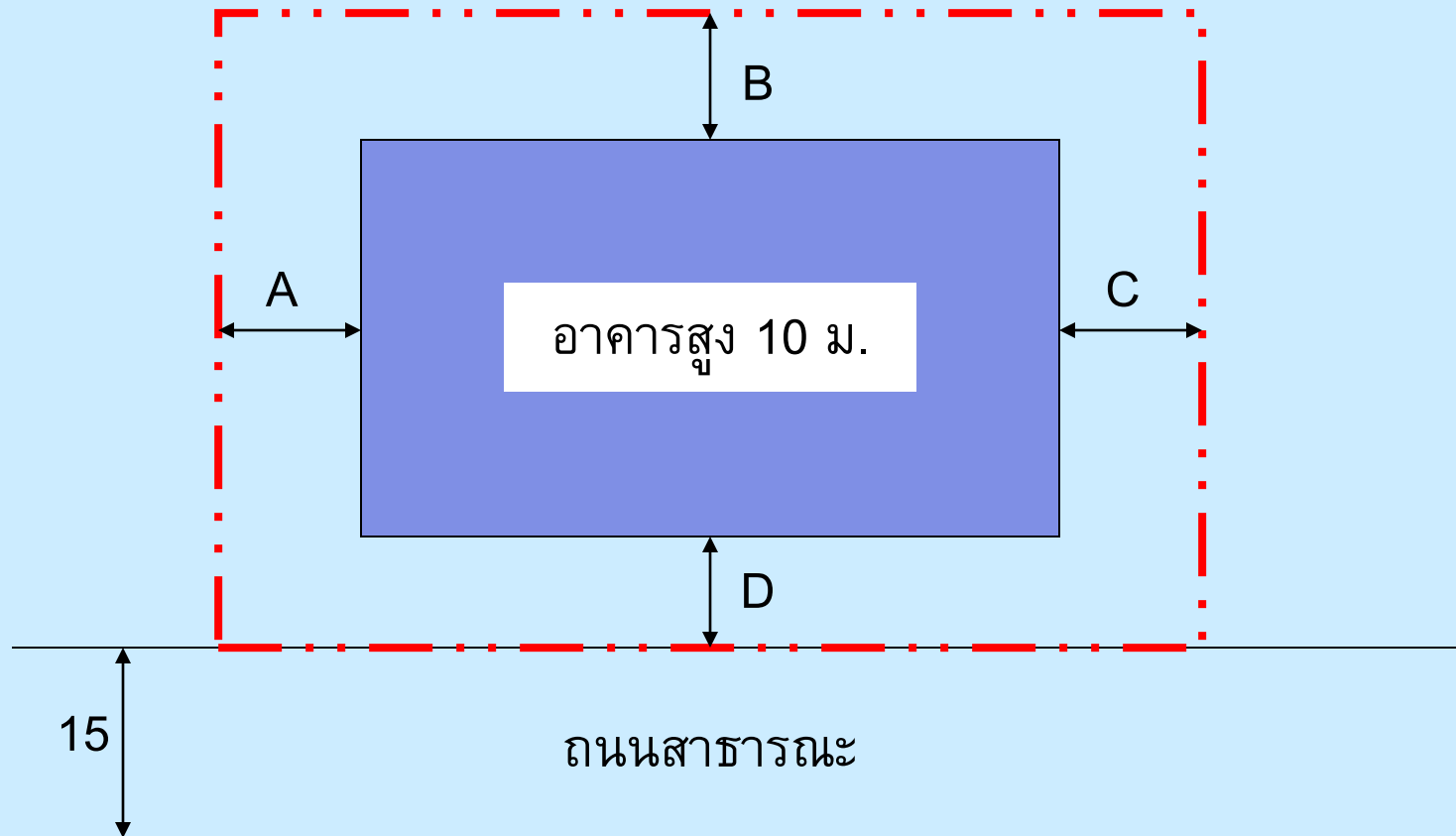
ข้อ 50 (2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร



❌ ทำไม่ได้

$$A = B = C = 3$$

$$D = 1.50$$



ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน (ด้านที่ไม่ติดถนนหรือที่สาธารณะ) ดังนี้

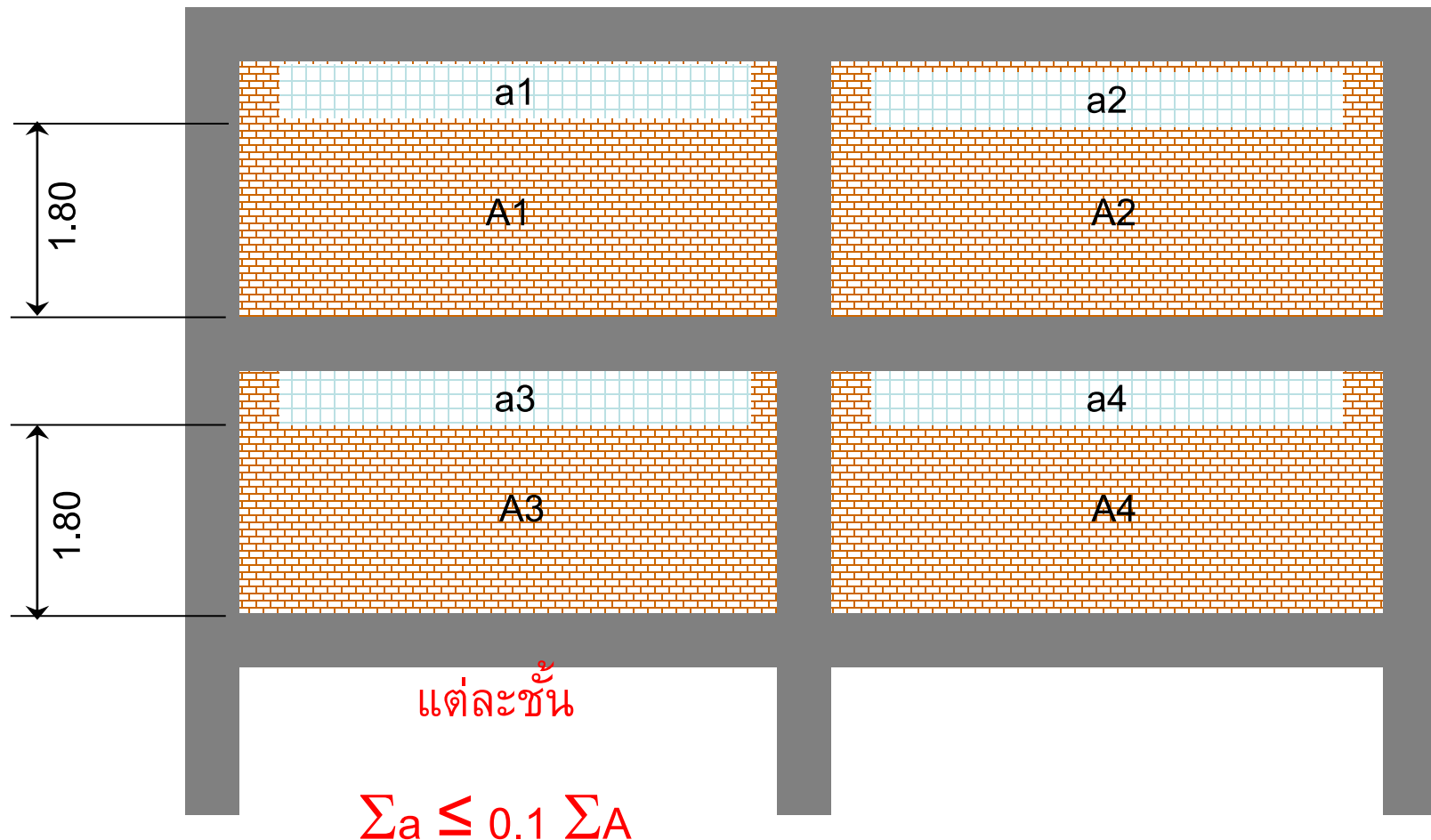
(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร

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

ข้อ 50 วรรคสอง

- 1. ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่า 2-3 เมตร ต้องเป็นผนังทึบ**
- 2. ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร**
- 3. ถ้าจะก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง และจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตรและคาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากคาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร**

“ผนังทึบ” หมายความว่า ผนังที่ไม่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง และให้หมายความรวมถึงผนังที่ก่อด้วยบล็อกแก้วหนาไม่น้อยกว่า 9 เซนติเมตร โดยบล็อกแก้วต้องอยู่สูงกว่าระดับพื้นไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ทั้งนี้ ผนังที่ก่อด้วยบล็อกแก้วต้องมีพื้นที่รวมกันไม่เกินร้อยละ 10 ของพื้นที่ผนังแต่ละชั้นในด้านนั้นๆ

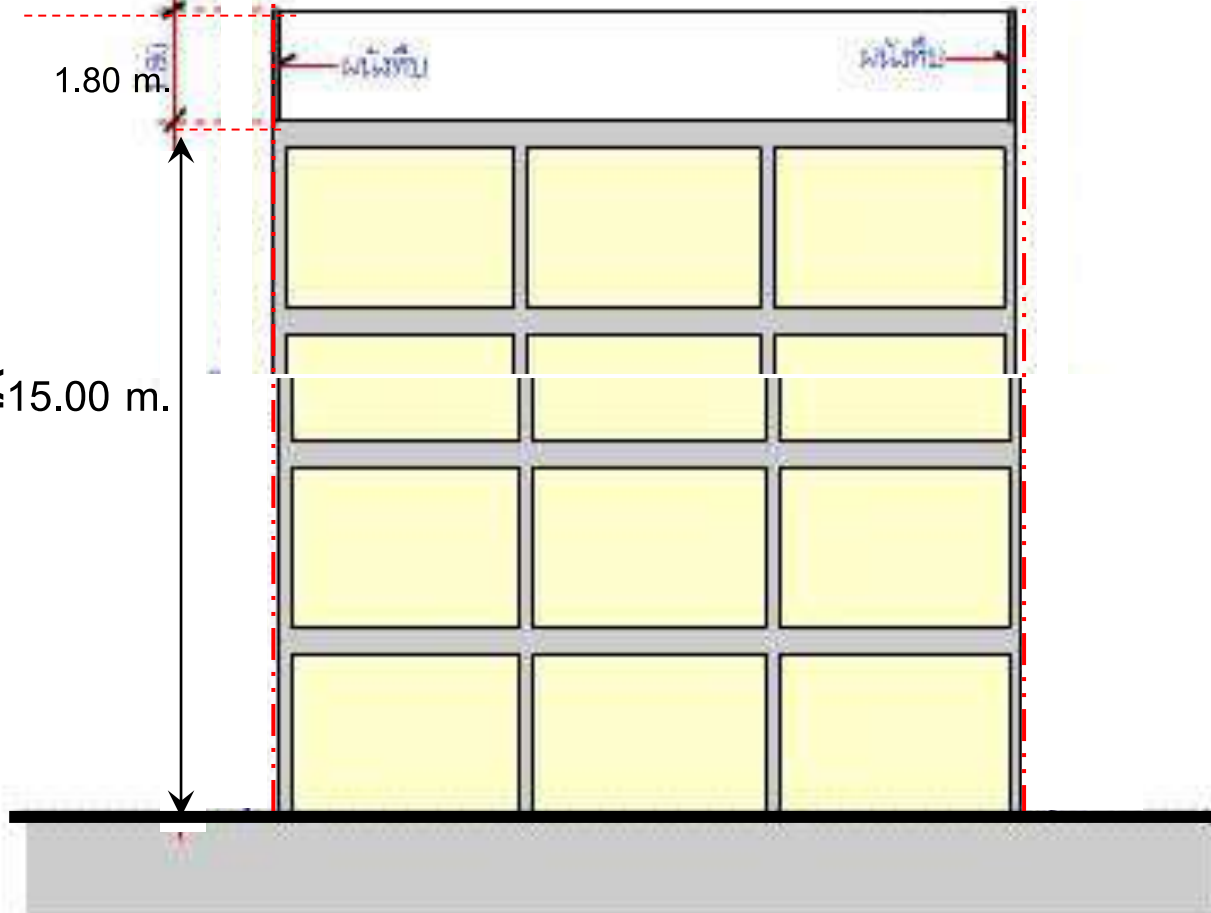


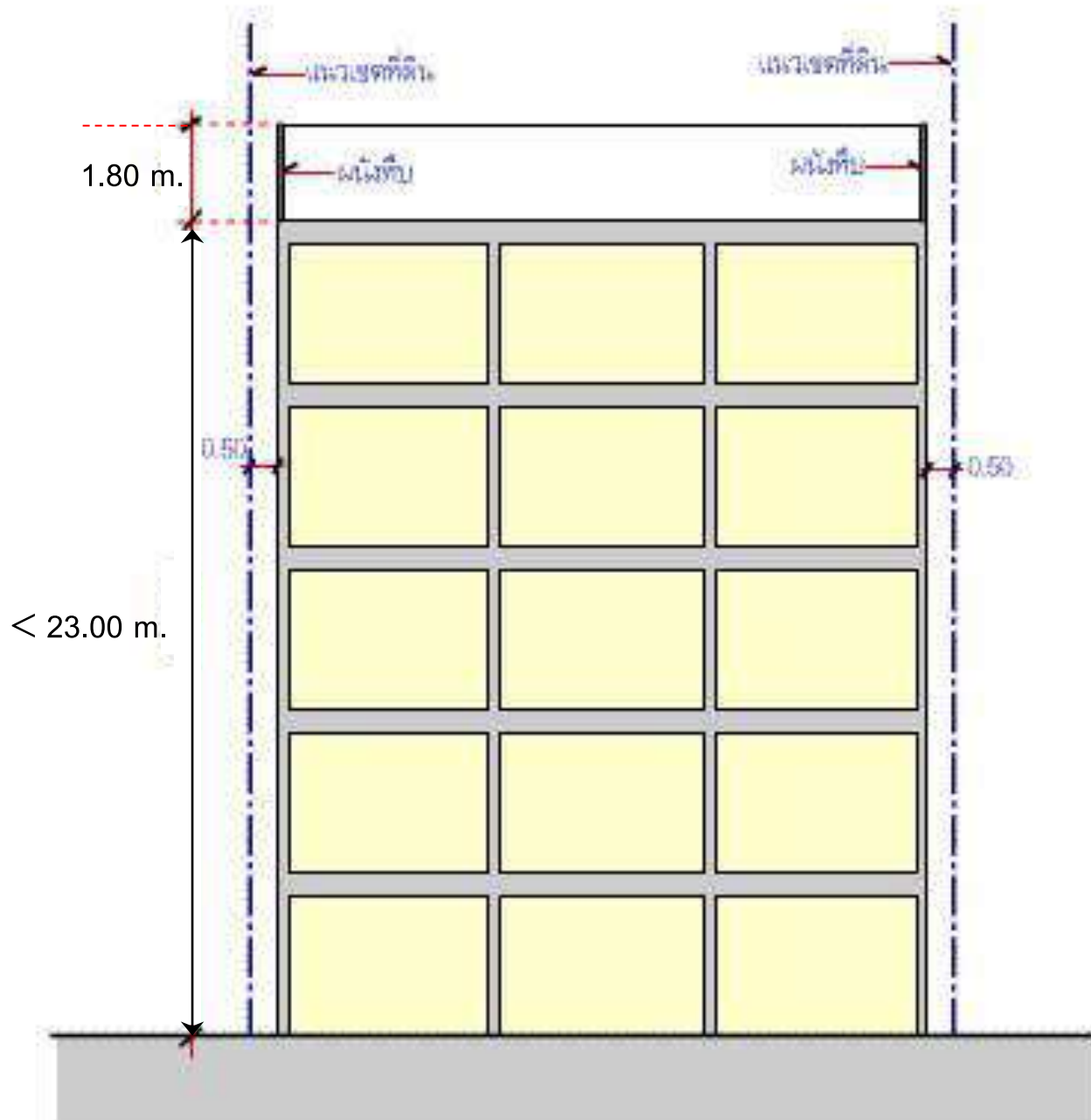
แนวเขตที่ดิน

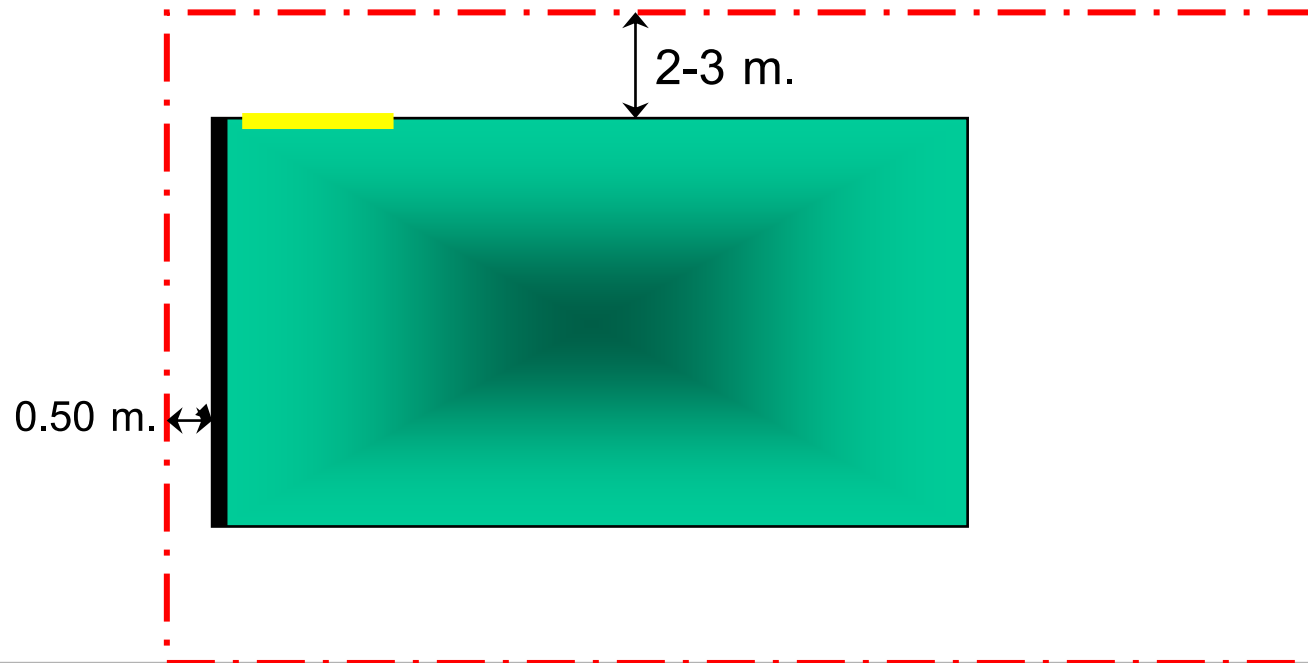
แนวเขตที่ดิน

1.80 m.

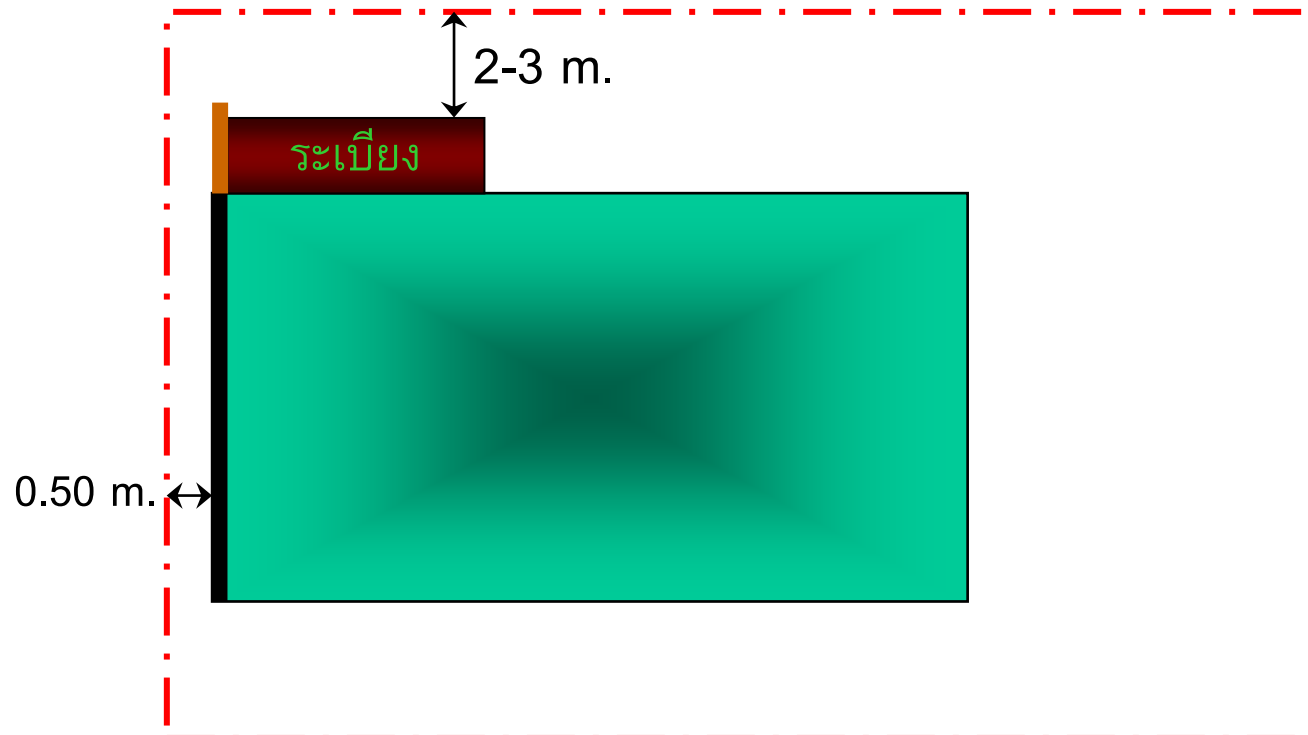
≤ 15.00 m.



