



คู่มือการปฏิบัติตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคาร สำหรับเจ้าพนักงานท้องถิ่น



กรมโยธาธิการและผังเมือง
กระทรวงมหาดไทย
พ.ศ. 2565



คู่มือ

การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
สำหรับเจ้าพนักงานท้องถิ่น

กรมโยธาธิการและผังเมือง

กระทรวงมหาดไทย

กรมโยธาธิการและผังเมือง

คู่มือการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

สำหรับเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ISBN 978-974-458-741-1

สงวนลิขสิทธิ์ตามพระราชบัญญัติลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2558

โดย สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

กรมโยธาธิการและผังเมือง

กระทรวงมหาดไทย

ถนนพระราม 6 แขวงพญาไท

เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

โทร. 0-2299-4321 โทรสาร 0-2299-4321

พิมพ์ที่: บริษัท ลายเส้น ครีเอชั่น จำกัด

98/12 หมู่ 1 ตำบลบางคูเวียง

อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี 11130

พิมพ์ครั้งที่ 1 พ.ศ. 2565 จำนวน 500 เล่ม

คำนำ

กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับสำหรับการปฏิบัติงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับงานด้านอาคาร เพื่อให้อาคารมีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยจากการใช้งานอาคาร ซึ่งปัจจุบันมีข้อกำหนดที่ใช้บังคับอยู่เป็นจำนวนมาก ทั้งที่เป็นข้อกำหนดด้านกฎหมายและข้อกำหนดด้านเทคนิคที่มีความซับซ้อน ทำให้การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารของเจ้าพนักงานท้องถิ่นซึ่งเป็นผู้บังคับใช้กฎหมายนี้ และประชาชนทั่วไปในบางครั้งยังมีความเข้าใจคลาดเคลื่อนหรือไม่ถูกต้องตามตัวบทกฎหมาย

กรมโยธาธิการและผังเมืองซึ่งเป็นหน่วยงานที่ดูแลและรับผิดชอบกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร จึงได้จัดทำ “คู่มือการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารสำหรับเจ้าพนักงานท้องถิ่น” และ “คู่มือการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารสำหรับประชาชน” ขึ้นเพื่อเผยแพร่ความรู้และสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และใช้เป็นแนวทางปฏิบัติเบื้องต้นสำหรับเจ้าพนักงานท้องถิ่น ประชาชน และผู้ที่เกี่ยวข้องในการก่อสร้างอาคาร เพื่อให้อาคารมีความมั่นคงแข็งแรงเป็นไปตามหลักวิชาการและถูกต้องตามวิธีปฏิบัติตามกฎหมายนี้ โดยคู่มือฉบับนี้เป็นการรวบรวมกฎหมายควบคุมอาคารที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นและประชาชนทั่วไปควรรู้ ได้แก่ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงต่าง ๆ ที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งกรมโยธาธิการและผังเมืองหวังเป็นอย่างยิ่งว่า “คู่มือการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารสำหรับเจ้าพนักงานท้องถิ่น” และ “คู่มือการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารสำหรับประชาชน” นี้จะเป็นประโยชน์สำหรับเจ้าพนักงานท้องถิ่นและประชาชนทั่วไปสำหรับใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติที่ถูกต้อง อันจะนำมาซึ่งความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินมากยิ่งขึ้น



(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

คณะผู้จัดทำคู่มือการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
สำหรับเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ผู้จัดการโครงการ

นายไมเคิล ปรีพล ตั้งตรงจิตร

คณะทำงานหลัก

- | | |
|--------------------|--------------|
| 1. รศ.เอนก | ศิริพานิชกร |
| 2. ผศ.ดร.ชูชัย | สุจิวรกุล |
| 3. รศ.ดร.สุทัศน์ | ลีลาทวีวัฒน์ |
| 4. ดร.เชิดชัย | ประภาณวรัตน์ |
| 5. ดร.สมภพ | ปัญญาสมพรรค |
| 6. ผศ.ดร.ธิดารัตน์ | บุญศรี |
| 7. นายอดิสร | มโนมัยธารกุล |
| 8. นางสาววราลักษณ์ | แผ่นสุวรรณ |
| 9. ดร.กัญจน์ย์ | พุทธิเมธี |

คณะทำงานสนับสนุน

- | | | | |
|-------------------|---------------|---------------------|---------------|
| 1. นางสาวชาลิณี | กระจ่างพจน์ | 9. นายบุญญานัน | เพ็ญสุวรรณ |
| 2. นางสาวพิมชนก | เปรมสมาน | 10. นางสาวพรพิมล | สุขนุ้ม |
| 3. นายบดินทร์ | โชตินันท์ | 11. นางสาววรินญา | โนด้วง |
| 4. นายทศพล | ชวาลรัตน์สกุล | 12. นางสาวณัฐณิชา | สกลอารีย์ |
| 5. นางสาวธมลวรรณ | วรรณศรี | 13. นางสาวณัฐกมล | เกิดจังหวัด |
| 6. นางสาวปานปรียา | ชาวเถิน | 14. นางสาวธัญวรัตน์ | สันติสุขธิกุล |
| 7. นางสาวสุภาพร | สดวงดี | 15. นายวาสิฏฐฤกษ์ | จันทร์เกตุ |
| 8. นางสาวชาลิสา | สุจิวรกุล | | |

คณะกรรมการตรวจรับพัสดุในงานจ้างที่ปรึกษาสำหรับการจ้างที่ปรึกษา
โครงการศึกษาและจัดทำคู่มือการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
สำหรับเจ้าพนักงานท้องถิ่นและประชาชน

ประธานกรรมการ

นายสินธิ์ บุญสิทธิ์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

คณะกรรมการ

นายอนวัช บุรพาชน

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ

ผู้อำนวยการสำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ

นางสาวสุรีย์ ประเสริฐสุด

วิศวกรโยธาชำนาญการพิเศษ

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

นายพรชัย สังข์ศรี

วิศวกรโยธานำงานการพิเศษ

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

นายสมโชค เล่งวงศ์

วิศวกรโยธานำงานการพิเศษ

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

นายทยากร จันทรางศุ

วิศวกรโยธานำงานการพิเศษ

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

นายสมนึก ไกรทองสุข

นายช่างโยธาอาวุโส

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

นายกนก ศรีสวัสดิ์

นิติกรชำนาญการ

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

กรรมการและเลขานุการ

นางสาวสุธาสินี อาทิตย์เที่ยง

วิศวกรโยธานำงานการ

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ

นางณัฏกานต์ แสงสุวรรณ

วิศวกรโยธานำงานการ

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

นายสุวัฒน์ งามจันทร์

วิศวกรโยธานำงานการ

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ผู้ทรงคุณวุฒิโครงการจ้างที่ปรึกษาเพื่อศึกษาและจัดทำคู่มือการปฏิบัติตามกฎหมาย
ว่าด้วยการควบคุมอาคารสำหรับเจ้าพนักงานท้องถิ่น

- | | |
|--------------|-------------|
| 1. นายจิม | พันธุ์มโกล |
| 2. นายสุรชัย | พรภัทรกุล |
| 3. นายอนุชิต | เจริญศุภกุล |

สารบัญ

1	การบริหารจัดการเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร	1
1.1	บททั่วไป	2
1.2	คณะกรรมการควบคุมอาคาร	7
1.3	การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร	10
1.3.1	การก่อสร้าง	11
1.3.2	การดัดแปลง	11
1.3.3	การรื้อถอน	12
1.3.4	การใช้ / การเปลี่ยนการใช้	13
1.3.5	การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร	14
1.3.6	ข้อยกเว้นเรื่องแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ	15
1.3.7	การพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่น	16
1.3.8	เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้ว	18
1.3.9	การแจ้งก่อสร้างอาคาร	18
1.3.10	อาคารควบคุมการใช้	21
1.3.11	ค่าธรรมเนียม	23
1.3.12	อายุใบอนุญาตและการต่ออายุใบอนุญาต	25
1.3.13	ใบอนุญาตหายหรือชำรุด	25
1.4	การตรวจสอบอาคาร	26
1.5	อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น	30
1.6	การอุทธรณ์	44
1.7	นายช่าง นายตรวจ	49
1.8	เขตเพลิงไหม้	54
1.8.1	การประกาศเขตเพลิงไหม้	56
1.8.2	กรณีที่ไม่เข้าข่ายเป็นเขตเพลิงไหม้	56
1.8.3	กรณีที่เข้าข่ายเป็นเขตเพลิงไหม้	57
1.8.4	การปรับปรุงเขตเพลิงไหม้	58
1.8.5	ขั้นตอนในการดำเนินการของท้องถิ่นโดยสังเขป เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้	61

สารบัญ

1.9	บทกำหนดโทษ	62
2	ข้อกำหนดในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารตามหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้เกี่ยวข้อง	69
2.1	เจ้าของอาคาร	70
2.2	ผู้ออกแบบ	71
2.2.1	ข้อกำหนดในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเกี่ยวกับการดำเนินการของผู้ออกแบบด้านสถาปัตยกรรม	72
2.2.1.1	ขนาด ที่ว่าง และพื้นที่ภายในอาคารประเภทต่าง ๆ	73
2.2.1.2	ความสูง ที่ว่างภายนอกอาคาร แนวอาคาร	84
2.2.1.3	แนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคาร	99
2.2.1.4	ลักษณะและคุณสมบัติของวัสดุ	119
2.2.1.5	บันได และบันไดหนีไฟ	120
2.2.1.6	แบบ และจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม	132
2.2.1.7	ที่จอดรถ และอาคารจอดรถ	144
2.2.1.8	ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร	150
2.2.2	ข้อกำหนดในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเกี่ยวกับการดำเนินการของผู้ออกแบบด้านวิศวกรรม	153
2.2.2.1	ระบบโครงสร้างอาคาร	154
2.2.2.2	ระบบป้องกันเพลิงไหม้	177
2.2.2.3	ระบบไฟฟ้า	192
2.2.2.4	ระบบการจัดการแสงสว่าง	200
2.2.2.5	ระบบการระบายอากาศ	202
2.2.2.6	ระบบลิฟต์	210
2.2.2.7	ระบบประปา	217
2.2.2.8	ระบบการระบายน้ำ	220
2.2.2.9	ระบบบำบัดน้ำเสีย	225
2.2.2.10	ระบบกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล	233

สารบัญ

2.3	ผู้ควบคุมงาน	237
2.4	ผู้ดำเนินการ	238
2.5	ผู้ตรวจสอบอาคาร	239
2.6	เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคาร	241
2.7	ข้อกำหนดในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร	243
3	ข้อกำหนดเกี่ยวกับการควบคุมอาคารที่เป็นเรื่องเฉพาะ	245
3.1	การอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการเกี่ยวกับโรงแรมหรสพ	246
3.1.1	นิยามที่เกี่ยวข้องกับกฎกระทรวงที่ควรรู้	247
3.1.2	ประเภทของโรงแรมหรสพ	248
3.1.3	ลักษณะของสถานที่ตั้งโรงแรมหรสพ	249
3.1.4	ขั้นตอนการยื่นคำขออนุญาต	250
3.1.5	ขั้นตอนการต่ออายุใบอนุญาต	251
3.1.6	ขั้นตอนการออกใบแทน/ใบอนุญาต	253
3.1.7	ขั้นตอนการโอนใบอนุญาต	253
3.1.8	แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบ	255
3.1.9	ข้อกำหนดเกี่ยวกับระบบความปลอดภัย	255
3.1.10	การจัดที่นั่งคนดู	259
3.1.11	จำนวนประตูทางออก	261
3.1.12	ลักษณะของประตูทางออกโรงแรมหรสพ	264
3.1.13	ขั้นตอนการเพิกถอนใบอนุญาตเมื่อมีเหตุ	265
3.1.14	ค่าธรรมเนียม	266
3.2	ประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ	267
3.2.1	นิยาม	268
3.2.2	ประเภทของสถานบริการ	270
3.2.3	ข้อกำหนดทั่วไปของสถานบริการ	271

สารบัญ

3.3	ป้าย	293
3.3.1	ความหมายของป้ายที่บังคับใช้ในกฎหมายควบคุมอาคาร	294
3.3.2	การขออนุญาต การอนุญาต การต่ออายุใบอนุญาต การโอนใบอนุญาต การออกใบรับรอง และการออกใบแทน	295
3.3.3	การยกเว้น ผ่อนผัน และการกำหนดเงื่อนไขการขออนุญาต	297
3.3.4	การรับน้ำหนัก ความต้านทาน และความคงทน	297
3.3.5	ลักษณะ ขนาด ระยะ ความสูง และแนวรั้วของป้าย	298
3.3.6	ระบบจัดการแสงสว่าง	302
3.3.7	การตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้าง	302
3.3.8	ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต	302
3.3.9	การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน และเคลื่อนย้าย	303
3.3.10	การกระทำที่ไม่ถือเป็นการดัดแปลงป้ายหรือสิ่งที่ยกขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย	304
3.3.11	หน้าที่และความรับผิดชอบของเจ้าของป้ายหรือผู้ครอบครองป้ายหรือสิ่งที่ยกขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย	306
3.3.12	ป้ายหรือสิ่งที่ยกขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่มีสภาพอาจเป็นอันตราย	306
3.3.13	หลักเกณฑ์การตรวจสอบ	307
3.4	การควบคุมการเล่น	309
3.4.1	นิยามของการเล่น	310
3.4.2	นิยามอื่น ๆ	311
3.4.3	ข้อกำหนดทั่วไปของการเล่นในสวนสนุก	312
3.4.4	เครื่องเล่นถาวร	318
3.4.5	เครื่องเล่นที่มีกำหนดระยะเวลาการใช้ไม่เกิน 15 วัน	323
3.4.6	อัตราค่าธรรมเนียม	324
3.5	อาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม	325
3.5.1	กฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องและนิยามอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม	326

สารบัญ

3.6	สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา	332
3.6.1	ประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการ หรือทุพพลภาพ และคนชรา	333
3.6.2	ป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวก	334
3.6.3	ทางลาดและลิฟต์	334
	3.6.3.1 ทางลาด	335
	3.6.3.2 ลิฟต์	336
3.6.4	บันได	337
3.6.5	ที่จอดรถ	338
3.6.6	ทางเข้าอาคาร ทางเดินระหว่างอาคาร และทางเชื่อมระหว่างอาคาร	339
	3.6.6.1 ทางเข้าอาคาร	339
	3.6.6.2 ทางเดินระหว่างอาคาร และทางเชื่อมระหว่างอาคาร	339
3.6.7	ประตู	340
3.6.8	ห้องส้วม	340
3.6.9	พื้นผิวต่างสัมผัส	343
3.6.10	โรงมหรสพและหอประชุม	343
3.6.11	โรงแรม	344
3.6.12	ศาสนสถาน	345
3.6.13	อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่	345
3.6.14	บทเฉพาะกาล	346
	เอกสารอ้างอิง	347
	ภาคผนวก	351

ส่วนที่ 1 การบริหารจัดการ เกี่ยวกับการควบคุมอาคาร

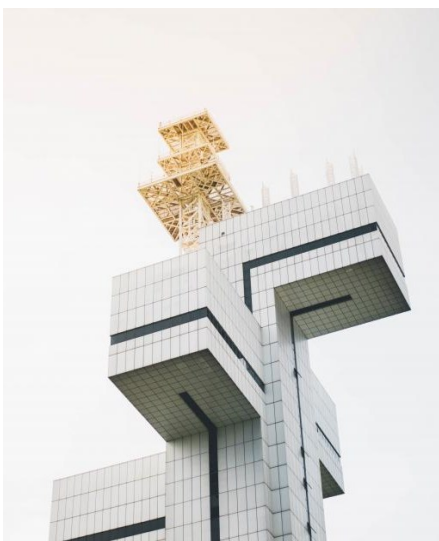




1.1

บททั่วไป

คู่มือฉบับนี้เป็นคู่มือที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารฉบับที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน คือ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม เป็นกฎหมายที่มีเจตนารมณ์เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร



ที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยสี่ ที่สำคัญในการดำเนินชีวิต เมื่อมีคนรวมอยู่กันมาก ๆ ความเจริญขยายตัว เกิดเป็นเมือง เป็นที่อยู่อาศัยและมีอาคารที่ดำเนินกิจกรรมต่างๆ ของคน ในชุมชน เมื่อเมืองขยายใหญ่ขึ้น อาคารก็เพิ่มจำนวนมากขึ้น เกิดอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ โรงแรม ศูนย์การค้า ฯลฯ อาคารสาธารณะที่มีคนเข้าไปใช้ในแต่ละวัน ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร จึงเป็นเรื่องสำคัญ หากไม่มีความปลอดภัย ไม่มีความเป็นระเบียบ สวยงาม ไม่ถูกสุขลักษณะ ก็จะทำให้เกิดอุบัติเหตุ เช่น ดึงถล่ม ไฟไหม้อาคาร เป็นต้น กฎหมายควบคุมอาคารจึงเป็นสิ่งที่สำคัญในการควบคุมการก่อสร้างให้มีความมั่นคงแข็งแรง มีระบบความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้อาคาร

แนวความคิดในการควบคุมอาคารของไทยได้ปรากฏมีมาตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 5 การใช้ประโยชน์ที่ดินในสมัยนั้นยังไม่มีกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดิน อาคารของประชาชนในสมัยนั้นจึงปลูกสร้างกันอย่างไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย พระองค์จึงเริ่มมีแนวความคิดนำกฎหมายควบคุมอาคารมาใช้ ภายหลังการเปลี่ยนแปลงการปกครองมีเหตุการณ์เพลิงไหม้เกิดขึ้นหลายครั้ง รัฐบาลจึงมีแนวความคิดที่จะป้องกันอัคคีภัยที่เกิดจากอาคาร จนกระทั่งพุทธศักราช 2476 ได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช 2476 เพื่อเป็นกฎหมายแม่บทในการควบคุมอาคารในราชอาณาจักร ภายหลังพุทธศักราช 2479 รัฐบาลมีความคิดที่จะให้กฎหมายควบคุมอาคารใช้เป็นการทั่วไป จึงได้มีการตราพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 ขึ้น เพื่อให้การก่อสร้างอาคารนั้นมีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยกับผู้อยู่อาศัยใกล้เคียง โดยกำหนดรายละเอียดใช้ควบคุมการก่อสร้างอาคารในเขตชุมชนหรือบริเวณที่เห็นสมควร เช่น กรุงเทพมหานคร เทศบาลต่าง ๆ ทั่วประเทศ จะเห็นได้ว่าแนวคิดในการควบคุมอาคารของไทยแต่ก่อนนั้น ได้ดำเนินการวางแผนการใช้ประโยชน์จากที่ดินและมีขอบเขตบังคับใช้เฉพาะบริเวณที่มีพระราชกฤษฎีกาประกาศควบคุมการก่อสร้างเท่านั้น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จึงมีขึ้นเพื่อปรับปรุงเกณฑ์ พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช 2476 และพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 ให้ทันต่อความเจริญก้าวหน้า และการขยายตัวของบ้านเมือง



เมื่อมีการประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในท้องที่ใดก็ตามเรามักเรียกท้องที่นั้นว่าเป็น “เขตควบคุมอาคาร” หรือหากเป็นพื้นที่ที่อยู่ในเขตผังเมืองตามกฎหมายผังเมืองแล้ว การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารในท้องที่เช่นว่านี้ ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนกระทำการดังกล่าว และสำหรับอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงแรมสรรพ ไม่ว่าจะทำก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ในบริเวณใดก็ตาม ไม่ว่าจะเป็นเขตควบคุมอาคารหรือนอกเขตควบคุมอาคาร ก็ต้องขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนทุกกรณี



กรณีที่ได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องใดแล้ว ให้ราชการส่วนท้องถิ่นถือปฏิบัติตามกฎกระทรวงนั้น เว้นแต่เป็นกรณี ดังนี้

01

กรณีที่ยังมิได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องใด ให้ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องนั้นได้

02

ในกรณีที่ได้มีการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องใดแล้ว ถ้าต่อมาได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องนั้น ให้ข้อกำหนดของข้อบัญญัติท้องถิ่นในส่วนที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงเป็นอันยกเลิก และให้ข้อกำหนดของข้อบัญญัติท้องถิ่นในส่วนที่ไม่ขัดแย้งกับกฎกระทรวงยังคงใช้บังคับต่อไปได้จนกว่าจะมีการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นใหม่ แต่ต้องไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนั้นใช้บังคับ

ที่มา : มาตรา 9 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535



กรณีที่มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องใดแล้ว ให้ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้นได้ในกรณี ดังนี้

01

เป็นการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดรายละเอียดในเรื่องนั้นเพิ่มเติมจากที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงโดยไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าว

02

เป็นการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องนั้นขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าวเนื่องจากมีความจำเป็น หรือมีเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่น

ที่มา : มาตรา 10 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535



“ข้อบัญญัติท้องถิ่น” หมายความว่า กฎซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจนิติบัญญัติของราชการส่วนท้องถิ่น เช่น เทศบัญญัติ ข้อบังคับสุขาภิบาล ข้อบัญญัติจังหวัด ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร หรือข้อบัญญัติเมืองพัทยา เป็นต้น

การควบคุมอาคาร



อาคารที่อยู่ในบังคับของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ก่อนมี พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

พื้นที่ที่มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขต
เพลิงไหม้ พุทธศักราช 2476

พื้นที่ที่มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง
อาคาร พุทธศักราช 2479

หลังมีพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

- พื้นที่ที่มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช 2476
- พื้นที่ที่มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479
- พื้นที่ที่มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

หลังมีพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543

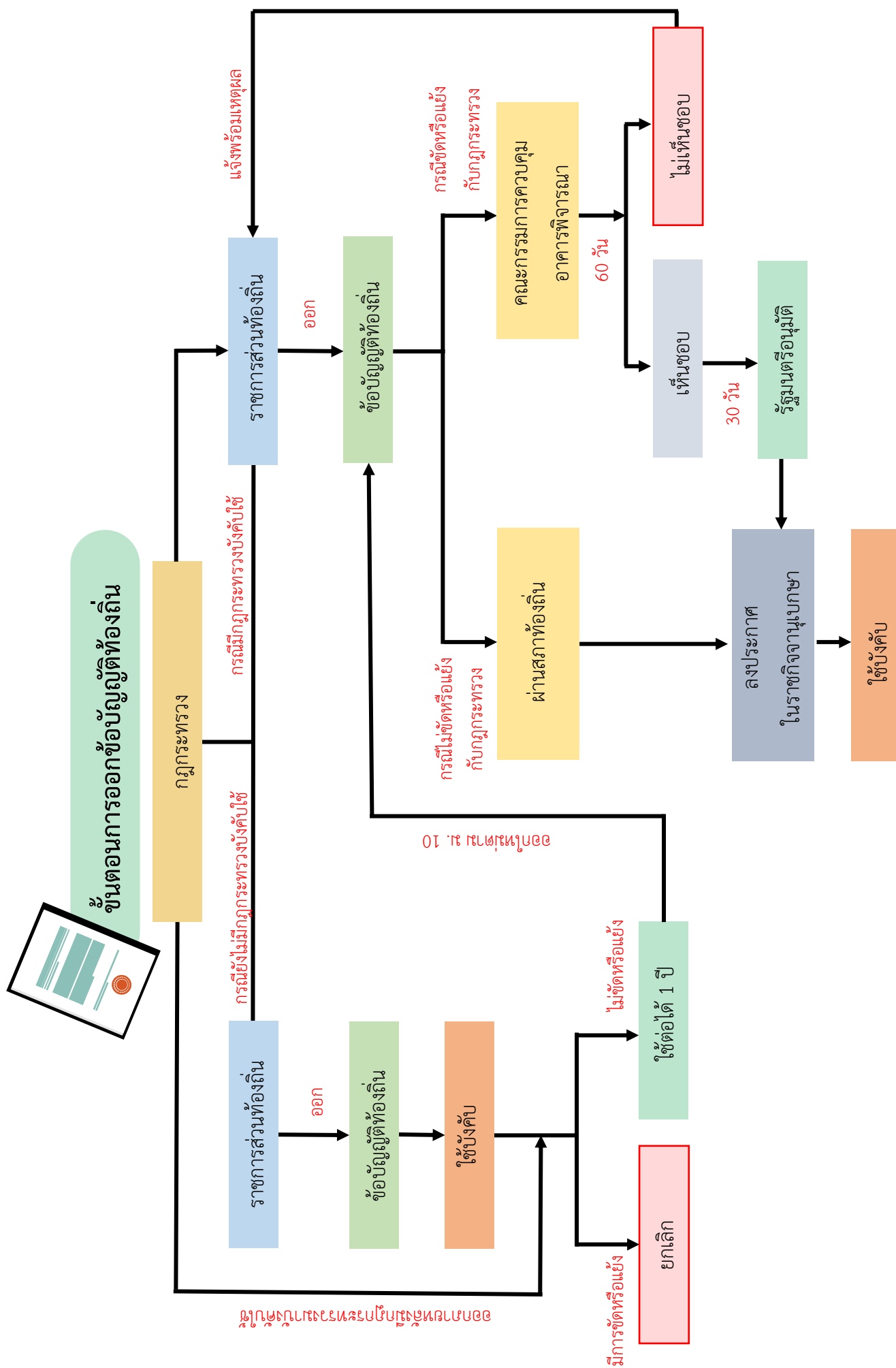
พื้นที่ในเขตผังเมืองรวม

อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน
และโรงแรมหรู

พ.ศ. 2561

ผังเมืองรวมจังหวัดควบคุมพื้นที่ทั้งประเทศ

ทั่วประเทศเป็นเขตควบคุมอาคาร



1.2

คณะกรรมการควบคุมอาคาร







คณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจหน้าที่ดังนี้

1. ให้คำแนะนำแก่รัฐมนตรีในการดำเนินการออกกฎกระทรวง
2. ให้ความเห็นชอบในการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นตามมาตรา 10 (2)
3. ให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือส่วนราชการในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
4. กำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานท้องถิ่นและผู้ซึ่งมีหน้าที่ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
5. รับขึ้นทะเบียนและเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ
6. ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ที่มา : มาตรา 18 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535



สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารมีหน้าที่ดังนี้

1. ปฏิบัติงานธุรการและงานวิชาการให้แก่คณะกรรมการควบคุมอาคาร
2. ปฏิบัติงานธุรการ ตรวจสอบข้อเท็จจริง และเสนอความเห็นแก่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
3. ประสานงานและให้ความช่วยเหลือแก่ราชการส่วนท้องถิ่น ส่วนราชการหน่วยงานของรัฐในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ตลอดจนให้คำแนะนำแก่ภาคเอกชน
4. ปฏิบัติงานตามที่คณะกรรมการควบคุมอาคารมอบหมาย

ที่มา : มาตรา 20 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543



1.3

การก่อสร้าง

ดัดแปลง

รื้อถอน

เคลื่อนย้าย

ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร





1.3.1 การก่อสร้าง

การก่อสร้าง
คืออะไร ?

ก่อสร้าง หมายความว่า สร้างอาคารขึ้นใหม่
ทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทน
ของเดิมหรือไม่

1.3.2 การดัดแปลง

การดัดแปลง
คืออะไร ?

ดัดแปลง หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด
หรือขยาย ซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน
น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่าง ๆ
ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม

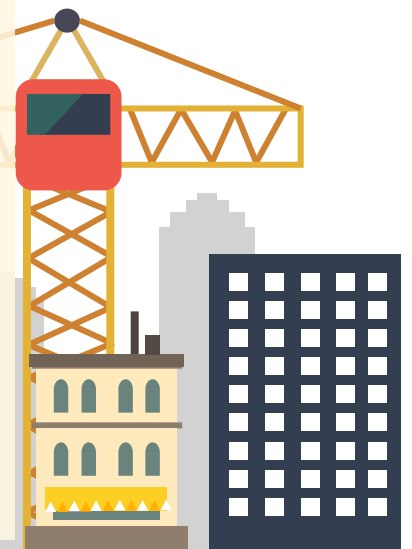
ตัวอย่าง

การต่อเติมหลังคาด้านหลังตึกแถวหรือทาวน์เฮาส์ การต่อเติมหลังคาคลุมชั้นดาดฟ้า ถือว่าเป็น
การดัดแปลงอาคาร เพราะมีการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม รูปทรงและเนื้อที่ของอาคาร หรือการติดตั้ง
เสาสูง ซึ่งเป็นโครงเหล็ก เพื่อรับสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่บนชั้นดาดฟ้า ก็ถือว่าเป็นการดัดแปลง
อาคาร เพราะเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้กับโครงสร้างอาคาร เป็นต้น

อย่างไรก็ตามการดัดแปลงในบางกรณีก็ไม่ต้องการขออนุญาต

• กรณีไหนจึงไม่ต้องขออนุญาตการดัดแปลง?

1. การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของอาคารโดยใช้วัสดุที่มีขนาด
จำนวน และชนิดเดียวกับของเดิม เว้นแต่การเปลี่ยนโครงสร้าง
ของอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรง
หรือเหล็กโครงสร้างรูปพรรณ
2. การเปลี่ยนส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร
โดยใช้วัสดุชนิดเดียวกับของเดิม หรือวัสดุชนิดอื่นซึ่งไม่
เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่ส่วนหนึ่งส่วนใดของโครงสร้างของอาคารเดิม
เกินร้อยละสิบ



- กรณีไหนจึงไม่ต้องขออนุญาตการดัดแปลง?
 3. การเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการขยาย ซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่ส่วนหนึ่งส่วนใดของโครงสร้างของอาคารเดิมเกินร้อยละสิบ
 4. การลดหรือการขยายเนื้อที่ของหลังคาหรือของพื้นชั้นหนึ่งชั้นใด ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้น รวมกันไม่เกิน 5 ตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน
 5. การติดตั้งแผงเซลล์แสงอาทิตย์ของระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคารอยู่อาศัยที่มีขนาดพื้นที่ติดตั้งไม่เกิน 160 ตร.ม. และมีน้ำหนักรวมไม่เกิน 20 กก./ตร.ม. โดยต้องมีผลการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงและรับรองโดยวิศวกรโยธา และแจ้งเจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบก่อนดำเนินการ



1.3.3 การรื้อถอน

การรื้อถอน
คืออะไร?

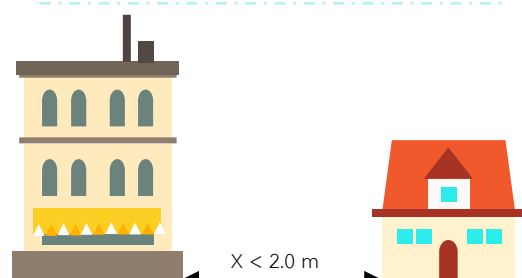
รื้อถอน หมายความว่า รื้อส่วนอันเป็นโครงสร้างของอาคารออกไป เช่น เสา คาน ตง หรือส่วนอื่นของโครงสร้างตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

อาคารที่ต้องขออนุญาตรื้อถอน คือ อาคารดังต่อไปนี้

อาคารที่มีส่วนสูงเกิน 15 เมตร
ซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือ
ที่สาธารณะน้อยกว่าความสูง
ของอาคาร



อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือ
ที่สาธารณะน้อยกว่า 2 เมตร



ส่วนอื่นของโครงสร้างของอาคารที่ต้องขออนุญาตรื้อถอน ได้แก่

การรื้อถอน

รื้อถอนกันสาดคอนกรีตเสริมเหล็ก

รื้อถอนผนังหรือฝาที่เป็นโครงสร้างของอาคาร
หรือผนังหรือฝาคอนกรีตเสริมเหล็ก

รื้อถอนบันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก

รื้อถอนพื้นคอนกรีตเสริมเหล็กตั้งแต่พื้นที่ชั้นที่ 2
ของอาคารขึ้นไป



ที่มา : ข้อ 2 กฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528)ฯ

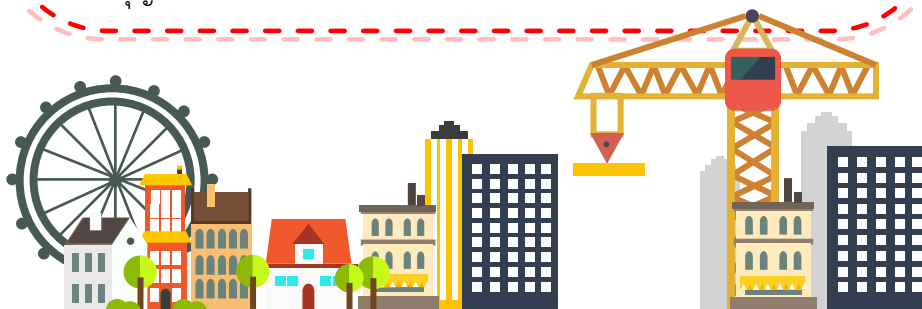
1.3.4 การใช้ / การเปลี่ยนการใช้

การใช้ / การเปลี่ยนการใช้
คืออะไร?

การใช้ คือ การเข้าอยู่ หรือเข้าใช้สอยอาคาร

การเปลี่ยนการใช้ คือ การเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้เป็นประเภท
ควบคุมการใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้ประเภทหนึ่งไปเป็น
ควบคุมการใช้อีกประเภท

ยกตัวอย่างเช่น อาคารเดิมได้รับอนุญาตเป็นบ้านพักอาศัย ต่อมาต้องการทำ
เป็นหอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม ต่อมาต้องการทำเป็นโรงแรม ต้องยื่น
ขออนุญาตเปลี่ยนการใช้ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อน

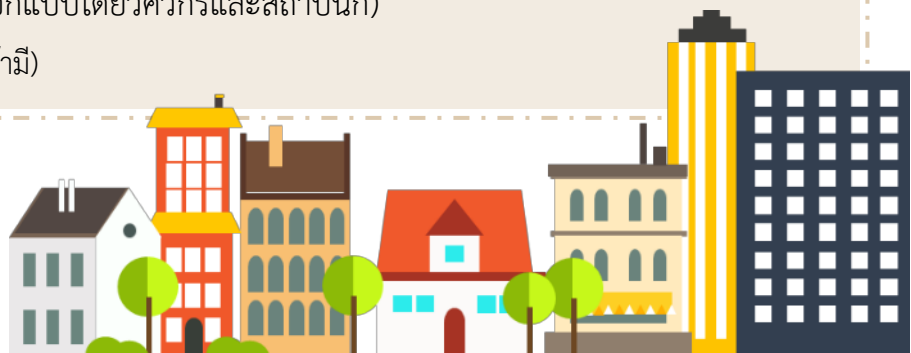


1.3.5 การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เอกสารประกอบการขออนุญาต

เอกสารที่สำคัญ ได้แก่

1. แบบฟอร์มคำขออนุญาต (แบบ ข.1)
2. แบบแปลน แผนผังบริเวณ และรายการประกอบแบบแปลน จำนวน 5 ชุด
3. รายการคำนวณ 1 ชุด (กรณีก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรหรือวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่)
4. สำเนาใบประกอบวิชาชีพของสถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบ (กรณีที่เป็นอาคารควบคุมตามกฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพ)
5. สำเนาโฉนดที่ดิน / น.ส.3 / ส.ค.1
6. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในเขตที่ดิน (กรณีเจ้าของอาคารไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ที่อาคารนั้นตั้งอยู่)
7. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน (กรณีที่อาคารก่อสร้าง ชิดเขตที่ดิน น้อยกว่า 50 เซนติเมตร)
8. หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนเจ้าของอาคาร (หรือหนังสือมอบอำนาจ กรณีที่ตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต)
9. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาต ที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน (กรณีนิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)
10. หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)
11. หนังสือรับรองการได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมหรือผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ที่ออกโดยสภาสถาปนิกหรือสภาวิศวกร แล้วแต่กรณี (กรณีอาคารออกแบบโดยวิศวกรและสถาปนิก)
12. เอกสารอื่น ๆ (ถ้ามี)



1.3.6 ข้อยกเว้นเรื่องแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

ประกอบด้วยอาคารดังต่อไปนี้

1. อาคารอยู่อาศัยไม่เกินสองชั้นและพื้นที่อาคารไม่เกิน 150 ตารางเมตร
2. อาคารเก็บผลิตผลทางการเกษตรที่มีพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร
3. อาคารเลี้ยงสัตว์ที่มีพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร
4. รั้ว กำแพง ประตู เฝิงหรือแผงลอย
5. หอถังน้ำที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร

สำหรับอาคารข้างต้นเหล่านี้ การขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือ เคลื่อนย้ายอาคาร ภายในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลและไม่อยู่ในพื้นที่ที่มีกฎหมาย เกี่ยวกับการห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ให้เพียงแต่ยื่น “แผนผัง บริเวณ” ซึ่งแสดงแนวเขตที่ดิน แปลนพื้นที่ชั้นล่าง และที่ตั้งอาคาร โดยสังเขปและเอกสาร แสดงสิทธิการครอบครองที่ดิน โดยไม่ต้องยื่นรายละเอียดแบบแปลน



ที่มา : ข้อ 2 วรรค 5 กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาต การอนุญาต การต่ออายุ ใบอนุญาต การโอนใบอนุญาต การออกใบรับรอง และการออกใบแทนตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2564

1.3.7 การพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

01

ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาต หรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตพร้อมด้วยเหตุผล ให้ผู้ยื่นขอรับใบอนุญาตทราบ ภายใน 45 วัน นับตั้งแต่วันที่รับคำขอ

02

ในกรณีมีเหตุจำเป็นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่สามารถออกใบอนุญาตได้ ภายใน 45 วัน เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถขยายเวลาได้อีกไม่เกิน 2 ครั้ง ครั้งละ 45 วัน แต่ต้องมีการแจ้งการขยายเวลาพร้อมเหตุผล ให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบ

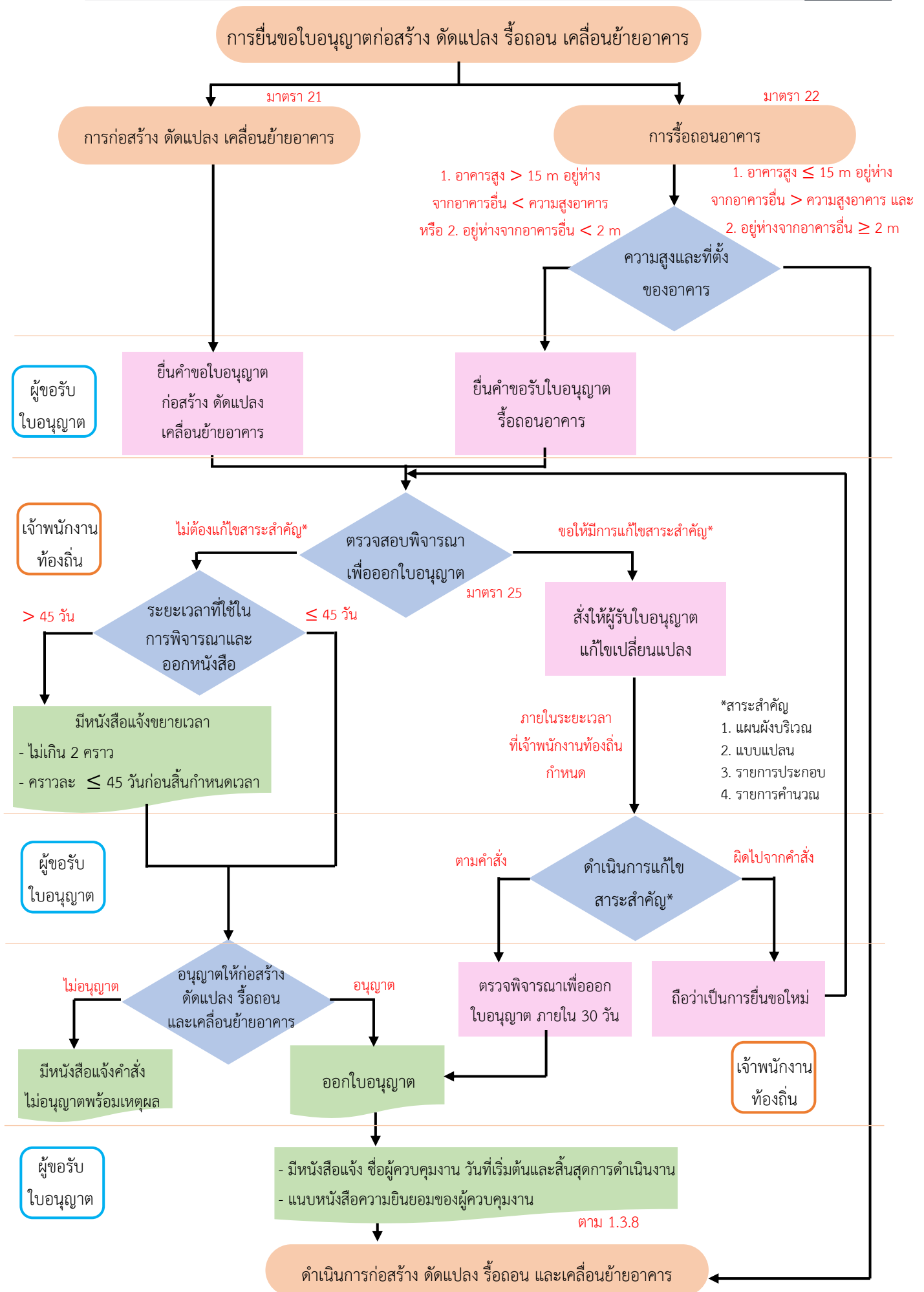
03

เมื่อมีการตรวจพิจารณาคำขอรับใบอนุญาต หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นพบว่า แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณไม่ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องมีคำสั่งแก้ไขพร้อมกำหนดระยะเวลาในการแก้ไขให้ผู้ยื่นขอทราบและปฏิบัติโดยเร็ว

04

เมื่อผู้ยื่นขอได้แก้ไขแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณตามคำสั่งพนักงานท้องถิ่นแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจพิจารณาภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแบบที่ได้แก้ไข หากผู้ยื่นขออนุญาตได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงผิดไปจากคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ให้ยื่นคำขออนุญาตใหม่ (ดูรายละเอียดแผนผังในหน้า 17)





1.3.8 เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้ว

1. เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้ว ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องมีหนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานกับวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานมาด้วย
2. ผู้ควบคุมงานจะเป็นเจ้าของอาคารก็ได้ แต่ถ้าอาคารนั้นเป็นอาคารที่กฎหมายวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมกำหนดเป็นวิชาชีพควบคุม ต้องเป็นวิศวกรหรือสถาปนิกที่ได้รับใบอนุญาต
3. ถ้าต้องการเปลี่ยนผู้ควบคุมงาน ต้องแจ้งบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงานคนเดิม และแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานคนใหม่
4. ในระหว่างการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องมีใบอนุญาต รวมทั้งแบบแปลนแผนผังที่ได้รับอนุญาต ไว้ ณ สถานที่ดำเนินการ เพื่อให้นายช่าง นายตรวจ สามารถตรวจสอบได้

ที่มา : มาตรา 29 และมาตรา 30 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535

1.3.9 การแจ้งก่อสร้างอาคาร

บางกรณีเจ้าของอาคารอาจมีความจำเป็นเร่งด่วน หรือไม่สามารถรอการพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ กฎหมายควบคุมอาคารจึงได้กำหนดเจ้าของอาคารที่จะก่อสร้าง ดัดแปลง และรื้อถอน สามารถแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยไม่ต้องรอใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้

1. แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ โดยยื่นแบบฟอร์มก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน ตามแบบที่คณะกรรมการควบคุมอาคารกำหนด พร้อมทั้งเอกสารประกอบการแจ้ง

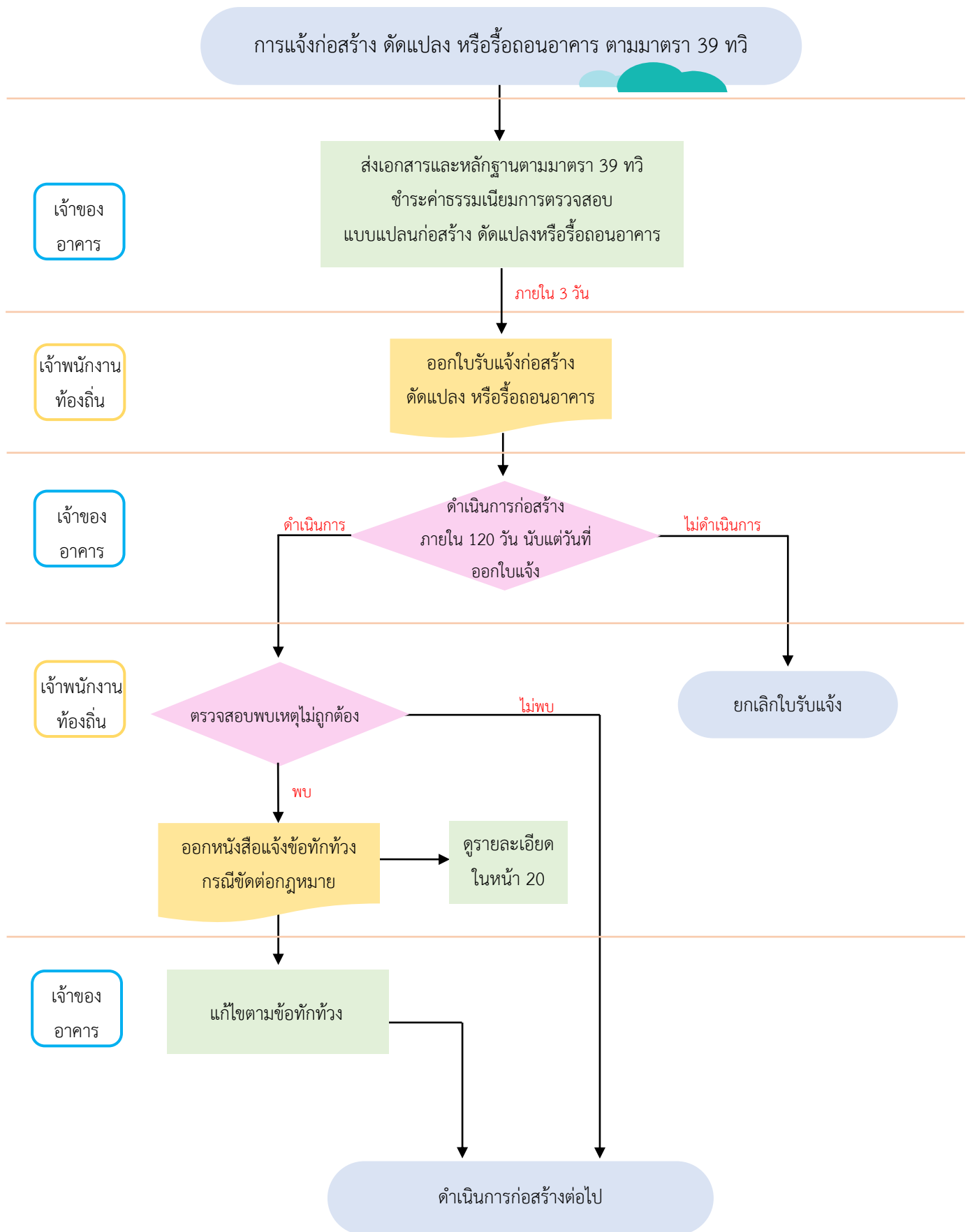
2. ชำระค่าธรรมเนียม

3. เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกใบรับแจ้ง เพื่อเป็นหลักฐานการแจ้งภายใน 3 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้ง เมื่อเจ้าของอาคารได้รับใบแจ้งแล้วสามารถดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนได้

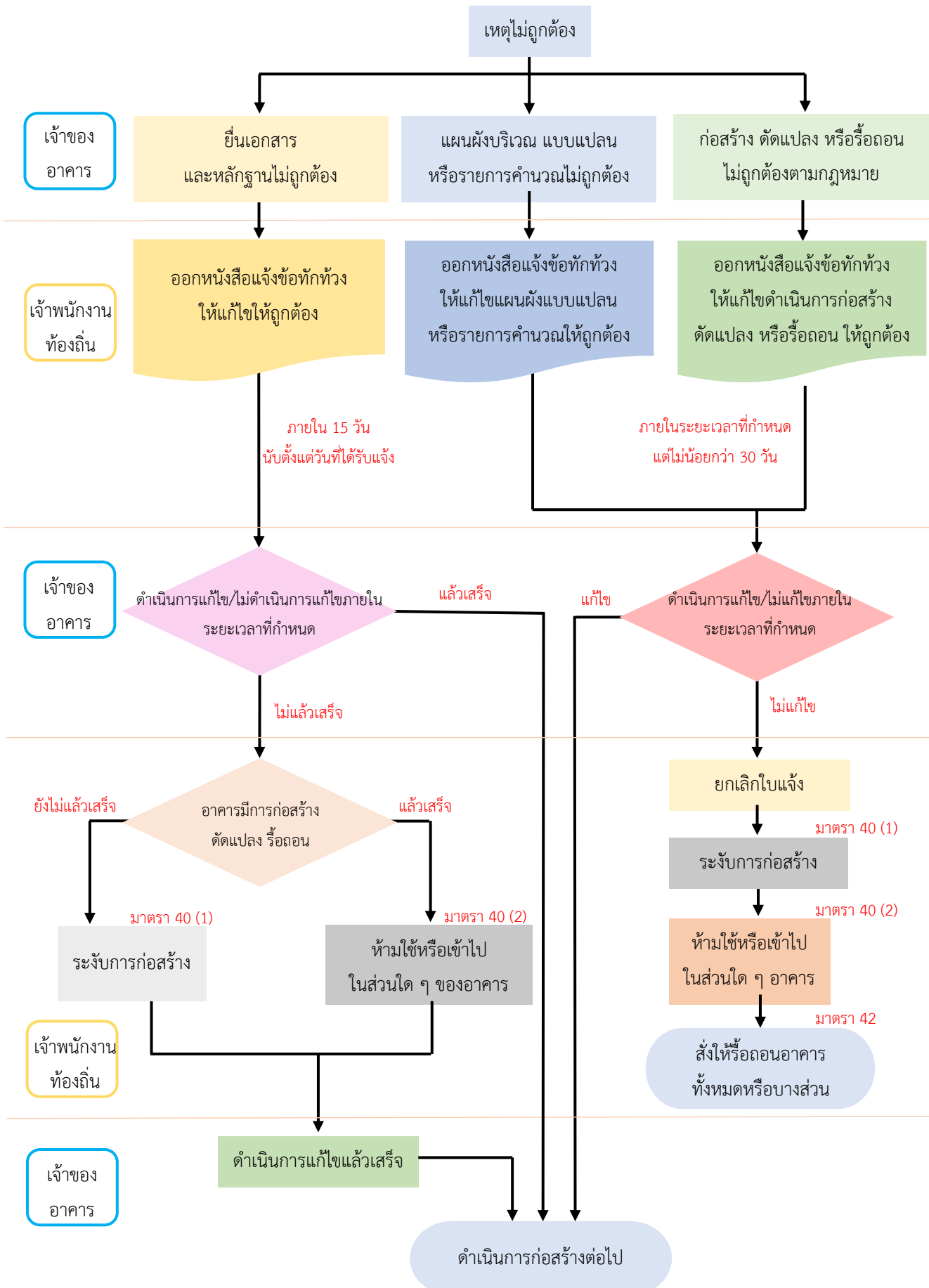
โดยผู้ออกแบบอาคารทั้งวิศวกรและสถาปนิก พร้อมทั้งแจ้งวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการ ตามมาตรา 39 ทวิ

ดูรายละเอียดแผนผังในหน้า 19

ที่มา : มาตรา 39 ทวิ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2558



กรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบว่าดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิไม่ถูกต้อง

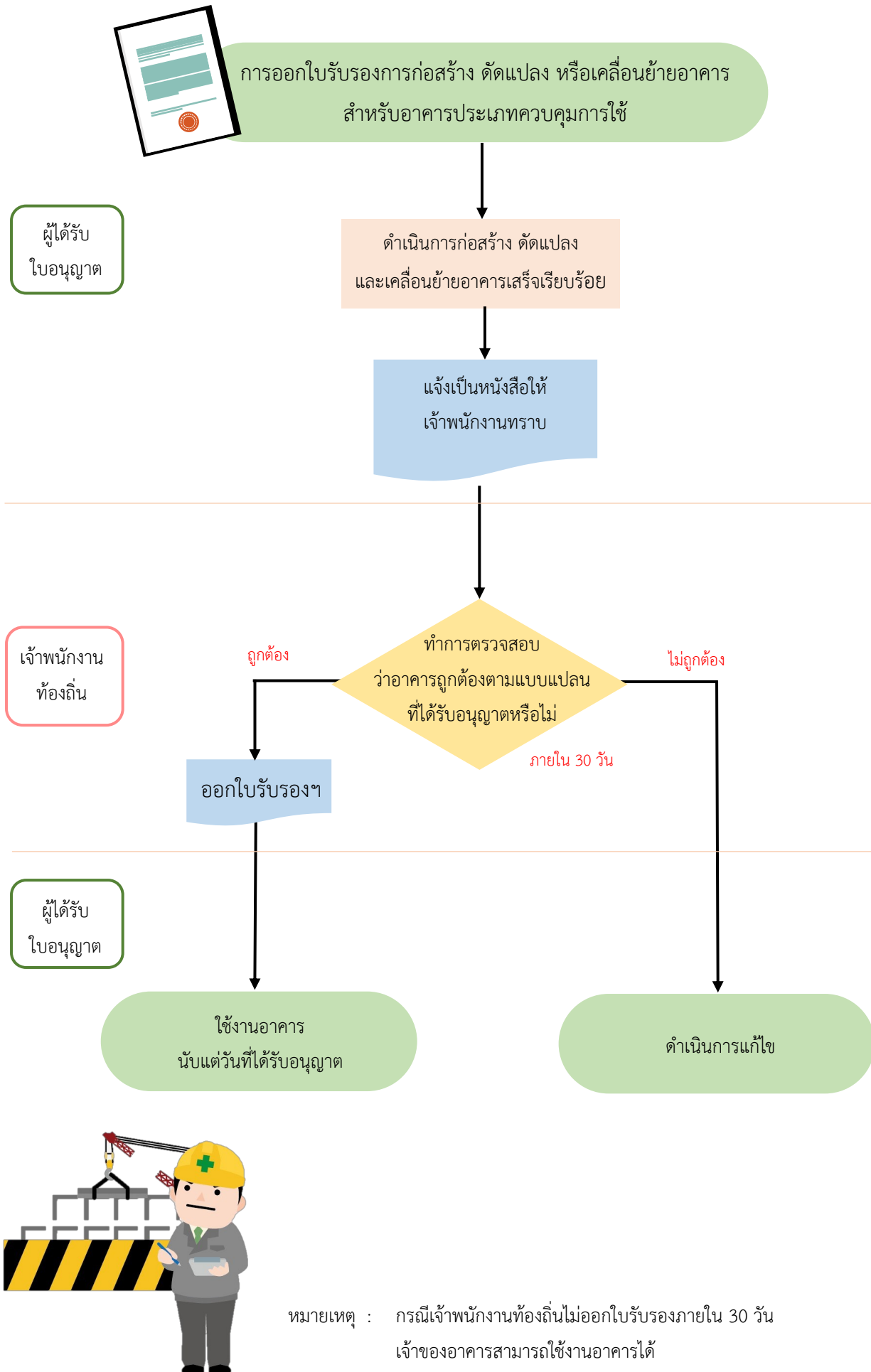


1.3.10 อาคารควบคุมการใช้

ประเภทของอาคารควบคุมการใช้

1. กำหนดในมาตรา 32 ได้แก่ คลังสินค้า โรงแรม อาคารชุด หรือสถานพยาบาล
2. กำหนดในกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2552 ได้แก่ อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข หรือกิจการอื่น ดังนี้
 - อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรม ที่มีพื้นที่ประกอบกิจการตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
 - อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่สำหรับประกอบกิจการตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
 - อาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมหรือประชุม ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
 - อาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
 - อาคารที่ใช้เป็นโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
 - อาคารที่ใช้เป็นสถานศึกษาตามกฎหมายว่าด้วยการศึกษาแห่งชาติ
 - อาคารสำหรับใช้เป็นหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพักที่มีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่
 - อาคารสำหรับใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่อาคารที่ใช้เก็บวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย





1.3.11 ค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต

ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ	20	บาท
ใบอนุญาตดัดแปลง	ฉบับละ	10	บาท
ใบอนุญาตรื้อถอน	ฉบับละ	10	บาท
ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย	ฉบับละ	10	บาท
ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้	ฉบับละ	20	บาท
ใบรับรอง	ฉบับละ	10	บาท
ใบอนุญาตให้ใช้ อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรมหรสพ	ฉบับละ	500	บาท
ใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคาร	ฉบับละ	100	บาท
ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง	ฉบับละ	5	บาท
ใบแทนใบอนุญาตสำหรับโรงแรมหรสพ	ฉบับละ	10	บาท

ที่มา : ข้อ 1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2528)ฯ ข้อที่ 2/1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 62 (พ.ศ. 2550)ฯ และข้อ 44 กฎกระทรวงว่าด้วยการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรมหรสพ ประเภทและระบบความปลอดภัยของโรงแรมหรสพ และอัตราค่าธรรมเนียมสำหรับการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรมหรสพ พ.ศ. 2550

ค่าธรรมเนียมการต่ออายุใบอนุญาต

ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ	20	บาท
ใบอนุญาตดัดแปลง	ฉบับละ	10	บาท
ใบอนุญาตรื้อถอน	ฉบับละ	10	บาท
ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย	ฉบับละ	10	บาท
ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมหรสพ	ฉบับละ	500	บาท

ที่มา : ข้อ 2 กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2528)ฯ และข้อ 44 กฎกระทรวงว่าด้วยการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรมหรสพ ประเภทและระบบความปลอดภัยของโรงแรมหรสพ และอัตราค่าธรรมเนียมสำหรับการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรมหรสพ พ.ศ. 2550



การคิดพื้นที่อาคาร ให้คิดพื้นที่ของพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้นที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ภายในขอบเขตของคานหรือภายในพื้นนั้น หรือภายในขอบเขตของผนังของอาคาร และรวมถึงเฉลียงหรือระเบียงด้วย แต่ไม่รวมพื้นดาดฟ้าที่ไม่สามารถขึ้นไปใช้สอยได้ และลานซักล้างที่ไม่ใช่ส่วนของอาคาร

ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน

1. อาคารซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกิน 12 เมตร ให้คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ 0.50 บาท
2. อาคารซึ่งสูงเกินสองชั้นแต่ไม่เกินสามชั้น หรือสูงเกิน 12 เมตร แต่ไม่เกิน 15 เมตร ให้คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ 2 บาท
3. อาคารซึ่งสูงเกินสามชั้นหรือสูงเกิน 15 เมตร ให้คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ 4 บาท
4. อาคารประเภทซึ่งจะต้องมีพื้นรับน้ำหนักบรรทุกทุกเกิน 500 กิโลกรัมต่อหนึ่งตารางเมตร ให้คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ 4 บาท
5. พื้นที่ของที่จอดรถ ที่กั๊บลรถ และทางเข้าออกของรถ ให้คิดตามพื้นที่ของที่จอดรถ ที่กั๊บลรถ และทางเข้าออกของรถรวมกัน ตารางเมตรละ 0.50 บาท ในกรณีที่อยู่ในอาคารไม่ต้องคิดค่าธรรมเนียม
6. ป้าย ให้คิดตามพื้นที่ของป้าย ตารางเมตรละ 4 บาท
7. อาคารประเภทซึ่งต้องวัดความยาว เช่น เชื้อน ท่อหรือทางระบายน้ำ รั้วหรือกำแพง คิดตามความยาว เมตรละ 1 บาท

ที่มา : ข้อ 3 กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2528)ฯ

อาคารที่ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียม

1. อาคารของกระทรวง ทบวง กรม ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์
2. อาคารของราชการส่วนท้องถิ่น ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์
3. อาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์
4. อาคารที่ทำการขององค์การระหว่างประเทศ หรือหน่วยงานที่ตั้งขึ้นตามความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ
5. อาคารที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลต่างประเทศ
6. อาคารชั่วคราวเพื่อใช้ประโยชน์ในการก่อสร้างอาคารถาวร ซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกิน 9 เมตร และมีกำหนดเวลารื้อถอน
7. อาคารเพื่อใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราวซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกิน 9 เมตร และไม่ใช่อาคารสาธารณะ อาคารพิเศษหรืออาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา 32 และมีกำหนดเวลารื้อถอน

ที่มา : ข้อ 4 กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2528)ฯ

1.3.12 อายุใบอนุญาตและการต่ออายุใบอนุญาต

ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร จะมีอายุตามที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตดังนี้

- (1) อาคารที่มีพื้นที่น้อยกว่า 10,000 ตารางเมตร มีอายุ 1 ปี
- (2) อาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร แต่ไม่ถึง 100,000 ตารางเมตร มีอายุ 2 ปี
- (3) อาคารตั้งแต่ 100,000 ตารางเมตรขึ้นไป มีอายุ 3 ปี

การขอต่อใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอต่อใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนใบอนุญาตนั้นสิ้นอายุ โดยจะมีอายุใบอนุญาต ดังนี้

- (ก) การต่ออายุใบอนุญาตครั้งแรก มีอายุเท่ากับใบอนุญาตที่ได้รับ
- (ข) หลังจากมีการต่ออายุใบอนุญาตครั้งแรกแล้ว ต่ออายุใบอนุญาตได้อีกก็ต่อเมื่อได้มีการก่อสร้างฐานรากแล้วเสร็จ หรือมีการก่อสร้างหรือดัดแปลงโครงสร้างอาคารเกินร้อยละสิบของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาต และต่ออายุใบอนุญาตให้ได้อีกไม่เกินสามครั้ง ๆ ละ 1 ปี

ที่มา : ข้อ 1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544)ฯ

1.3.13 ใบอนุญาตหายหรือชำรุด

ถ้าใบอนุญาตใด ๆ ก็ตามสูญหาย ถูกทำลายให้แจ้งความ แล้วนำใบรับแจ้งความนั้นไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อขอรับใบแทนใบอนุญาตนั้น

ถ้าใบอนุญาตใด ๆ ชำรุดในสาระสำคัญให้นำใบอนุญาตที่ชำรุดนั้นไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อขอรับใบแทนใบอนุญาตนั้น

ที่มา : มาตรา 39 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522



1.4

การตรวจสอบอาคาร



การตรวจสอบอาคาร

วัตถุประสงค์

เพื่อควบคุมอาคารให้มั่นคงแข็งแรง และมีความปลอดภัยต่อประชาชนที่เข้าใช้สอยอาคาร

การกำหนดมาตรการในการควบคุม 4 ขั้นตอน

1. ขั้นตอนการออกแบบ
2. ขั้นตอนการอนุญาตก่อสร้าง
3. ขั้นตอนการก่อสร้าง
4. ขั้นตอนการใช้



เมื่อมีการใช้งานมาแล้ว 1 ปี เจ้าของอาคารต้องจัดให้มีการตรวจสอบอาคาร และอุปกรณ์ประกอบของอาคาร เพื่อให้อาคารอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา และถูกต้องปลอดภัย

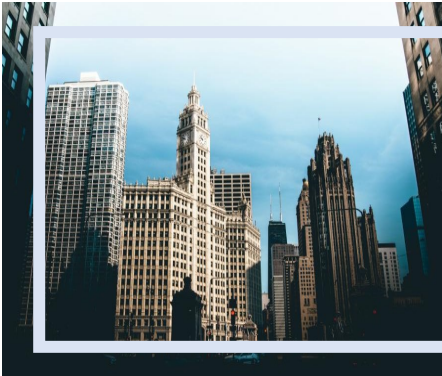
เหตุผลและความจำเป็นในการออกกฎหมายให้มีการตรวจสอบอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคารจะมีมาตรการควบคุมถึง 4 ขั้นตอน แต่ในขั้นตอนการใช้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารมักจะปล่อยปะละเลย ไม่ให้ความสำคัญในการดูแลบำรุงรักษาภายหลังที่มีการเปิดใช้อาคาร เช่น ระบบลิฟต์ไม่สมบูรณ์ หรือระบบป้องกันอัคคีภัยไม่ทำงาน จึงเป็นเหตุให้เกิดอันตรายและความเสียหายต่อชีวิตร่างกายและทรัพย์สินของประชาชน

ประเภทของอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคาร



ที่มา : ข้อ 1 และ 2 กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548



อาคารที่ต้องทำการตรวจสอบ คือ อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ และมีการใช้งานแล้วไม่น้อยกว่า 1 ปี และต้องส่งรายงานผลการตรวจสอบให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่น

คุณสมบัติของผู้ตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบเป็นวิศวกรหรือสถาปนิก หรือเป็นนิติบุคคลที่มีใบประกอบวิชาชีพ วิศวกรรมควบคุมหรือสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมาย และต้องผ่านการอบรมจากสถาบันฝึกอบรมที่ คณะกรรมการควบคุมอาคารให้การรับรอง โดยจะต้องขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบกับคณะกรรมการควบคุมอาคาร

บทกำหนดโทษ

ในกรณีเจ้าของอาคารฝ่าฝืนไม่ดำเนินการจัดให้มีการตรวจสอบอาคารจะมีโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับเป็นรายวันอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาท จนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้อง

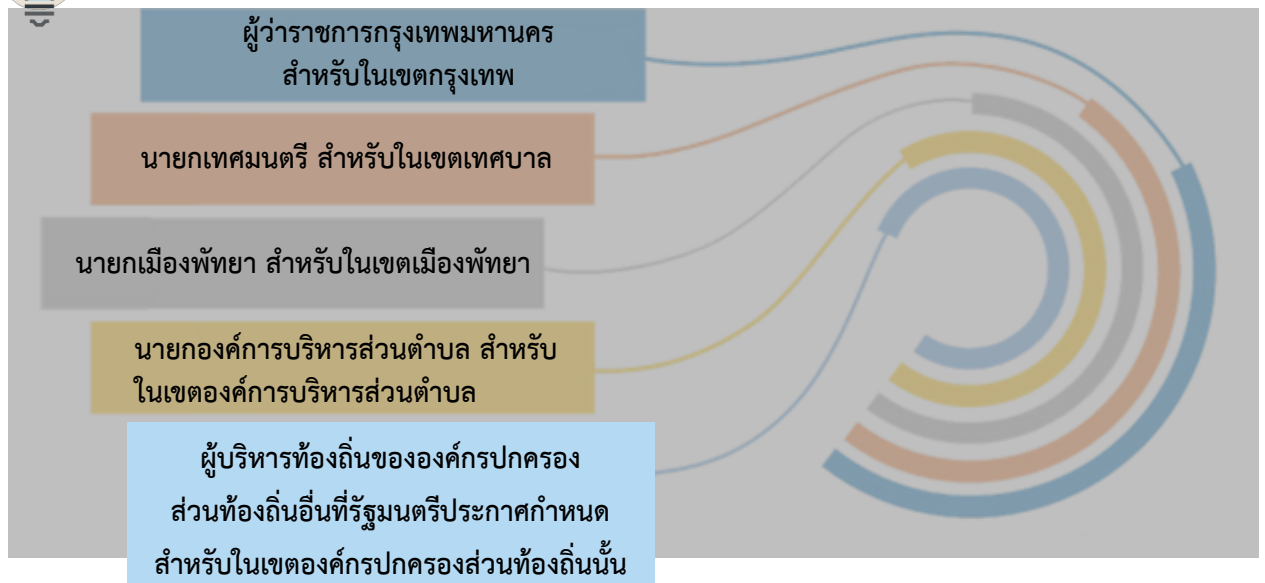
1.5

อำนาจหน้าที่ ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น





เจ้าพนักงานท้องถิ่น คือ???



เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการดังนี้

01

มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระวังการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

02

มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำความผิดดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว

03

ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขออนุญาตหรือแจ้งตามมาตรา 39 ทวิหรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้

04

ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงานหรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน โดยให้ดำเนินการรื้อถอนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น

05

ในกรณีที่มีการตัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กั๊บลรและทางเข้าออกของรล สำหรับอาคารเพื่การอื่น เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งระงับการกระทำและสั่งให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้กลับคืนสู่สภาพเดิมภายในระยะเวลาที่กำหนด

ที่มา : มาตรา 40 มาตรา 41 มาตรา 42 มาตรา 44 และมาตรา 45

แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535



หากเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารไม่รู้รื้อถอนอาคารตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดังต่อไปนี้

01

ยื่นคำขอฝ่ายเดียวโดยทำเป็นคำร้องต่อศาล เมื่อครบกำหนดระยะเวลาให้รื้อถอน แล้วไม่รู้รื้อถอนตามคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา 42 ขอให้ศาลมีคำสั่งจับกุมและกักขังบุคคลซึ่งมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยให้นำประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาใช้บังคับโดยอนุโลม

02

ดำเนินการหรือจัดให้มีการรื้อถอนอาคารดังกล่าวได้เอง โดยจะต้องปิดประกาศกำหนดการรื้อถอนไว้ในบริเวณนั้นแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 7 วัน และเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคาร ผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณอาคาร ผู้ควบคุมงาน และผู้ดำเนินการจะต้องร่วมกันเสียค่าใช้จ่ายในการนั้น เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้เป็นผู้กระทำหรือมีส่วนร่วมในการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย

03

ในการดำเนินการรื้อถอนอาคาร เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งดำเนินการแทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรแก่พฤติการณ์แล้ว บุคคลจะเรียกร้องค่าเสียหายจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งดำเนินการแทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ได้

04

วัสดุก่อสร้างที่ถูกรื้อถอนและสิ่งของที่ขนออกจากอาคารส่วนที่มีการรื้อถอน ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจยึดและเก็บรักษาไว้ หรือขายและถือเงินไว้แทนได้ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2526)^๓ และถ้าเจ้าของมิได้เรียกเอาทรัพย์สินหรือเงินนั้นคืนภายใน 30 วันนับแต่วันที่มีการรื้อถอนให้ทรัพย์สินหรือเงินนั้นตกเป็นของราชการส่วนท้องถิ่นนั้นเพื่อนำมาเป็นค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ที่มา : มาตรา 43 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535



อาคารมีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

อาคารซึ่งก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายโดยได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ หรือได้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้ดำเนินการแก้ไขตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง ในกรณีที่ไม่มีการปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น และถ้าอาคารนั้นอาจเป็นอันตรายอย่างร้ายแรงต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้นได้โดยให้นำมาตรา 42 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ที่มา : มาตรา 46 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522



เจ้าพนักงานท้องถิ่น มีอำนาจสั่งให้ดำเนินการแก้ไขตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดตามกฎหมายกระทรวงการแก้ไขอาคารที่มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2563 ดังนี้

01

กรณีอาคารที่ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายโดยได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการแก้ไขให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา 9 หรือมาตรา 10 ที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่ได้รับอนุญาตหรือใบรับแจ้งให้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้

02

กรณีอาคารที่ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายก่อนวันที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ใช้บังคับ และอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 หรือพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช 2476 ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการแก้ไขให้เป็นไปตามกฎกระทรวง เทศบัญญัติ ข้อบัญญัติจังหวัด กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งที่ได้ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 หรือพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช 2476 แล้วแต่กรณีที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควรเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้

03

กรณีอาคารที่ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายก่อนวันที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ใช้บังคับ แต่ไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 หรือพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช 2476 ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการแก้ไขเท่าที่จะกระทำได้ ตามความจำเป็นและความเป็นธรรมแก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควรเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้

04

กรณีอาคารเป็นอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารสาธารณะ อาคารชุมนุมคน อาคารชุด หอพัก อาคารอยู่อาศัยรวม โรงงาน ภัตตาคาร สำนักงาน หรือคลังสินค้า มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการแก้ไขอาคารดังกล่าว มีระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควรเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้

ที่มา : ข้อ 3, 4 และ 5 กฎกระทรวงการแก้ไขอาคารที่มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2563

แผนผังอาคาร

จัดให้มีการติดตั้งแผนผังของอาคารแต่ละชั้นติดไว้ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจนที่บริเวณห้องโถงหรือหน้าลิฟต์ทุกแห่งของทุกชั้น และที่บริเวณพื้นชั้นล่างของอาคารต้องติดตั้งแบบแปลนและแผนผังของอาคารทุกชั้นเก็บรักษาไว้ที่ห้องควบคุมหรือห้องที่สามารถเข้าถึงได้ง่ายเพื่อให้สามารถตรวจสอบได้โดยสะดวก

แผนผังของอาคารแต่ละชั้นประกอบด้วย

1. ตำแหน่งของห้องทุกห้องของชั้นที่ติดตั้งแผนผัง
2. ตำแหน่งที่ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง และตู้สายฉีดน้ำดับเพลิง หรือหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิง และอุปกรณ์ฉุกเฉินอื่น ๆ ของชั้นที่ติดตั้งแผนผัง
3. ตำแหน่งประตูและเส้นทางหนีไฟของชั้นที่ติดตั้งแผนผัง
4. ตำแหน่งลิฟต์ดับเพลิงของชั้นที่ติดตั้ง ในกรณีที่อาคารมีลิฟต์ดับเพลิงติดตั้งอยู่
5. ตำแหน่งที่ติดตั้งแผนผัง

ระบบไฟส่องสว่างสำรอง

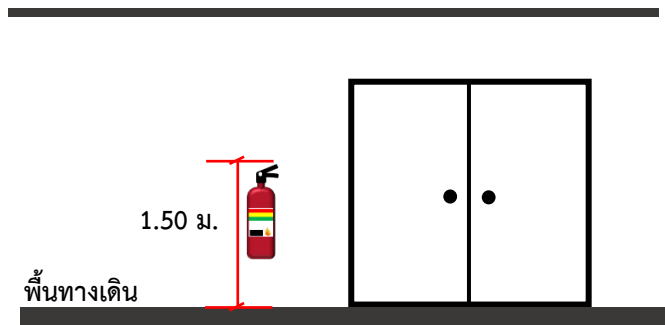


ติดตั้งระบบไฟส่องสว่างสำรองเพื่อให้มีแสงสว่างสามารถมองเห็นช่องทางเดินได้ขณะเพลิงไหม้ และมีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของประตูหนีไฟทุกชั้นด้วยตัวอักษรที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน โดยตัวอักษรต้องมีขนาดไม่เล็กกว่า 10 เซนติเมตร



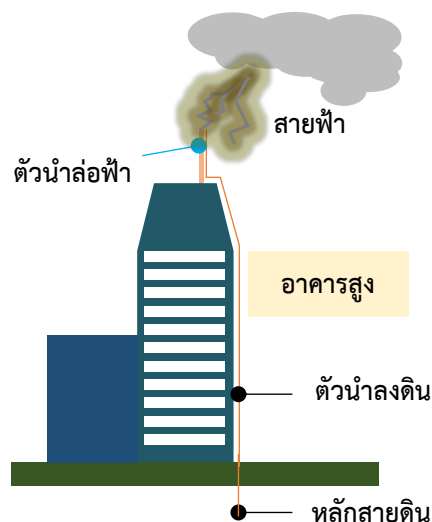
เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ หรือเครื่องดับเพลิงยกหัว

ติดตั้งเครื่องมือดับเพลิงแบบมือถือหรือเครื่องดับเพลิงยกหัวที่อยู่ในสภาพใช้งานได้ตลอดเวลาในแต่ละชั้นของอาคาร ตามชนิดและขนาดที่เหมาะสมสำหรับดับเพลิงที่เกิดจากประเภทของวัสดุในอาคารนั้น แต่ต้องมีขนาดบรรจุสารเคมีไม่น้อยกว่า 4 กิโลกรัม โดยให้มีเครื่องดับเพลิงแบบมือถือหรือเครื่องดับเพลิงยกหัว 1 เครื่องต่อพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ละเครื่องมีระยะห่างกันไม่เกิน 45 เมตร ในการติดตั้งเครื่องดับเพลิงดังกล่าวต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร ในที่ที่สามารถมองเห็นได้ง่ายและสามารถเข้าใช้สอย



ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า

ติดตั้งระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่าในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ซึ่งประกอบด้วยตัวนำล่อฟ้า ตัวนำลงดิน และหลักสายดินที่เชื่อมโยงกันเป็นระบบ โดยการออกแบบให้เป็นไปตามหลักวิชาการ เพื่อความปลอดภัยทางไฟฟ้า



ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

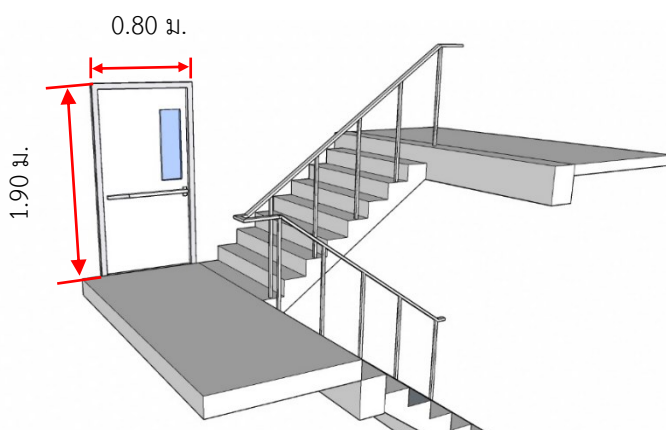
ติดตั้งระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ทุกชั้นในอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ หรืออาคารชุมนุมคน โดยระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้อย่างน้อยต้องประกอบด้วย

1. อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง
2. อุปกรณ์ตรวจจับอัตโนมัติ อุปกรณ์แจ้งเหตุที่ใช้มือและแผงควบคุมระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้เพื่อให้อุปกรณ์ส่งสัญญาณทำงาน

บันไดหนีไฟ

ติดตั้งบันไดหนีไฟที่ไม่ใช่บันไดในแนวดิ่งเพิ่มจากบันไดหลักให้เหมาะสมกับพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้น ในอาคารที่มีความสูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีความสูงตั้งแต่สองชั้นขึ้นไป เพื่อให้สามารถลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ โดยบันไดหนีไฟต้องมีความมั่นคงแข็งแรงและมีลักษณะ ดังนี้

1. บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีผนังทุกด้านโดยรอบที่ทำด้วยวัสดุที่ไม่ติดไฟยกเว้นช่องระบายอากาศของผนังบันไดหนีไฟด้านที่เปิดสู่ภายนอก
2. บันไดหนีไฟและชานพัก ส่วนที่อยู่ภายนอกอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร และผนังด้านที่บันไดพาดผ่านเป็นผนังที่ทำด้วยวัสดุที่มีอัตราการทนไฟไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง
3. ประตูสู่บันไดหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุไม่ติดไฟ มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร และต้องเป็นบานเปิดที่สามารถเปิดออกได้สะดวกตลอดเวลาและสามารถเปิดกลับเข้าสู่อาคารได้ พร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เองเพื่อป้องกันควันและเปลวไฟมิให้เข้าสู่บันไดหนีไฟ

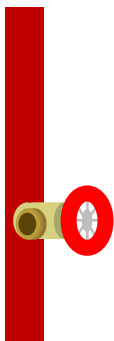


ติดตั้งผนังหรือประตูที่ทำด้วยวัสดุไม่ติดไฟที่สามารถปิดกั้นมิให้เปลวไฟหรือควันเข้าไปในบริเวณบันไดที่มีใช้บันไดหนีไฟในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

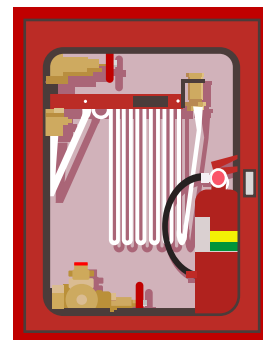
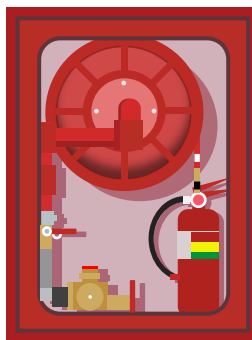
ระบบป้องกันเพลิงไหม้

ติดตั้งระบบป้องกันเพลิงไหม้ในอาคารสูง ซึ่งประกอบด้วยระบบท่อเย็นและหัวรับน้ำดับเพลิงที่มีลักษณะ ดังนี้

1. ท่อเย็นต้องเป็นโลหะผิวเรียบที่สามารถทนความดันใช้งานได้ไม่น้อยกว่า 1.2 เมกะปาสกาลมาตร โดยท่อดังกล่าวต้องทาสีน้ำมันสีแดงและติดตั้งตั้งแต่ชั้นล่างสุดไปยังชั้นสูงสุดของอาคาร ระบบท่อเย็นทั้งหมดต้องต่อเข้ากับท่อประธานส่งน้ำและระบบส่งน้ำจากแหล่งจ่ายน้ำของอาคาร และจากหัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร
2. บันไดหนีไฟทุกชั้นต้องจัดให้มีหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็วในตำแหน่งที่ใช้งานได้ สะดวกและไม่กีดขวางเส้นทางหนีไฟ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร พร้อมทั้งฝาครอบและโซ่ร้อยติดไว้
3. ภายในอาคารทุกชั้นต้องจัดให้มีตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงที่มีป้ายแสดงตำแหน่งที่สามารถมองเห็นได้ ชัดเจน โดยมีสายฉีดน้ำดับเพลิงขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร สายฉีดน้ำดับเพลิงต้องมีความยาวไม่เกิน 30 เมตร ติดตั้งในตำแหน่งที่ใช้งานได้สะดวก ไม่มีสิ่งกีดขวาง และเมื่อต่อจากหัวสายฉีดน้ำดับเพลิงแล้วสามารถนำไปใช้ดับเพลิงในชั้นนั้นได้
4. หัวรับน้ำดับเพลิงที่ติดตั้งภายนอกอาคารต้องเป็นชนิดข้อต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร ที่สามารถรับน้ำจากกรดดับเพลิงที่มีข้อต่อสวมเร็วแบบมีเช็วขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร ที่หัวรับน้ำดับเพลิงต้องมีฝาปิดเปิดที่มีโซ่ร้อยติดไว้ด้วย ระบบท่อเย็นทุกชุดต้องมีหัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคารหนึ่งหัวในที่ที่พนักงานดับเพลิงเข้าถึงได้โดยสะดวกที่สุด และให้อยู่ใกล้หัวดับเพลิงสาธารณะมากที่สุด และบริเวณใกล้หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคารต้องมีข้อความเขียนสีสะท้อนแสงว่า “หัวรับน้ำดับเพลิง” ให้มองเห็นชัดที่สุด



ท่อเย็น



ตู้สายฉีดน้ำดับเพลิง

ที่มา : ข้อ 5 กฎกระทรวงการแก้ไขอาคารที่มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2563

การควบคุมการลามไฟและการแพร่กระจายควัน

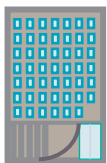
กันแยกพื้นที่ที่มีความเสี่ยงสูงต่อการเกิดอัคคีภัยในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ เช่น ห้องเก็บสิ่งของ หรือวัสดุจำนวนมาก ห้องเก็บวัตถุดิบอันตรายหรือวัตถุไวไฟ หรือห้องควบคุมระบบอุปกรณ์ของอาคาร โดยส่วนกันแยกนั้นต้องมีอัตราการทนไฟไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง หรือติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติ

จัดการอุดหรือปิดล้อมช่องท่อและช่องว่างระหว่างท่อที่ผ่านพื้นหรือผนังเพื่อป้องกันไม่ให้ควันและไฟลุกลาม และเพิ่มความปลอดภัยของส่วนกันแยกของพื้นหรือผนังทนไฟให้ใช้งานได้ตรงตามวัตถุประสงค์ โดยมีอัตราการทนไฟไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง

ติดตั้งผนังหรือประตูที่ทำด้วยวัสดุไม่ติดไฟที่สามารถปิดกั้นมิให้เปลวไฟหรือควันเข้าไปในบริเวณบันไดที่มีใช้บันไดหนีไฟในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

กรณีอาคารเก่าที่มีระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัย

ในกรณีที่อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารสาธารณะ อาคารชุมนุมคน อาคารชุด หอพัก อาคารอยู่อาศัยรวม โรงงาน ภัตตาคาร สำนักงาน หรือคลังสินค้า มีระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัย อยู่แล้ว แต่ไม่อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร แก้ไขให้ระบบความปลอดภัยดังกล่าวใช้งานได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน ในกรณี มีเหตุอันควรเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายเวลาออกไปอีกก็ได้



วิธีดำเนินการของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการสั่งดำเนินการแก้ไขอาคารที่มีสภาพ หรือมีการใช้ที่อาจเป็นภัยอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจ ไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษา คุณภาพสิ่งแวดล้อม

01

เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการแก้ไขอาคารได้ ก็ต่อเมื่อได้แต่งตั้งนายช่างเพื่อตรวจสอบสภาพ หรือการใช้อาคาร หรือระบบ ความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัย แล้วรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ ในรายงานนั้น อย่างน้อยต้องประกอบด้วยผลการตรวจสอบอาคาร สภาพปัญหาของอาคารที่จำเป็นต้องแก้ไข วิธีการแก้ไข ตลอดจนระยะเวลาในการแก้ไข

02

ถ้านายช่างตรวจสอบพบว่าอาคารนั้นมีสภาพหรือการใช้หรือระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยที่อาจจะก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตหรือร่างกาย และจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อบรรเทาเหตุโดยเร่งด่วน ให้นายช่างรีบรายงานเหตุดังกล่าวและวิธีการที่จะต้องดำเนินการเพื่อบรรเทาเหตุที่จะก่อให้เกิดอันตรายนั้นเพื่อให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งโดยเร็ว

03

ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่สามารถจัดหาหรือแต่งตั้งนายช่างเพื่อดำเนินการตรวจสอบอาคารได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถร้องขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองจัดส่งนายช่างที่อธิบดีแต่งตั้งร่วมเป็นนายช่างได้

04

ในกรณีเจ้าพนักงานท้องถิ่นพบว่า อาคารที่มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม หรือได้รับรายงานจากนายช่าง และเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่าเป็นกรณีฉุกเฉินไม่อาจรอช้าได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการเพื่อบรรเทาเหตุที่อาจก่อให้เกิดอันตรายดังกล่าวได้ทันทีตามวิธีการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดและถ้าหากมีความจำเป็น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสั่งห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้อาคารนั้นบางส่วนหรือทั้งหมดไว้ก่อนจนกว่าจะมีการแก้ไขเพื่อบรรเทาเหตุที่อาจก่อให้เกิดอันตรายนั้นแล้วก็ได้

04

คำสั่งให้แก้ไขอาคาร กรณีที่อาคารเป็นอันตรายต่อชีวิตหรือร่างกายที่เกิดจากความไม่มั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร เจ้าของอาคารจะต้องยื่นแบบที่รับรองโดยผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมไม่ต่ำกว่าระดับสามัญวิศวกรตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนดำเนินการ





กรณีอุปกรณ์อาคารมีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดังนี้

01

มีคำสั่งห้ามมิให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารใช้ หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ที่อุปกรณ์หรือบริเวณที่เปิดเผยและเห็นได้ง่ายที่อยู่ใกล้กับอุปกรณ์นั้น

02

มีคำสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ นั้นให้อยู่ในสภาพที่ปลอดภัยหรือสามารถใช้งานได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน ในกรณีมีเหตุอันสมควรเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้

03

ในกรณีที่ไม่มี การปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น และหากอุปกรณ์ดังกล่าวมีผลทำให้อาคารนั้นมีสภาพหรือการใช้ที่อาจเป็นอันตรายอย่างร้ายแรงต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งห้ามใช้อาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนไว้ก่อนก็ได้ และต้องจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ บริเวณอาคาร หรือบริเวณดังกล่าว

ที่มา : มาตรา 46 ทวิ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543



การสั่งหรือการแจ้งคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

01

การสั่งหรือการแจ้งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้ง เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ดำเนินการ หรือผู้ควบคุมงาน แล้วแต่กรณี ณ ภูมิลำเนาของผู้นั้น หรือทำเป็นบันทึก และให้บุคคลดังกล่าวลงลายมือชื่อรับทราบก็ได้

02

ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจดำเนินการส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือทำเป็นบันทึกให้ลงลายมือชื่อรับทราบได้ ให้ปิดประกาศสำเนาคำสั่งหรือหนังสือแจ้งแล้วแต่กรณีไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณที่ตั้งอาคารที่ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้นั้น และให้ถือว่าผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ดำเนินการ หรือผู้ควบคุมงาน ได้ทราบคำสั่งหรือหนังสือแจ้งนั้นแล้ว เมื่อพ้นกำหนด 7 วันนับแต่วันที่ได้มีการปิดประกาศ

03

การแจ้งคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่สั่งให้ระงับการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือให้รื้อถอนอาคาร ให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ซึ่งจะต้องรับคำสั่งดังกล่าว ณ ภูมิลำเนาของผู้นั้น และให้ปิดประกาศคำสั่งดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำความผิดดังกล่าว และให้ถือว่าผู้ซึ่งจะต้องรับคำสั่งได้ทราบคำสั่งนั้นแล้วเมื่อพ้นกำหนด 3 วันนับแต่วันที่ได้มีการปิดประกาศดังกล่าว

ที่มา : มาตรา 47 และมาตรา 47 ทวิ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535



การปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

01

เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจเข้าไปในอาคารหรือบริเวณที่ตั้งอาคารที่มีเหตุอันควรสงสัยว่ามีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ในเวลาระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก หรือในเวลาทำการของสถานที่นั้น เพื่อการนี้ให้มีอำนาจสอบถามข้อเท็จจริงหรือสั่งให้แสดงเอกสารหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องจากบุคคลที่อยู่หรือทำงานในสถานที่นั้น

02

ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจแต่งตั้งข้าราชการหรือพนักงานส่วนท้องถิ่นซึ่งมีความรู้หรือคุณสมบัติตามที่กำหนดในกฎกระทรวงให้เป็นนายตรวจหรือนายช่างได้

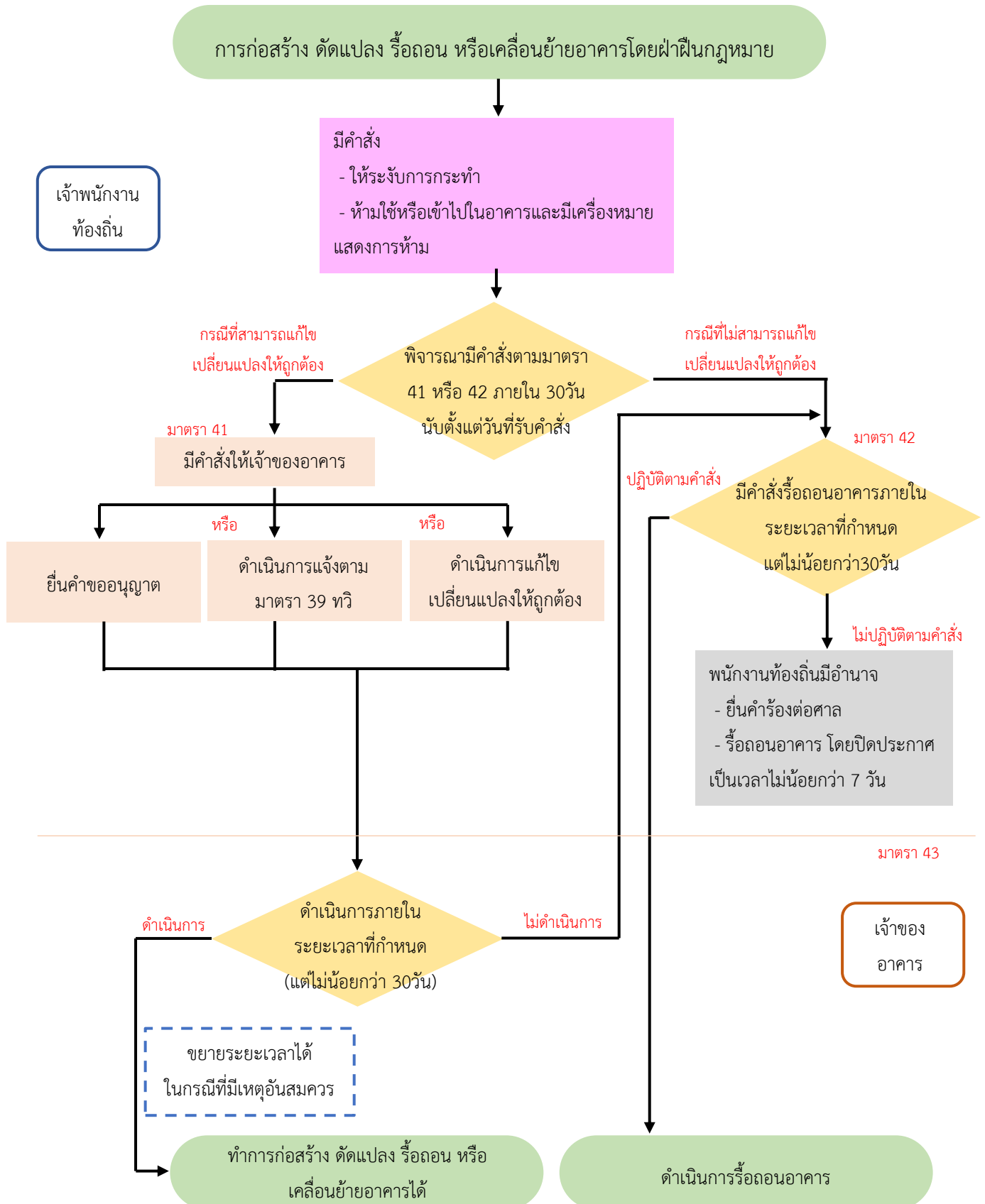
03

ในกรณีเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีเหตุอันสงสัยว่าผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร หรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคาร หรือผู้ควบคุมงาน อาจเป็นผู้กระทำหรือมีส่วนร่วมในการกระทำความผิด ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งให้บุคคลเช่นนั้นทราบ และให้มีหนังสือแสดงหลักฐานภายใน 30 นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เพื่อพิสูจน์ว่าเป็นการกระทำของผู้อื่น หากไม่สามารถพิสูจน์ได้ว่าเป็นการกระทำของผู้อื่น ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการแจ้งชื่อและการกระทำของบุคคลเช่นนั้นให้คณะกรรมการควบคุมอาคารทราบและให้แจ้งสภาวิศวกรและสภาสถาปนิกทราบเพื่อพิจารณาดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร และกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก

ที่มา : มาตรา 48 มาตรา 49 และมาตรา 49 ทวิ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543



ขั้นตอนการแจ้งการกระทำโดยฝ่าฝืนการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต



1.6

การอุทธรณ์





การอุทธรณ์

กฎหมายควบคุมอาคารได้ให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นผู้บังคับใช้กฎหมาย หากมีการปฏิบัติไม่ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งตามแบบฟอร์มที่กฎหมายกำหนด เพื่อสั่งให้ผู้ฝ่าฝืนปฏิบัติให้ถูกต้อง

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตกรุงเทพมหานคร

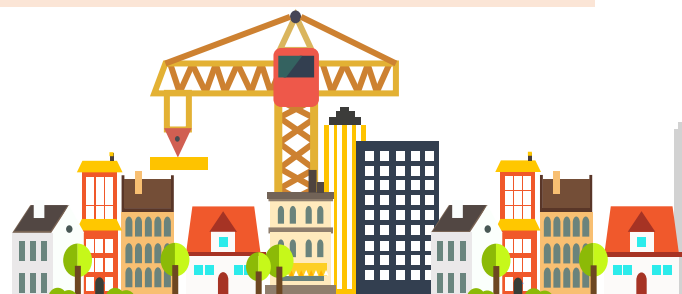
ประกอบด้วย

- ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ
- อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง เป็นกรรมการ
- ผู้แทนหน่วยงานอื่น อีก 4 หน่วยงานเป็นกรรมการ ได้แก่ ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ผู้แทนสภาวิศวกร ผู้แทนสถาปนิก
- รัฐมนตรีแต่งตั้งผู้ทรงคุณวุฒิไม่เกิน 6 คน โดยมาจากภาคเอกชนไม่น้อยกว่า 2 คน เป็นกรรมการ
- หัวหน้าสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร เป็นกรรมการและเลขานุการ

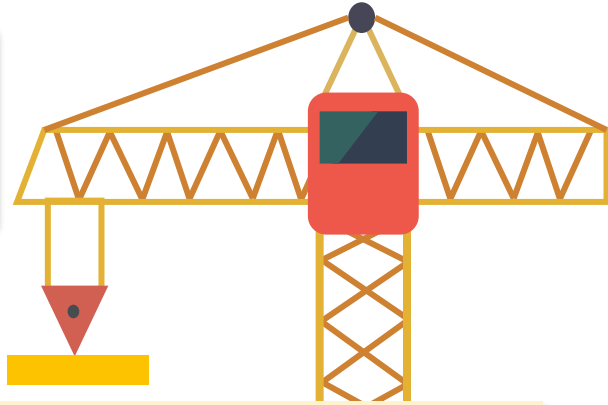
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตเทศบาล เขตเมืองพัทยา หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่น

ประกอบด้วย

- ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธานกรรมการ
- อัยการจังหวัด ซึ่งเป็นหัวหน้าทำการอัยการจังหวัด เป็นกรรมการ
- ปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งบุคคลอื่นอีกไม่เกิน 6 คน โดยมาจากภาคเอกชนไม่น้อยกว่า 2 คน เป็นกรรมการ
- โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด เป็นกรรมการและเลขานุการ



ขั้นตอนการพิจารณาอุทธรณ์



1

อุทธรณ์คำสั่งได้ภายใน 30 วัน

ผู้ได้รับคำสั่งยื่นหนังสืออุทธรณ์ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายใน 30 วันนับตั้งแต่ได้รับคำสั่ง

2

จัดส่งคำอุทธรณ์และเอกสารหลักฐาน

เจ้าพนักงานท้องถิ่นส่งเรื่องอุทธรณ์ พร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายใน 10 วัน

3

พิจารณาภายใน 60 วันหลังจากที่ได้รับเรื่องอุทธรณ์

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จะพิจารณามีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ภายใน 60 วันหลังจากที่ได้รับเรื่องอุทธรณ์

4

แจ้งผลพิจารณาอุทธรณ์

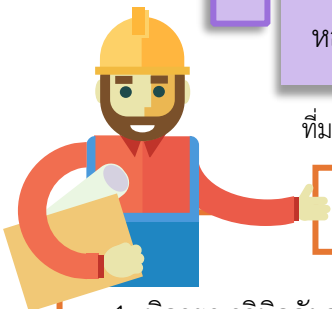
แจ้งผลการวินิจฉัยให้ผู้อุทธรณ์และเจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ ถ้าผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์ให้ยื่นคำฟ้องต่อศาลปกครอง ภายใน 30 วันหลังจากที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์

ที่มา : มาตรา 52 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีอำนาจหน้าที่

1. พิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้
2. มีหนังสือเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งให้บุคคลดังกล่าวส่งเอกสารหรือหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์
3. สอบถามข้อเท็จจริงหรือกระทำการใด ๆ เท่าที่จำเป็นเพื่อประกอบการพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์

ที่มา : มาตรา 51 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

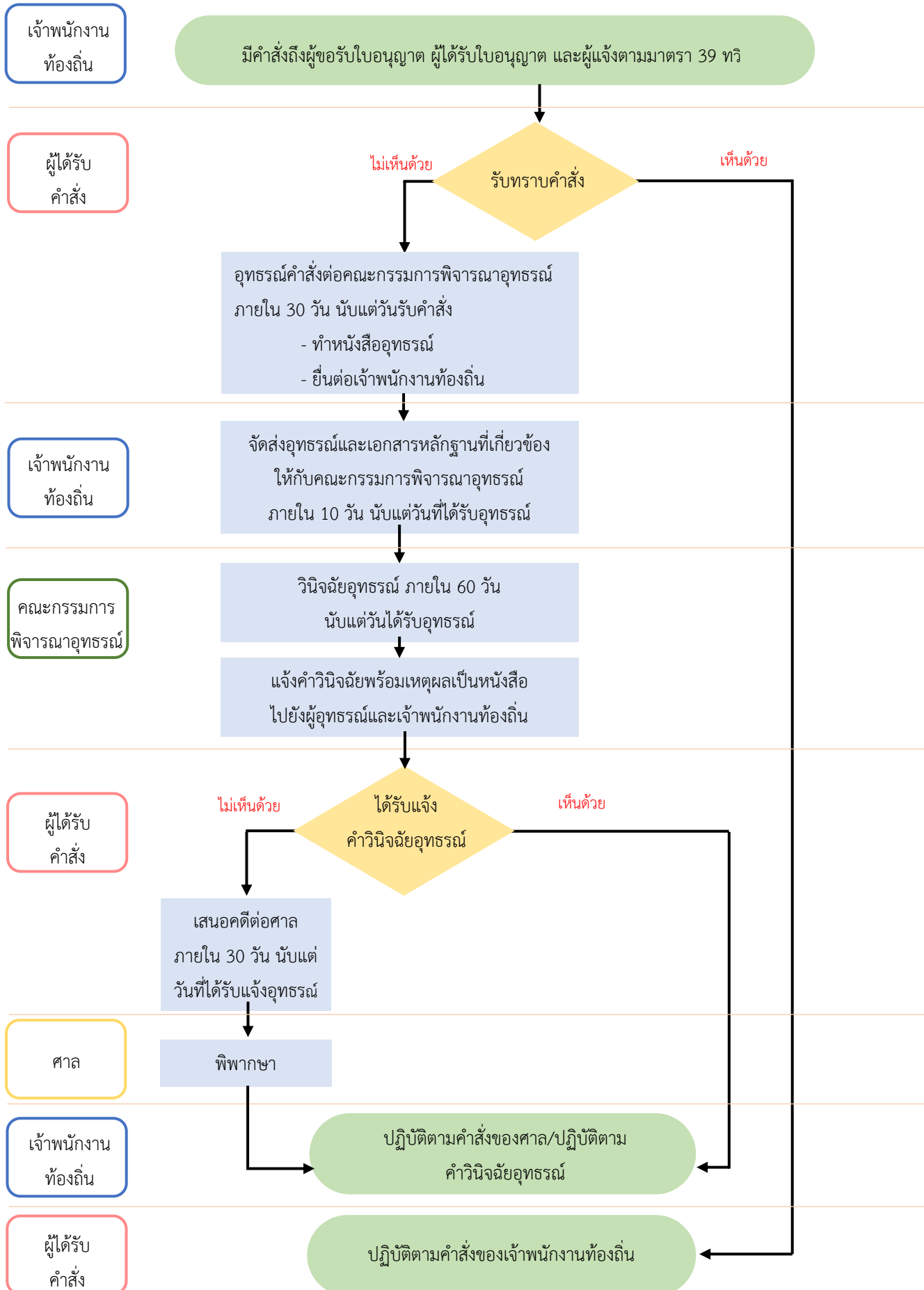


เอกสารหลักฐานที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องจัดส่งไปที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

- คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ให้ดำเนินการแก่อาคารมูลกรณีทั้งหมด
- หนังสืออุทธรณ์ต้องเป็นฉบับจริง
- รายงานการตรวจพบของเจ้าหน้าที่
- ใบอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารพร้อมแบบแปลน
- แผนผังบริเวณอาคารมูลกรณี และแผนผังที่ตั้งอาคาร
- ภาพถ่ายขณะที่ตรวจพบ
- หลักฐานการส่งคำสั่งและการปิดคำสั่ง

ข้อห้ามระหว่างการอุทธรณ์ : ในระหว่างอุทธรณ์ ห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นกระทำการอันใดแก่อาคารที่เป็นต้นเหตุของการอุทธรณ์นั้น เว้นแต่อาคารจะเป็นภัยอันตรายต่อบุคคลหรือทรัพย์สิน หรือมีลักษณะซึ่งไม่อาจรอได้

ขั้นตอนการอุทธรณ์



1.7

นายช่าง
นายตรวจ



นายช่าง

หมายความว่า ข้าราชการหรือพนักงานของราชการส่วนท้องถิ่น ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งให้เป็นนายช่าง หรือวิศวกรหรือสถาปนิก ซึ่งอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองแต่งตั้งให้เป็นนายช่าง

นายตรวจ

หมายความว่า ผู้ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งให้เป็นนายตรวจ



01

อำนาจหน้าที่นายช่าง นายตรวจ

นายช่างหรือนายตรวจมีอำนาจเข้าไปในบริเวณที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เพื่อตรวจสอบว่าได้มีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่

02

นายช่างมีอำนาจเข้าไปตรวจอาคารหรือบริเวณที่ตั้งอาคารซึ่งได้ดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารแล้วเสร็จ หรือมีเหตุอันควรสงสัยว่าอาคารใดมีการใช้หรือเปลี่ยนการใช้โดยฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

03

นายช่างหรือนายตรวจมีอำนาจสอบถามข้อเท็จจริง หรือสั่งให้แสดงเอกสารหรือหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องจากบุคคลที่อยู่หรือทำงานในสถานที่นั้น

04

นายช่างหรือนายตรวจต้องกระทำการในเวลาระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก หรือในเวลาทำการของสถานที่นั้น และนายช่างหรือนายตรวจแสดงบัตรประจำตัวเมื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องร้องขอบัตรประจำตัว

ที่มา : มาตรา 53 มาตรา 54 และมาตรา 55 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522



การแต่งตั้งนายช่าง นายตรวจ

ข้าราชการหรือพนักงานส่วนท้องถิ่นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะแต่งตั้งให้เป็น นายตรวจได้ อย่างน้อยต้องมีความรู้หรือคุณวุฒิต่างใดอย่างหนึ่ง

- ได้รับประกาศนียบัตรประโยคมัธยมศึกษาตอนปลายสายอาชีพ แผนกวิชาช่างก่อสร้าง แผนกวิชาช่างสำรวจ แผนกวิชาช่างโยธา และแผนกวิชาช่างเขียนแบบโยธา
- ได้รับประกาศนียบัตรตามที่ ก.พ. กำหนดว่าใช้เป็นคุณสมบัติเฉพาะสำหรับตำแหน่งช่างโยธา 1 หรือเทียบเท่า

ข้าราชการหรือพนักงานส่วนท้องถิ่นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะแต่งตั้งให้เป็น นายช่างได้ อย่างน้อยต้องมีความรู้หรือคุณวุฒิต่างใดอย่างหนึ่ง

- ได้รับประกาศนียบัตรชั้นสูง แผนกวิชาช่างก่อสร้าง แผนกวิชาช่างสำรวจ แผนกวิชาช่างโยธา และแผนกวิชาช่างเขียนแบบโยธา
- ได้รับประกาศนียบัตรตามที่ ก.พ. กำหนดว่าใช้เป็นคุณสมบัติเฉพาะสำหรับตำแหน่งช่างโยธา
- ได้รับประกาศนียบัตรวิชาช่างตรีตามหลักสูตรของทางราชการซึ่ง ก.พ. ได้รับรองแล้ว หรือได้รับอนุญาตพิเศษให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขา 1 วิศวกรรมโยธิตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม
- เป็นผู้ที่มีความรู้หรือคุณวุฒิของ นายตรวจ และเป็นข้าราชการหรือพนักงานส่วนท้องถิ่นตั้งแต่ระดับ 3 ขึ้นไป

วิศวกรหรือสถาปนิกซึ่งอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองจะแต่งตั้งให้เป็น นายช่าง

- ต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร หรือเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก
- เป็นบุคคลธรรมดา
- ไม่อยู่ระหว่างถูกพักใช้ใบอนุญาตหรือถูกเพิกถอนใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม
- เป็นผู้ปฏิบัติงานเกี่ยวกับงานอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือเป็นผู้มีความรู้ความสามารถ มีประสบการณ์ มีความชำนาญ หรือมีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านวิชาชีพนั้น ๆ



บัตรประจำตัวนายช่างและนายตรวจ

ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นผู้ออกบัตรประจำตัว

รูปถ่ายที่ติดบัตรประจำตัวนายช่างและบัตรประจำตัวนายตรวจให้ใช้รูปถ่ายที่ถ่ายไม่เกินหกเดือนก่อนวันยื่นคำขอมิบัตรประจำตัว ขนาด 2.5 x 3.0 เซนติเมตร ครึ่งตัว หน้าตรง ไม่สวมหมวก และแว่นตาสีเข้ม



ให้อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นผู้ออกบัตรประจำตัวนายช่างซึ่งแต่งตั้งจากวิศวกรหรือสถาปนิก

บัตรประจำตัวนายช่างและบัตรประจำตัวนายตรวจให้ใช้ได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในบัตรแต่ต้องไม่เกินห้าปีนับแต่วันออกบัตร

แบบบัตรประจำตัวนายช่าง

(ด้านหน้า)

5.4 ซม.

8.4 ซม.

บัตรประจำตัวนายช่าง
ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒
เลขที่
ในท้องที่
วันออกบัตร วันหมดอายุ

(ด้านหลัง)

5.4 ซม.

8.4 ซม.

รูปถ่ายครึ่งตัว
หน้าตรงไม่สวมหมวก
ขนาด ๒.๕x๓.๐ ซม.
ลายมือชื่อ
หมู่โลหิต

เลขประจำตัวประชาชนของผู้ถือบัตร
ชื่อ
ตำแหน่ง
สังกัด
ตำแหน่ง
ผู้ออกบัตร

1. ในท้องที่ เช่น กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา.... องค์การบริหารส่วนตำบล.... เป็นต้น
2. แสดงหมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน 13 หลัก
3. สังกัด เช่น กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา เทศบาล.... องค์การบริหารส่วนตำบล.... เป็นต้น
4. ตราครุฑสีแดงสำหรับหน่วยงานราชการ หรือตราสำนักงานของราชการส่วนท้องถิ่น
5. ในกรณีเป็นข้าราชการหรือพนักงานของราชการส่วนท้องถิ่นให้แต่งเครื่องแบบข้าราชการหรือเครื่องแบบพนักงานของราชการส่วนท้องถิ่น



บัตรประจำตัวนายตรวจ

(ด้านหน้า)

5.4 ซม.

8.4 ซม.

๑

ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เลขที่/.....

ในท้องที่/...../.....

วันออกบัตร/...../..... วันหมดอายุ/...../.....

(ด้านหลัง)

5.4 ซม.

8.4 ซม.

๒

๓

๔

รูปถ่ายครึ่งตัวแต่งเครื่องแบบข้าราชการหรือเครื่องแบบพนักงานส่วนท้องถิ่นหน้าตรง ไม่สวมหมวก ขนาด ๒.๕x๓.๕ ซม.

เลขประจำตัวประชาชนของผู้ถือบัตร

ชื่อ/.....

ตำแหน่ง/.....

สังกัด/.....

ลายมือชื่อ

ผู้ถือบัตร

ตำแหน่ง

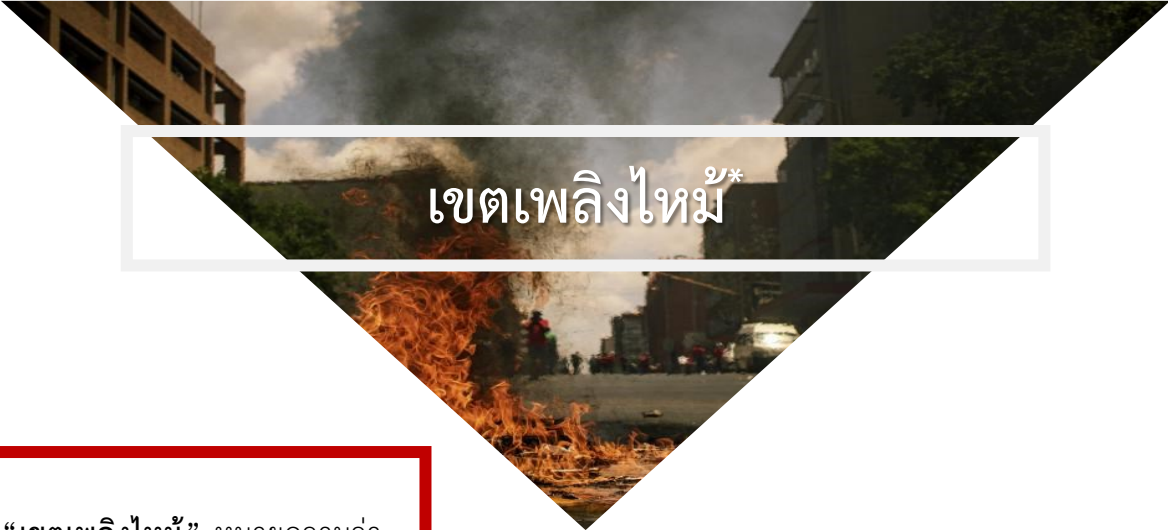
ผู้ออกบัตร

1. ในท้องที่ เช่น กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา.... องค์การบริหารส่วนตำบล.... เป็นต้น
2. แสดงหมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน 13 หลัก
3. สังกัด เช่น กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา เทศบาล.... องค์การบริหารส่วนตำบล.... เป็นต้น
4. ตราสำนักงานของราชการส่วนท้องถิ่น

1.8

เขตเพลิงไหม้





เขตเพลิงไหม้*

“เขตเพลิงไหม้” หมายความว่า บริเวณที่เกิดเพลิงไหม้อาคารตั้งแต่ 30 หลังคาเรือนขึ้นไปหรือมีเนื้อที่ตั้งแต่ 1 ไร่ ขึ้นไป รวมทั้งบริเวณที่อยู่ติดต่อกภายในระยะ 30 เมตร โดยรอบบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ด้วย

เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้อาคารเป็นจำนวนตั้งแต่ 30 หลังคาเรือนขึ้นไป หรือมีเนื้อที่ตั้งแต่ 1 ไร่ ขึ้นไป กฎหมายควบคุมอาคารจะเข้าไป มีบทบาทในการให้อำนาจท้องถิ่นเพื่อพิจารณาว่าสมควรปรับปรุง พื้นที่บริเวณนั้นหรือไม่อย่างไร เช่น ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค ระบบโครงข่ายถนน (ขยายพื้นผิวถนน ตัดถนนใหม่ ทำทางเท้า ฯลฯ) เป็นต้น

กฎหมายควบคุมอาคารได้กำหนดไว้ว่า ถ้ามีจำนวนอาคารที่ถูกเพลิงไหม้ตั้งแต่ 30 หลังคาเรือนขึ้นไป หรือบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ มีเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งไร่ขึ้นไป ไม่ว่าท้องถิ่นนั้นจะเป็นเขตควบคุมอาคาร หรือไม่ก็ตาม เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถเข้าไปดำเนินการปรับปรุงพื้นที่ที่เกิดเพลิงไหม้และบริเวณโดยรอบพื้นที่ที่เกิดเพลิงไหม้ในระยะ 30 เมตรได้



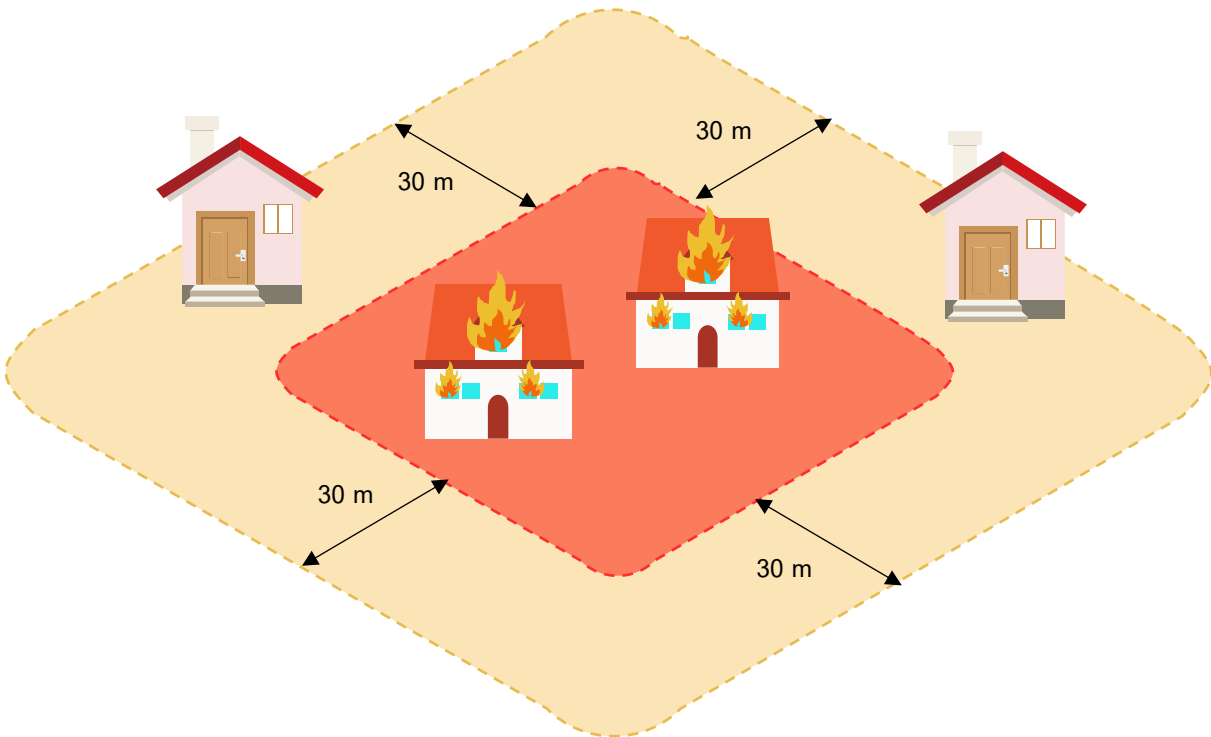
บริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ที่มีอาคารถูกเพลิงไหม้ตั้งแต่ 30 หลังคาเรือนขึ้นไป หรือ มีเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งไร่ขึ้นไป รวมทั้งบริเวณที่อยู่ติดต่อกภายในระยะ 30 เมตร โดยรอบบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ เรียก **เขตเพลิงไหม้**

1.8.1 การประกาศเขตเพลิงไหม้

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องพิจารณาว่าบริเวณเพลิงไหม้นั้นเข้าข่ายต้องดำเนินการประกาศเป็นเขตเพลิงไหม้หรือไม่ โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาดังนี้

- มีอาคารถูกเพลิงไหม้ตั้งแต่ 30 หลังคาเรือนขึ้นไป
- บริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ มีเนื้อที่ตั้งแต่ 1 ไร่ขึ้นไป

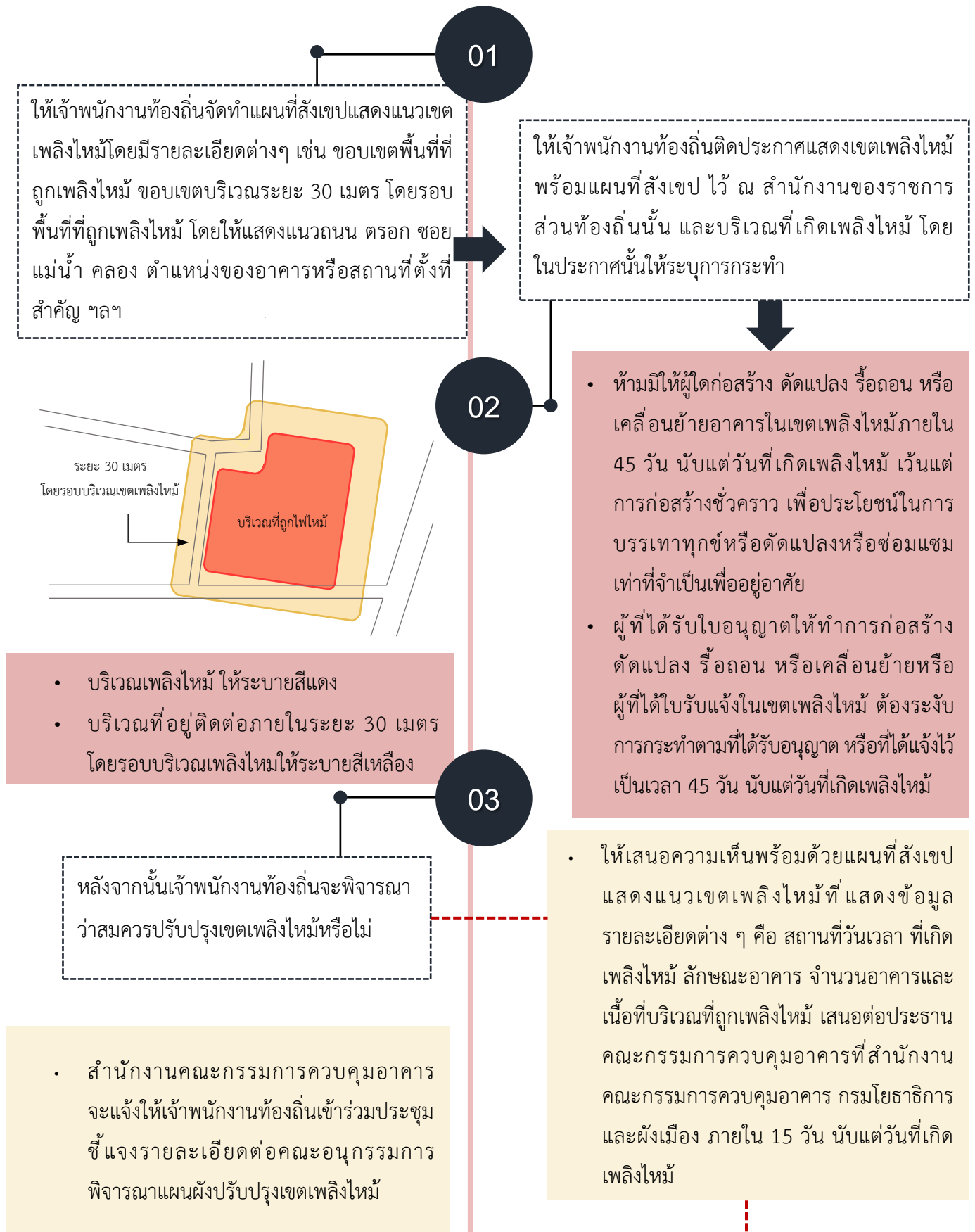
รวมทั้งบริเวณที่อยู่ติดต่อกภายในระยะ 30 เมตร โดยรอบบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้



1.8.2 กรณีที่ไม่เข้าข่ายเป็นเขตเพลิงไหม้

ในกรณีที่เหตุเพลิงไหม้ไม่เข้าข่ายที่ต้องดำเนินการประกาศเป็นเขตเพลิงไหม้ (อาคารถูกเพลิงไหม้น้อยกว่า 30 หลังคาเรือน หรือพื้นที่ที่เกิดเหตุเพลิงไหม้ มีเนื้อที่ไม่ถึง 1 ไร่) เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องดำเนินการตรวจสอบสภาพอาคารที่ได้รับความเสียหายจากเหตุเพลิงไหม้ เพื่อพิจารณาดำเนินการออกคำสั่งตามมาตรา 46 กรณีอาคารอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน

1.8.3 กรณีที่เข้าข่ายเป็นเขตเพลิงไหม้



03

- กรณีเขตเพลิงไหม้อยู่ในเขตอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นมากกว่าหนึ่งท้องที่ เจ้าพนักงานท้องถิ่นที่มีพื้นที่เขตเพลิงไหม้มากกว่าเป็นผู้เสนอความเห็นภายใน 15 วัน นับแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้

- คณะกรรมการควบคุมอาคาร จะพิจารณาความเห็นของเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วจึงเสนอความเห็นพร้อมทั้งข้อสังเกตต่อรัฐมนตรีเพื่อสั่งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นประกาศให้ประชาชนในเขตเพลิงไหม้ทราบว่าจะมีการปรับปรุงหรือไม่ โดยประกาศดังกล่าว ให้ประกาศไว้ ณ สำนักงานราชการส่วนท้องถิ่นนั้นและบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ ซึ่งในขั้นตอนนี้ต้องใช้เวลาในการดำเนินการภายในระยะเวลา 45 วัน นับแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้



1.8.4 การปรับปรุงเขตเพลิงไหม้

กรณีที่ไม่ปรับปรุงเขตเพลิงไหม้



ถ้าคณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาแล้วมีมติไม่ปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ ก็จะเสนอรัฐมนตรีเพื่อสั่งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นประกาศไม่ปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ พร้อมทั้งยกเลิกประกาศการห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร และแผนผังแนวเขตเพลิงไหม้ให้ประชาชนทราบ



กรณีปรับปรุงเขตเพลิงไหม้



01

ถ้าคณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาแล้วมีมติให้ปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องออกประกาศปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ โดยห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารภายในบริเวณเขตเพลิงไหม้ ให้มีผลใช้บังคับต่อไปอีกเป็นเวลา 60 วัน นับแต่วันที่มีประกาศปรับปรุงเขตเพลิงไหม้นั้น และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นประกาศให้ประชาชนในเขตเพลิงไหม้ทราบว่า จะมีการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้โดยปิดประกาศไว้ ณ สำนักงานของราชการส่วนท้องถิ่นนั้นและบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ ภายใน 45 วัน นับแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้

02

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร จะประสานกับเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดำเนินการจัดทำแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ เพื่อประกาศใช้บังคับแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ในราชกิจจานุเบกษา ภายในกำหนดเวลา 60 วัน นับแต่วันที่มีประกาศปรับปรุงเขตเพลิงไหม้

03

ในการดำเนินการจัดทำแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารจะจัดส่งเจ้าหน้าที่เข้าไปทำการสำรวจ เพื่อจัดทำแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ พร้อมทั้งเก็บข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่ดินทุกแปลง และอาจจะต้องประสานงานร่วมกับส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง อาทิ สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานราชพัสดุจังหวัด สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ตลอดจนหารือกับเจ้าพนักงานท้องถิ่นและประชาชนในเขตเพลิงไหม้

04

เมื่อสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารดำเนินการจัดทำแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้แล้วเสร็จ จะเชิญเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมพิจารณา กับคณะอนุกรรมการพิจารณาแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ และคณะกรรมการควบคุมอาคารอีกครั้ง เพื่อพิจารณาแผนผัง ปรับปรุงตามหลักวิชาการและเจตนารมณ์ของกฎหมายเสร็จแล้ว จึงเสนอต่อรัฐมนตรีเพื่อกำหนดประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง ให้ใช้บังคับแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ในราชกิจจานุเบกษา ภายใน 60 วันนับแต่วันที่มีประกาศปรับปรุงเขตเพลิงไหม้

กรณีปรับปรุงเขตเพลิงไหม้



05

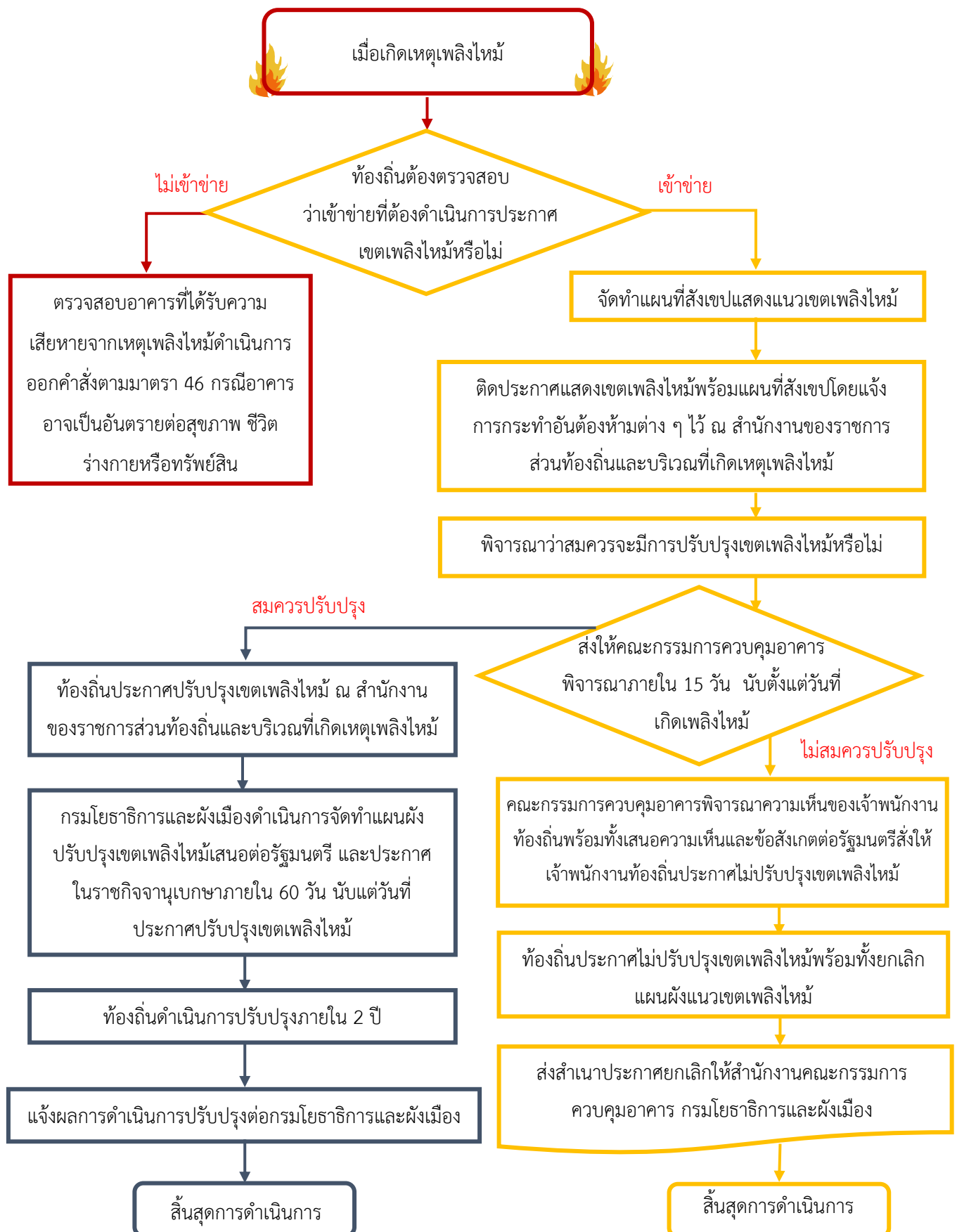
เมื่อมีประกาศใช้บังคับแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้แล้ว ห้ามมิให้ผู้ใดก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารในเขตตามแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ ให้ผิดไปจากที่กำหนดในแผนผังนั้น และบรรดาใบอนุญาตให้ทำการก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใบรับแจ้งที่ออกไว้ให้เป็นอันยกเลิก

06

ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ตามประกาศ เพื่อก่อประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง ให้ใช้บังคับแผนผังปรับปรุง เขตเพลิงไหม้ ภายใน 2 ปี นับแต่วันบังคับใช้ประกาศดังกล่าว และแจ้งผลการ ดำเนินการปรับปรุงต่อสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร ว่าสามารถ ดำเนินการได้หรือไม่ มีอุปสรรคปัญหาอย่างไร ฯลฯ

- การอนุญาตก่อสร้าง เป็นอำนาจและหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น
- การควบคุมการก่อสร้าง เป็นอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น
- การชดเชยค่าที่ดิน เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น
- การเวนคืนที่ดิน เป็นหน้าที่ของจังหวัด
- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ทั้งหมด เช่น การปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค ค่าเวนคืนที่ดิน ค่าก่อสร้างถนน ฯลฯ เป็นหน้าที่ของราชการส่วนท้องถิ่น
- ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น และประชาชนที่อยู่ในเขตเพลิงไหม้ มีความเห็นว่าควรปรับปรุง ในบริเวณเขตเพลิงไหม้ด้วยการลดขนาดที่ดินของตนเองลง เพื่อการตัดขยายถนนให้มีความ สะดวกต่อการจราจร และระดับเพลิงเข้าไปประจักษ์อัคคีภัยได้นั้นก็ไม่จำเป็นต้องดำเนินการเวนคืน ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใด
- ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องจัดให้ได้มาซึ่งที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใดเพื่อใช้ประโยชน์ตามที่ กำหนดในแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ ให้ดำเนินการเวนคืนที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์นั้น โดยให้ นำกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มาบังคับใช้โดยอนุโลม

1.8.5 ขั้นตอนในการดำเนินการของท้องถิ่นโดยสังเขป เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้



1.9

บทกำหนดโทษ



1.9 บทกำหนดโทษ



ถ้ามีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร
โดยฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่น
จะดำเนินการ ดังนี้

1. มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร หรือผู้ควบคุมงาน ให้ระงับการกระทำการดังกล่าว

2. มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารที่มีการกระทำการฝ่าฝืน

เมื่อดำเนินการตาม 1. และ 2. แล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาว่าการกระทำ
การดังกล่าวสามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้หรือไม่

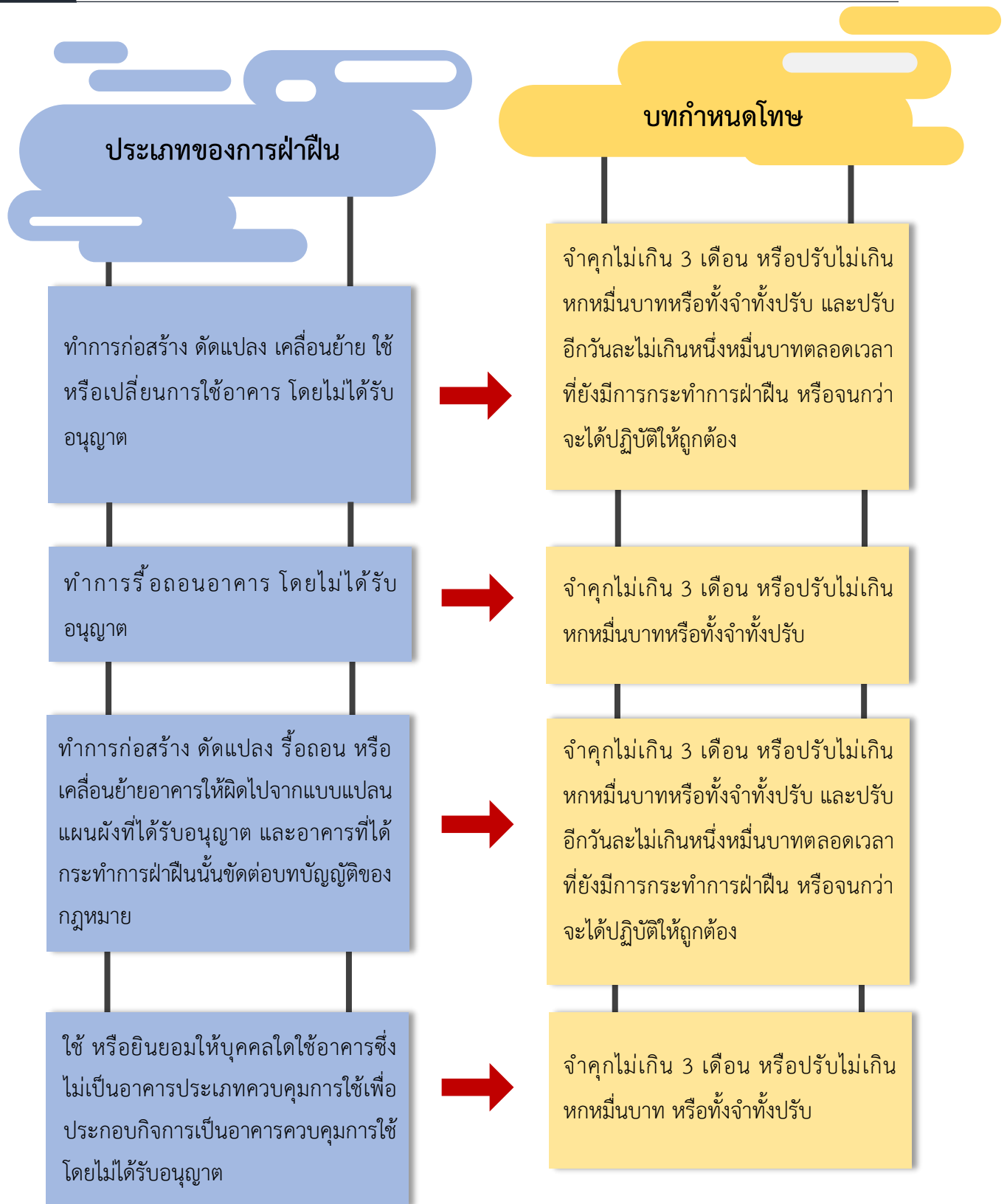


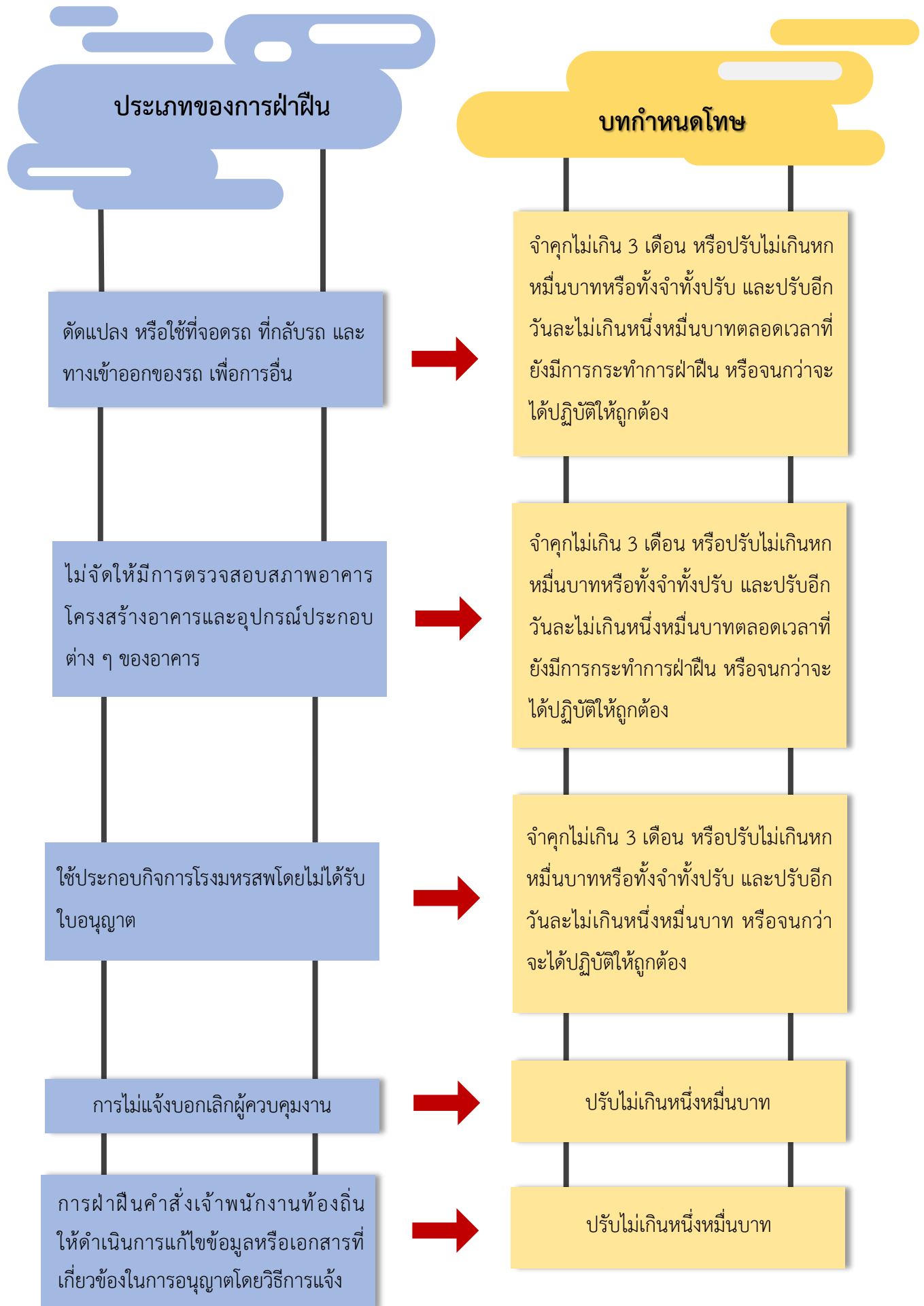
YES

ถ้าสามารถแก้ไขได้ เจ้าพนักงาน
ท้องถิ่นจะออกคำสั่งให้เจ้าของอาคาร
หรือผู้ครอบครองอาคารยื่นคำขอ
อนุญาตหรือแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ
หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง และ
ยื่นขออนุญาต

NO

ถ้าไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้
ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถ
สั่งให้รื้อถอนอาคารนั้น ทั้งหมดหรือ
บางส่วนก็ได้





ประเภทของการฝ่าฝืน

การฝ่าฝืนไม่รื้อถอนอาคารตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น เนื่องจากมีการกระทำอันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย และมีได้อยู่ในระหว่างการอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว

การฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น กรณีที่ได้มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนกฎหมาย ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้ระงับการกระทำดังกล่าว หรือสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในอาคารที่ฝ่าฝืนนั้น

การฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น กรณีที่สั่งให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารระงับการใช้อาคารควบคุมการใช้ในส่วนที่ยังไม่ได้ใบรับรองใบอนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ระงับการใช้ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้า-ออกของรถ เพื่อการอื่น หรือฝ่าฝืนคำสั่งให้แก้ไขกลับคืนสู่สภาพเดิม

บทกำหนดโทษ

จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินสามหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินสามหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินสามหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

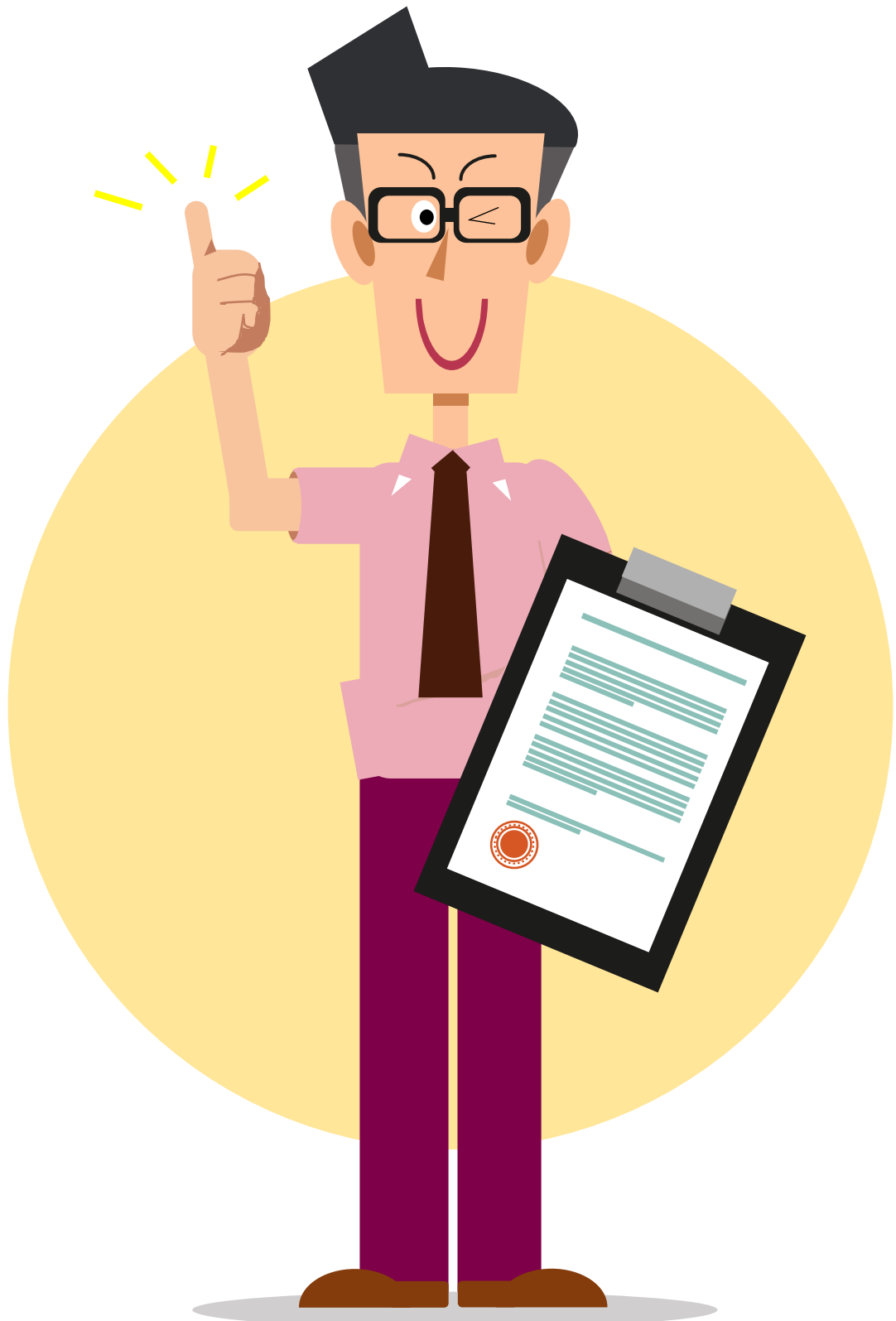
จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินสามหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

นอกจากนี้ หากผู้ดำเนินการ ได้แก่ เจ้าของหรือผู้ครอบครองซึ่งกระทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารด้วยตนเอง หรือผู้ซึ่งตกลงรับกระทำการดังกล่าวไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม หรือผู้รับจ้างช่วง เป็นผู้กระทำการฝ่าฝืนจะต้องระวางโทษเป็นสองเท่าของโทษที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ หรือเป็นการกระทำฝ่าฝืนที่เกี่ยวกับอาคารพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา หรือการสาธารณสุข หรือเป็นการกระทำในทางการค้า เพื่อให้เช่า ให้เช่าซื้อ ขายหรือจำหน่ายโดยมีค่าตอบแทน ผู้กระทำต้องระวางโทษเป็นสองเท่าของโทษที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ เช่นเดียวกัน

บทกำหนดโทษ

ส่วนที่ 2

ข้อกำหนดในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
ตามหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้เกี่ยวข้อง



2.1 เจ้าของอาคาร

เจ้าของอาคาร หมายความว่า ผู้มีกรรมสิทธิ์ในอาคารนั้น และหมายความรวมถึงเจ้าของโครงการผู้ทำสัญญาจ้างก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร



หน้าที่และความรับผิดชอบของ
เจ้าของอาคาร



01

กำกับดูแลการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารและการติดตั้งอุปกรณ์ต่างๆ ที่ใช้ประกอบอาคารรวมทั้งการรื้อถอนและเคลื่อนย้ายอาคาร ให้เป็นไปตามแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต

02

กำกับดูแลการวางแผนงานขั้นตอนและวิธีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารในส่วนของงานถาวร และงานชั่วคราว

03

กำกับดูแลการจัดทำรายงานการดำเนินการของผู้ดำเนินการ

04

กำกับดูแลการป้องกันอันตรายที่อาจเกิดต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน ในสถานที่ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารและบริเวณข้างเคียง

05

กำกับดูแลให้ผู้ดำเนินการจัดทำแบบแปลนตามสร้าง

ที่มา : ข้อ 6 กฎกระทรวงกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ออกแบบ ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ผู้ครอบครองอาคาร และเจ้าของอาคาร (พ.ศ. 2561)

2.2 ผู้ออกแบบ



ผู้ออกแบบ หมายความว่า ผู้ออกแบบงานสถาปัตยกรรม หรือออกแบบและคำนวณงานวิศวกรรม

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ออกแบบ

1. ออกแบบและจัดทำรายละเอียดในการออกแบบที่ชัดเจนและสามารถนำไปใช้ในการดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่พึงกระทำตามวิชาชีพ

2. ระบุค่าน้ำหนักบรรทุกจรแต่ละพื้นที่ของอาคารที่ใช้ในการคำนวณโครงสร้างอาคารไว้ในแบบแปลนโครงสร้างพื้นชั้นต่าง ๆ ในกรณีที่เป็นารออกแบบอาคารสาธารณะที่มีพื้นที่ตั้งแต่หนึ่งพันตารางเมตรขึ้นไป อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารประเภทควบคุมการใช้ซึ่งได้คำนวณออกแบบโครงสร้างอาคารโดยใช้น้ำหนักบรรทุกจรสูงกว่าอัตราที่กฎหมายกำหนด

3. ระบุค่าที่ใช้ในการคำนวณงานวิศวกรรมระบบความปลอดภัยอื่น ๆ ที่มีเกณฑ์สูงกว่าที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนดไว้ในแบบแปลนอาคาร

4. รับผิดชอบในส่วนที่เป็นผลต่อเนื่องจากการออกแบบ ดัดแปลงหรือรื้อถอนอาคารนั้น

5. กำหนดมาตรการเพื่อป้องกันอันตรายที่อาจเกิดต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกายของบุคคลหรือทรัพย์สิน ที่อยู่ในสถานที่ก่อสร้าง และบริเวณข้างเคียงให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ที่มา : ข้อ 3 กฎกระทรวงกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ออกแบบ ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ผู้ครอบครองอาคาร และเจ้าของอาคาร (พ.ศ. 2561)

A photograph of a modern building with a vibrant red and green facade, featuring large windows and a geometric design. The building is set against a clear blue sky. The image is partially obscured by a grey text box and various geometric shapes in dark green, orange, and light grey.

2.2.1 ข้อกำหนดในกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคารเกี่ยวกับการ ดำเนินการของผู้ออกแบบ ด้านสถาปัตยกรรม

2.2.1.1 ขนาด ที่ว่าง และพื้นที่ภายในอาคารประเภทต่าง ๆ

(ก) ห้องแถวหรือตึกแถว

“ห้องแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุไม้ทนไฟเป็นส่วนใหญ่

“ตึกแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่



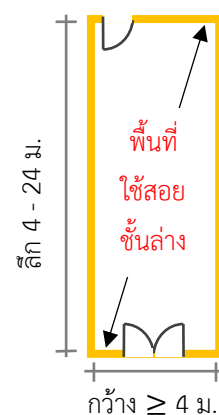
ห้องแถว
(วัสดุไม้ทนไฟเป็นส่วนใหญ่)



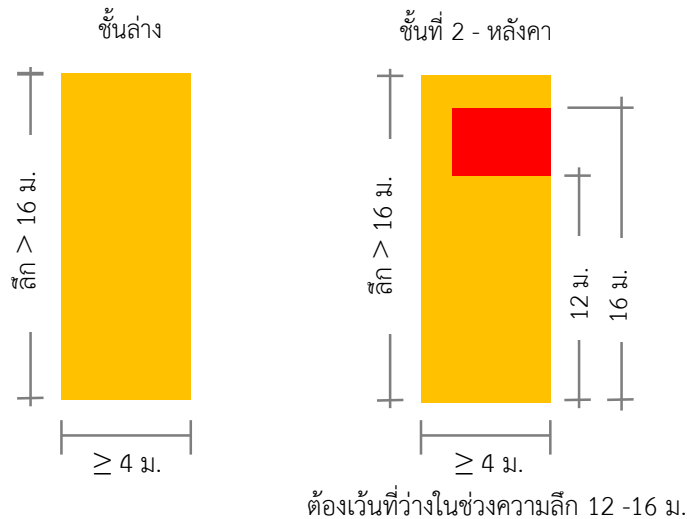
ตึกแถว
(วัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่)

- ห้องแถวหรือตึกแถวแต่ละคูหา ต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสา ด้านหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า 4 เมตร มีความลึกของอาคาร โดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4 เมตร และไม่เกิน 24 เมตร มีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 30 ตารางเมตร และต้องมีประตูให้คนเข้าออกได้ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง

พื้นที่ใช้สอยชั้นล่าง ≥ 30 ตร.ม.

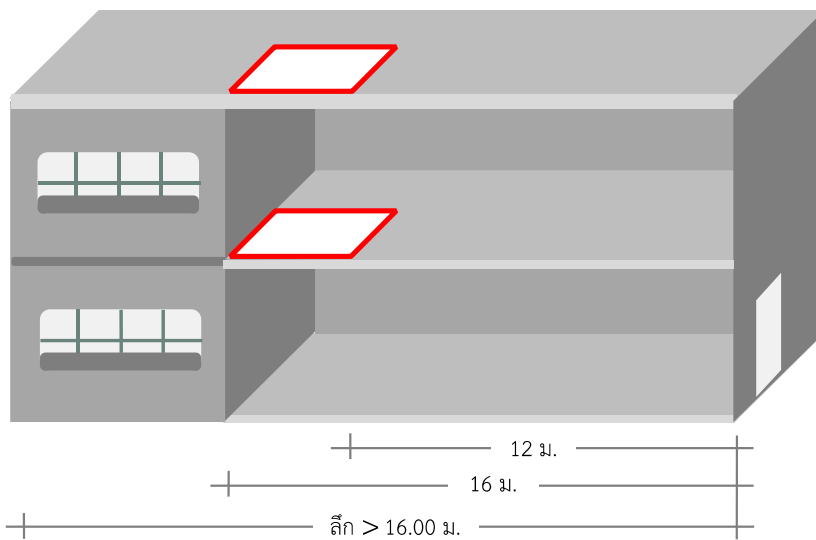


ที่มา : ข้อ 2 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



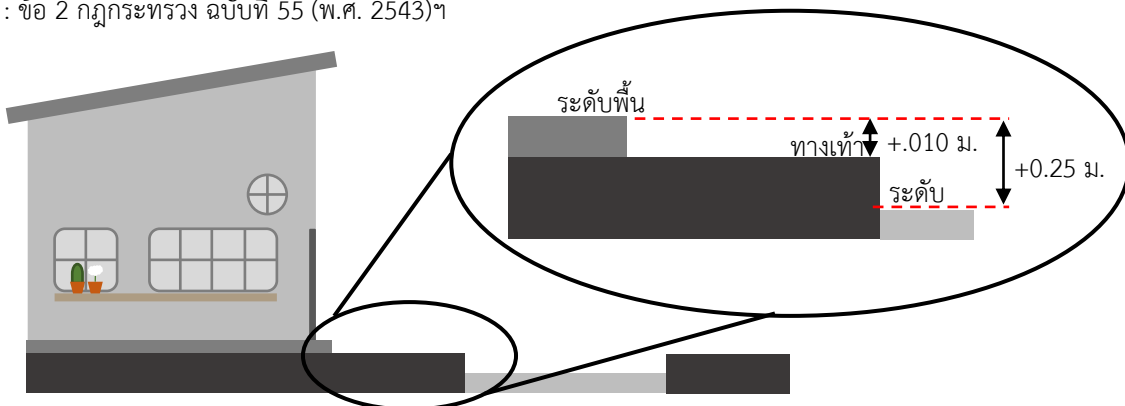
ที่ว่างซึ่งปราศจากสิ่งปกคลุม
 $\geq 10\%$ ของพื้นที่ชั้นล่าง

- เพื่อให้มีการระบายอากาศและความปลอดภัยทางอัคคีภัย



- ในกรณีที่ความลึกของอาคารเกิน 16 เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมชั้นบริเวณหนึ่งที่ระยะระหว่าง 12 เมตรถึง 16 เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น

ที่มา : ข้อ 2 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

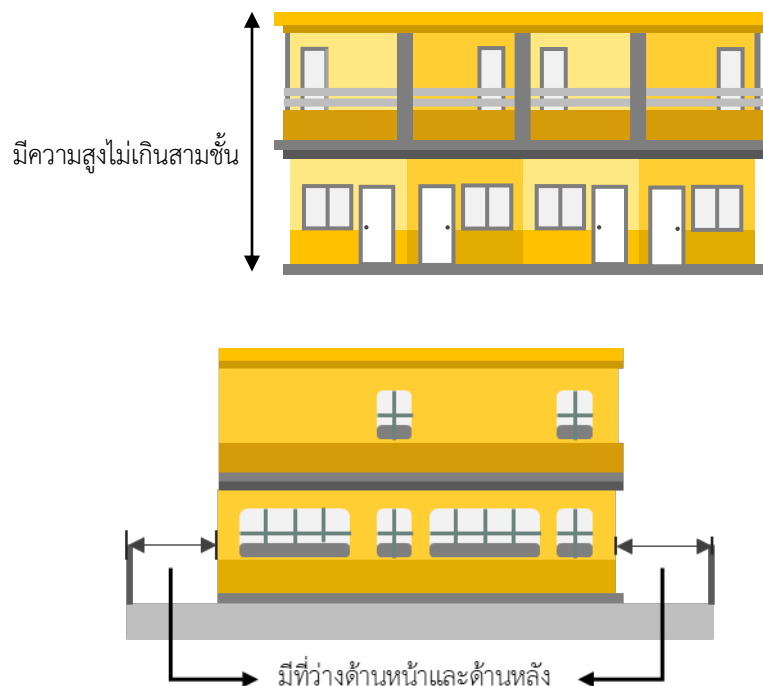


- ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างอยู่ริมถนนสาธารณะต้องให้ระดับพื้นชั้นล่างของห้องแถวหรือตึกแถวมีความสูง 10 เซนติเมตรจากระดับทางเท้าหน้าอาคาร หรือมีความสูง 25 เซนติเมตรจากระดับกึ่งกลางถนนสาธารณะหน้าอาคาร แล้วแต่กรณี

ที่มา : ข้อ 2 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

(ข) บ้านแถว

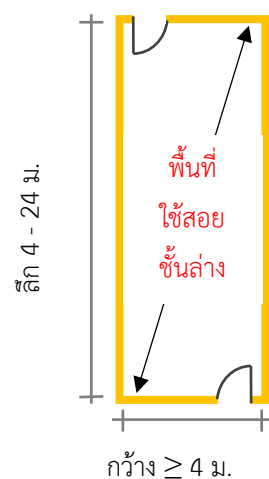
“บ้านแถว” หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกินสามชั้น

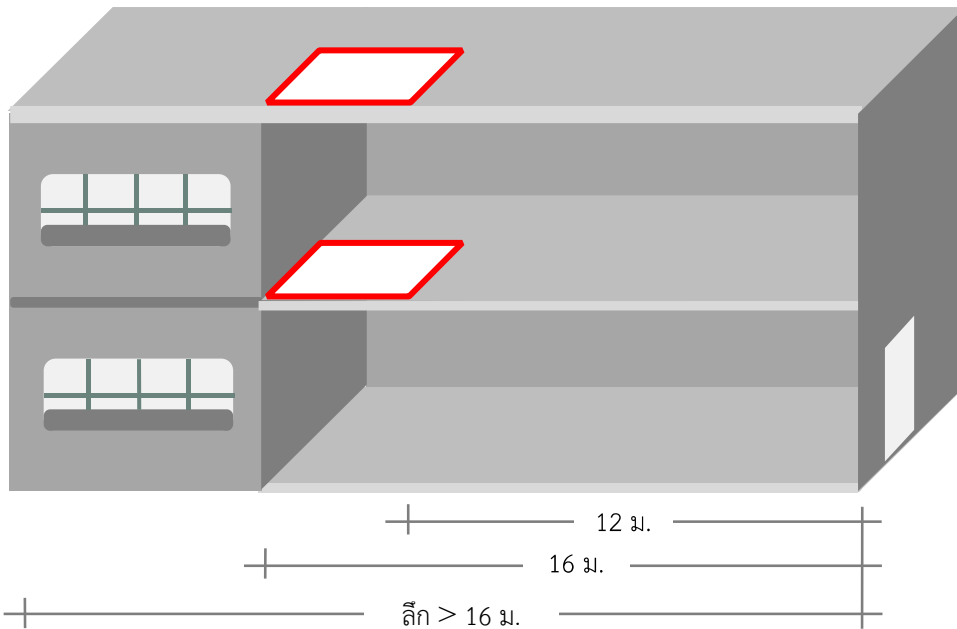
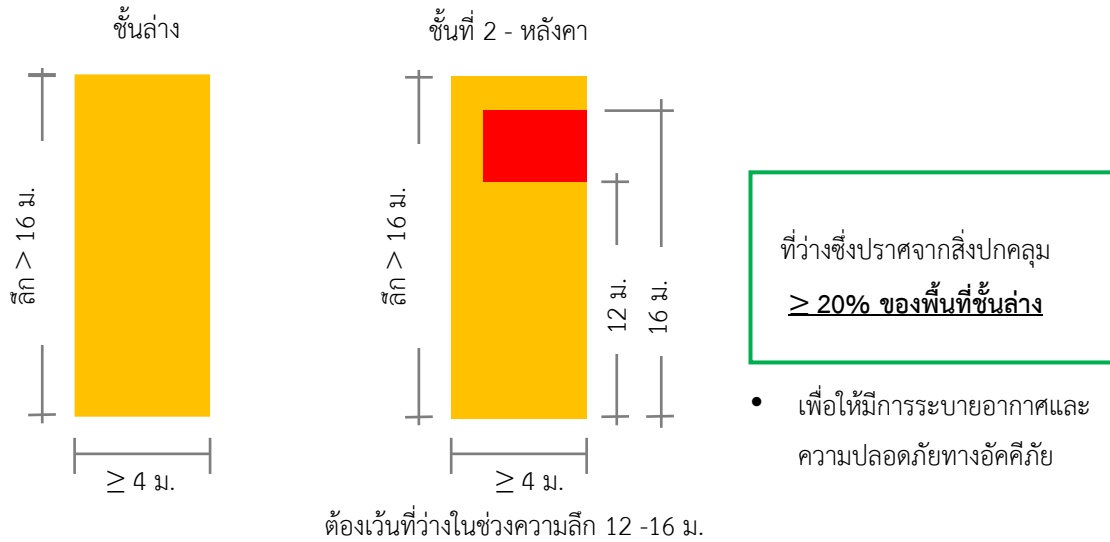


- บ้านแถวแต่ละคูหาต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาด้านหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า 4 เมตร มีความลึกของอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4 เมตร และไม่เกิน 24 เมตร และมีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 24 ตารางเมตร

ที่มา : ข้อ 3 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

พื้นที่ใช้สอยชั้นล่าง ≥ 24 ตร.ม.