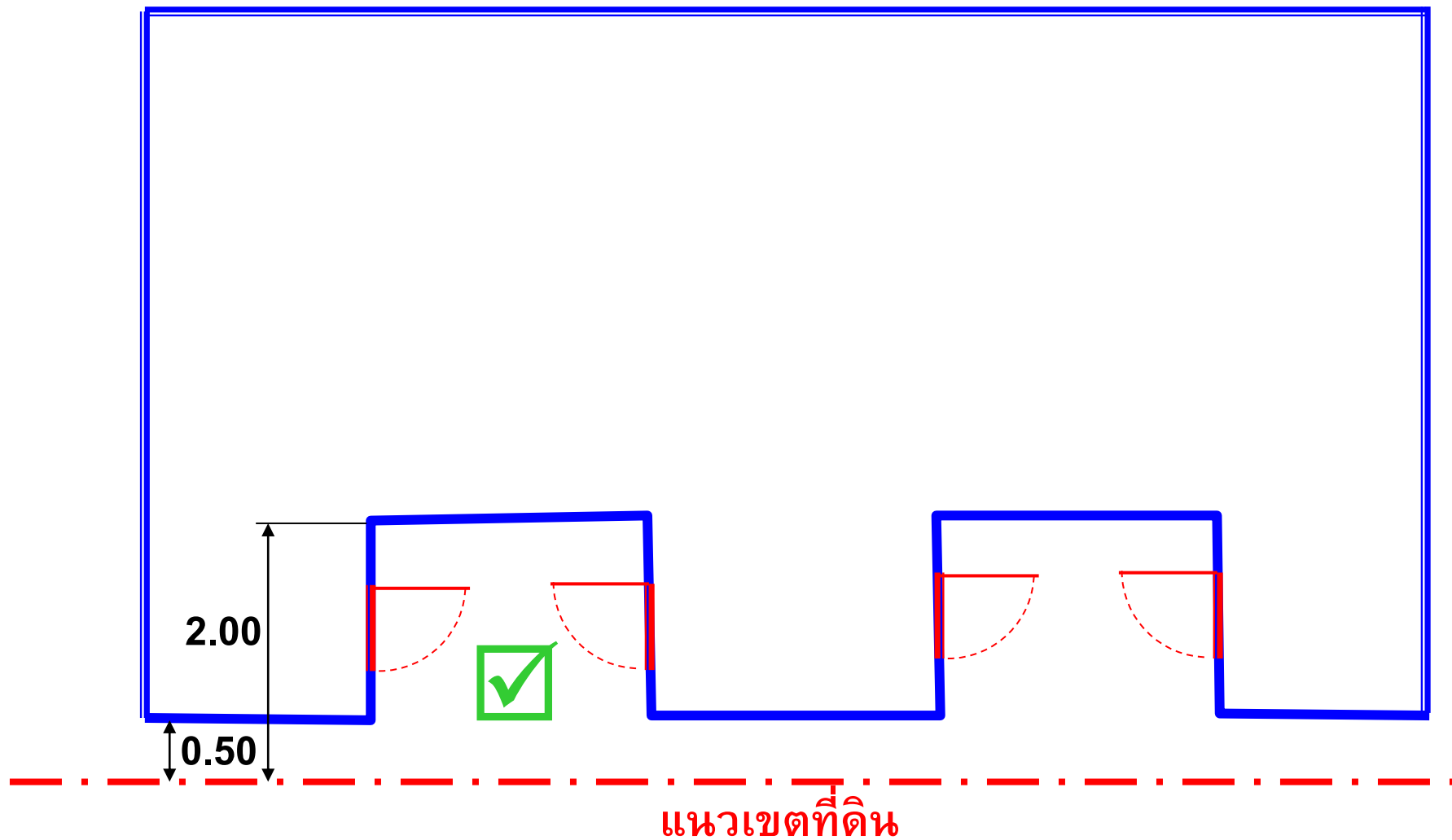




ถนนสาธารณะ

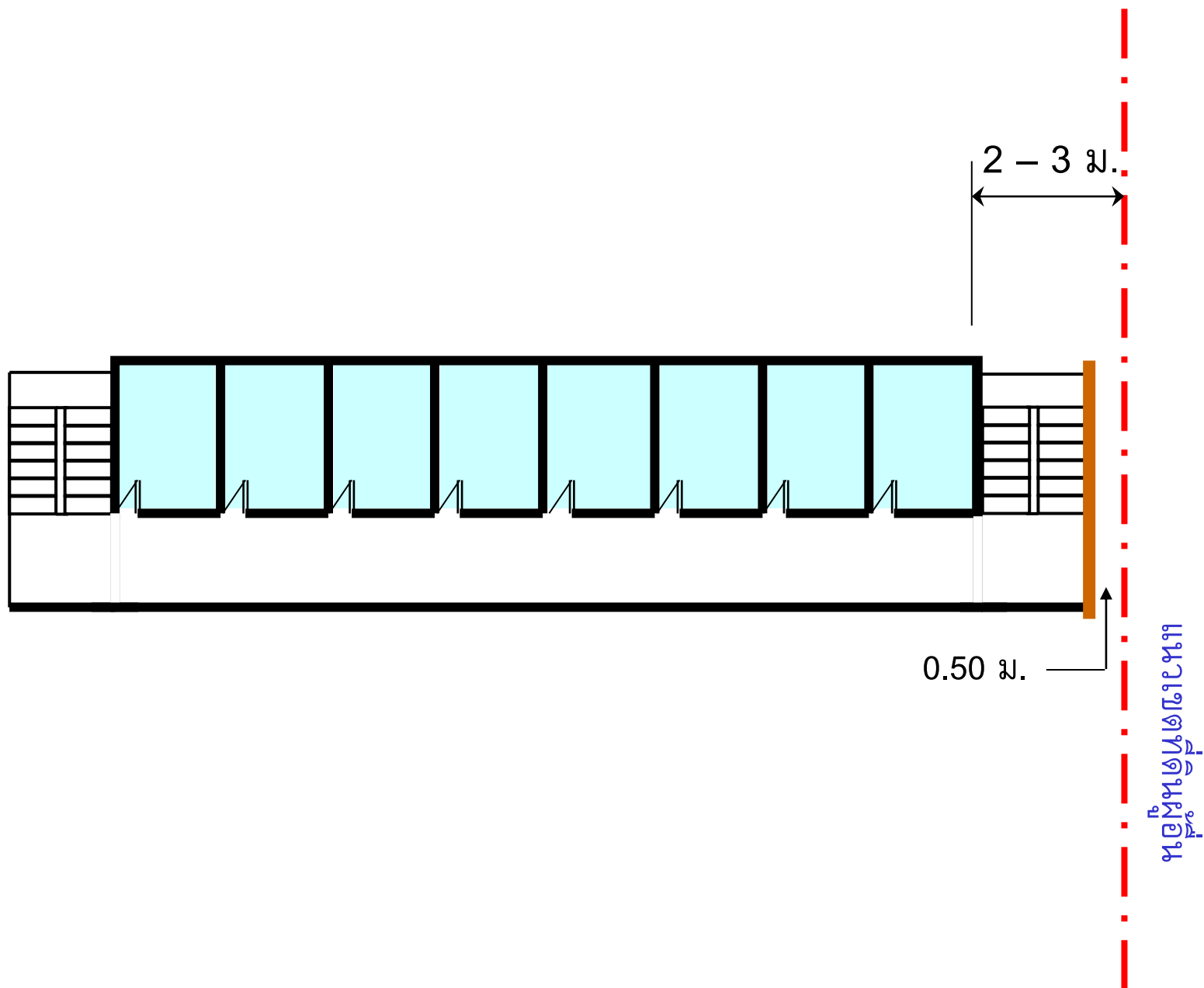


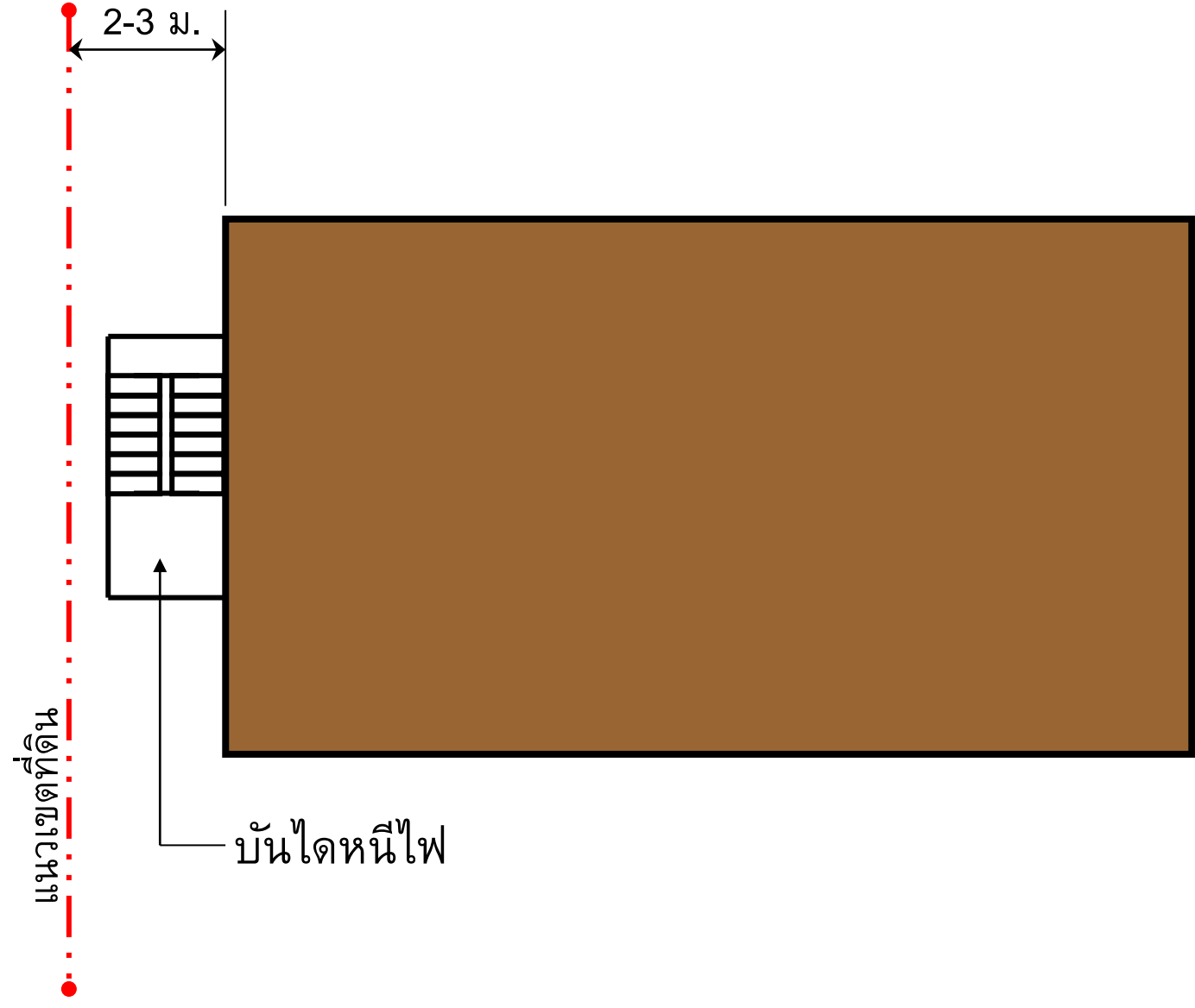
ถนนสาธารณะ



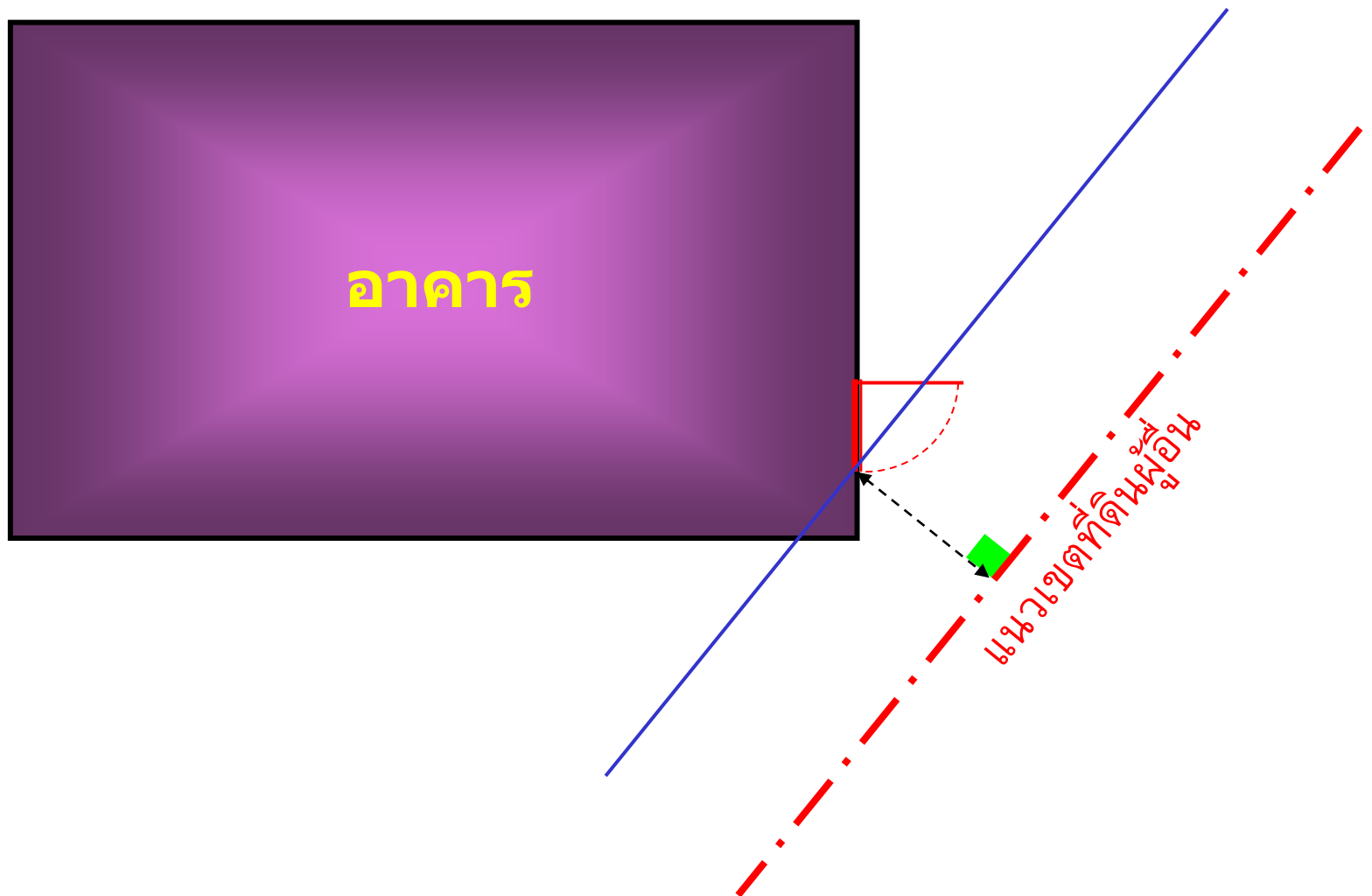
ข้อ 50 ผนังของอาคาร (ด้านประชิดที่ดินผู้อื่น) ที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน (ด้านที่ไม่ติดถนนสาธารณะหรือที่สาธารณะ) ดังนี้

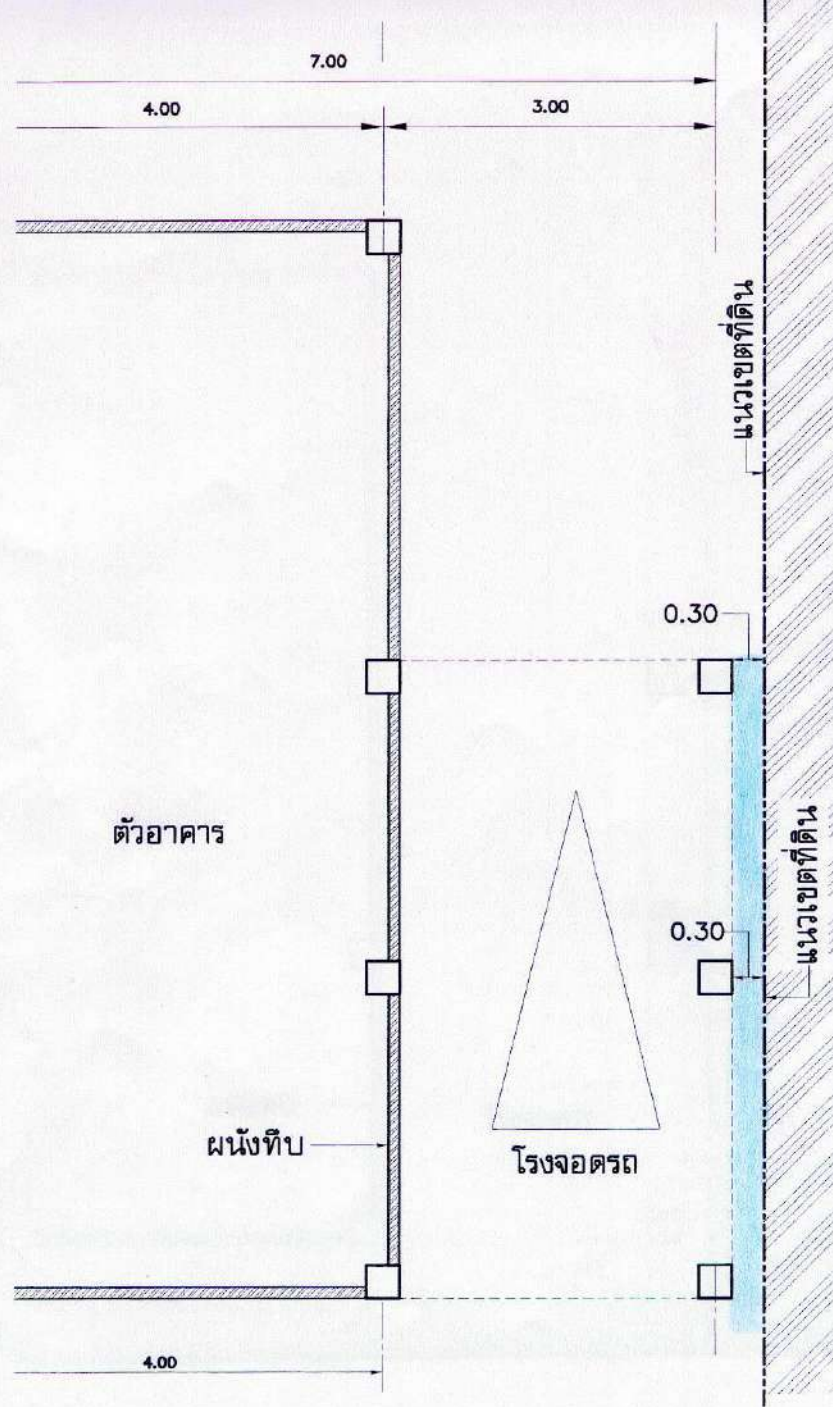
- (1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร
- (2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร



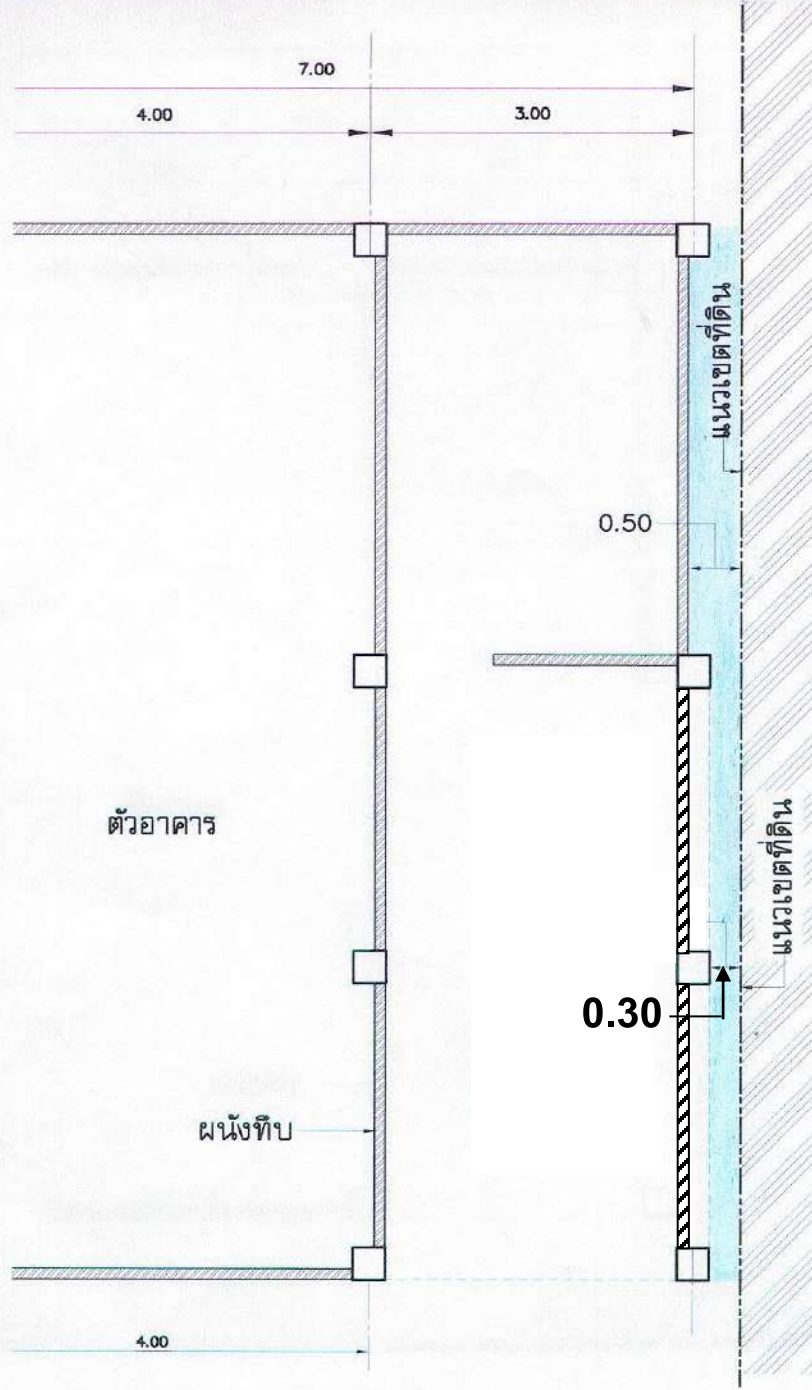


การวัดระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน

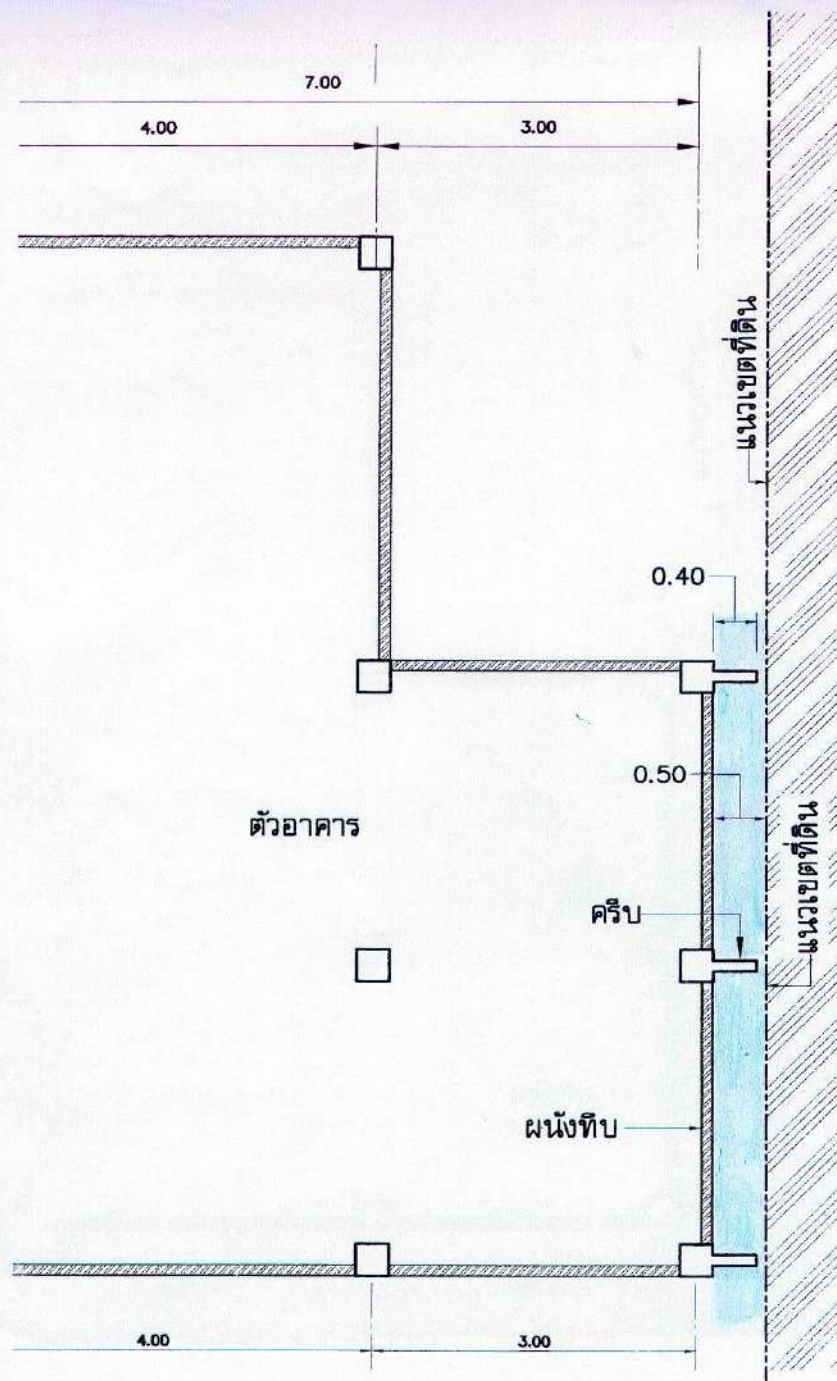




บริเวณที่ดินข้างเคียง

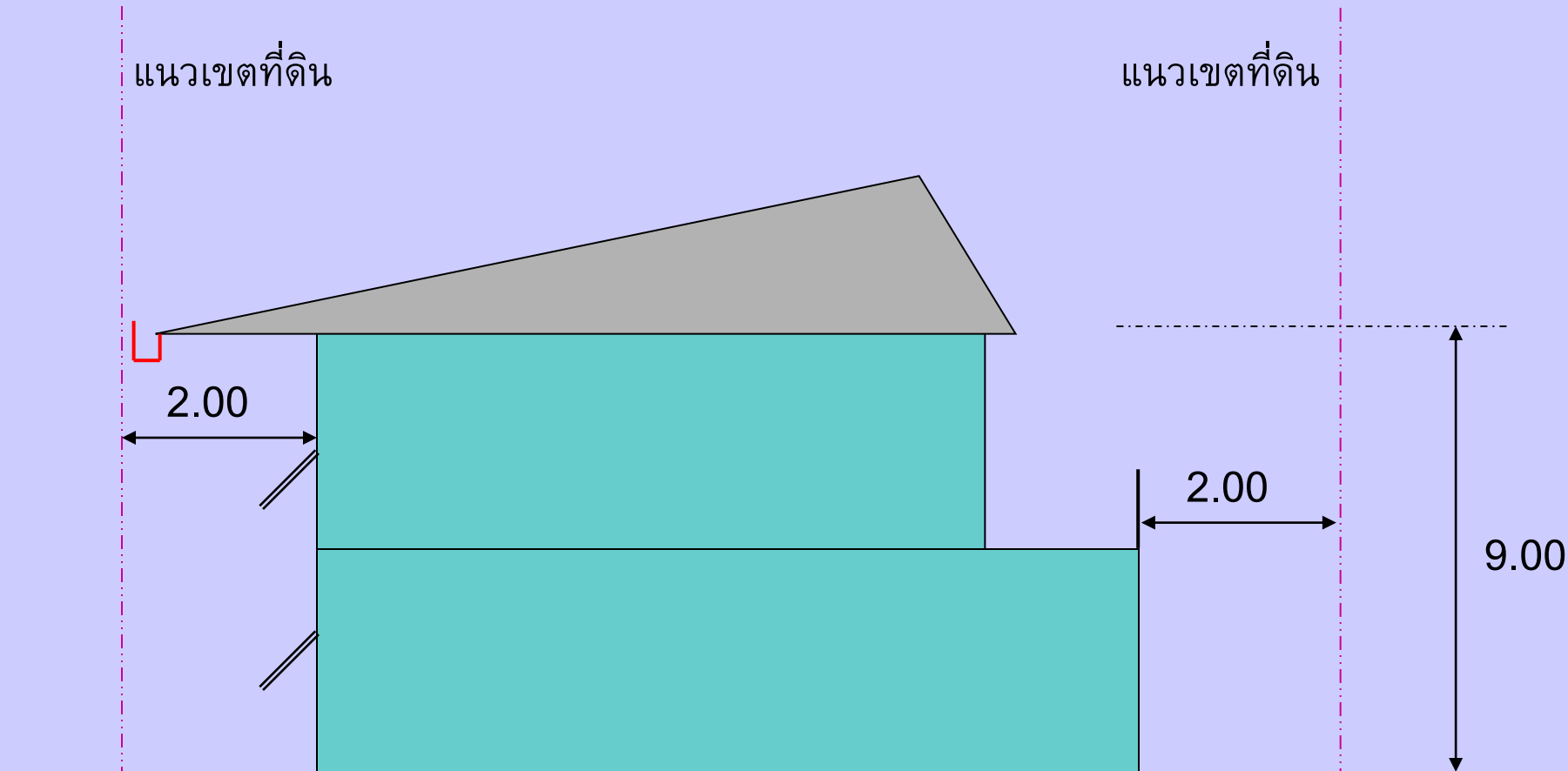


บริเวณที่ดินข้างเคียง



บริเวณที่ดินข้างเคียง

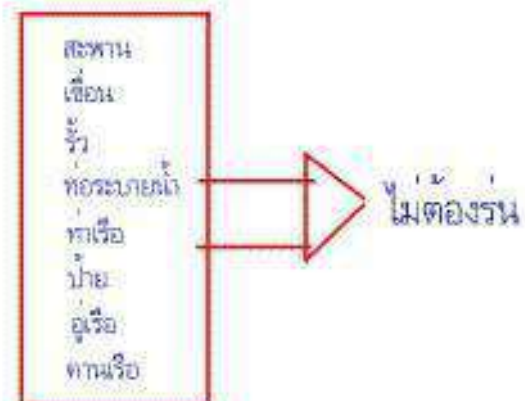
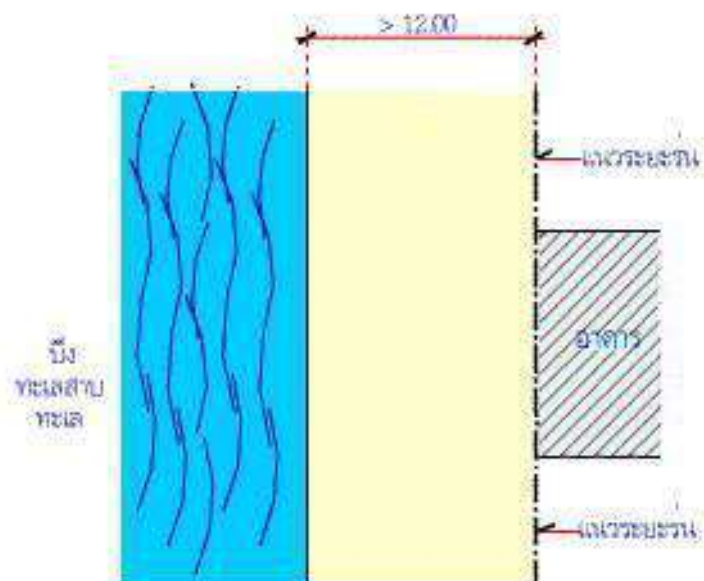
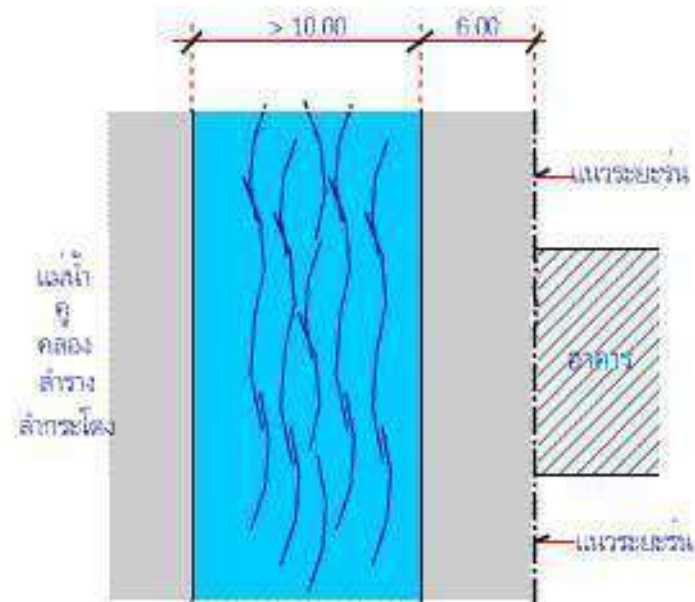
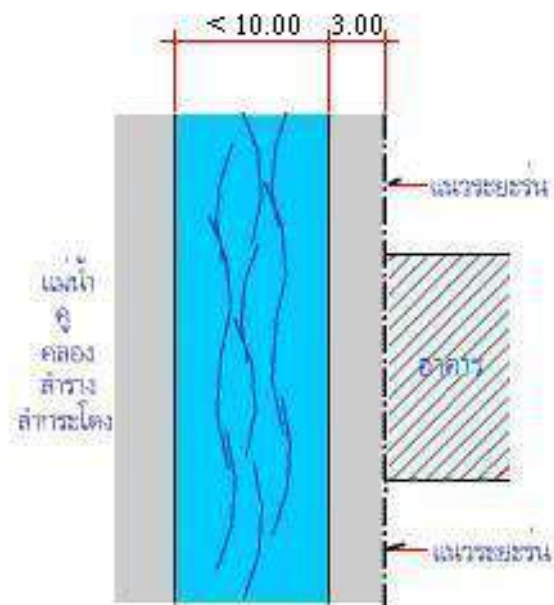
ระยะห่างของชายคาจากแนวเขตที่ดิน



ข้อ 2 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 44 (พ.ศ. 2538)ฯ

“อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลง**ต้องมีการระบายน้ำฝนออกจากอาคารที่เหมาะสม** และเพียงพอที่จะ**ไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อื่นหรือเกิดน้ำไหลนองไปยังที่ดินอื่นที่มีเขตติดต่อกับเขตที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารนั้น**

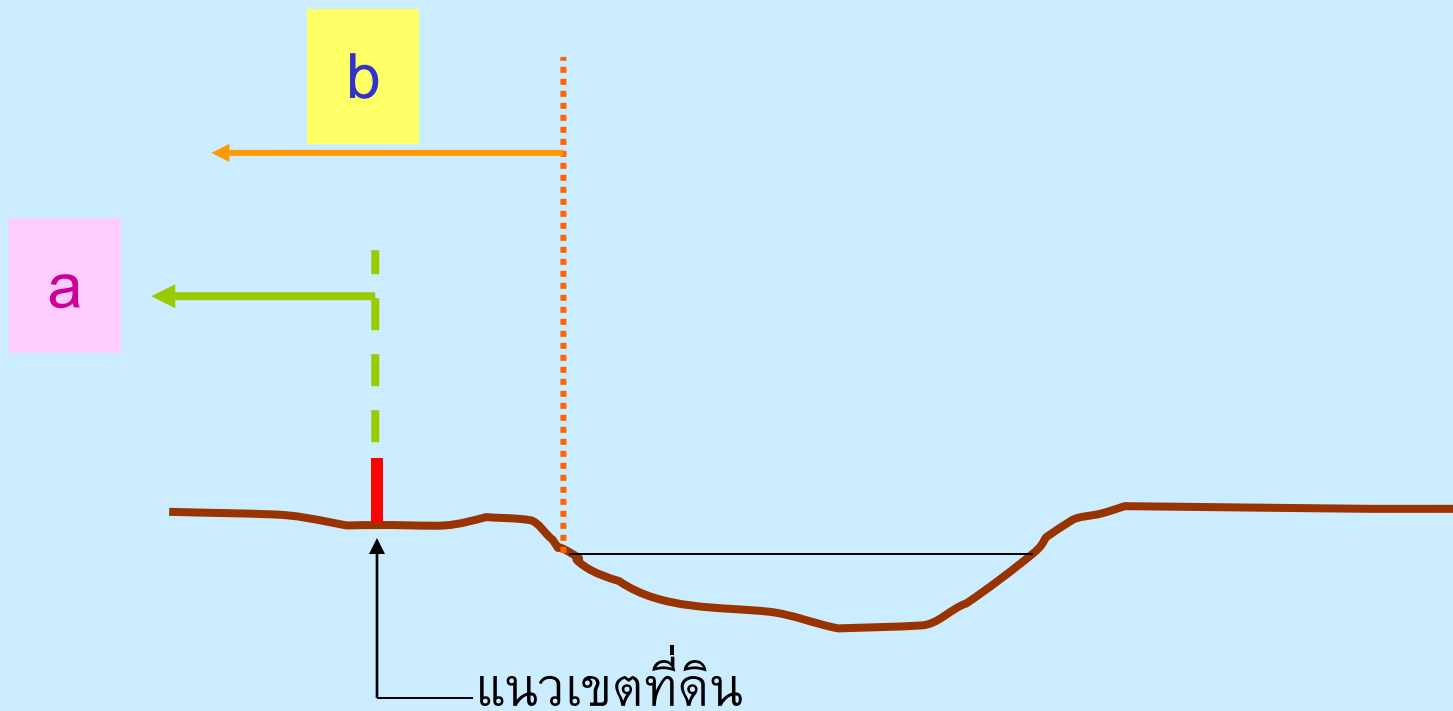
การร่นแนวอาคาร
จากแหล่งน้ำสาธารณะ

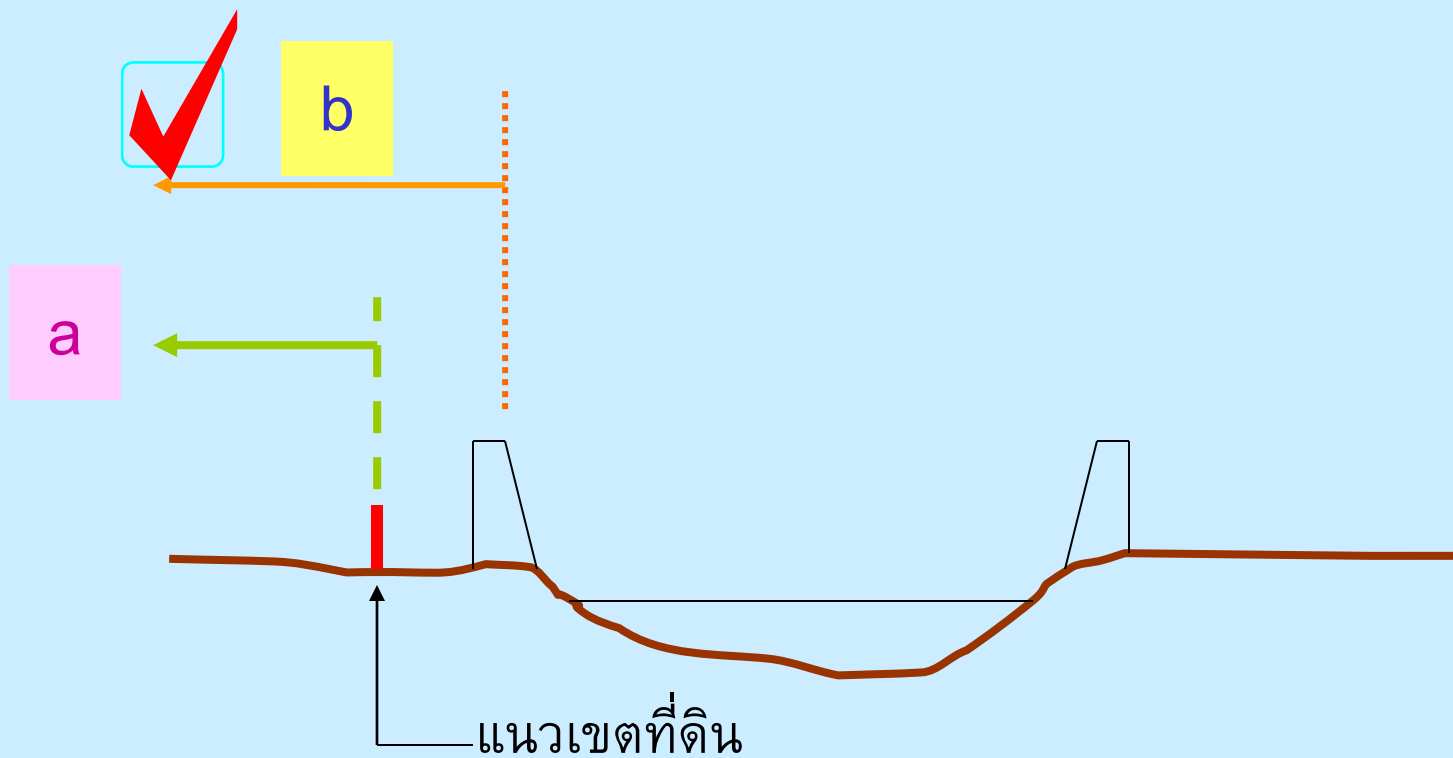


ข้อ ๔๒ อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๓ เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า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

สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเลต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร

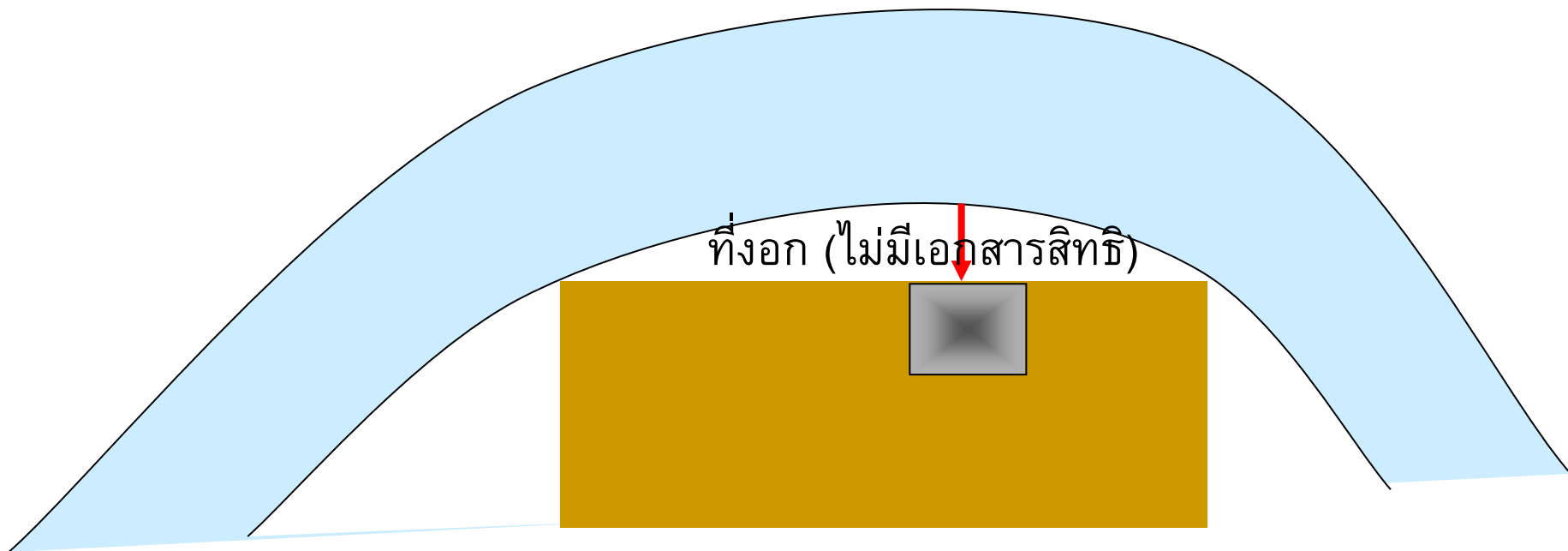
ทั้งนี้ เว้นแต่ สะพาน เขื่อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ท่าเรือ ป้าย อุโมงค์ คานเรือ หรือที่วางที่ใช้เป็นที่จอดรถไม่ต้องร่นแนวอาคาร











มาตรา 1308 ที่ดินแปลงใดเกิดทิ้งอกริมตลิ่ง ทิ้งอกย่อมเป็น
ทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น

กฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550)

ระยะห่างระหว่างอาคารที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกัน

หลักการ

แก้ไขข้อ 48 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55

ข้อ ๔๘ การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) ผนังของอาคารด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้

(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๕ เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน ๕ เมตร ไม่น้อยกว่า ๔ เมตร

(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๕ เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ไม่น้อยกว่า ๕ เมตร

(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน ๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

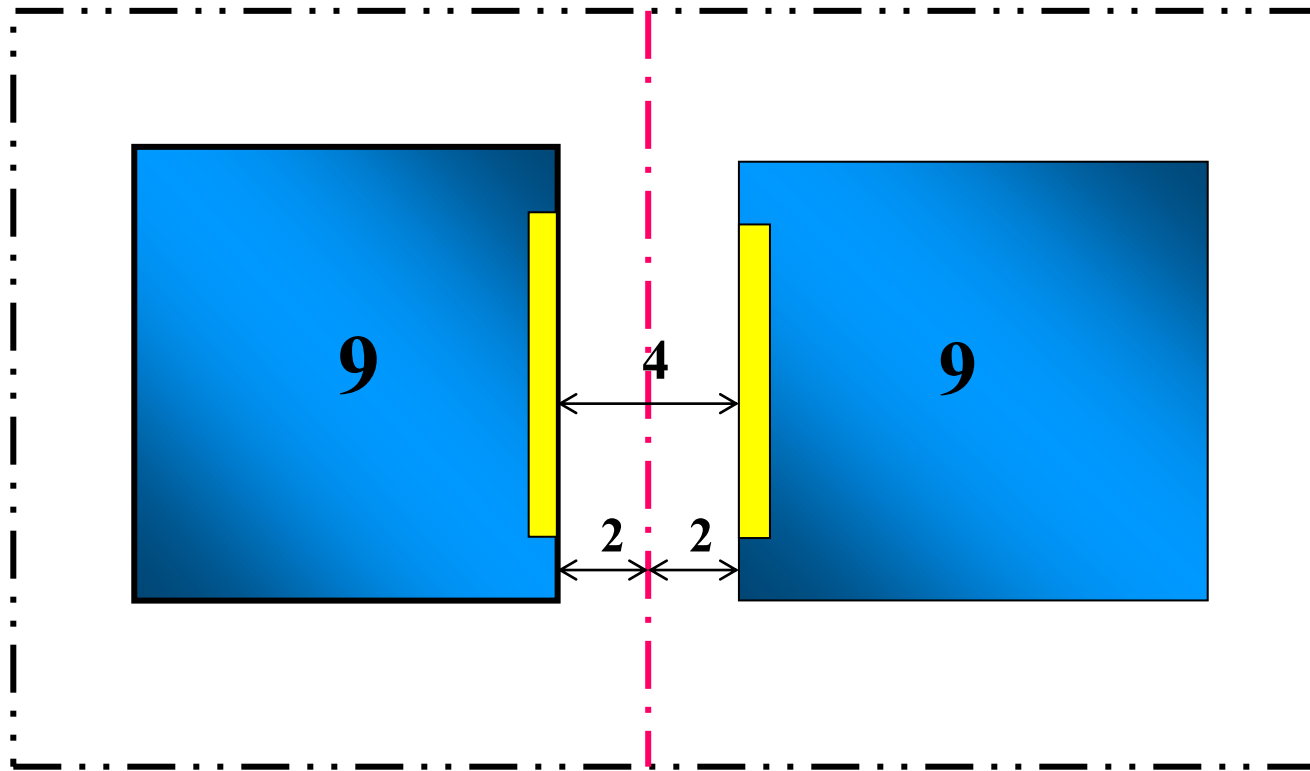
(๒) ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังที่บดต้องมึระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้

(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน ๕ เมตร ไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

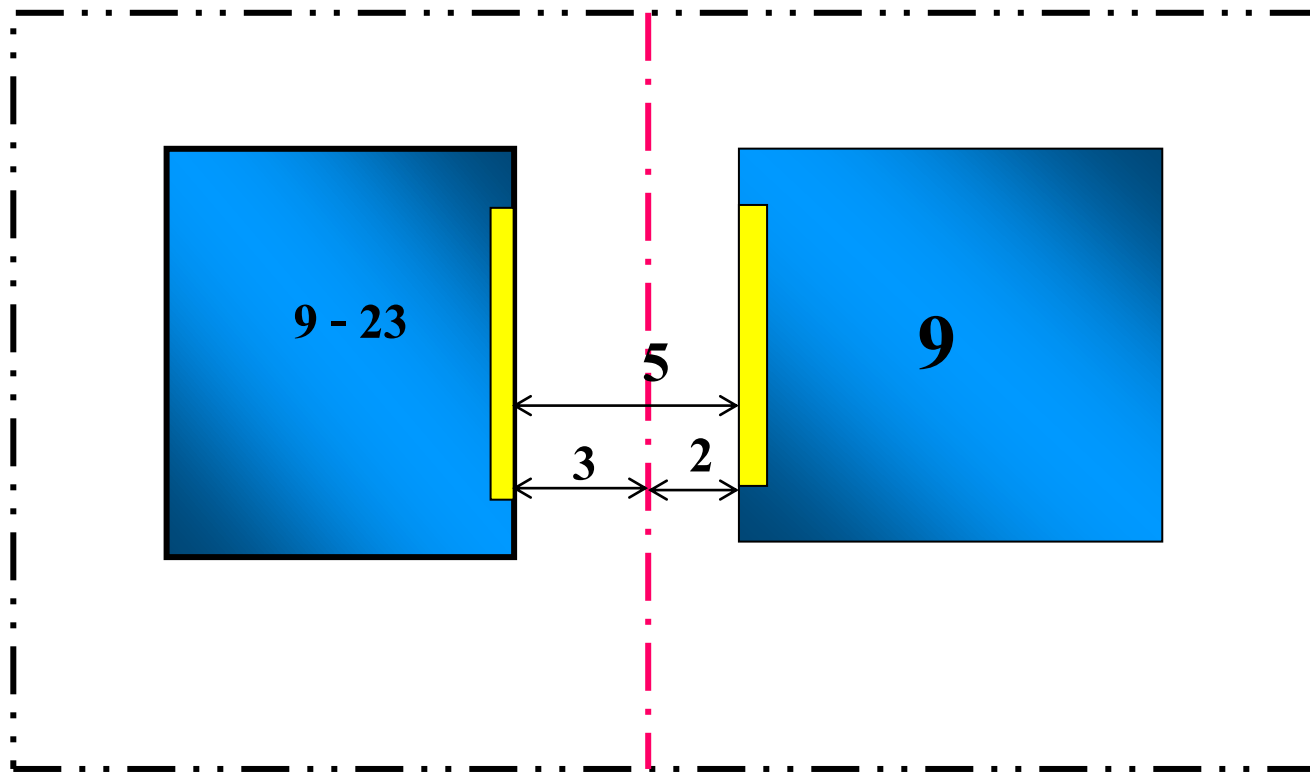
(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร

(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน ๕ เมตร ไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร

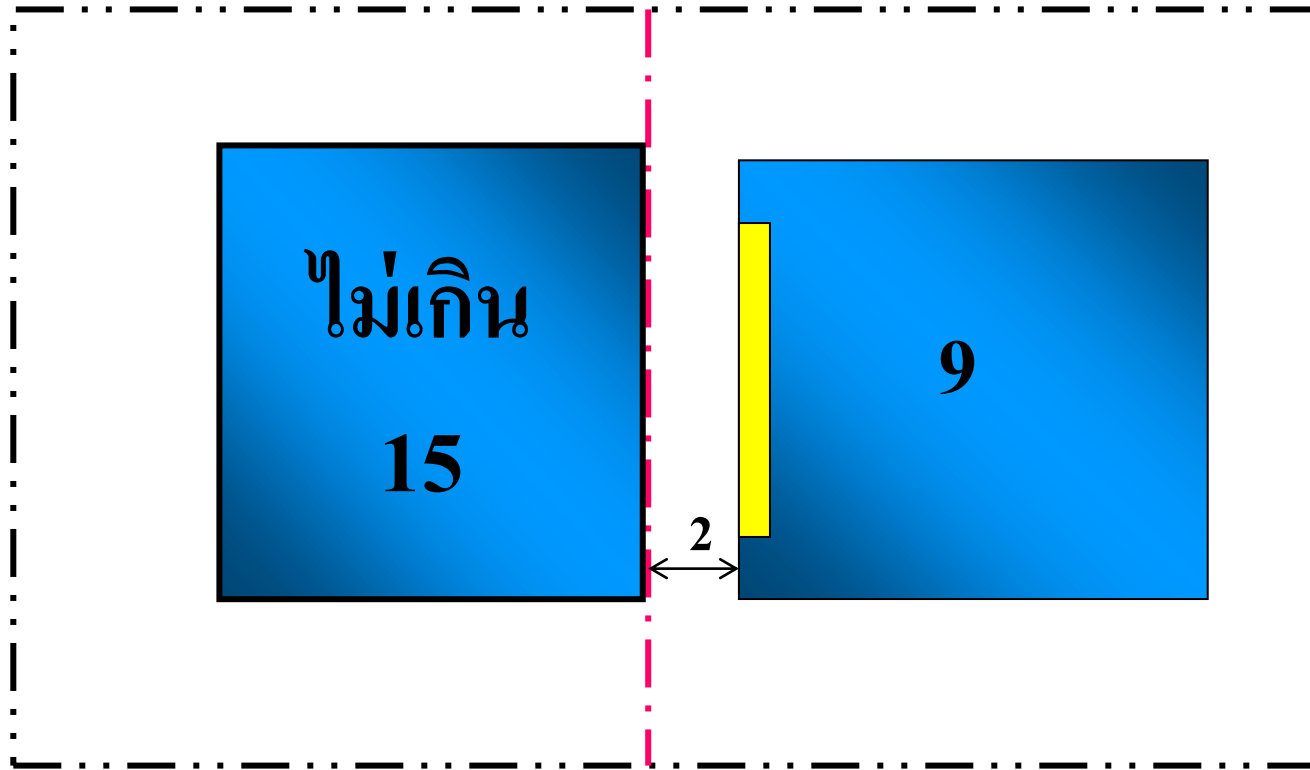
(ง) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ไม่น้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร



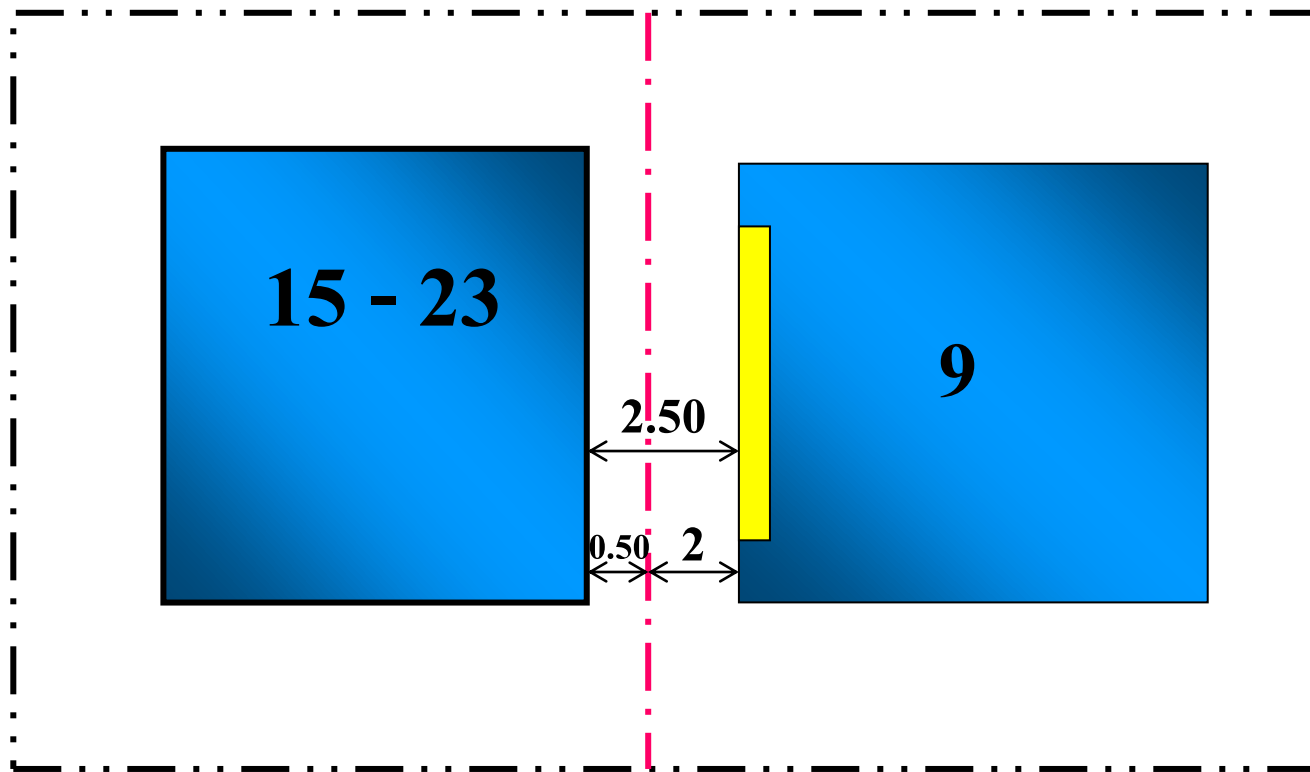
ข้อ 1 (ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือ
ระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่น
ที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 4 เมตร



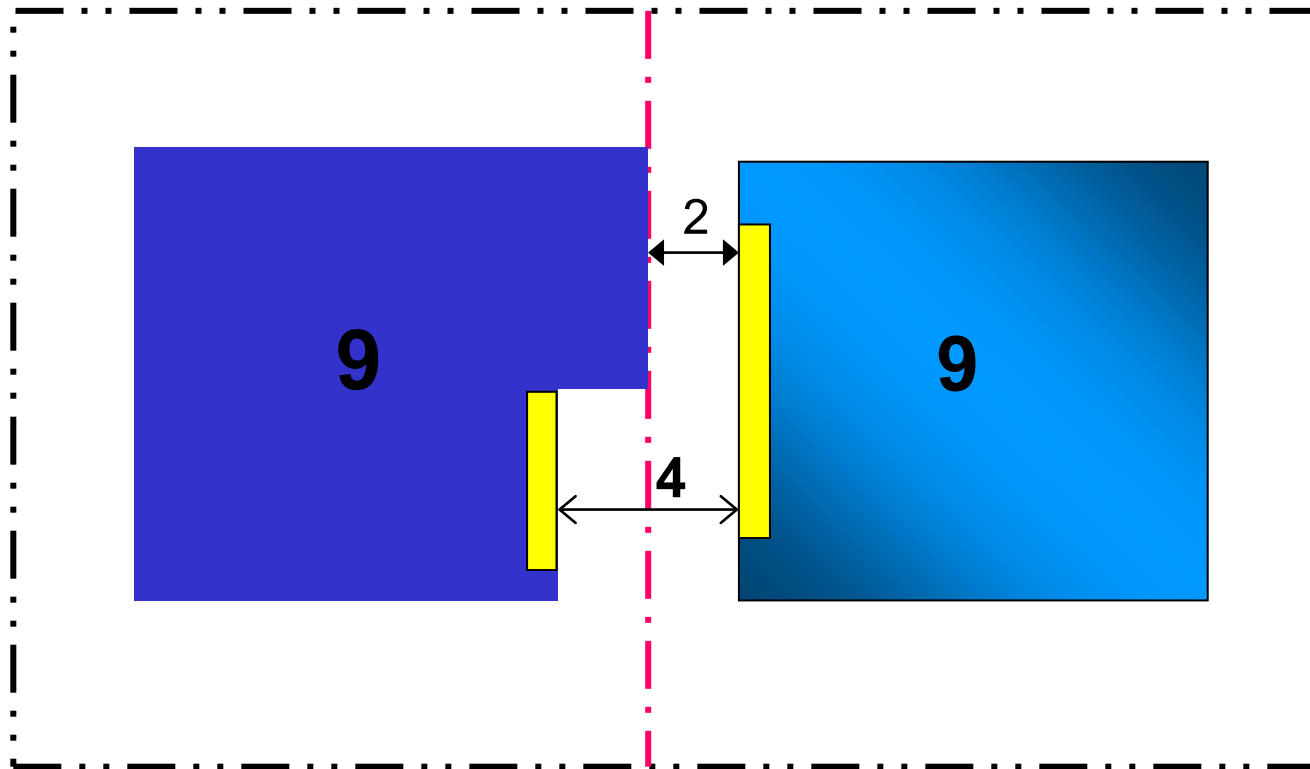
ข้อ 1 (ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือ
ระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่น
ที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 5 เมตร