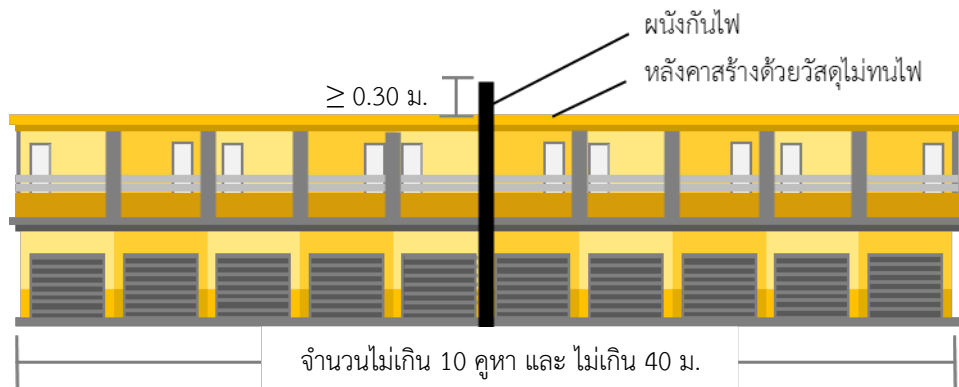


- ในกรณีที่ความสูงของอาคารเกิน 16 เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมขึ้นบริเวณหนึ่งที่ระยะระหว่าง 12 เมตรถึง 16 เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 20 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น

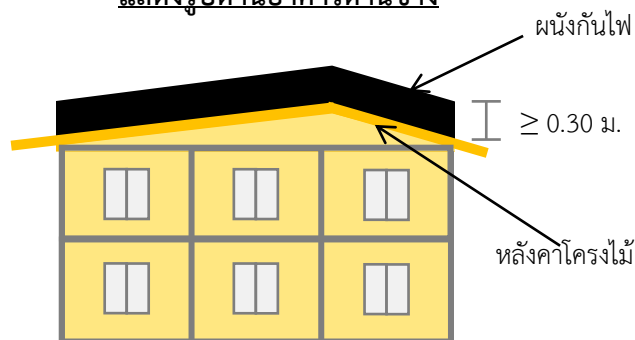
ที่มา : ข้อ 3 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

(ค) ห้องแถวหรือตึกแถวหรือบ้านแถว

แสดงรูปด้านอาคารด้านหน้า



แสดงรูปด้านอาคารด้านข้าง



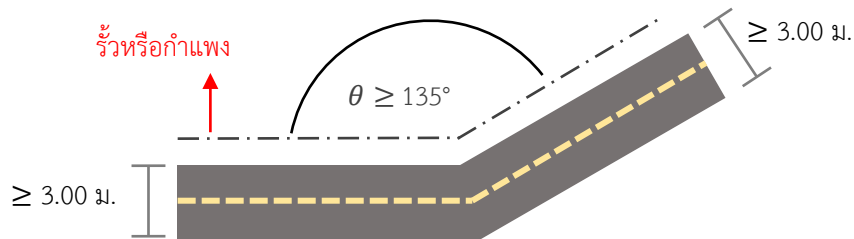
- ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกิน 10 คูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน 40 เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกัน และใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม

ที่มา : ข้อ 4 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

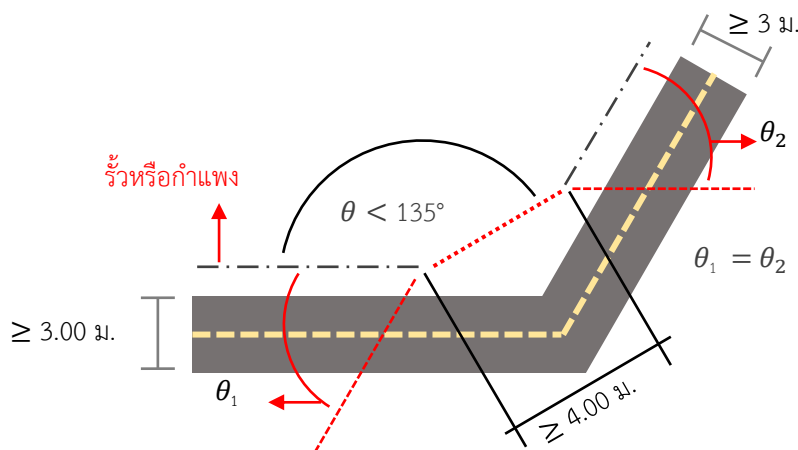
- ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวที่สร้างติดต่อกัน ให้มีผนังกันไฟทุกระยะไม่เกินห้าคูหา และต้องสร้างต่อเนื่องจากพื้นดินถึงดาดฟ้า กรณีหลังคาสร้างด้วยวัสดุไม่ทนไฟให้มีผนังกันไฟสูงเหนือหลังคาไม่น้อยกว่า 0.30 เมตร ตามความลาดของหลังคา

ที่มา : ข้อ 17 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

(ง) ร้วหรือกำแพง



มากกว่า 135 องศา กันร้วได้ตามแนว

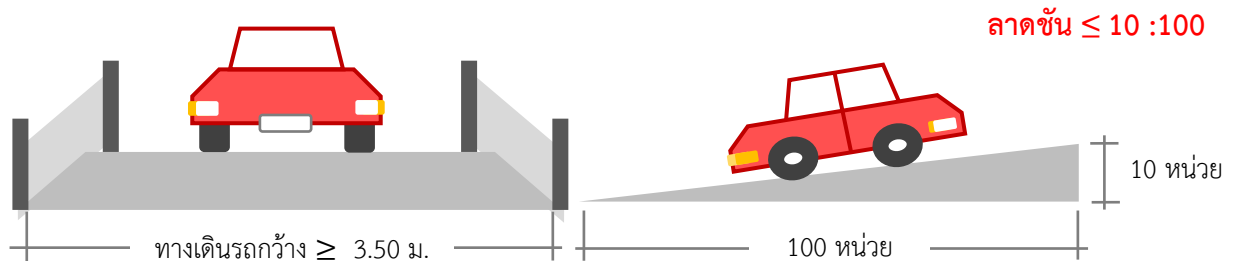


น้อยกว่า 135 องศา กันร้วแนว ≥ 4 ม. ด้านเท่า

- ร้วหรือกำแพงกันเขตที่อยู่ถนนสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 3 เมตรขึ้นไปและมีมุมน้อยกว่า 135 องศา ต้องปาดมุมร้วหรือกำแพงกันเขตนั้น โดยให้ส่วนที่ปาดมุมมีระยะไม่น้อยกว่า 4 เมตร และทำมุมกับแนวถนนสาธารณะเป็นมุมเท่า ๆ กัน

ที่มา : ข้อ 5 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

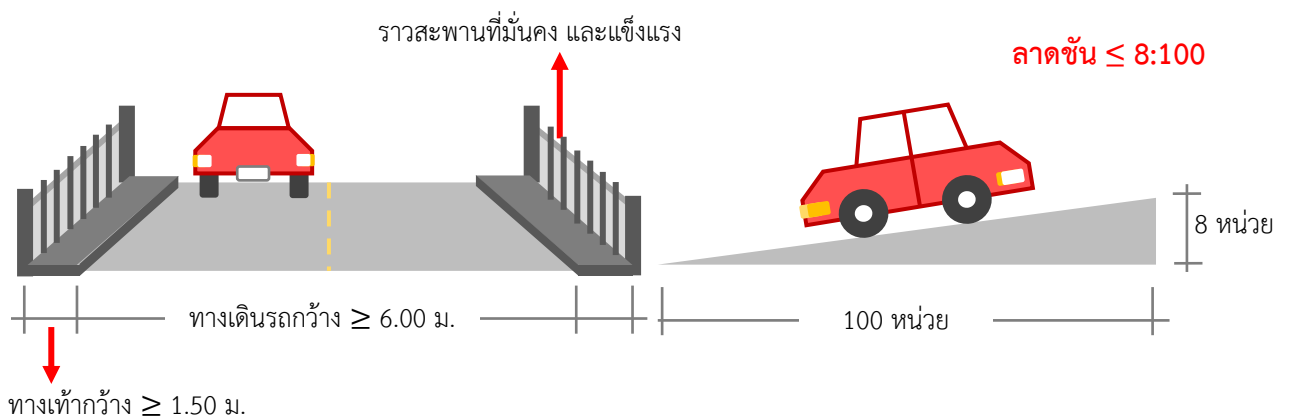
(จ) สะพานส่วนบุคคลสำหรับรถยนต์



- สะพานส่วนบุคคลสำหรับรถยนต์ ต้องมีทางเดินรถกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 เมตรและมีส่วนลาดชันไม่เกิน 10 ใน 100

ที่มา : ข้อ 6 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

(ฉ) สะพานสาธารณะสำหรับรถยนต์



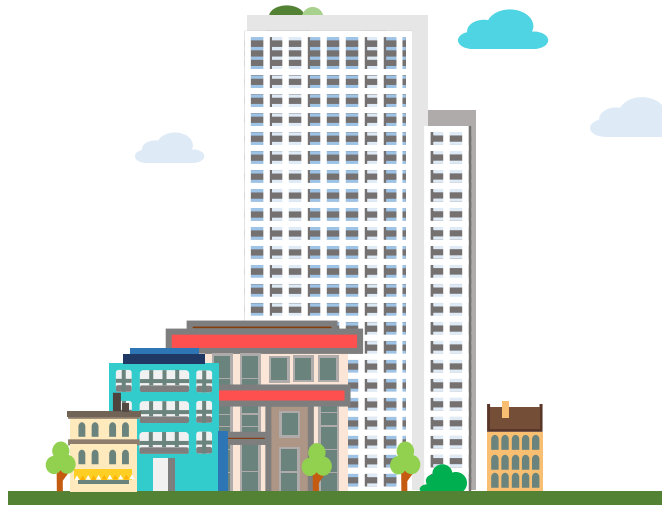
- สะพานที่ใช้เป็นทางสาธารณะสำหรับรถยนต์ ต้องมีทางเดินรถกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร มีส่วนลาดชันไม่เกิน 8 ใน 100 มีทางเท้าสองข้างกว้างข้างละไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร เว้นแต่สะพานที่สร้างสำหรับรถยนต์โดยเฉพาะจะไม่มีทางเท้าก็ได้ และมีราวสะพานที่มั่นคงแข็งแรงยาวตลอดตัวสะพานสองข้างด้วย

ที่มา : ข้อ 6 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

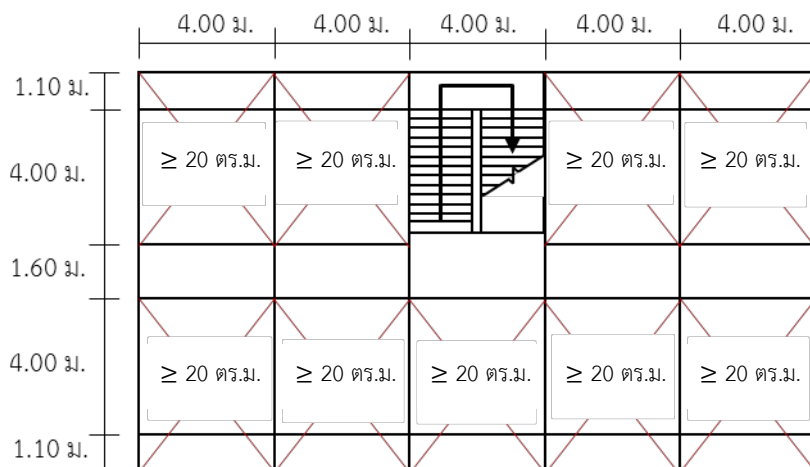
(ช) อาคารอยู่อาศัยรวม

“อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว

ที่มา : ข้อ 1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



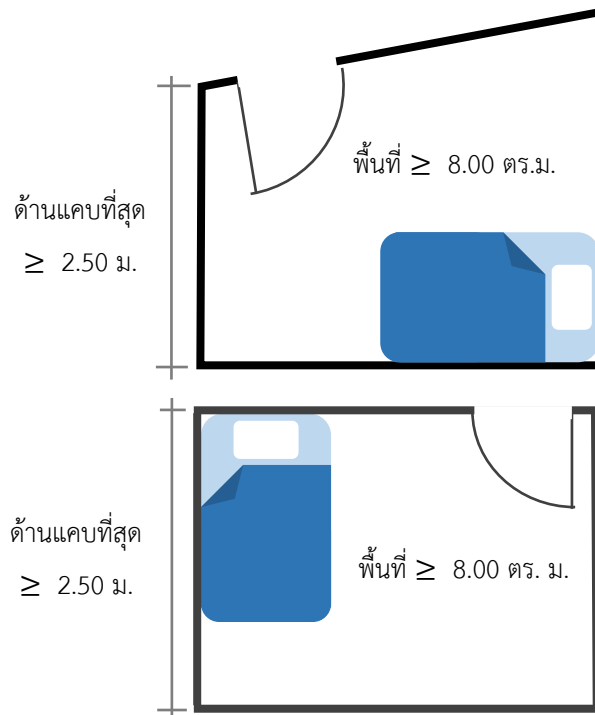
ตัวอย่าง



- อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร

ที่มา : ข้อ 19 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

(ซ) พื้นที่ในห้องนอน



- ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร

ที่มา : ข้อ 20 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

(ณ) ช่องทางเดิน

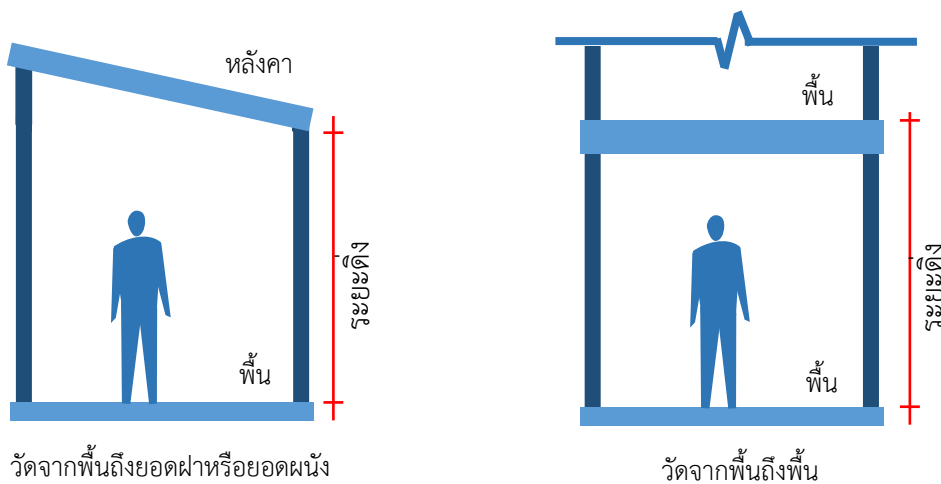
ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ประเภทอาคาร	ความกว้าง
1. อาคารอยู่อาศัย	1.00 เมตร
2. อาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารพิเศษ	1.50 เมตร

ที่มา : ข้อ 21 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

(ญ) ระยะดิ่ง

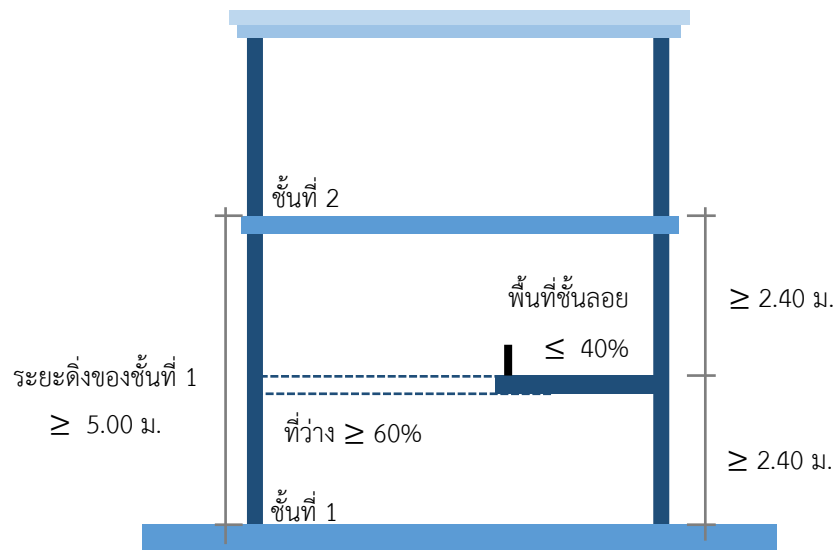
ระยะดิ่ง หมายถึง ระยะที่วัดจากพื้นถึงพื้น ในกรณีของชั้นใต้หลังคาให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาดหรือยอดผนังอาคาร และในกรณีของห้องหรือส่วนของอาคารที่อยู่ภายในโครงสร้างของหลังคา ให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาดหรือยอดผนังของห้องหรือส่วนของอาคารดังกล่าวที่ไม่ใช่โครงสร้างของหลังคา



ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ต้องมีระยะดิ่งไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

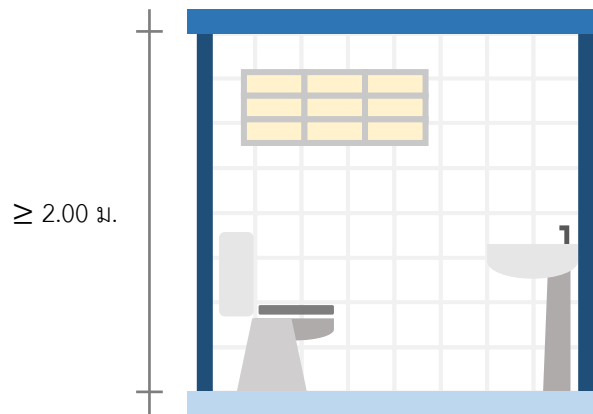
ประเภทการใช้อาคาร	ระยะดิ่ง
1. ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ห้องเรียนนักเรียนอนุบาล ครัวสำหรับอาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้พิเศษ ช่องทางเดินในอาคาร	2.60 เมตร
2. ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถงภัตตาคาร โรงงาน	3.00 เมตร
3. ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนไข้รวม คลังสินค้า โรงครัว ตลาด และ อื่น ๆ ที่คล้ายกัน	3.50 เมตร
4. ห้องแถว ตึกแถว	
4.1 ชั้นล่าง	3.50 เมตร
4.2. ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไป	3.00 เมตร
5. ระเบียง	2.20 เมตร

ที่มา : ข้อ 22 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



- ห้องในอาคารซึ่งมีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5 เมตรขึ้นไป จะทำพื้นที่ชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นที่ชั้นลอยดังกล่าวต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละ 40 ของเนื้อที่ห้อง ระยะตั้งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และระยะตั้งระหว่างพื้นห้องถึงพื้นที่ชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตรด้วย

ที่มา : ข้อ 22 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



ระยะตั้งของห้องน้ำ ห้องส้วม

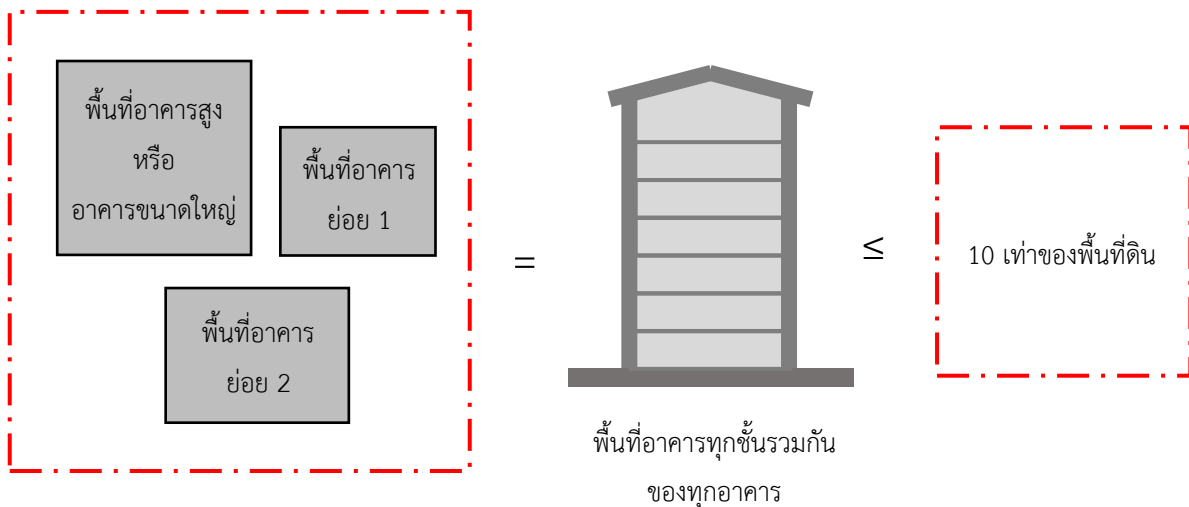
- ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2 เมตร

ที่มา : ข้อ 22 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

2.2.1.2 ความสูง ที่ว่างภายนอกอาคาร แนวอาคาร

(ก) อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

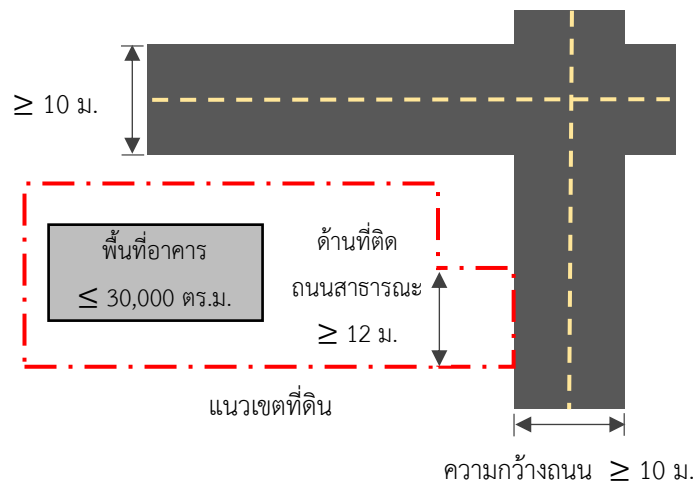
- “อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป โดยวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาบฟ้า กรณีเป็นทรงจั่วหรือทรงปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด
- “อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้น หรือชั้นใดชั้นหนึ่งในหลังเดียวกัน ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป



- อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างขึ้นในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1

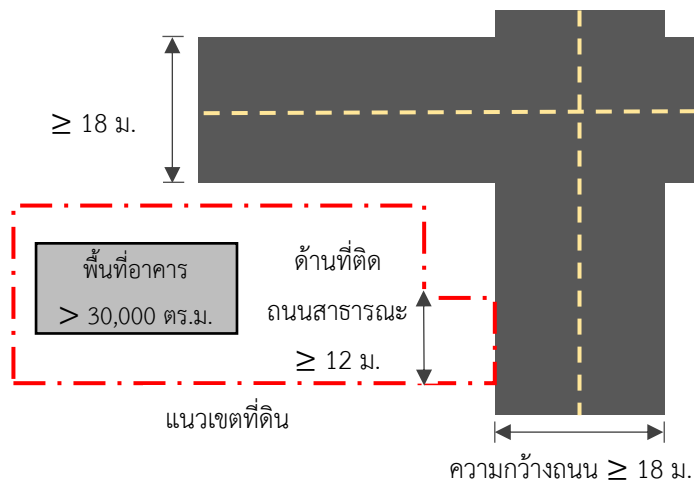
- ในกรณีที่มีอาคารอื่นใดหรือจะมีการก่อสร้างอาคารอื่นใดในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเดียวกันกับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1 ด้วย

ที่มา : ข้อ 5 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)ฯ



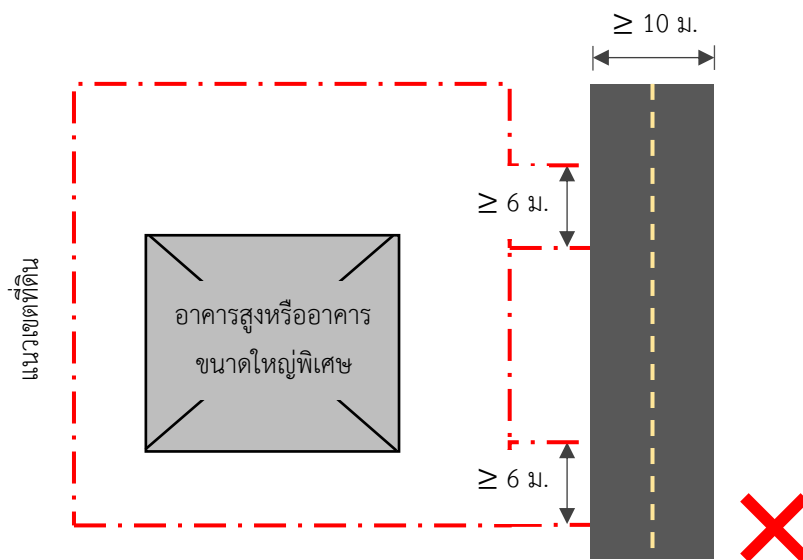
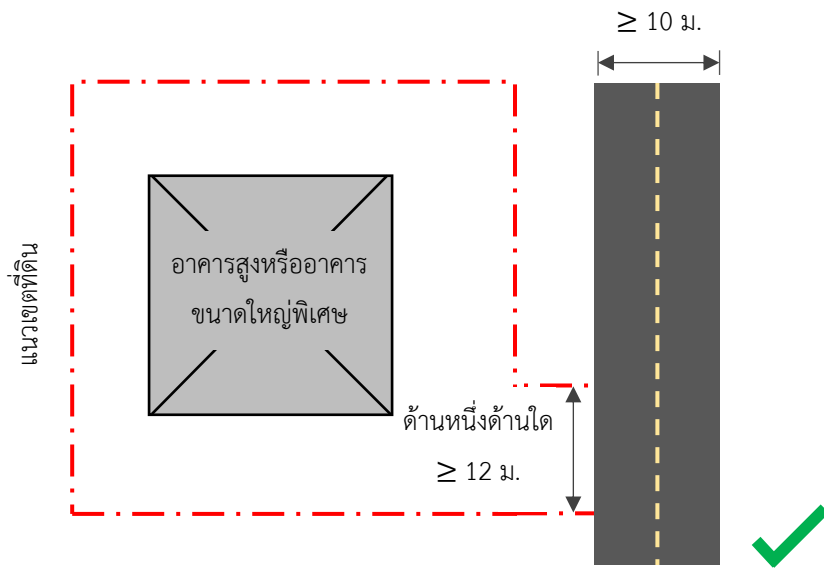
- ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร

ที่มา : ข้อ 2 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)ฯ



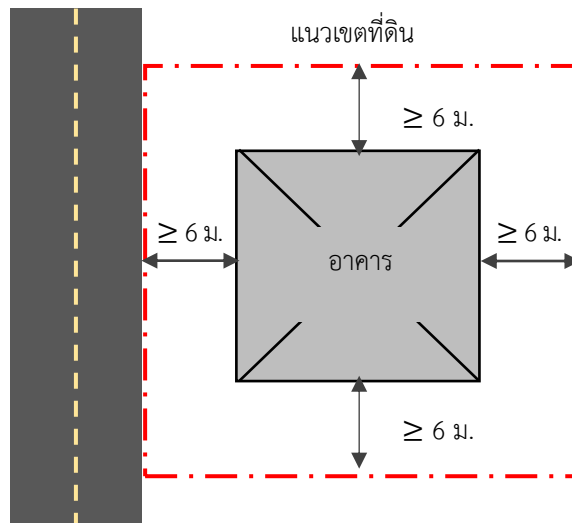
- สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตร

ที่มา : ข้อ 2 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)ฯ



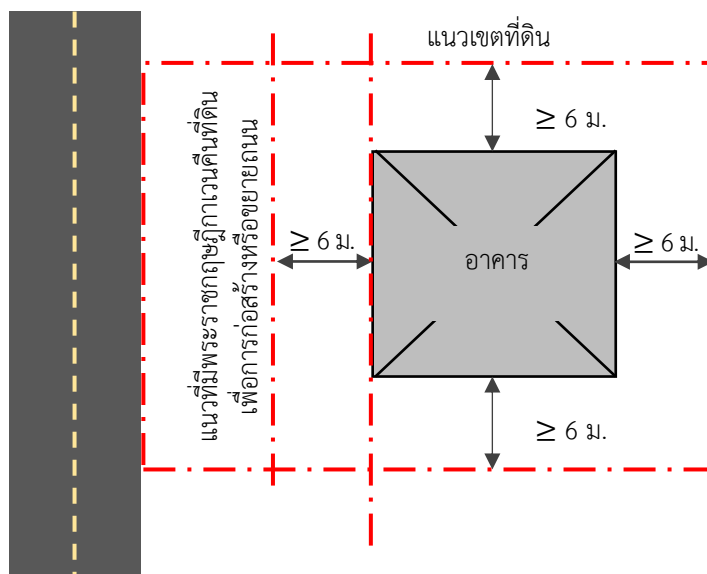
- ที่ดินด้านที่ติดสาธารณะต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย

ที่มา : ข้อ 2 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)ฯ



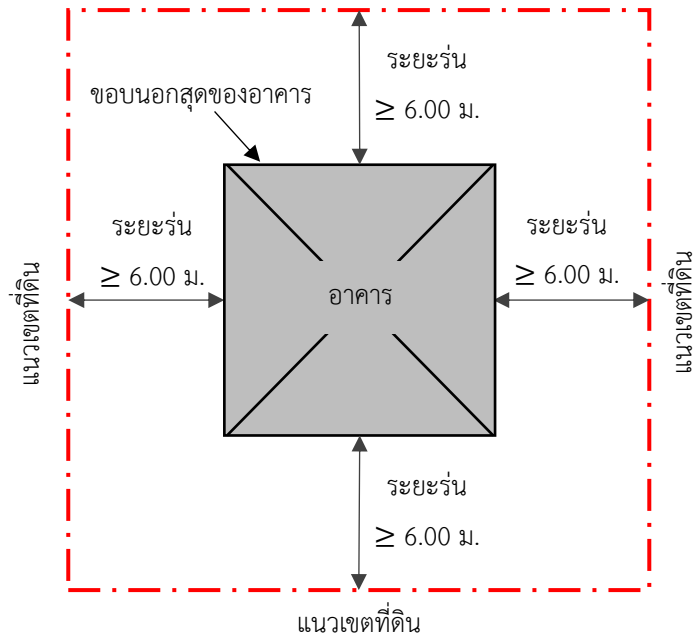
- อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก

ที่มา : ข้อ 3 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)ฯ

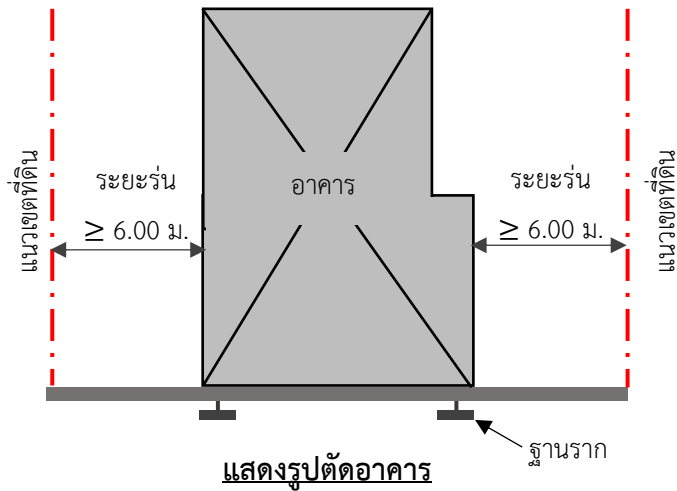


- ถนนที่กล่าวมาจะอยู่ในระยะห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภทริมถนนหรือทางหลวงตามข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องก็ได้
- ในกรณีที่มีข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดแนวสร้างหรือขยายถนนใช้บังคับ ให้เริ่มนับความกว้างของถนนไม่น้อยกว่า 6 เมตร ตั้งแต่แนวนั้น

ที่มา : ข้อ 3 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)ฯ



แสดงรูปแปลนอาคาร

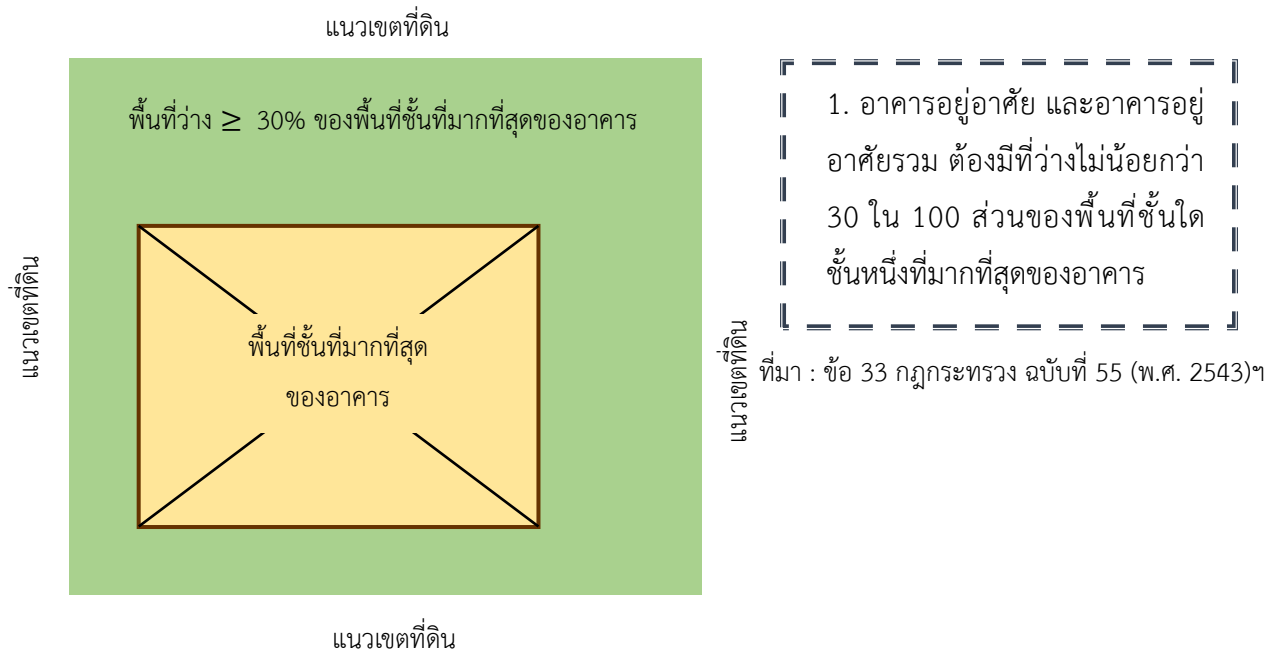
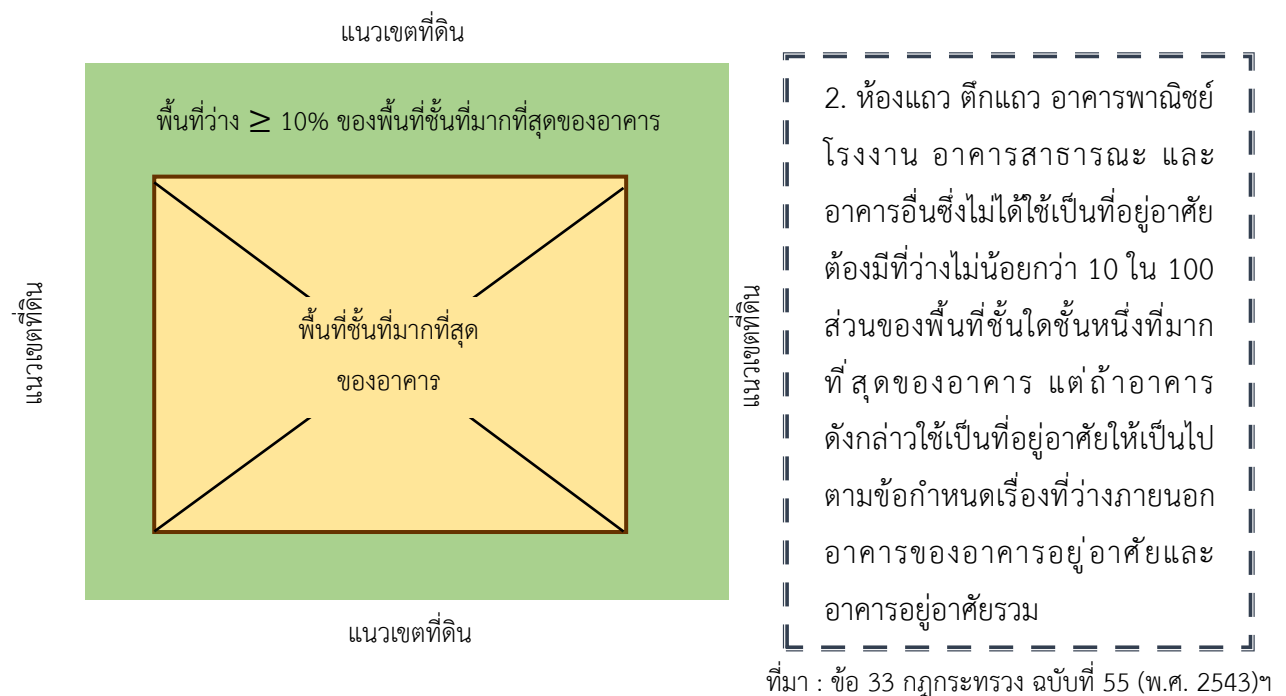


แสดงรูปตัดอาคาร

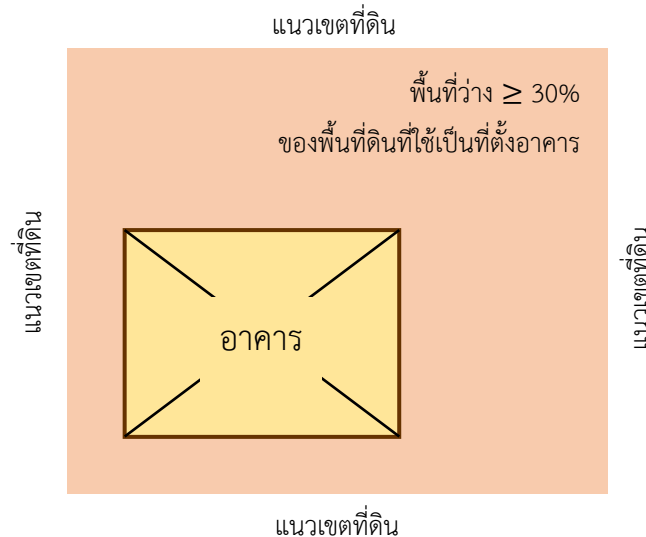
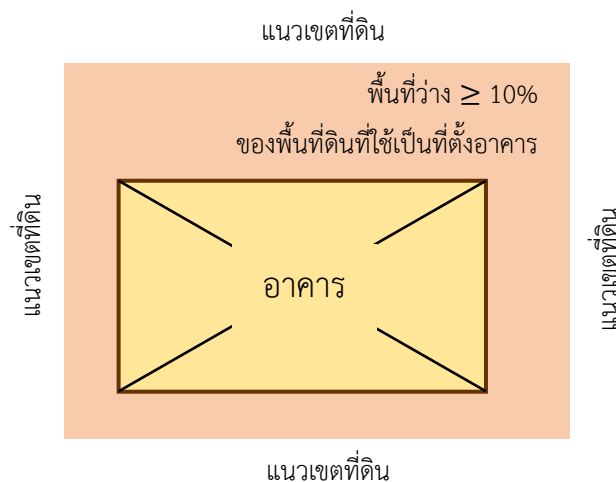
- ส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ไม่ว่าจะอยู่ในระดับเหนือพื้นดินหรือต่ำกว่าระดับพื้นดินต้องห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร **ทั้งนี้** ไม่รวมถึงส่วนที่เป็นฐานรากของอาคาร

ที่มา : ข้อ 4 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)ฯ

(ข) ที่ว่างภายนอกอาคาร

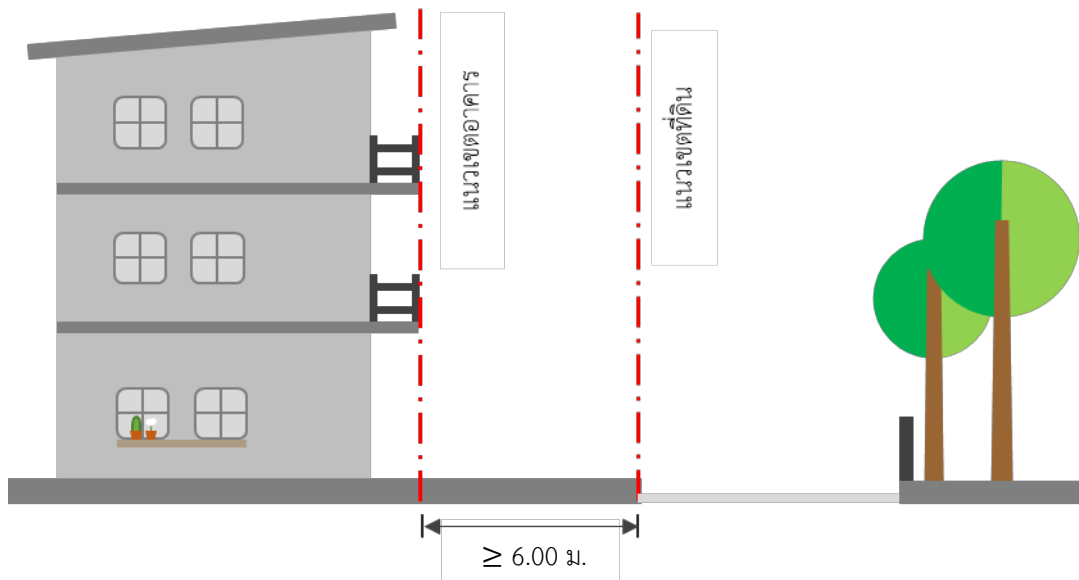
อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวมห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่น

(ค) ที่ว่างภายนอกอาคาร (อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ)

อาคารที่อยู่อาศัย และอาคารอื่นที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะโดยไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย

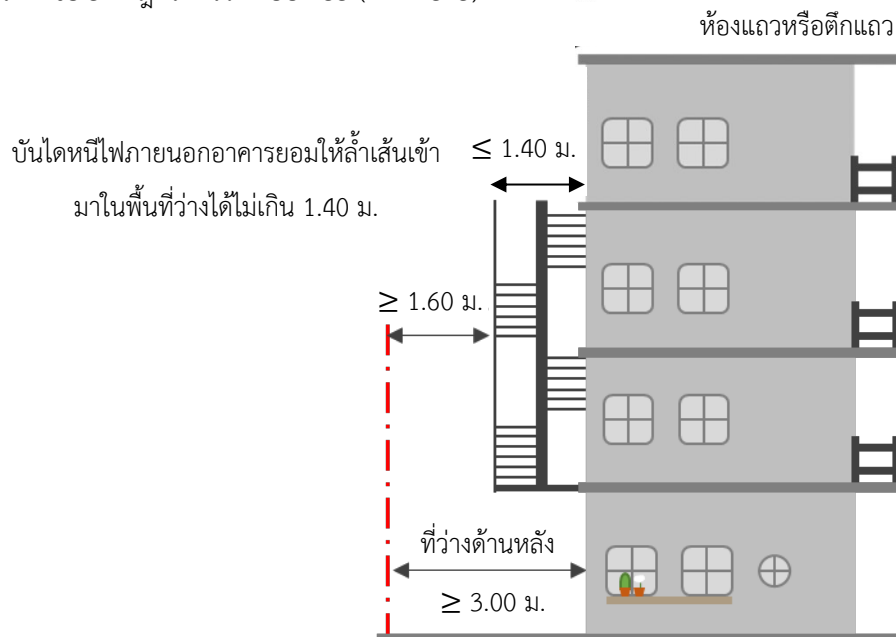
- อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าอัตราส่วนดังต่อไปนี้
 1. อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
 2. อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(ง) ที่ว่างภายนอกอาคาร (ห้องแถวหรือตึกแถว)



- ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำไปในพื้นที่ดังกล่าว

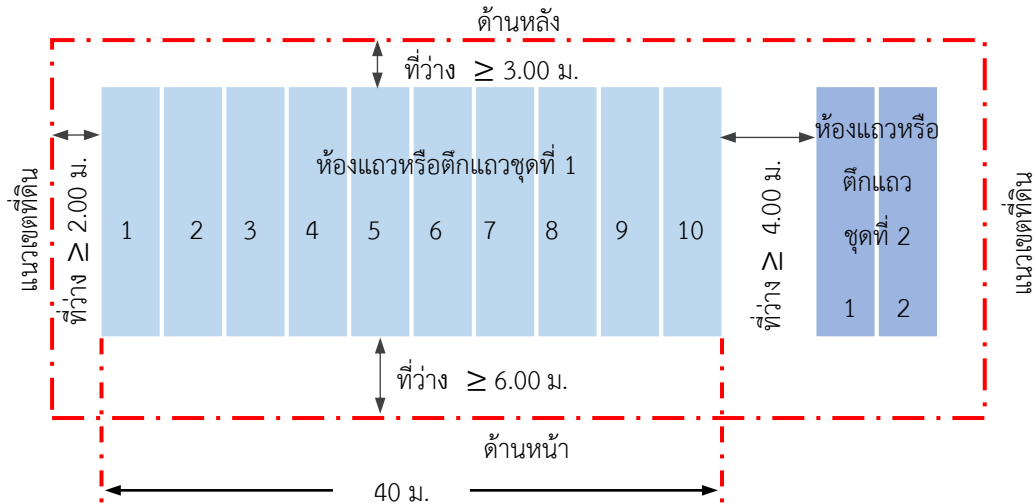
ที่มา : ข้อ 34 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



บันไดหนีไฟภายนอกอาคารยอมให้ล้ำเส้นเข้า
มาในพื้นที่ว่างได้ไม่เกิน 1.40 ม.

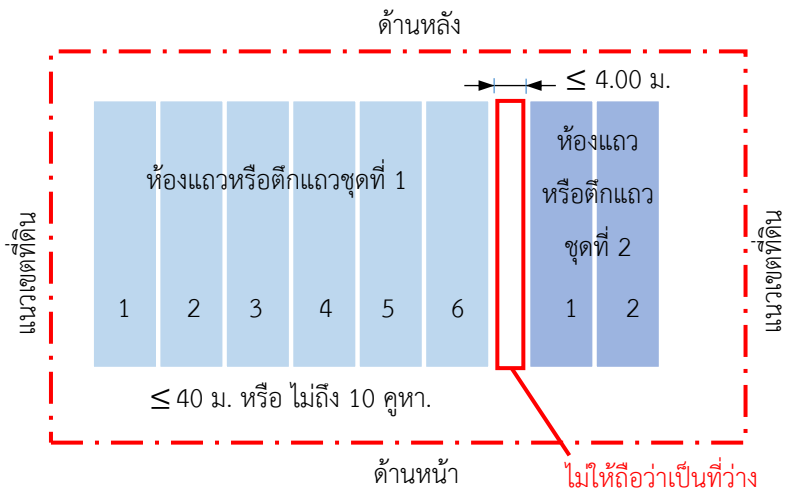
- ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร เพื่อใช้ติดต่อกัน โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่การสร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน 1.40 เมตร

ที่มา : ข้อ 34 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



- ระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างถึง 10 คูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง 40 เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวไม่น้อยกว่า 4 เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของห้องแถวหรือตึกแถวเพื่อเชื่อมกับที่ว่างหลังอาคาร

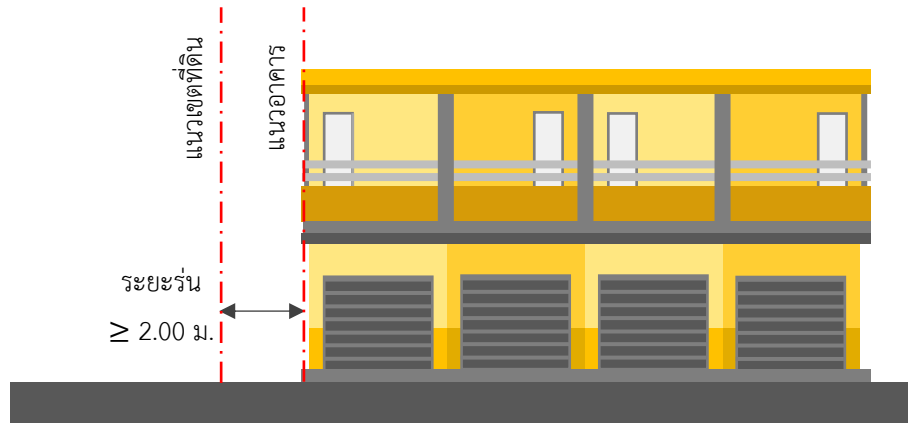
ที่มา : ข้อ 34 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



- ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึง 10 คูหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวไม่น้อยกว่า 4 เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว แต่ให้ถือว่าเป็นห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน

ที่ว่างที่กล่าวมา จะก่อสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใด หรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักผ่อนหย่อน หรือที่พักรวมมูลฝอยไม่ได้

ที่มา : ข้อ 34 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

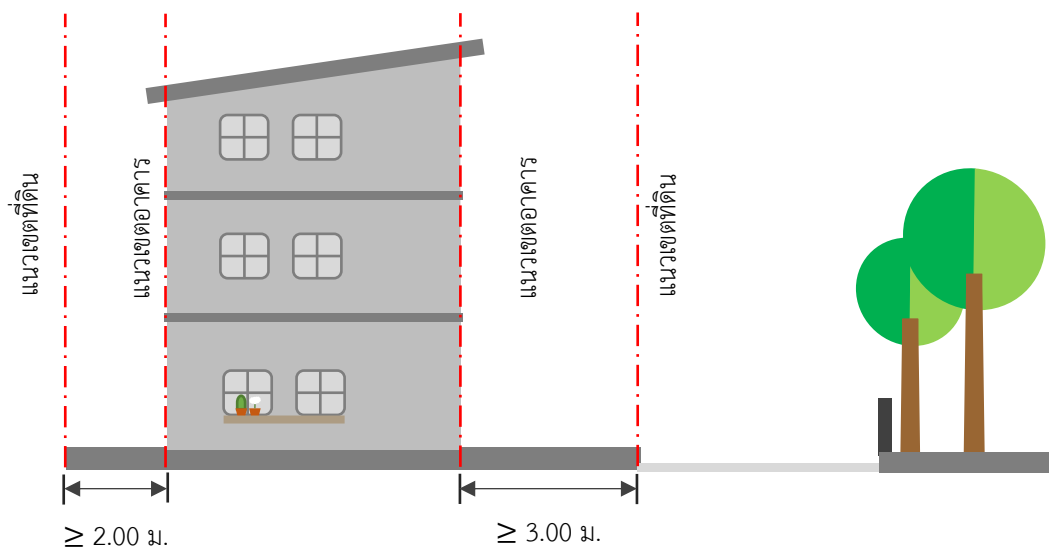


- ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร

เว้นแต่ห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิมโดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิมและมีความสูงไม่เกิน 15 เมตร

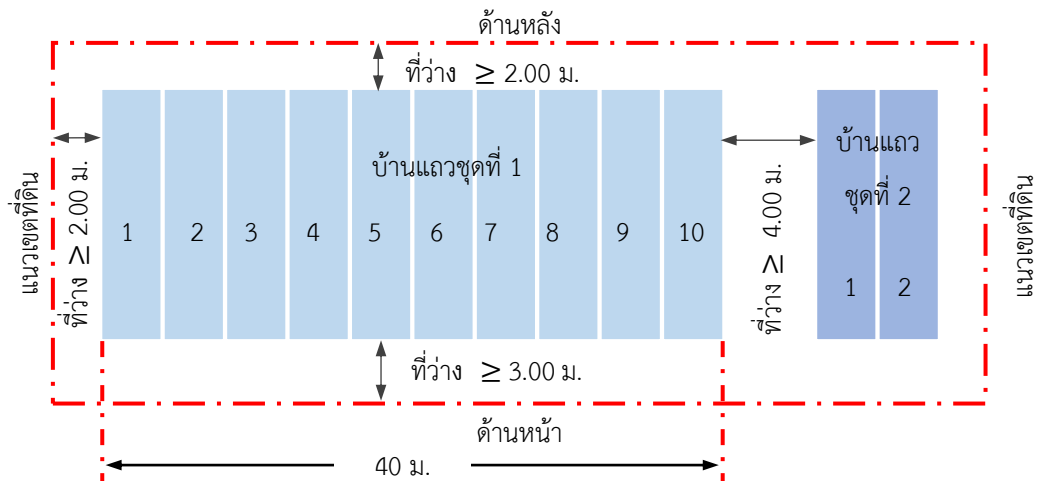
ที่มา : ข้อ 34 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

(จ) ที่ว่างภายนอกอาคาร (บ้านแถว)



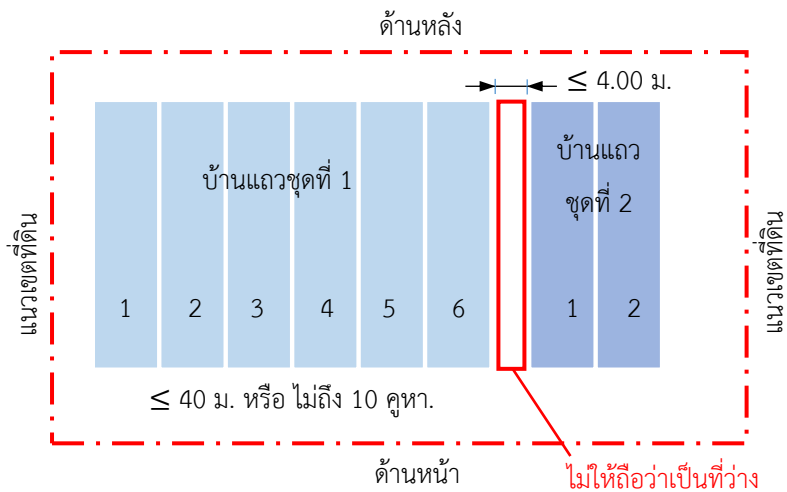
- บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร

ที่มา : ข้อ 36 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



- ระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวที่สร้างถึง 10 คูหา หรือความยาวรวมกันถึง 40 เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของบ้านแถว

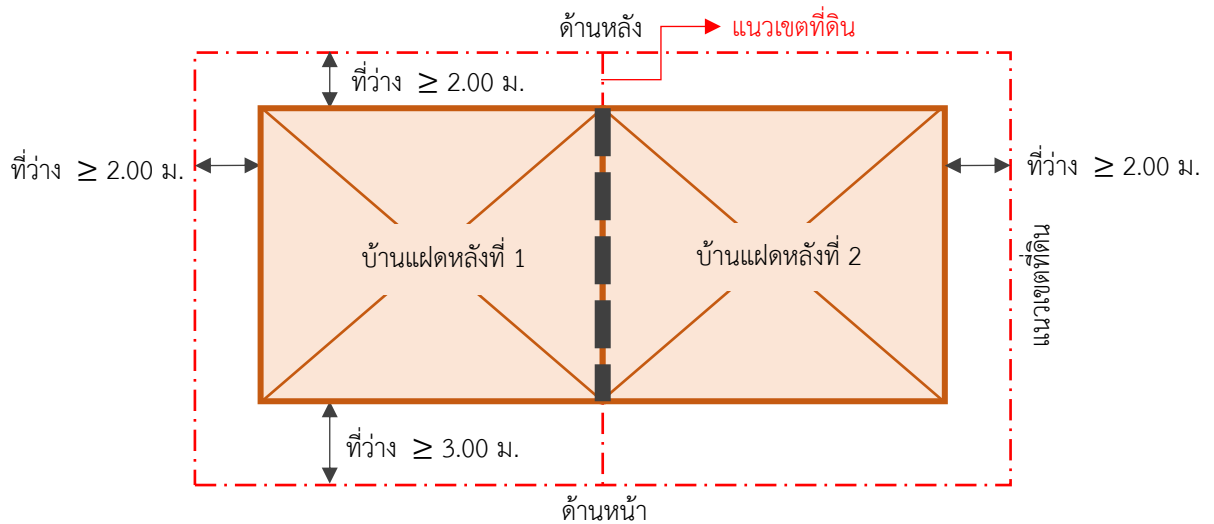
ที่มา : ข้อ 36 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



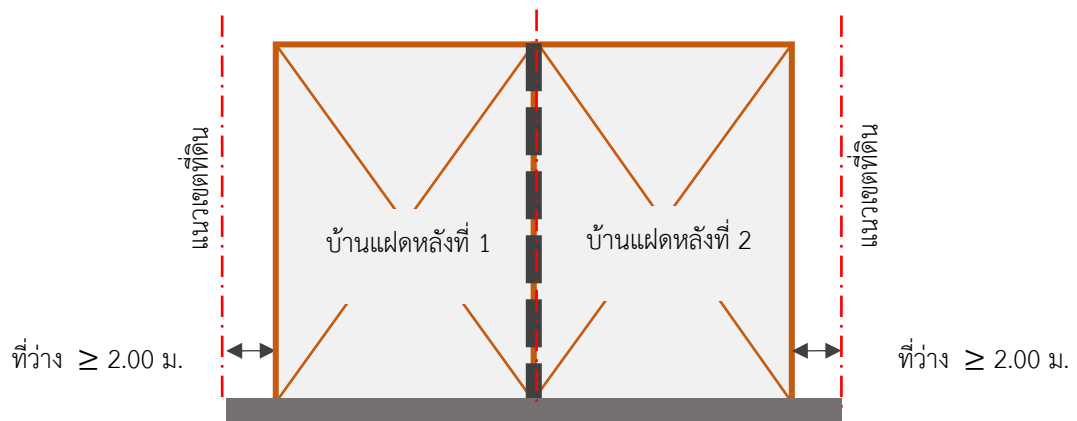
- บ้านแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึง 10 คูหา หรือความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวนั้นกว้างน้อยกว่า 4 เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถว แต่ให้ถือว่าเป็นบ้านแถวนั้นสร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน

ที่มา : ข้อ 36 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

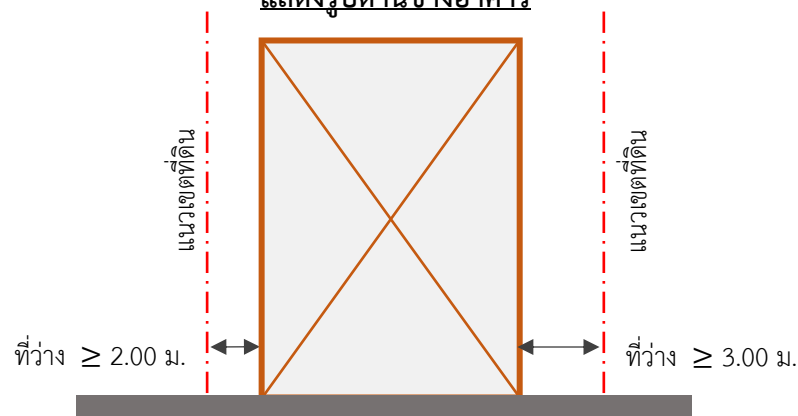
(จ) ที่ว่างภายนอกอาคาร (บ้านแฝด)



แสดงรูปด้านหน้าอาคาร



แสดงรูปด้านข้างอาคาร

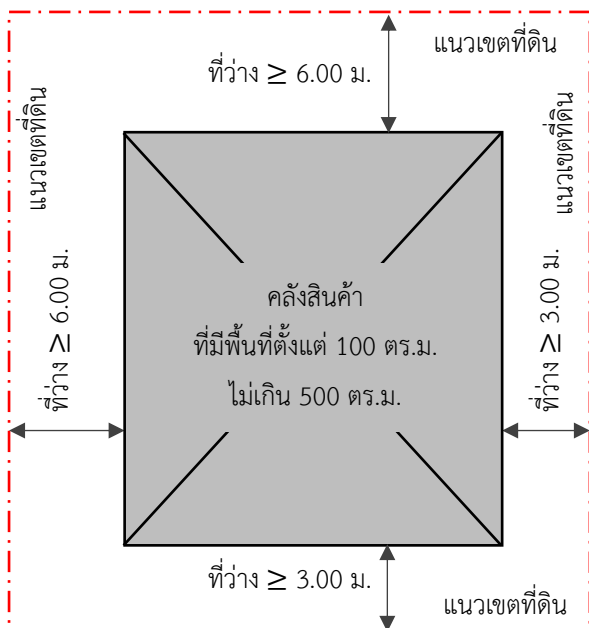


- บ้านแฝดต้องมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคาร กว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และ 2 เมตรตามลำดับ และมีที่ว่างด้านข้างกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร

ที่มา : ข้อ 37 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

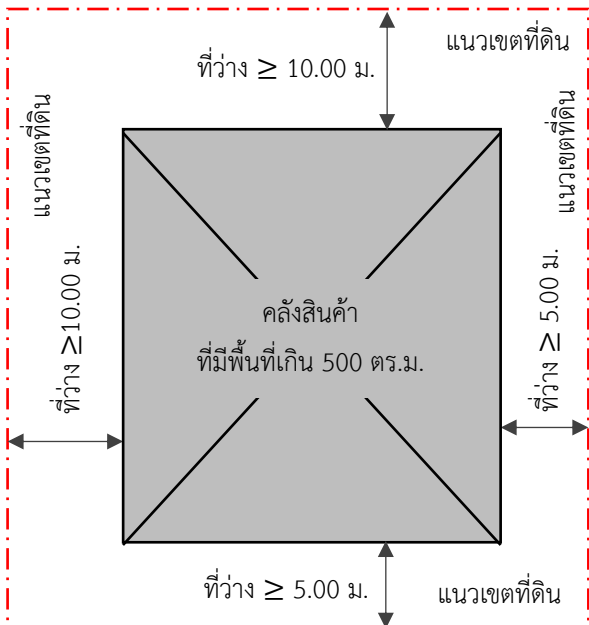
(ข) ที่ว่างภายนอกอาคาร (คลังสินค้า)

“คลังสินค้า” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้าหรือสิ่งของ เพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม



- คลังสินค้าที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 100 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร สองด้าน ส่วนด้านอื่นต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร

ที่มา : ข้อ 38 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ
แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 58 (พ.ศ. 2546)ฯ



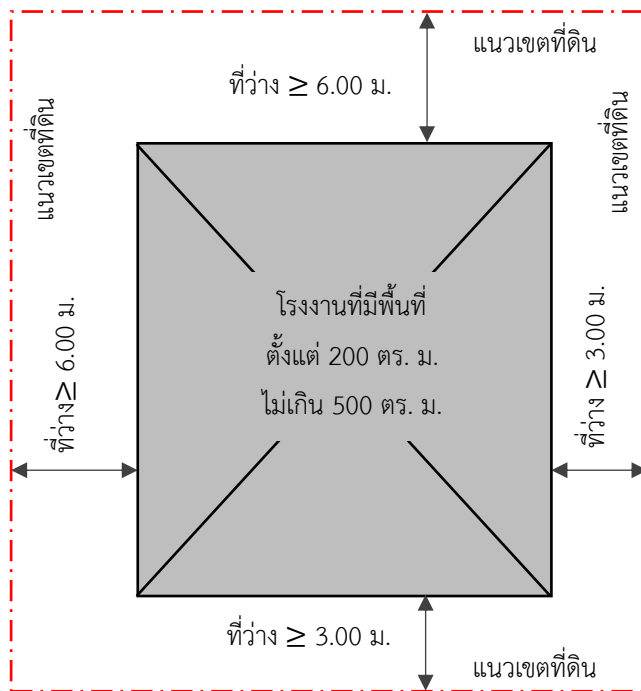
- คลังสินค้าที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันเกิน 500 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 10 เมตร สองด้าน ส่วนด้านอื่นต้องมีที่ว่างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 5 เมตร

ที่มา : ข้อ 38 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ
แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 58 (พ.ศ. 2546)ฯ

ความในวรรคหนึ่งและวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่อาคารคลังสินค้าที่อยู่ในเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เว้นแต่ด้านที่อยู่ติดกับเขตที่ดินอยู่นอกเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ให้มีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 10 เมตร

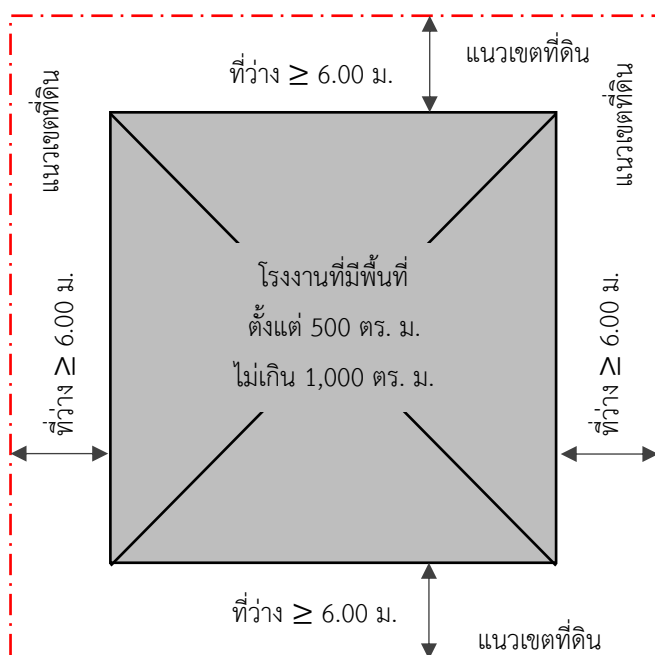
(ข) ที่ว่างภายนอกอาคาร (โรงงาน)

“โรงงาน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน



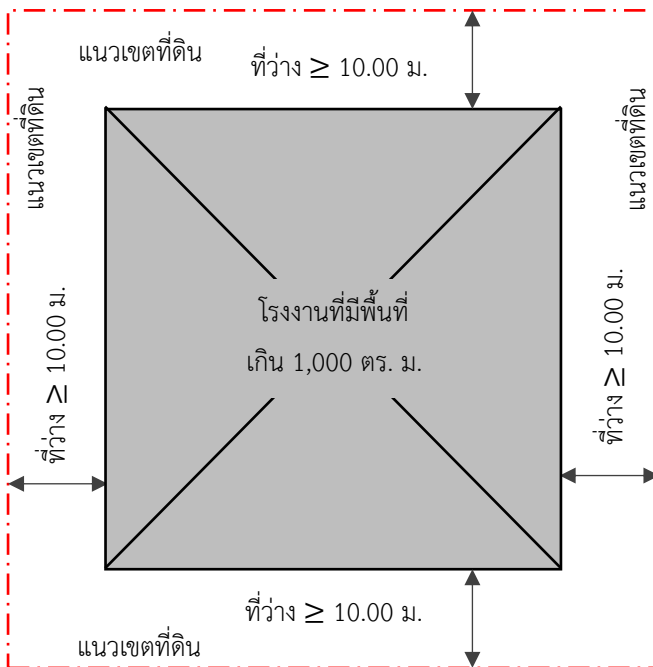
- โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 200 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร จำนวนสองด้านโดยผนังอาคารทั้งสองด้านนี้ให้ทำเป็นผนังทึบด้วยอิฐหรือคอนกรีตยกเว้นประตูหนีไฟ ส่วนด้านที่เหลือให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า 6 เมตร

ที่มา : ข้อ 39 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ
แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 58 (พ.ศ. 2546)ฯ



- โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้น ไม่น้อยกว่า 6 เมตรทุกด้าน

ที่มา : ข้อ 39 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ
แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 58 (พ.ศ. 2546)ฯ



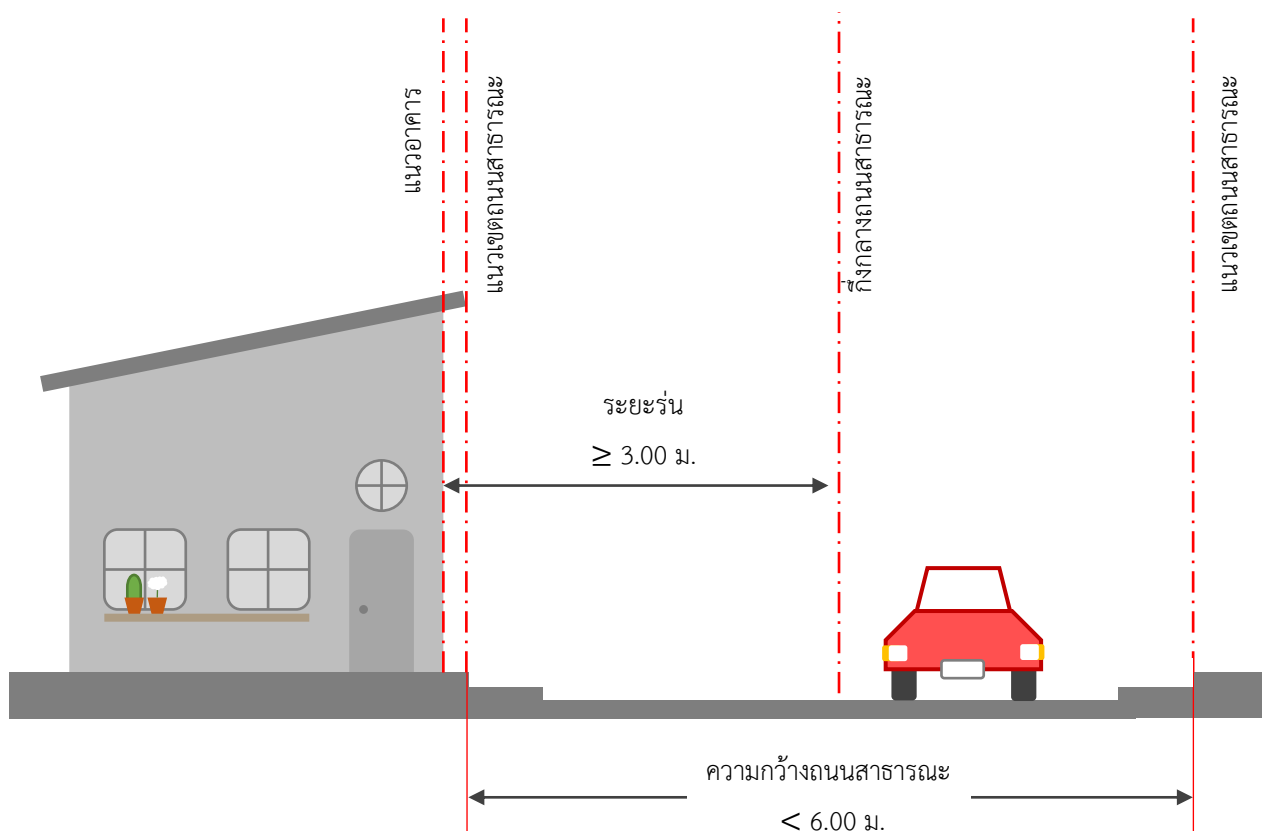
- โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันเกิน 1,000 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 10 เมตรทุกด้าน

ที่มา : ข้อ 39 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ
แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 58 (พ.ศ. 2546)ฯ

มิให้ใช้บังคับแก่อาคารโรงงานที่อยู่ในเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เว้นแต่ด้านที่อยู่ติดกับเขตที่ดินที่อยู่นอกเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ให้มีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 10 เมตร

2.2.1.3 แนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคาร

การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้น



- อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตรให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร

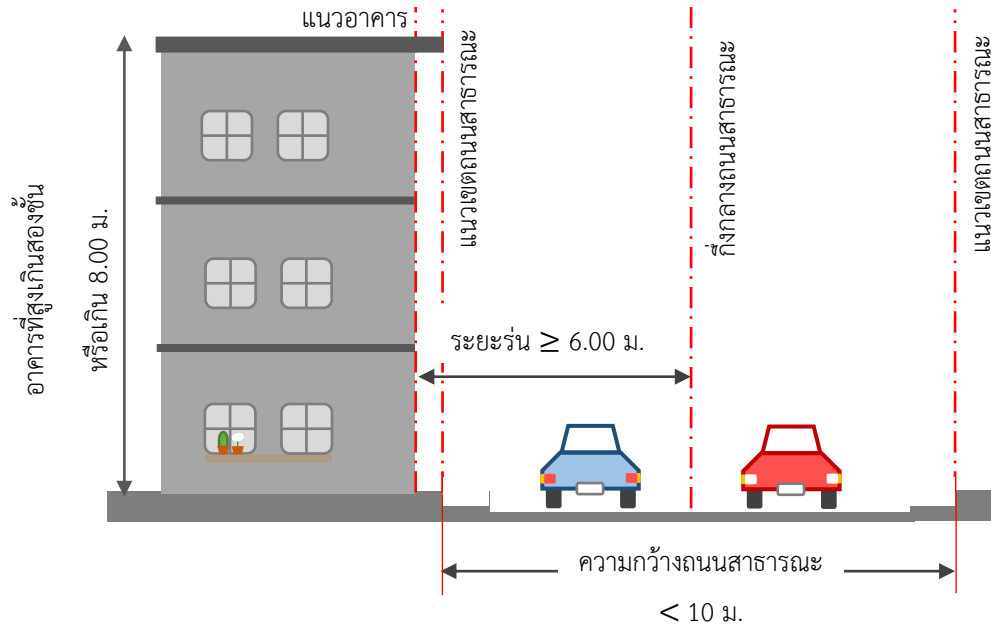
ที่มา : ข้อ 40 และ 41 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

แนวอาคาร หมายความว่า แนวผนัง เสา หรือบันไดที่อยู่ด้านนอกสุดของอาคาร ยกเว้น บันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่มีลักษณะโปร่ง

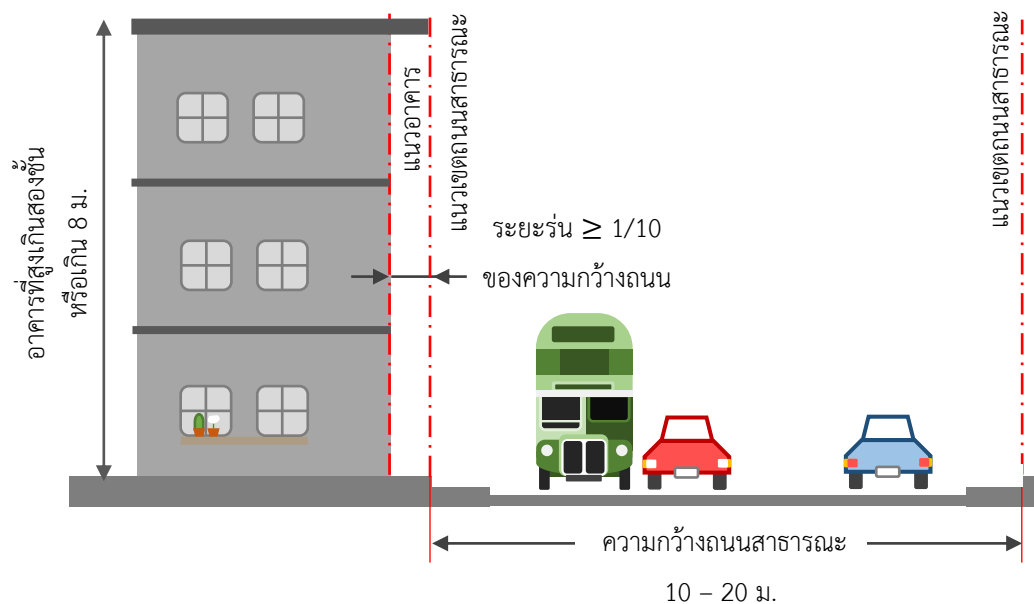
ที่มา : ข้อ 1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 68 (พ.ศ. 2563)ฯ

- อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายหรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

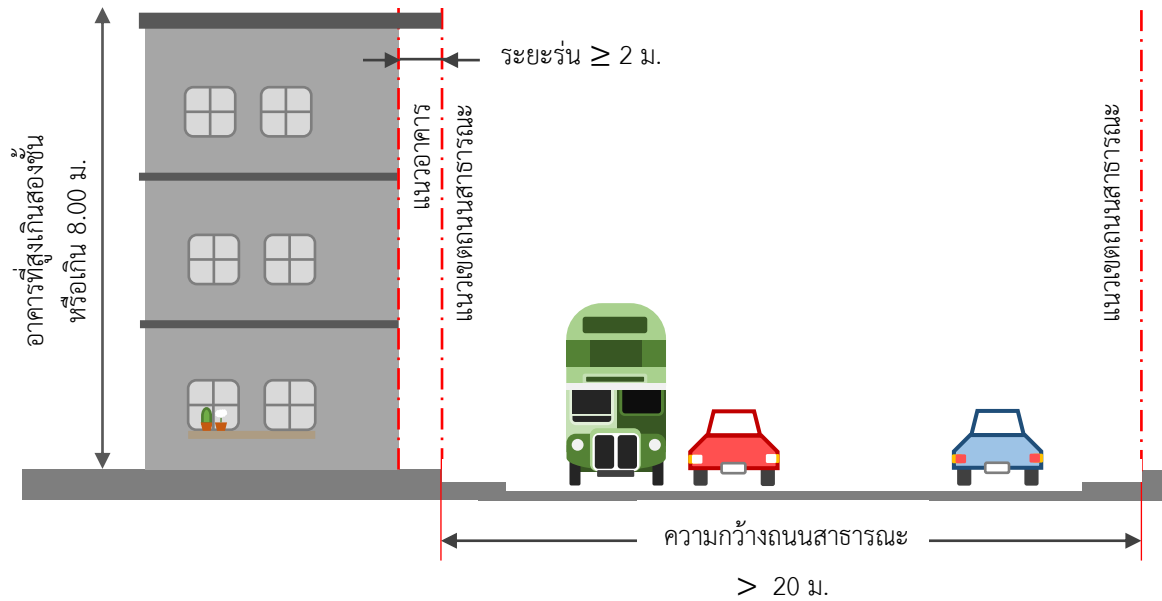
ที่มา : ข้อ 41 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



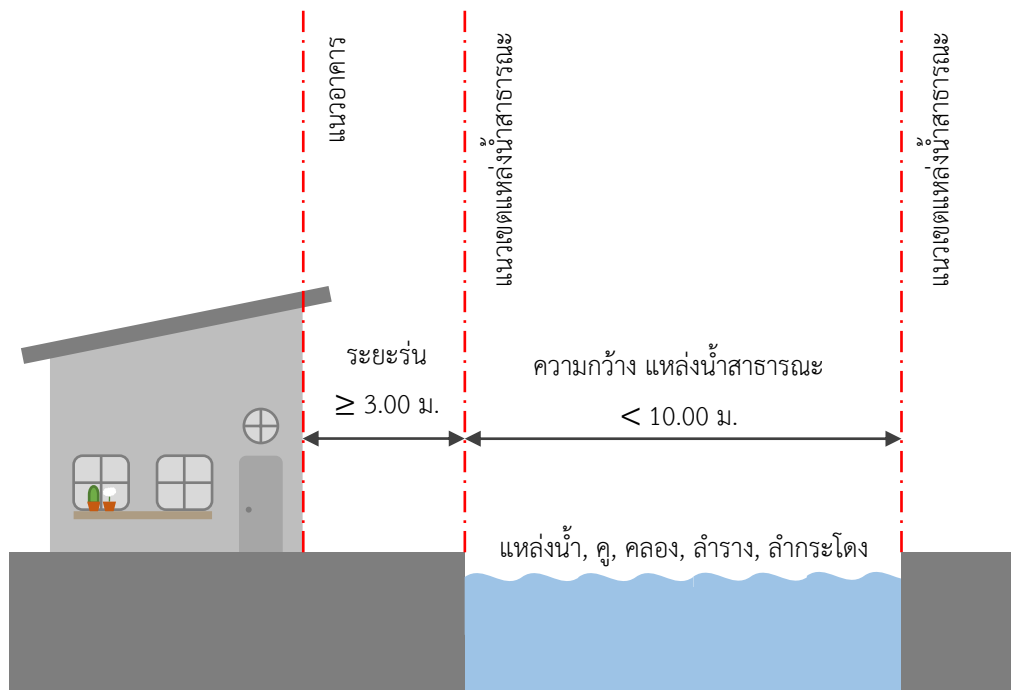
- ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร



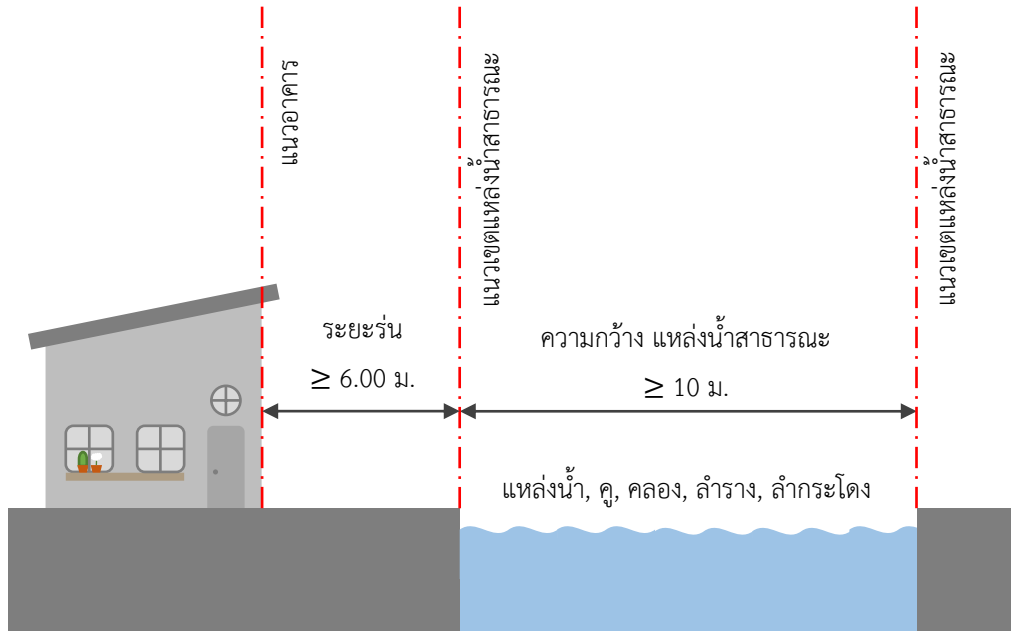
- ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ



3. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร

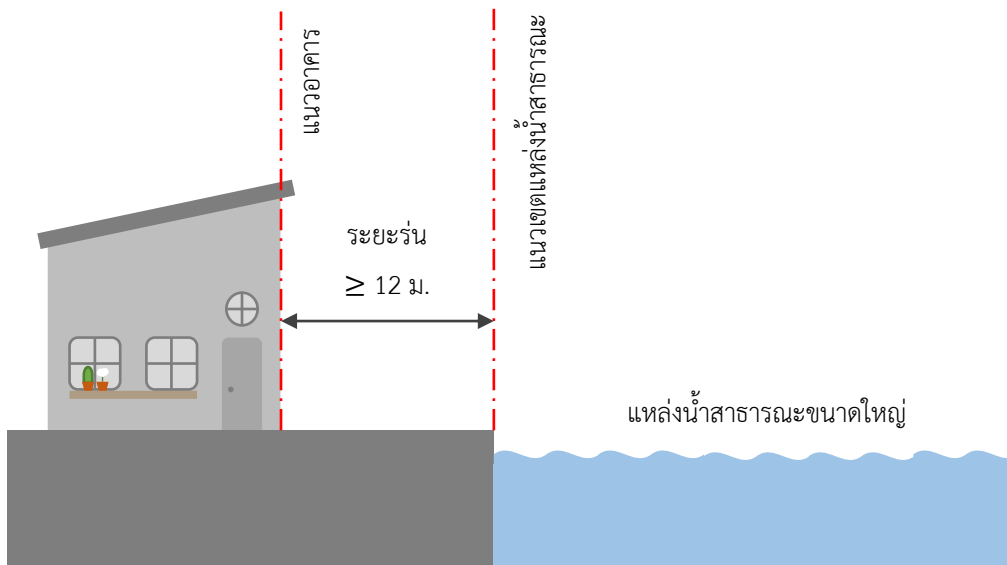


- อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร



- ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร

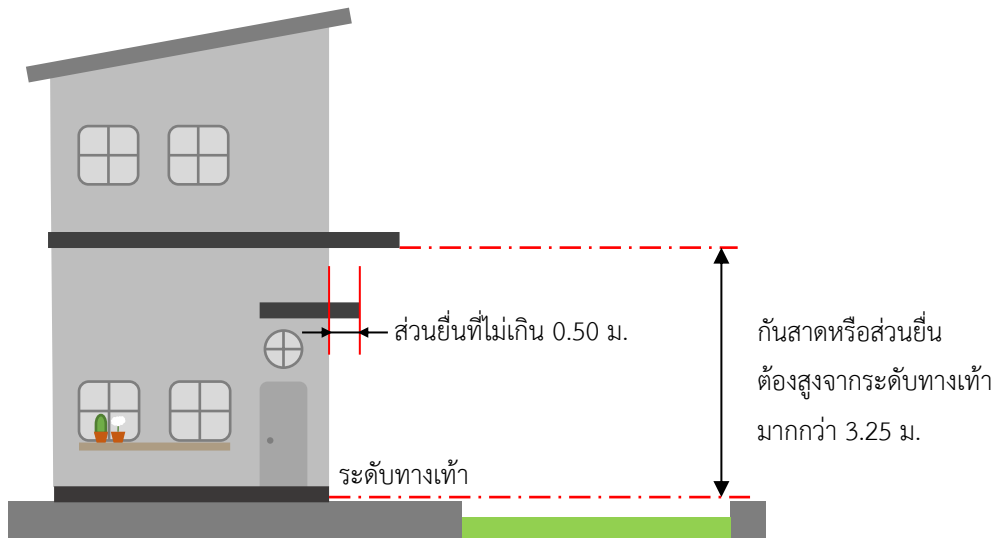
ที่มา : ข้อ 42 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



- อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 12 เมตร

ที่มา : ข้อ 42 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

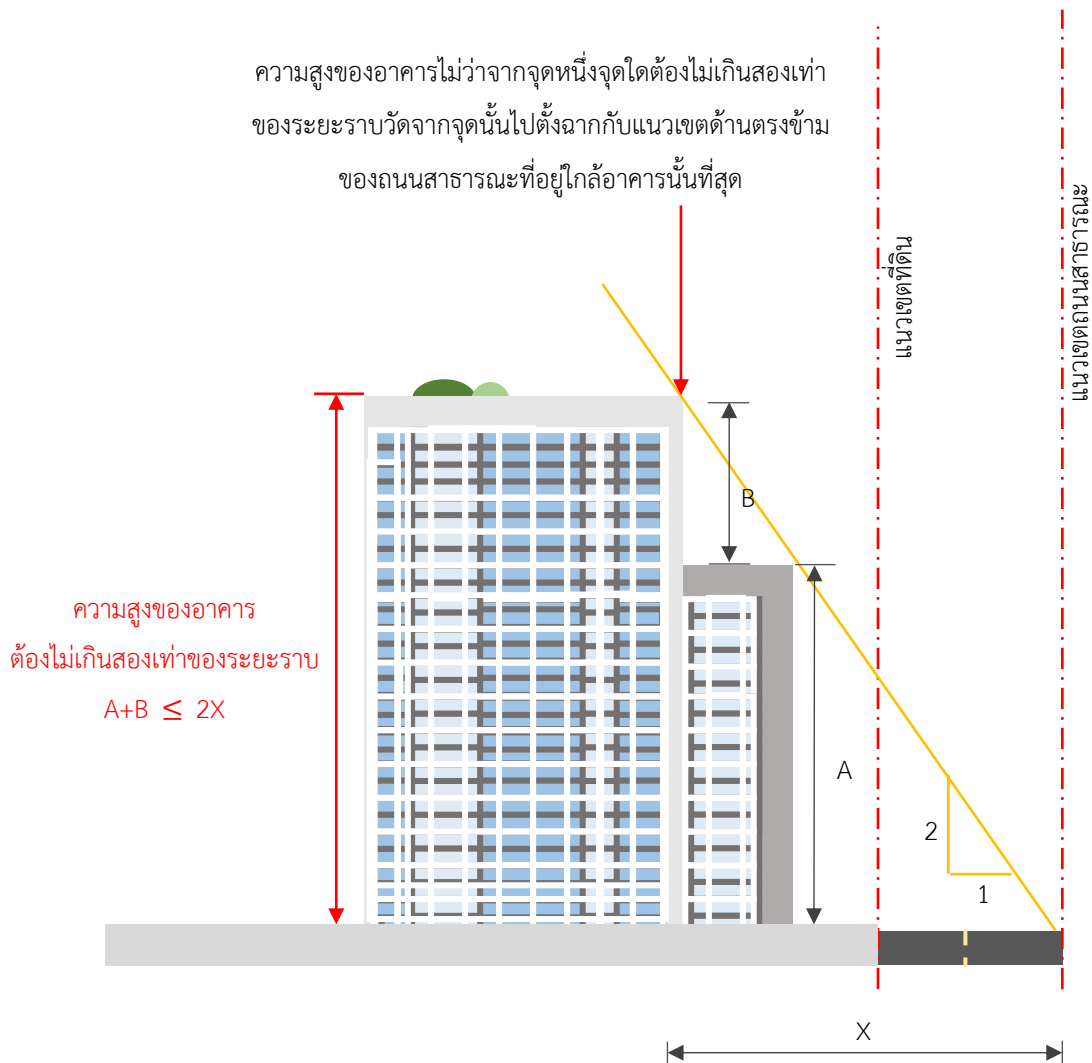
ทั้งนี้ เว้นแต่ สะพาน เขื่อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ท่าเรือ บ้าย อุโมงค์ คานเรือ หรือที่ว่างที่ใช้เป็นที่จอดรถ ไม่ต้องร่นแนวอาคาร



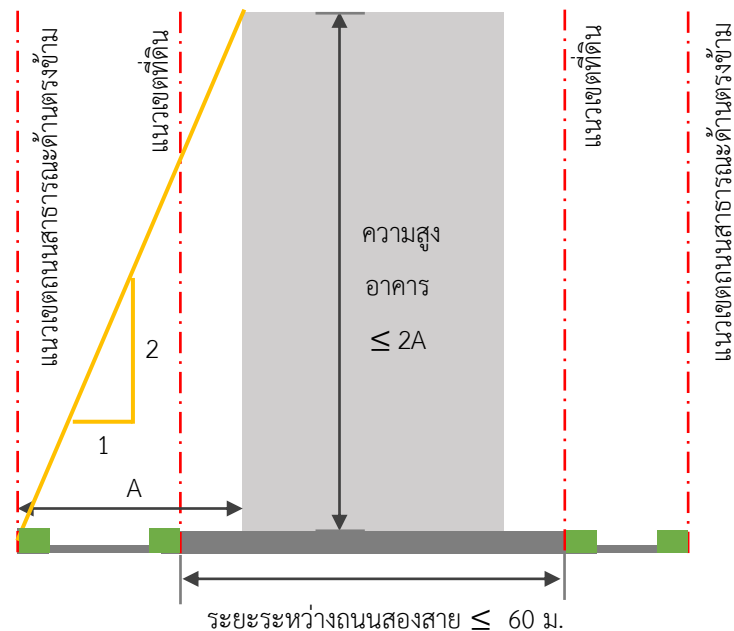
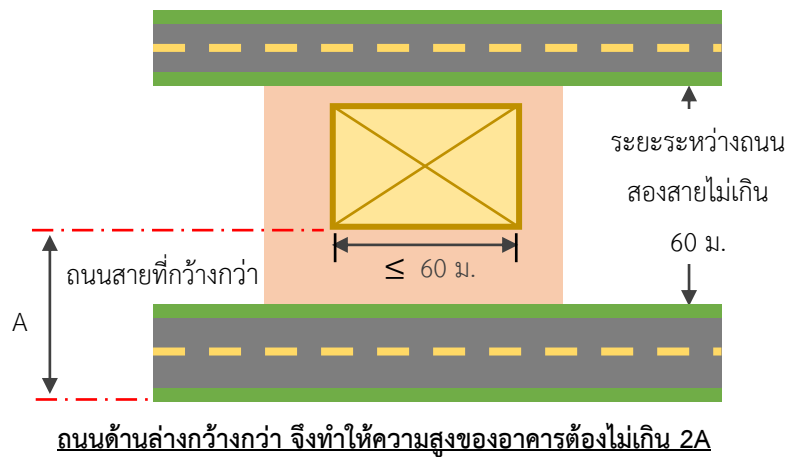
- อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะและแหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ ต้องมีส่วนต่ำสุดของกันสาดหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมสูงจากระดับทางเท้าไม่น้อยกว่า 3.25 เมตร ทั้งนี้ ไม่นับส่วนตบแต่งที่ยื่นจากผนังไม่เกิน 50 เซนติเมตร และต้องมีท่อรับน้ำจากกันสาดหรือหลังคาต่อแนบหรือฝังในผนังหรือเสาอาคารลงสู่ท่อสาธารณะหรือบ่อพัก

ที่มา : ข้อ 43 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

ตัวอย่าง

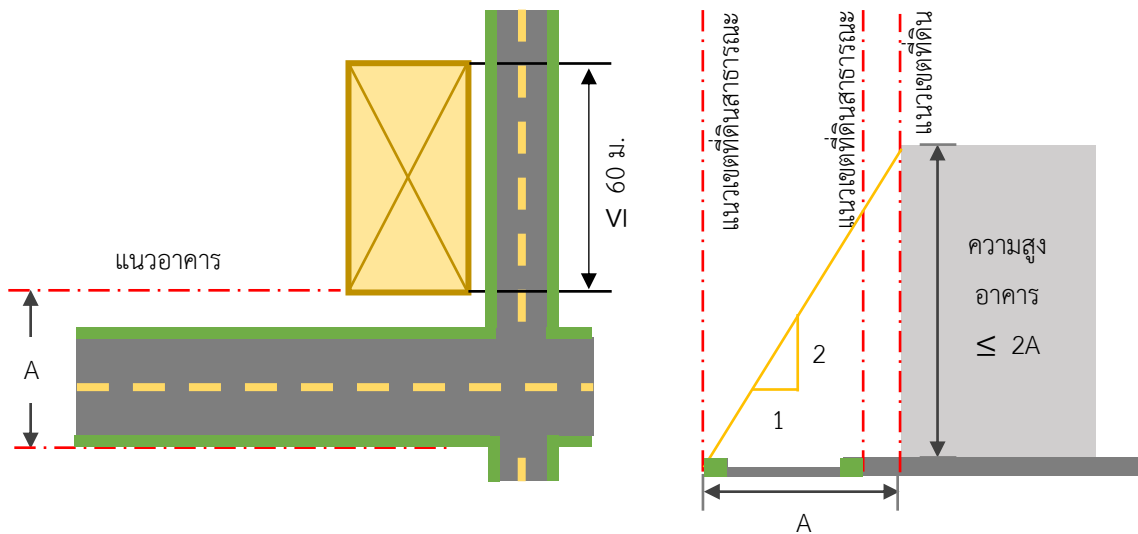


- ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด
- ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุดสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด
- ในกรณีที่อาคารนั้นมีสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารตั้งอยู่บนหลังคา ดาดฟ้า หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารด้วย ไม่ต้องนำความสูงของสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นนั้น มาคิดรวมเป็นความสูง



- อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า

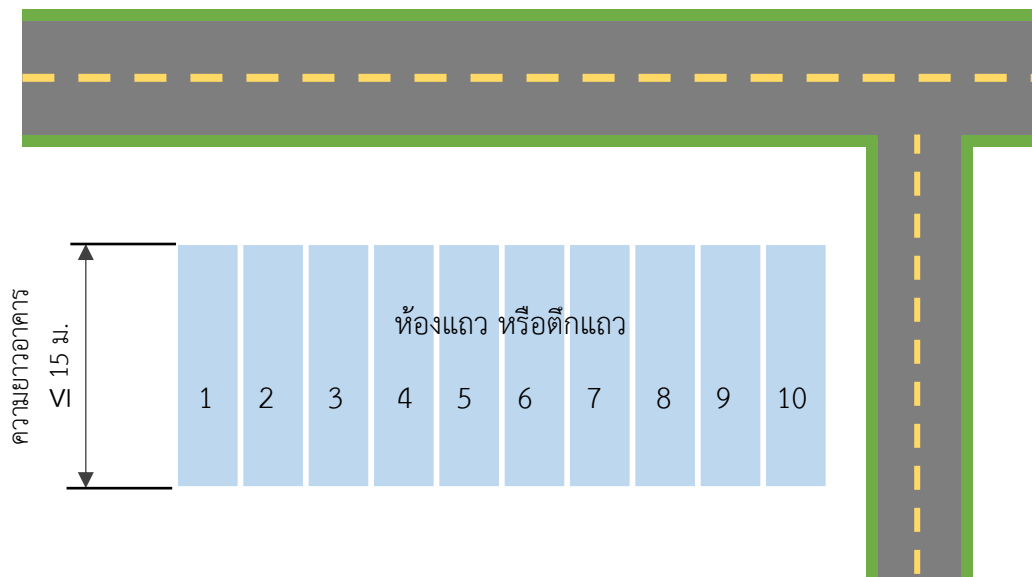
ที่มา : ข้อ 45 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



ถนนในแนวนอนกว้างกว่าจึงทำให้ความสูงของอาคารต้องไม่เกิน 2A

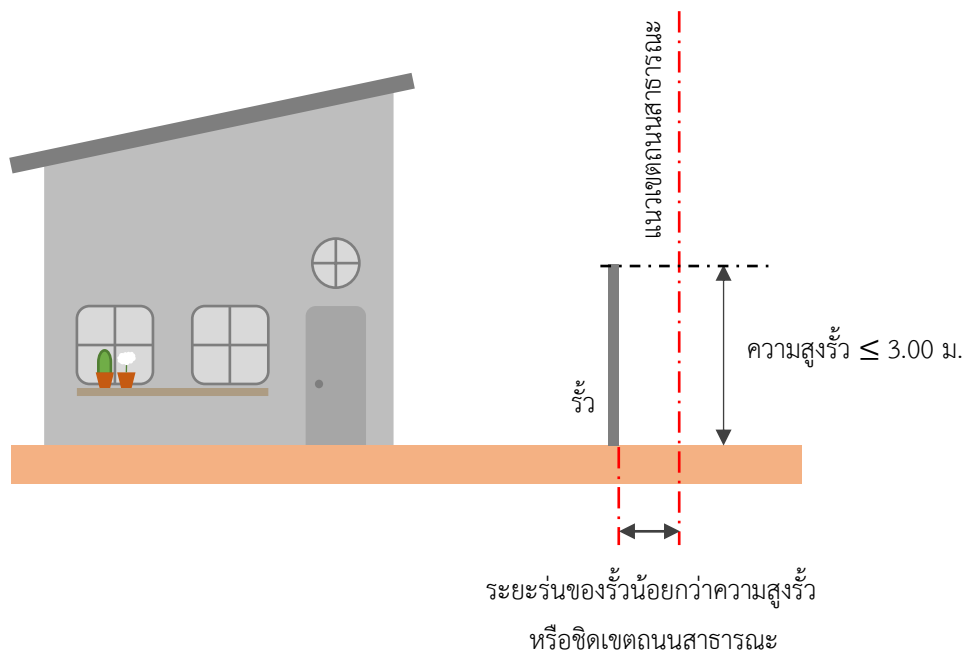
- อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดจุดหนึ่งต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร

ที่มา : ข้อ 46 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



- อาคารซึ่งเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 15 เมตร

ที่มา : ข้อ 46 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



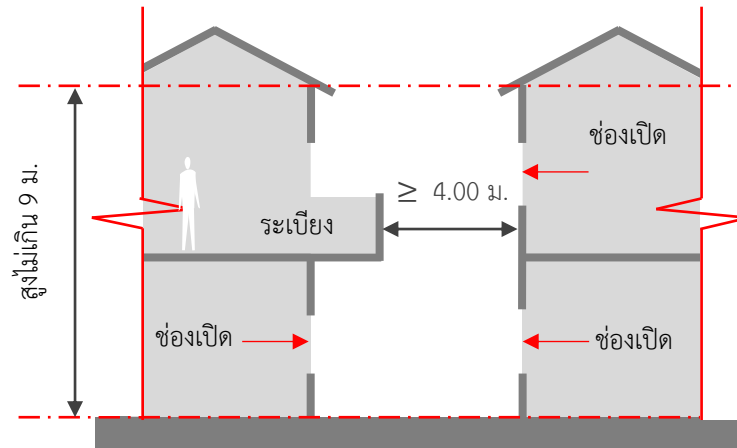
- รั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อหรือห่างจากถนนสาธารณะน้อยกว่าความสูงของรั้ว ให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 3 เมตร เหนือระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ

ที่มา : ข้อ 47 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

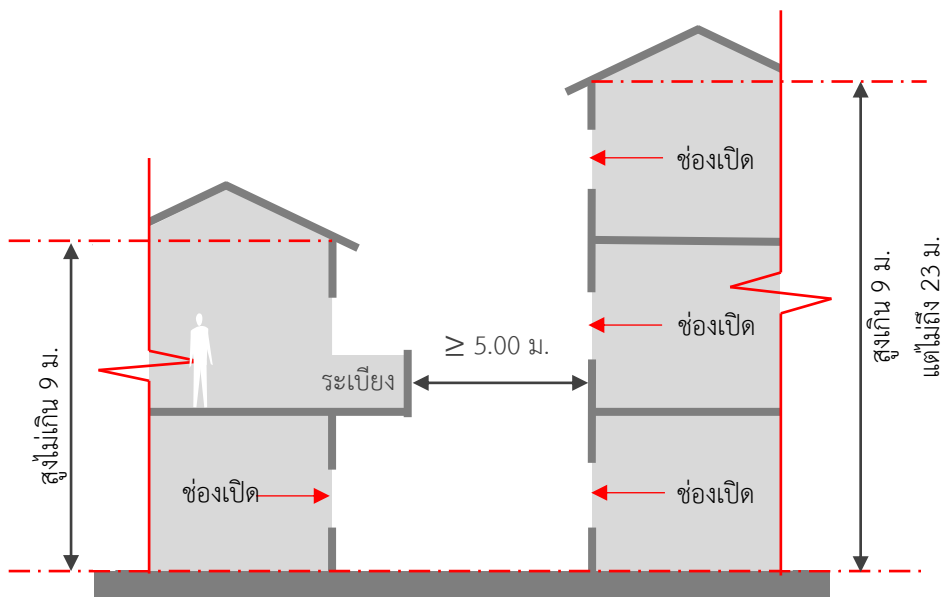
- การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

1. ผนังของอาคารด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้

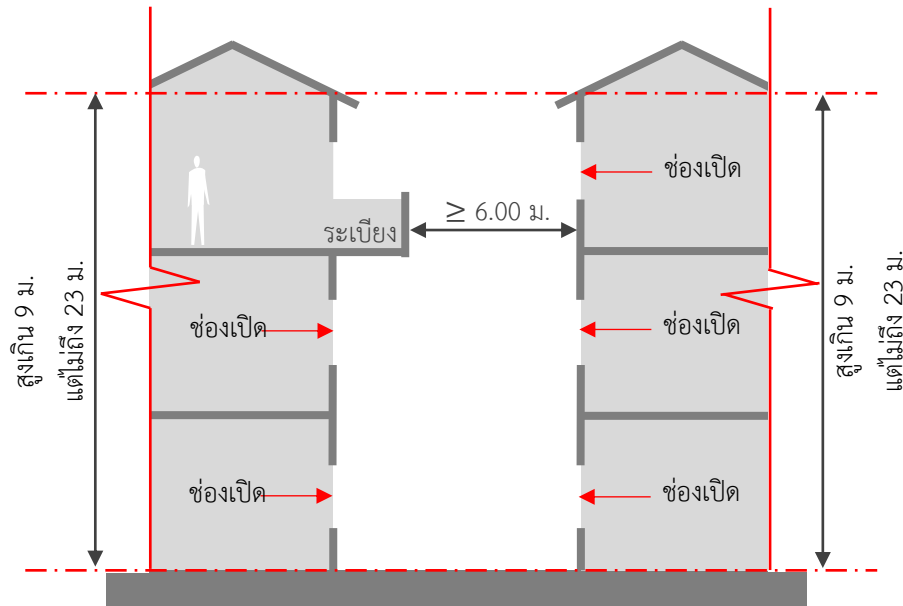
ที่มา : ข้อ 48 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ.2550)ฯ



- (ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนัง หรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 4 เมตร



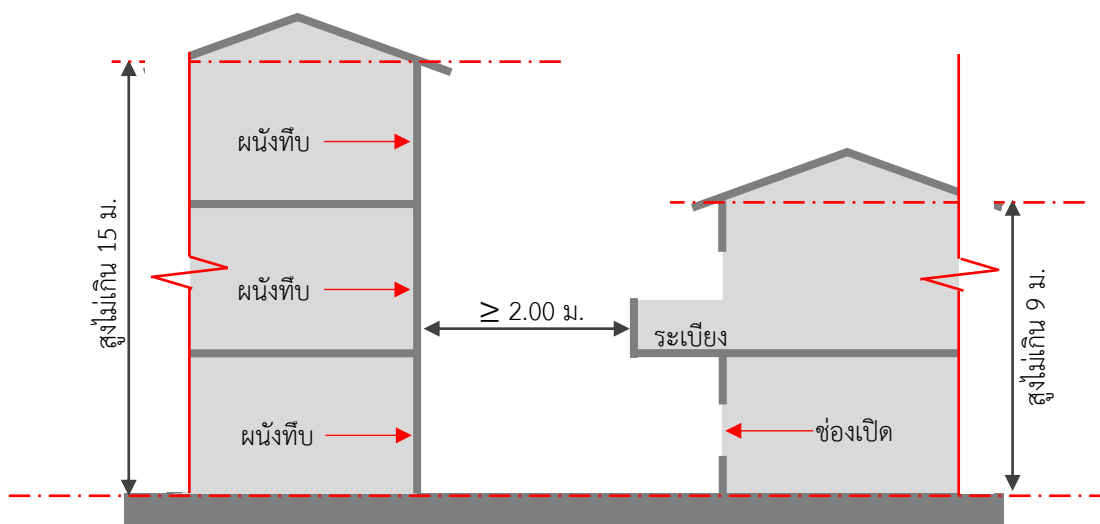
- (ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนัง หรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 5 เมตร



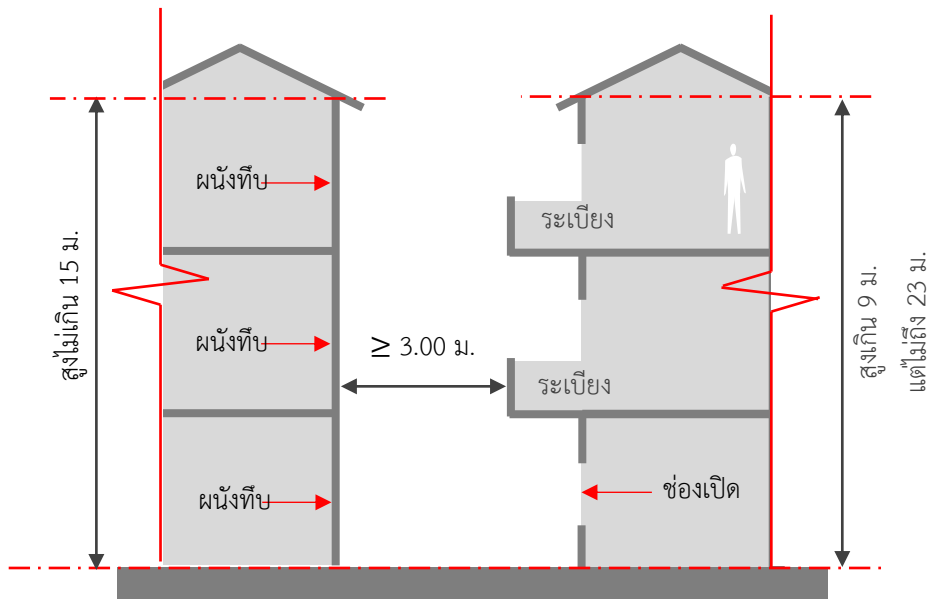
(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 6 เมตร

2. ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังทึบต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้

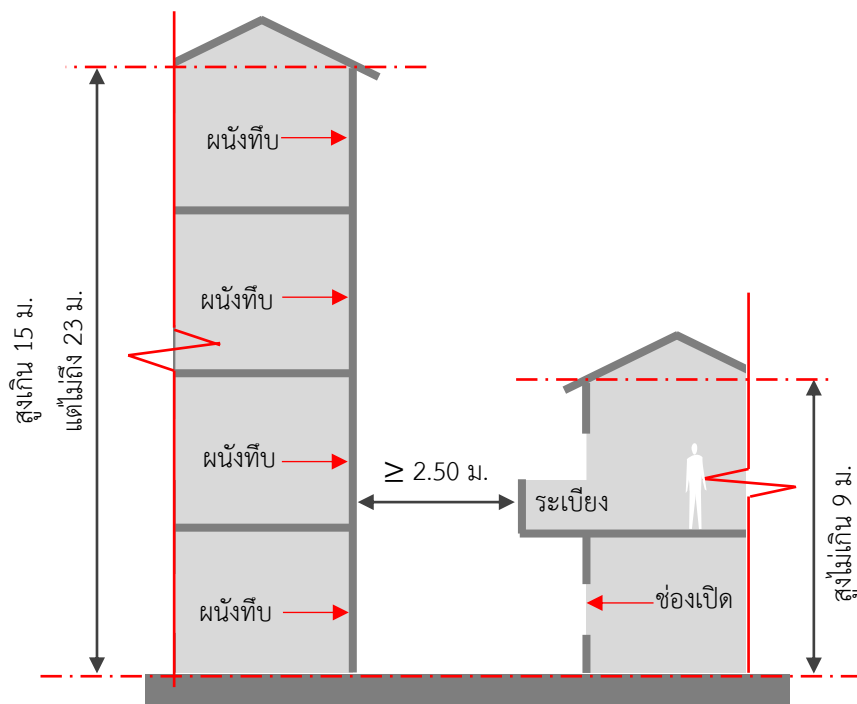
ที่มา : ข้อ 48 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ.2550)ฯ



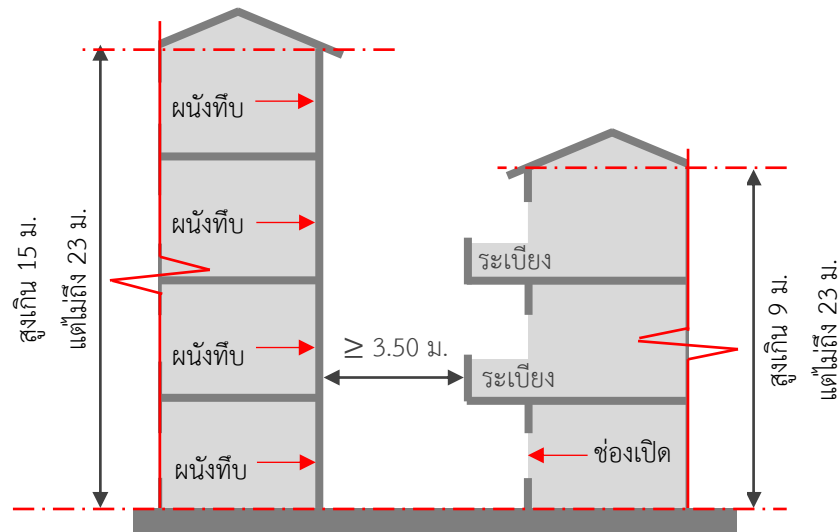
(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2 เมตร



(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3 เมตร



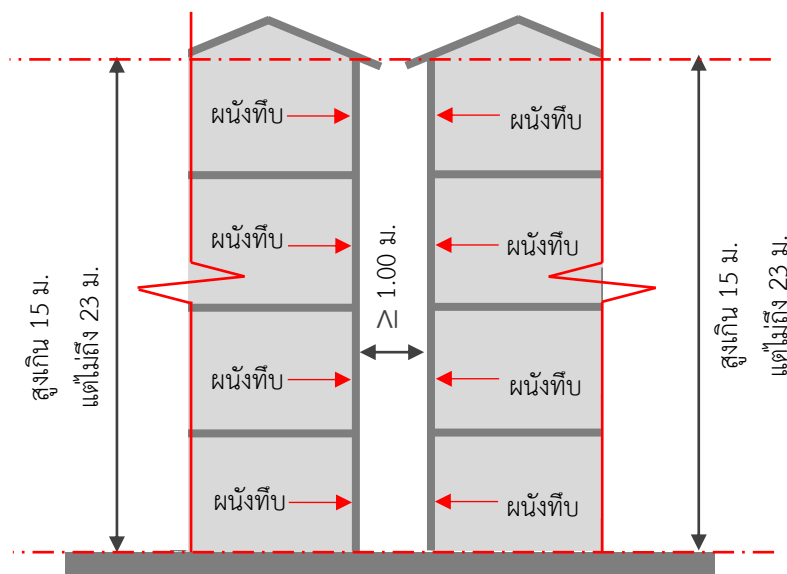
(ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร

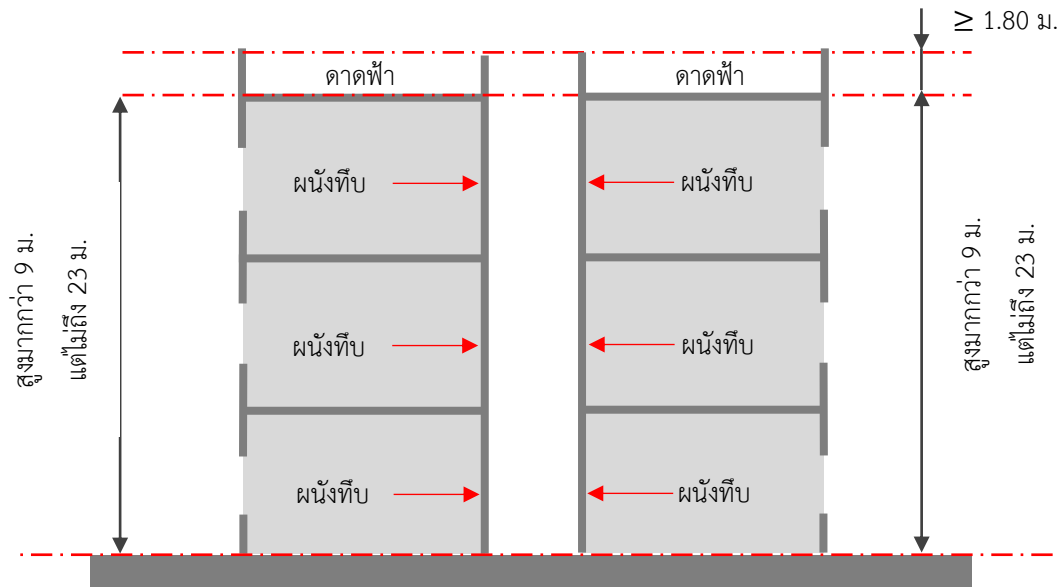


(ง) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร

3. ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังทึบต้องอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังทึบไม่น้อยกว่า 1 เมตร

ที่มา : ข้อ 48 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ.2550)ฯ





สำหรับอาคารที่มีลักษณะตามข้อ 2. และ 3. ข้างต้น ผนังของดาดฟ้าของอาคารด้านที่อยู่ใกล้กับอาคารอื่นให้ทำการก่อสร้างเป็นผนังทึบสูงจากพื้นดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร

“ผนังทึบ” หมายความว่า ผนังที่ไม่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง และให้หมายความรวมถึงผนังที่ก่อด้วยบล็อกแก้วหนาไม่น้อยกว่า 9 เซนติเมตร โดยบล็อกแก้วต้องอยู่สูงกว่าระดับพื้นของห้องไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ทั้งนี้ ผนังที่ก่อด้วยบล็อกแก้วต้องมีพื้นที่รวมกันไม่เกินร้อยละสิบสองของพื้นที่ผนังแต่ละชั้นในด้านนั้น ๆ

ที่มา : ข้อ 2 กฎกระทรวง ฉบับที่ 68 (พ.ศ. 2563)ฯ

การก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว



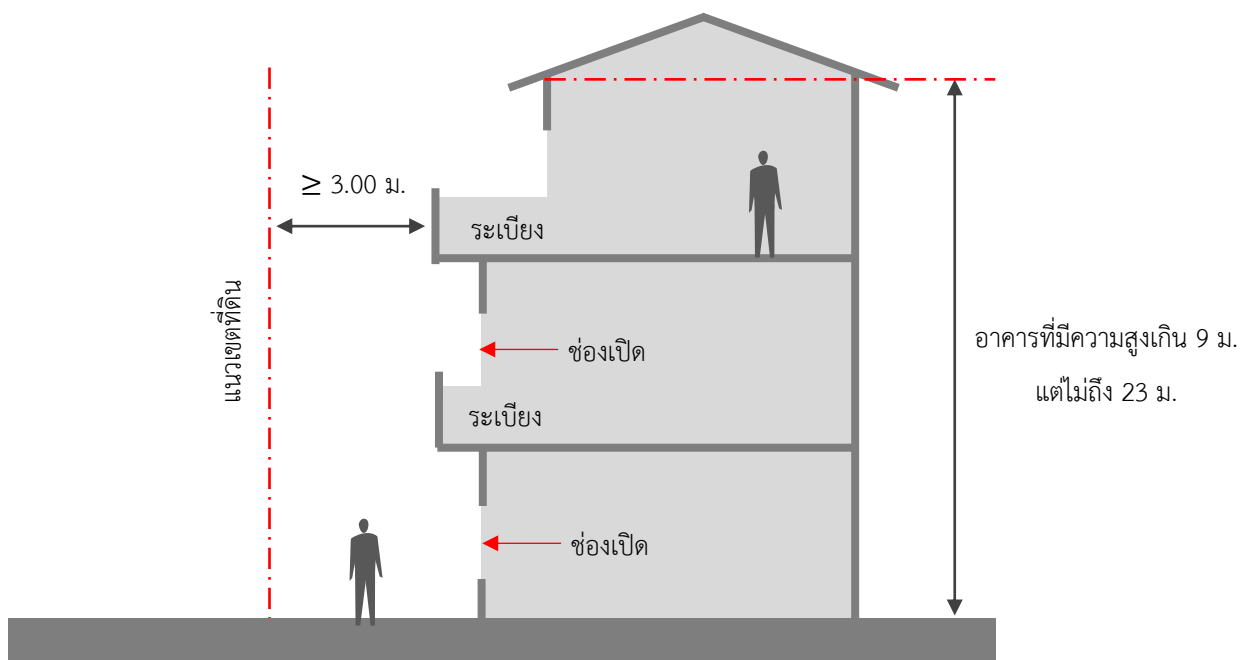
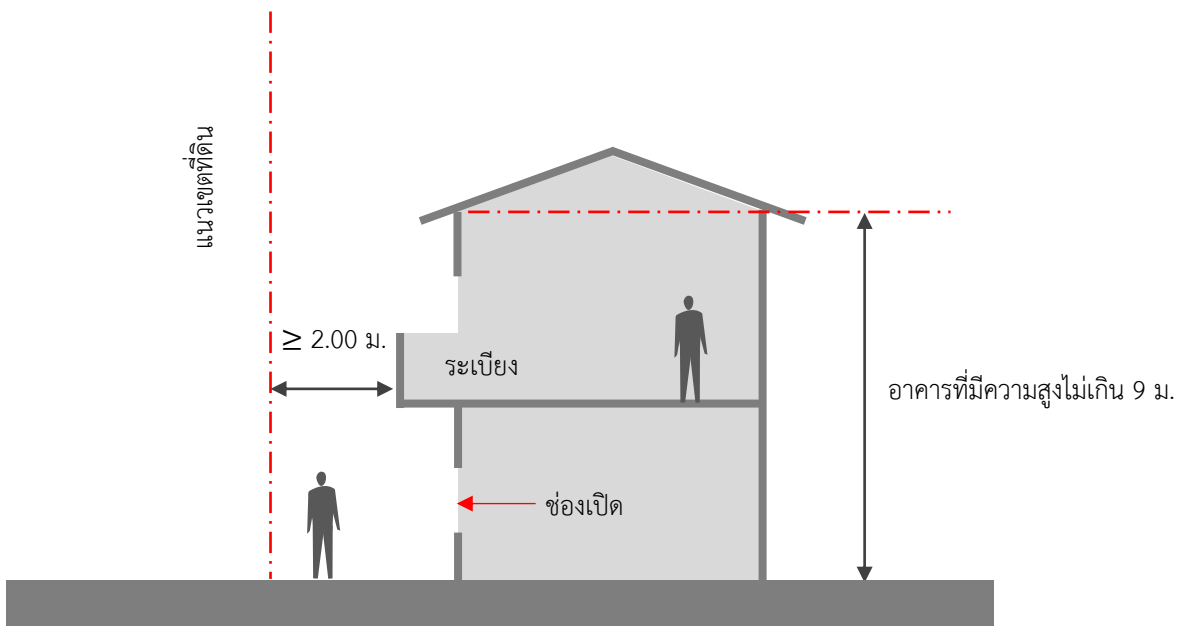
1. ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนรวมกันได้ตั้งแต่สิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันได้ตั้งแต่ 40 เมตร ขึ้นไป และอาคารที่จะสร้างขึ้นเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ห้องแถวและตึกแถวที่จะสร้างขึ้นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ถ้าเป็นอาคารอื่นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 2 เมตร

ที่มา : ข้อ 49 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



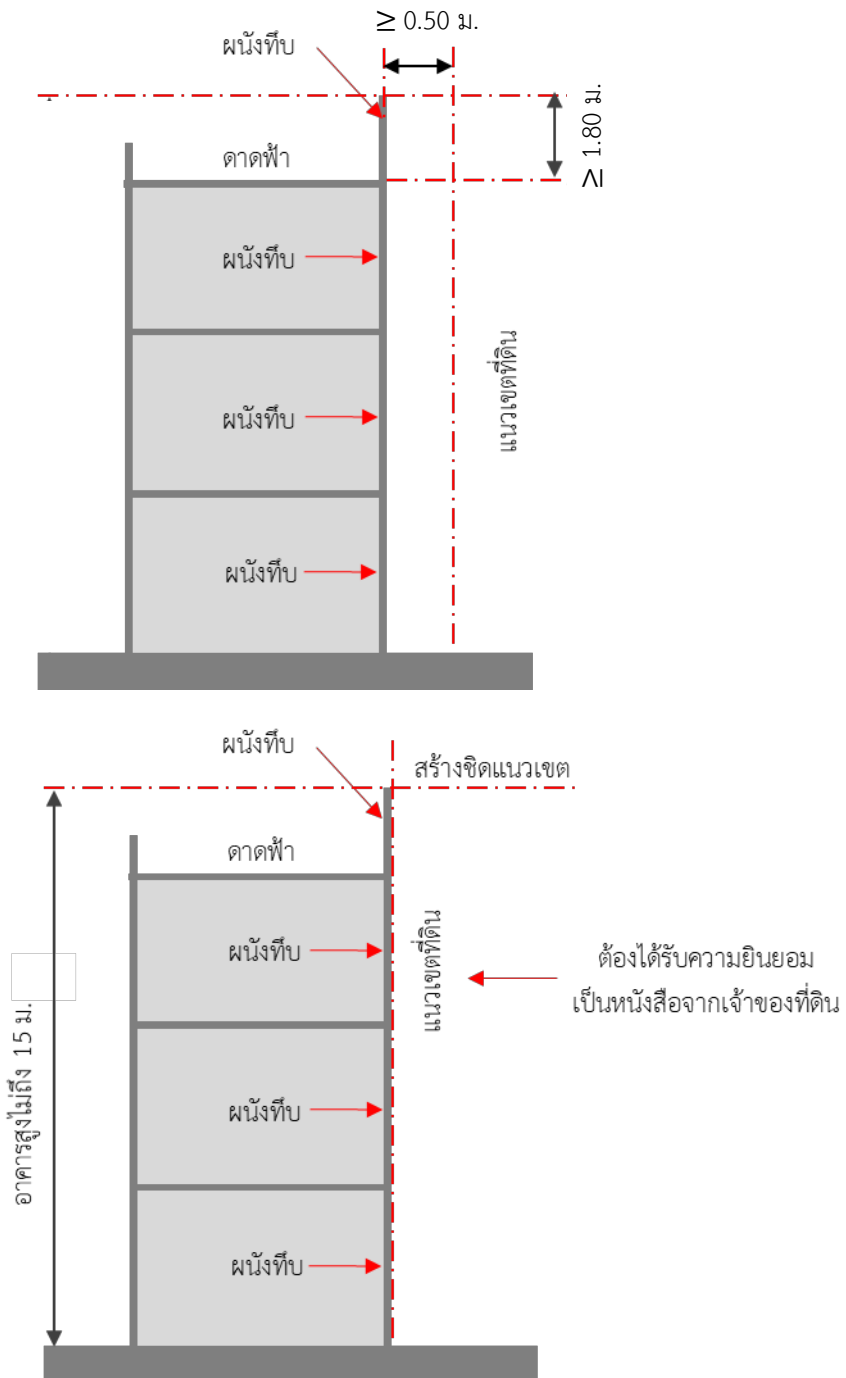
2. ถ้าห้องแถว หรือตึกแถวนั้นมีจำนวนไม่ถึงสิบคูหาและมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร อาคารที่สร้างขึ้นจะต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่การสร้างห้องแถว หรือตึกแถวต่อจากห้องแถวหรือตึกแถวเดิม

ที่มา : ข้อ 49 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



- ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้
 1. อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร
 2. อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร

ที่มา : ข้อ 50 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



- ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน 1 หรือ 2 ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน 1 หรือ 2 ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และดาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร

ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

การดัดแปลงหรือสร้างอาคารทดแทนอาคารเดิม สำหรับห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว

บรรดาห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวที่ก่อสร้างขึ้นก่อนวันที่กฎกระทรวงฉบับที่ 68 (พ.ศ. 2563)ฯ ใช้บังคับ หากเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินประสงค์จะก่อสร้างอาคารทดแทนอาคารเดิมหรือดัดแปลงอาคาร ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตาม ในเรื่องความกว้างของอาคารแต่ละคูหา เรื่องความยาวรวมของอาคารและจำนวนคูหาของอาคารที่สร้างต่อเนื่องกัน เรื่องที่ว่างด้านหน้าและด้านข้างอาคาร เรื่องที่ว่างด้านหลังและด้านข้างอาคาร และเรื่องการร่นแนวอาคาร ตามข้อ 2 วรรคหนึ่ง ข้อ 3 วรรคหนึ่ง ข้อ 4 ข้อ 34 ข้อ 36 และ ข้อ 41 ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

การก่อสร้างอาคารทดแทนอาคารเดิมหรือการดัดแปลงอาคารดังกล่าวข้างต้น ต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. ไม่เพิ่มพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นเกินร้อยละสองของพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้น ตามที่ได้รับอนุญาตไว้ในครั้งแรก
2. ไม่เพิ่มความสูงของอาคาร
3. ไม่เพิ่มพื้นที่ปกคลุมดิน
4. หากอาคารนั้นมีที่ว่างด้านหน้า ที่ว่างด้านหลัง ที่ว่างด้านข้าง หรือมีการร่นแนวอาคารไว้แล้ว ให้การก่อสร้างทดแทนอาคารเดิมหรือการดัดแปลงอาคาร คงที่ว่างหรือการร่นแนวอาคารเช่นนั้นต่อไป

ข้อ 4 กฎกระทรวง ฉบับที่ 68 (พ.ศ. 2563)ฯ

ข้อกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามที่กฎกระทรวงกำหนด

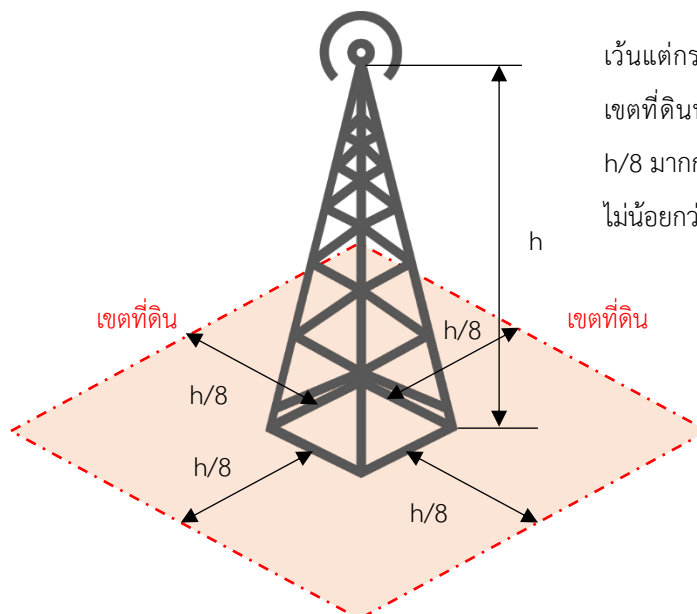
สิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามที่กฎกระทรวงกำหนด มีดังนี้

1. ถังเก็บของที่มีความจุ ตั้งแต่ 100 ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป ที่มีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป
2. โครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งวิทยุ โทรทัศน์ หรือการกระจายคลื่นความถี่ที่มีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างนั้นตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป และมีน้ำหนักรวมตั้งแต่ 40 กิโลกรัมขึ้นไป
3. สิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารนอกเหนือจากข้อ 1. และ 2. ที่มีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ทั้งนี้ ไม่รวมถึงสระว่ายน้ำที่มีความจุตั้งแต่ 100 ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป และกำแพงกันดินหรือกำแพงกันน้ำที่ต้องรับความดันของดินหรือน้ำที่มีความสูงตั้งแต่ 1.50 เมตรขึ้นไป

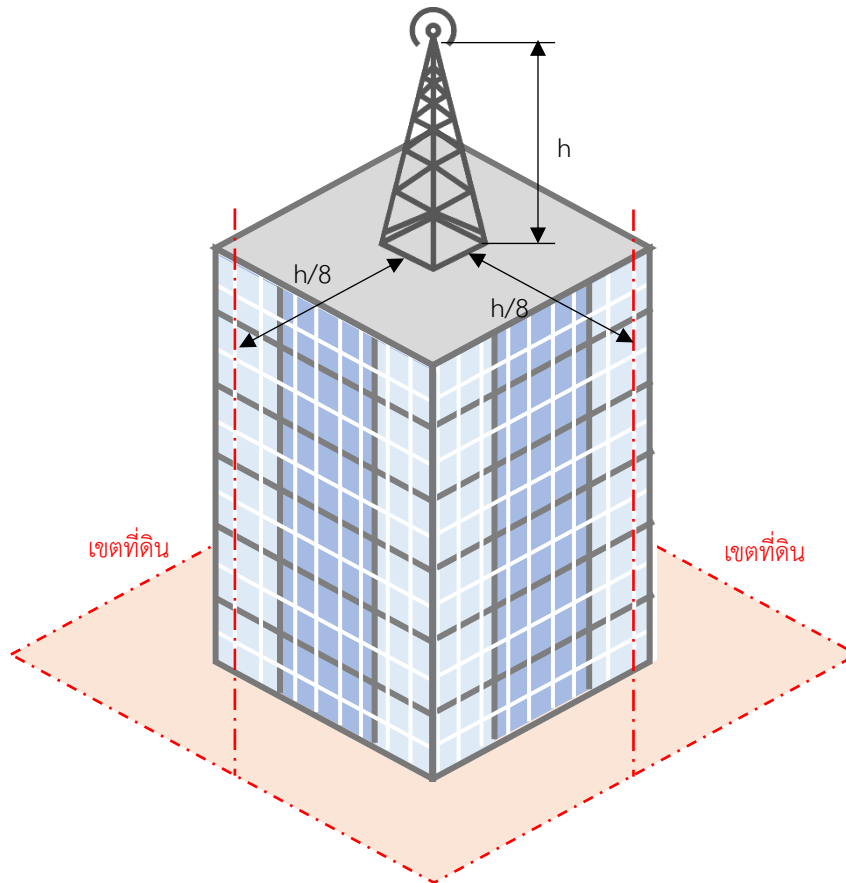
ที่มา : ข้อ 4 กฎกระทรวง ฉบับที่ 68 (พ.ศ. 2563)ฯ

ข้อกำหนดตามที่กฎกระทรวงกำหนด

- ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่น้อยกว่า 1 ใน 8 ส่วนของความสูงของอาคารนั้น
- ในกรณี จำนวน 1 ใน 8 ส่วนของความสูงอาคาร น้อยกว่า 3 เมตร ให้อาคารนั้นมีระยะห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่น้อยกว่า 3 เมตร
- ในกรณี จำนวน 1 ใน 8 ส่วนของความสูงอาคาร มากกว่า 6 เมตร ให้อาคารนั้นมีระยะห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่น้อยกว่า 6 เมตร



เว้นแต่กรณี $h/8$ น้อยกว่า 3 เมตร ให้ห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่น้อยกว่า 3 เมตร และกรณี $h/8$ มากกว่า 6 เมตร ให้ห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่น้อยกว่า 6 เมตร



เว้นแต่กรณี $h/8$ น้อยกว่า 3 เมตร ให้ห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่น้อยกว่า 3 เมตร

และกรณี $h/8$ มากกว่า 6 เมตร ให้ห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่น้อยกว่า 6 เมตร

- ความสูง ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด
- ในกรณีที่อาคารตั้งอยู่บนหลังคา ดาดฟ้า หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร ความสูงจากระดับฐานให้วัดจากระดับหลังคา พื้นของดาดฟ้า หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร จนถึงจุดสูงสุดของอาคารนั้น

ที่มา : ข้อ 4 กฎกระทรวง ฉบับที่ 68 (พ.ศ. 2563)ฯ

2.2.1.4 ลักษณะและคุณสมบัติของวัสดุ

ลักษณะและคุณสมบัติของวัสดุ

- วัสดุที่ใช้ตกแต่งผิวภายนอกอาคารหรือใช้เป็นผนังอาคารจะต้องยึดเกาะกับตัวอาคารด้วยวิธีที่ไม่ก่อให้เกิดการร่วงหล่น อันอาจทำให้เกิดอันตรายหรือความเสียหายได้

ที่มา : ข้อ 25 กฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540)ฯ

- วัสดุก่อสร้างที่ใช้ภายในอาคารจะต้องไม่ทำให้เกิดสารแขวนลอยในอากาศอันอาจเกิดอันตรายต่อสุขภาพ เช่น ใยหิน ซิลิกา หรือใยแก้ว เว้นแต่จะได้ฉาบหุ้มหรือปิดวัสดุนั้นไว้เพื่อป้องกันมิให้เกิดสารแขวนลอยฟุ้งกระจายและสัมผัสกับอากาศที่บริเวณใช้สอยของอาคาร

ที่มา : ข้อ 26 กฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540)ฯ

- วัสดุที่เป็นผิวของผนังภายนอกอาคารหรือใช้ตกแต่งผิวภายนอกอาคารจะต้องมีปริมาณการสะท้อนแสงได้ไม่เกินร้อยละสามสิบ

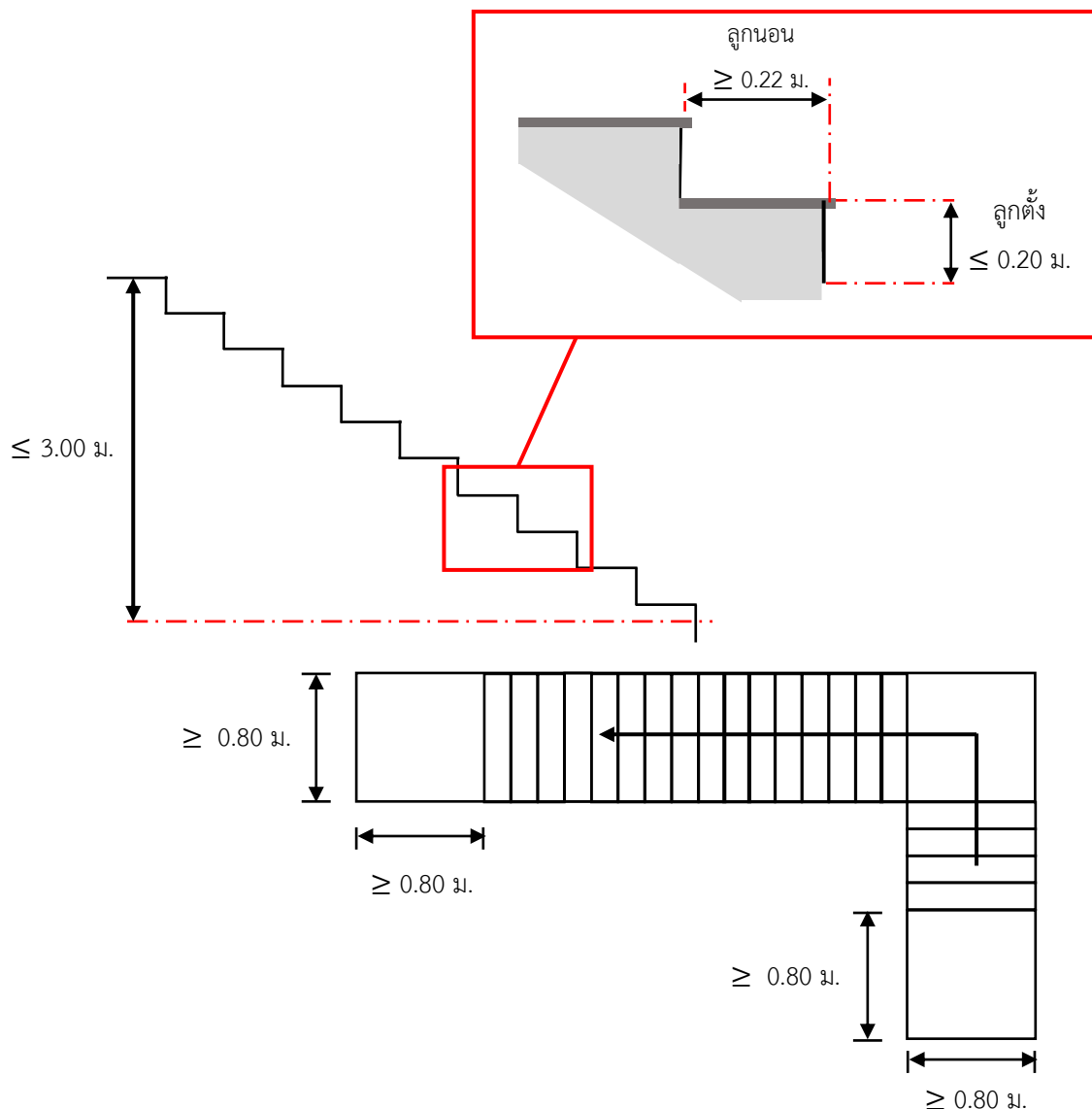
ที่มา : ข้อ 27 กฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540)ฯ

- กระຈกที่ใช้ทำผนังภายนอกอาคารที่เป็นอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารขนาดใหญ่ ต้องเป็นกระຈกตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไปประกบกันโดยมีวัสดุคั่นกลางระหว่างชั้นและยึดกระຈกแต่ละชั้นให้ติดแน่นเป็นแผ่นเดียวกัน และกระຈกแต่ละชั้นต้องมีคุณสมบัติในการป้องกันหรือลดอันตรายจากการบาดของเศษกระຈกเมื่อกระຈกแตก และวัสดุคั่นกลางต้องยึดเศษหรือชิ้นกระຈกไม่ให้หลุดออกมาเมื่อกระຈกแตกร้าวหรือร่อน
- กระຈกที่ติดกับราวกันตกและกระຈกที่ใช้เป็นฝาของห้องโถงหรือทางเดินร่วมภายในอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารขนาดใหญ่ต้องมีคุณสมบัติในการป้องกันหรือลดอันตรายจากการบาดของเศษกระຈกเมื่อกระຈกแตก

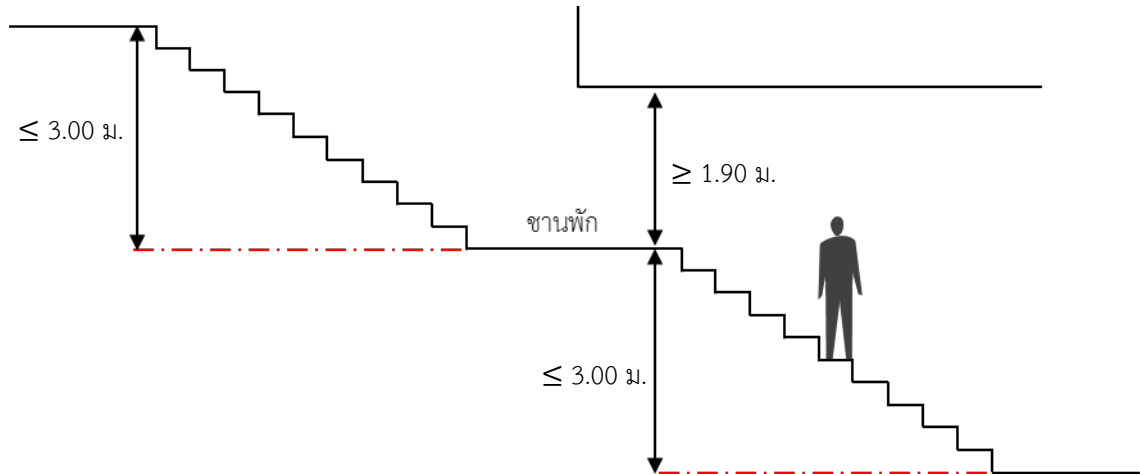
ที่มา : ข้อ 28 กฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540)ฯ

2.2.1.5 บันได และบันไดหนีไฟ

(ก) บันไดอาคารอยู่อาศัย



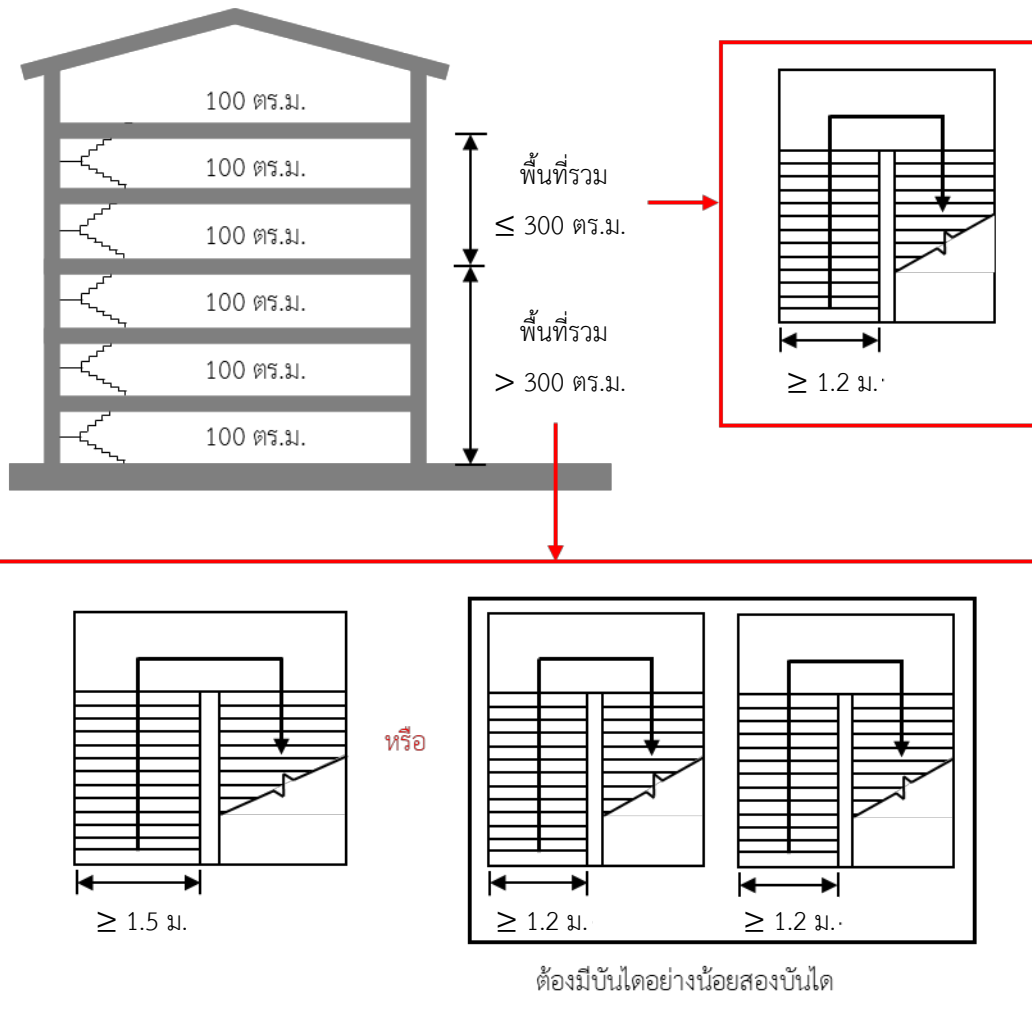
- บันไดของอาคารอยู่อาศัยถ้ามีต้องมีย่านหนึ่งบันไดที่มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 0.80 เมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน 3 เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน 0.20 เมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 0.22 เมตร และต้องมีพื้นหน้าบันไดมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่า ความกว้างของบันได



- บันไดที่สูงเกิน 3 เมตร ต้องมีขานพักบันไดทุกช่วง 3 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และขานพักบันไดต้องมี ความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได ระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือขานพักบันไดถึงส่วน ต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร

ที่มา : ข้อ 23 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

(ข) บันไดอาคารอยู่อาศัยรวม หอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ
อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ



- บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร

- สำหรับบันไดของอาคารดังกล่าวที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า 1.50 เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันไดและแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร



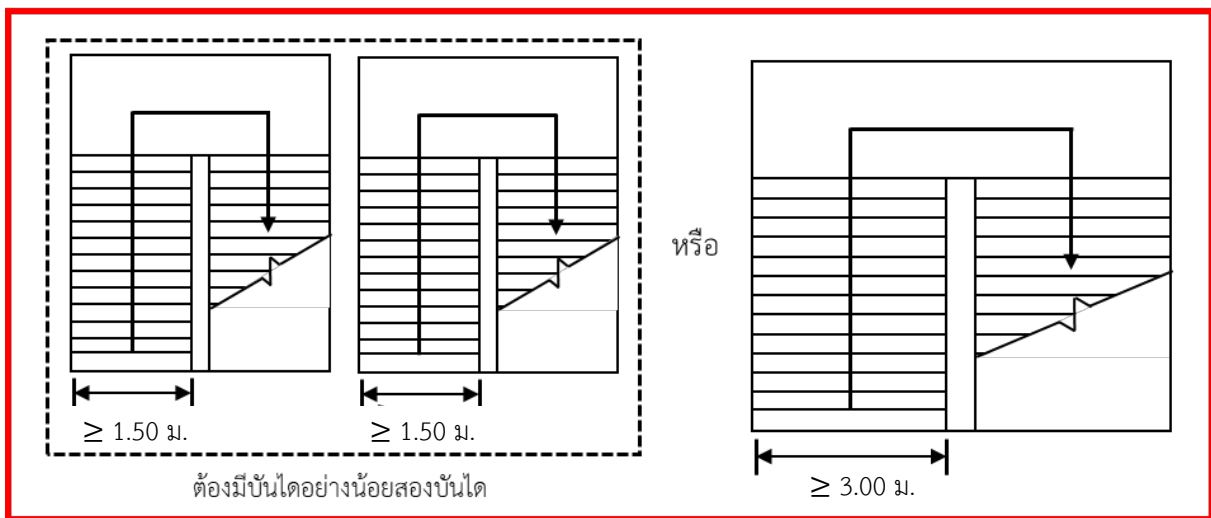
บันไดห้องประชุมหรือห้องบรรยาย
ที่มีพื้นที่ ≥ 500 ตร.ม.



บันไดห้องรับประทานอาหาร
หรือสถานบริการ
ที่มีพื้นที่ ≥ 1000 ตร.ม.

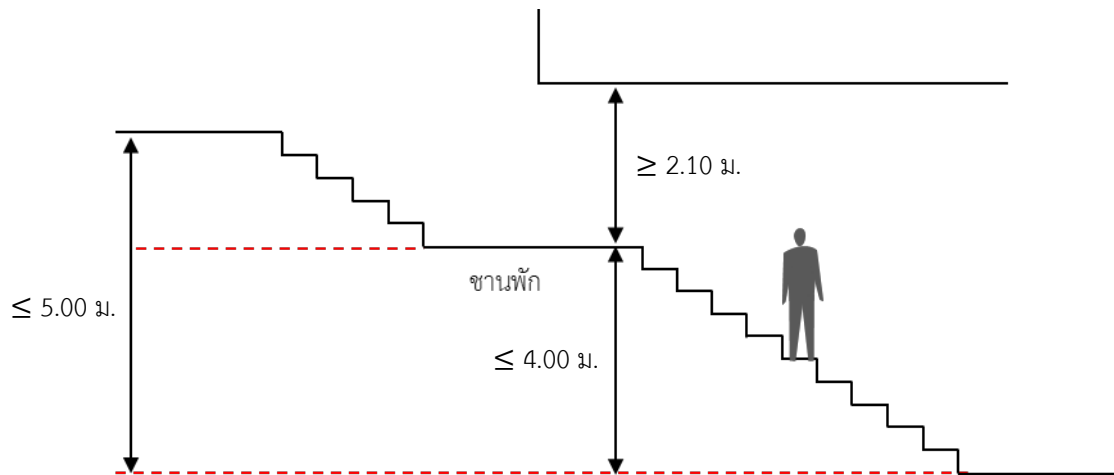


บันไดของแต่ละชั้นของอาคาร
ที่มีพื้นที่รวมกัน ≥ 2000 ตร.ม.



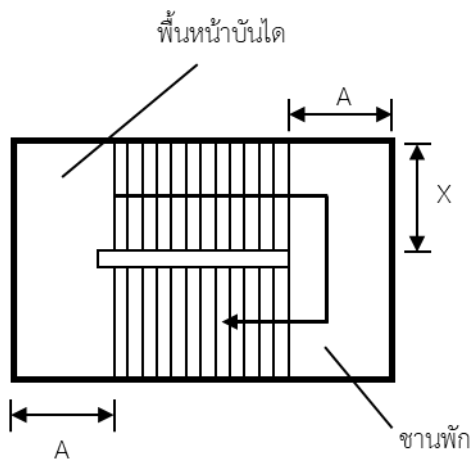
- บันไดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของคนจำนวนมาก เช่น บันไดห้องประชุมหรือห้องบรรยายที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดห้องรับประทานอาหารหรือสถานบริการที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดของแต่ละชั้นของอาคารนั้นที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร อย่างน้อยสองบันได ถ้ามีบันไดเดียวต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร

ที่มา : ข้อ 24 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



- บันไดที่สูงเกิน 4 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 4 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร

ที่มา : ข้อ 24 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



กรณีที่ $X < 2.0$ ม.

$A \geq X$

กรณีที่ $X \geq 2.0$ ม.

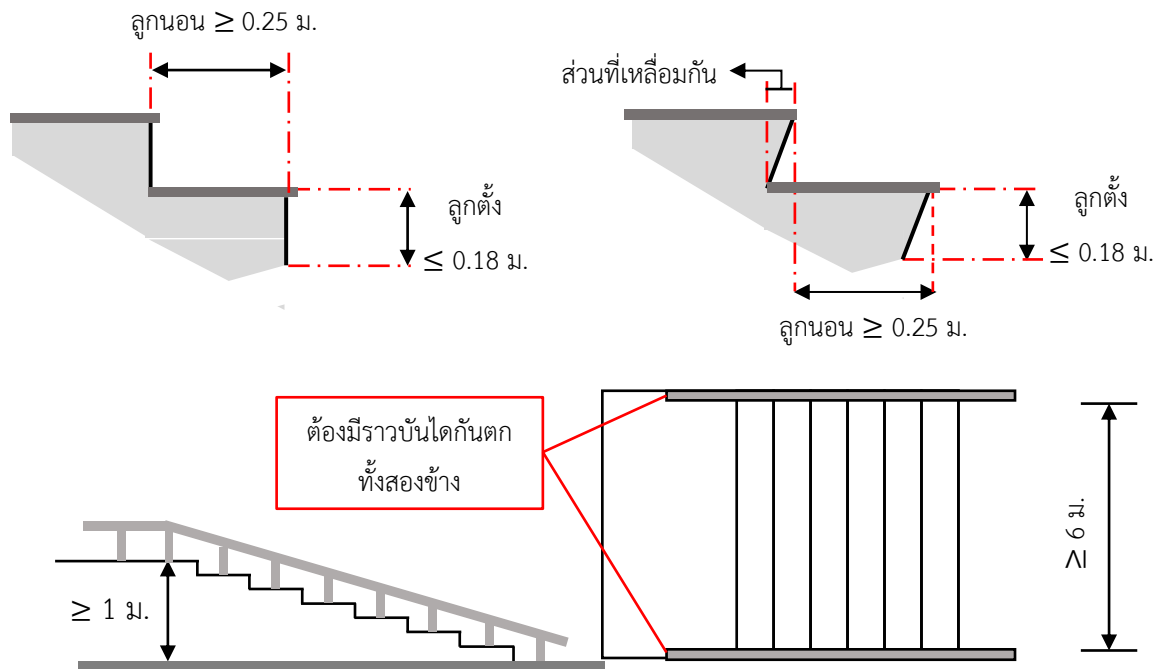
$A \geq 2.0$ ม.