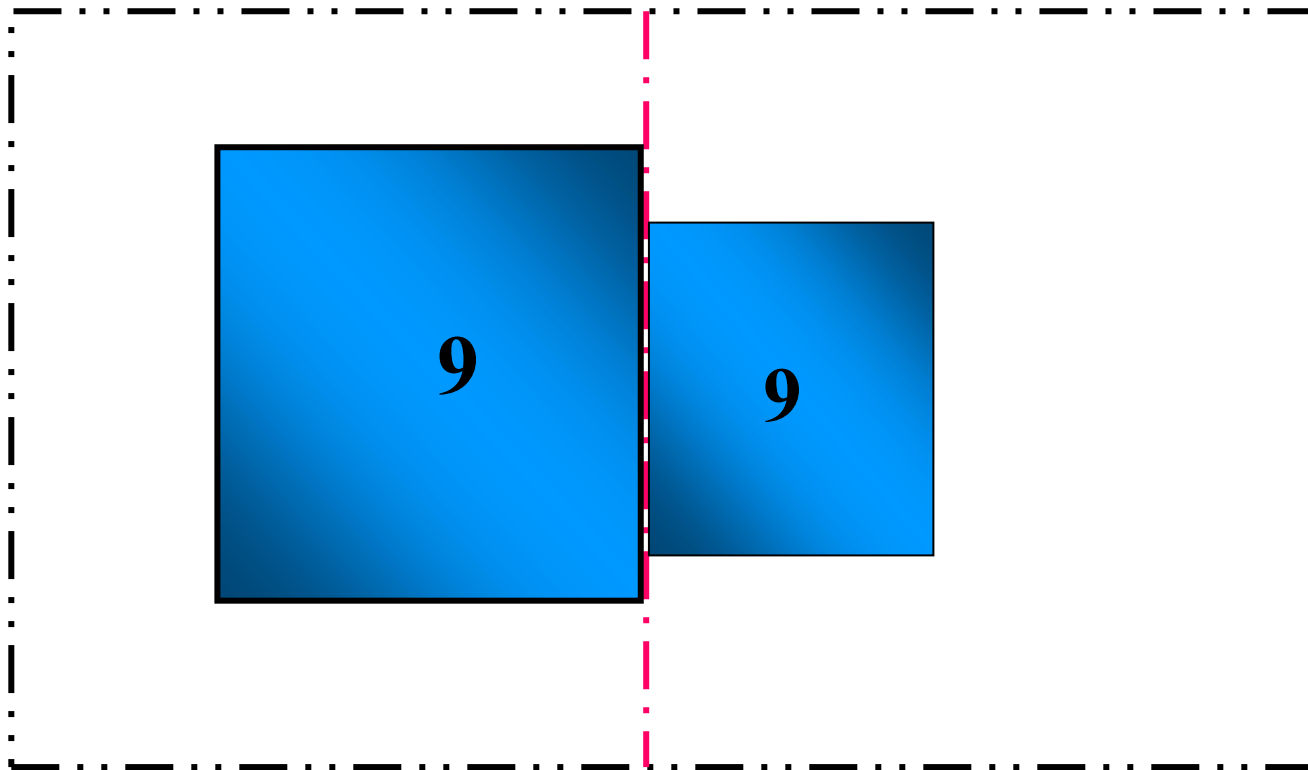
ข้อ 2 (ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคาร
ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9
เมตร ไม่น้อยกว่า 2 เมตร



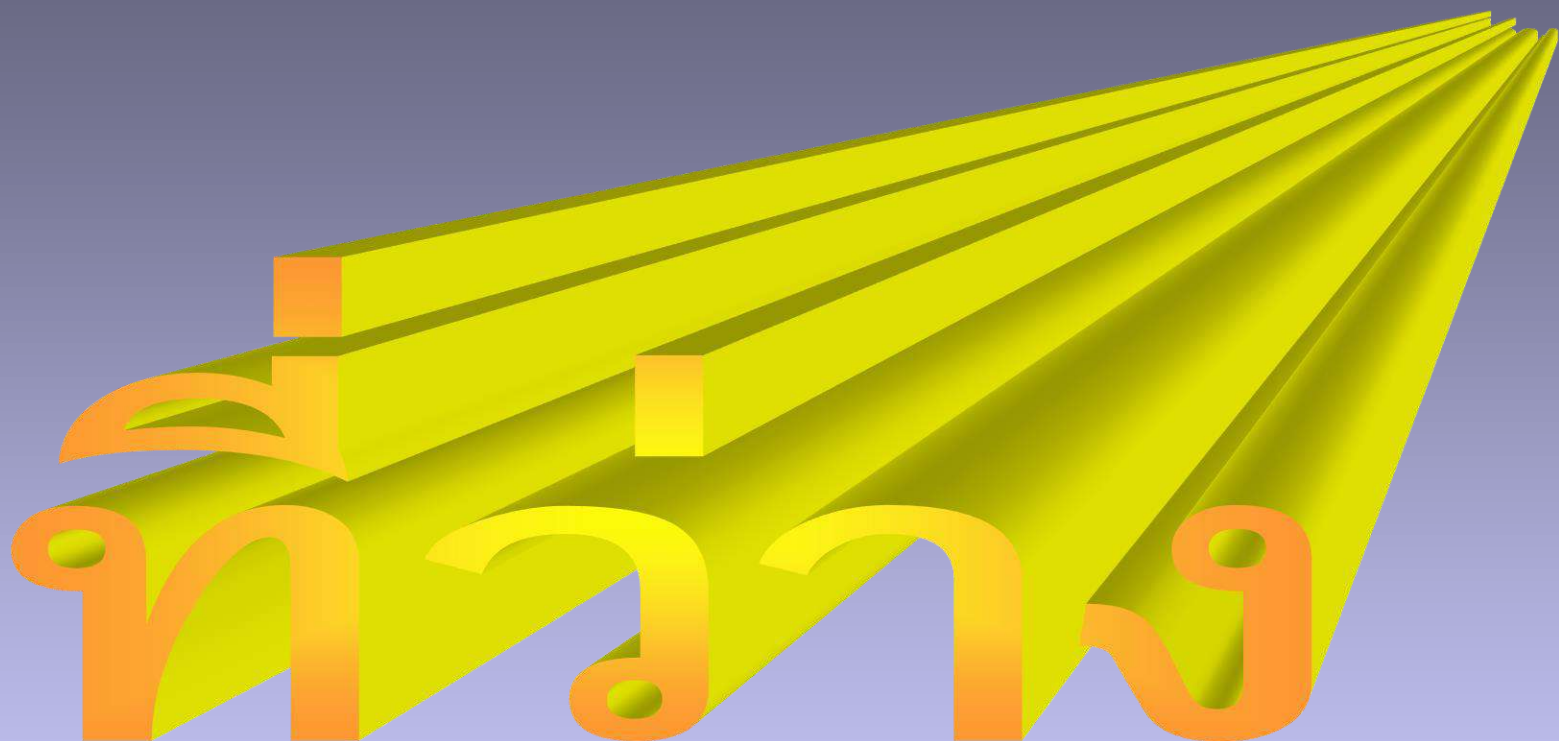
ข้อ 2 (ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร หนึ่งของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร



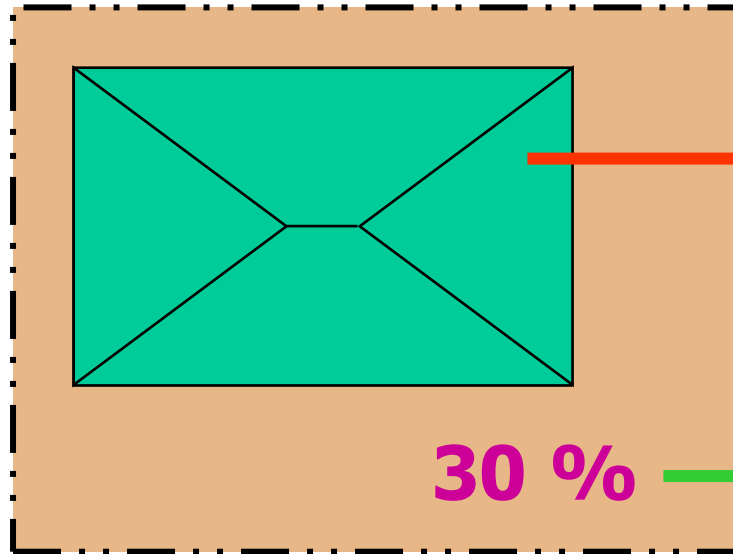
ข้อ 1 (ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือ
ระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่น
ที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 4 เมตร



ไม่ได้กำหนด → ไม่ห้าม



“ ที่ว่าง ” หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคา หรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายนํ้า บ่อพักน้ำเสีย ที่พักมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้าง หรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น

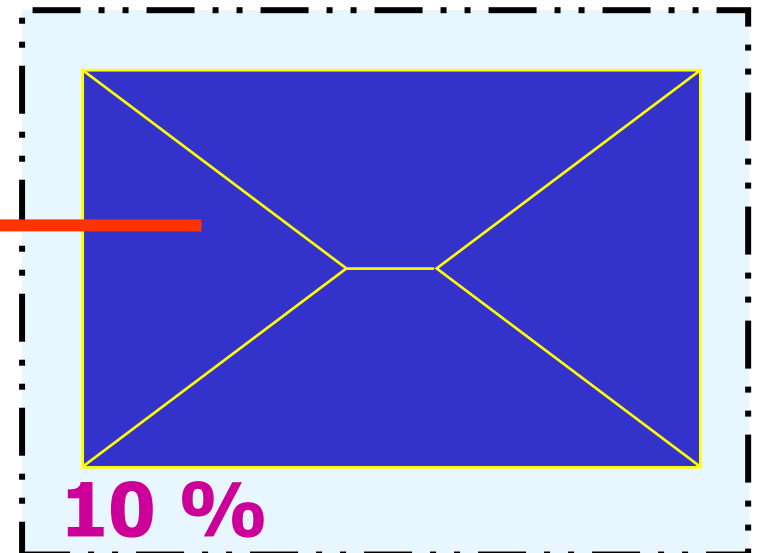


อาคารอยู่อาศัย

อาคารอยู่อาศัยรวม

ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย

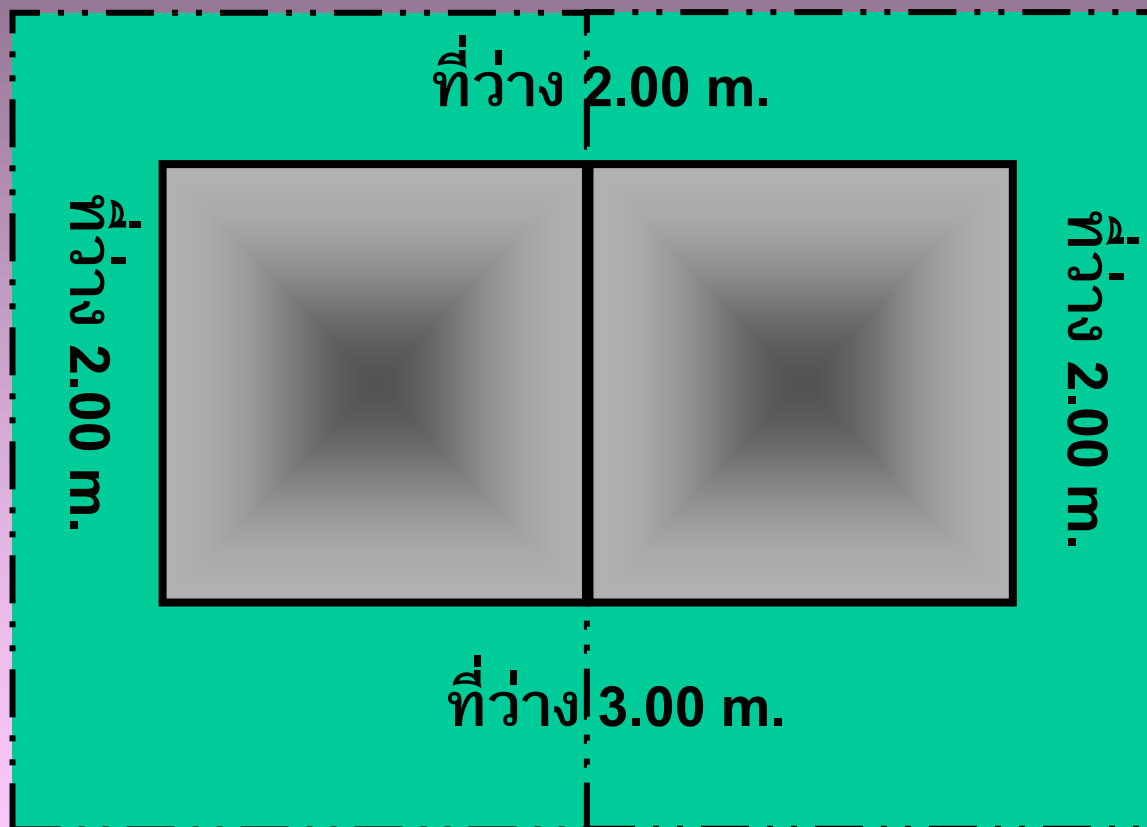


10 %

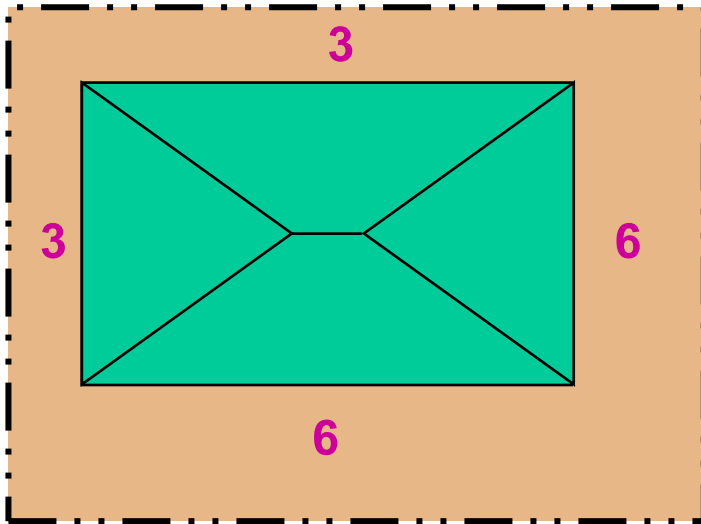
บ้านแฝด



บ้านแฝด (ข้อ 37)

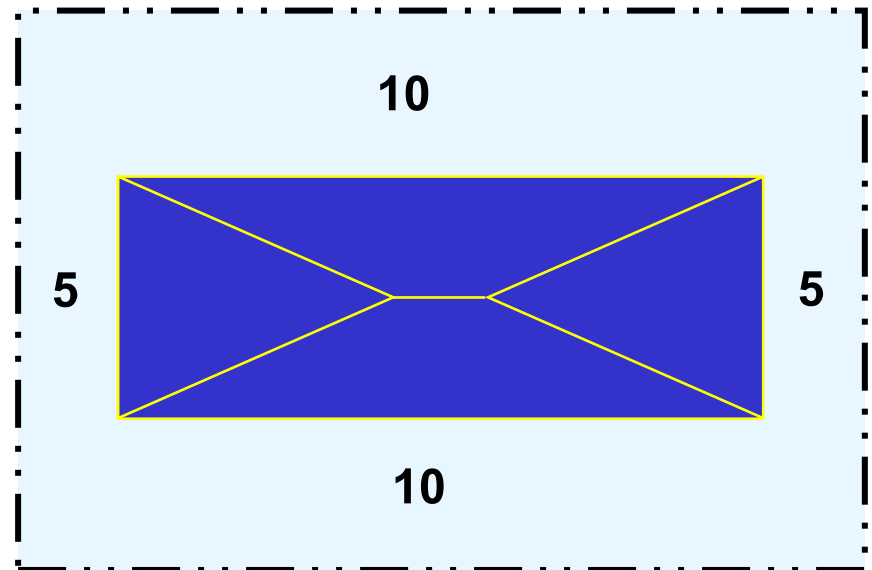


คลังสินค้า (ข้อ 38)

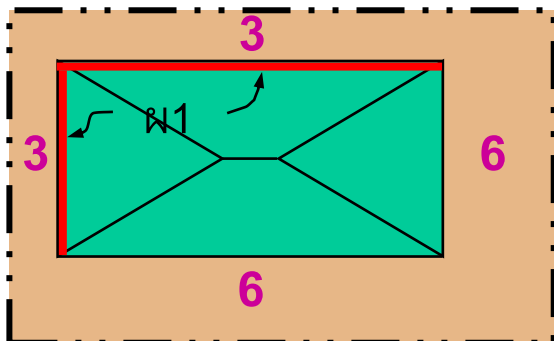


พท. อาคาร ตั้งแต่ 100 ตร.ม.
แต่ไม่เกิน 500 ตร.ม.

พท. อาคาร เกิน 500 ตร.ม.



หน่วย : เมตร

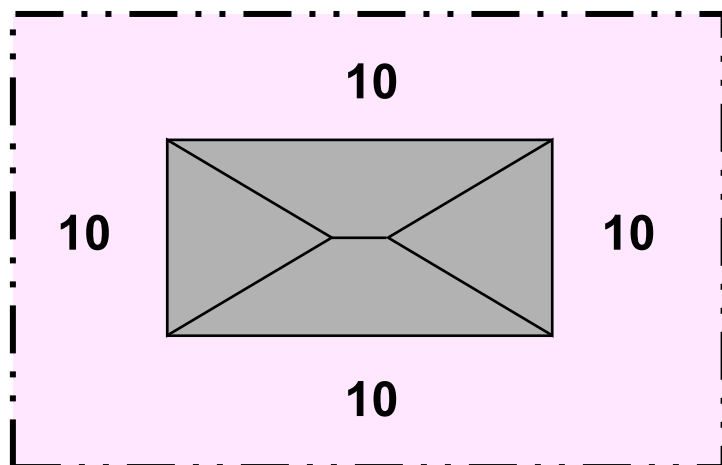
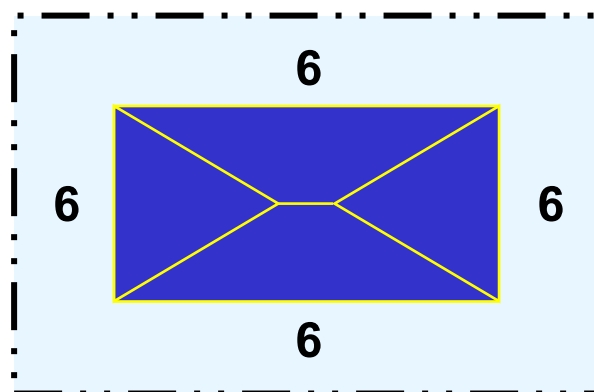


พท.อาคาร ตั้งแต่
200 ตร.ม. แต่ไม่เกิน
500 ตร.ม.

ผ1 = ผนังทึบ ก่ออิฐหรือ ค.ส.ล.

ยกเว้นประตูหน้าต่าง

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

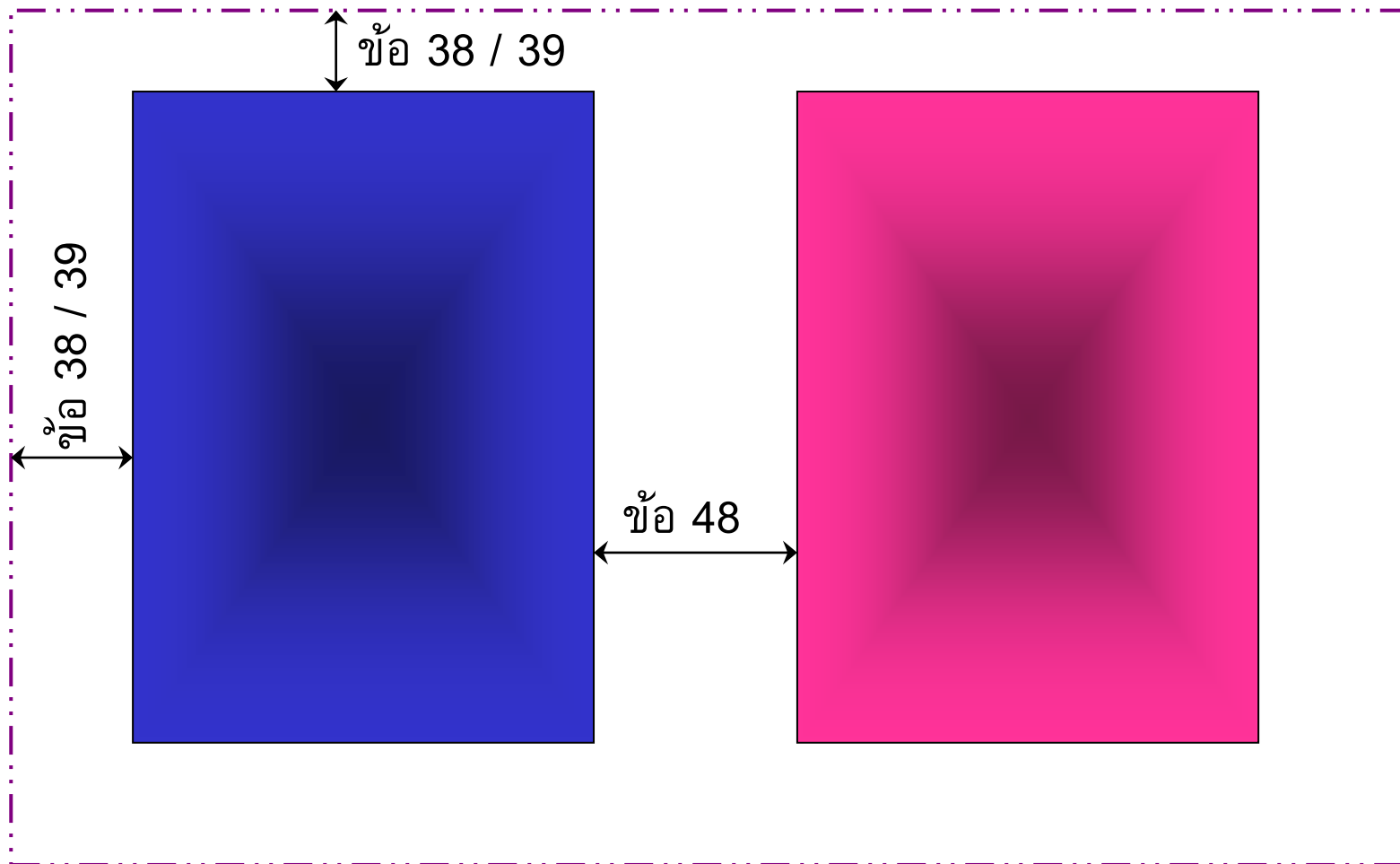


พท.อาคาร เกิน 1,000 ตร.ม.