X = ความกว้างสุทธิของบันได

A = ความยาวชานพัก

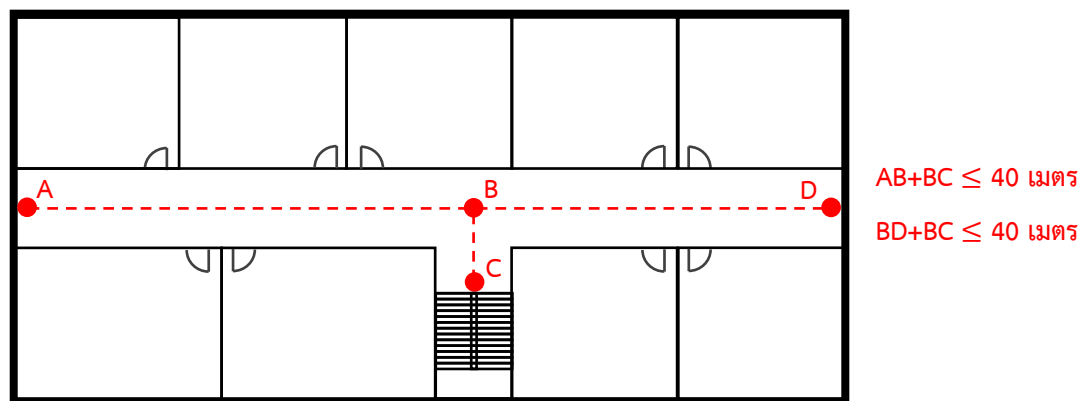
- ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 2 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน 2 เมตรก็ได้

ที่มา : ข้อ 24 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



- บันไดตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน 0.18 เมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 0.25 เมตร และต้องมีราวบันไดกั้นตก บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 6 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร ต้องมีราวบันไดทั้งสองข้าง บริเวณมุมก้นบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น

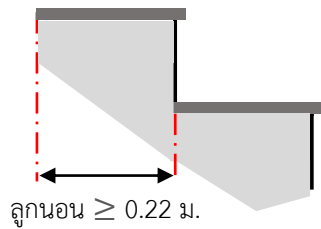
ที่มา : ข้อ 24 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



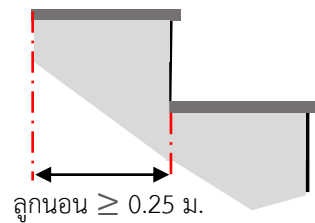
- บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม จะต้องมียะห่างไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นที่ชั้นนั้น

ที่มา : ข้อ 25 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

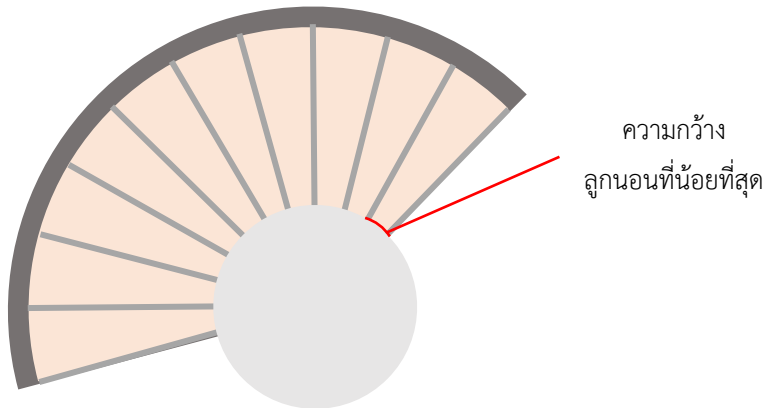
(ค) บันไดอาคาร



สำหรับบันไดของอาคารอยู่อาศัย



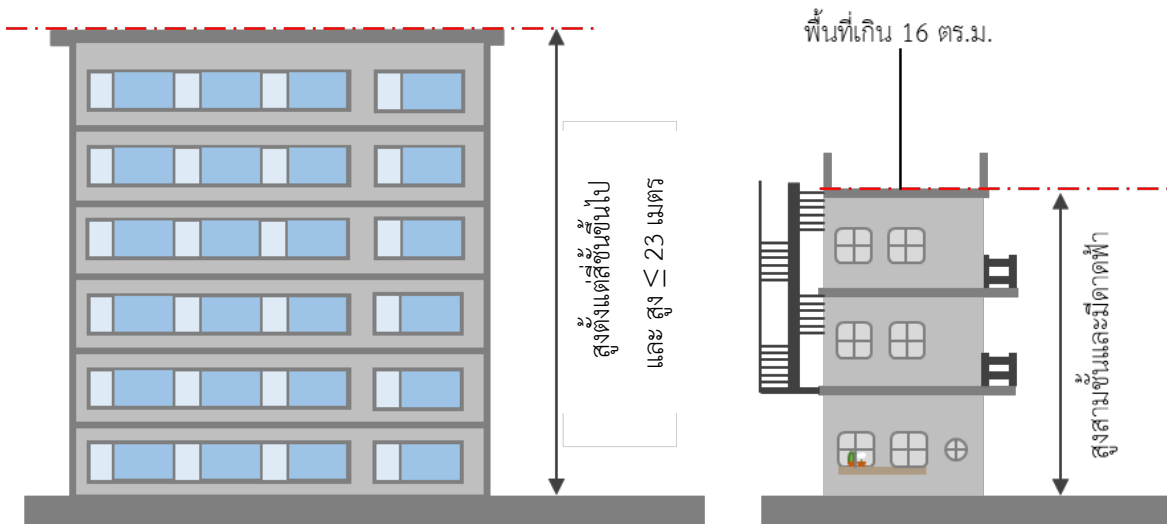
สำหรับบันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม



- บันไดของอาคารอยู่อาศัย และบันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม ที่เป็นแนวโค้งเกิน 90 องศา จะไม่มีชานพักบันไดก็ได้ แต่ต้องมีความกว้างเฉลี่ยลูกรันไม่น้อยกว่า 0.22 เมตร สำหรับบันไดของอาคารอยู่อาศัย และไม่น้อยกว่า 0.25 เมตร สำหรับบันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม

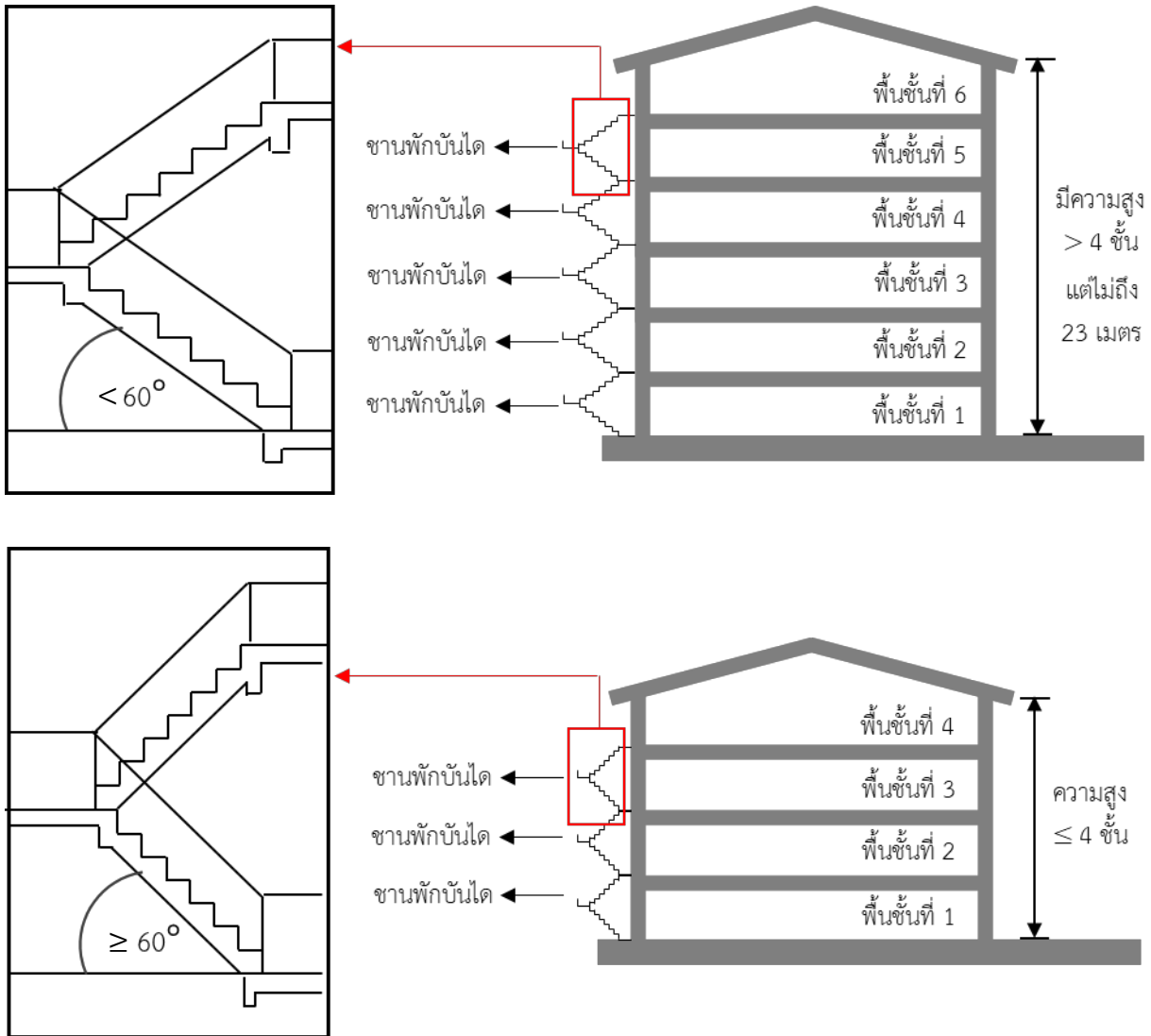
ที่มา : ข้อ 26 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

(ง) บันไดหนีไฟ



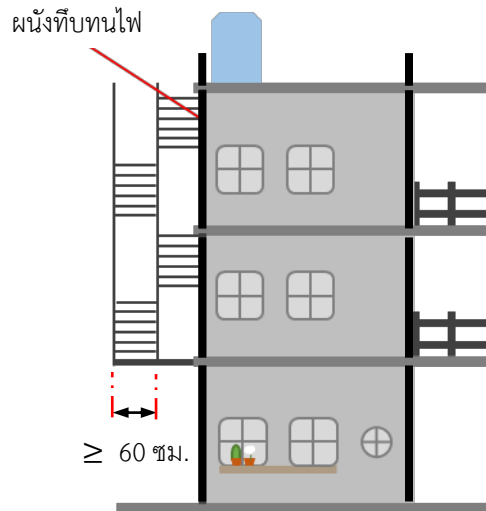
- อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปและสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารที่สูงสามชั้นและมีดาดฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร นอกจากมีบันไดของอาคารตามปกติแล้ว ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

ที่มา : ข้อ 27 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



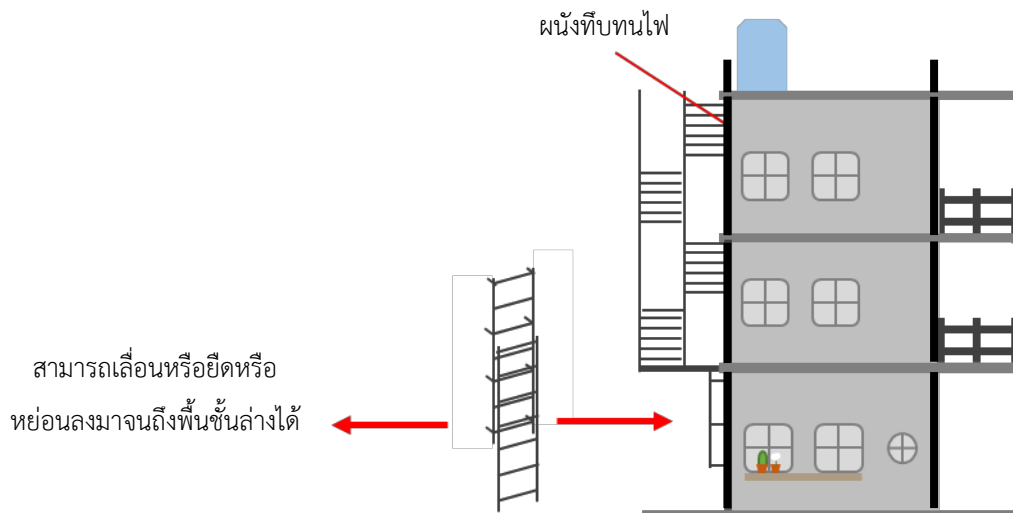
- บันไดหนีไฟต้องมีความลาดชันน้อยกว่า 60 องศา เว้นแต่ตึกแถวและบ้านแถวที่สูงไม่เกิน 4 ชั้น ให้มีบันไดหนีไฟที่มีความลาดชันเกิน 60 องศาได้ และต้องมีชานพักบันไดทุกชั้น

ที่มา : ข้อ 28 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



- บันไดหนีไฟภายนอกอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตรและต้องมีผนังส่วนที่บันไดหนีไฟพาดผ่านเป็นผนังทึบก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ

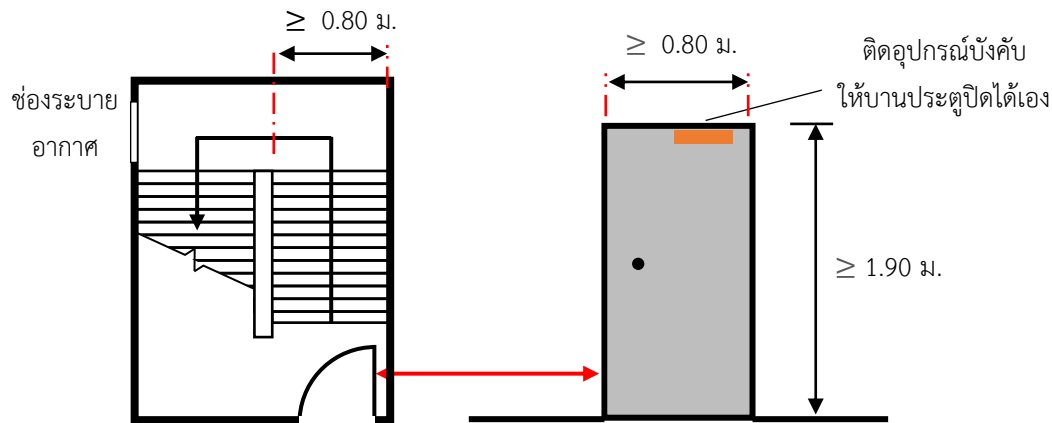
ที่มา : ข้อ 29 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



- บันไดหนีไฟภายนอกอาคาร ถ้าทอดไม่ถึงพื้นชั้นล่างของอาคารต้องมีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยัดหรือหย่อนลงมาจนถึงพื้นชั้นล่างได้

ที่มา : ข้อ 29 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

(จ) บันไดหนีไฟ (สำหรับอาคารที่ไม่ใช่อาคารสูง)

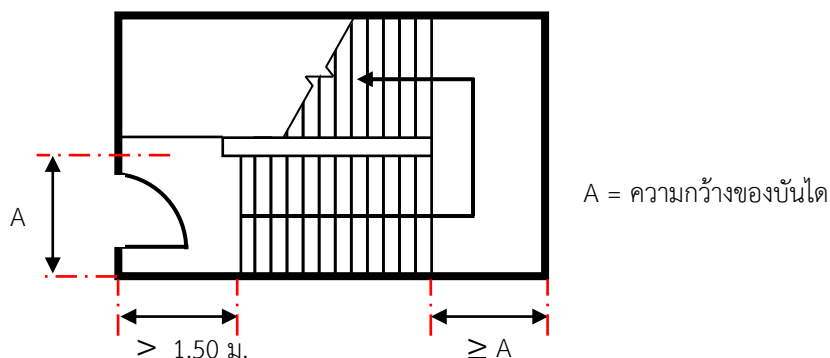


- บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร มีผนังที่ปิดสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟกันโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ และต้องมีอากาศถ่ายเทจากภายนอกอาคารได้โดยแต่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร กับต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน

ที่มา : ข้อ 30 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

- ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร และต้องทำเป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกเท่านั้น กับต้องติดอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง และต้องสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา ประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟต้องไม่มีธรณีหรือขอบกั้น

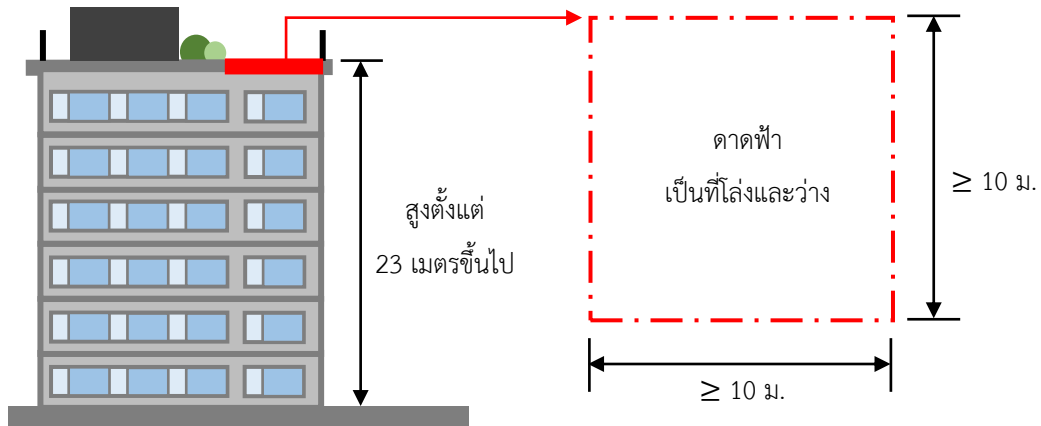
ที่มา : ข้อ 31 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ



- พื้นหน้าบันไดหนีไฟต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดและอีกด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

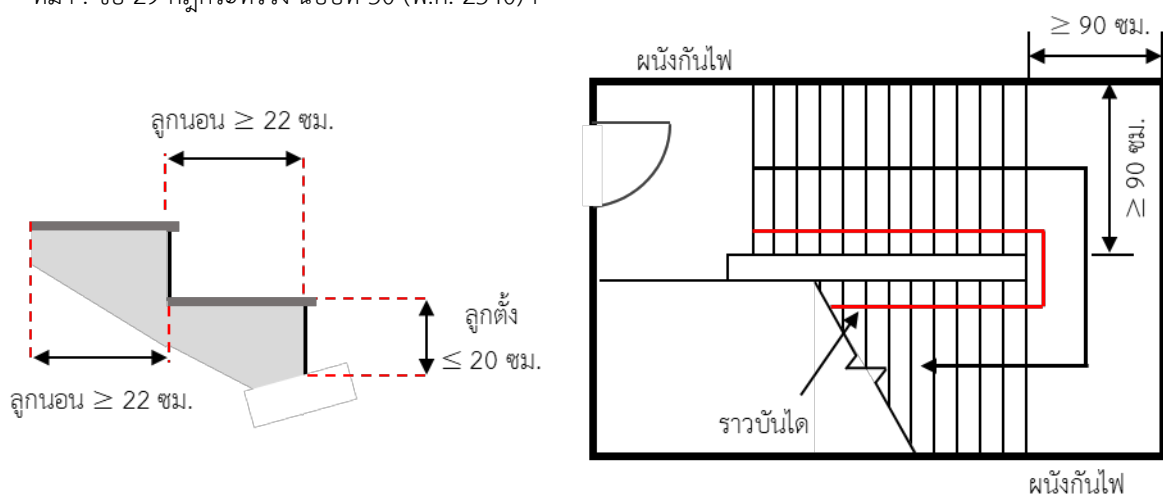
ที่มา : ข้อ 32 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

(จ) บันไดหนีไฟ (สำหรับอาคารสูง)



- อาคารสูงต้องมีดาดฟ้าและมีพื้นที่บนดาดฟ้าขนาดกว้าง ยาว ด้านละไม่น้อยกว่า 10 เมตร เป็นที่โล่งและกว้างเพื่อใช้เป็นทางหนีไฟทางอากาศได้ และต้องจัดให้มีทางหนีไฟบนชั้นดาดฟ้าที่จะนำไปสู่บันไดหนีไฟได้สะดวกทุกบันได รวมทั้งจัดให้มีอุปกรณ์เครื่องช่วยในการหนีไฟจากอาคารลงสู่พื้นดินได้โดยปลอดภัยด้วย

ที่มา : ข้อ 29 กฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)ฯ



- บันไดหนีไฟต้องทำวัสดุทนไฟและไม่ฝูกร่อน เช่น คอนกรีตเสริมเหล็ก เป็นต้น มีความกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร ลูกนอนกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร และลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร มีชานพักกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร และมีราวบันไดอย่างน้อยหนึ่งด้าน ห้ามสร้างบันไดหนีไฟเป็นแบบบันไดเวียน

ที่มา : ข้อ 23 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ

2.2.1.6 แบบ และจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม

ห้องน้ำและห้องส้วม

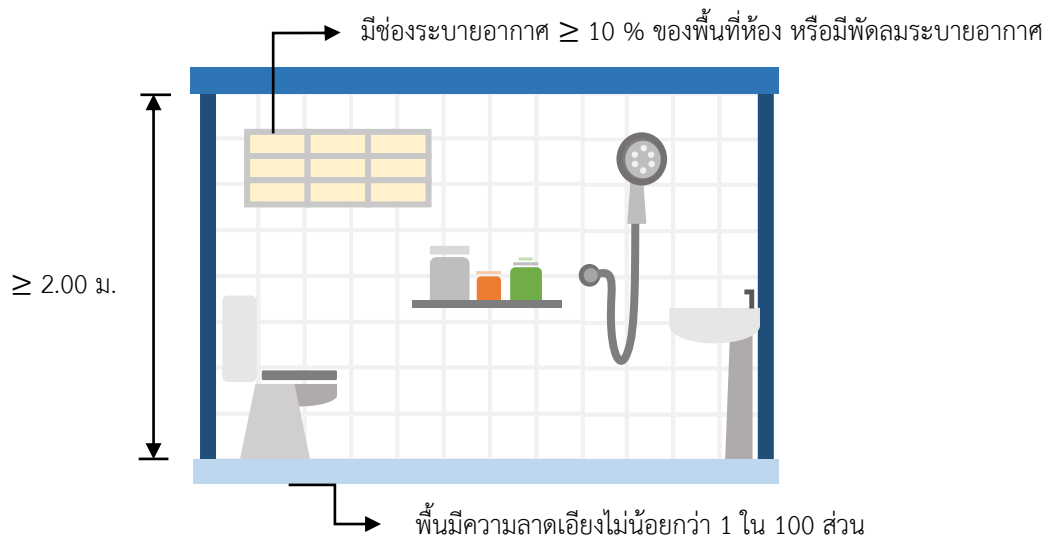
1. อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ ต้องมีห้องน้ำและห้องส้วมไม่น้อยกว่าจำนวนที่กำหนดไว้ในตารางเกี่ยวกับจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมของอาคารที่ให้ไว้ในท้ายส่วนนี้

- จำนวนห้องน้ำและห้องส้วมที่กำหนดไว้ในตาราง เป็นจำนวนขั้นต่ำที่ต้องจัดให้มีแม้ว่าอาคารนั้นจะมีพื้นที่อาคารหรือจำนวนคนน้อยกว่าที่กำหนดไว้
- อาคารที่มีพื้นที่ของอาคารหรือจำนวนคนมากกว่าที่กำหนดไว้ในตาราง จะต้องจัดให้มีห้องน้ำและห้องส้วมเพิ่มขึ้นตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารหรือจำนวนคนที่มากขึ้นนั้น ถ้ามีเศษให้คิดเต็มอัตรา
- ชนิดหรือประเภทของอาคารที่ได้กำหนดไว้ในตาราง ให้พิจารณาเทียบเคียงลักษณะการใช้สอยของอาคารนั้น โดยถือจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมที่กำหนดไว้ในตารางดังกล่าวเป็นหลัก

ที่มา : ข้อ 8 กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)ฯ

2. ห้องน้ำและห้องส้วมจะแยกจากกันหรือรวมอยู่ในห้องเดียวกันก็ได้โดยมีลักษณะดังต่อไปนี้

1. สร้างด้วยวัสดุทนทาน และทำความสะอาดง่าย



2. ระยะดิ่งระหว่างพื้นห้องถึงเพดานยอดฝาท่อหรือผนังตอนต่ำสุดต้องไม่ต่ำกว่า 2 เมตร

3. มีช่องระบายอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ห้อง หรือมีพัดลมระบายอากาศได้เพียงพอ

4. พื้นห้องน้ำและห้องส้วมมีความลาดเอียงไม่น้อยกว่า 1 ใน 100 ส่วน และมีจุดระบายน้ำทั้งอยู่ในตำแหน่งต่ำสุดบนพื้นห้อง

5. ในกรณีที่มีท่อระบายอุจจาระให้มีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตรและมีความลาดเอียงไม่น้อยกว่า 1 ใน 10 ส่วน

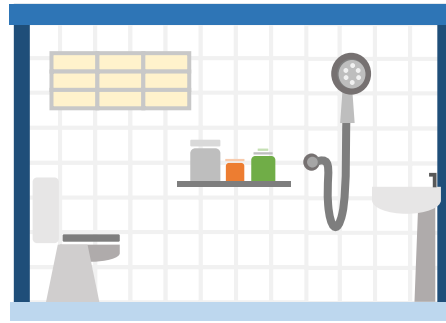
6. มีท่อระบายก๊าซขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 2.50 เซนติเมตร (0.025 เมตร) และมีความสูงอยู่ในระดับที่กลิ่นเหม็นของก๊าซไม่รบกวนผู้อื่น

7. ที่ปัสสาวะต้องมีระบบการดักกลิ่นและเป็นแบบใช้น้ำชำระลงสู่ระบบกำจัดสิ่งปฏิกูล

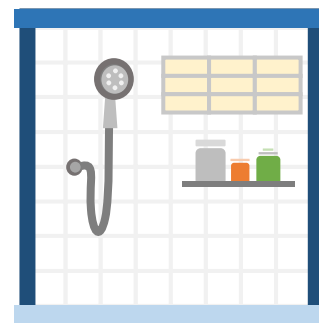
8. ในกรณีเป็นอาคารที่มีบุคคลเข้าใช้สอยประจำอยู่หลายชั้น การจะจัดให้มีห้องส้วมและที่ปัสสาวะในชั้นใดให้เป็นไปตามความจำเป็นและเหมาะสม

มีพื้นที่ ≥ 1.50 ตร.ม.

ห้องน้ำและห้องส้วม
รวมอยู่ในห้องเดียวกัน

มีพื้นที่ ≥ 0.90 ตร.ม.มีพื้นที่ ≥ 0.90 ตร.ม.

ห้องน้ำและห้องส้วมแยกกัน



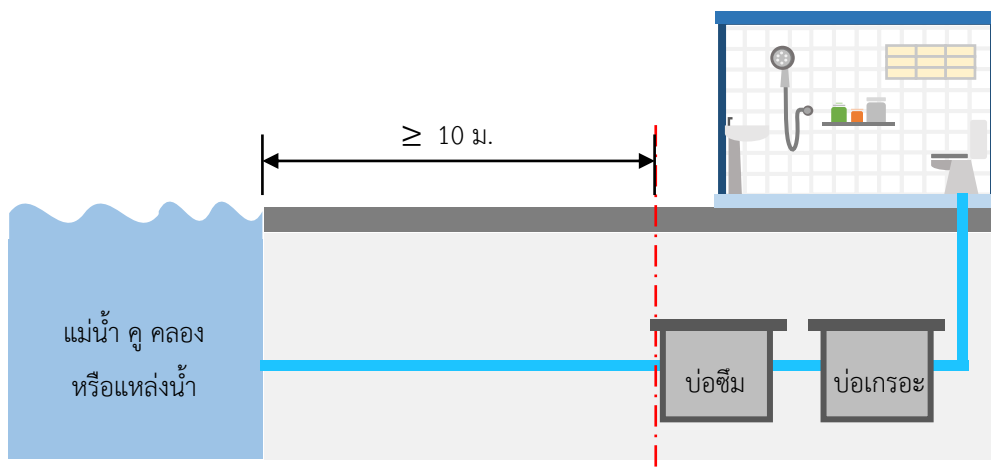
ความกว้างภายใน

ความกว้างภายใน

 ≥ 0.90 ม. ≥ 0.90 ม.

9. ในกรณีที่ห้องน้ำและห้องส้วมรวมอยู่ในห้องเดียวกัน ต้องมีขนาดพื้นที่ภายในของห้องไม่น้อยกว่า 1.50 ตารางเมตร แต่ถ้าห้องน้ำและห้องส้วมแยกกัน ต้องมีขนาดพื้นที่ภายในของแต่ละห้องไม่น้อยกว่า 0.90 ตารางเมตร และมีความกว้างภายในไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร

ที่มา : ข้อ 9 กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551)ฯ
ห้องน้ำ ห้องส้วม



- บ่อเกรอะ บ่อซึม ของส้วมต้องอยู่ห่างจากแม่น้ำ คู คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 10 เมตร เว้นแต่ส้วมที่มีระบบกำจัดสิ่งปฏิกูลที่ต้องตามหลักการสาธารณสุขและมีขนาดที่เหมาะสม ทั้งนี้ ตามที่กระทรวงมหาดไทยด้วยความเห็นชอบของกระทรวงสาธารณสุขประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

ที่มา : ข้อ 10 กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)ฯ

ตารางที่ 2 จำนวนห้องน้ำ และห้องส้วมของอาคาร

ชนิดหรือประเภท ของอาคาร	เกณฑ์การกำหนด	ห้องส้วม		ห้องน้ำ	อ่างล้างมือ
		ที่ถ่าย อุจจาระ	ที่ถ่าย ปัสสาวะ		
1. อาคารอยู่อาศัย	ต่อ 1 หลัง	1	-	1	-
2. ห้องแถวหรือ ตึกแถวไม่ว่าจะใช้ เพื่อการพาณิชย์ หรือพักอาศัย	(1) ต่อพื้นที่อาคารทุกชั้นรวมกันแต่ละคูหา ไม่เกิน 200 ตารางเมตร	1	-	-	-
	(2) ต่อพื้นที่อาคารทุกชั้นรวมกันแต่ละคูหา เกิน 200 ตารางเมตร	2	1	1	-
	(3) ต่อหนึ่งคูหา ในกรณีที่สูงเกินสามชั้น	2	1	1	-
3. โรงงานตาม กฎหมายว่าด้วย โรงงาน	(1) ต่อจำนวนคนงานชาย ไม่เกิน 15 คน	1	1	1	1
	(2) ต่อจำนวนคนงานหญิง ไม่เกิน 15 คน	2	-	1	1
	(3) ต่อจำนวนคนงานชาย ตั้งแต่ 16 คนแต่ไม่เกิน 40 คน	2	2	2	2
	(4) ต่อจำนวนคนงานหญิง ตั้งแต่ 16 คนแต่ไม่เกิน 40 คน	4	-	2	2
	(5) ต่อจำนวนคนงานชาย ตั้งแต่ 41 คนแต่ไม่เกิน 80 คน	3	3	3	3
	(6) ต่อจำนวนคนงานหญิง ตั้งแต่ 41 คนแต่ไม่เกิน 80 คน	6	-	3	3
	จำนวนคนงานที่เกินตาม (5) และ (6) ให้เพิ่ม อย่างละ 1 ที่ ต่อจำนวนคนงาน ทุก 50 คน				
4. โรงแรมตาม กฎหมายว่าด้วย โรงแรม และบ้าน เช่าพักชั่วคราว	ต่อห้องพัก 1 ห้องพัก	1	-	1	1

ชนิดหรือประเภท ของอาคาร	เกณฑ์การกำหนด	ห้องส้วม		ห้องน้ำ	อ่างล้างมือ
		ที่ถ่าย อุจจาระ	ที่ถ่าย ปัสสาวะ		
5. อาคารชุดตาม กฎหมายว่าด้วย อาคารชุด	ต่อ 1 ชุด	1	-	1	1
6. หอพักตาม กฎหมายว่าด้วย หอพัก	ต่อพื้นที่อาคาร 50 ตารางเมตร	1	-	1	1
7. หอประชุมหรือ โรงมหรสพ	ต่อพื้นที่อาคาร 200 ตารางเมตร หรือต่อ 100 คนที่กำหนดให้ใช้สอยอาคารนั้น ทั้งนี้ ให้ถือจำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์				
	(1) สำหรับผู้ชาย	1	2	-	1
	(2) สำหรับผู้หญิง	3	-	-	1
8. สถานศึกษา	(1) ต่อจำนวนนักเรียน นักศึกษาชาย 50 คน สำหรับจำนวนนักเรียน นักศึกษาชายไม่เกิน 500 คน ส่วนที่เกิน 500 คน ให้เพิ่มอย่างละ 1 ที่ต่อจำนวนนักเรียน นักศึกษาชายทุก 100 คน	1	1	-	1
	(2) ต่อจำนวนนักเรียน นักศึกษาหญิง 50 คน สำหรับจำนวนนักเรียน นักศึกษาหญิงไม่เกิน 500 คน ส่วนที่เกิน 500 คน ให้เพิ่มห้องถ่าย อุจจาระ 2 ที่และอ่างล้างมือ 1 ที่ต่อจำนวน นักเรียน นักศึกษาหญิงทุก 100 คน	2	-	-	1
9. สำนักงาน	ต่อพื้นที่อาคาร 300 ตารางเมตร				
	(1) สำหรับผู้ชาย	1	2	-	1
	(2) สำหรับผู้หญิง	3	-	-	1

ชนิดหรือประเภท ของอาคาร	เกณฑ์การกำหนด	ห้องส้วม		ห้องน้ำ	อ่างล้างมือ
		ที่ถ่าย อุจจาระ	ที่ถ่าย ปัสสาวะ		
10. ภัตตาคาร ร้าน จำหน่ายอาหาร หรือเครื่องดื่ม	(1) ต่อพื้นที่อาคารที่ใช้ตั้งโต๊ะอาหารน้อยกว่า 30 ตารางเมตร หรือจำนวนที่นั่งน้อยกว่า 20 ที่นั่ง ทั้งนี้ ให้ถือจำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์ (ใช้ร่วมกันระหว่างผู้ชายและผู้หญิง)	1	-	-	1
	(2) ต่อพื้นที่อาคารที่ใช้ตั้งโต๊ะอาหารมากกว่า 30 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 45 ตารางเมตร หรือจำนวนที่นั่งตั้งแต่ 20 ที่นั่งขึ้นไป แต่ไม่เกิน 30 ที่นั่ง ทั้งนี้ ให้ถือจำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์ (ใช้ร่วมกันระหว่างผู้ชายและผู้หญิง)	1	1	-	1
	(3) ต่อพื้นที่อาคารที่ใช้ตั้งโต๊ะอาหารมากกว่า 45 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 75 ตารางเมตร หรือจำนวนที่นั่งตั้งแต่ 31 ที่นั่งขึ้นไป แต่ไม่เกิน 50 ที่นั่ง ทั้งนี้ ให้ถือจำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์				
	(ก) สำหรับผู้ชาย	1	1	-	1
	(ข) สำหรับผู้หญิง	2	-	-	1
	(4) ต่อพื้นที่อาคารที่ใช้ตั้งโต๊ะอาหารมากกว่า 75 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 105 ตารางเมตร หรือจำนวนที่นั่งตั้งแต่ 51 ที่นั่งขึ้นไป แต่ไม่เกิน 70 ที่นั่ง ทั้งนี้ ให้ถือจำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์				
	(ก) สำหรับผู้ชาย	2	2	-	2
	(ข) สำหรับผู้หญิง	4	-	-	2

ชนิดหรือประเภท ของอาคาร	เกณฑ์การกำหนด	ห้องส้วม		ห้องน้ำ	อ่างล้างมือ
		ที่ถ่าย อุจจาระ	ที่ถ่าย ปัสสาวะ		
10. ภัตตาคาร ร้าน จำหน่ายอาหาร หรือเครื่องดื่ม	(5) ต่อพื้นที่อาคารที่ใช้ตั้งโต๊ะอาหารมากกว่า 105 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 150 ตารางเมตร หรือจำนวนที่นั่งตั้งแต่ 71 ที่นั่งขึ้นไป แต่ไม่เกิน 100 ที่นั่ง ทั้งนี้ ให้ถือจำนวนที่ มากกว่าเป็นเกณฑ์				
	(ก) สำหรับผู้ชาย	3	3	-	3
	(ข) สำหรับผู้หญิง	6	-	-	3
	ส่วนที่เกินตาม (5) ให้เพิ่มอย่างละ 1 ที่ สำหรับผู้ชาย และอย่างละ 1 ที่ สำหรับ ผู้หญิง ต่อพื้นที่อาคารที่ใช้ตั้งโต๊ะอาหาร ทุก 150 ตารางเมตร หรือจำนวนที่นั่ง ทุก 100 ที่นั่ง ทั้งนี้ ให้ถือจำนวนที่มากกว่า เป็นเกณฑ์				
11. อาคารพาณิชย์	(1) ต่อพื้นที่อาคาร 200 ตารางเมตร สำหรับ ผู้ชาย พื้นที่อาคารส่วนที่เกิน 2,000 ตารางเมตร ขึ้นไป ให้เพิ่มห้องถ่ายอุจจาระ 1 ที่ ที่ถ่าย- ปัสสาวะ 2 ที่และอ่างล้างมือ 1 ที่ ต่อพื้นที่ อาคาร 600 ตารางเมตร	1	2	-	1
	(2) ต่อพื้นที่อาคาร 200 ตารางเมตร สำหรับ ผู้หญิง พื้นที่อาคารส่วนที่เกิน 2,000 ตารางเมตร ขึ้นไป ให้เพิ่มห้องถ่ายอุจจาระ 2 ที่ และอ่าง- ล้างมือ 1 ที่ต่อพื้นที่อาคาร 600 ตารางเมตร	3	-	-	1
12. สถานที่เก็บ สินค้า	ต่อพื้นที่อาคาร 5,000 ตารางเมตร				
	(1) สำหรับผู้ชาย	1	1	-	1
	(2) สำหรับผู้หญิง	2	-	-	1

ชนิดหรือประเภท ของอาคาร	เกณฑ์การกำหนด	ห้องส้วม		ห้องน้ำ	อ่างล้างมือ
		ที่ถ่าย อุจจาระ	ที่ถ่าย ปัสสาวะ		
13. สถานพยาบาล ตามกฎหมายว่า ด้วยสถานพยาบาล	(1) ต่อพื้นที่อาคารเฉพาะในส่วนของผู้ป่วย ไม่ค้างคืน (ผู้ป่วยนอก) และที่เปิดให้บริการ แก่ประชาชนที่มาติดต่อทุก 200 ตารางเมตร				
	(ก) สำหรับผู้ชาย	2	2	-	1
	(ข) สำหรับผู้หญิง	4	-	-	1
	(2) ต่อจำนวนเตียงสำหรับผู้ป่วยค้างคืน (ผู้ป่วยใน) ทุก 5 เตียง	1	1	1	1
	(3) ส่วนบริการบำบัดรักษา เช่น ห้องคลอด ห้องผ่าตัด ห้องผู้ป่วยภาวะวิกฤต ห้องผู้ป่วย ภาวะวิกฤตโรคหัวใจ ให้มีจำนวนห้องน้ำและ ห้องส้วมที่เหมาะสมต่อการประกอบโรค ศัลปะ และเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วย สถานพยาบาล				
14. สถานบริการ ตามกฎหมายว่า ด้วยสถานบริการ	ต่อพื้นที่อาคาร 200 ตารางเมตร				
	(1) สำหรับผู้ชาย	1	2	-	1
	(2) สำหรับผู้หญิง	3	-	-	1
15. อาคารสถานี ขนส่งมวลชน	ต่อพื้นที่อาคาร 200 ตารางเมตร				
	(1) สำหรับผู้ชาย	2	4	-	1
	(2) สำหรับผู้หญิง	6	-	-	1
16. อาคารที่จอดรถ สำหรับบุคคลทั่วไป	ต่อพื้นที่อาคาร 1,000 ตารางเมตร				
	(1) สำหรับผู้ชาย	2	4	-	1
	(2) สำหรับผู้หญิง	6	-	-	1

ชนิดหรือประเภท ของอาคาร	เกณฑ์การกำหนด	ห้องส้วม		ห้องน้ำ	อ่างล้างมือ
		ที่ถ่าย อุจจาระ	ที่ถ่าย ปัสสาวะ		
17. สถานศึกษาในร่ม	ต่อพื้นที่อาคาร 200 ตารางเมตร หรือ ต่อ 100 คน ทั้งนี้ ให้ถือจำนวนที่มากกว่า เป็นเกณฑ์				
	(1) สำหรับผู้ชาย	1	2	-	1
	(2) สำหรับผู้หญิง	3	-	-	1
18. ตลาดตาม กฎหมายว่าด้วย การสาธารณสุข	(1) ต่อพื้นที่อาคารที่ใช้ตั้งแผงไม่เกิน 100 ตารางเมตร หรือจำนวนแผงไม่เกิน 50 แผง ทั้งนี้ ให้ถือจำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์				
	(ก) สำหรับผู้ชาย	1	1	-	1
	(ข) สำหรับผู้หญิง	2	-	-	ใช้ร่วมกัน
	(2) ต่อพื้นที่อาคารที่ใช้ตั้งแผงเกิน 100 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 200 ตารางเมตร หรือ จำนวนแผงเกิน 50 แผง แต่ไม่เกิน 100 แผง ทั้งนี้ ให้ถือจำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์				
	(ก) สำหรับผู้ชาย	2	2	-	1
	(ข) สำหรับผู้หญิง	4	-	-	1
	(3) ต่อพื้นที่อาคารที่ใช้ตั้งแผงเกิน 200 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 400 ตารางเมตร หรือ จำนวนแผงเกิน 100 แผง แต่ไม่เกิน 200 แผง ทั้งนี้ ให้ถือจำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์				
	(ก) สำหรับผู้ชาย	3	3	-	1
	(ข) สำหรับผู้หญิง	6	-	-	1

ชนิดหรือประเภท ของอาคาร	เกณฑ์การกำหนด	ห้องส้วม		ห้องน้ำ	อ่างล้างมือ
		ที่ถ่าย อุจจาระ	ที่ถ่าย ปัสสาวะ		
18. ตลาดตาม กฎหมายว่าด้วย การสาธารณสุข	(4) ต่อพื้นที่อาคารที่ใช้ตั้งแผงเกิน 400 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 600 ตารางเมตร หรือจำนวนแผงเกิน 200 แผง แต่ไม่เกิน 300 แผง ทั้งนี้ ให้ถือจำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์				
	(ก) สำหรับผู้ชาย	4	4		2
	(ข) สำหรับผู้หญิง	8	-		2
	(5) ต่อพื้นที่อาคารที่ใช้ตั้งแผงเกิน 600 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร หรือจำนวนแผงเกิน 300 แผง แต่ไม่เกิน 500 แผง ทั้งนี้ ให้ถือจำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์				
	(ก) สำหรับผู้ชาย	5	5		2
	(ข) สำหรับผู้หญิง	10	-		2
	(6) ต่อพื้นที่อาคารที่ใช้ตั้งแผงเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร หรือจำนวนแผงเกิน 500 แผง แต่ไม่เกิน 1,000 แผง ทั้งนี้ ให้ถือจำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์				
	(ก) สำหรับผู้ชาย	7	7		3
	(ข) สำหรับผู้หญิง	14	-		3
	ส่วนที่เกินตาม (6) ให้เพิ่มห้องถ่ายอุจจาระ และที่ถ่ายปัสสาวะอย่างละ 1 ที่ สำหรับผู้ชาย และห้องถ่ายอุจจาระอย่างละ 2 ที่ สำหรับผู้หญิง ต่อ จำนวนพื้นที่อาคารที่ใช้ตั้งแผงทุก 400 ตารางเมตรหรือทุก 200 แผง				

ชนิดหรือประเภท ของอาคาร	เกณฑ์การกำหนด	ห้องส้วม		ห้องน้ำ	อ่างล้างมือ
		ที่ถ่าย อุจจาระ	ที่ถ่าย ปัสสาวะ		
	และให้เพิ่มอ่างล้างมืออย่างละ 1 ที่ ต่อ จำนวนพื้นที่อาคารที่ใช้ตั้งแผงทุก 1,000 ตารางเมตร หรือทุก 500 แผง				
19. สถานีบริการ น้ำมันเชื้อเพลิง ตามกฎหมายว่า ด้วยการควบคุม น้ำมันเชื้อเพลิง และสถานีบริการ ก๊าซตามกฎหมาย ว่าด้วยการบรรจุ ก๊าซปิโตรเลียม เหลว	(1) ต่อจำนวนตู้จ่ายไม่เกิน 4 ตู้จ่าย				
	(ก) สำหรับผู้ชาย	1	1	1	1
	(ข) สำหรับผู้หญิง	2	-	1	1
	(2) ต่อจำนวนตู้จ่ายตั้งแต่ 5 ตู้จ่าย แต่ไม่เกิน 8 ตู้จ่าย				
	(ก) สำหรับผู้ชาย	2	2	1	2
	(ข) สำหรับผู้หญิง	4	-	1	2
20. อาคารชั่วคราว ประเภทอาคารที่พัก คนงานหรือลักษณะ อื่นที่คล้ายคลึงกัน หรือเพื่อแทนอาคาร เดิมที่ถูกทำลาย หรือทำให้เสียหาย จากภัยธรรมชาติ หรือเพลิงไหม้	(3) ต่อจำนวนตู้จ่ายตั้งแต่ 9 ตู้จ่ายขึ้นไป				
	(ก) สำหรับผู้ชาย	3	3	1	3
	(ข) สำหรับผู้หญิง	6	-	1	3
	(1) ต่อจำนวนคนงานชายหรือผู้อยู่อาศัยชาย ไม่เกิน 15 คน	1	-	1	1
	(2) ต่อจำนวนคนงานหญิงหรือผู้อยู่อาศัย หญิง ไม่เกิน 15 คน	1	-	1	1
	(3) ต่อจำนวนคนงานชายหรือผู้อยู่อาศัยชาย ตั้งแต่ 16 คน แต่ไม่เกิน 40 คน	2	-	2	1
	(4) ต่อจำนวนคนงานหญิงหรือผู้อยู่อาศัย หญิง ตั้งแต่ 16 คน แต่ไม่เกิน 40 คน	2	-	2	1
	(5) ต่อจำนวนคนงานชายหรือผู้อยู่อาศัยชาย ตั้งแต่ 41 คน แต่ไม่เกิน 80 คน	3	-	3	1
	(6) ต่อจำนวนคนงานหญิงหรือผู้อยู่อาศัย หญิง ตั้งแต่ 41 คน แต่ไม่เกิน 80 คน	3	-	3	1

ชนิดหรือประเภท ของอาคาร	เกณฑ์การกำหนด	ห้องส้วม		ห้องน้ำ	อ่างล้างมือ
		ที่ถ่าย อุจจาระ	ที่ถ่าย ปัสสาวะ		
	จำนวนคนงานหรือผู้อยู่อาศัยที่เกินตาม (5) และ (6) ให้เพิ่มอย่างละ 1 ที่ต่อจำนวนคนงานหรือผู้อยู่อาศัยทุก 50 คน				
21. อาคารอื่น นอกจาก 1 - 20 ที่มีคนทำงานอยู่ ในอาคารนั้น	(1) ต่อจำนวนผู้ชายไม่เกิน 15 คน	2	1	1	1
	(2) ต่อจำนวนผู้หญิง ไม่เกิน 15 คน	3	-	1	1
	(3) ต่อจำนวนผู้ชายตั้งแต่ 16 คน แต่ไม่เกิน 40 คน	2	2	2	2
	(4) ต่อจำนวนผู้หญิงตั้งแต่ 16 คน แต่ไม่เกิน 40 คน	4	-	2	2
	(5) ต่อจำนวนผู้ชายตั้งแต่ 41 คน แต่ไม่เกิน 80 คน	3	3	3	3
	(6) ต่อจำนวนผู้หญิงตั้งแต่ 41 คน แต่ไม่เกิน 80 คน	6	-	3	3
	จำนวนลูกจ้างที่เกินตาม (5) และ (6) ให้เพิ่ม อย่างละ 1 ที่ ต่อจำนวนลูกจ้างทุก 50 คน				

ที่มา : ข้อ 4 กฎกระทรวง ฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551)ฯ

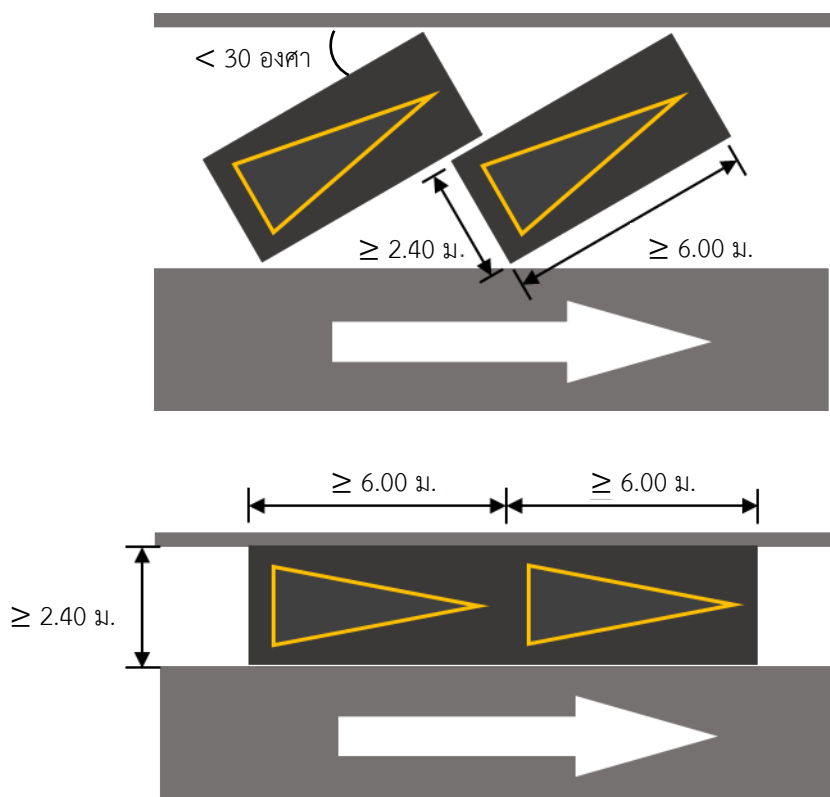
2.2.1.7 ที่จอดรถ และอาคารจอดรถ

(ก) ที่จอดรถ

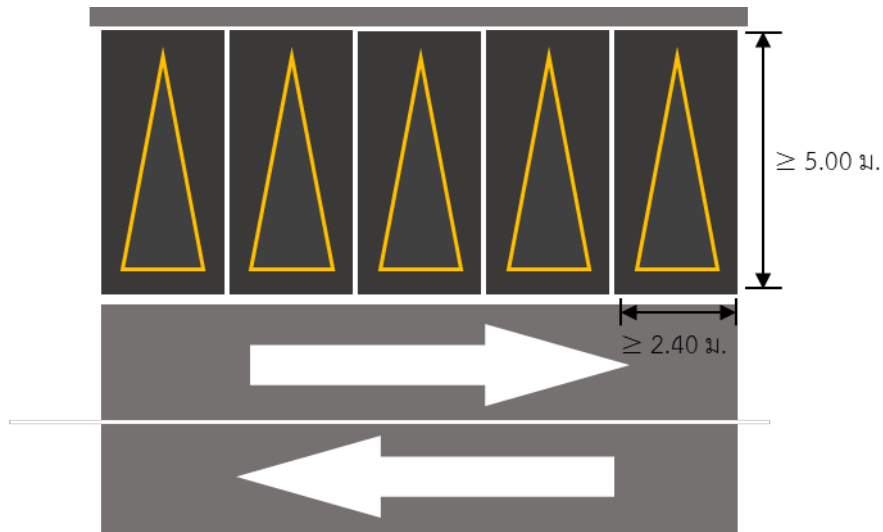
“ที่จอดรถยนต์” หมายความว่า สถานที่ที่จัดไว้ใช้เป็นที่จอดรถยนต์โดยเฉพาะสำหรับอาคาร

ที่มา : ข้อ 1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร
พุทธศักราช 2479

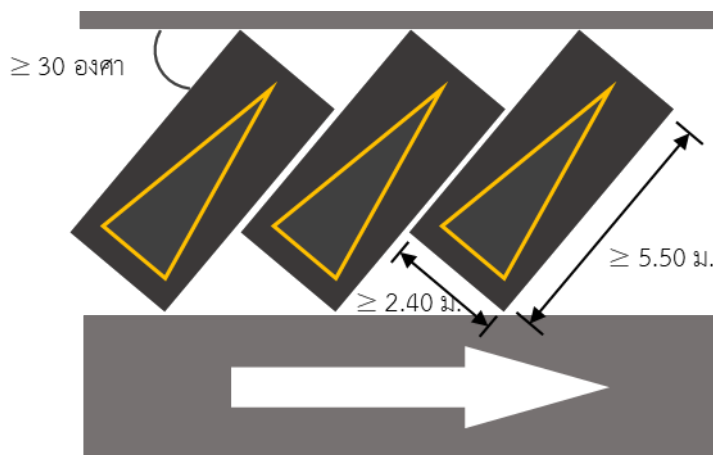
ที่จอดรถ 1 คัน ต้องเป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้า และต้องมีลักษณะและขนาดดังนี้



1. ในกรณีที่จอดรถขนานกับแนวทางเดินรถหรือทำมุมกับแนวทางเดินรถน้อยกว่าสามสิบองศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 6 เมตร



2. ในกรณีที่จอัตรตั้งฉากกับแนวทางเดินรถ ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5 เมตร แต่ทั้งนี้ จะต้องไม่จัดให้มีทางเข้าออกของรถเป็นทางเดินรถทางเดียว



3. ในกรณีที่จอัตรทำมุมกับแนวทางเดินรถมากกว่าสามสิบองศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5.50 เมตร

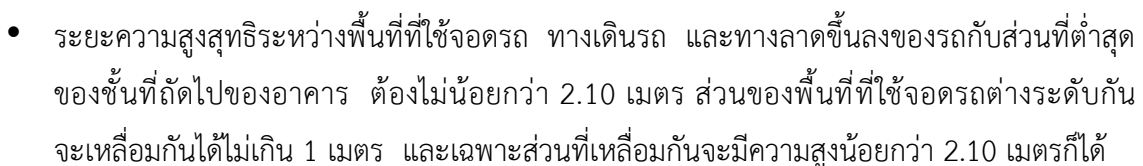
ที่มา : ข้อ 2 กฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537)ฯ

- ที่จอัตรแต่ละคัน ต้องมีเครื่องหมายแสดงลักษณะและขอบเขตของที่จอัตรไว้ให้ปรากฏบนพื้น และต้องมีทางเดินรถเชื่อมต่อโดยตรงกับทางเข้าออกของรถและที่กลับรถ

ที่มา : ข้อ 3 กฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537)ฯ

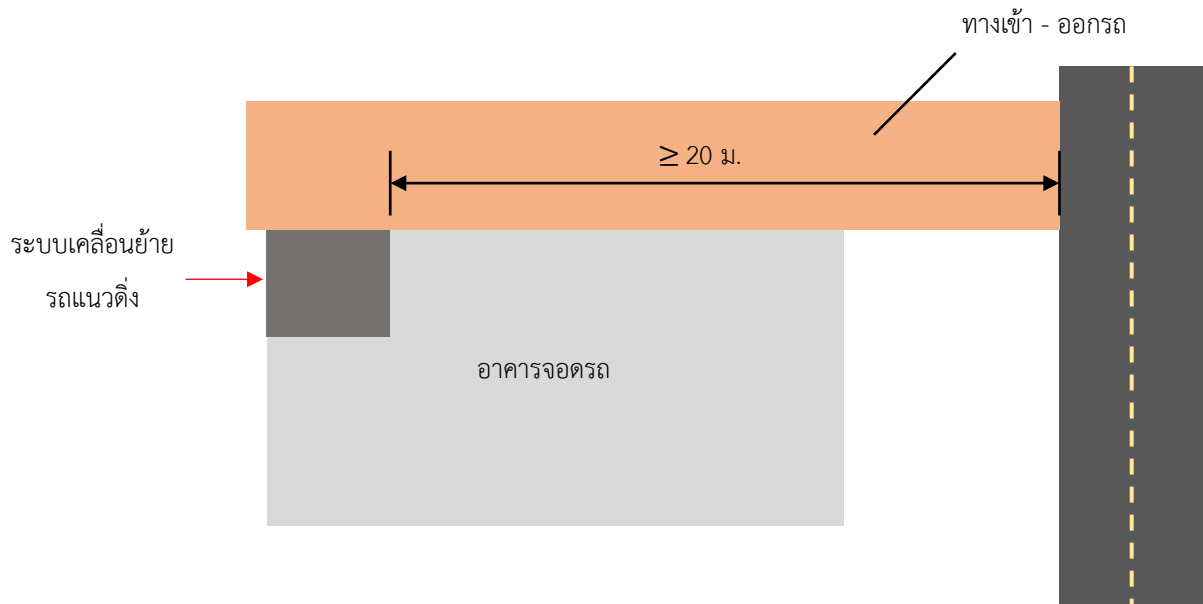
- ที่มา : ข้อ 7 กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร
พุทธศักราช 2479

- ที่มา : ข้อ 8 กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร
พหุศักราช 2479



ที่มา : ข้อ 4 กฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537)ฯ

(ข) อาคารจอดรถ



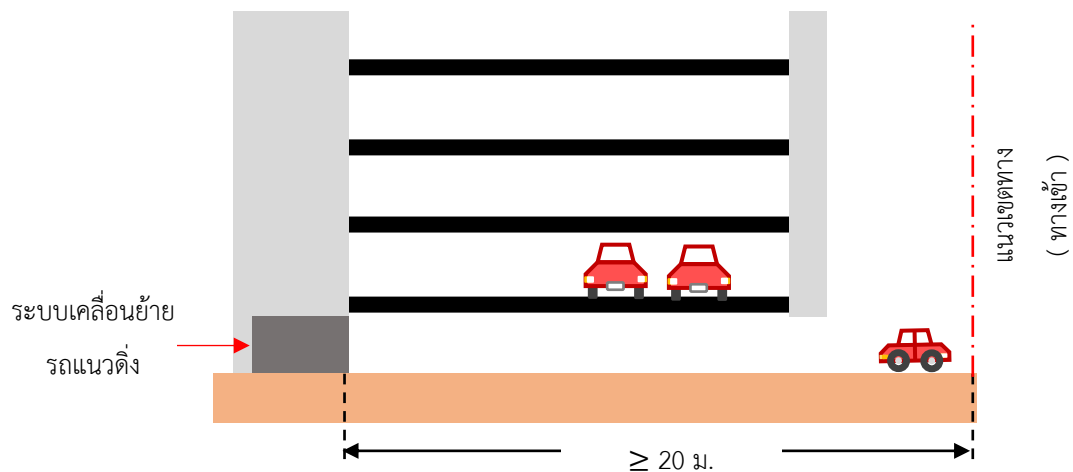
1. อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบยกขึ้นลงระหว่างชั้นของอาคารด้วยลิฟต์จะต้องมีระยะของทางเดินรถจากปากทางเข้าถึงลิฟต์ไม่น้อยกว่า 20 เมตร
2. อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบยกขึ้นลงระหว่างชั้นของอาคารด้วยลิฟต์จะไม่มีทางลาดขึ้นลงของรถระหว่างชั้นของอาคารก็ได้
3. ลิฟต์ที่ใช้สำหรับยกขึ้นลงระหว่างชั้นของอาคารตามข้อ 1 ต้องจัดให้อยู่ภายในตัวอาคาร โดยให้มีลิฟต์หนึ่งเครื่องต่อที่จอดรถ 30 คัน แต่ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่า 2 เครื่องต่ออาคารหนึ่งหลัง และห้ามใช้เป็นลิฟต์โดยสาร

ที่มา : ข้อ 5 กฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537)ฯ

(ค) อาคารจอดรถ (ซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล)

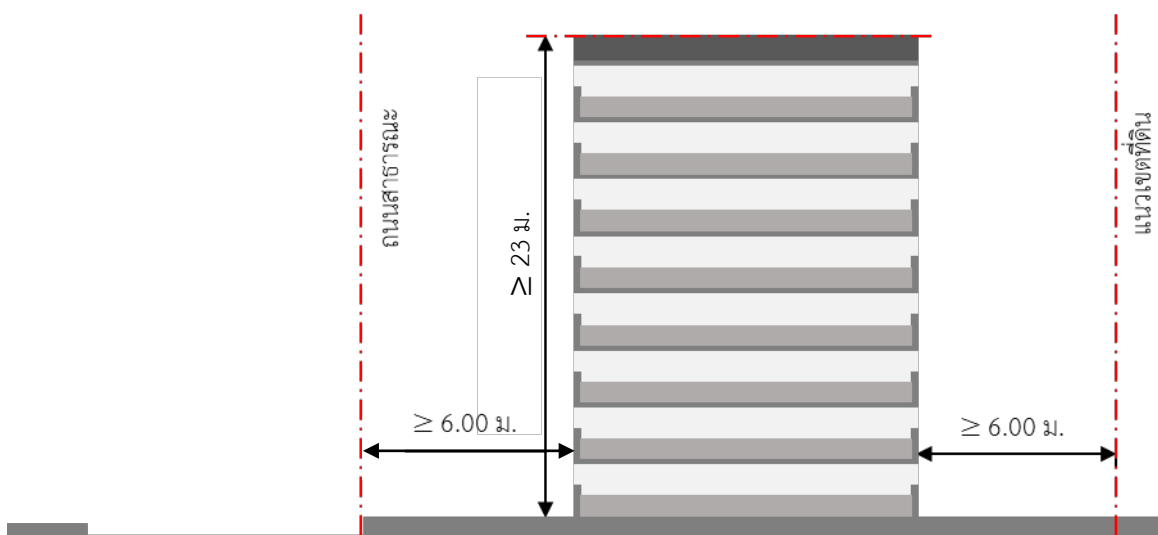
อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลที่ได้รับการคำนวณออกแบบเพื่อใช้ประโยชน์ในการจอดรถโดยเฉพาะ จะต้องมึลักษณะ ดังต่อไปนี้

1. ต้องมีระยะของทางเดินรถจากปากทางเข้าถึงอาคารไม่น้อยกว่า 20 เมตร

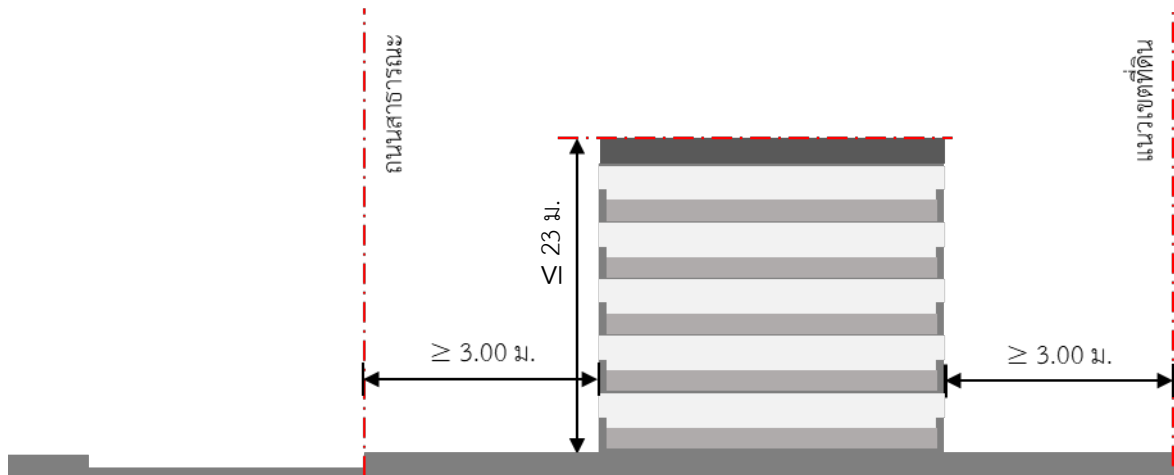


2. พื้นหรือผนังของอาคาร ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นและถนนสาธารณะดังนี้

(ก) ในกรณีที่มีความสูงของอาคารจากพื้นดินตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป ต้องอยู่ห่างไม่น้อยกว่า 6 เมตร



(ข) ในกรณีที่มีความสูงของอาคารจากพื้นดินน้อยกว่า 23 เมตร ต้องอยู่ห่างไม่น้อยกว่า 3 เมตร



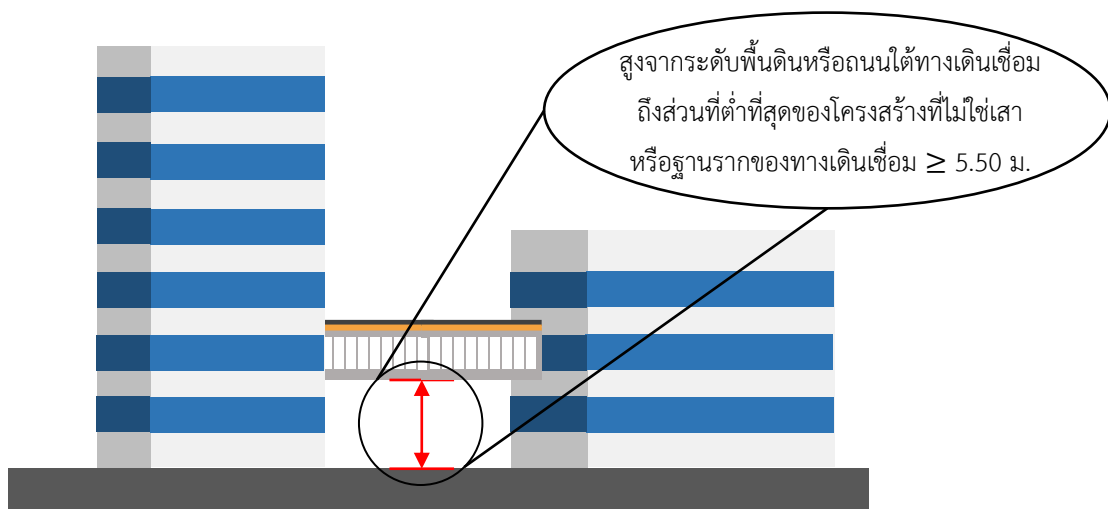
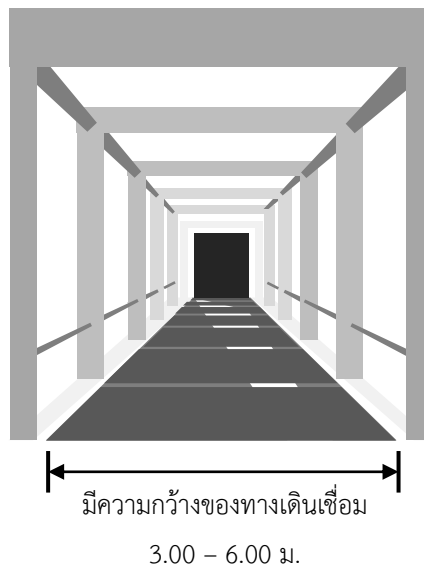
ที่มา : ข้อ 6 กฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537)ฯ

2.2.1.8 ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร

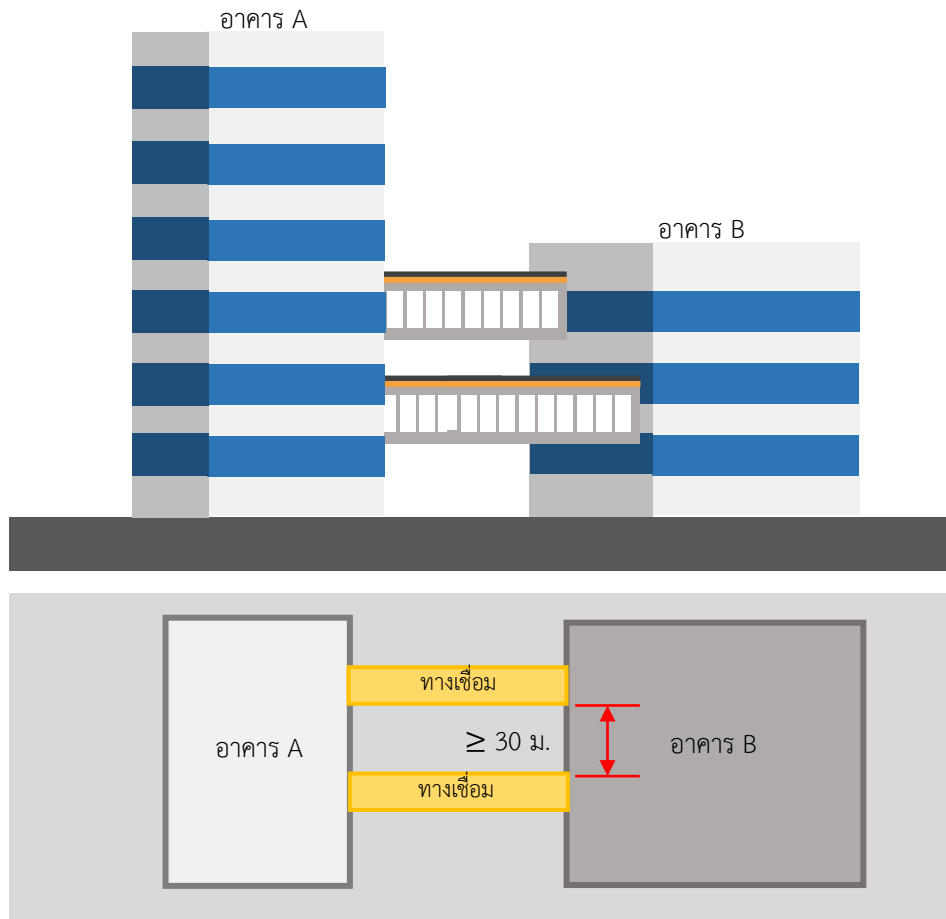
(ก) ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร

1. ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารของอาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารสูง ให้มีลักษณะดังต่อไปนี้

ที่มา : ข้อ 32/1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559)ฯ



(ก) มีความกว้างของทางเดินเชื่อมไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ไม่เกิน 6 เมตร และสูงจาก ระดับพื้นดินหรือถนนได้ทางเดินเชื่อมถึงส่วนที่ต่ำที่สุดของโครงสร้างที่ไม่ใช่เสาหรือฐานรากของทางเดินเชื่อม ไม่น้อยกว่า 5.50 เมตร



(ข) อาคารที่มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารมากกว่าหนึ่งแห่ง ต้องมีระยะของช่องว่างในแนวราบ ระหว่างทางเดินเชื่อมไม่ว่าจะอยู่ในชั้นเดียวกันหรือต่างชั้นกันไม่น้อยกว่า 30 เมตร

(ค) วัสดุโครงสร้างหลักต้องเป็นวัสดุทนไฟที่มีอัตราการทนไฟไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง

(ง) ไม่มีสิ่งกีดขวางหรือการใช้ประโยชน์อย่างอื่นที่เป็นอุปสรรคต่อการสัญจร

(จ) ห้ามก่อสร้างทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารในบริเวณที่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นใดกำหนดให้ผนังของอาคารเป็นผนังทึบ

(ฉ) ลักษณะอื่นตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารประกาศกำหนด

การคำนวณพื้นที่อาคารที่มีทางเชื่อมระหว่างอาคารตามข้อ 1 ไม่ต้องนำพื้นที่ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารมาคำนวณรวมกับพื้นที่อาคารที่มีการเชื่อมกัน

2. ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารไม่ถือเป็นสิ่งปกคลุมและพื้นที่ใต้ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารดังกล่าวให้เป็นที่ยาวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และในกรณีที่โครงสร้างของทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารมีเสาและฐานราก เสาและฐานรากต้องไม่ตั้งอยู่บนถนนโดยรอบอาคาร

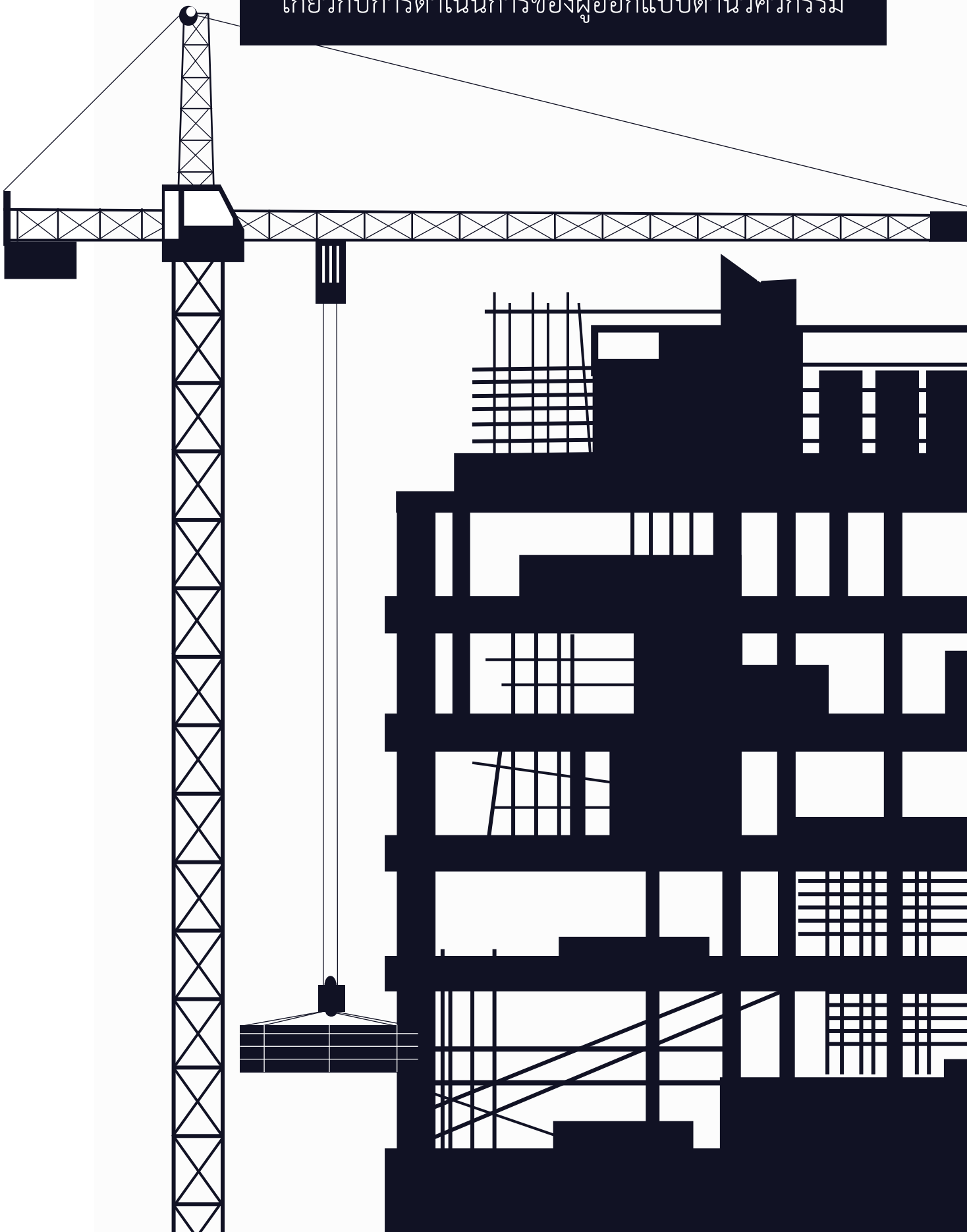
ที่มา : ข้อ 32/2 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559)ฯ

3. เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารต้องดูแลและบำรุงรักษาโครงสร้างและ ระบบอุปกรณ์ต่าง ๆ ของทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารให้มีความมั่นคงแข็งแรง สามารถใช้งานได้ตามปกติ และไม่ก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สินของประชาชน

ในกรณีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารต่างเจ้าของ เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารที่เกี่ยวข้อง มีหน้าที่และความรับผิดชอบตามวรรคหนึ่งร่วมกัน

ที่มา : ข้อ 32/3 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559)ฯ

2.2.2 ข้อกำหนดในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เกี่ยวกับการดำเนินการของผู้ออกแบบด้านวิศวกรรม



2.2.2.1 ระบบโครงสร้างอาคาร

ถ้าจะสร้างบ้าน 1 หลัง ในทางวิศวกรรมต้องคำนึงถึงอะไร
เพื่อให้โครงสร้างแข็งแรงและปลอดภัย ?



ส่วนต่าง ๆ ของอาคารจะต้องมีความมั่นคงแข็งแรงเพียงพอที่จะรับน้ำหนักบรรทุกทุกครั้งที่ น้ำหนักบรรทุกจร และแรงอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ โดยส่วนต่าง ๆ ของอาคารต้องรับน้ำหนักไม่เกินกว่าที่ได้คำนวณออกแบบไว้ ตามมาตรฐานการออกแบบอาคาร และค่าความปลอดภัยต่าง ๆ ให้เป็นไปตามกฎกระทรวง เว้นแต่มีเอกสาร แสดงผลการทดสอบความมั่นคงแข็งแรงของส่วนโครงสร้างที่ได้รับรองโดยสถาบันที่เชื่อถือได้

ในทางวิศวกรรมโยธา การออกแบบโครงสร้างอาคารต้องพิจารณาหลายประเด็น

1. แรงกระทำกับโครงสร้าง

น้ำหนักบรรทุกคงที่ และน้ำหนักบรรทุกจร

แรงลม และแรงแผ่นดินไหว

2. ความสามารถในการรับน้ำหนักของฐานราก

ชนิดของฐานราก

ฐานรากแผ่

ฐานรากเสาเข็ม

3. ความสามารถในการทนไฟของโครงสร้าง

ระยะหุ้มของคอนกรีต

การหุ้มป้องกันโครงสร้างด้วยวัสดุทนไฟ

4. การออกแบบโครงสร้าง

เลือกวัสดุที่ใช้ทำโครงสร้าง

วิธีหน่วยแรงใช้งาน หรือวิธีกำลัง

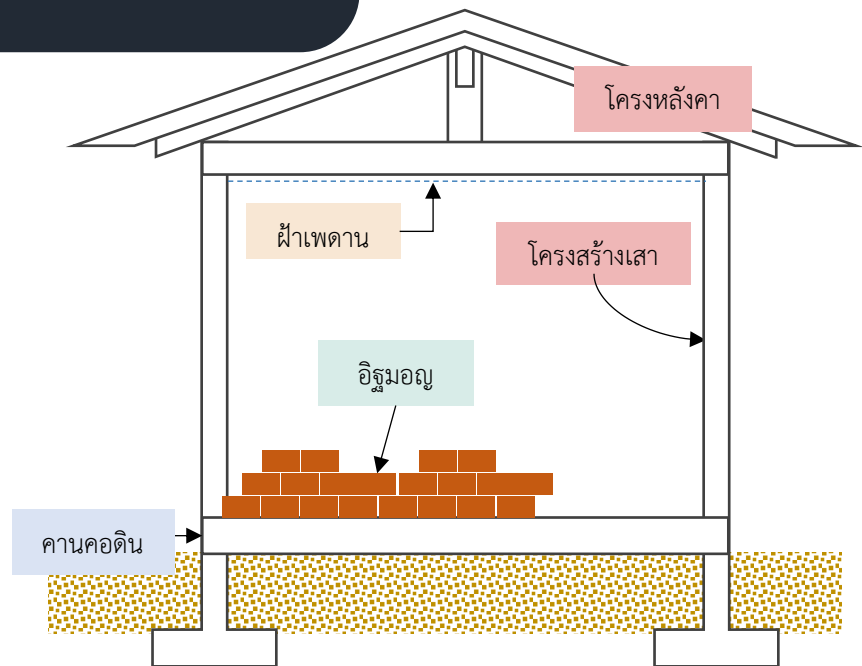


ก. น้ำหนักบรรทุกที่กระทำกับอาคาร

1. น้ำหนักบรรทุกคงที่

น้ำหนักบรรทุกคงที่ : Dead Load (DL)

น้ำหนักบรรทุกคงที่ หรือ น้ำหนักบรรทุกตายตัว คือ น้ำหนักที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลง ได้แก่ น้ำหนักของโครงสร้าง น้ำหนักวัสดุตกแต่ง ได้แก่ วัสดุปูพื้น ฝ้าเพดาน และผนังก่ออิฐ



	วัสดุที่ใช้ในอาคาร	หน่วยน้ำหนัก	หน่วย
01	คอนกรีตล้วน	2,300	กก./ลบ.ม.
02	คอนกรีตเสริมเหล็ก	2,400	กก./ลบ.ม.
03	เหล็ก	7,850	กก./ลบ.ม.
04	ไม้	500-1,000	กก./ลบ.ม.
05	น้ำ	1,000	กก./ลบ.ม.
06	โครงหลังคา	10-30	กก./ตร.ม.
07	หลังคากระเบื้องลอนคู่ ลอนเหล็ก รวมแป	12-15	กก./ตร.ม.
08	หลังคากระเบื้องโมเนีย ดินเผาเคลือบ รวมระแนง	50-70	กก./ตร.ม.
09	กระเบื้องคอนกรีต	50	กก./ตร.ม.
10	สังกะสี	5	กก./ตร.ม.
11	ฝ้าเพดาน	14-26	กก./ตร.ม.
12	ผนังอิฐมวลเบา รวมฉาบหนา 10 ซม.	180-200	กก./ตร.ม.
13	ผนังอิฐบล็อก รวมฉาบหนา 10 ซม.	120-150	กก./ตร.ม.
14	กำแพงอิฐบล็อกมวลเบา รวมฉาบหนา 10 ซม.	90-100	กก./ตร.ม.
15	ผนังเบา เช่น ไม้อัด ยิปซัม รวมโครงคร่าว	20-40	กก./ตร.ม.
16	พื้นไม้รวมตง	30-50	กก./ตร.ม.
17	พื้นสำเร็จรูปรวมคอนกรีตทับหน้า (หนา 10 ซม.)	240-260	กก./ตร.ม.
18	กระเบื้องปูพื้นรวมปูนทราย (หนา 5 ซม.)	120-150	กก./ตร.ม.

2. น้ำหนักบรรทุกจร

น้ำหนักบรรทุกจร Live Load (LL)

น้ำหนักบรรทุกที่มีการเคลื่อนย้ายเคลื่อนที่ หรือมีการเปลี่ยนแปลงขนาดน้ำหนักตลอดเวลา หรือชั่วคราว ได้แก่ คนที่ใช้อาคาร สัตว์ เฟอร์นิเจอร์ รถยนต์ และสิ่งของต่างๆ



- น้ำหนักบรรทุกจรสำหรับประเภทและส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ให้คำนวณโดยใช้ค่าไม่ต่ำกว่าที่ให้ไว้ในตารางต่อไปนี้

ประเภทและส่วนต่าง ๆ ของอาคาร		หน่วยน้ำหนักบรรทุกจร (กก./ตร.ม.)
01	หลังคา	30
02	กันสาดหรือหลังคาคอนกรีต	100
03	ที่พักอาศัย โรงเรียนอนุบาล ห้องน้ำ ห้องส้วม	150
04	ห้องแถว ตึกแถวที่ใช้พักอาศัย อาคารชุด หอพัก โรงแรม และ ห้องคนไข้พิเศษของโรงพยาบาล	200
05	สำนักงาน ธนาคาร	250
06	(ก) อาคารพาณิชย์ ส่วนของห้องแถว ตึกแถวที่ใช้เพื่อ การพาณิชย์ มหาวิทยาลัย วิทยาลัย โรงเรียน และโรงพยาบาล	300
	(ข) ห้องโถง บันได ช่องทางเดินของอาคารชุด หอพัก โรงแรม สำนักงาน และธนาคาร	300

ที่มา : ข้อ 15 กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ

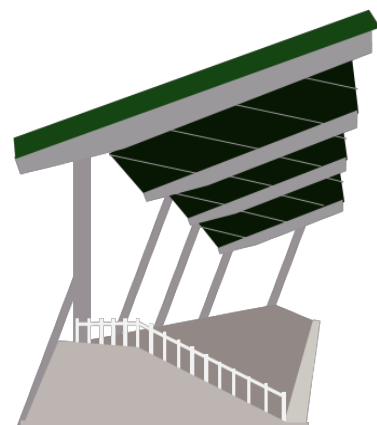
ประเภทและส่วนต่าง ๆ ของอาคาร	หน่วยน้ำหนักรรทุกจร (กก./ตร.ม.)
07 (ก) ตลาด อาคารสรรพสินค้า หอประชุม โรงมหรสพ ภัตตาคาร ห้องประชุม ห้องอ่านหนังสือในห้องสมุดหรือหอสมุด ที่จอด หรือเก็บรถยนต์นั่งหรือรถจักรยานยนต์ (ข) ห้องโถง บันได ช่องทางเดินของอาคารพาณิชย์ มหาวิทยาลัย วิทยาลัย และโรงเรียน	400 400
08 (ก) คลังสินค้า โรงกีฬา พิพิธภัณฑ์ อัฒจันทร์ โรงงานอุตสาหกรรม โรงพิมพ์ ห้องเก็บเอกสารและพัสดุ (ข) ห้องโถง บันได ช่องทางเดินของตลาด อาคารสรรพสินค้า ห้องประชุม หอประชุม โรงมหรสพ ภัตตาคาร ห้องสมุด และหอสมุด	500 500
09 ห้องเก็บหนังสือของห้องสมุดหรือหอสมุด	600
10 ที่จอดหรือเก็บรถยนต์บรรทุกเปล่า	800

- ข้อกำหนดในการลดทอนน้ำหนักบรรทุกจร

อาคารทุกประเภทสามารถลดน้ำหนักบรรทุกจรได้ ยกเว้นอาคารต่อไปนี้ ได้แก่ โรงมหรสพ ห้องประชุม หอประชุม ห้องสมุด หอสมุด พิพิธภัณฑ์ อัฒจันทร์ คลังสินค้า โรงงานอุตสาหกรรม อาคารจอดหรือเก็บรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ ให้คิดหน่วยน้ำหนักบรรทุกจรเต็มอัตราทุกชั้น เนื่องจากเป็นที่ชุมนุมผู้คนเป็นจำนวนมาก และสิ่งของต่าง ๆ ที่ใช้สถานที่ดังกล่าวเต็มอัตรา



โรงมหรสพ

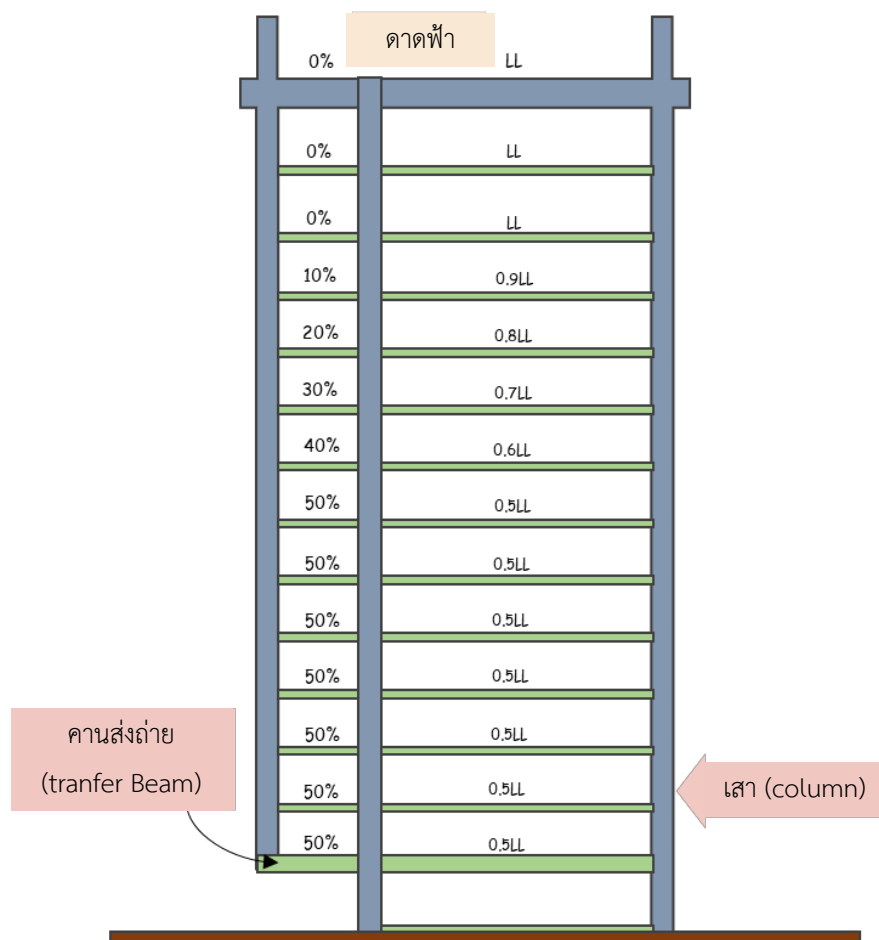


อัฒจันทร์



ในการคำนวณน้ำหนักบรรทุกที่ถ่ายลงเสา คาน หรือโครงที่รับเสาและฐานราก ให้ลดส่วนลงได้ตามชั้นของอาคาร ดังต่อไปนี้

การรับน้ำหนักของพื้น		อัตราการลดหน่วยน้ำหนัก บรรทุกจรบนพื้นแต่ละชั้น (%)
01	หลังคาหรือดาดฟ้า	0
02	ชั้นที่หนึ่งถัดจากหลังคาหรือดาดฟ้า	0
03	ชั้นที่สองถัดจากหลังคาหรือดาดฟ้า	0
04	ชั้นที่สามถัดจากหลังคาหรือดาดฟ้า	10
05	ชั้นที่สี่ถัดจากหลังคาหรือดาดฟ้า	20
06	ชั้นที่ห้าถัดจากหลังคาหรือดาดฟ้า	30
07	ชั้นที่หกถัดจากหลังคาหรือดาดฟ้า	40
08	ชั้นที่เจ็ดถัดจากหลังคาหรือดาดฟ้าและชั้นต่อไป	50



3. แรงภายนอกที่กระทำกับโครงสร้าง

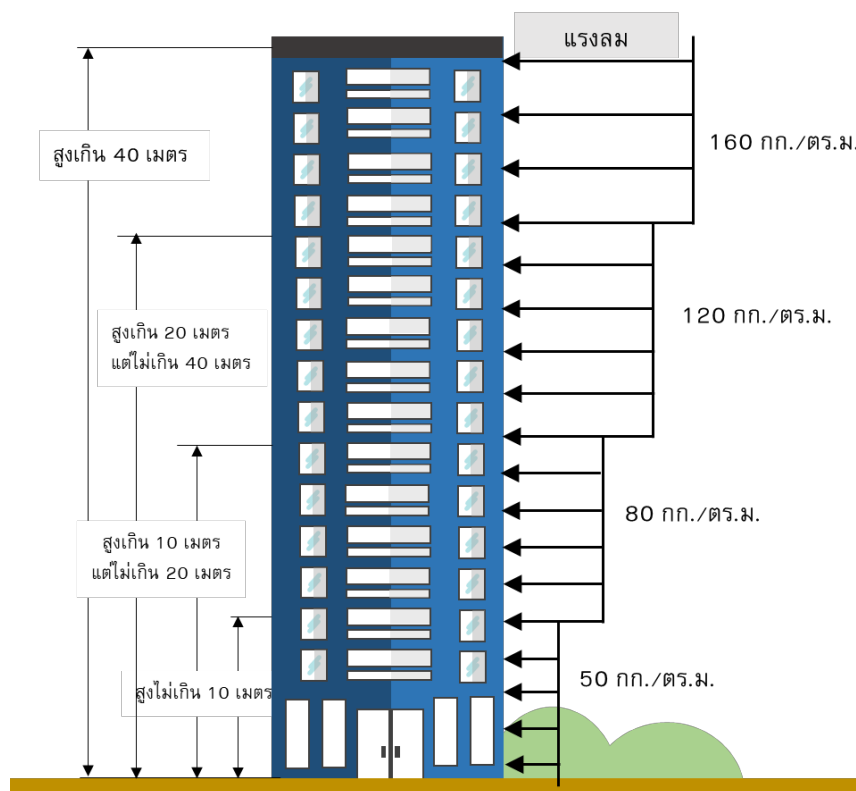
3.1 แรงลม (Wind Load)



"แรงลม" หมายความว่า แรงของลมที่กระทำต่อโครงสร้าง โดยขนาดของแรงลมที่กระทำในแนวราบของอาคารจะขึ้นอยู่กับความสูงของอาคาร ดังแสดงในรายละเอียดต่อไปนี้

ความสูงของอาคารหรือส่วนของอาคาร	หน่วยแรงลมอย่างน้อย กิโลปาสกาล (กก./ตร.ม.)
(1) ส่วนของอาคารที่สูงไม่เกิน 10 เมตร	0.5 (50)
(2) ส่วนของอาคารที่สูงเกิน 10 เมตร แต่ไม่เกิน 20 เมตร	0.8 (80)
(3) ส่วนของอาคารที่สูงเกิน 20 เมตร แต่ไม่เกิน 40 เมตร	1.2 (120)
(4) ส่วนของอาคารที่สูงเกิน 40 เมตร	1.6 (160)

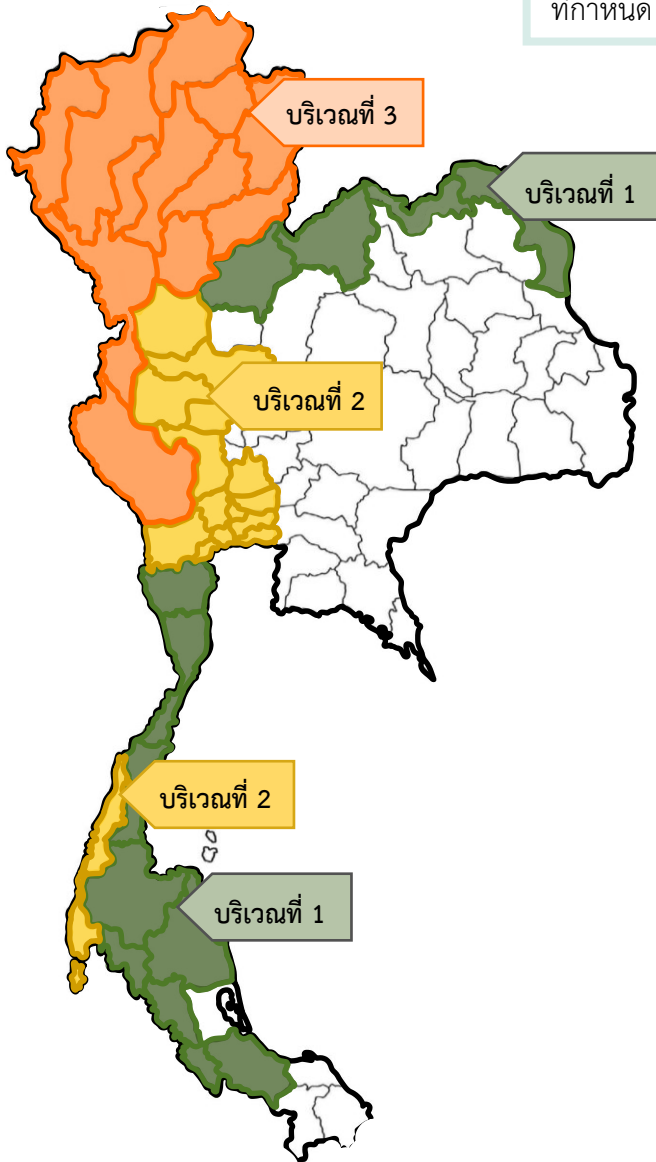
ที่มา : ข้อ 17 กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ



หมายเหตุ ในการคำนวณออกแบบโครงสร้างป้าย หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ให้ใช้ค่าหน่วยแรงลม ค่าหน่วยแรง วิธีการ เป็นไปตามมาตรฐานการคำนวณแรงลมและตอบสนองของอาคาร (มยพ.1311-50)



3.2 แรงแผ่นดินไหว



บริเวณที่ 3

บริเวณหรือพื้นที่ที่มีความเป็นไปได้ว่าอาคารอาจได้รับผลกระทบทางด้านความมั่นคงแข็งแรงและเสถียรภาพในระดับสูงเมื่อมีแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว ได้แก่ จังหวัดกาญจนบุรี จังหวัดเชียงราย จังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดตาก จังหวัดน่าน จังหวัดพะเยา จังหวัดแพร่ จังหวัดแม่ฮ่องสอน จังหวัดลำปาง จังหวัดลำพูน จังหวัดสุโขทัย และจังหวัดอุตรดิตถ์

กฎกระทรวงกำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2564 ได้ใช้บังคับแก่อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารในบริเวณที่กำหนด ดังนี้

บริเวณที่ 1

บริเวณหรือพื้นที่ที่ต้องเฝ้าระวังเนื่องจากมีความเป็นไปได้ว่าอาคารอาจได้รับผลกระทบทางด้านความมั่นคงแข็งแรงและเสถียรภาพเมื่อมีแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว ได้แก่ จังหวัดกระบี่ จังหวัดชุมพร จังหวัดตรัง จังหวัดนครพนม จังหวัดนครศรีธรรมราช จังหวัดบึงกาฬ จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จังหวัดพิษณุโลก จังหวัดเพชรบุรี จังหวัดเลย จังหวัดสงขลา จังหวัดสตูล จังหวัดสุราษฎร์ธานี และจังหวัดหนองคาย

บริเวณที่ 2

บริเวณหรือพื้นที่ที่มีความเป็นไปได้ว่าอาคารได้รับผลกระทบทางด้านความมั่นคงแข็งแรงและเสถียรภาพในระดับปานกลางเมื่อมีแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว ได้แก่ กรุงเทพมหานคร จังหวัดกำแพงเพชร จังหวัดชัยนาท จังหวัดนครปฐม จังหวัดนครสวรรค์ จังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จังหวัดพังงา จังหวัดภูเก็ต จังหวัดระนอง จังหวัดราชบุรี จังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสาคร จังหวัดสุพรรณบุรี และจังหวัดอุทัยธานี

ที่มา : ข้อ 3 กฎกระทรวงกำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2564

ประเภทอาคารที่ถูกบังคับใช้

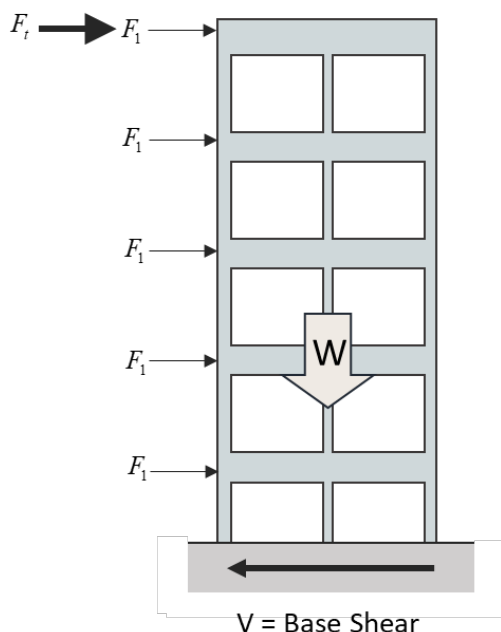
ประเภทอาคารที่ถูกบังคับใช้	บริเวณที่ 1 และ บริเวณที่ 2	บริเวณที่ 3
อาคารที่จำเป็นต่อการช่วยเหลือและบรรเทาภัยหลังเกิด เหตุการณ์แผ่นดินไหว ได้แก่ สถานพยาบาลที่รับผู้ป่วยไว้ค้างคืน สถานดับเพลิง อาคารศูนย์บรรเทาสาธารณภัย อาคารศูนย์ สื่อสาร ท่าอากาศยาน โรงไฟฟ้า หรือโรงผลิตและเก็บน้ำประปา	✓	✓
คลังสินค้าที่ใช้เป็นสถานที่เก็บรักษาวัตถุดิบตามกฎหมาย ว่าด้วยวัตถุดิบประเภทวัตถุระเบิดได้ วัตถุไวไฟ วัตถุมีพิษ หรือวัตถุภูมิอันตราย	✓	✓
โรงแรมหรู หอประชุม ศาสนสถาน สนามกีฬา อัฒจันทร์ สถานีขนส่ง สถานบริการ หรือท่าจอดเรือ	พื้นที่ ≥ 600 ม. ²	ทุกขนาดพื้นที่ของ อาคารสาธารณะ
หอศิลป์ พิพิธภัณฑ์สถาน หรือสถานศึกษา	พื้นที่ $\geq 1,000$ ม. ²	
หอสมุด	พื้นที่ $\geq 2,000$ ม. ²	
ตลาด ห้างสรรพสินค้า หรือศูนย์การค้า	พื้นที่ $\geq 1,500$ ม. ²	
โรงแรม อาคารอยู่อาศัยรวม อาคารชุด หรือหอพัก	พื้นที่ $\geq 4,000$ ม. ²	
อาคารจอดรถ	พื้นที่ $\geq 4,000$ ม. ²	
สถานรับเลี้ยงเด็กอ่อน สถานให้บริการดูแลผู้สูงอายุ หรือสถาน สงเคราะห์ผู้สูงอายุ	พื้นที่ ≥ 300 ม. ²	ทุกขนาดพื้นที่
เรือนจำตามกฎหมายว่าด้วยราชทัณฑ์	✓	✓
อาคารขนาดใหญ่พิเศษ	✓	✓
อาคารทั่วไป	ความสูงตั้งแต่ 15 ม. หรือ 5 ชั้นขึ้นไป	ความสูงตั้งแต่ 10 ม. หรือ 3 ชั้นขึ้นไป
สะพานหรือทางยกระดับ รวมถึงอาคารที่ใช้ในการควบคุม การจราจรของสะพานหรือทางยกระดับดังกล่าว	ช่วงตอม่อ ≥ 10 ม.	ช่วงตอม่อ ≥ 5 ม.
อุโมงค์ที่ใช้เป็นเส้นทางคมนาคมขนส่ง	✓	✓

ประเภทอาคารที่ถูกบังคับใช้	บริเวณที่ 1 และ บริเวณที่ 2	บริเวณที่ 3
เขื่อนเก็บกักน้ำ เขื่อนทดน้ำ หรือฝายทดน้ำ ที่ตัวเขื่อนหรือตัวฝายมีความสูงตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป รวมถึงอาคารประกอบที่ใช้ในการบังคับหรือควบคุมน้ำของเขื่อนหรือของฝายดังกล่าว	✓	✓
อาคารที่ทำการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานของรัฐ ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย	✓	✓
อาคารอยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์ที่ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน	ไม่บังคับ	✓
เครื่องเล่นตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมเครื่องเล่น	โครงสร้าง สูง ≥ 15 ม.	โครงสร้าง สูง ≥ 10 ม.

ที่มา : ข้อ 4 กฎกระทรวงกำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2564

การคำนวณออกแบบอาคาร ต้านทานแรงแผ่นดินไหว

ที่มา : ข้อ 6 กฎกระทรวงกำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2564



ให้ผู้ออกแบบและคำนวณจัดโครงสร้างทั้งระบบ กำหนดรายละเอียดปลีกล้อยของชิ้นส่วนโครงสร้างและบริเวณรอยต่อระหว่างปลายชิ้นส่วนโครงสร้างต่าง ๆ อย่างน้อยให้มีความเหนียวเป็นไปตามที่รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา หรือหลักเกณฑ์ในเรื่องดังกล่าว ที่จัดทำโดยส่วนราชการอื่นที่มีหน้าที่และอำนาจในเรื่องนั้น ผู้ออกแบบและคำนวณต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขาวิศวกรรมโยธา ตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร

- การเสริมความมั่นคงแข็งแรงของอาคารให้สามารถต้านทานแรงสั่นสะเทือนจากแผ่นดินไหวอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคารตามกฎหมายกำหนดหลักเกณฑ์การอนุญาตดัดแปลงอาคาร เพื่อเสริมความมั่นคงแข็งแรงของอาคารให้สามารถต้านทานแรงสั่นสะเทือนจากแผ่นดินไหว พ.ศ. 2555

- 01 การเพิ่ม ลด หรือขยายรูปทรง สัดส่วน และเนื้อที่ในส่วนของโครงสร้างอาคารที่ใช้ต้านแรงต่าง ๆ เช่น แผ่นพื้น คาน เสา ฐานราก
- 02 การเพิ่มโครงสร้างหรือส่วนของโครงสร้างที่ออกแบบให้ต้านแรงด้านข้าง (lateral-force-resisting structures) เช่น กำแพงปีก (wing wall) กำแพงรับแรงเฉือน (Shear wall) โครงข่าย (braced frame)
- 03 การติดตั้งอุปกรณ์สลายพลังงาน (energy - dissipation device) กับอาคารเพื่อทำหน้าที่ลดการสั่นสะเทือนโดยการสลายพลังงาน
- 04 การติดตั้งอุปกรณ์ลดการส่งผ่านการสั่นสะเทือนจากแผ่นดินไหว (seismic-isolation device) ที่ส่งผ่านจากฐานรากหรืออาคารส่วนล่างสู่อาคารส่วนบน
- 05 การแยกส่วนโครงสร้างของอาคารที่มีรูปทรงไม่สม่ำเสมอ
- 06 การเพิ่มหรือเสริมฐานรากอาคาร

ที่มา : ข้อ 2 กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การอนุญาตดัดแปลงอาคาร เพื่อเสริมความมั่นคงแข็งแรงของอาคารให้สามารถต้านทานแรงสั่นสะเทือนจากแผ่นดินไหว พ.ศ. 2555

การอนุญาตดัดแปลงอาคารเพื่อเสริมความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ให้สามารถต้านทานแรงสั่นสะเทือนจากแผ่นดินไหว

- เจ้าของอาคารที่ประสงค์จะดัดแปลงอาคาร ต้องจัดให้มีการประเมินและคำนวณออกแบบการเสริมความมั่นคงแข็งแรงของอาคารตามหลักเกณฑ์หรือมาตรฐานที่จัดทำโดยกรมโยธาธิการและผังเมือง หรือได้รับการรับรองจากคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ผู้ประเมินและคำนวณออกแบบการเสริมความมั่นคงแข็งแรงของอาคารต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขาวิศวกรรมโยธา ตั้งแต่ระดับสามัญวิศวกรขึ้นไป และมีประสบการณ์หรือผลงานในการออกแบบและคำนวณโครงสร้างอาคารต้านทานแรงสั่นสะเทือนจากแผ่นดินไหว หรือเป็นผู้ที่ผ่านการอบรมและได้รับใบรับรองตามหลักสูตรการประเมินและคำนวณออกแบบการเสริมความมั่นคงแข็งแรงของอาคารด้านการสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหวจากสมาคมวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์หรือสถาบันที่คณะกรรมการควบคุมอาคารรับรอง

- ให้เจ้าของอาคารยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารตามแบบที่กำหนดในกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การอนุญาตดัดแปลงอาคาร เพื่อเสริมความมั่นคงแข็งแรงของอาคารให้สามารถต้านแรงสั่นสะเทือนจากแผ่นดินไหว พ.ศ. 2555 ภายใต้เงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(1) ไม่เป็นการเพิ่มความสูงหรือจำนวนชั้นของอาคาร

(2) สำหรับอาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารสูง จะต้องไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่อาคารชั้นหนึ่งชั้นใดเกินร้อยละสองของพื้นที่อาคารชั้นดังกล่าว ตามที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารครั้งสุดท้ายแล้วแต่กรณี สำหรับอาคารประเภทอื่นจะต้องไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่อาคารชั้นหนึ่งชั้นใดเกินร้อยละห้าของพื้นที่อาคารชั้นดังกล่าว ตามที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารครั้งสุดท้ายแล้วแต่กรณี

(3) ไม่เป็นการเปลี่ยนการใช้อาคาร

(4) ไม่เป็นการกระทำที่ทำให้โครงสร้างและส่วนของโครงสร้างอาคารที่ใช้ต้านแรง มีความมั่นคงแข็งแรงลดลงเมื่อต้านแรงหรือน้ำหนักบรรทุกอื่นนอกจากแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว

- ในกรณีที่มีการดัดแปลงอาคารเป็นผลให้ตำแหน่งหรือขอบเขตของอาคารแตกต่างจากที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารครั้งสุดท้าย การเปลี่ยนตำแหน่งหรือขอบเขตของอาคารดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยพื้นที่ว่างภายนอกและแนวอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่ใช้บังคับในขณะที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารครั้งสุดท้ายแล้วแต่กรณี

- ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาออกใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่ใช้บังคับในขณะที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงครั้งสุดท้ายแล้วแต่กรณี เว้นแต่ระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยในอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่ใช้บังคับในขณะยื่นคำขอดัดแปลงอาคารนั้น

กรณีอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้มีระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยในอาคารไม่น้อยกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ที่มา : ข้อ 3 - 6 กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การอนุญาตดัดแปลงอาคาร เพื่อเสริมความมั่นคงแข็งแรงของอาคารให้สามารถต้านแรงสั่นสะเทือนจากแผ่นดินไหว พ.ศ. 2555

ข. การออกแบบโครงสร้างอาคารเพื่อให้เกิดความมั่นคงแข็งแรง

การออกแบบโครงสร้างอาคารมีอยู่ 2 วิธี คือ วิธีหน่วยแรงใช้งาน (WSD) และ วิธีกำลัง (SDM) ในประเทศไทยยังใช้วิธีการออกแบบอาคารทั้งสองวิธี โดยอาคารส่วนใหญ่จะเลือกใช้วิธีกำลังเพราะมีข้อได้เปรียบหลายประการ ทั้งนี้การออกแบบทั้งสองวิธีตามกฎหมายกระทรวงจะให้ค่าความปลอดภัยที่แตกต่างกันเล็กน้อย วิศวกรโยธาสามารถเลือกวิธีออกแบบได้ตามความถนัด

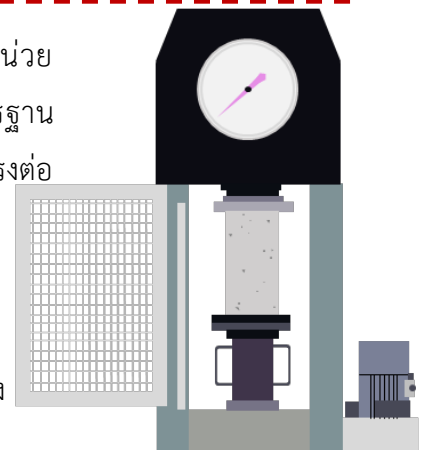
1. การออกแบบโดยวิธีหน่วยแรงใช้งาน (Working Stress Design Method, WSD)

ค่าความปลอดภัยวิธีนี้ได้จากการลดทอนกำลังของวัสดุที่ใช้เป็นโครงสร้างอาคาร ได้แก่ เหล็ก คอนกรีต และไม้ เป็นต้น

1.1 การออกแบบโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก

ใช้ค่าหน่วยแรงอัดของคอนกรีตไม่เกินร้อยละ 37.5 ของหน่วยแรงอัดประลัยของคอนกรีตที่ได้จากการทดสอบตามมาตรฐาน ASTM C39 แต่ต้องไม่เกิน 6.5 เมกะปาสกาล (65 กิโลกรัมแรงต่อตารางเซนติเมตร)

สำหรับเหล็กเสริมที่มีกำลังครากตั้งแต่ 240 เมกะปาสกาล (2,400 กิโลกรัมแรงต่อตารางเซนติเมตร) ให้ใช้ค่าหน่วยแรงของเหล็กเสริมคอนกรีตได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ตัวอย่างของหน่วยแรงใช้งานของเหล็กเสริมแสดงในตารางข้างล่าง



ชั้นคุณภาพของเหล็กเสริม	หน่วยแรงใช้งาน ($0.5 f_y$) $\leq$ 1,700 กก./ตร.ซม.
ชั้นคุณภาพ SR24 (2,400 กก./ตร.ซม.)	1,200
ชั้นคุณภาพ SD30 (3,000 กก./ตร.ซม.)	1,500
ชั้นคุณภาพ SD40 (4,000 กก./ตร.ซม.)	1,600
ชั้นคุณภาพ SD50 (5,000 กก./ตร.ซม.)	1,700

ที่มา : ข้อ 5 - 6 กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ

หมายเหตุ : ค่าที่กำหนดไว้นี้อาจมีการเปลี่ยนแปลงภายหลังเมื่อมีการปรับปรุงแก้ไขกฎกระทรวง

1.2 การออกแบบโครงสร้างคอนกรีตไม่เสริมเหล็ก

ที่มา : ข้อ 4 กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ

✚ ให้ใช้หน่วยแรงอัดได้ไม่เกินร้อยละ 33.3 ของหน่วยแรงอัดประลัยของคอนกรีต แต่ต้องไม่เกิน 6 เมกะปาสกาล (60 กิโลกรัมแรงต่อตารางเซนติเมตร)

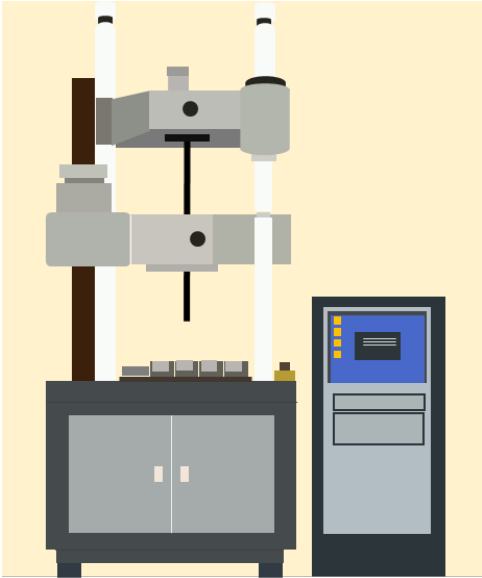
1.3 การออกแบบโครงสร้างอิฐหรือคอนกรีตบล็อกประสานด้วยวัสดุก่อ

ที่มา : ข้อ 3 กฎกระทรวงฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ

✚ ให้ใช้หน่วยแรงอัดได้ไม่เกิน 0.8 เมกะปาสกาล (8 กิโลกรัมแรงต่อตารางเซนติเมตร)

1.4 การออกแบบโครงสร้างคอนกรีตอัดแรง

✚ ให้ใช้หน่วยแรงอัดของคอนกรีต และหน่วยแรงดึงของเหล็กเสริมอัดแรงได้ไม่เกินค่าที่กำหนดไว้ต่อไปนี้

ค่าหน่วยแรงอัดของคอนกรีต	ค่าหน่วยแรงดึงของเหล็กเสริมอัดแรง
01 หน่วยแรงอัดในคอนกรีตชั่วคราวทันทีที่ถ่ายแรงมาจากเหล็กเสริมอัดแรงก่อนการเชื่อมสู่การอัดแรงของคอนกรีต ต้องไม่เกินร้อยละ 60 ของหน่วยแรงอัดประลัยของคอนกรีต	หน่วยแรงขณะดึงต้องไม่เกินร้อยละ 80 ของหน่วยแรงดึงประลัยของเหล็กเสริมอัดแรง หรือร้อยละ 90 ของหน่วยแรงพิสูจน์ แล้วแต่ค่าใดจะน้อยกว่า
02 หน่วยแรงอัดที่ใช้ในการคำนวณออกแบบหลังการเชื่อมสู่การอัดแรงของคอนกรีต ต้องไม่เกินร้อยละ 40 ของหน่วยแรงอัดประลัยของคอนกรีต	หน่วยแรงในทันทีที่ถ่ายแรงไปให้คอนกรีตต้องไม่เกินร้อยละ 70 ของหน่วยแรงดึงประลัยของเหล็กเสริมอัดแรง
03 	หน่วยแรงใช้งานต้องไม่เกินร้อยละ 60 ของหน่วยแรงดึงประลัย หรือร้อยละ 80 ของหน่วยแรงพิสูจน์ของเหล็กเสริมอัดแรง แล้วแต่ค่าใดจะน้อยกว่า ที่มา : ข้อ 11 - 12 กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ
การทดสอบกำลังรับแรงดึงของเหล็กเสริม เป็นไปตาม มอก. xxx	

1.5 การออกแบบโครงสร้างที่ประกอบด้วยเหล็กโครงสร้างรูปพรรณ

 ให้ใช้หน่วยแรงของเหล็กรูปพรรณได้ไม่เกินค่าที่กำหนดไว้ต่อไปนี้

1. ในกรณีที่ไม่มีผลการทดสอบกำลัง สำหรับเหล็กหนาไม่เกิน 40 มิลลิเมตร ให้ใช้กำลังครากไม่เกิน 240 เมกะปาสกาล (2,400 กิโลกรัมแรงต่อตารางเซนติเมตร) สำหรับเหล็กซึ่งหนาเกิน 40 มิลลิเมตร ให้ใช้กำลังครากไม่เกิน 220 เมกะปาสกาล (2,200 กิโลกรัมแรงต่อตารางเซนติเมตร)
2. หน่วยแรงดึง แรงอัด และแรงดัด ให้ใช้ไม่เกินร้อยละ 60 ของกำลังครากตาม 1.
3. หน่วยแรงเฉือน ให้ใช้ไม่เกินร้อยละ 40 ของกำลังครากตาม 1.

ที่มา : ข้อ 13 กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ

1.6 การออกแบบโครงสร้างที่ประกอบด้วยไม้ชนิดต่าง ๆ

 กรณีที่ไม่มีผลการทดสอบกำลังของไม้ ให้ใช้หน่วยแรงอัดของไม้ได้ไม่เกินค่าที่กำหนดไว้ต่อไปนี้

ชนิดไม้	หน่วยแรงดัดและแรงดึง เมกะปาสกาล (กิโลกรัมแรงต่อตารางเซนติเมตร)	หน่วยแรงอัดขนานและเสี้ยน เมกะปาสกาล (กิโลกรัมแรงต่อตารางเซนติเมตร)	หน่วยแรงอัดขวางและเสี้ยน เมกะปาสกาล (กิโลกรัมแรงต่อตารางเซนติเมตร)	หน่วยแรงเฉือนขนานและเสี้ยน เมกะปาสกาล (กิโลกรัมแรงต่อตารางเซนติเมตร)
ไม้เนื้ออ่อน	8 (80)	6 (60)	1.6 (16)	0.8 (8)
ไม้เนื้อปานกลาง	10 (100)	7.5 (75)	2.2 (22)	1 (10)
ไม้เนื้อแข็ง	12 (120)	9 (90)	3 (30)	1.2 (12)

ที่มา : ข้อ 14 กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ

2. การออกแบบโดยวิธีกำลัง (Strength Design Method, SDM)

ค่าความปลอดภัยจากการออกแบบโครงสร้างอาคารมาจาก 2 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 น้ำหนักบรรทุกใช้งานจะถูกเพิ่มขึ้นโดยตัวคูณน้ำหนักบรรทุก (Load factors) เพื่อให้ได้น้ำหนักขณะเกิดการวิบัติ ซึ่งเรียกว่า “น้ำหนักประลัย (Ultimate load)”

ส่วนที่ 2 กำลังขององค์อาคารจะถูกลดทอนลงมาด้วยตัวคูณลดกำลัง ϕ (Strength reduction factor) ซึ่งเกิดจากความไม่แน่นอนของกำลังวัสดุ คุณภาพการก่อสร้าง และขึ้นกับความสำคัญของส่วนโครงสร้าง

2.1 ในการคำนวณส่วนต่าง ๆ ของอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และคอนกรีตอัดแรงตามทฤษฎีกำลังประลัย ให้น้ำหนักบรรทุกประลัย ดังต่อไปนี้

(ก) สำหรับส่วนของอาคารที่คิดแรงลม ให้น้ำหนักบรรทุกประลัยดังนี้

$$\text{นป.} = 1.7 \text{ นค.} + 2.0 \text{ นจ.}$$

โดยที่ นป. = น้ำหนักบรรทุกประลัย

นค. = น้ำหนักบรรทุกคงที่ของอาคาร

นจ. = น้ำหนักบรรทุกจร รวมด้วยแรงกระแทก

(ข) สำหรับส่วนของอาคารที่คิดแรงลม และแรงแผ่นดินไหวด้วย ให้น้ำหนักบรรทุกประลัยเป็นไปตามที่กำหนดไว้ใน มยพ.1301-1302

ที่มา : ข้อ 7 กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ

2.2 ในการคำนวณส่วนต่าง ๆ ของอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กตามทฤษฎีกำลังประลัย ให้ใช้ค่าหน่วยแรงอัดประลัยของคอนกรีตไม่เกิน 15 เมกะปาสกาล (150 กิโลกรัมแรงต่อตารางเซนติเมตร)

ที่มา : ข้อ 8 กฎกระทรวงฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ

2.3 ในการคำนวณส่วนต่าง ๆ ของอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กตามทฤษฎีกำลังประลัย ให้ใช้กำลังครากของเหล็กเสริม ดังต่อไปนี้

(ก) เหล็กเสริมกลมผิวเรียบ ให้ใช้ไม่เกิน 240 เมกะปาสกาล (2,400 กิโลกรัมแรงต่อตารางเซนติเมตร)

(ข) เหล็กเสริมอื่น ให้ใช้เท่ากำลังครากของเหล็กชนิดนั้น แต่ต้องไม่เกิน 400 เมกะปาสกาล

(4,000 กิโลกรัมแรงต่อตารางเซนติเมตร)

ที่มา : ข้อ 9 กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ

- หมายเหตุ 1. ตัวคูณน้ำหนักบรรทุก ค่าหน่วยแรงอัดประลัยของคอนกรีต และกำลังครากของเหล็กเสริมที่กำหนดไว้ในข้อ 2.1(ก) 2.2 และ 2.3 ตามลำดับ เป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ ซึ่งค่าเหล่านี้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงภายหลัง
2. ตัวคูณลดกำลังซึ่งขึ้นอยู่กับชนิดของโครงสร้าง ให้เป็นไปตามมาตรฐานการออกแบบอาคารของ วสท.

ค. การออกแบบโครงสร้างอาคารเพื่อด้านทานไฟไหม้

กฎหมายควบคุมอาคาร ได้มีข้อกำหนดสำหรับอาคารชุมนุมคน อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่ และอื่นๆ เพื่อให้เกิดความปลอดภัยจากการเกิดเหตุเพลิงไหม้ ได้แก่ การอพยพคน การดับเพลิง การทนไฟของโครงสร้างอาคาร

1. ส่วนประกอบของช่องทางหนีไฟ หรือโครงสร้างหลักสำหรับอาคารที่มีความสูงเกิน 3 ชั้น ต้องไม่เป็นวัสดุติดไฟ

ที่มา : ข้อ 23 กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540)ฯ

2. โครงสร้างหลักของอาคารดังต่อไปนี้

- อาคารสำหรับใช้เป็นคลังสินค้า โรงมหรสพ โรงแรม อาคารชุด หรือสถานพยาบาล
- อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรม การอุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข หรือสำนักงานหรือที่ทำการที่มีความสูงตั้งแต่ 3 ชั้นขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1000 ตารางเมตร
- อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารขนาดใหญ่ หรืออาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นหอประชุม

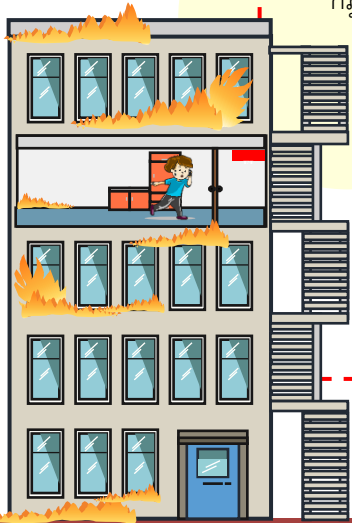
ให้ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟที่มีลักษณะและคุณสมบัติดังแสดงในตารางหน้าถัดไป

ที่มา : ข้อ 24 กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540)ฯ

เกร็ดความรู้ทั่วไป

การทำให้โครงสร้างอาคารทนไฟจะทำให้สามารถอพยพคนภายในอาคารอย่างปลอดภัย และทำให้ระบบระบบดับเพลิงมีเวลาในการดับเพลิงเพื่อป้องกันการวิบัติของโครงสร้างหลักของอาคาร โดยสามารถดำเนินการออกแบบโดยวิธีการดังต่อไปนี้

1. ทำการทดสอบเพื่อหาอัตราการทนไฟของวัสดุก่อสร้างและส่วนประกอบอาคาร ตามมาตรฐาน ASTM E119 “Standard Test Method for Fire Tests of Building Construction and Materials” หรือ มาตรฐาน ISO 834 “Fire Tests on Building Materials and Structures” จากห้องปฏิบัติการที่เชื่อถือได้ โดยชิ้นส่วนโครงสร้างต้องมีอัตราการทนไฟไม่น้อยกว่าที่กฎกระทรวงฉบับที่ 60 (พ.ศ. 2549)ฯ กำหนดไว้
2. ทำการออกแบบโครงสร้างอาคารวัสดุทนไฟที่มีลักษณะและคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 60 (พ.ศ. 2549)ฯ กรณีที่ไม่มีผลการทดสอบอัตราการทนไฟ
3. ในกรณีที่วัสดุที่ใช้มีข้อแตกต่างกันของอัตราการทนไฟระหว่างข้อมูลที่ให้ในกฎกระทรวงและผลการทดสอบ สามารถใช้ผลทดสอบนั้นได้เฉพาะในกรณีที่ส่วนที่แตกต่างนั้นมีผลในการเพิ่มอัตราการทนไฟซึ่งสามารถพิสูจน์ได้อย่างชัดเจน และต้องมีวิศวกรโยธาผู้รับผิดชอบลงนามรับรอง



วิธีป้องกันโครงสร้างให้มีอัตราการทนไฟตามกฎหมาย

ชนิดของการก่อสร้างและโครงสร้างหลัก	ความหนาแน่นสุดของคอนกรีต ที่หุ้มเหล็กเสริมหรือคอนกรีตหุ้มเหล็ก (มิลลิเมตร)
01 คอนกรีตเสริมเหล็ก 1.1 เสาสีเหลี่ยมที่มีด้านแคบขนาด 300 มิลลิเมตรขึ้นไป 1.2 เสากลมหรือเสาตั้งแต่ห้าเหลี่ยมขึ้นไปที่มีรูปทรงใกล้เคียง เสากลม ซึ่งมีเส้นผ่าศูนย์กลางตั้งแต่ 300 มิลลิเมตรขึ้นไป 1.3 คานและโครงข้อหมุนคอนกรีต ขนาดกว้างตั้งแต่ 300 มิลลิเมตรขึ้นไป 1.4 พื้นหนาไม่น้อยกว่า 115 มิลลิเมตร	40 40 40 20
02 คอนกรีตอัดแรง 2.1 คานชนิดดิ่งลวดก่อน 2.2 คานชนิดดิ่งลวดภายหลัง (1) กว้าง 200 มิลลิเมตร โดยปลายไม่เหนี่ยวรั้ง (UNRESTRAINED) (2) กว้างตั้งแต่ 300 มิลลิเมตรขึ้นไปโดยปลายไม่เหนี่ยวรั้ง (UNRESTRAINED) (3) กว้าง 200 มิลลิเมตร โดยปลายเหนี่ยวรั้ง (RESTRAINED) (4) กว้างตั้งแต่ 300 มิลลิเมตรขึ้นไปโดยปลายเหนี่ยวรั้ง (RESTRAINED) 2.3 พื้นชนิดดิ่งลวดก่อนที่มีความหนาตั้งแต่ 115 มิลลิเมตรขึ้นไป 2.4 พื้นชนิดดิ่งลวดภายหลังที่มีความหนาตั้งแต่ 115 มิลลิเมตร ขึ้นไป (1) ขอบไม่เหนี่ยวรั้ง (UNRESTRAINED) (2) ขอบเหนี่ยวรั้ง (RESTRAINED)	75 115 65 50 45 40 40 20

ที่มา : ข้อ 24 กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 60 (พ.ศ. 2549)ฯ

วิธีป้องกันโครงสร้างให้มีอัตราการทนไฟตามกฎหมาย

ชนิดของการก่อสร้างและโครงสร้างหลัก

ความหนาแน่นสุดของคอนกรีตที่หุ้มเหล็กเสริมหรือคอนกรีตหุ้มเหล็ก (มิลลิเมตร)

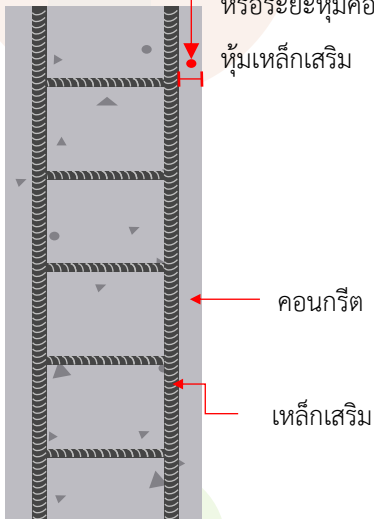
03 เหล็กโครงสร้างรูปพรรณ

3.1 เสาลเหล็กขนาด 150 x 150 มิลลิเมตร	50
3.2 เสาลเหล็กขนาด 200 x 200 มิลลิเมตร	40
3.3 เสาลเหล็กขนาดตั้งแต่ 300 x 300 มิลลิเมตรขึ้นไป	25
3.4 คานเหล็ก	50

Concrete Covering

หรือระยะหุ้มคอนกรีต

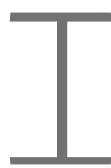
หุ้มเหล็กเสริม



คอนกรีต

เหล็กเสริม

เหล็กรูปพรรณรูปแบบต่างๆ



เอช-บีม (H-Beam)



ไอ-บีม (I-Beam)



เหล็กรางน้ำ

3. ในกรณีโครงสร้างหลักมีขนาดระหว่างขนาดที่กำหนดในตารางให้คำนวณหาความหนาแน่นสุดของคอนกรีตที่หุ้มเหล็กเสริมหรือคอนกรีตหุ้มเหล็กโดยวิธีเทียบอัตราส่วน
4. ในกรณีโครงสร้างหลักก่อสร้างด้วยคอนกรีตเสริมเหล็กหรือคอนกรีตอัดแรงที่มีขนาดหรือมีความหนาของคอนกรีตที่หุ้มเหล็กเสริมหรือคอนกรีตหุ้มเหล็กน้อยกว่าที่กำหนดไว้ในตารางข้างต้นจะต้องใช้วัสดุอื่นหุ้มเพิ่มเติมหรือต้องป้องกัน โดยวิธีอื่นเพื่อช่วยทำให้เสาหรือคานมีอัตราการทนไฟได้ไม่น้อยกว่าสามชั่วโมง และตงหรือพื้นต้องมียอัตราการทนไฟได้ไม่น้อยกว่าสองชั่วโมง โดยจะต้องมีเอกสารรับรองอัตราการทนไฟจากสถาบันที่เชื่อถือได้ประกอบการขออนุญาต
5. ในกรณีโครงสร้างหลักที่เป็นเสาหรือคานที่ก่อสร้างด้วยเหล็กโครงสร้างรูปพรรณที่ไม่ได้ใช้คอนกรีตหุ้มต้องป้องกันโดยวิธีอื่นเพื่อให้มีอัตราการทนไฟได้ไม่น้อยกว่าสามชั่วโมง โดยจะต้องมีเอกสารรับรองอัตราการทนไฟจากสถาบันที่เชื่อถือได้ประกอบการขออนุญาต

6. โครงหลังคาของอาคารตามข้อ 2. ที่ก่อสร้างด้วยเหล็กโครงสร้างรูปพรรณที่ไม่ได้ใช้คอนกรีตหุ้ม หากอาคารดังกล่าวเป็นอาคารชั้นเดียว โครงหลังคาต้องมีอัตราการทนไฟไม่น้อยกว่าหนึ่งชั่วโมง และหากเป็นอาคารตั้งแต่สองชั้นขึ้นไป โครงหลังคาต้องมีอัตราการทนไฟไม่น้อยกว่าสองชั่วโมง โดยจะต้องมีเอกสารรับรองอัตราการทนไฟจากสถาบันที่เชื่อถือได้ประกอบการขออนุญาต
7. โครงหลังคาของอาคารตามข้อ 2. ในกรณีดังต่อไปนี้ ไม่ต้องมีอัตราการทนไฟตามที่กำหนดในข้อ 6. ก็ได้
- 7.1 เป็นโครงหลังคาของอาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่โรงแรมหรสพ สถานพยาบาล หรือหอประชุม
- 7.2 เป็นโครงหลังคาของอาคารที่อยู่สูงจากพื้นอาคารเกิน 8.00 เมตร และอาคารนั้นมีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ หรือมีการป้องกันความร้อนหรือระบบระบายความร้อน มิให้เกิดอันตรายต่อโครงหลังคา

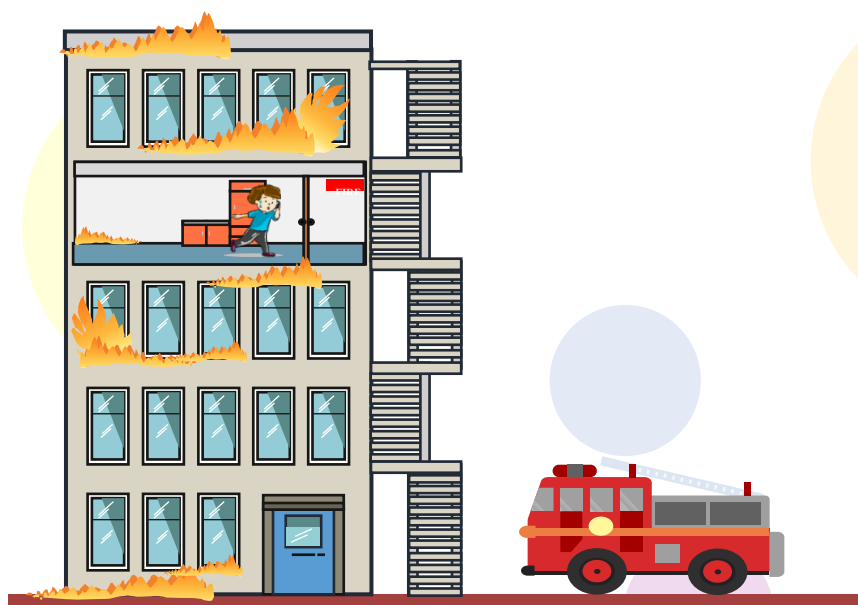
ที่มา : ข้อ 24 กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 60 (พ.ศ. 2549)ฯ

อัตราการทนไฟของวัสดุก่อสร้างสำหรับผนัง

- อัตราการทนไฟต่าง ๆ ของผนังที่ใช้วัสดุอื่น ได้แสดงไว้ในตารางต่อไปนี้

ลักษณะการก่อสร้างของผนังไม่รับน้ำหนัก	อัตราการทนไฟ (นาที)
ผนังอิฐมวลเบา ก่อแบบ 1/2 แผ่น และฉาบปูน 15-20 มม. สองด้าน	60
ผนังอิฐมวลเบา ก่อแบบเต็มแผ่น และฉาบปูน 15-20 มม. สองด้าน	120
ผนังอิฐบล็อกหนา 140 มม. และฉาบปูน 15-20 มม. สองด้าน	120
ผนังอิฐบล็อกหนา 190 มม. และฉาบปูน 15-20 มม. สองด้าน	180

ที่มา: มยผ.8302-52 มาตรฐานประกอบการออกแบบติดตั้งชิ้นส่วนโครงสร้างทนไฟ



ง. กำลังแบกทานของดินและเสาเข็ม

1. กำลังแบกทานของดิน

หมายเหตุ : ค่าที่แนะนำในกฎกระทรวงนี้
มีค่าปลอดภัยเท่ากับ 2.5

น้ำหนักบรรทุกบนดินที่ฐานรากของอาคารนั้น ต้องคำนวณให้เหมาะสมเพื่อความมั่นคงและปลอดภัย ถ้าไม่มีเอกสารที่รับรองโดยสถาบันที่เชื่อถือได้แสดงผลการทดลองหรือการคำนวณ จะต้องไม่เกินกำลังแบกทานของดินประเภทต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

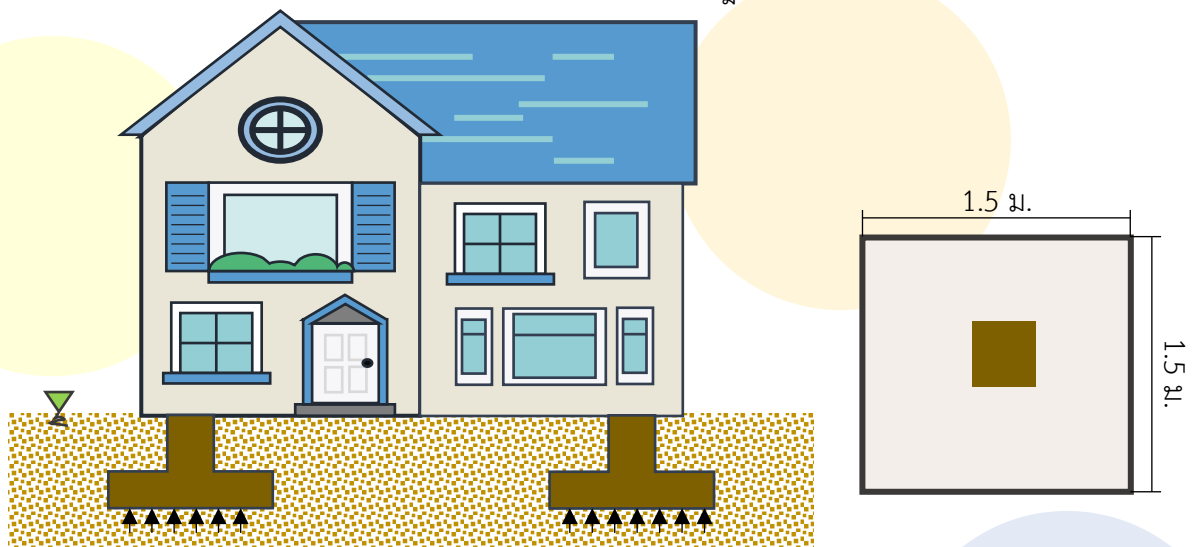
01	ดินอ่อนหรือดินถมไผ่แน่นตัวเต็มที่	2 เมตริกตันต่อตารางเมตร
02	ดินปานกลางหรือทรายร่วน	5 เมตริกตันต่อตารางเมตร
03	ดินแน่นหรือทรายแน่น	10 เมตริกตันต่อตารางเมตร
04	กรวดหรือดินดาน	20 เมตริกตันต่อตารางเมตร
05	หินดินดาน	25 เมตริกตันต่อตารางเมตร
06	หินปูนหรือหินทราย	30 เมตริกตันต่อตารางเมตร
07	หินอัคนีที่ยังไม่แปรสภาพ	100 เมตริกตันต่อตารางเมตร

ที่มา : ข้อ 18 กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ

ตัวอย่าง : การคำนวณหากำลังรับน้ำหนักของฐานแผ่

โจทย์ อาคารแห่งหนึ่งตั้งอยู่ในภูมิประเทศที่มีลักษณะดินเป็นดินแน่น ฐานรากแผ่สี่เหลี่ยมจัตุรัส ขนาด 1.5×1.5 เมตร จงหากำลังรับน้ำหนักของฐานแผ่

กำหนดให้ กำลังแบกทานของดินแน่น = 10 ตัน/ตร.ม (จากกฎกระทรวง)



$$\begin{aligned}
 \text{กำลังรับน้ำหนักของฐานแผ่} &= \text{กำลังแบกทานของดิน} \times \text{พื้นที่ฐานราก} \\
 &= 10 \times (1.5 \times 1.5) = 22.5 \text{ ตัน}
 \end{aligned}$$

2. กำลังแบกทานของเสาเข็มในชั้นดินอ่อน

2.1 ในการคำนวณฐานรากบนเสาเข็มที่ตอกในชั้นดินอ่อน ถ้าไม่มีเอกสารจากสถาบันที่เชื่อถือได้แสดงผลการทดสอบคุณสมบัติของดินและกำลังแบกทานสูงสุดของเสาเข็ม ให้ใช้ค่าหน่วยแรงฝืดของดิน ดังนี้

- 01 สำหรับดินที่อยู่ในระดับลึกไม่เกิน 7 เมตร ได้ระดับน้ำทะเลปานกลาง ให้ใช้ค่าหน่วยแรงฝืดของดินได้ไม่เกิน 6 กิโลปาสกาล (600 กิโลกรัมแรงต่อตารางเมตร) ของพื้นผิวประสิทธิภาพของเสาเข็ม
- 02 สำหรับดินที่มีความลึกเกิน 7 เมตร ได้ระดับน้ำทะเลปานกลาง ให้คำนวณหาค่าหน่วยแรงฝืดของดินเฉพาะส่วนที่ลึกเกิน 7 เมตรลงไป ตามสูตรดังต่อไปนี้

หน่วยแรงฝืดเป็นกิโลกรัมแรงต่อตารางเมตร = $600 + 220 \text{ ย.}$

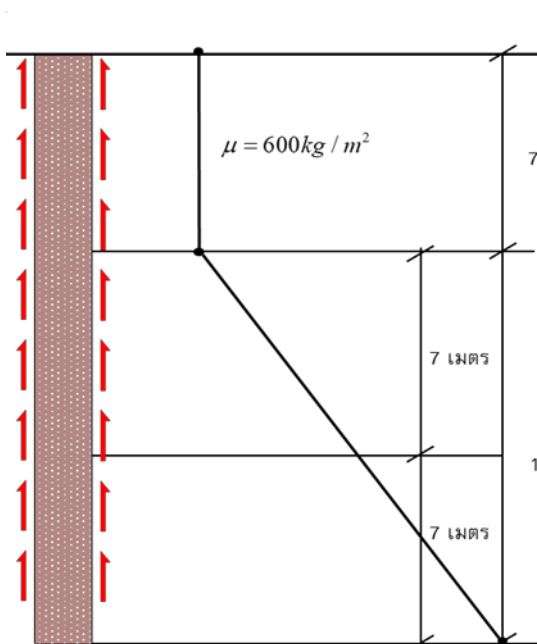
ย. = ความยาวของเสาเข็มเป็นเมตร เฉพาะส่วนที่ลึกเกิน 7 เมตร ได้ระดับน้ำทะเลปานกลาง

หมายเหตุ : ค่าที่แนะนำในกฎกระทรวงนี้ มีค่าปลอดภัยเท่ากับ 2.5

ที่มา : ข้อ 20 กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ

ยกตัวอย่าง : การคำนวณกำลังรับน้ำหนักของเสาเข็ม

โจทย์ เสาเข็มตอกสี่เหลี่ยมจัตุรัส ขนาด 0.35×0.35 เมตร มีความยาวเท่ากับ 21 เมตร วางอยู่ในชั้นดินอ่อน จงคำนวณกำลังแบกทานในเสาเข็มเนื่องจากแรงเสียดทาน (P_F)



วิธีทำ

สำหรับแรงเสียดทานของเสาเข็มที่จมในชั้นดินที่ลึกไม่เกิน 7 เมตร

$$P_{F1} = 600 \times [(0.35 \times 4) \times 7]$$

$$= 5,880 \text{ kg}$$

สำหรับแรงเสียดทานของเสาเข็มที่อยู่ในดินที่ลึกเกิน 7 เมตร

$$P_{F2} = (600 + (220 \times 14/2)) \times [(0.35 \times 4) \times 14]$$

$$= 41,944 \text{ kg}$$

ดังนั้น P_F (รวม) = $5,880 + 41,944$

$$= 47,824 \text{ kg} = 47.8 \text{ tons}$$

2.2 ในการคำนวณฐานรากบนเสาเข็มที่มีเอกสารจากสถาบันที่เชื่อถือได้แสดงผลการทดสอบคุณสมบัติของดิน หรือมีการทดสอบหากล้างแบกทานของเสาเข็มในบริเวณก่อสร้างหรือใกล้เคียง ให้ใช้กำลังแบกทานของเสาเข็มไม่เกินอัตรา ดังต่อไปนี้

1. กำลังแบกทานของเสาเข็มที่คำนวณจากการทดสอบคุณสมบัติของดิน ให้ใช้กำลังแบกทานได้ไม่เกินร้อยละ 40 ของน้ำหนักบรรทุกทุกสูงสุด
2. กำลังแบกทานของเสาเข็มที่ได้จากการทดสอบ ให้ใช้กำลังแบกทานได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของน้ำหนักบรรทุกทุกสูงสุด

ที่มา : ข้อ 21 กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ

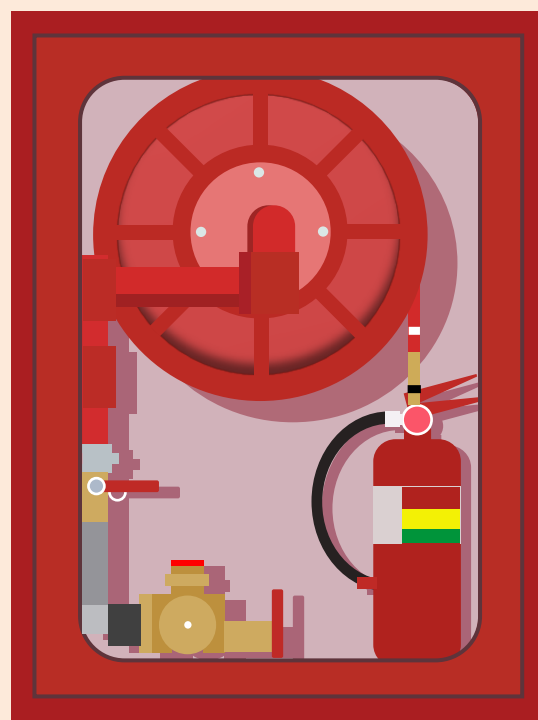
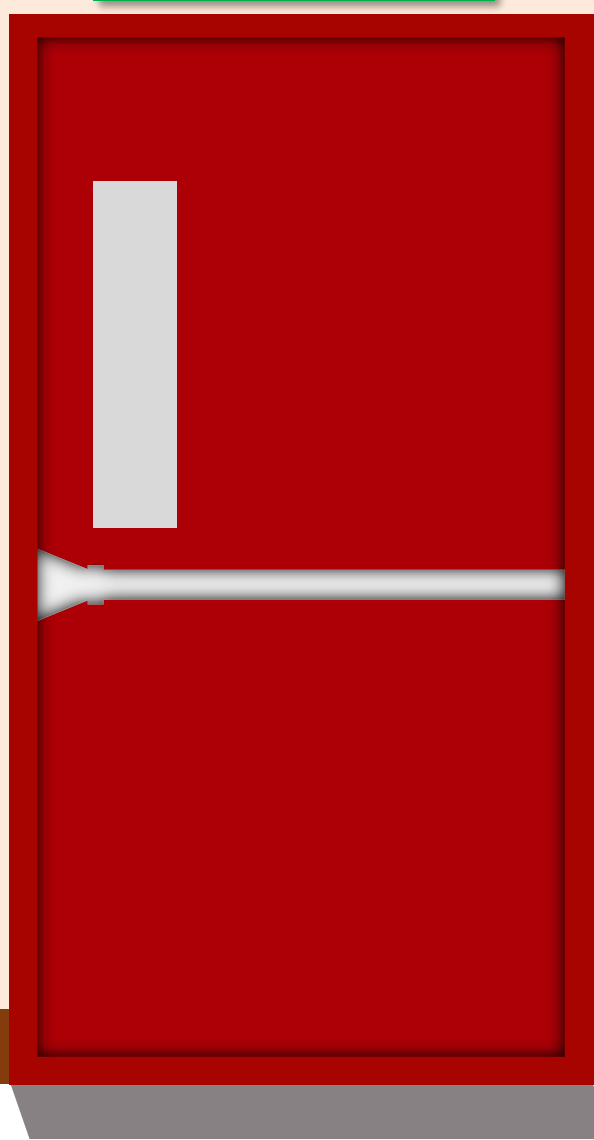
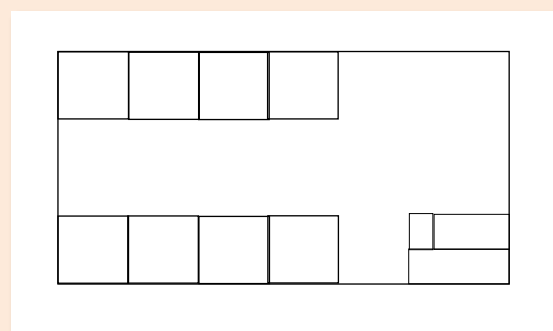
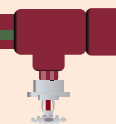
2.3 ในการทดสอบกำลังแบกทานของเสาเข็ม อัตราการทรุดตัวและการทรุดตัวของเสาเข็มเมื่อรับน้ำหนักบรรทุกสูงสุดจะต้องอยู่ในเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

1. การทรุดตัวทั้งหมดของเสาเข็มจากรับน้ำหนักบรรทุกทุกสูงสุด แล้วปล่อยทิ้งไว้เป็นเวลา 24 ชั่วโมง ต้องไม่เกิน 25 มิลลิเมตร
2. อัตราการทรุดตัวเฉลี่ยของเสาเข็มหลังจากรับน้ำหนักบรรทุกทุกสูงสุด แล้วปล่อยทิ้งไว้เป็นเวลา 24 ชั่วโมง ต้องไม่เกิน 0.25 มิลลิเมตรต่อชั่วโมง
3. การทรุดตัวสุทธิของเสาเข็มหลังจากปล่อยให้รับน้ำหนักบรรทุกทุกสูงสุดเป็นเวลา 24 ชั่วโมง แล้วคลายน้ำหนักบรรทุกจนหมดปล่อยทิ้งไว้โดยไม่รับกวนอีก 24 ชั่วโมง ต้องไม่เกิน 6 มิลลิเมตร

ที่มา : ข้อ 22 กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ



2.2.2.2 ระบบป้องกันเพลิงไหม้

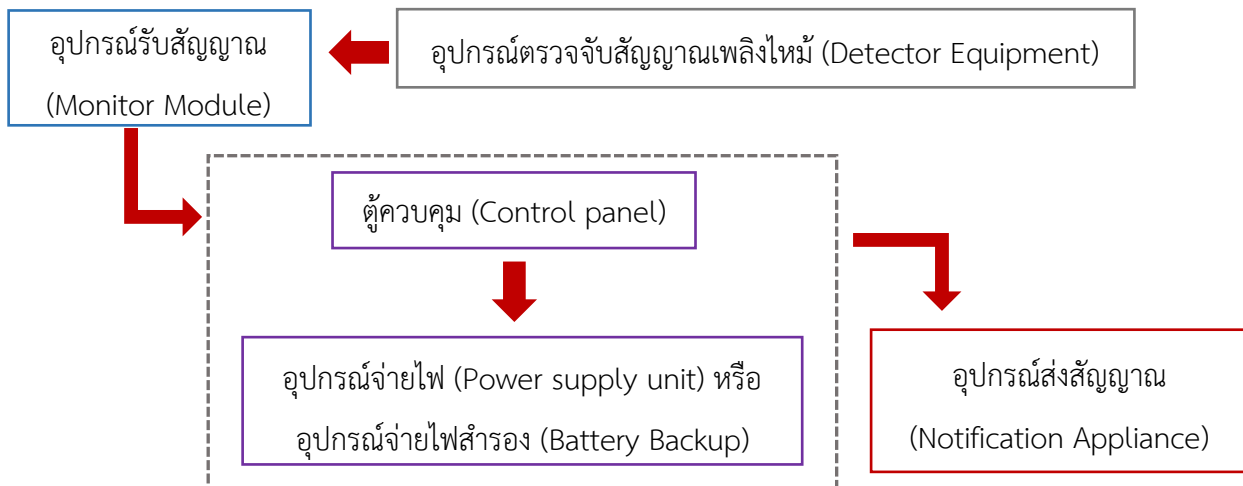


ระบบป้องกันเพลิงไหม้

(ก) อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้

- ในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น ประกอบด้วย



ตัวอย่างระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้

ส่วนประกอบหลักจะประกอบด้วย อุปกรณ์ควบคุมสัญญาณหลัก อุปกรณ์ตรวจจับสัญญาณเพลิงไหม้ และ อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้

1. อุปกรณ์ควบคุมสัญญาณหลัก หรือ ตู้ควบคุม (Control panel) มีหน้าที่ในการรับสัญญาณจากอุปกรณ์ตรวจจับสัญญาณเพลิงไหม้ที่ติดตั้งอยู่ตามจุดต่าง ๆ ของอาคาร ก่อนที่จะส่งสัญญาณต่อไปยังอุปกรณ์ส่งสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ให้ทำงาน โดยทั่วไปบนตู้ควบคุมควรจะต้องมีส่วนประกอบที่สำคัญคือ

1.1) ชุดจ่ายไฟ (Power Supply Unit) จะเป็นชุดจ่ายไฟให้กับระบบทั้งหมด ต้องทำการคำนวณเพื่อให้ได้ขนาดที่สามารถจ่ายกระแสไฟให้เพียงพอกับระบบในขณะที่ต้องแจ้งเหตุพร้อมกันทั้งอาคาร และมีระบบชาร์จไฟอัตโนมัติ (Charger)

1.2) ชุดจ่ายไฟสำรอง (Battery Unit) เป็นชุดสำรองไฟที่ใช้ในระบบ ในกรณีที่กระแสไฟหลัก (Main power supply) ไม่มีจ่ายให้กับระบบ ชุดไฟสำรองก็จะทำหน้าที่แทน ส่วนระยะเวลาในการใช้งานขึ้นอยู่กับปริมาณการคำนวณมาจากการใช้จำนวนอุปกรณ์ตรวจจับและอุปกรณ์แจ้งเหตุภายในวงจรนั้น

ที่มา : ข้อ 16 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ

ตามมาตรฐานแล้ว พิกัดการใช้งานของแบตเตอรี่ เมื่อไม่มีแหล่งจ่ายไฟจะต้องสามารถจ่ายไฟให้ระบบในสภาวะปกติได้ไม่น้อยกว่า 24 ชั่วโมง และในสภาวะแจ้งเหตุได้ไม่น้อยกว่า 15 นาที



ตู้ควบคุม (Control panel)

2.

อุปกรณ์ตรวจจับสัญญาณเพลิงไหม้ (Detector Equipment) เป็นอุปกรณ์ตรวจจับการเกิดเหตุเพลิงไหม้ (Detector) ภายในวงจรการควบคุมนั้น ๆ สามารถตรวจจับได้ทั้งความร้อน ควันและเปลวไฟ เป็นต้น ต้องเลือกใช้ให้เหมาะสมกับพื้นที่ในแต่ละพื้นที่ อุปกรณ์ตรวจจับจะทำหน้าที่ตรวจจับเหตุเพลิงไหม้และจะส่งสัญญาณไปให้ตู้ควบคุมเพื่อประมวลผลต่อไป ในอุปกรณ์เริ่มสัญญาณสามารถแบ่งออกเป็น 2 ชนิดคือ

อุปกรณ์แจ้งเหตุแบบระบบอัตโนมัติ (Detectors)

เป็นอุปกรณ์เริ่มสัญญาณ ที่สามารถตรวจจับการเกิดเหตุเพลิงไหม้ โดยอัตโนมัติซึ่งมีหลายชนิดตามความเหมาะสมของแต่ละพื้นที่ของการใช้งาน สามารถแยกตามชนิดต่าง ๆ ดังนี้



อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน
(Heat Detector)



อุปกรณ์ตรวจจับควัน
(Smoke Detector)

อุปกรณ์แจ้งเหตุแบบระบบที่ใช้มือดึง (Manual pull station)

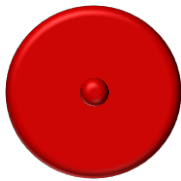
หรือใช้การกด หรือทุบกระจก (Break Glass) จากบุคคลที่เห็นเหตุการณ์ ส่วนใหญ่จะติดตั้งไว้ในจุดต่าง ๆ ที่ที่คนเห็นได้ง่าย



Break Glass

3.

อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Notification Appliance) เป็นอุปกรณ์ที่มีเสียงหรือแสงเพื่อแจ้งเตือนเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ที่เกิดขึ้นในบริเวณ หรืออาคารนั้น ๆ หลังจากผู้ควบคุม (FCP) ได้รับสัญญาณการเกิดเพลิงไหม้จากอุปกรณ์ตรวจจับสัญญาณแล้ว ผู้ควบคุมจะสั่งการให้อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ให้ทำงาน ได้แก่ แจ้งเหตุด้วยเสียงจาก กระดิ่ง (Bell), เสียงอเล็กทรอนิกส์ (Horn), เสียงสโรวูฟ และเสียงประกาศจากลำโพง (Speaker) และแจ้งเป็นแสงกระพริบ (Strobe) เพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารได้รับรู้ถึงเหตุที่เกิดขึ้นและอพยพออกจากอาคารได้ทันที



Bell



Strobe



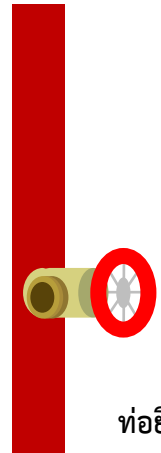
Horn

ระบบน้ำดับเพลิง

อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบป้องกันเพลิงไหม้ซึ่งประกอบด้วย ระบบท่อเย็น ที่เก็บน้ำสำรอง และหัวรับน้ำดับเพลิงดังต่อไปนี้

01

ท่อเย็นต้องเป็นโลหะผิวเรียบที่สามารถทนความดันใช้งานได้ไม่น้อยกว่า 1.2 เมกะปาสกาลเมตร โดยท่อดังกล่าวต้องทำด้วยสแตนเลสและติดตั้งตั้งแต่ชั้นล่างสุดไปยังชั้นสูงสุดของอาคาร ระบบท่อเย็นทั้งหมดต้องต่อเข้ากับท่อประธานส่งน้ำ และระบบส่งน้ำจากแหล่งจ่ายน้ำของอาคารและจากหัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร

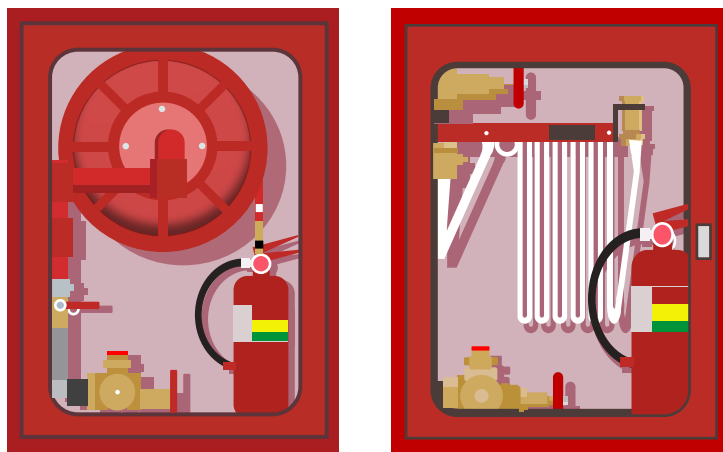


ท่อเย็น

02

ทุกชั้นของอาคารต้องจัดให้มีตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิงที่ประกอบด้วยหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิง พร้อมสายฉีดน้ำดับเพลิงขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) และหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2½ นิ้ว) พร้อมทั้งฝาครอบและโซ่ร้อยติดไว้ทุกระยะห่างกันไม่เกิน 64 เมตร และเมื่อใช้สายฉีดน้ำดับเพลิงยาวไม่เกิน 30 เมตร ต่อจากตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิงแล้วสามารถนำไปใช้ดับเพลิงในพื้นที่ทั้งหมดในชั้นนั้นได้

ที่มา : ข้อ 18 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ



ตู้ Hose Reel หรือ Hose Rack

03

อาคารสูงต้องมีที่เก็บน้ำสำรองเพื่อใช้เฉพาะในการดับเพลิงและต้องมีระบบส่งน้ำที่มีความดันต่ำสุดที่หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงที่ชั้นสูงสุดไม่น้อยกว่า 0.45 เมกะปาสกาลเมตรแต่ไม่เกิน 0.7 เมกะปาสกาลเมตร ด้วยอัตราการไหล 30 ลิตรต่อวินาที โดยให้มีประตุน้ำปิดเปิดและประตุน้ำกันน้ำไหลกลับอัตโนมัติด้วย

04

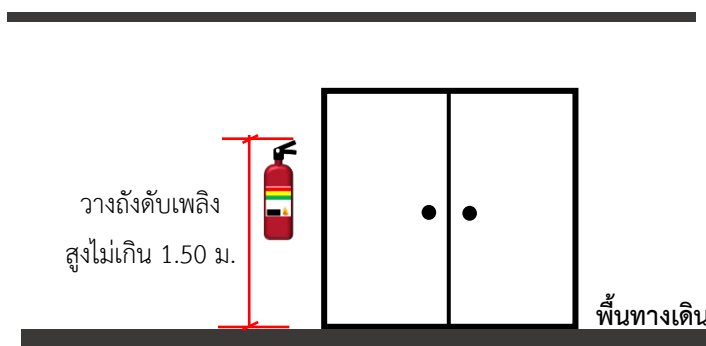
หัวรับน้ำดับเพลิงที่ติดตั้งภายนอกอาคารต้องเป็นชนิดข้อต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2½ นิ้ว) ที่สามารถรับน้ำจากรถดับเพลิงที่มีข้อต่อสวมเร็วแบบมีเขี้ยวขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.065 เมตร (2½ นิ้ว) ที่หัวรับน้ำดับเพลิงต้องมีฝาปิดเปิดที่มีโซ่ร้อยติดไว้ด้วยระบบท่อยื่นทุกชุดต้องมีหัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคารหนึ่งหัวในที่ที่พนักงานดับเพลิงเข้าถึงได้โดยสะดวกรวดเร็วที่สุด และให้อยู่ใกล้หัวต่อดับเพลิงสาธารณะมากที่สุด บริเวณใกล้หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคารต้องมีข้อความเขียนด้วยสีสะท้อนแสงว่า “หัวรับน้ำดับเพลิง”

05

ปริมาณการส่งจ่ายน้ำสำรองต้องมีปริมาณการจ่ายไม่น้อยกว่า 30 ลิตรต่อวินาที สำหรับท่อยื่นท่อแรก และไม่น้อยกว่า 15 ลิตรต่อวินาที สำหรับท่อยื่นแต่ละท่อที่เพิ่มขึ้นในอาคารหลังเดียวกัน แต่รวมแล้วไม่จำเป็นต้องมากกว่า 95 ลิตรต่อวินาที และสามารถส่งจ่ายน้ำสำรองได้เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 นาที

ที่มา : ข้อ 18 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ

เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ



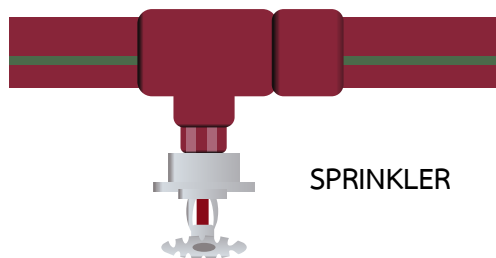
- อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ นอกจากต้องมีระบบป้องกันเพลิงไหม้แล้ว ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามชนิดและขนาดที่เหมาะสมสำหรับดับเพลิงที่เกิดจากประเภทของวัสดุที่มีในแต่ละชั้น โดยให้มีหนึ่งเครื่องต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน 1000 ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน 45.00 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง และต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร

ที่มา : ข้อ 19 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ

ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ

- อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ เช่น ระบบหัวกระจายน้ำอัตโนมัติ (sprinkler system) หรือระบบอื่นที่เทียบเท่า เป็นต้น ที่สามารถทำงานได้ด้วยตัวเองทันทีเมื่อมีเพลิงไหม้ โดยให้สามารถทำงานครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดทุกชั้น ในการนี้ให้แสดงแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนของระบบดับเพลิงอัตโนมัติในแต่ละชั้นของอาคารไว้ด้วย

ระบบหัวกระจายน้ำอัตโนมัติ



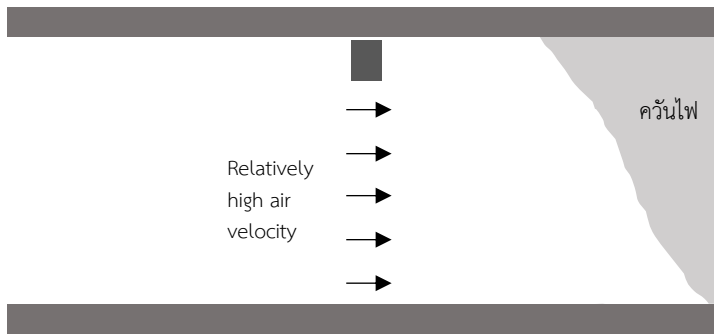
เป็นระบบดับเพลิงที่ได้รับการยอมรับว่ามีประสิทธิภาพในการควบคุมเพลิงไหม้ได้ดีมาก และปัจจุบันมีการติดตั้งใช้กันแพร่หลายทั่วโลก เพราะสามารถควบคุมเพลิงไหม้ที่เกิดขึ้นได้ทันทีขณะที่เพลิงยังมีขนาดเล็ก ทำให้เพลิงไหม้หยุดการขยายตัวลุกลาม การเกิดควันไฟก็น้อยลงและเพลิงไหม้ที่เกิดขึ้นอยู่ในพื้นที่จำกัด ระบบนี้จะทำให้คนในอาคารมีเวลาเพิ่มมากขึ้นในการอพยพหนีไฟ ซึ่งหมายถึงชีวิตผู้ใช้อาคารจะมีความปลอดภัยจากอัคคีภัยมากขึ้นตามไปด้วย

ที่มา : ข้อ 20 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ

ระบบควบคุมการแพร่กระจายควันอัตโนมัติ

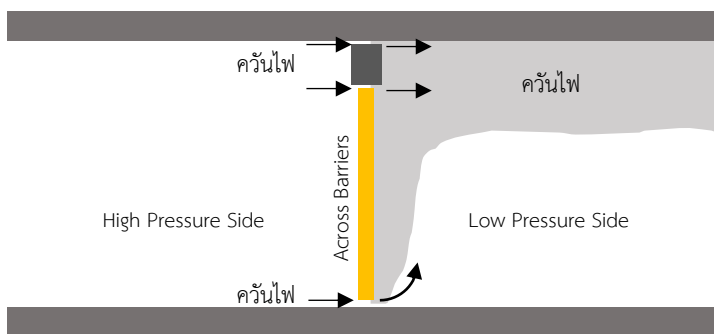
จุดมุ่งหมายของระบบควบคุมควันไฟ คือป้องกันไม่ให้ควันไฟเข้าสู่บริเวณบันได โถงลิฟต์และชะลอการแพร่กระจายของควันไฟรวมทั้งการระบายควัน ก๊าซพิษและความร้อนออกสู่ภายนอกอาคาร การควบคุมควัน (Smoke Control) มีหลักการพื้นฐาน อยู่ 2 ประการคือ

1. การควบคุมควันด้วยการไหลของอากาศเองในกรณีที่มีความเร็วของอากาศโดยเฉลี่ยมีขนาดมากเพียงพอ



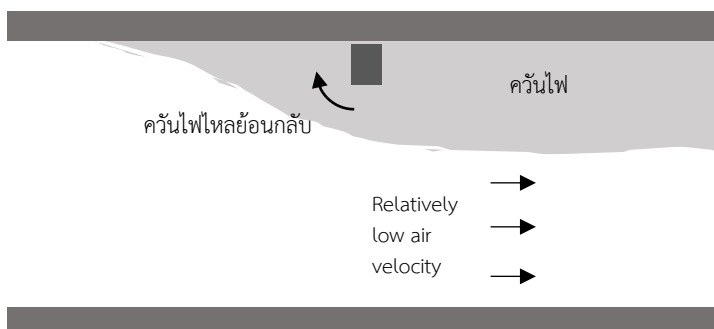
การควบคุมควันด้วยการไหลของอากาศเอง
ที่มา: Klotz (1995)

2. การควบคุมควันด้วยระบบความดันอากาศ คือ การสร้างความแตกต่างของความกดดันอากาศตลอดแนวเครื่องปิดกั้น (Across Barriers) ความดันอากาศจะก่อให้เกิดการไหลของอากาศในช่องว่างเล็ก ๆ ณ บริเวณรอบ ๆ ประตูที่ถูกล็อก และช่องแคบอันเป็นผลจากการก่อสร้างช่องว่างเล็ก ๆ เหล่านี้จะช่วยป้องกันการไหลย้อนกลับของควัน (Smoke Backflows) ผ่านช่องเหล่านี้ได้



การควบคุมควันด้วยระบบความดันอากาศ
ที่มา: Klotz (1995)

หากเปิดประตูที่เครื่องปิดกั้นออก อากาศก็จะไหลผ่านประตูที่เปิด และถ้าความเร็วของอากาศน้อยเกินไป ควันก็จะเคลื่อนที่ย้อนทวนทิศทางการไหลของอากาศเข้าสู่พื้นที่ปลอดภัยหรือเส้นทางหนีภัย เช่น บันไดหนีไฟ การไหลย้อนกลับของควันสามารถป้องกันได้ ถ้าความเร็วของลมสูงมากเพียงพอและขนาดความเร็วของลมที่สามารถป้องกันการไหลย้อนกลับของควันได้ จะขึ้นอยู่กับอัตราการปล่อยพลังงานของการเผาไหม้เชื้อเพลิงนั้น

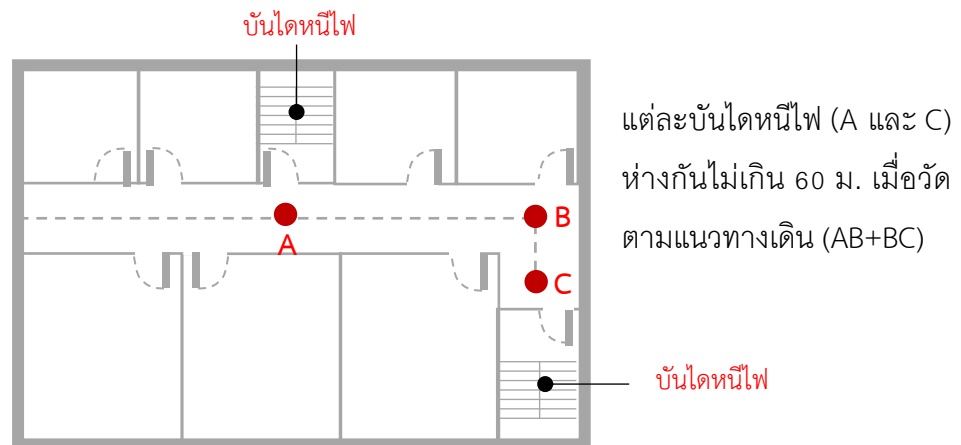


ความเร็วของอากาศน้อยเกินไปควันก็จะเคลื่อนที่ย้อนทวนทิศทางการไหลของอากาศ
ที่มา: Klotz (1995)

บันไดหนีไฟ



อาคารสูงต้องมีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงสุดหรือดาดฟ้าสู่พื้นดินอย่างน้อย 2 บันได ตั้งอยู่ในที่ที่บุคคลไม่ว่าจะอยู่ ณ จุดใดของอาคารสามารถมาถึงบันไดหนีไฟได้สะดวก แต่ละบันไดหนีไฟต้องอยู่ห่างกันไม่เกิน 60.00 เมตร เมื่อวัดตามแนวทางเดิน

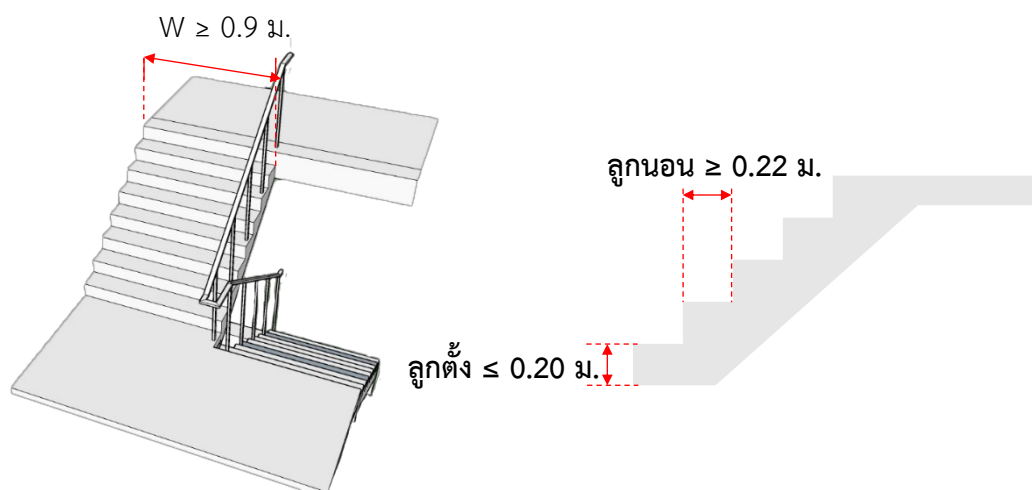


ระบบบันไดหนีไฟต้องแสดงการคำนวณให้เห็นว่า สามารถใช้ลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายใน 1 ชั่วโมง

บันไดหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟและไม่ฝุ่กร่อน เช่น คอนกรีตเสริมเหล็ก เป็นต้น มีความกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร ลูกนอนกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร และลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร มีชานพักกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร และมีราวบันไดอย่างน้อยหนึ่งด้าน ห้ามสร้างบันไดหนีไฟเป็นแบบบันไดเวียน



ที่มา : ข้อ 22-23 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ



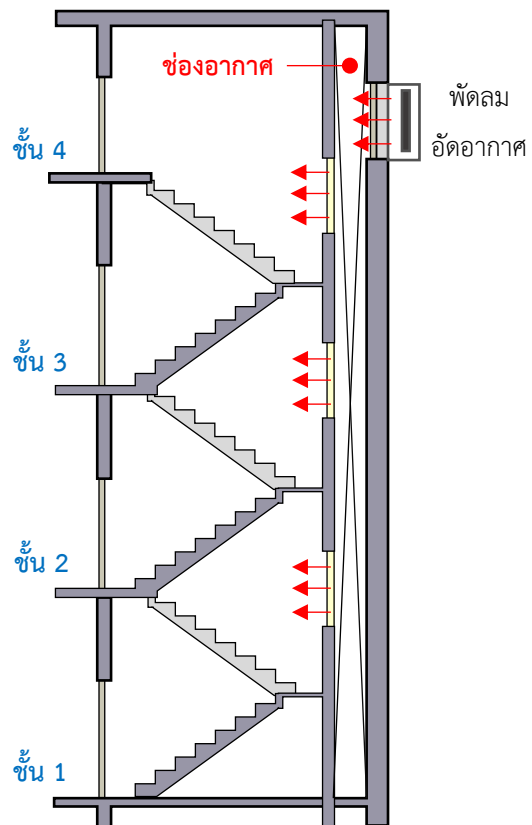
- บันไดหนีไฟที่อยู่ภายในอาคาร ต้องมีอาคารถ่ายเทจากนอกอาคารได้ แต่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร เปิดสู่ภายนอกอาคารได้ หรือมีระบบอัดลมภายในช่องบันไดหนีไฟที่มีความดันลมขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 3.86 ปาสกาลเมตร ที่ทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้ และบันไดหนีไฟที่ลงสู่พื้นของอาคารนั้นต้องอยู่ในตำแหน่งที่สามารถออกสู่ภายนอกได้โดยสะดวก

ที่มา : ข้อ 25 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ แก้ไขเพิ่มเติม โดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2540)ฯ

บันไดหนีไฟที่อยู่ภายในอาคารต้องมีผนังกันไฟโดยรอบ ยกเว้นช่องระบายอากาศ และต้องมีแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินให้มองเห็นช่องทางได้ขณะเพลิงไหม้ และมีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของประตูหนีไฟทุกชั้นด้วยตัวอักษรที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน โดยตัวอักษรต้องมีขนาดไม่เล็กกว่า 10 เซนติเมตร

ที่มา : ข้อ 26 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ

บันไดหนีไฟภายในอาคาร ต้องมีระบบอัดลมภายในบันได หรือเรียกว่า ช่องอัดอากาศ โดยที่ผนังสามารถเปิดระบายอากาศได้ และต้องมีช่องเปิดทุกชั้น เพื่อช่วยระบายอากาศ



ตัวอย่างป้ายบอกทางหนีไฟ

(ข) ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านแฝด อาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน อาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารอื่น ๆ

- อาคารดังต่อไปนี้ต้องมีวิธีการเกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัยตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้
 - (1) ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านแฝด
 - (2) อาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม สถานพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สถานกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อาคารจอดรถ สถานีขนส่งมวลชน ที่จอดรถ ท่าจอดเรือ ภัตตาคาร สำนักงาน สถานที่ทำการของราชการ โรงงาน และอาคารพาณิชย์ เป็นต้น
 - (3) อาคารอยู่อาศัยรวมที่มีตั้งแต่ 4 หน่วยขึ้นไป และหอพัก
 - (4) อาคารอื่นนอกจากอาคารตาม (1) (2) และ (3) ที่มีความสูงตั้งแต่ 3 ชั้นขึ้นไป

ที่มา : ข้อ 2 กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)ฯ

เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ

1. ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว และบ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถืออย่างใดอย่างหนึ่งตามชนิดและขนาดที่กำหนดไว้ในตารางท้ายกฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)ฯ จำนวนคูหาละ 1 เครื่อง

2. ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว และบ้านแฝด ที่มีความสูงเกิน 2 ชั้น อาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม สถานพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สถานกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อาคารจอดรถ สถานีขนส่งมวลชน ที่จอดรถ ท่าจอดเรือ ภัตตาคาร สำนักงาน สถานที่ทำการของราชการ โรงงาน อาคารพาณิชย์ เป็นต้น และอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีตั้งแต่ 4 หน่วยขึ้นไป และหอพักต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถืออย่างใดอย่างหนึ่งตามชนิดและขนาดที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)ฯ สำหรับดับเพลิงที่เกิดจากประเภทของวัสดุที่มีในแต่ละชั้นไว้ 1 เครื่อง ต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ทุกกระชั้นไม่เกิน 45 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง

การติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ ต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร ในที่มองเห็นสามารถอ่านคำแนะนำการใช้ได้และสามารถนำไปใช้งานได้โดยสะดวก และต้องอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา

ที่มา : ข้อ 3 กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)ฯ



สูงไม่เกิน 1.50 ม.

พื้นอาคาร

ชนิดและขนาดของเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ

ชนิดหรือประเภทของอาคาร	ชนิดของเครื่องดับเพลิง	ขนาดบรรจุไม่น้อยกว่า
(1) ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว และบ้านแฝดที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น	(1) น้ำอัดความดัน	10 ลิตร
	(2) กรด – โซดา	10 ลิตร
	(3) โฟมเคมี	10 ลิตร
	(4) ก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์	3 กิโลกรัม
	(5) ผงเคมีแห้ง	3 กิโลกรัม
	(6) เฮลอน (HALON 1211)	3 กิโลกรัม
(2) อาคารอื่นนอกจากอาคารตามข้อ (1)	(1) โฟมเคมี	10 ลิตร
	(2) ก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์	4 กิโลกรัม
	(3) ผงเคมีแห้ง	4 กิโลกรัม
	(4) เฮลอน (HALON 1211)	4 กิโลกรัม

ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้

ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว และบ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ติดตั้งอยู่ในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกคูหา

ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว และบ้านแฝด ที่มีความสูงเกิน 2 ชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ติดตั้งอยู่ภายในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกชั้นและทุกคูหา

ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว และบ้านแฝด ที่มีความสูงเกิน 2 ชั้น อาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน เช่น โรงแรม หอประชุม โรงแรม สถานพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สถานกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อาคารจอดรถ สถานีขนส่งมวลชน ที่จอดรถ ท่าจอดเรือ ภัตตาคาร สำนักงาน สถานที่ทำการของราชการ โรงงาน อาคารพาณิชย์ เป็นต้น และอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีตั้งแต่ 4 หน่วยขึ้นไป และหอพัก ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้นด้วย

ที่มา : ข้อ 4-5 กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)ฯ

ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ต้องประกอบด้วย

- (1) อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติและระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือเพื่อให้อุปกรณ์ส่งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทำงาน
- (2) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึงเพื่อให้หนีไฟ

ที่มา : ข้อ 6 กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)ฯ

ป้ายบอกชั้นและทางหนีไฟ

อาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม สถานพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สถานีพาหนะในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อาคารจอดรถ สถานีขนส่งมวลชน ที่จอดรถ ท่าจอดเรือ ภัตตาคาร สำนักงาน สถานที่ทำการของราชการ โรงงาน อาคารพาณิชย์ เป็นต้น และอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีตั้งแต่ 4 หน่วยขึ้นไป และหอพัก ที่มีความสูงตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไปและอาคารอื่นที่มีความสูงตั้งแต่ 3 ชั้นขึ้นไป ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร ในแต่ละชั้นต้องมีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟด้วยตัวอักษรขนาดที่มีความสูงไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร หรือสัญลักษณ์ที่อยู่ในตำแหน่งที่จะมองเห็นได้ชัดเจนตลอดเวลา และต้องมีแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินเพียงพอที่จะมองเห็นช่องทางหนีไฟได้ชัดเจนขณะเพลิงไหม้

ที่มา : ข้อ 7 กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)ฯ



ตัวอย่างป้ายบอกทางหนีไฟ

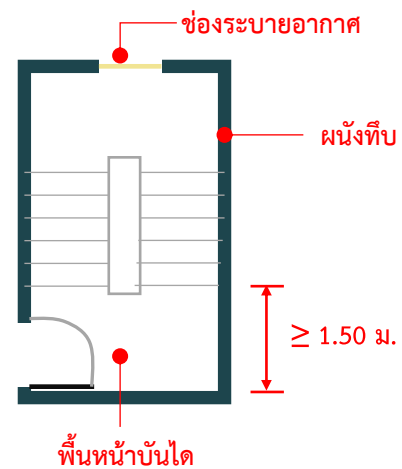
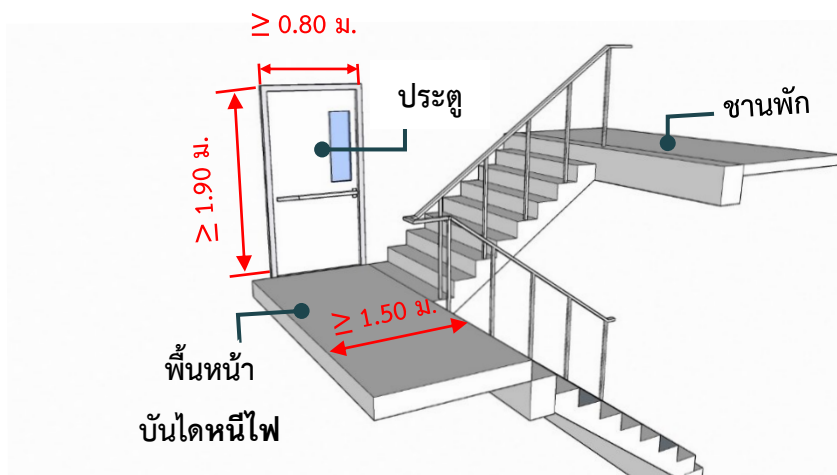
บันไดหนีไฟ

หมายเหตุ บันไดหนีไฟ ดูหน้า 127

ประตูหนีไฟ



ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร และต้องทำเป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกเท่านั้น กับต้องติดอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง และต้องสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา ประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟต้องไม่มีธรณีหรือขอบกั้น

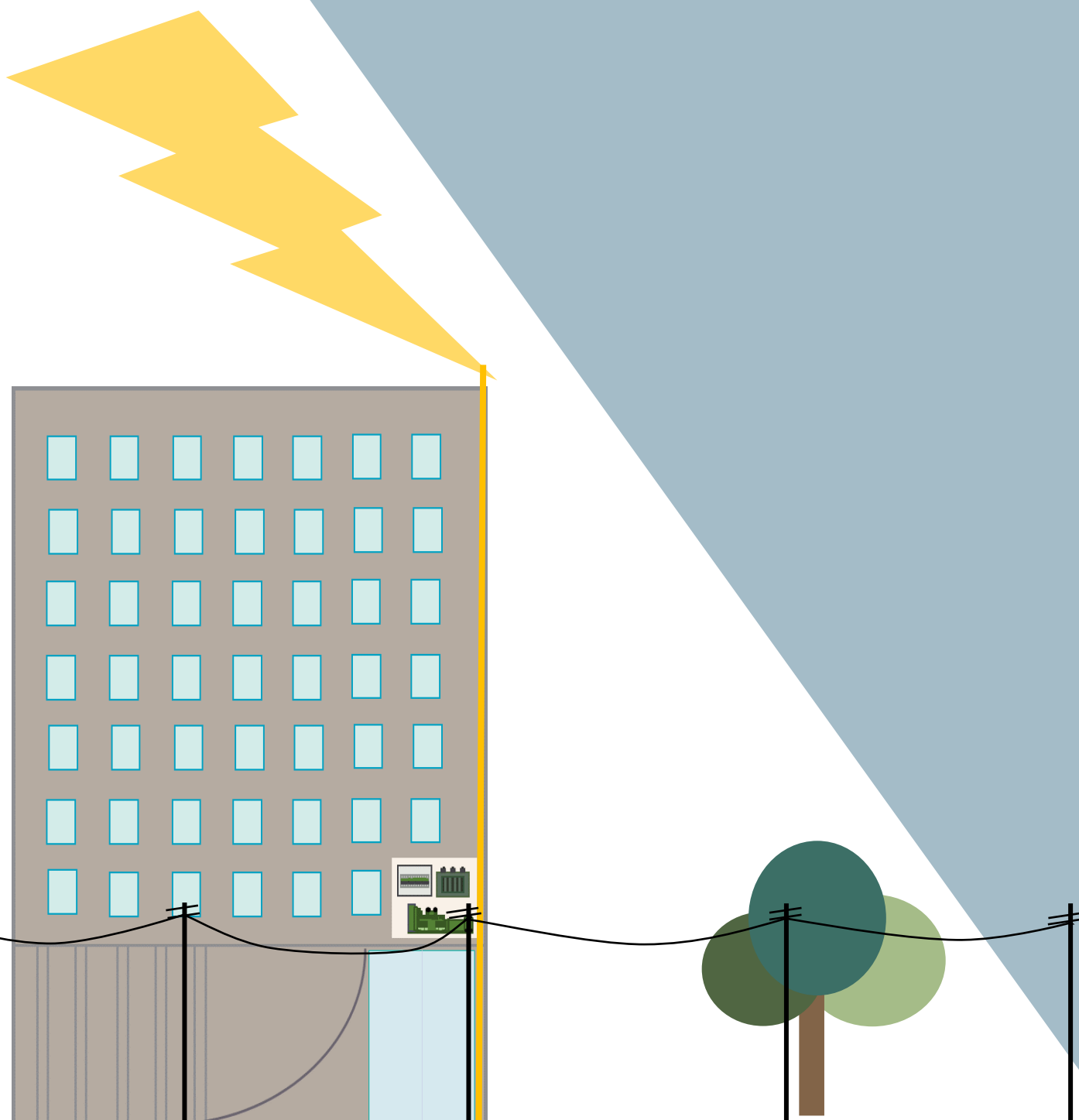


ที่มา : ข้อ 31 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

อื่น ๆ

อาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน อาคารอยู่อาศัยรวมและหอพัก ที่มีความสูงตั้งแต่ 2 ชั้น ขึ้นไป และอาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร ในแต่ละชั้นต้องมีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟด้วยตัวอักษรขนาดที่มีความสูงไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร หรือสัญลักษณ์ที่อยู่ในตำแหน่งที่มองเห็นได้ชัดเจนตลอดเวลา และต้องมีแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินเพียงพอที่จะมองเห็นช่องทางหนีไฟได้ชัดเจนขณะเพลิงไหม้

2.2.2.3 ระบบไฟฟ้า



ระบบไฟฟ้า

อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าเพื่อการแสงสว่างหรือกำลัง ซึ่งต้องมีการเดินสายและติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวงหรือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค



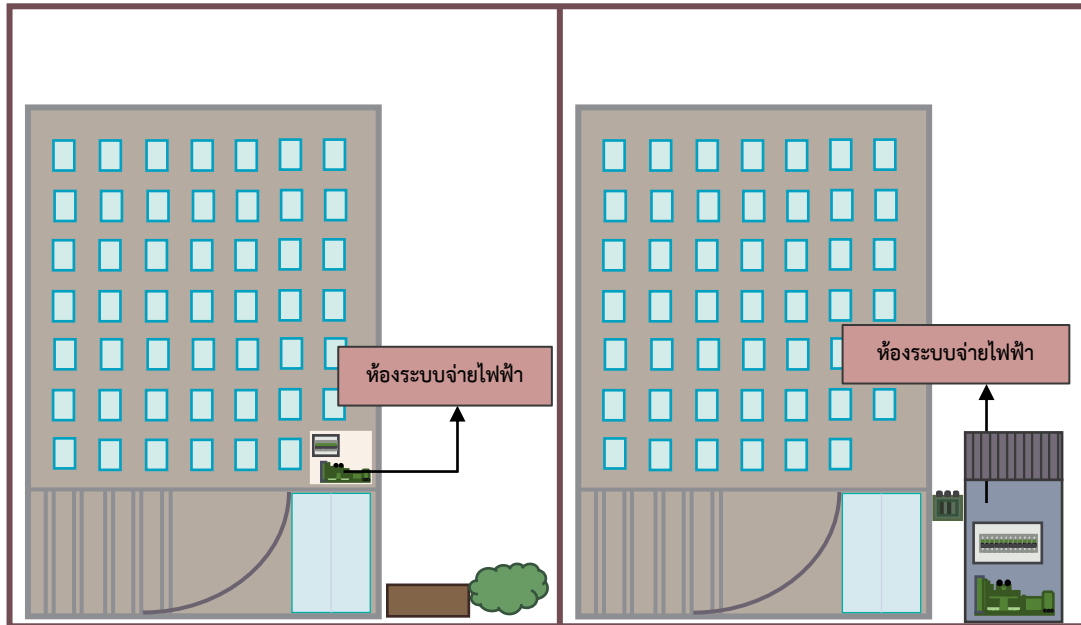
ในกรณีที่อยู่นอกเขตความรับผิดชอบของการไฟฟ้านครหลวงและการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ให้ใช้มาตรฐานเพื่อความปลอดภัยทางไฟฟ้าของสำนักงานพลังงานแห่งชาติ



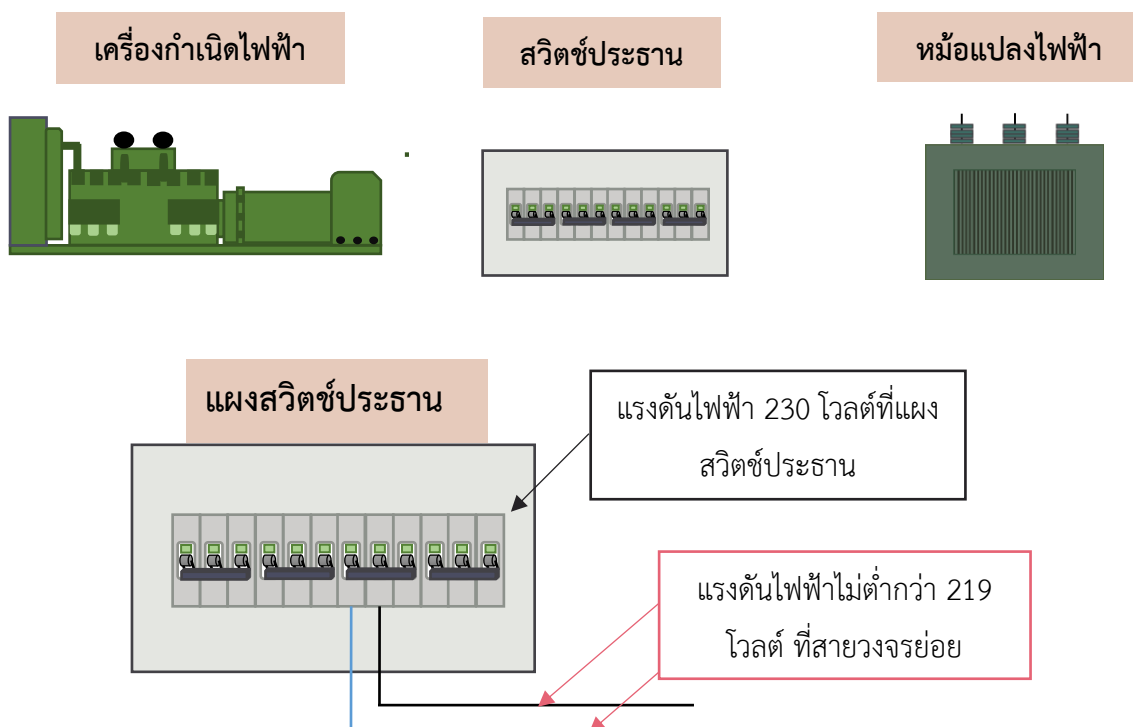
ในระบบจ่ายไฟฟ้าต้องมีสวิทช์ประธานซึ่งติดตั้งในที่ที่จัดไว้โดยเฉพาะแยกจากบริเวณที่ใช้สอยเพื่อการอื่น ในการนี้จะจัดไว้เป็นห้องต่างหากสำหรับกรณีติดตั้งภายในอาคาร หรือจะแยกเป็นอาคารโดยเฉพาะก็ได้

ที่มา : ข้อ 11 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ

การติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าหรือเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ให้นำความในวรรคสองมาใช้บังคับ โดยจะรวมบริเวณที่ติดตั้งสวิตช์ประธาน หม้อแปลงไฟฟ้า และเครื่องกำเนิดไฟฟ้าไว้ในที่เดียวกันก็ได้



เมื่อมีการใช้กระแสไฟฟ้าเต็มตามที่กำหนดในแบบแปลนระบบไฟฟ้า แรงดันไฟฟ้าที่สายวงจรย่อยจะแตกต่างจากแรงดันไฟฟ้าที่แผงสวิตช์ประธานได้ไม่เกินร้อยละห้า

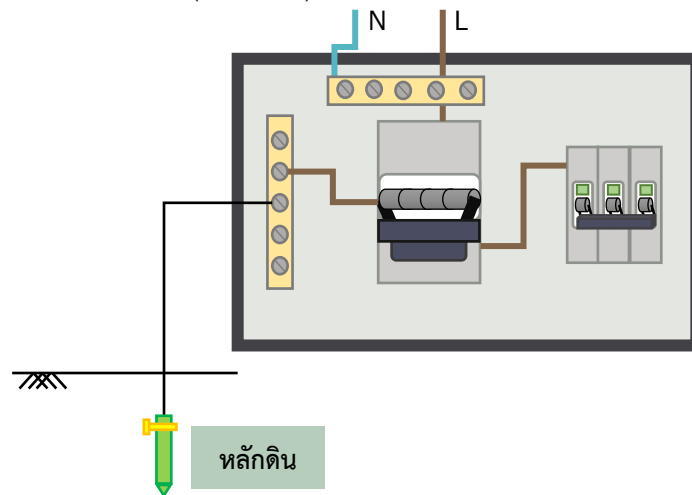


ระบบไฟฟ้าต่อลงดิน

แผงสวิตช์ช่วงจรรยาทุกแผงของระบบไฟฟ้าต้องต่อลงดิน การต่อลงดิน หลักสายดิน และวิธีการต่อให้เป็นไปตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวงหรือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

ในกรณีที่ยื่นนอกเขตความรับผิดชอบของการไฟฟ้านครหลวงและการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ให้ใช้มาตรฐานเพื่อความปลอดภัยทางไฟฟ้าของสำนักงานพลังงานแห่งชาติ

ที่มา : ข้อ 12 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ

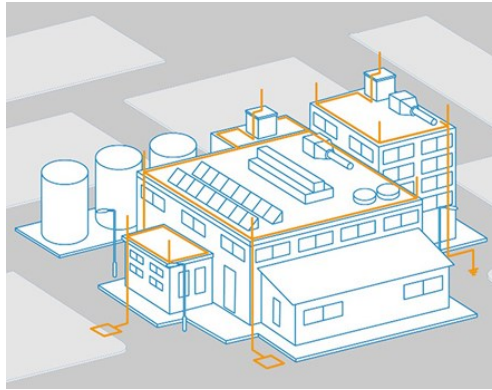


ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า

อาคารสูงต้องมีระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า ซึ่งประกอบด้วยเสาหล่อฟ้า สายหล่อฟ้า สายตัวนำ สายนำลงดิน และหลักสายดินที่เชื่อมโยงกันเป็นระบบสำหรับสายนำลงดินต้องมีขนาดพื้นที่ภาคตัดขวางเทียบได้ไม่น้อยกว่าสายทองแดงตีเกลียว ขนาด 30 ตารางมิลลิเมตร สายนำลงดินนี้ต้องเป็นระบบที่แยกเป็นอิสระจากระบบสายดินอื่น

อาคารแต่ละหลังต้องมีสายตัวนำโดยรอบอาคาร และมีสายนำลงดินต่อจากสายตัวนำ ห่างกันทุกระยะไม่เกิน 30 เมตร วัดตามแนวขอบรอบอาคาร ทั้งนี้ สายนำลงดินของอาคารแต่ละหลังต้องมีไม่น้อยกว่าสองสาย

ที่มา : ข้อ 13 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ

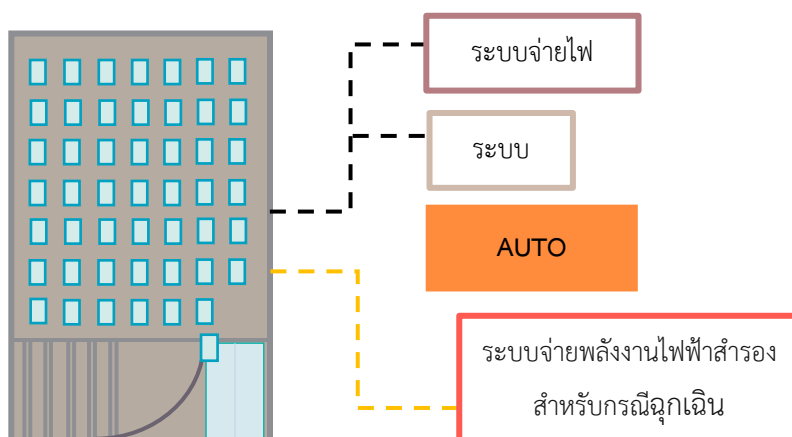


เหล็กเสริมหรือเหล็กรูปพรรณในโครงสร้างอาคารอาจใช้เป็นสายนำลงดินได้ แต่ต้องมีระบบการถ่ายประจุไฟฟ้าจากโครงสร้างสู่หลักสายดินได้ถูกต้องตามหลักวิชาการช่าง

ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่าให้เป็นไปตามมาตรฐานเพื่อความปลอดภัยทางไฟฟ้าของสำนักงานพลังงานแห่งชาติ

ระบบจ่ายไฟสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉิน

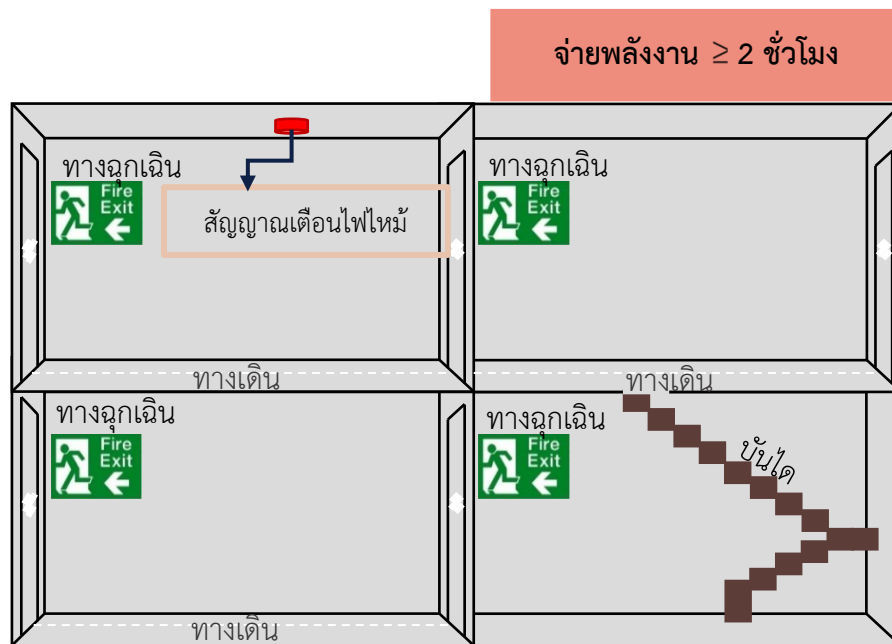
- อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉินแยกเป็นอิสระจากระบบอื่น และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน



- แหล่งจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉิน ต้องสามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้เพียงพอ ดังนี้

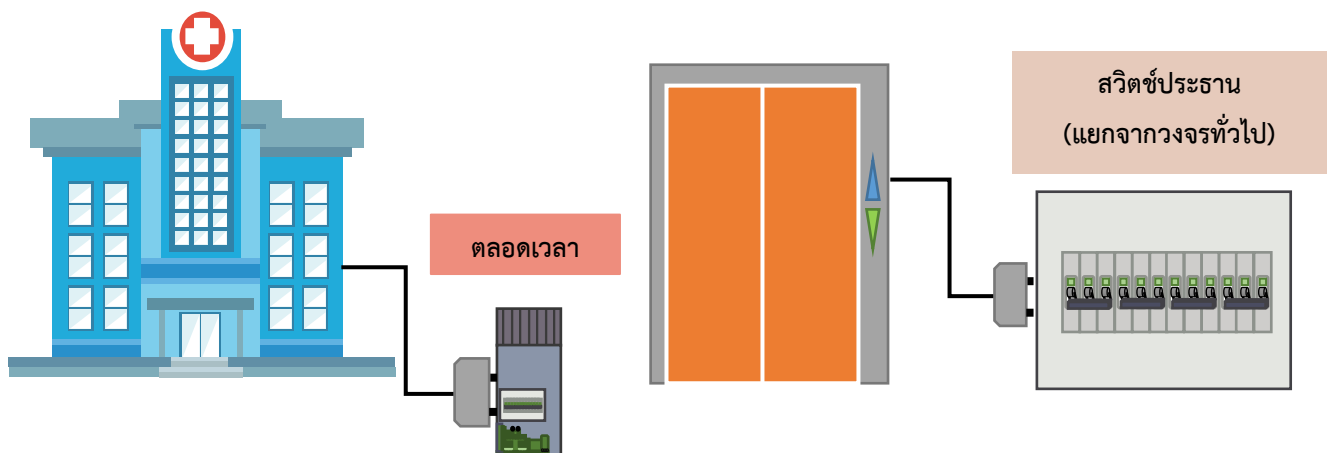
1

จ่ายพลังงานไฟฟ้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสองชั่วโมงสำหรับเครื่องหมายแสดงทางฉุกเฉิน ทางเดิน ห้องโถง บันได และระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้



2

จ่ายพลังงานไฟฟ้าตลอดเวลาที่ใช้งานสำหรับลิฟต์ดับเพลิง ห้องช่วยชีวิตฉุกเฉิน เครื่องสูบน้ำดับเพลิง ระบบสื่อสาร เพื่อความปลอดภัยสาธารณะและกระบวนการผลิตทางอุตสาหกรรมที่จะก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตหรือสุขภาพอนามัยเมื่อกระแสไฟฟ้าขัดข้อง



กระแสไฟฟ้าที่ใช้กับลิฟต์ดับเพลิงต้องต่อจากแผงสวิทช์ประธานของอาคารเป็นวงจรที่แยกเป็นอิสระจากวงจรทั่วไป วงจรไฟฟ้าสำรองสำหรับลิฟต์ดับเพลิงต้องมีการป้องกันอันตรายจากเพลิงไหม้อย่างดีพอ

แบบแปลนระบบไฟฟ้าให้ประกอบด้วย

1

แผนผังวงจรไฟฟ้าของแต่ละชั้นของอาคารที่มีมาตราส่วนเช่นเดียวกับที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยขนาดของแบบแปลนที่ต้องยื่นประกอบการขออนุญาตในการก่อสร้างอาคาร ซึ่งแสดงถึง

รายละเอียดการเดินสายและติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าทั้งหมด
ในแต่ละวงจรย่อยของระบบไฟฟ้าแสงสว่างและกำลัง

รายละเอียดการเดินสายและการติดตั้งอุปกรณ์ทั้งหมด
ของระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้

รายละเอียดการเดินสายและการติดตั้งอุปกรณ์ทั้งหมด
ของระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน

2

แผนผังวงจรไฟฟ้าแสดงรายละเอียดของระบบสายดิน สายประธานต่างๆ รวมทั้งรายละเอียดของระบบป้องกันสายประธานดังกล่าวและอุปกรณ์ไฟฟ้าทั้งหมดของทุกระบบ

3

รายการประกอบแบบแสดงรายละเอียดของการใช้ไฟฟ้า

4

แผนผังวงจรและการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า แผงควบคุมหรือแผงจ่ายไฟฟ้าและระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรอง

5

แผนผังและรายละเอียดการเดินสายและการติดตั้งอุปกรณ์ทั้งหมดของระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า



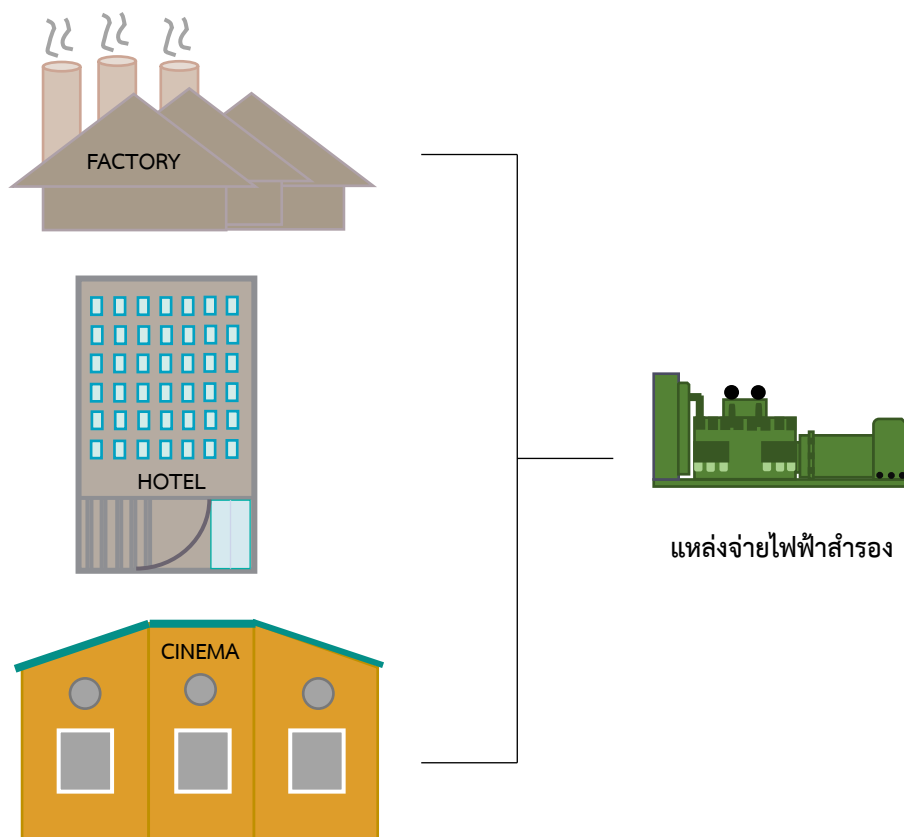


โรงงาน โรงแรม โรงมหรสพ ห้องประชุม สถานกีฬาในร่ม สถานพยาบาล สถานีขนส่งมวลชน สำนักงาน ห้างสรรพสินค้า หรือตลาด ต้องจัดให้มีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉิน เช่น แบตเตอรี่ หรือเครื่องกำเนิดไฟฟ้า เป็นต้น แยกเป็นอิสระจากระบบที่ใช้อยู่ตามปกติ และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน

แหล่งจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรอง สำหรับกรณีฉุกเฉิน

- (1) จ่ายพลังงานไฟฟ้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง สำหรับเครื่องหมายแสดงทางออกฉุกเฉิน ทางเดิน ห้องโถง บันได บันไดหนีไฟ และระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้
- (2) จ่ายพลังงานไฟฟ้าตลอดเวลาที่ใช้งานสำหรับห้องไอ.ซี.ยู. (ICU) ห้อง ซี.ซี.ยู. (CCU) ห้องช่วยชีวิตฉุกเฉิน ระบบสื่อสาร และเครื่องสูบน้ำดับเพลิง เพื่อความปลอดภัยสาธารณะและกระบวนการผลิตทางอุตสาหกรรมที่จะก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตหรือสุขภาพอนามัยเมื่อกระแสไฟฟ้าขัดข้อง

ที่มา : ข้อ 17 กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)ฯ



2.2.2.4 ระบบการจัดการแสงสว่าง



ระบบการจัดการแสงสว่าง

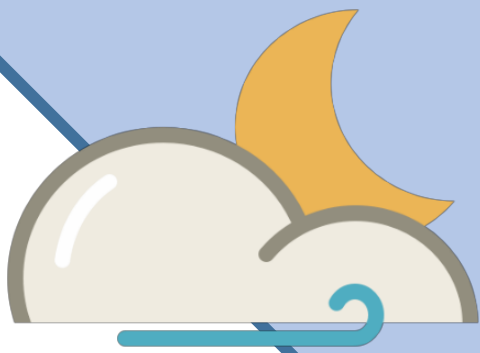


ส่วนต่าง ๆ ของอาคารต้องมีความเข้มของแสงสว่างไม่น้อยกว่าความเข้มที่กำหนดไว้ในตารางด้านล่าง

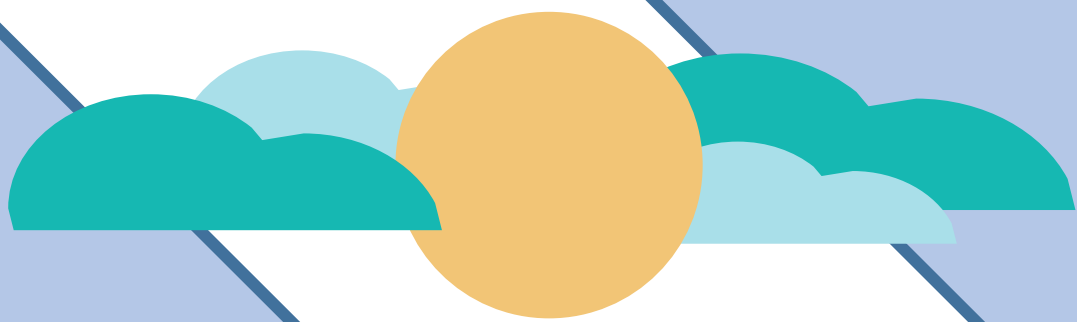
สถานที่อื่นที่มีได้ระบุไว้ในตารางตามวรรคหนึ่ง ให้ใช้ความเข้มของแสงสว่างของสถานที่ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับความเข้มที่กำหนดไว้ในตารางดังกล่าว

ตารางความเข้มของแสงสว่าง

ลำดับ	สถานที่ (ประเภทการใช้)	หน่วยความเข้มของแสงสว่าง ลักซ์ (LUX)
1	ที่จอดรถ	50
2	ช่องทางเดินภายในอาคารอยู่อาศัยรวม	100
3	ห้องพักในโรงแรมหรืออาคารอยู่อาศัยรวม	100
4	ห้องน้ำ ห้องส้วมของโรงงาน โรงเรียน โรงแรม สำนักงาน หรืออาคารอยู่อาศัยรวม	100
5	โรงมหรสพ (บริเวณที่นั่งสำหรับคนดูขณะที่ไม่มี การแสดง)	100
6	ช่องทางเดินภายในโรงงาน โรงเรียน โรงแรม สำนักงาน หรือสถานพยาบาล	200
7	สถานีขนส่งมวลชน (บริเวณที่พนักโดยสาร)	200
8	โรงงาน	200
9	ห้างสรรพสินค้า	200
10	ตลาด	200
11	ห้องน้ำ ห้องส้วมของโรงมหรสพ สถานพยาบาล สถานีขนส่งมวลชน ห้างสรรพสินค้า หรือตลาด	200
12	ห้องสมุด ห้องเรียน	300
13	ห้องประชุม	300
14	บริเวณที่ทำงานในสำนักงาน	300



2.2.2.5 ระบบการระบายอากาศ



ระบบการระบายอากาศ

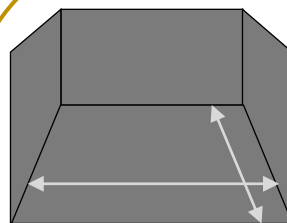
(ก) การระบายอากาศในอาคารต้องจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ หรือโดยวิธีกล ดังต่อไปนี้

1

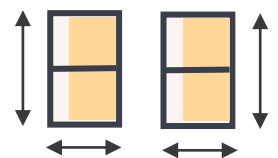
- การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ ให้ใช้เฉพาะห้องในอาคารที่มีผนังด้านนอกอาคารอย่างน้อยหนึ่งด้าน โดยจัดให้มีช่องเปิดสู่ภายนอกอาคารได้ เช่น ประตู หน้าต่าง หรือบานเกล็ด ซึ่งต้องเปิดไว้ระหว่างใช้สอยห้องนั้น ๆ เพื่อให้อากาศภายนอกเข้าสู่ภายในอาคาร
- พื้นที่ของช่องเปิดนี้ต้องเปิดได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ของห้องนั้น
- เว้นแต่กรณีอาคารหรือสถานที่ใช้เก็บของหรือสินค้าที่ไม่เข้าข่ายเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ



ห้องที่มีผนังด้านนอก อย่างน้อยหนึ่งด้าน
และมีช่องเปิดสู่ภายนอก



A1 = พื้นที่ห้อง



A2 = พื้นที่รวมช่องเปิด

$$\text{โดยที่ } \frac{A2 \times 100}{A1} > 10 \%$$



2

การระบายอากาศโดยวิธีกล ให้ใช้กับห้องในอาคารลักษณะใดก็ได้โดยจัดให้มีกลอุปกรณ์ขับเคลื่อนอากาศ ซึ่งต้องทำงานตลอดเวลาระหว่างที่ใช้สอยห้องนั้นเพื่อให้เกิดการนำอากาศภายนอกเข้ามาตามอัตรา ดังต่อไปนี้

การระบายอากาศโดยวิธีกล		
ลำดับ	สถานที่	อัตราการระบายอากาศ ไม่น้อยกว่าจำนวนเท่าของ ปริมาตรของห้องใน 1 ชั่วโมง
1	ห้องน้ำ ห้องส้วมของที่พักอาศัยหรือสำนักงาน	2
2	ห้องน้ำ ห้องส้วมของอาคารสาธารณะ	4
3	ที่จอดรถที่อยู่ต่ำกว่าระดับพื้นดิน	4
4	โรงงาน	4
5	โรงมหรสพ	4
6	สถานที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	7
7	สำนักงาน	7
8	ห้องพักในโรงแรมหรืออาคารชุด	7
9	ห้องครัวของที่พักอาศัย	12
10	ห้องครัวของสถานที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	24
11	ลิฟต์โดยสารและลิฟต์ดับเพลิง	30

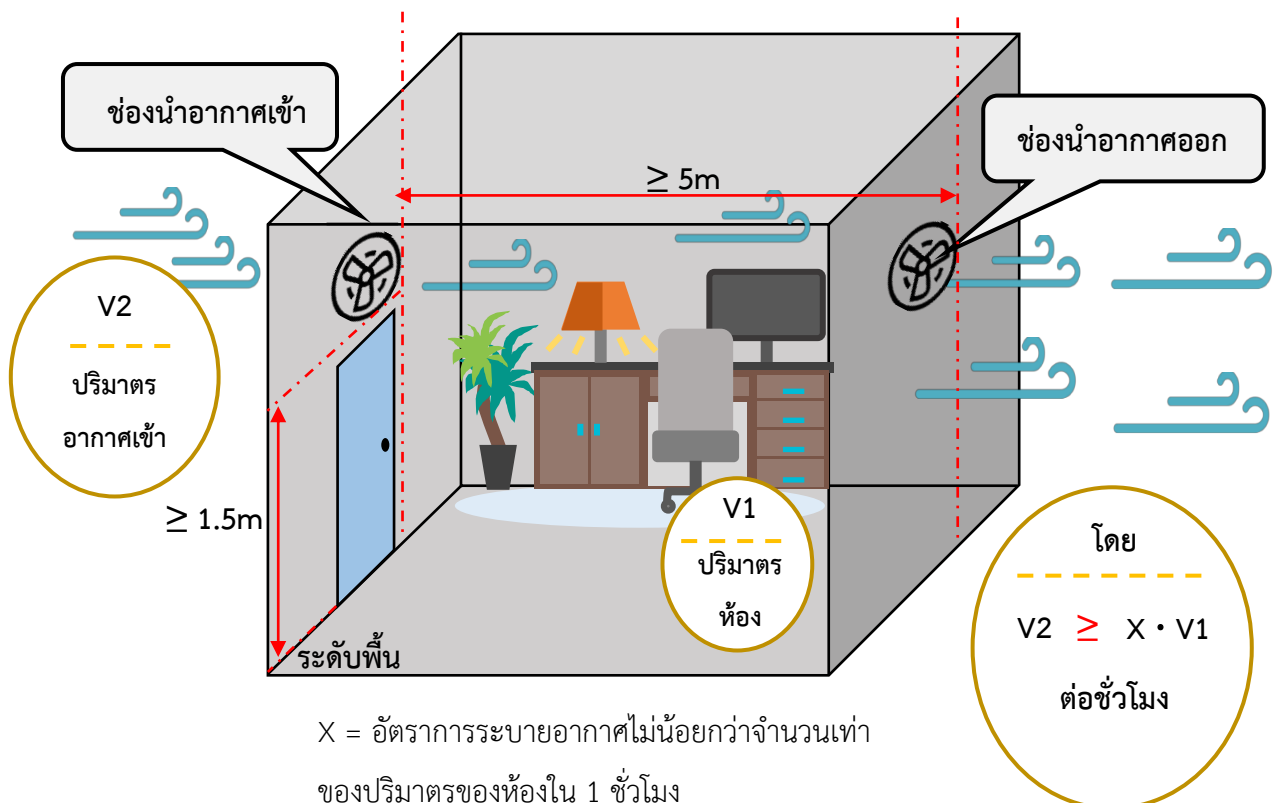


สำหรับห้องครัวของสถานที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม จะให้อัตราการระบายอากาศน้อยกว่าที่กำหนดได้แต่ต้องมีการระบายอากาศครอบคลุมแหล่งที่เกิดของกลิ่น ควน หรือก๊าซที่ต้องการระบาย ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่า 12 เท่าของปริมาตรของห้องใน 1 ชั่วโมง

สถานที่อื่น ๆ ที่มิได้ระบุไว้ในตาราง ให้ใช้อัตราการระบายอากาศของสถานที่ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับอัตราที่กำหนดไว้ในตาราง

ตำแหน่งของช่องนำอากาศภายนอกเข้าโดยวิธีกล ต้องห่างจากที่เกิดอากาศเสียและช่องระบายอากาศทิ้งไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร สูงจากพื้นดินไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

การนำอากาศภายนอกเข้าและการระบายอากาศทิ้งโดยวิธีกล ต้องไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ประชาชนผู้อยู่อาศัยใกล้เคียง



(ข) การระบายอากาศในอาคารที่มีการปรับภาวะอากาศด้วยระบบการปรับภาวะอากาศ
ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

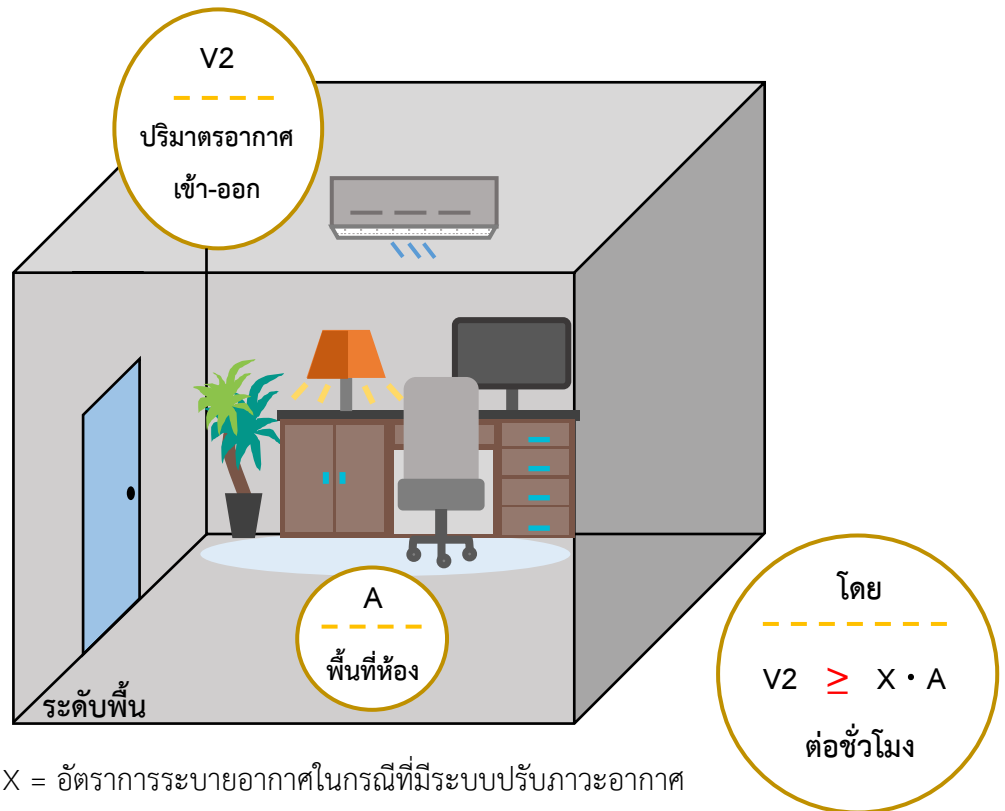
1

ต้องมีการนำอากาศภายนอกเข้ามาในพื้นที่ปรับภาวะอากาศหรือดูดอากาศจาก
ภายในพื้นที่ปรับภาวะอากาศออกไปไม่น้อยกว่าอัตราดังต่อไปนี้

การระบายอากาศในกรณีที่มีระบบปรับภาวะอากาศ

ลำดับ	สถานที่	ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง/ ตารางเมตร
1	ห้างสรรพสินค้า (ทางเดินชมสินค้า)	2
2	โรงงาน	2
3	สำนักงาน	2
4	สถานอาบ อบ นวด	2
5	ชั้นติดต่อดูรถกับธนาคาร	2
6	ห้องพักในโรงแรมหรืออาคารชุด	2
7	ห้องปฏิบัติการ	2
8	ร้านตัดผม	3
9	สถานโบว์ลิ่ง	4
10	โรงมหรสพ (บริเวณที่นั่งสำหรับคนดู)	4
11	ห้องเรียน	4
12	สถานบริหารร่างกาย	5
13	ร้านเสริมสวย	5
14	ห้องประชุม	6
15	ห้องน้ำ ห้องส้วม	10
16	สถานที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม (ห้องรับประทานอาหาร)	10
17	ไนต์คลับ บาร์ หรือสถานสันทนาการ	10
18	ห้องครัว	30
19	โรงพยาบาล	
	- ห้องคนไข้	2
	- ห้องผ่าตัดและ ห้องคลอด	8
	- ห้องไอ.ซี.ยู.	5

สถานที่อื่นๆ ที่มิได้ระบุไว้ในตาราง ให้ใช้อัตราการระบายอากาศของสถานที่ที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน



X = อัตราการระบายอากาศในกรณีที่มีระบบปรับภาวะอากาศ
ไม่น้อยกว่าจำนวนเท่าของพื้นที่ของห้องใน 1 ชั่วโมง

2

ห้ามนำสารทำความเย็นชนิดเป็นอันตรายต่อร่างกาย หรือติดไฟได้ง่ายมาใช้กับ
ระบบปรับภาวะอากาศที่ใช้สารทำความเย็นโดยตรง



3

ระบบปรับภาวะอากาศด้วยน้ำ ห้ามต่อท่อน้ำของระบบปรับภาวะอากาศเข้ากับ
ท่อน้ำของระบบประปาโดยตรง

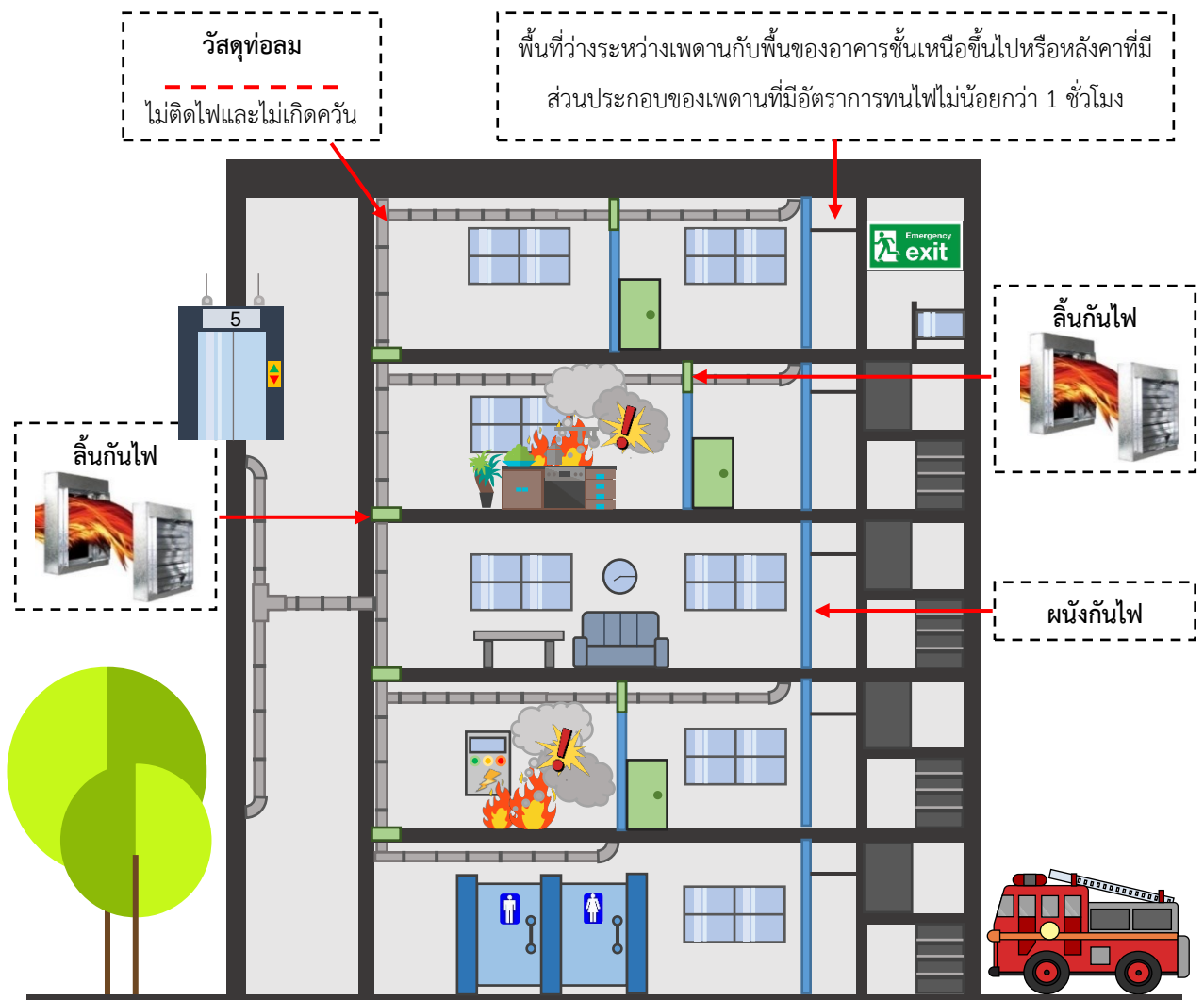
4

ระบบท่อลมของระบบปรับอากาศต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

- ท่อลม วัสดุหุ้มท่อลม และวัสดุบุภายในท่อลม ต้องเป็นวัสดุที่ไม่ติดไฟและไม่เป็นสาเหตุทำให้เกิดควันเมื่อเกิดเพลิงไหม้
- ท่อลมส่วนที่ติดตั้งผ่านผนังกันไฟหรือพื้นของอาคารที่ทำด้วยวัสดุทนไฟต้องติดตั้งล๊อคกันไฟที่ปิดอย่างสนิทโดยอัตโนมัติ เมื่ออุณหภูมิสูงเกินกว่า 74 องศาเซลเซียส และล๊อคกันไฟต้องมีอัตราการทนไฟไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง 30 นาที
- ห้ามใช้ทางเดินร่วม บันได ช่องบันได ช่องลิฟต์ ของอาคารเป็นส่วนหนึ่งของระบบท่อลมส่งหรือระบบท่อลมกลับ เว้นแต่ส่วนที่เป็นพื้นที่ว่างระหว่างเพดานกับพื้นของอาคารชั้นเหนือขึ้นไปหรือหลังคาที่มีส่วนประกอบของเพดานที่มีอัตราการทนไฟไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง

ที่มา : ข้อ 10 (4) (ก) กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ

ข้อ 10 (4) (ข) (ค) กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)ฯ



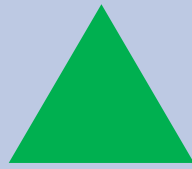


5

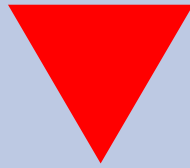
การขับเคลื่อนอากาศของระบบปรับอากาศต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

- มีสวิตช์พัลลภของระบบขับเคลื่อนอากาศที่ปิดเปิดด้วยมือติดตั้งในที่ที่เหมาะสมและสามารถปิดสวิตช์ได้ทันทีเมื่อเกิดเพลิงไหม้
- ระบบปรับอากาศที่มีลมหมุนเวียนตั้งแต่ 50 ลูกบาศก์เมตรต่อนาทีขึ้นไป ต้องติดตั้งอุปกรณ์ตรวจจับควันหรืออุปกรณ์ตรวจสอบการเกิดเพลิงไหม้ที่มีสมรรถนะไม่ด้อยกว่าอุปกรณ์ตรวจจับควันซึ่งสามารถบังคับให้สวิตช์หยุดการทำงานของระบบได้โดยอัตโนมัติ
- การออกแบบและควบคุมการติดตั้งระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องดำเนินการโดยผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตั้งแต่ประเภทสามัญวิศวกรขึ้นไป ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม

ที่มา : ข้อ 10 (5) กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ



2.2.2.6 ระบบลิฟต์



G



ระบบลิฟต์

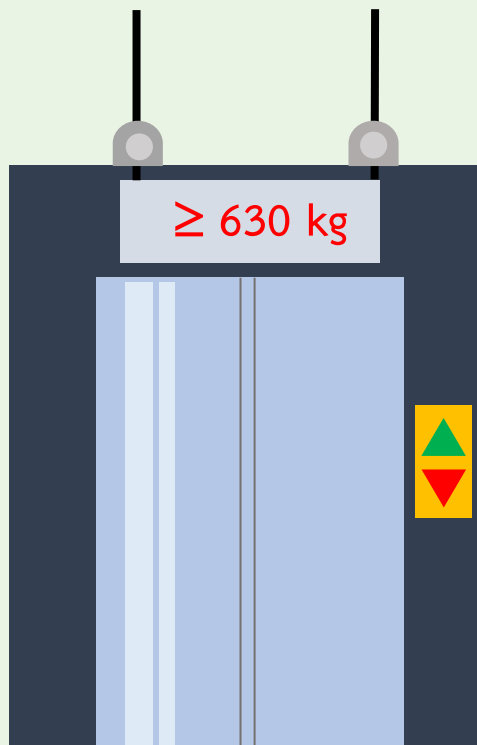


ระบบลิฟต์ สำหรับอาคารสูง มีข้อกำหนดตามกฎหมายกระทรวงดังนี้

(ก) ลิฟต์โดยสาร และลิฟต์ดับเพลิงแต่ละชุดที่ใช้กับอาคารสูงให้มีขนาด
มวลบรรทุก ไม่น้อยกว่า 630 กิโลกรัม

ที่มา : ข้อ 43 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ

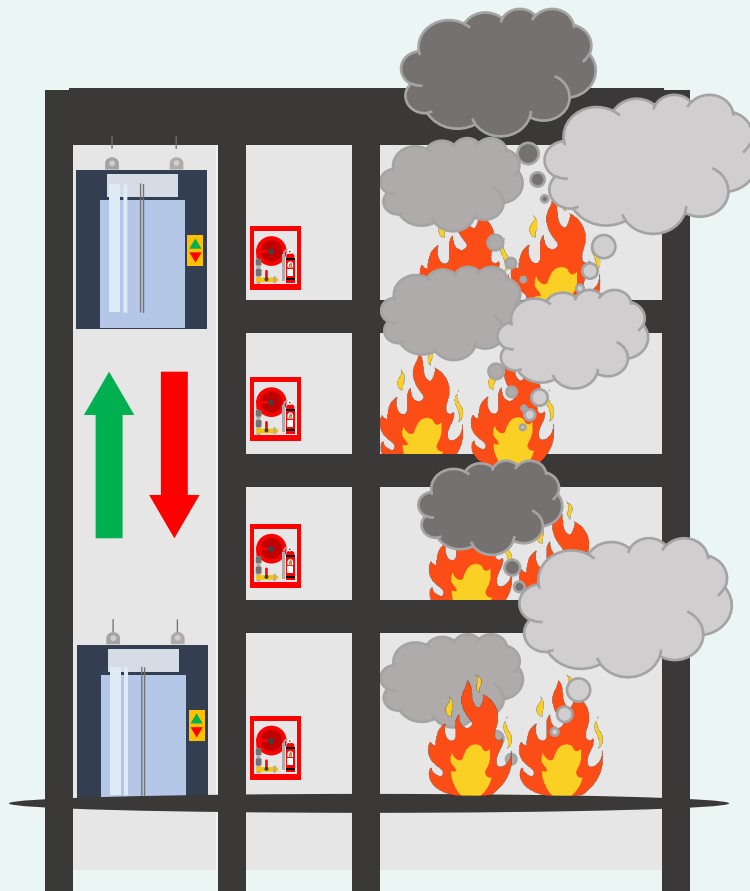
มวลบรรทุกไม่น้อยกว่า 630 กิโลกรัม



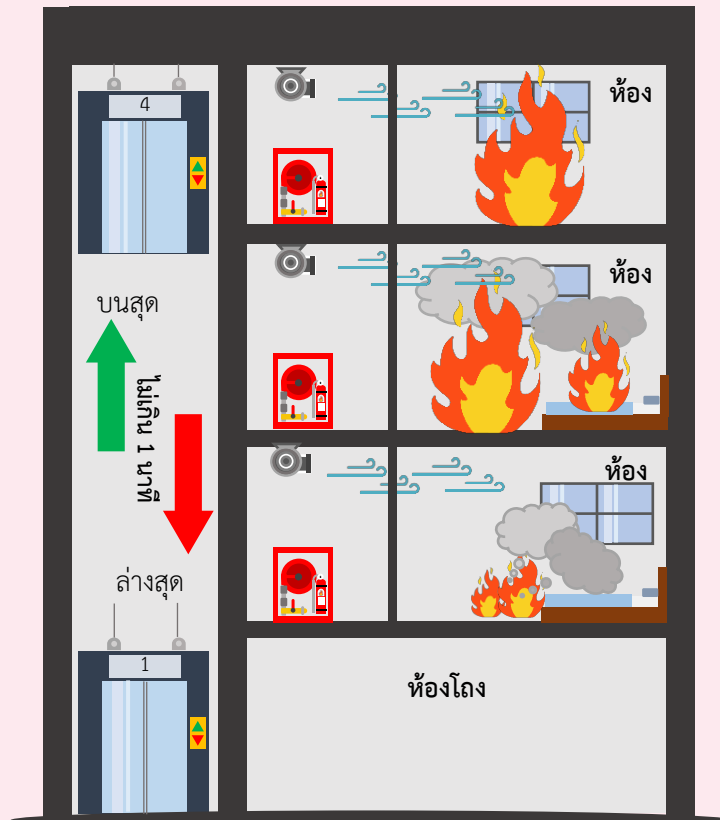
“ลิฟต์ดับเพลิง” หมายความว่า ลิฟต์ที่พนักงานดับเพลิงสามารถควบคุมการใช้ได้
ขณะเกิดเพลิงไหม้

(ข) อาคารสูงต้องมีลิฟต์ดับเพลิงอย่างน้อยหนึ่งชุด
ซึ่งมีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. ลิฟต์ดับเพลิงต้องจอดได้ทุกชั้นของอาคาร และต้องมีระบบควบคุมพิเศษสำหรับพนักงานดับเพลิงใช้ขณะเกิดเพลิงไหม้โดยเฉพาะ
2. บริเวณห้องโถงหน้าลิฟต์ดับเพลิงทุกชั้นต้องติดตั้งตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงหรือหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงและอุปกรณ์ดับเพลิงอื่น ๆ



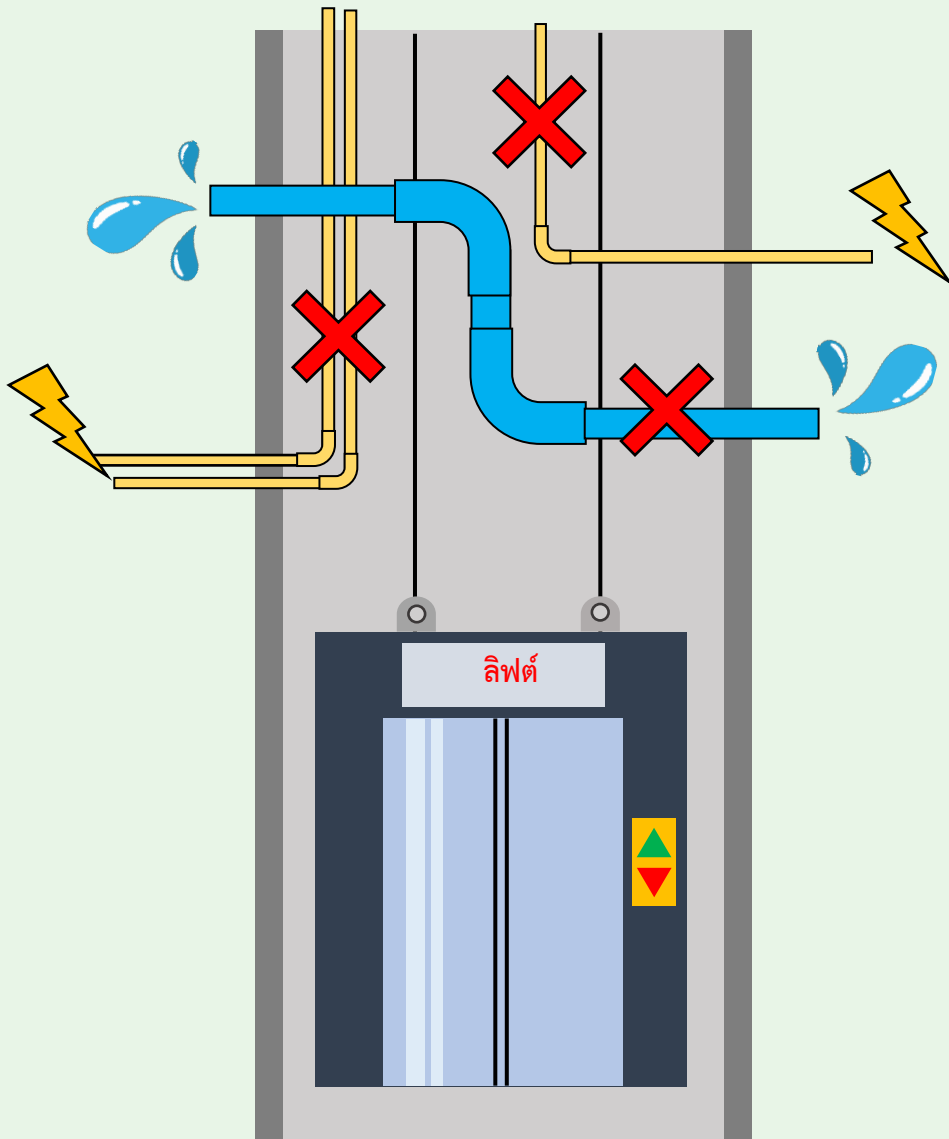
3. ห้องโถงหน้าลิฟต์ดับเพลิงทุกชั้นต้องมีผนังหรือประตูที่ทำด้วยวัสดุทนไฟปิดกั้นมิให้เปลวไฟหรือควันเข้าได้ มีหน้าต่างเปิดออกสู่ภายนอกอาคารได้โดยตรง หรือมีระบบอัดลมภายในห้องโถงหน้าลิฟต์ดับเพลิงที่มีความดันลมขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 38.6 ปาสกาลเมตร ที่ทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้
4. ระยะเวลาในการเคลื่อนที่อย่างต่อเนื่องของลิฟต์ดับเพลิงระหว่างชั้นล่างสุดกับชั้นบนสุดของอาคารต้องไม่เกินหนึ่งนาที
ทั้งนี้ในเวลาปกติลิฟต์ดับเพลิงสามารถใช้เป็นลิฟต์โดยสารได้



ที่มา : ข้อ 44 (3) กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)ฯ

ข้อ 44 (4) กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ

(ค) ในปล่องลิฟต์ห้ามติดตั้งท่อสายไฟฟ้า ท่อส่งน้ำ ท่อระบายน้ำ และอุปกรณ์ต่าง ๆ เว้นแต่เป็นส่วนประกอบของลิฟต์หรือ จำเป็นสำหรับการทำงานและการดูแลรักษาลิฟต์