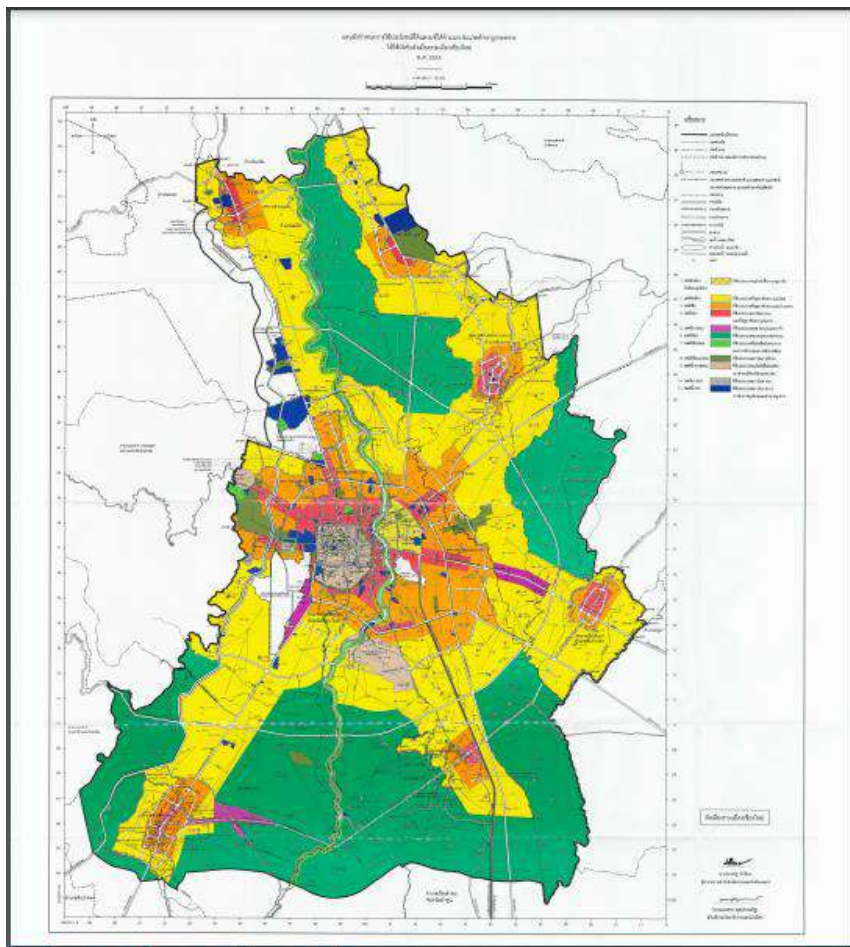
โรงงาน

(ข้อ 39)

หน่วย : เมตร



ที่ว่างตามกฎหมายผังเมือง



มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพ
ธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำ
สาธารณะไม่น้อยกว่า xx เมตร

ที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า xx เมตร

ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว



“ห้องแถว” อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่

“ตึกแถว” อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

“บ้านแถว” ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกินสามชั้น

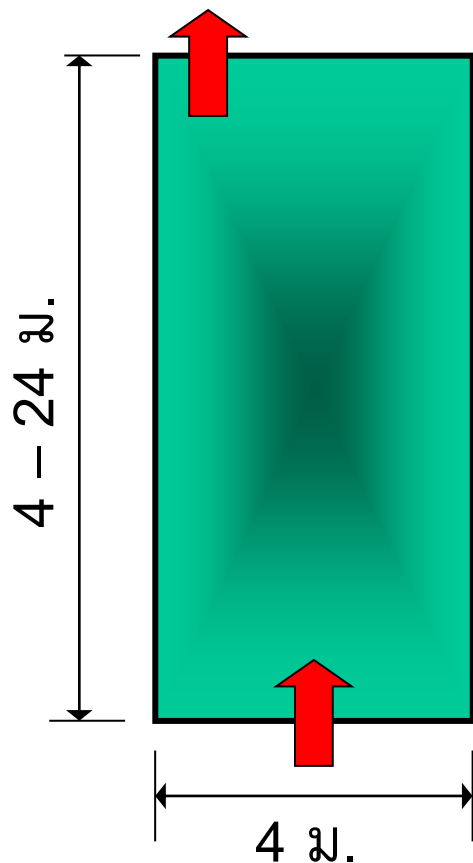
ห้องแถว + ตึกแถว

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

บ้านแถว

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

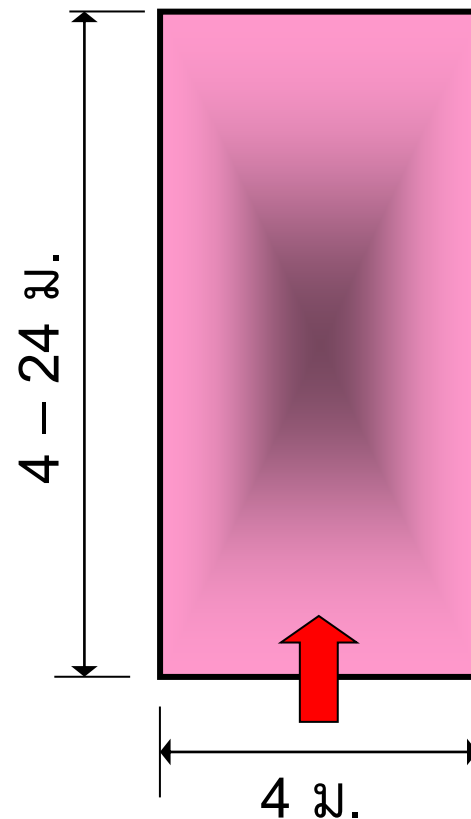
ห้องแถว/ตึกแถว



พื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหา

ไม่น้อยกว่า **30** ตร.ม.

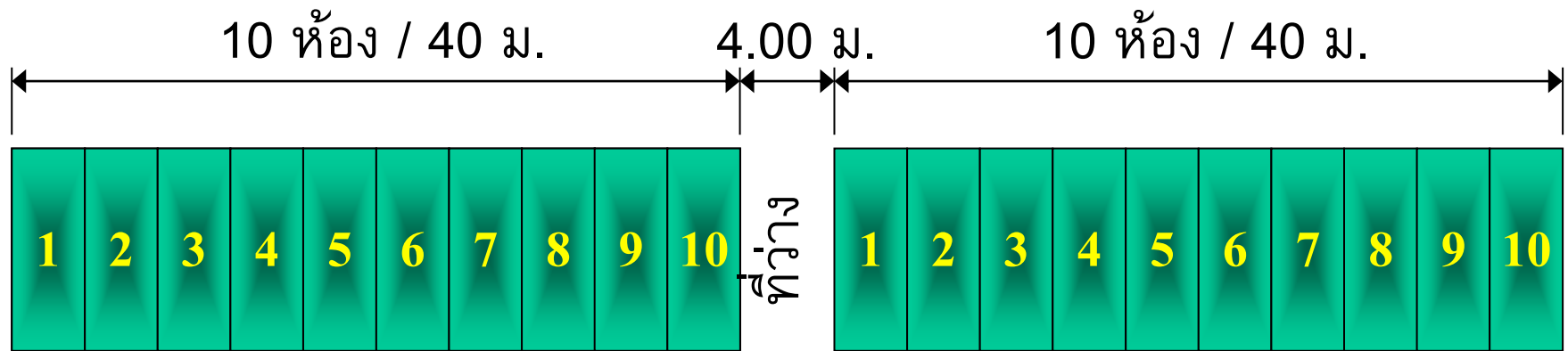
บ้านแถว



พื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหา

ไม่น้อยกว่า **24** ตร.ม.

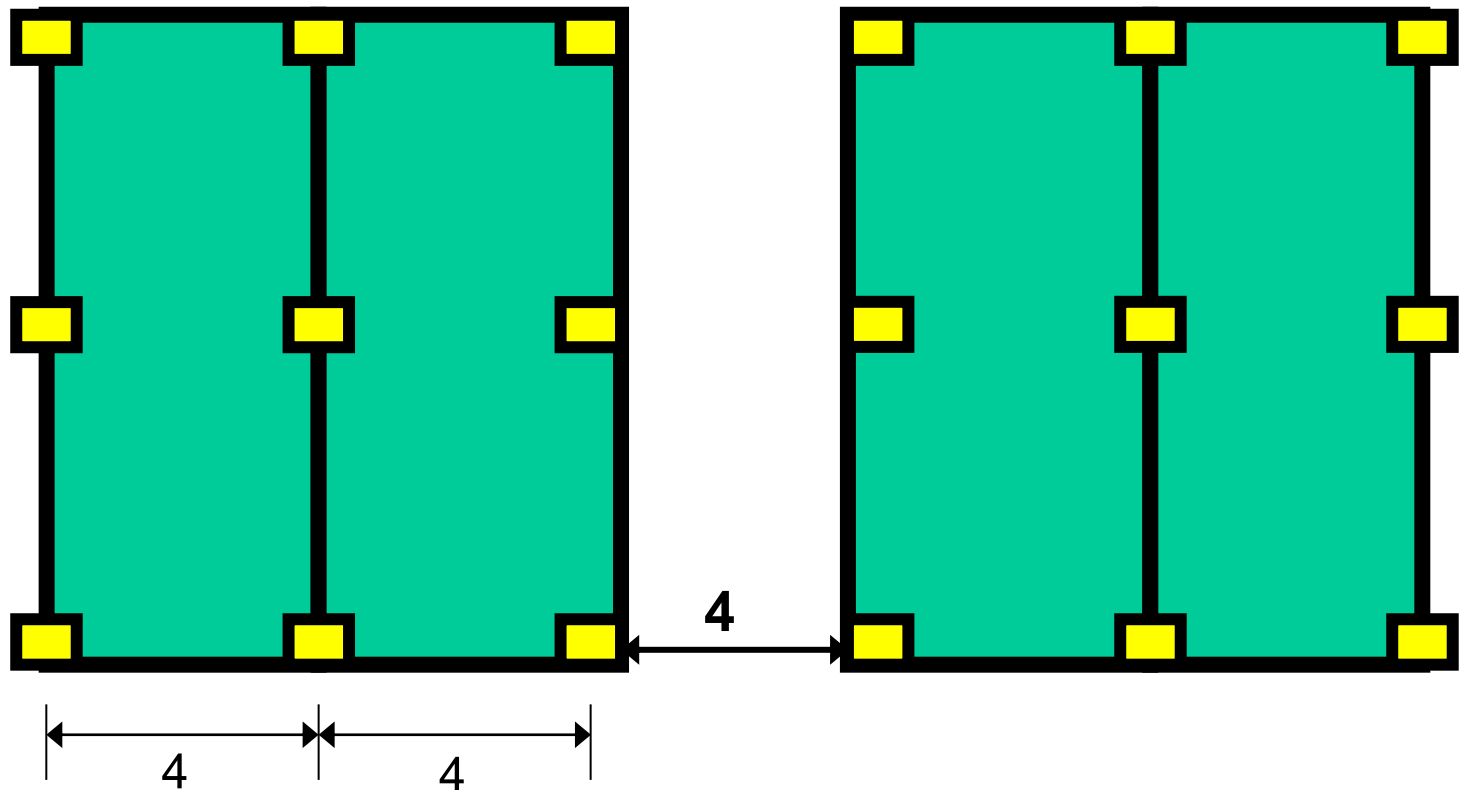
ข้อ 4 ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน 40 เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะ เป็นเจ้าของเดียวกัน และใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม



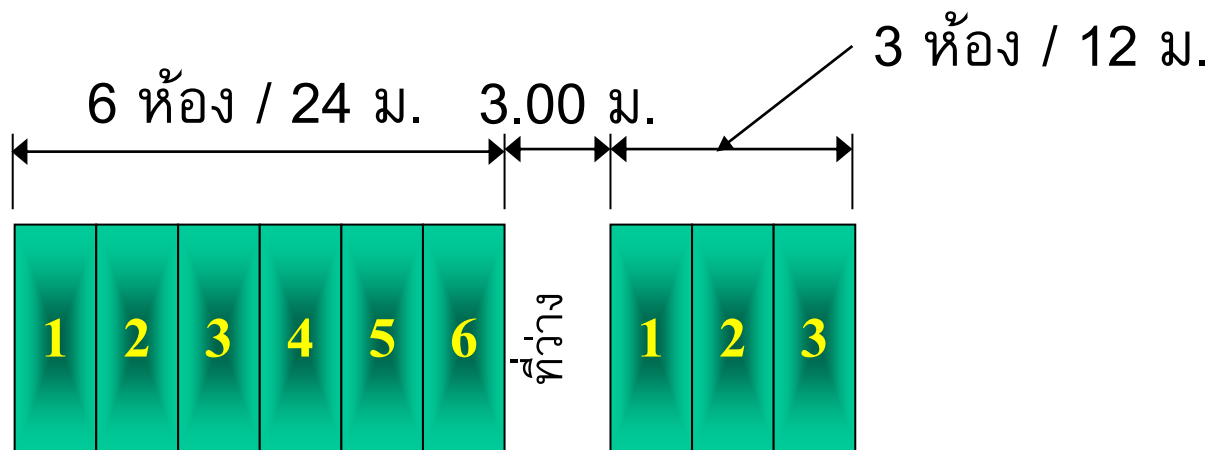
ถนนสาธารณะ

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)

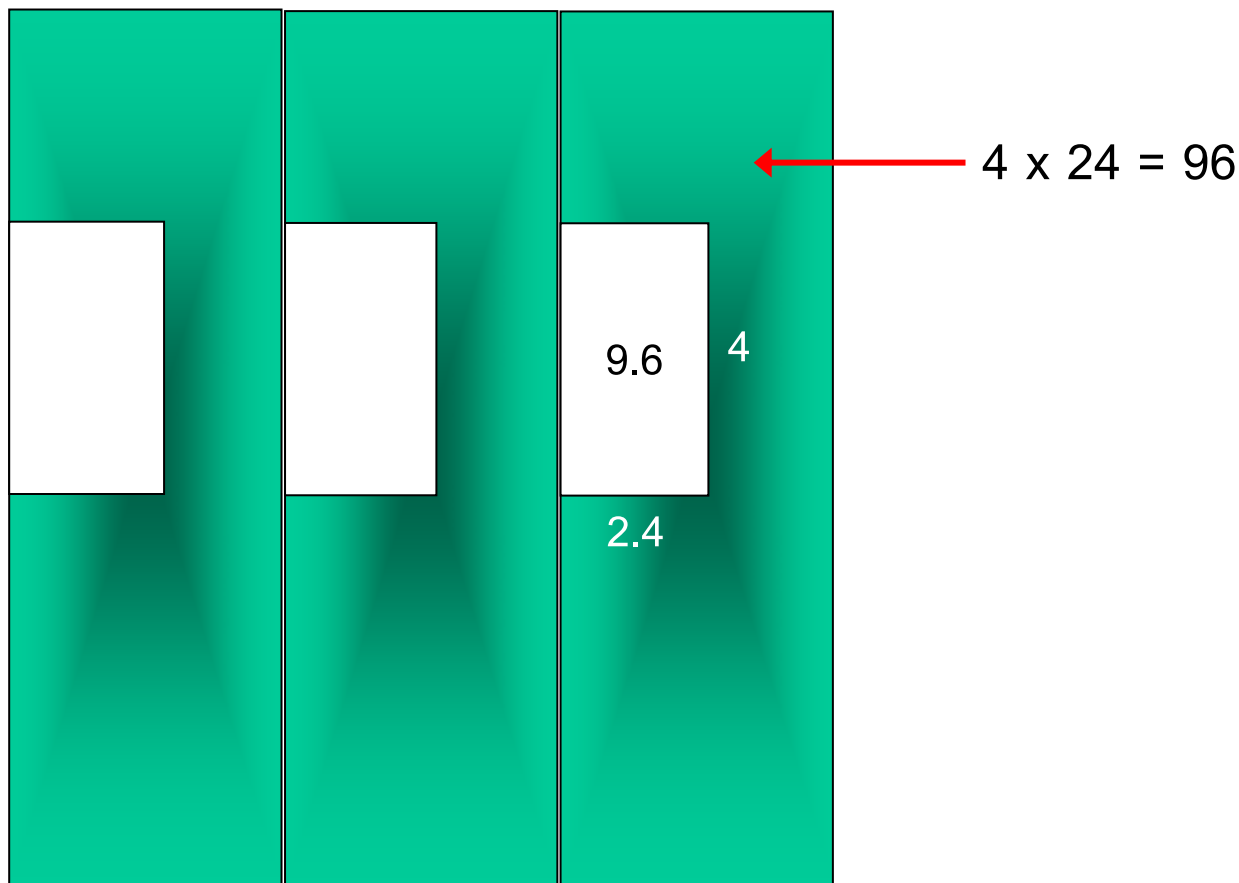


ถนนสาธารณะ

ห้องแถว/ตึกแถว/บ้านแถว

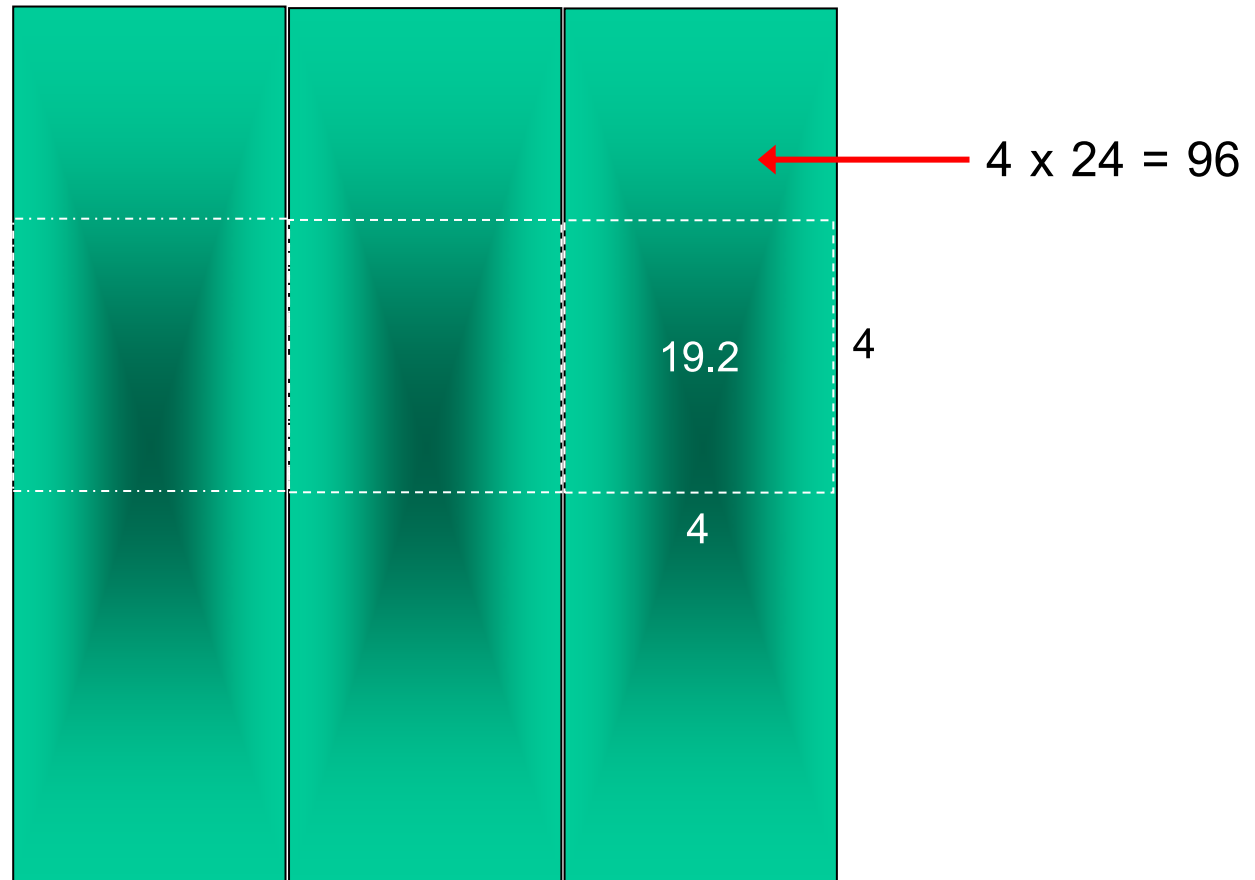
ห้องแถว ตึกแถว

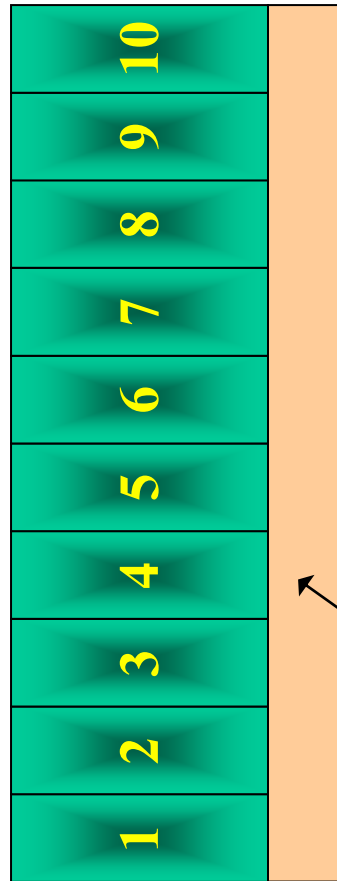
ในกรณีที่ความลึกของอาคารเกิน ๑๒ เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมขึ้นบริเวณหนึ่งที่ระยะระหว่าง ๑๒ เมตรถึง ๑๖ เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น (ข้อ ๒ วรรคสอง)



บ้านแถว

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





ข้อ 34 ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้า
ไม่ติดริมถนนสาธารณะ ต้องมีที่ว่าง
ด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร
โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไป
ในพื้นที่ดังกล่าว

ที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้าง
ไม่น้อยกว่า 6 เมตร

ถนนสาธารณะ

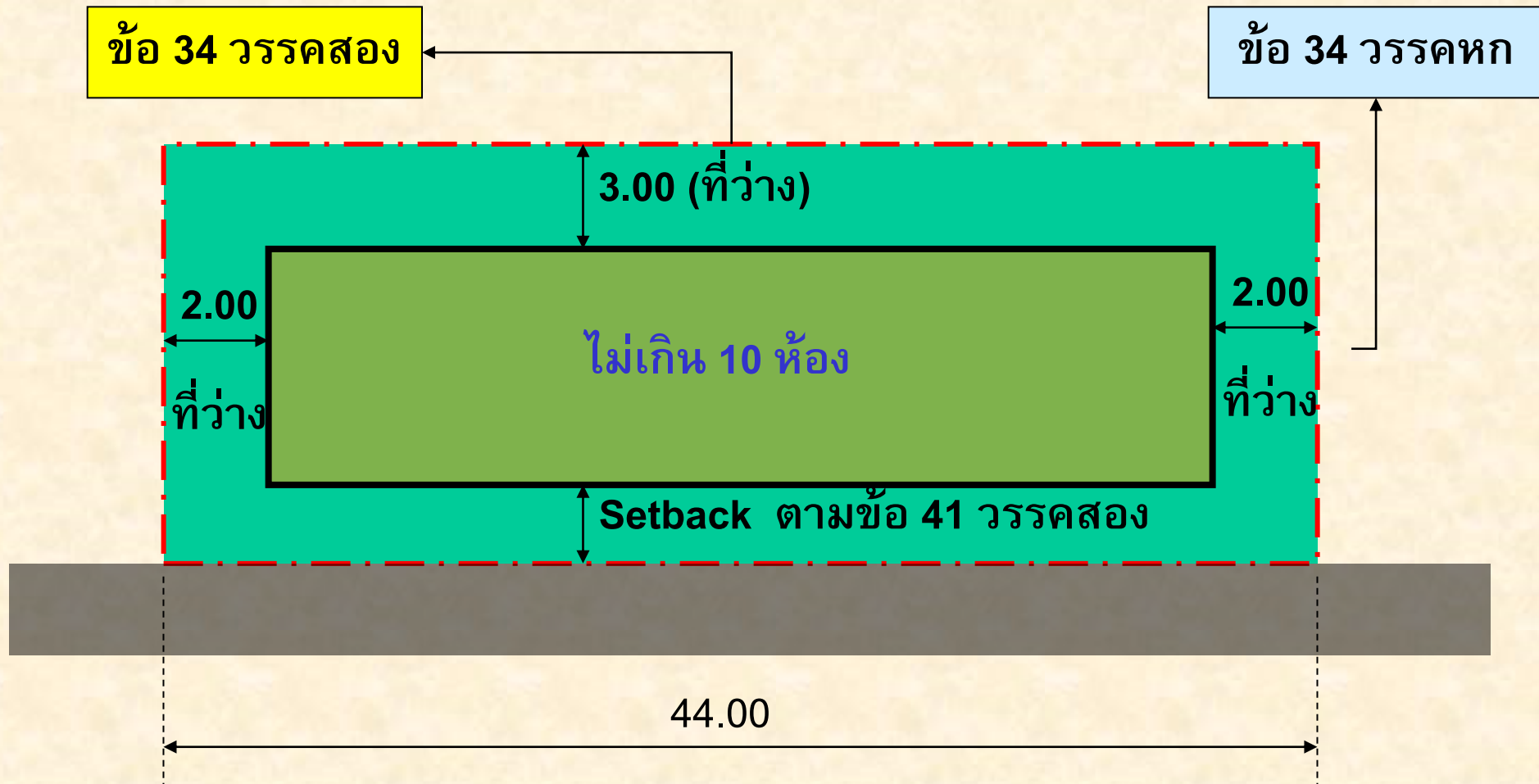
ห้องแถว/ตึกแถว

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1

ถนนสาธารณะ

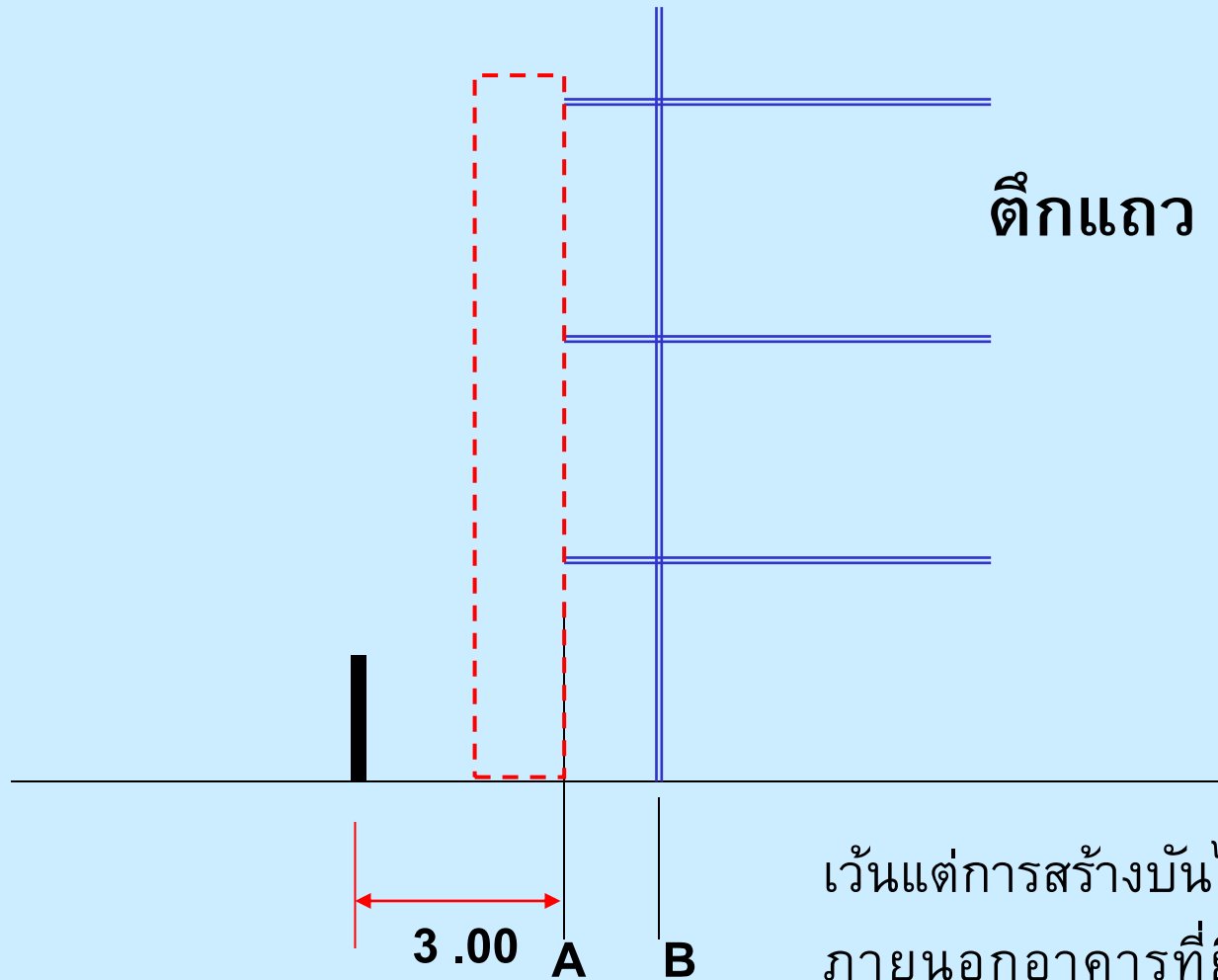
ห้องแถว/ตึกแถว

ห้องแถว / ตึกแถว



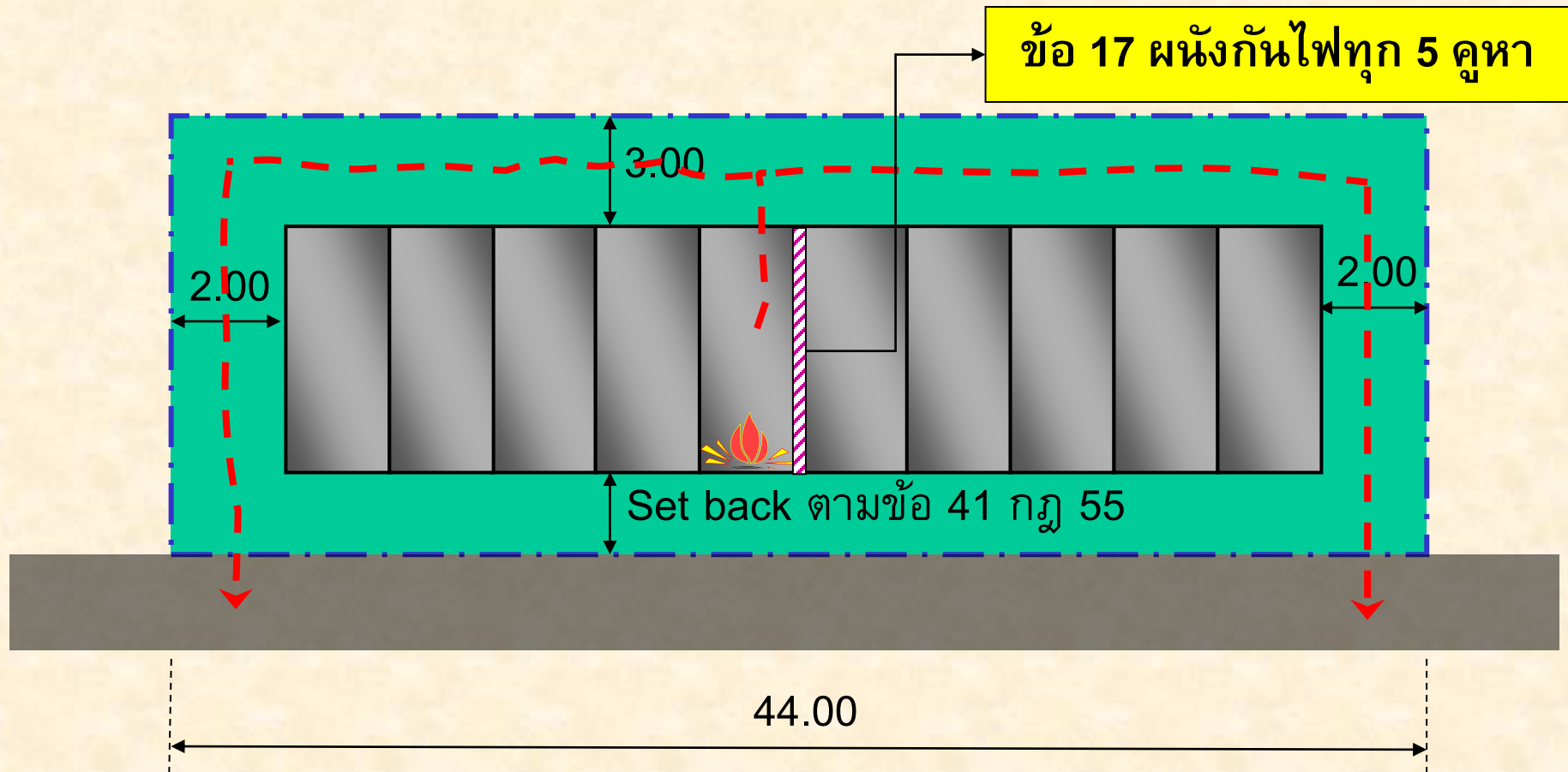
ข้อ 35 ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีที่ว่างหลังอาคารตามข้อ 34 วรรคสอง และได้ร่นแนวอาคารตามข้อ 41 แล้ว ไม่ต้องมีที่ว่างตามข้อ 33 (1) และ (2) อีก

"ที่ว่าง" ด้านหลังห้องแถว ตึกแถว



เว้นแต่การสร้างบันไดหนีไฟ
ภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่
เกิน 1.40 เมตร

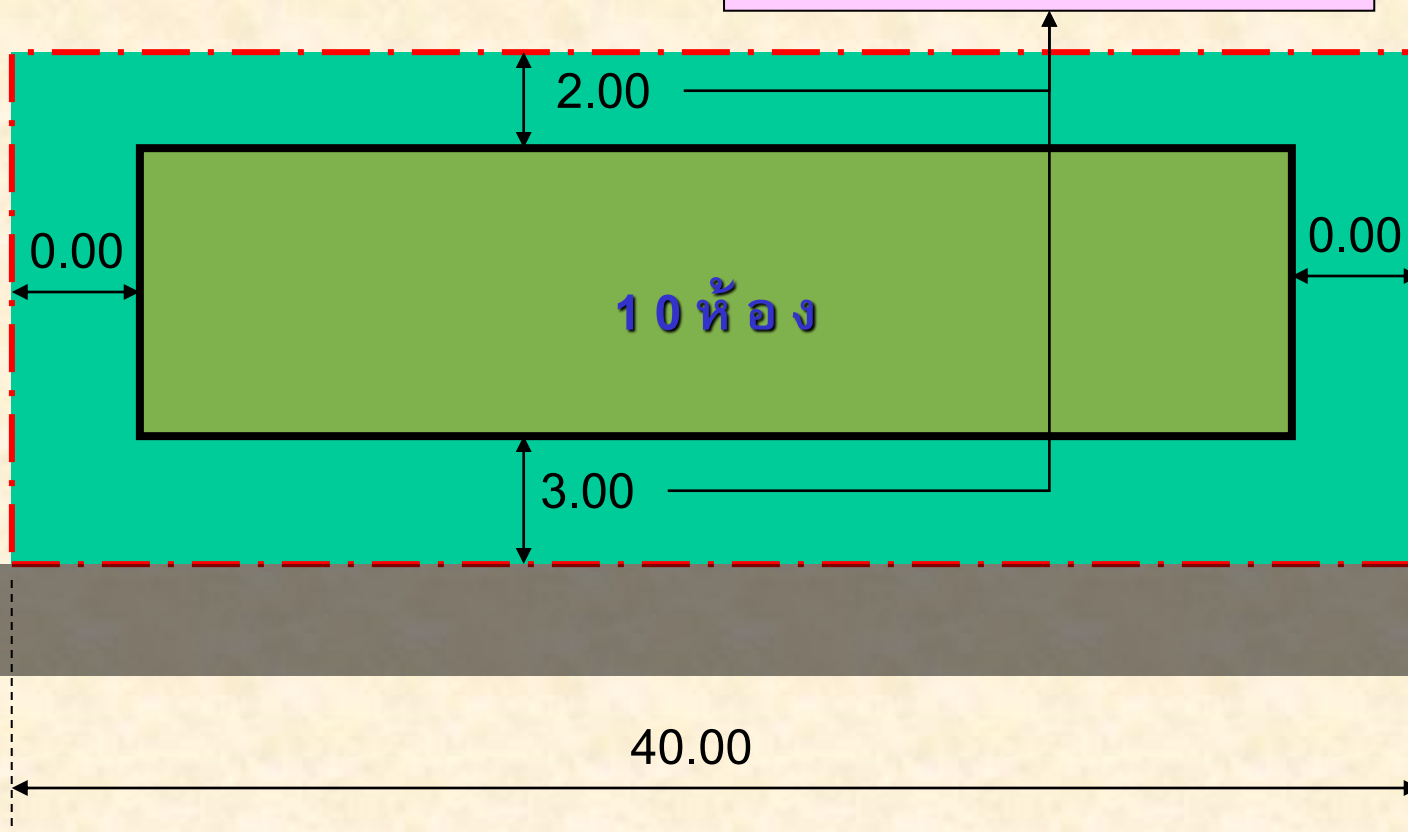
ห้องแถว / ตึกแถว



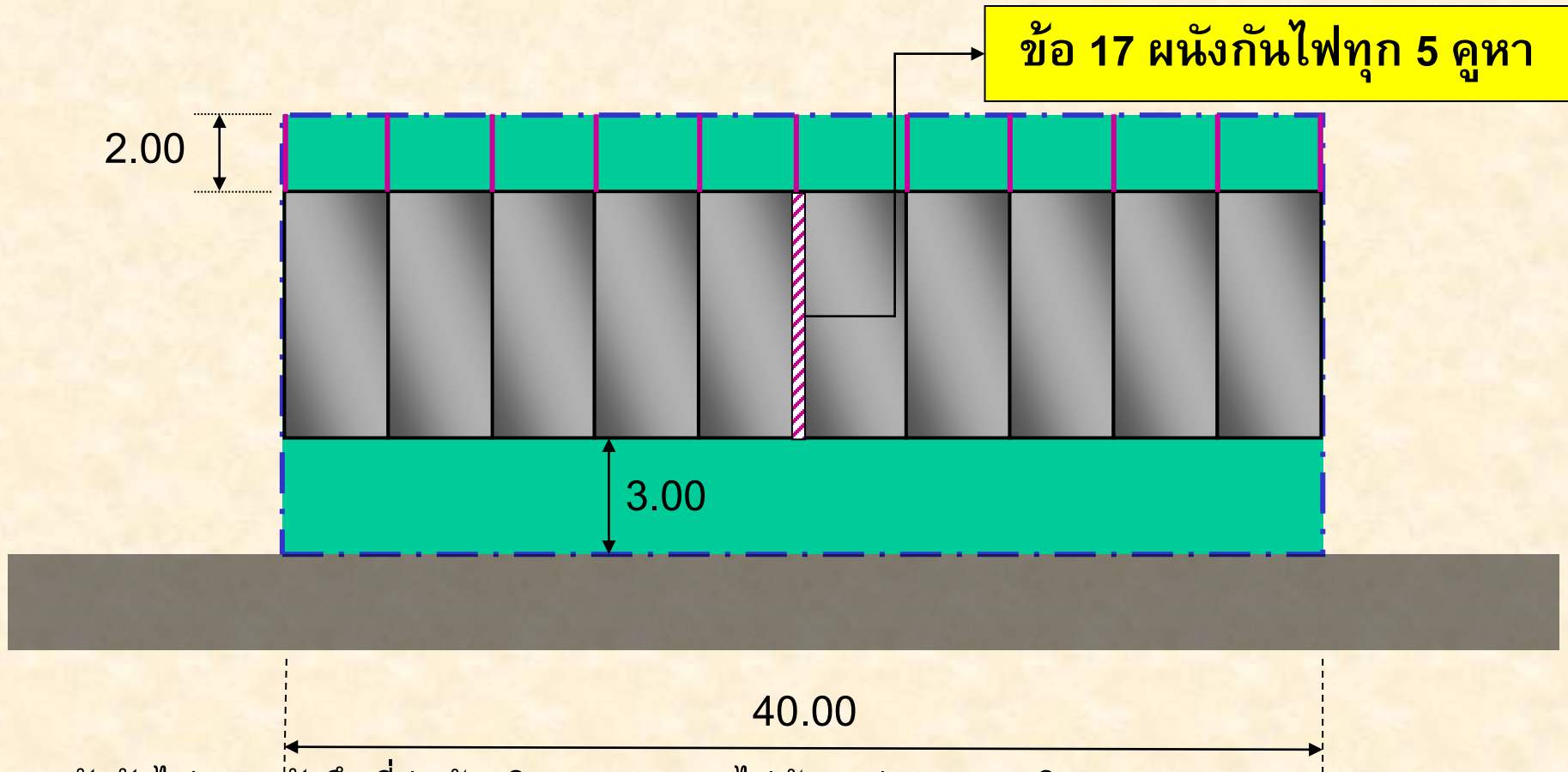
ข้อ 34 วรรคห้า ห้ามก่อสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใด หรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักผ่อนหย่อน หรือที่พักรวมมูลฝอย บนที่ว่าง

บ้านแถว

ข้อ 36 วรรคหนึ่ง (ที่ว่าง)



บ้านแถว



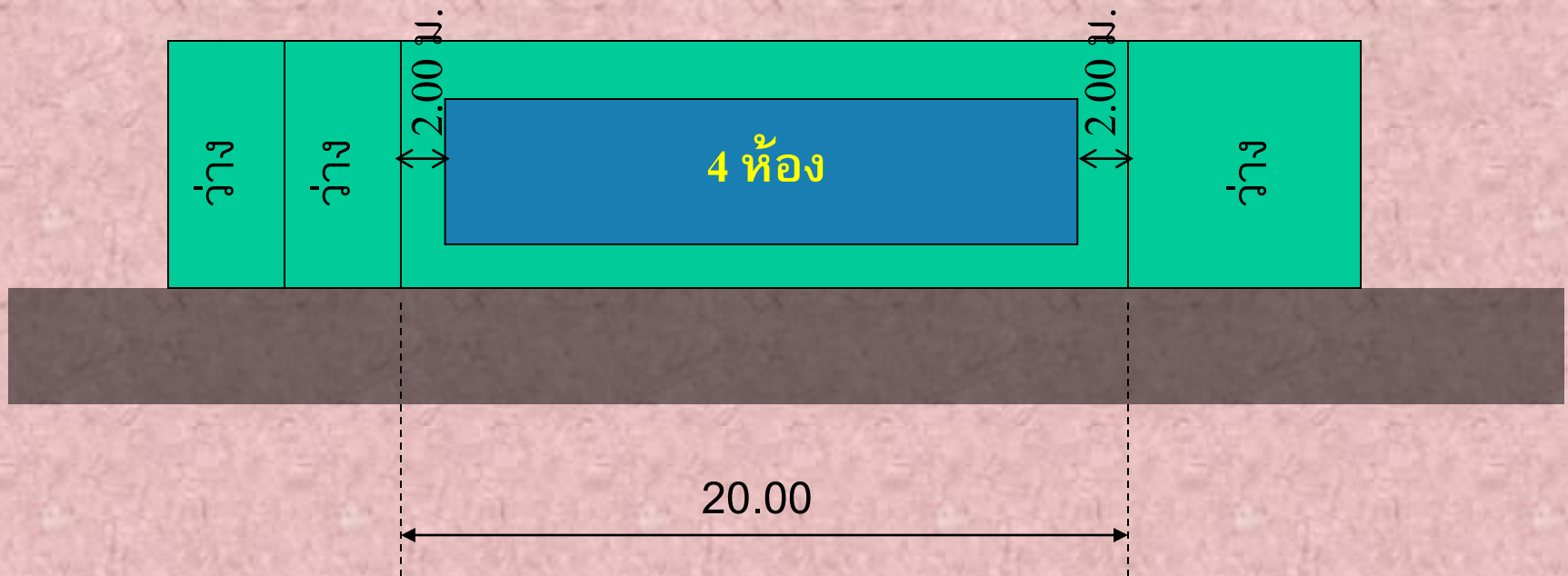
ผนังกันไฟ 1. ผนังทึบที่ก่อด้วยอิฐธรรมดาหนาไม่น้อยกว่า 18 เซนติเมตร

2. ผนังทึบที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างอื่นที่มีคุณสมบัติในการป้องกันไฟได้ดีไม่น้อยกว่าผนังที่ก่อด้วยอิฐธรรมดา 18 เซนติเมตร

3. ผนังคอนกรีตเสริมเหล็กหนาไม่น้อยกว่า 12 เซนติเมตร

คำถาม : จะสร้างตึกแถวได้กี่ห้อง (ห้องละ 4.00 ม.)

คำตอบ → สร้างได้ 4 ห้อง



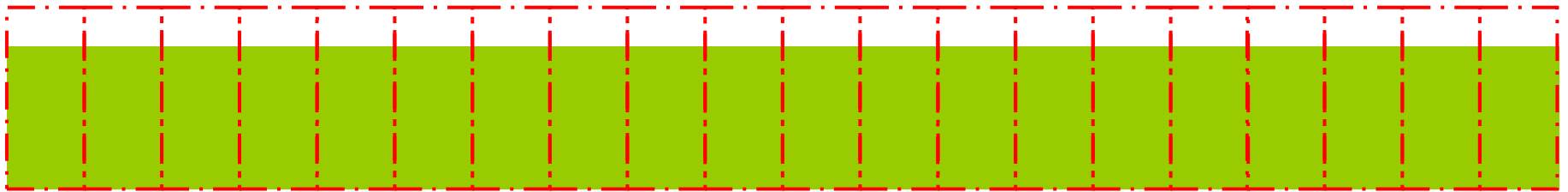
ข้อ ๔๙ การก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้อง
แถวหรือตึกแถว

(๒) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนไม่ถึงสิบ
คูหาและมีความยาวรวมกันไม่ถึง ๔๐ เมตร
อาคารที่สร้างขึ้นจะต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้อง
แถวหรือตึกแถวนั้นไม่น้อยกว่า ๒ เมตร เว้นแต่การ
สร้างห้องแถวหรือตึกแถวต่อจากห้องแถวหรือ
ตึกแถวตามข้อ ๔



ข้อ 49 การก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว

ห้องแถว/ตึกแถว ก่อสร้างก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ 55



ถนนสาธารณะ

<<<< ก่อสร้างทดแทนอาคารเดิม / จัดแปลง >>>> ❌

ข้อ 52 การก่อสร้างทดแทนอาคารเดิม / จัดแปลงอาคารเก่า ให้ทำได้

เงื่อนไข

1. พื้นที่อาคารเพิ่ม $\leq 2\%$
2. ไม่เพิ่มความสูง + พื้นที่ปกคลุมดิน
3. ที่ว่าง แนวอาคาร คงเดิม

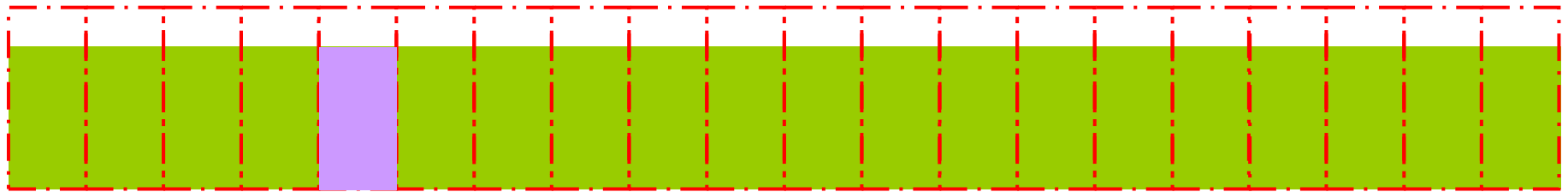
ยกเว้น

ความกว้างแต่ละคูหา / ความยาวแถว จำนวนคูหา

ที่ว่าง....ด้านหน้า ด้านข้าง (ห้องแถว, ตึกแถว) ด้านหลัง ด้านข้าง (บ้านแถว)

การร่นแนวอาคารตามข้อ 41

ข้อ 52 การก่อสร้างทดแทนอาคารเดิม / จัดแปลงอาคารเก่า ให้ทำได้

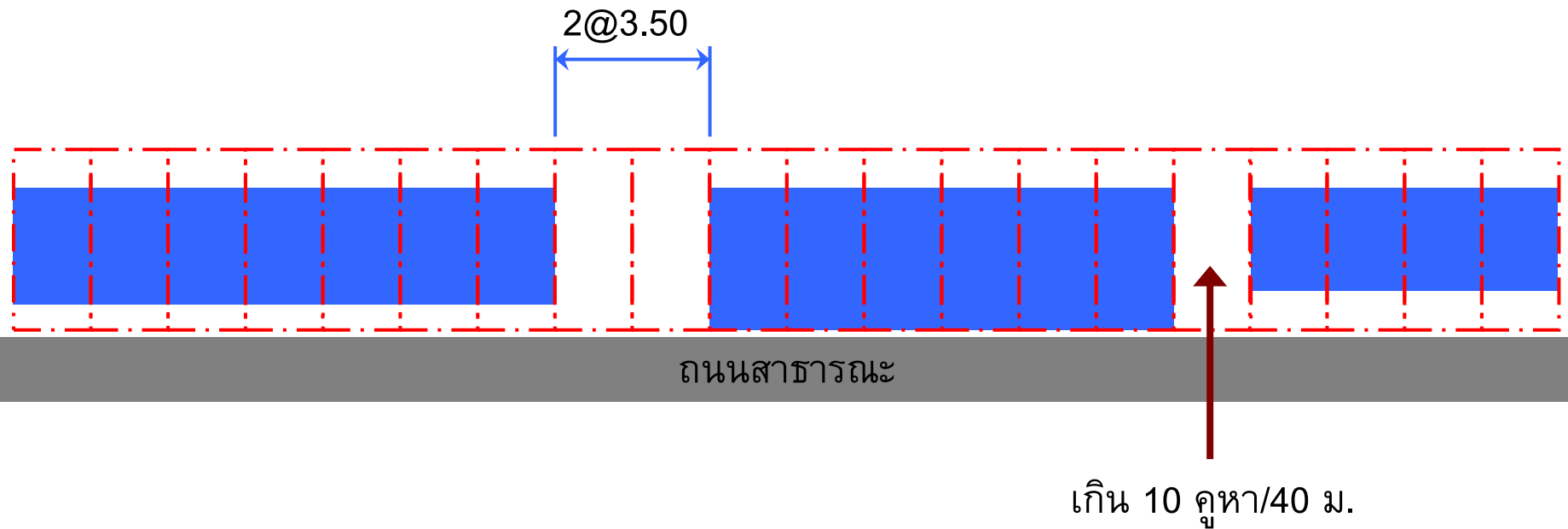


ถนนสาธารณะ

<<<< ก่อสร้างทดแทนอาคารเดิม / จัดแปลง >>>>



การก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บนที่ดินว่างที่แบ่งแยก
การถือกรรมสิทธิ์ก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ 55



การก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บนที่ดินว่างที่แบ่งแยก
การถือกรรมสิทธิ์ก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ 55

ยกเว้น



***** ความกว้างแต่ละคูหาไม่ต้องถึง 4 เมตร

***** ความยาวรวมของแถวและจำนวนคูหา

ข้อ 53

ข้อ 51 ระยะห่างจากเขตที่ดินของสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น



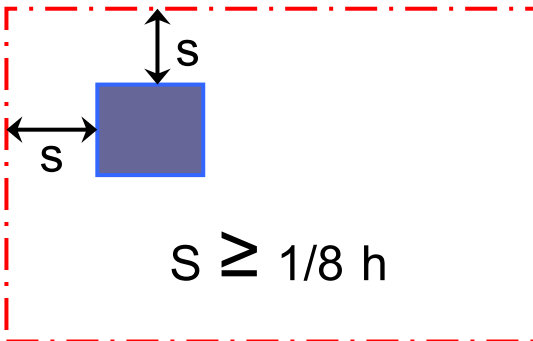
①



③



⑤



ถ้า $0 < 1/8 h < 3$, $s \geq 3$

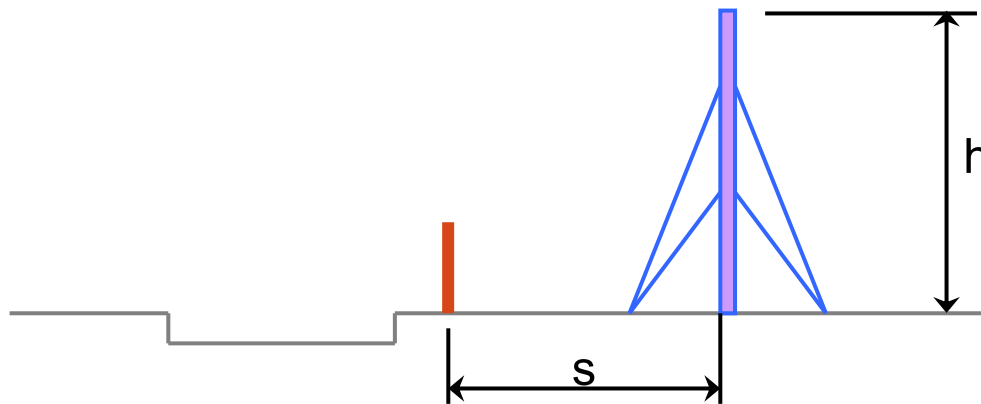
ถ้า $1/8 h > 6$, $s \geq 6$

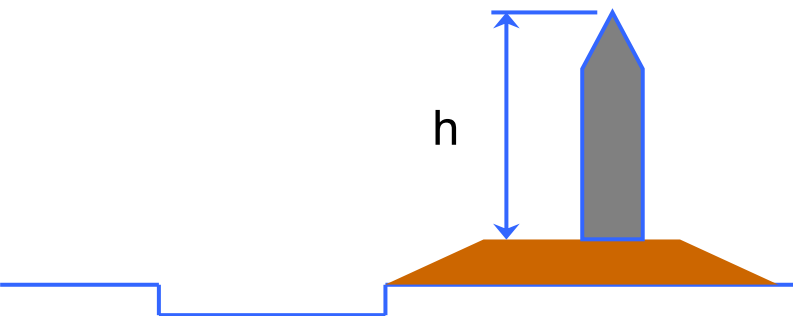
ตัวอย่างการคำนวณระยะห่าง

Case 1. $h = 16$ ม. , $S = 16/8 = 2$ ม. $\Rightarrow 3$ ม.

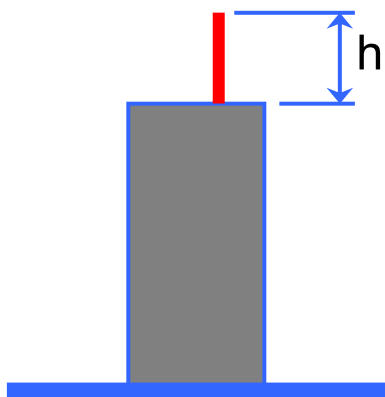
Case 2. $h = 32$ ม. , $S = 32/8 = 4$ ม. $\Rightarrow 4$ ม.

Case 3. $h = 64$ ม. , $S = 64/8 = 8$ ม. $\Rightarrow 6$ ม.

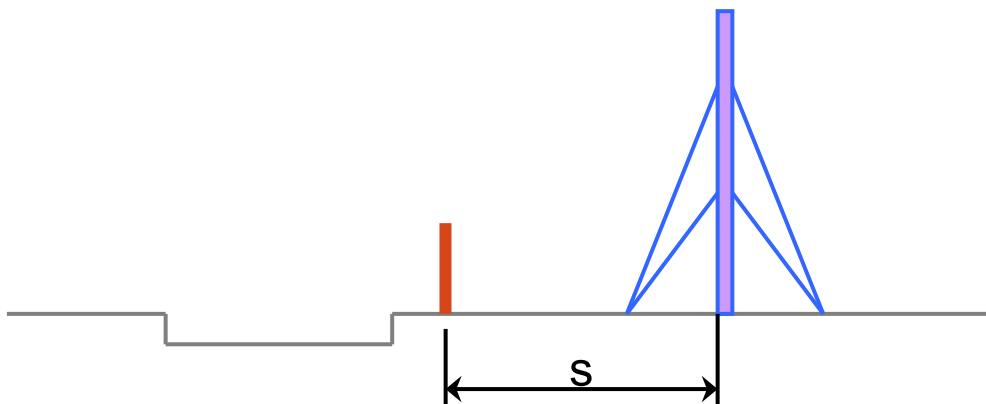




วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด



วัดจากระดับของหลังคา พื้นของดาดฟ้า หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร ถึงจุดสูงสุด

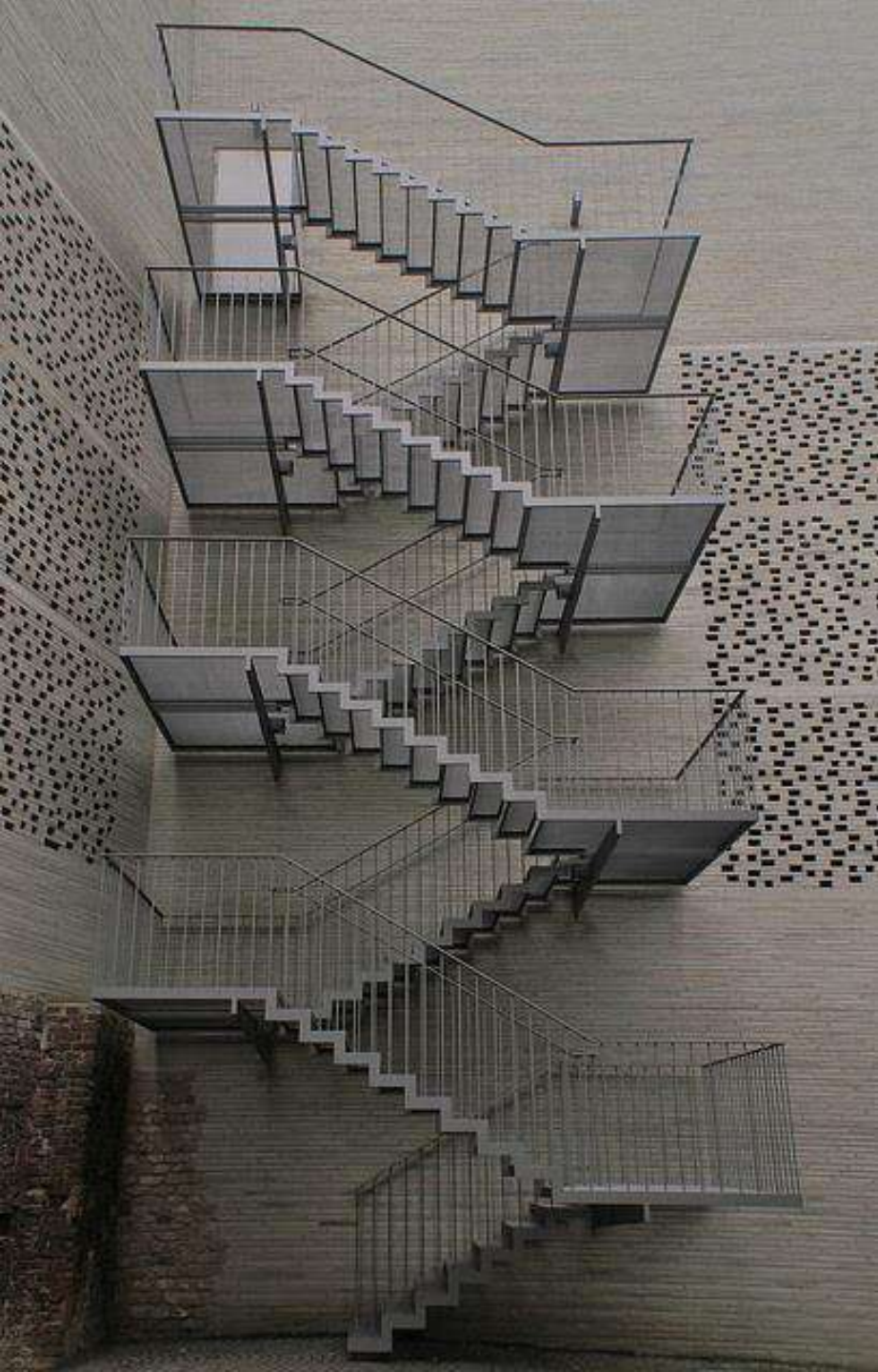


ไม่คิดฐานราก หรืออุปกรณ์ยึดรั้ง

บทเฉพาะกาล ข้อ 51

- อาคาร (สิ่ง que สร้างขึ้นอย่างอื่น) เก่า
- อาคาร (สิ่ง que สร้างขึ้นอย่างอื่น) ที่ได้ อ.1 / ยผ. 4 / อ.5 และยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จ

“ไม่ต้องปฏิบัติตามข้อ 51”



บันไดหนีไฟ

ข้อ 27 อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปและสูงไม่เกิน 23 เมตร
หรืออาคารที่สูงสามชั้นและมีดาดฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน
16 ตารางเมตร นอกจากมีบันไดของอาคารตามปกติแล้ว ต้องมี
บันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และต้องมี
ทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

ข้อ 28 บันไดหนีไฟต้องมีความ
ลาดชันน้อยกว่า 60 องศา เว้นแต่ตึกแถว
และบ้านแถวที่สูงไม่เกินสี่ชั้น ให้มีบันได
หนีไฟที่มีความลาดชันเกิน 60 องศาได้
และต้องมีชานพักบันไดทุกชั้น





บันไดหนีไฟภายนอกอาคาร

- ความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร
- ผนังส่วนที่บันไดหนีไฟพาดผ่านเป็นผนังที่บ่มก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ
- ถ้าทอดไม่ถึงพื้นชั้นล่างของอาคารต้องมีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยัดหรือหย่อนลงมาจนถึงพื้นชั้นล่างได้

บันไดหนีไฟภายในอาคาร

ข้อ 30



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

ประตูหนีไฟ

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