**(ง) ลิฟต์ต้องมีระบบและอุปกรณ์การทำงานที่ให้ความปลอดภัย
ด้านสวัสดิภาพและสุขภาพของผู้โดยสารดังต่อไปนี้**

- (1) ต้องมีระบบการทำงานที่จะให้ลิฟต์เลื่อนมาหยุดตรงที่จอดชั้นระดับดินและประตูลิฟต์ต้องเปิดโดยอัตโนมัติเมื่อไฟฟ้าดับ
- (2) ต้องมีสัญญาณเตือนและลิฟต์ต้องไม่เคลื่อนที่เมื่อบรรทุกเกินพิกัด
- (3) ต้องมีอุปกรณ์ที่จะหยุดลิฟต์ได้ในระยะที่กำหนดโดยอัตโนมัติเมื่อตัวลิฟต์มีความเร็วเกินพิกัด
- (4) ต้องมีระบบป้องกันประตูลิฟต์หนีบผู้โดยสาร
- (5) ลิฟต์ต้องไม่เคลื่อนที่เมื่อประตูลิฟต์ปิดไม่สนิท
- (6) ประตูลิฟต์ต้องไม่เปิดขณะลิฟต์เคลื่อนที่หรือหยุดไม่ตรงที่จอด
- (7) ต้องมีระบบการติดต่อกับภายนอกห้องลิฟต์ และสัญญาณแจ้งเหตุขัดข้อง
- (8) ต้องมีระบบแสงสว่างฉุกเฉินในห้องลิฟต์และหน้าชั้นที่จอด
- (9) ต้องมีระบบการระบายอากาศในห้องลิฟต์ตามที่กำหนด (การระบายอากาศโดยใช้วิธีกล)

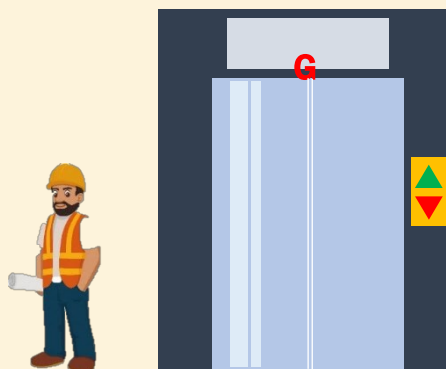
(จ) ให้มีคำแนะนำอธิบายการใช้ การขอความช่วยเหลือ
การให้ความช่วยเหลือ และข้อห้ามใช้ดังต่อไปนี้

- (1) การใช้ลิฟต์และการขอความช่วยเหลือ ให้ติดไว้ในห้องลิฟต์
- (2) การให้ความช่วยเหลือ ให้ติดไว้ในห้องจักรกลและห้องผู้ดูแลลิฟต์
- (3) ข้อห้ามใช้ลิฟต์ ให้ติดไว้ที่ข้างประตูลิฟต์ด้านนอกทุกชั้น

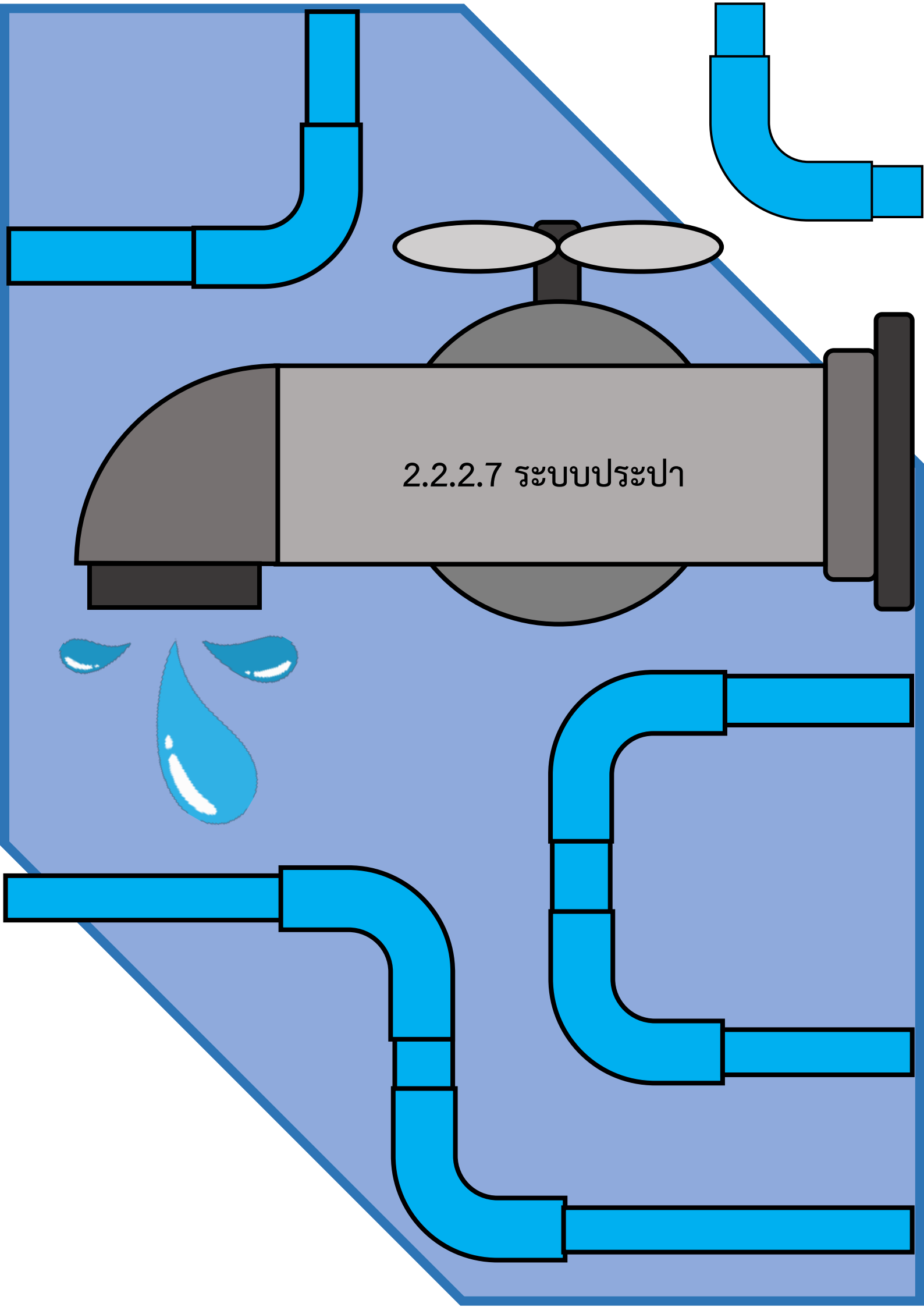


ที่มา : ข้อ 47 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ

(ฉ) การควบคุมการติดตั้งและตรวจสอบระบบลิฟต์ต้องดำเนินการโดย
วิศวกรไฟฟ้า หรือวิศวกรเครื่องกล ซึ่งเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้
ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตั้งแต่ประเภทสามัญวิศวกรขึ้นไป
ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม



ที่มา : ข้อ 48 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ



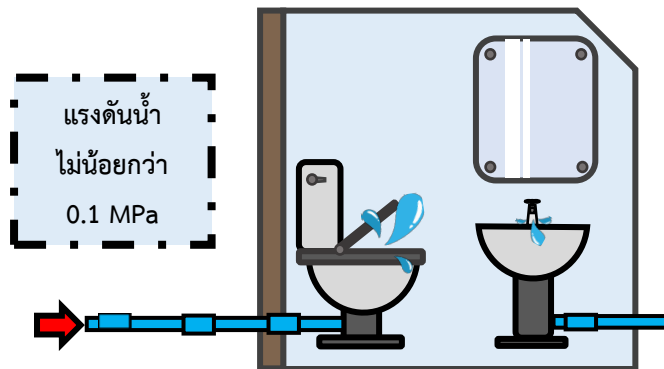
2.2.2.7 ระบบประปา

ระบบประปา

อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีที่เก็บน้ำใช้สำรองที่สามารถจ่ายน้ำในชั่วโมงการใช้น้ำสูงสุดได้ ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง
ต้องมีระบบท่อจ่ายน้ำประปาที่มีแรงดันน้ำในท่อจ่ายน้ำและปริมาณน้ำประปา ดังต่อไปนี้

1

แรงดันน้ำในระบบท่อจ่ายน้ำที่จุดน้ำเข้าเครื่องสุขภัณฑ์ต้องมีแรงดันในชั่วโมงการใช้น้ำสูงสุดได้ ไม่น้อยกว่า 0.1 เมกะปาสกาลมาตร



2

ปริมาณการใช้น้ำสำหรับจ่ายให้แก่ผู้ใช้น้ำทั้งอาคารสำหรับประเภทเครื่องสุขภัณฑ์แต่ละชนิด ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

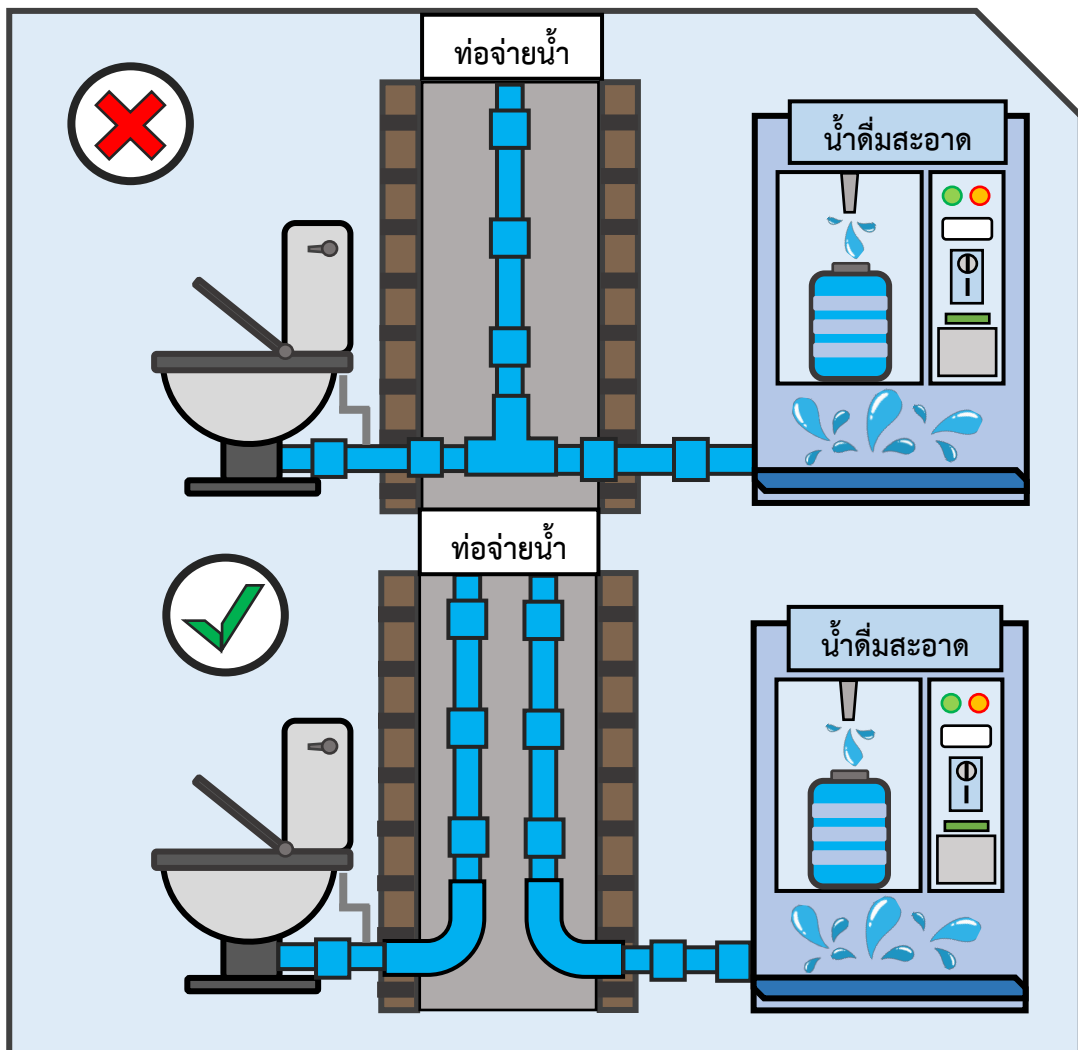
ตารางเปรียบเทียบปริมาณน้ำประปาคิดเป็นหน่วยสุขภัณฑ์เพื่อหาปริมาณน้ำ

ประเภท เครื่องสุขภัณฑ์	ชนิดของเครื่องควบคุม	หน่วยสุขภัณฑ์ (FIXTURE UNIT)	
		ส่วนบุคคล	สาธารณะ
ส้วม	ประตูน้ำล้าง (FLUSH VALVE)	6	10
ส้วม	ถังน้ำล้าง (FLUSH TANK)	3	5
ที่ปัสสาวะ	ประตูน้ำล้าง (FLUSH VALVE)	5	10
ที่ปัสสาวะ	ถังน้ำล้าง (FLUSH TANK)	3	5
อ่างล้างมือ	ก๊อกน้ำ	1	2
ฝักบัว	ก๊อกน้ำ	2	4
อ่างอาบน้ำ	ก๊อกน้ำ	2	4

3

ระบบท่อจ่ายน้ำต้องมีวิธีป้องกันมิให้สิ่งปนเปื้อน จากภายนอกเข้าไปในท่อจ่ายน้ำได้

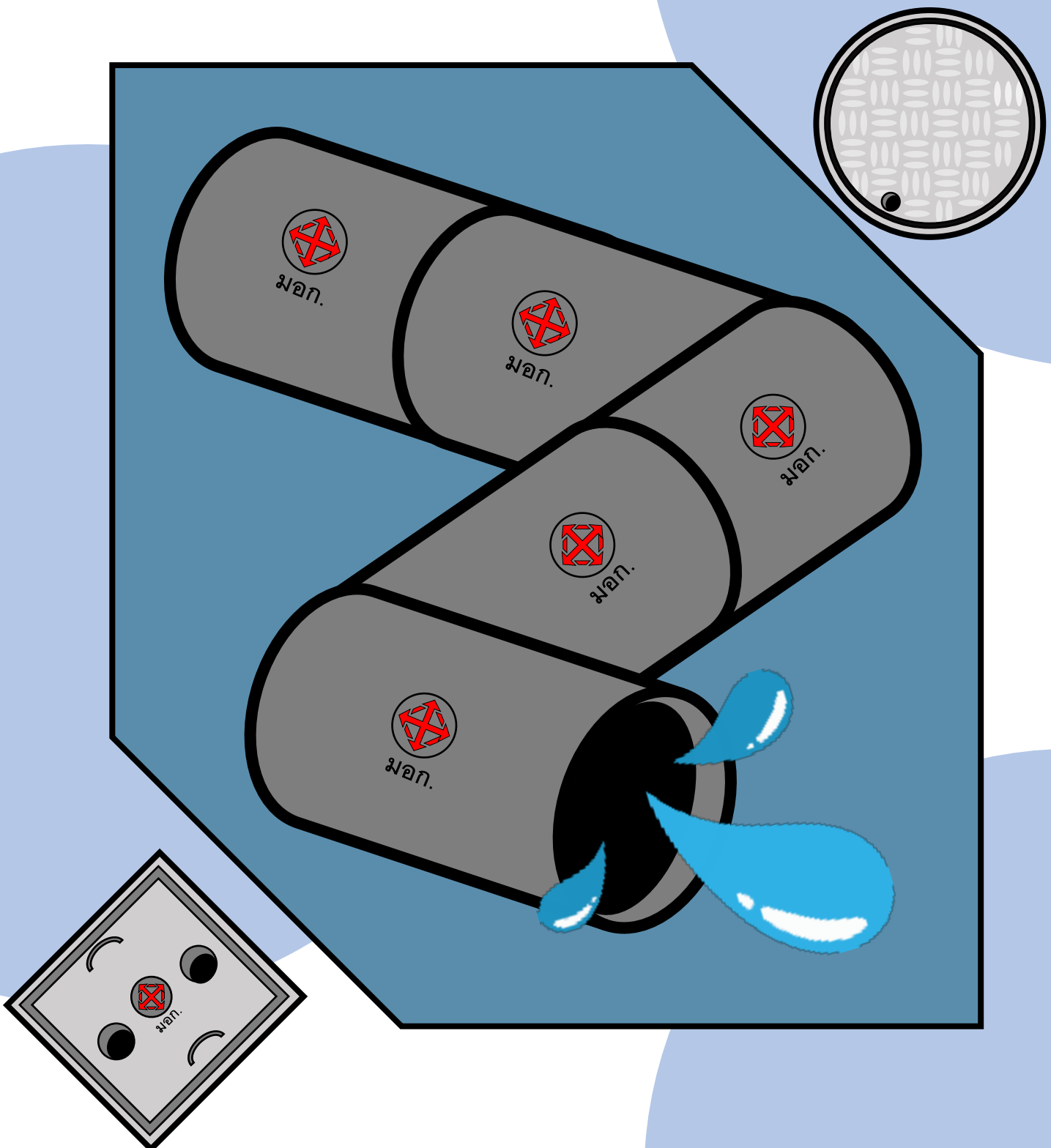
ในกรณีที่ระบบท่อจ่ายน้ำแยกกันระหว่างน้ำดื่มกับน้ำใช้ ต้องแยกชนิดของท่อจ่ายน้ำ
ให้ชัดเจน ห้ามต่อท่อจ่ายน้ำทั้งสองระบบเข้าด้วยกัน



ที่มา : ข้อ 37 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ

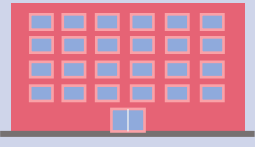
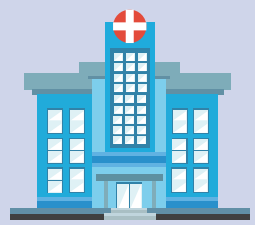
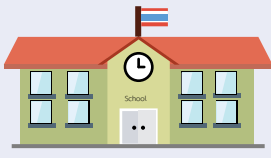
หน่วยสุขภัณฑ์ หมายความว่า ตัวเลขที่แสดงถึงปริมาณการใช้น้ำหรือการระบายน้ำ
เปรียบเทียบกันระหว่างสุขภัณฑ์ต่างชนิดกัน

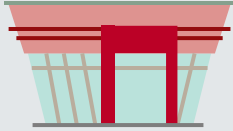
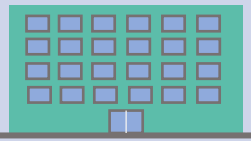
2.2.2.8 ระบบการระบายน้ำ



ระบบการระบายน้ำ

อาคารประเภทและลักษณะดังต่อไปนี้ ต้องจัดให้มีระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพเพียงพอในการปรับปรุงน้ำเสียจากอาคารให้เป็นน้ำทิ้งที่มีคุณภาพตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ ก่อนที่จะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง

ประเภทอาคาร	หน่วย	ก	ข	ค	ง	จ
1.อาคารชุด 	ห้อง	≥ 500	100-499	< 100		
2.โรงแรม 	ห้อง	≥ 200	60-199	< 60		
3.โรงพยาบาล 	เตียง	≥ 30	10-29		< 10	
4.สถานศึกษา 	ตาราง เมตร	$\geq 25,000$	5,000- 24,999		$< 5,000$	
5.อาคารที่ทำการ 	ตาราง เมตร	$\geq 55,000$	10,000- 54,999	5,000- 9,999	$< 5,000$	

ประเภทอาคาร	หน่วย	ก	ข	ค	ง	จ
6. ห้างสรรพสินค้าหรือศูนย์การค้า 	ตารางเมตร	$\geq 25,000$	5,000-24,999	1,000-4,999	$< 1,000$	
7. ตลาด 	ตารางเมตร	$\geq 2,500$	1,500-2,499	1,000-1,499	500-999	
8. ภัตตาคารหรือร้านอาหาร 	ตารางเมตร	$\geq 2,500$	500-2,499	250-499	100-249	< 100
9. หอพัก 	ห้อง		≥ 250	50-249	10-49	
10. สถานบริการ 	ตารางเมตร		$\geq 5,000$	1,000-4,999	$< 1,000$	
11. อาคารอยู่อาศัยรวม 	ตารางเมตร		$\geq 10,000$	2,001-9,999	$\leq 2,000$	
12. อาคารที่ก่อสร้างในที่ดินตามกฎหมายการจัดสรรที่ดิน 	หลัง			10-100		

ที่มา : ข้อ 3 กฎกระทรวง ฉบับที่ 44 (พ.ศ. 2538)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 51 (พ.ศ. 2541)ฯ

น้ำทิ้งจากอาคารที่จะระบายจากอาคารลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งได้ต้องมีคุณภาพน้ำทิ้งตามประเภทของอาคารตามมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้ง ดังต่อไปนี้

มาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้ง	อาคารประเภท				
	ก	ข	ค	ง	จ
1. พีเอช	5-9	5-9	5-9	5-9	5-9
2. บีโอดี ไม่เกิน (มิลลิกรัม/ลิตร)	20	30	40	50	200
3. ปริมาณสารแขวนลอย ไม่เกิน (มิลลิกรัม/ลิตร)	30	40	50	50	60
4. ปริมาณสารละลายที่เพิ่มขึ้นจากน้ำใช้ ไม่เกิน (มิลลิกรัม/ลิตร)	500	500	500	500	-
5. ปริมาณตะกอนหนัก ไม่เกิน (มิลลิลิตร/ลิตร)	0.5	0.5	0.5	0.5	-
6. ทีเคเอ็น ไม่เกิน (มิลลิกรัม/ลิตร)	35	35	40	40	-
7. ออร์แกนิก – ไนโตรเจน ไม่เกิน (มิลลิกรัม/ลิตร)	10	10	15	15	-
8. แอมโมเนีย – ไนโตรเจน ไม่เกิน (มิลลิกรัม/ลิตร)	-	-	25	25	-
9. น้ำมันและไขมัน ไม่เกิน (มิลลิกรัม/ลิตร)	20	20	20	20	100
10. ซัลไฟด์ ไม่เกิน (มิลลิกรัม/ลิตร)	1.0	1.0	3.0	4.0	-

ความหมายของคำศัพท์

“พีเอช” หมายความว่า ค่าของความเป็นกรดและด่างของน้ำที่เกิดจากค่าลบของลอการิทึมของความเข้มข้นเป็นโมลของอนุมูลไฮโดรเจน

“บีโอดี” หมายความว่า ปริมาณออกซิเจนที่แบคทีเรียใช้ในการย่อยสารอินทรีย์ชนิดที่ย่อยสลายได้ภายใต้ภาวะของออกซิเจนที่อุณหภูมิ 20 องศาเซลเซียส ในเวลาห้าวัน ซึ่งใช้เป็นการตรวจวัดระดับปริมาณสารอินทรีย์ที่มีอยู่ในตัวอย่างน้ำนั้น ๆ

“ปริมาณสารแขวนลอย” หมายความว่า สารที่ตกค้างบนแผ่นกรองในการกรองน้ำผ่านแผ่นกรองประเภทกระดาษกรองใยแก้ว (Glass fiber filter – disc) เส้นผ่าศูนย์กลาง 4.7 เซนติเมตร เช่น Whatman type GF/C หรือ Gelman type A

“ปริมาณสารละลาย” หมายความว่า สารที่ละลายอยู่ในน้ำและจะเหลืออยู่เป็นตะกอนหลังจากกำจัดปริมาณสารแขวนลอยและปริมาณตะกอนหนักแล้วผ่านการระเหยด้วยไอน้ำและทำให้แห้งที่อุณหภูมิ 103 - 105 องศาเซลเซียส ในเวลาหนึ่งชั่วโมง

“ปริมาณตะกอนหนัก” หมายความว่า สารที่แขวนลอยอยู่ในน้ำ ซึ่งสามารถตกตะกอนได้โดยแรงโน้มถ่วงของโลกภายใต้ภาวะที่สงบนิ่ง ในเวลาหนึ่งชั่วโมง

“ทีเคเอ็น” หมายความว่า ไนโตรเจนที่อยู่ในรูปแอมโมเนียและออร์แกนิก – ไนโตรเจน

“ออร์แกนิก – ไนโตรเจน” หมายความว่า ไนโตรเจนที่อยู่ในสารประกอบอินทรีย์ประเภทโปรตีนและผลิผลจากการย่อยสลายของไขมัน เช่น โพลีเพปไทด์ และกรดอะมิโน เป็นต้น

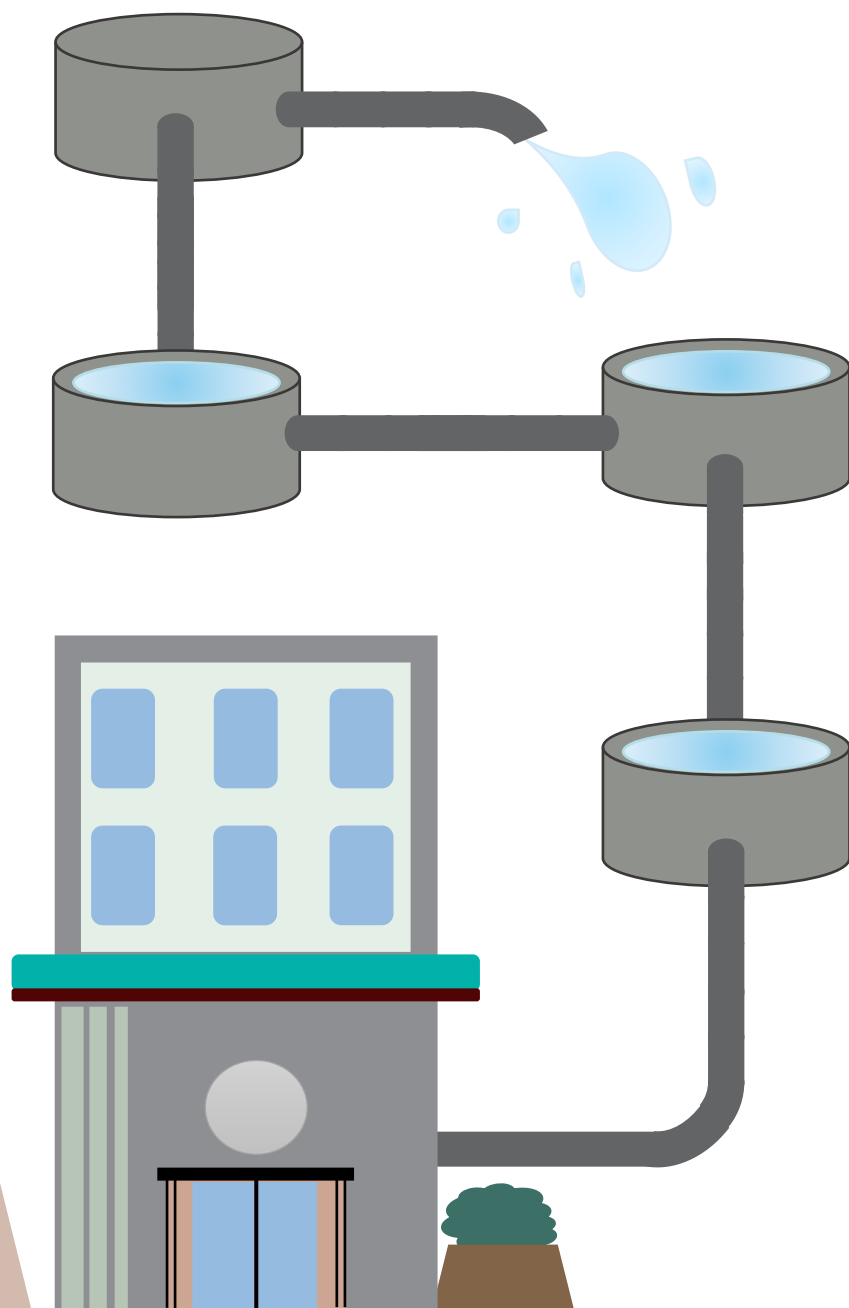
“แอมโมเนีย – ไนโตรเจน” หมายความว่า ไนโตรเจนทั้งหมดที่อยู่ในรูป NH_4^+ หรือ NH_3 ซึ่งสมดุลกัน

“น้ำมันและไขมัน” หมายความว่า สารอินทรีย์จำพวกน้ำมัน ไขมัน ขี้ผึ้ง และกรดไขมันที่มีน้ำหนักโมเลกุลสูง โดยเป็นสารประกอบไฮโดรคาร์บอนและเอสเทอร์ เป็นต้น

สารเหล่านี้จะถูกสกัดได้ด้วยตัวทำละลายประเภทเฮกเซน คลอโรฟอร์ม และไดเอทิลอีเทอร์ แล้วแยกส่วนโดยการระเหยแห้งที่อุณหภูมิ 103 องศาเซลเซียส

“ซัลไฟด์” หมายความว่า สารประกอบพวกไฮโดรซัลไฟด์ทั้งชนิดที่ละลายน้ำและชนิดที่เป็นอนุมูล รวมทั้งสารประกอบพวกโลหะซัลไฟด์ที่ปนอยู่กับตะกอนแขวนลอยในน้ำด้วย

2.2.2.9 ระบบบำบัดน้ำเสีย



ระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง

การออกแบบและการคำนวณรายการระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องดำเนินการโดยผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตั้งแต่ประเภทสามัญวิศวกรขึ้นไปตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม

ที่มา : ข้อ 30 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ

ระบบบำบัดน้ำเสียจะแยกเป็นระบบอิสระเฉพาะอาคารหรือเป็นระบบรวมของส่วนกลางก็ได้ แต่ต้องไม่ก่อให้เกิดเสียง กลิ่น ฟอง กาก หรือสิ่งอื่นใดที่เกิดจากการบำบัดนั้นจนถึงขนาดที่อาจเกิดอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน กระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม หรือความเดือดร้อนรำคาญแก่ประชาชนผู้อยู่อาศัยใกล้เคียง

ที่มา : ข้อ 32 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ

น้ำเสียต้องผ่านระบบบำบัดน้ำเสียจนเป็นน้ำทิ้งก่อนระบายสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง โดยคุณภาพน้ำทิ้งให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เรื่อง กำหนดมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคาร

ที่มา : ข้อ 33 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ

การระบายน้ำฝนออกจากอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงต้องมีการระบายน้ำฝนออกจากอาคารที่เหมาะสมและเพียงพอที่จะไม่ก่อให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย ทรัพย์สิน หรือ กระทบต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อื่น หรือเกิดน้ำไหลนองไปยังที่ดินอื่นที่มีเขตติดต่อกับเขตที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารนั้น ทั้งนี้การระบายน้ำฝนออกจากอาคารจะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งโดยตรงก็ได้

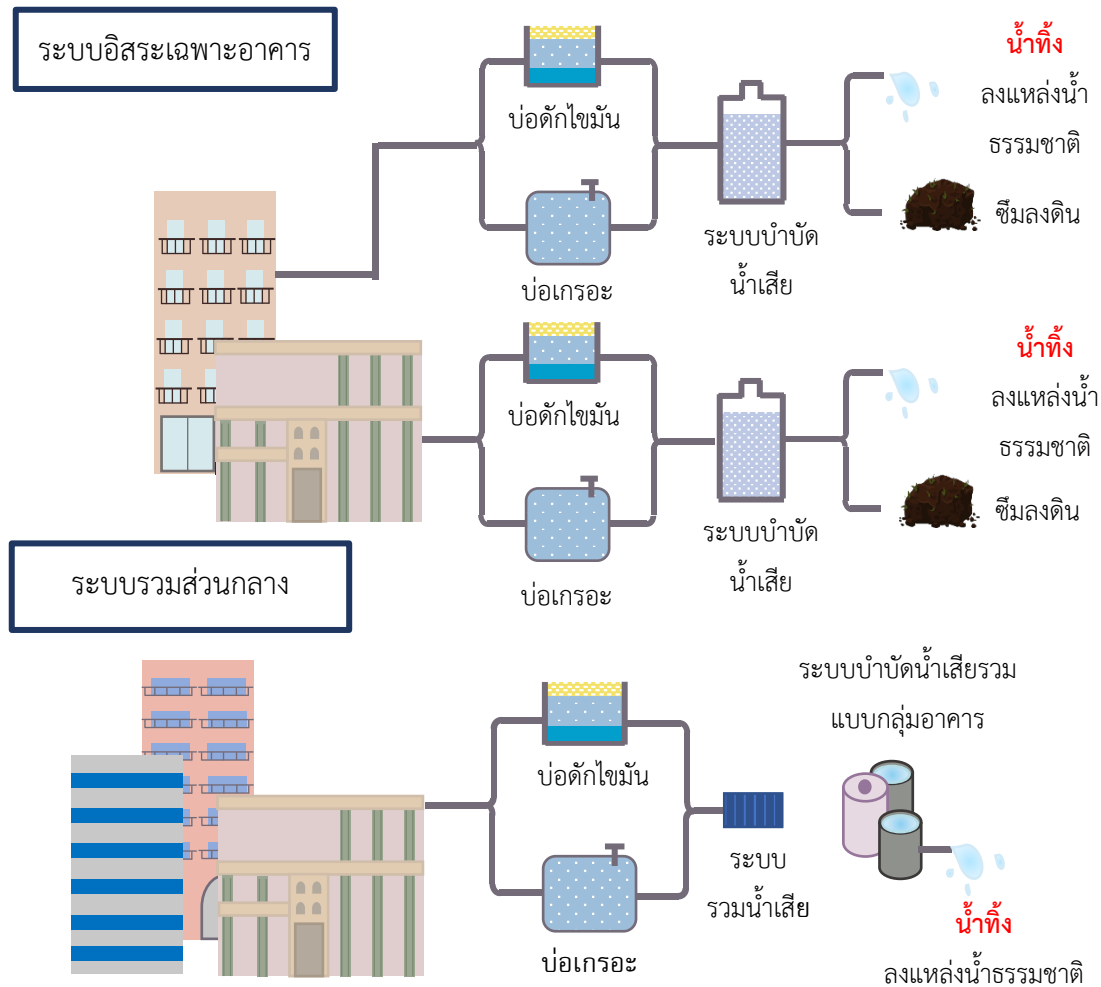
ที่มา : ข้อ 31 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ

และข้อ 2 กฎกระทรวง ฉบับที่ 44 (พ.ศ. 2538)ฯ

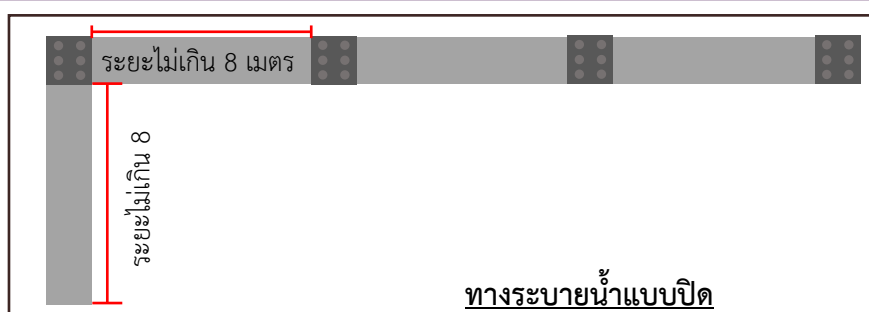
น้ำเสีย คือ ของเหลวที่ผ่านการใช้แล้วทุกชนิดทั้งที่มีกากและไม่มีกาก

แหล่งรองรับน้ำทิ้ง คือ ท่อระบายน้ำสาธารณะ คู คลอง แม่น้ำ ทะเล และแหล่งน้ำสาธารณะ

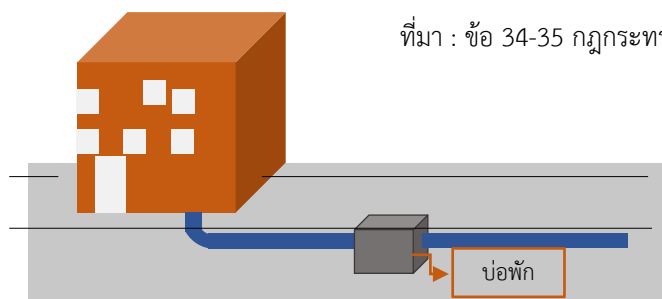




ทางระบายน้ำทิ้งต้องมีลักษณะที่สามารถตรวจสอบและทำความสะอาดได้โดยสะดวก ในกรณีที่ทางระบายน้ำเป็นแบบท่อปิดต้องมีบ่อสำหรับตรวจการระบายน้ำทุกระยะไม่เกิน 8 เมตร และทุกมุมแล้ว



ในกรณีที่แหล่งรองรับน้ำทิ้งมีขนาดไม่เพียงพอจะรองรับน้ำทิ้งที่ระบายจากอาคารในช่วงการใช้น้ำสูงสุด ให้มีที่พักน้ำทิ้งเพื่อรองรับปริมาณน้ำทิ้งที่เกินกว่าแหล่งรองรับน้ำทิ้งจะรับได้ก่อนที่จะระบายสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง



ที่มา : ข้อ 34-35 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ

ข้อกำหนดสำหรับระบบบำบัดน้ำเสีย

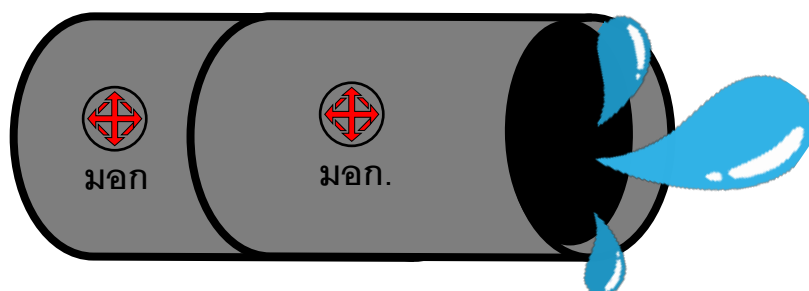
การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารประเภท ค. ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 44 (พ.ศ. 2538)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 51 (พ.ศ. 2541)ฯ สำหรับอาคารที่ก่อสร้างในที่ดินของบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินตั้งแต่ 10 หลัง แต่ไม่เกิน 100 หลัง จะต้องระบบบำบัดน้ำเสียเป็นระบบบำบัดน้ำเสียรวมทั้งโครงการ หรือเป็นระบบบำบัดน้ำเสียแยกแต่ละหลัง เพื่อให้น้ำทิ้งมีคุณภาพตามมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งที่กำหนดไว้ก็ได้

ในกรณีที่อาคารหลังเดียวกันมีการใช้ประโยชน์เพื่อกิจการตามที่กำหนดเกินกว่าหนึ่งประเภท และแต่ละประเภทมีมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งแตกต่างกัน ให้คำนวณคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคารรวมกันโดยใช้มาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งที่สูงที่สุดสำหรับประเภทของอาคารที่มีการใช้ประโยชน์นั้น

การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารประเภท ก ประเภท ข และประเภท ค ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 44 (พ.ศ. 2538)ฯ ให้แสดงแบบและการคำนวณรายการระบบบำบัดน้ำเสียที่สามารถดำเนินการปรับปรุงน้ำเสียจากอาคารให้มีคุณภาพเป็นน้ำทิ้งตามมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้ง

การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารประเภท ง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 44 (พ.ศ. 2538)ฯ ที่กำหนดในประเภทอาคาร และอาคารพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว หรือบ้านแฝด ให้แสดงแบบระบบบำบัดน้ำเสีย

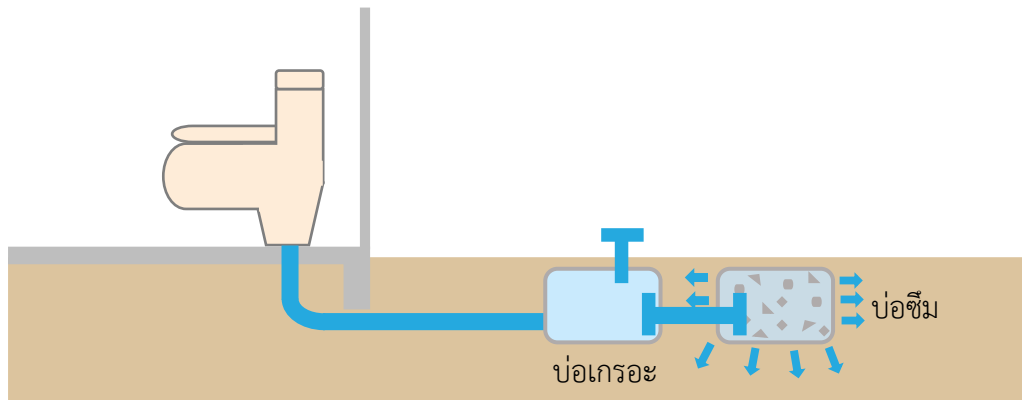
ที่มา : ข้อ 5-7 กฎกระทรวง ฉบับที่ 44 (พ.ศ. 2538)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 51 (พ.ศ. 2541)ฯ



โดยจะต้องประกอบด้วย

(1) บ่อเกรอะ ซึ่งต้องมีลักษณะที่มิดชิดน้ำซึมผ่านไม่ได้ เพื่อใช้เป็นที่แยกกากที่ปนอยู่กับน้ำเสียทิ้งไว้ให้ตกตะกอน

(2) บ่อซึม ซึ่งต้องมีลักษณะที่สามารถใช้เป็นที่รองรับน้ำเสียที่ผ่านบ่อเกรอะแล้วและให้น้ำเสียนั้นผ่านอิฐหรือหินหรือสิ่งอื่นใดเพื่อให้น้ำซึม



บ่อเกรอะและบ่อซึมต้องมีขนาดได้สัดส่วนที่เหมาะสมกับการใช้ของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารนั้น

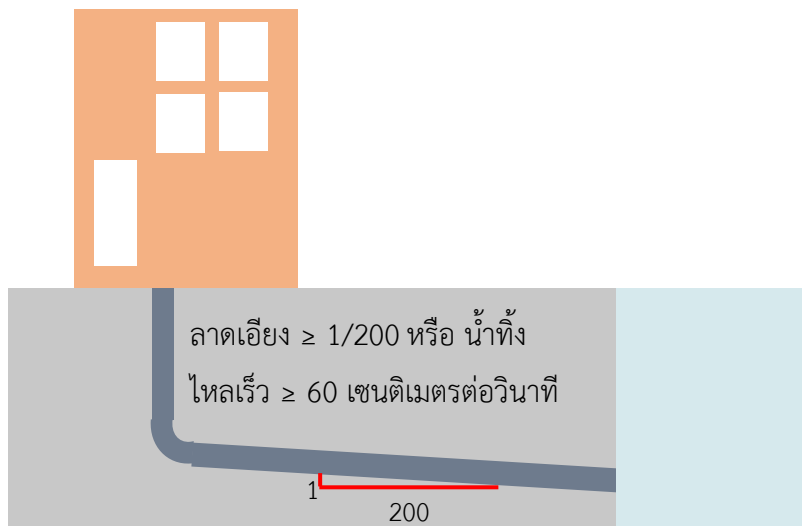
ในกรณีที่ไม่ใช้ระบบบำบัดน้ำเสีย โดยมีบ่อเกรอะ บ่อซึม อาจใช้วิธีอื่นในการปรับปรุงน้ำเสียให้ได้มาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งตามที่กำหนดไว้สำหรับอาคารประเภท ง ในตารางมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้ง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 44 (พ.ศ. 2538)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 51 (พ.ศ. 2541)ฯ

ที่มา : ข้อ 7 กฎกระทรวง ฉบับที่ 44 (พ.ศ. 2538)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 51 (พ.ศ. 2541)ฯ

การกำจัดน้ำทิ้งจากอาคารจะดำเนินการระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง หรือระบายลงสู่พื้นดินโดยใช้วิธีผ่านบ่อซึมหรือโดยวิธีอื่นใดที่เหมาะสมกับสภาพของอาคารนั้นก็ได้ แต่ต้องไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อื่นหรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ที่มา : ข้อ 8 กฎกระทรวง ฉบับที่ 44 (พ.ศ. 2538)ฯ

ในกรณีที่อาคารใดจัดให้มีทางระบายน้ำเพื่อระบายน้ำจากอาคารลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง ทางระบายน้ำนั้นต้องมีลักษณะที่สามารถตรวจสอบและทำความสะอาดได้โดยสะดวก และต้องวางตามแนวตรงที่สุดเท่าที่จะทำได้ โดยต้องมีส่วนลาดเอียงไม่ต่ำกว่า 1 ใน 200 หรือต้องมีส่วนลาดเอียงเพียงพอให้น้ำทิ้งไหลเร็วไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตรต่อวินาที

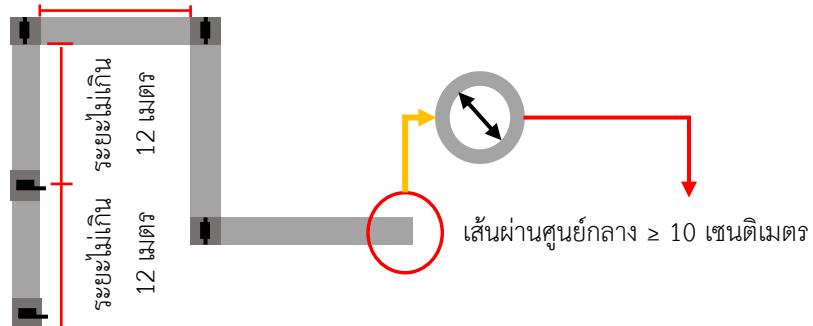


ขนาดของทางระบายน้ำต้องมีความสัมพันธ์กับปริมาณน้ำทิ้งของอาคารนั้น โดยถ้าเป็นทางระบายน้ำแบบท่อปิดต้องมีเส้นผ่านศูนย์กลางภายในไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร โดยต้องมีบ่อพักสำหรับตรวจการระบายน้ำทุกมุมเลี้ยวและทุกระยะไม่เกิน 12 เมตร หรือทุกระยะไม่เกิน 24 เมตร ถ้าทางระบายน้ำแบบท่อปิดนั้นมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางภายในตั้งแต่ 60 เซนติเมตรขึ้นไป

ที่มา : ข้อ 9 กฎกระทรวง ฉบับที่ 44 (พ.ศ. 2538)ฯ

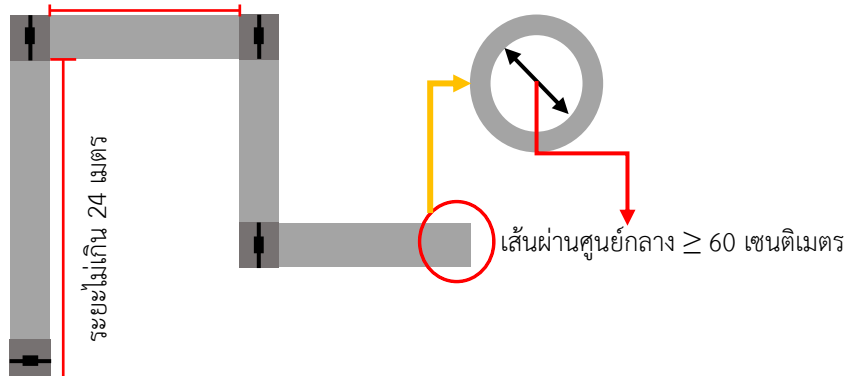
ท่อระบายน้ำ

ระยะไม่เกิน 12 เมตร



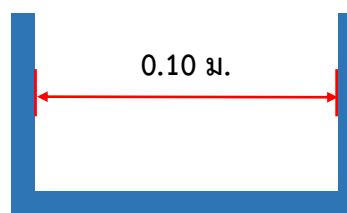
ขนาดท่อ ≥ 10 เซนติเมตร

ระยะไม่เกิน 24 เมตร

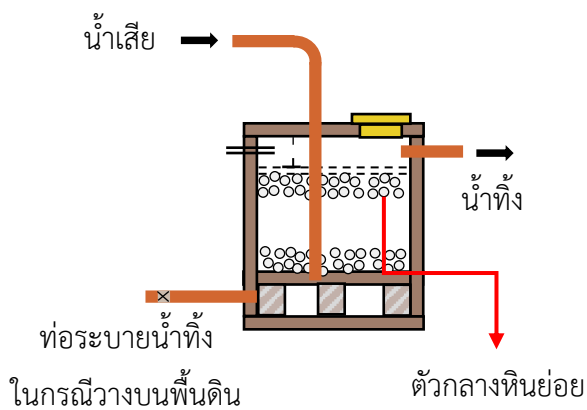
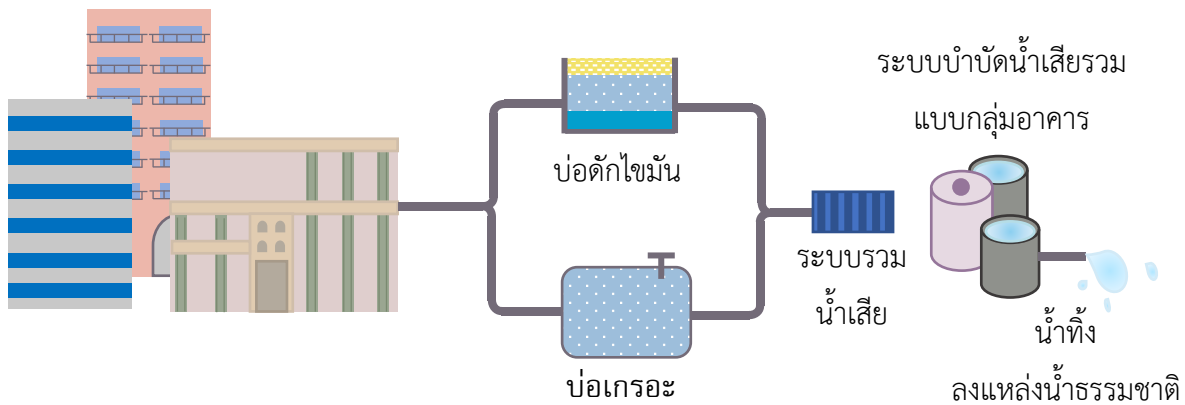


ขนาดท่อ ≥ 60 เซนติเมตร

ในกรณีที่เส้นทางระบายน้ำแบบอื่นต้องมีความกว้างภายในที่ขอบบนสุดไม่น้อยกว่า 0.10 เมตร



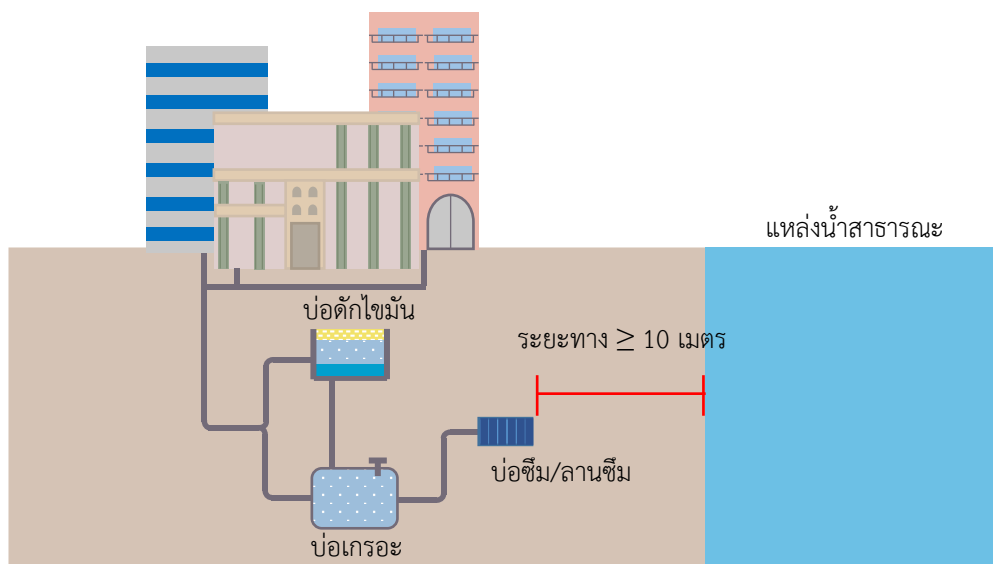
หมายเหตุ ระบบบำบัดน้ำเสียจากอาคารอาจเป็นระบบบ่อเกรอะ บ่อกรองแบบไร้อากาศ หรือระบบบำบัดแบบถังสำเร็จรูป



บ่อกรองแบบไร้อากาศ

ระบบบำบัดน้ำเสียแบบถังสำเร็จรูป

ระบบบำบัดน้ำเสียที่เป็นบ่อเกรอะ บ่อซึม ต้องอยู่ห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 10 เมตร



2.2.2.10 ระบบกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล



ระบบกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

1

อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีการจัดเก็บขยะมูลฝอย
โดยวิธีขนลำเลียงหรือทิ้งลงปล่องทิ้งมูลฝอย



2

การคิดปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในอาคารให้คิดจากอัตราการใช้ ดังต่อไปนี้

1. การใช้เพื่อการอยู่อาศัย ปริมาณมูลฝอยไม่น้อยกว่า 2.40 ลิตร ต่อคนต่อวัน
2. การใช้เพื่อการพาณิชย์กรรมหรือการอื่น ปริมาณมูลฝอยไม่น้อยกว่า 0.4 ลิตรต่อพื้นที่หนึ่ง ตารางเมตรต่อวัน

มูลฝอย หมายถึง มูลฝอยตามกฎหมายว่าด้วยสาธารณสุข
ที่พักมูลฝอย หมายถึง อุปกรณ์หรือสถานที่ที่ใช้สำหรับเก็บกักมูลฝอยเพื่อรอขนย้ายไปยังที่พักรวมมูลฝอย
ที่พักรวมมูลฝอย หมายถึง อุปกรณ์หรือสถานที่ที่ใช้สำหรับเก็บกักมูลฝอยเพื่อรอการขนไปกำจัด

3

อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
ต้องจัดให้มีที่พักรวมมูลฝอยที่มีลักษณะดังต่อไปนี้

1. มีขนาดความจุไม่น้อยกว่า 3 เท่าของปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในแต่ละวัน
2. ผนังต้องทำด้วยวัสดุถาวรและทนไฟ
3. พื้นผิวภายในต้องเรียบและกันน้ำซึม
4. มีการป้องกันกลิ่นและน้ำฝน
5. มีการระบายน้ำเสียจากมูลฝอยเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย
6. มีการระบายอากาศและป้องกันน้ำเข้า

ที่พักรวมมูลฝอยต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหารและสถานที่เก็บอาหารไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร แต่ถ้าที่พักรวมมูลฝอยมีขนาดความจุเกิน 3 ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าวไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร และสามารถขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก

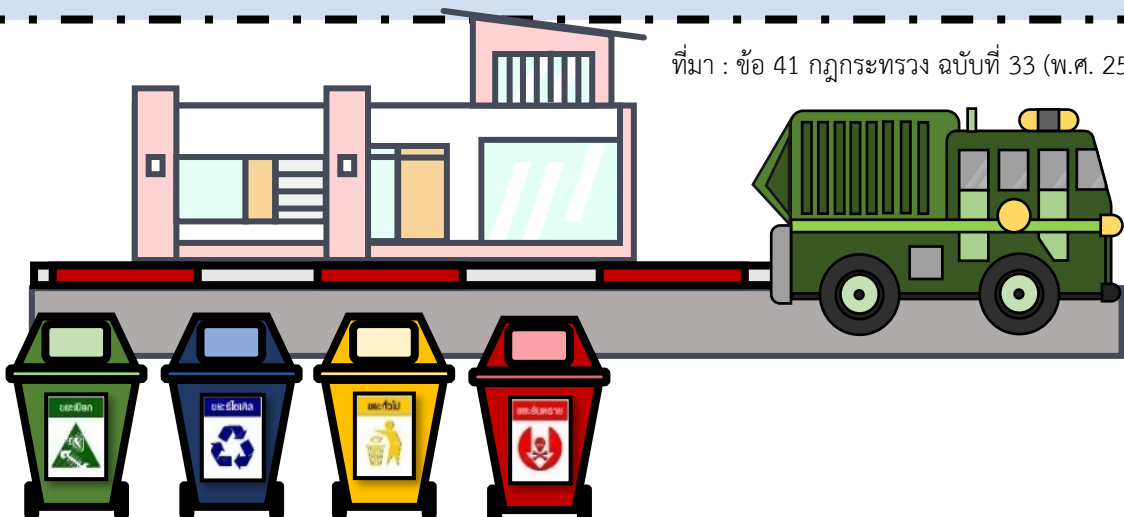
ที่มา : ข้อ 40 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ

4

ที่พักรวมมูลฝอยของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

1. ฝา ผนัง และประตูต้องแข็งแรงทนทาน ประตูต้องปิดได้สนิทเพื่อป้องกันกลิ่น
2. ขนาดเหมาะสมกับสถานที่และสะดวกต่อการทำความสะอาด

ที่มา : ข้อ 41 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ



5

ปล่องทิ้งมูลฝอยของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

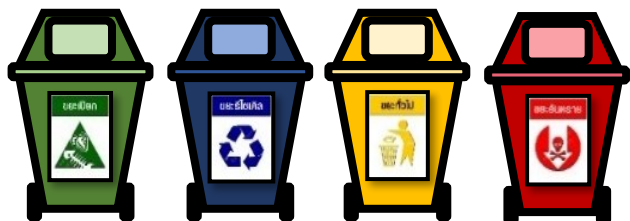
1. ทำด้วยวัสดุทนไฟ มีขนาดความกว้างแต่ละด้านหรือเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร ผิวภายในเรียบ ทำความสะอาดได้ง่ายและไม่มีส่วนใดที่จะทำให้มูลฝอยติดค้าง
2. ประตูหรือช่องทิ้งมูลฝอยต้องทำด้วยวัสดุทนไฟและปิดได้สนิทเพื่อป้องกันมิให้มูลฝอยปลิวย้อนกลับและติดค้างได้
3. มีการระบายอากาศเพื่อป้องกันกลิ่น
4. ปลายล่างของปล่องทิ้งมูลฝอยต้องมีประตูปิดสนิทเพื่อป้องกันกลิ่น

ที่มา : ข้อ 42 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ

อาคารที่ใช้เป็นตลาด โรงแรม ภัตตาคาร หรือสถานพยาบาล
ต้องจัดให้มีที่รองรับขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล โดยมีลักษณะดังต่อไปนี้

1. ผนังต้องทำด้วยวัสดุถาวรและทนไฟ
2. พื้นผิวภายในต้องเรียบและกันน้ำซึม
3. มีการป้องกันกลิ่นและน้ำฝน
4. มีการระบายน้ำเสียจากขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลลงสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย
5. มีการระบายอากาศและป้องกันน้ำเข้า
6. มีความจุไม่น้อยกว่า 1.2 ลิตรต่อพื้นที่ของอาคารหนึ่งตารางเมตร
7. ตั้งอยู่ในที่ที่สามารถขนย้ายขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลได้โดยสะดวก และต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหารและสถานที่เก็บอาหารไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ถ้าที่รองรับขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลมีขนาดจุเกินกว่า 3 ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าวไม่น้อยกว่า 10 เมตร

ที่มา : ข้อ 10 กฎกระทรวง ฉบับที่ 44 (พ.ศ. 2538)ฯ



2.3 ผู้ควบคุมงาน



ผู้ควบคุมงาน หมายความว่า ผู้ซึ่งรับผิดชอบในการอำนวยความสะดวก หรือควบคุมดูแลการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร



หน้าที่และความรับผิดชอบ

01

อำนวยความสะดวกหรือควบคุมการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร และการติดตั้งอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ประกอบอาคาร ให้เป็นไปตามแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่พึงกระทำตามวิชาชีพ

02

อำนวยความสะดวกหรือควบคุมให้มีการป้องกันอันตรายที่อาจเกิดต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกายหรือทรัพย์สิน ในสถานที่ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารและบริเวณข้างเคียงให้เป็นไปตามแผนงาน ขั้นตอนและวิธีการที่ผู้ดำเนินการกำหนดไว้

ที่มา : ข้อ 4 กฎกระทรวงกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ออกแบบ ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ผู้ครอบครองอาคาร และเจ้าของอาคาร พ.ศ. 2561



2.4 ผู้ดำเนินการ

ผู้ดำเนินการ หมายความว่า เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งกระทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารด้วยตนเอง และหมายความรวมถึงผู้ซึ่งตกลงรับกระทำการดังกล่าวไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม และผู้รับจ้างช่าง

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ดำเนินการ

01

วางแผนงาน ขั้นตอนและวิธีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารทั้งในส่วนของงานถาวรและงานชั่วคราว และเสนอแผนงาน ขั้นตอน และวิธีการดังกล่าวต่อเจ้าของอาคาร

ดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารตามแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

02

03

ดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารตามแผนงาน ขั้นตอน และวิธีการที่เจ้าของอาคารเห็นชอบและต้องดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้ จนกว่าการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จ

04

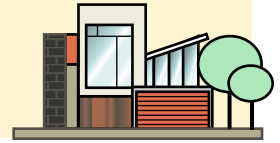
เสนอแผนงาน ขั้นตอน และวิธีการป้องกันอันตรายที่อาจเกิดต่อสุขภาพชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน ในสถานที่ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารและบริเวณข้างเคียงตามมาตรการที่ผู้ออกแบบกำหนดต่อเจ้าของอาคารก่อนนำไปดำเนินการ

05

จัดทำรายงานการดำเนินการอย่างน้อยเดือนละครั้งและเก็บไว้ ณ สถานที่ดำเนินการตลอดเวลา จนกว่าการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จ เพื่อให้ นายช่างหรือนายตรวจสามารถตรวจสอบได้

ในกรณีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารชุมนุมคน อาคารสาธารณะที่เป็นอาคารขนาดใหญ่ อาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องจัดทำแบบแปลนตามสร้างให้เจ้าของอาคารตรวจสอบและส่งมอบแบบแปลนตามสร้างที่ได้ตรวจสอบแล้วให้เจ้าของอาคารโดยแบบแปลนตามสร้างต้องระบุค่าน้ำหนักบรรทุกจรแต่ละพื้นที่ของอาคารและค่ามาตรฐานความปลอดภัยทางวิศวกรรมตามที่ผู้ออกแบบกำหนดไว้

06



ที่มา : ข้อ 5 กฎกระทรวงกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ออกแบบ ผู้ควบคุมงาน ผู้ครอบครองอาคาร และเจ้าของอาคาร พ.ศ. 2561

2.5 ผู้ตรวจสอบอาคาร

ผู้ตรวจสอบ หมายความว่า ผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น แล้วแต่กรณี ซึ่งได้ขึ้นทะเบียนไว้ตามพระราชบัญญัตินี้



หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ตรวจสอบอาคาร

ทำการตรวจสอบสภาพอาคาร
และอุปกรณ์ประกอบ
ตามแผนบริหารจัดการ
ของผู้ตรวจสอบ

01

จัดทำรายงานผล
การตรวจสอบสภาพอาคาร
และอุปกรณ์ประกอบ ให้แก่
เจ้าของอาคาร

02

หากพบว่ามียางรายการ
ไม่ผ่านเกณฑ์ ให้จัดทำ
ข้อเสนอแนะ และแนวทาง
การปรับปรุงแก้ไข
แก่เจ้าของอาคาร

03

การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารแบ่งเป็น 2 ประเภท ดังนี้ *

01

การตรวจสอบใหญ่ ให้กระทำทุกระยะ 5 ปี เป็นการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร อย่างน้อยต้องทำการตรวจสอบ ในเรื่องดังต่อไปนี้

● การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

- (ก) การต่อเติมตัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร
- (ข) การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกทุกบนพื้นอาคาร
- (ค) การเปลี่ยนสภาพการใช้อาคาร
- (ง) การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร
- (จ) การชำรุดสึกหรอของอาคาร
- (ฉ) การวิบัติของโครงสร้างอาคาร
- (ช) การทรุดตัวของฐานรากอาคาร

● การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

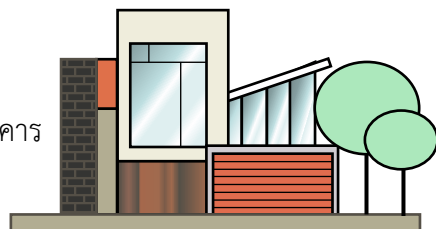
- (ก) ระบบบริการและอำนวยความสะดวก เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบลิฟต์ เป็นต้น
- (ข) ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม เช่น ระบบประปา ระบบระบายอากาศ เป็นต้น
- (ค) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย เช่น ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ระบบป้องกันฟ้าผ่า เป็นต้น

● การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร

- (ก) สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
- (ข) สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน
- (ค) สมรรถนะระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้

● การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

- (ก) แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร
- (ข) แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร
- (ค) แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร
- (ง) แผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร



ที่มา : ข้อ 13 (1), 17 กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548

02

การตรวจสอบประจำปี เป็นการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามแผนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปีที่ผู้ตรวจสอบได้จัดทำขึ้น ให้กระทำในช่วงปีระหว่างการตรวจสอบใหญ่เป็นประจำทุกปีในการตรวจสอบใหญ่ทุกครั้ง ผู้ตรวจสอบต้องจัดให้มี ดังนี้

- แผนปฏิบัติการการตรวจสอบบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร รวมทั้งคู่มือปฏิบัติการตามแผนดังกล่าวให้แก่เจ้าของอาคาร เพื่อเป็นแนวทางการตรวจสอบบำรุงรักษาและการบันทึกข้อมูลการตรวจสอบบำรุงรักษาอาคาร
- แผนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี รวมทั้งแนวทางการตรวจสอบตามแผนดังกล่าวให้แก่เจ้าของอาคาร เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี

ที่มา : ข้อ 13 (2), 14 กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548

2.6 เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคาร



“เจ้าของอาคาร” หมายความว่า ผู้มีกรรมสิทธิ์ในอาคารนั้น และหมายความรวมถึงเจ้าของโครงการผู้ทำสัญญาจ้างก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

หน้าที่และความรับผิดชอบของเจ้าของอาคาร

1

กำกับดูแลการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารและการติดตั้งอุปกรณ์ต่างๆ ที่ใช้ประกอบอาคาร รวมทั้งการรื้อถอนและเคลื่อนย้ายอาคาร ให้เป็นไปตามแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต

2

กำกับดูแลการวางแผนงาน ขั้นตอนและวิธีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารในส่วนของการถาวร และงานชั่วคราว

3

กำกับดูแลการจัดทำรายงานการดำเนินการของผู้ดำเนินการ

4

กำกับดูแลการป้องกันอันตรายที่อาจเกิดต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน ในสถานที่ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารและบริเวณข้างเคียง

5

กำกับดูแลให้ผู้ดำเนินการจัดทำแบบแปลนตามสร้าง

ที่มา : ข้อ 6 กฎกระทรวงกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ออกแบบ ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ผู้ครอบครองอาคาร และเจ้าของอาคาร พ.ศ. 2561



ผู้ครอบครองอาคาร หมายความว่ารวมถึง ผู้จัดการของนิติบุคคล อาคารชุดสำหรับทรัพย์สินส่วนกลางตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดด้วย

หน้าที่และความรับผิดชอบของเจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคาร

เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารประเภทอาคารชุมนุมคน อาคารสาธารณะที่เป็นอาคารขนาดใหญ่ อาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ มีหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังต่อไปนี้

01

จัดให้มีป้ายแสดงความจุจำนวนคนมากที่สุดที่สามารถเข้าใช้พื้นที่ในส่วนของอาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการชุมนุมคน โดยติดไว้ในตำแหน่งที่สามารถเห็นได้ชัดเจน

02

จัดเก็บแบบแปลนตามสร้างไว้ประจำอาคาร

03

จัดให้มีการบำรุงรักษาและทดสอบระบบความปลอดภัยให้พร้อมใช้งาน

ที่มา : ข้อ 7 กฎกระทรวงกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ออกแบบ ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ผู้ครอบครองอาคาร และเจ้าของอาคาร พ.ศ. 2561



2.7 ข้อกำหนดในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

การป้องกันอันตรายในสถานที่ ก่อสร้างและบริเวณข้างเคียง

กฎกระทรวงกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของ
ผู้ออกแบบ ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ผู้ครอบครองอาคาร
และเจ้าของอาคาร พ.ศ. 2561 จะเน้นในเรื่องของ
ความปลอดภัยในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน
และเคลื่อนย้ายอาคาร โดยแต่ละฝ่ายจะมีหน้าที่และ
ความรับผิดชอบตามลำดับดังนี้

กำหนดมาตรการเพื่อป้องกันอันตราย
ให้เป็นไปตามกฎหมายควบคุมอาคาร
และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ผู้ออกแบบ

เสนอแผนงาน ขั้นตอน และวิธีการ
ป้องกันอันตรายฯ ตามมาตรการที่
ผู้ออกแบบกำหนด ต่อเจ้าของอาคาร
ก่อนนำไปดำเนินการ

ผู้ดำเนินการ

อำนวยความสะดวกให้มีการป้องกัน
อันตรายให้เป็นไปตามแผนงาน ขั้นตอน
และวิธีการที่ผู้ดำเนินการกำหนดไว้

ผู้ควบคุมงาน

เจ้าของอาคาร

กำกับดูแลการป้องกันอันตราย

การตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์
ประกอบของอาคารเพื่อป้องกันอันตราย

ผู้ตรวจสอบ



01

อาคารของเอกชนที่จะต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อชีวิตร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก มีดังต่อไปนี้

- อาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- อาคารชุมนุมคน
- โรงมหรสพ
- โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
- สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ
- ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไปหรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 50 ตารางเมตรขึ้นไป หรือป้ายที่ติดหรือตั้งบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตารางเมตรขึ้นไป

02

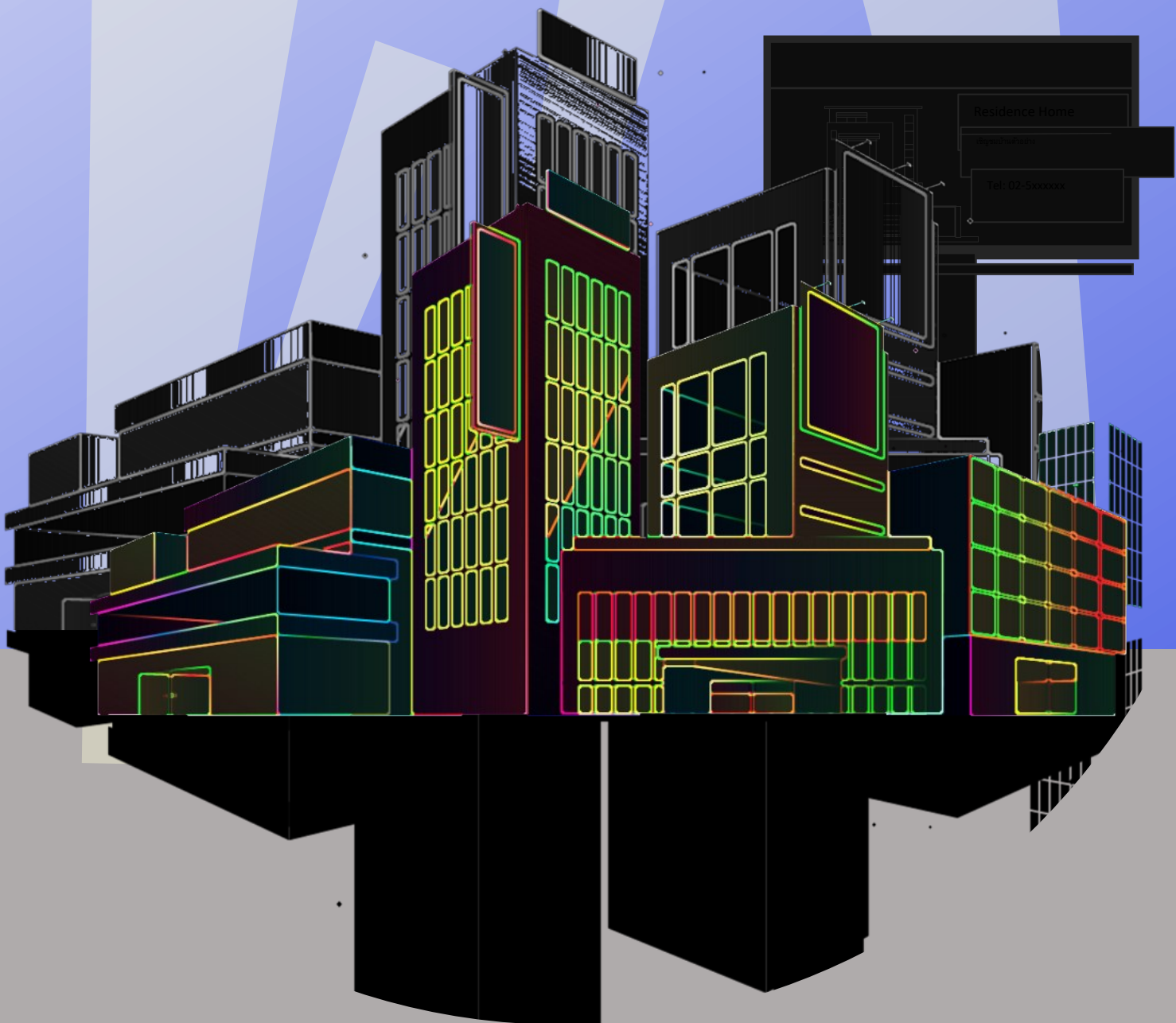
เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารหรือผู้ดำเนินการที่ได้ทำการประกันภัยแล้ว ให้แสดงสำเนาทะเบียนกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารนั้น

03

ให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารหรือผู้ดำเนินการ ที่มีอยู่ก่อนวันที่ กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอกภายใน 180 วันนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ มีผลใช้บังคับ

ที่มา : ข้อ 1 2 และ 3 กฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคารที่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคาร หรือผู้ดำเนินการต้องทำการประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก พ.ศ. 2548

ส่วนที่ 3 ข้อกำหนดเกี่ยวกับ
การควบคุมอาคารที่เป็นเรื่องเฉพาะ



3.1 การอนุญาตให้ใช้อาคาร
เพื่อประกอบกิจการเกี่ยวกับ

โรงมหรสพ

(เฉพาะการพิจารณาของคณะกรรมการโรงมหรสพ)

3.1.1 นิยามที่เกี่ยวข้องกับกฎกระทรวงที่ควรรู้

คำศัพท์	ความหมาย
โรงมหรสพ	อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือการแสดงรื่นเริงอื่นใด และมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชมการแสดงนั้น เป็นปกติธุระ โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม
ความกว้างสุทธิ	ความกว้างที่วัดจากจุดหนึ่งไปยังอีกจุดหนึ่งโดยปราศจากสิ่งใด ๆ กีดขวาง
ความจุคน	จำนวนผู้เข้าชมมากที่สุดที่สามารถใช้พื้นที่ของโรงมหรสพ
ทางหนีไฟ	ทางออกและแนวทางออกเพื่อให้คนออกจากอาคารเมื่อเกิดอัคคีภัย โดยจะต้องเป็นเส้นทางซึ่งต่อเนื่องกันเพื่อออกจากภายในอาคาร ไปสู่บันไดหนีไฟหรือที่เปิดโล่งภายนอกอาคารที่ระดับพื้นดิน
คณะกรรมการ	คณะกรรมการพิจารณาการประกอบกิจการโรงมหรสพในเขตกรุงเทพมหานคร หรือคณะกรรมการพิจารณาการประกอบกิจการโรงมหรสพในเขตจังหวัดอื่นแล้วแต่กรณี
ใบอนุญาต	ใบอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพ
ถนนสาธารณะ	ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่

THEATER

Coming soon

TICKETS

Coming soon

3.1.2 ประเภทของโรงมหรสพ

โรงมหรสพแบ่งออกเป็น 5 ประเภท

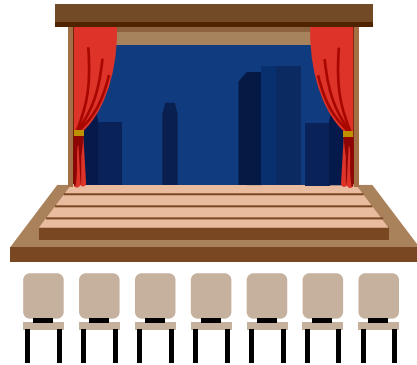
ก

โรงมหรสพประเภท ก หมายถึง โรงมหรสพที่เป็นอาคารเดี่ยว ซึ่งมีการจัดที่นั่งคนดูในลักษณะยึดติดกับพื้น เช่น ศาลาเฉลิมกรุง สยามนิรมิต เป็นต้น



ข

โรงมหรสพประเภท ข หมายถึง โรงมหรสพที่เป็นอาคารเดี่ยว ซึ่งไม่มีการจัดที่นั่งคนดูในลักษณะยึดติดกับพื้น เช่น คาไลโซเอเชียติก เดอะริเวอร์ฟรอนท์



ค

โรงมหรสพประเภท ค หมายถึง โรงมหรสพที่ตั้งอยู่ในอาคารที่ประกอบกิจการหลายประเภทรวมกัน ซึ่งมีการจัดที่นั่งคนดูในลักษณะยึดติดกับพื้น เช่น โรงหนังตามห้างสรรพสินค้า



ง

โรงมหรสพประเภท ง หมายถึง โรงมหรสพที่ตั้งอยู่ในอาคารที่ประกอบกิจการหลายประเภทรวมกัน ซึ่งไม่มีการจัดที่นั่งคนดูในลักษณะยึดติดกับพื้น เช่น รอยัลพารากอนฮอลล์ TRUE ICON HALL เป็นต้น

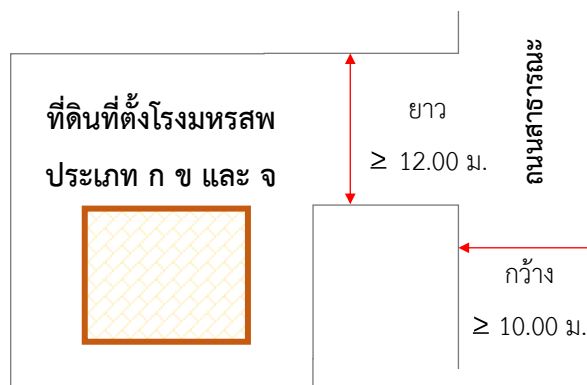
จ

โรงมหรสพประเภท จ หมายถึง โรงมหรสพที่ตั้งอยู่กลางแจ้งซึ่งมีรั้วที่ถาวรหรือมีลักษณะมั่นคงแข็งแรงกั้นขอบเขตโรงมหรสพและมีพื้นที่ภายในขอบเขตโรงมหรสพตั้งแต่ 150 ตารางเมตรขึ้นไป

ที่มา: ข้อ 2 กฎกระทรวงว่าด้วยการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพ ประเภทและระบบความปลอดภัยของโรงมหรสพ และอัตราค่าธรรมเนียมสำหรับการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพ พ.ศ. 2550

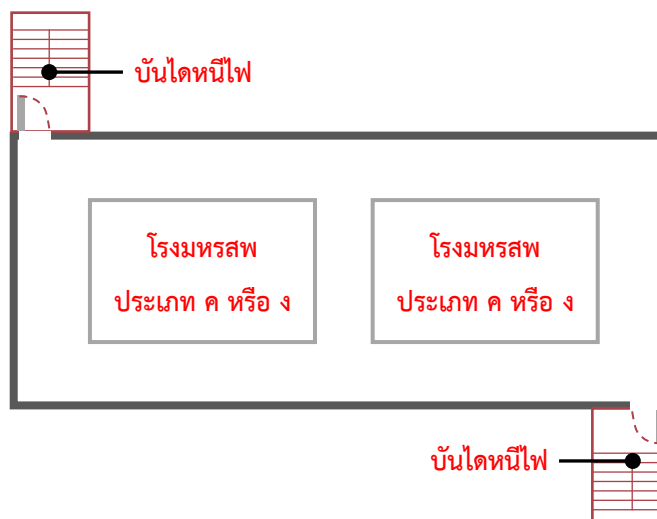
3.1.3 ลักษณะของสถานที่ตั้งโรงพยาบาล

- ก โรงพยาบาลต้องตั้งอยู่ในระดับไม่ต่ำกว่าระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง
- ข โรงพยาบาลประเภท ก ประเภท ข และประเภท จ ต้องตั้งอยู่ในที่ดินที่มีด้านใดด้านหนึ่งของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร และที่ดินด้านนั้นต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร



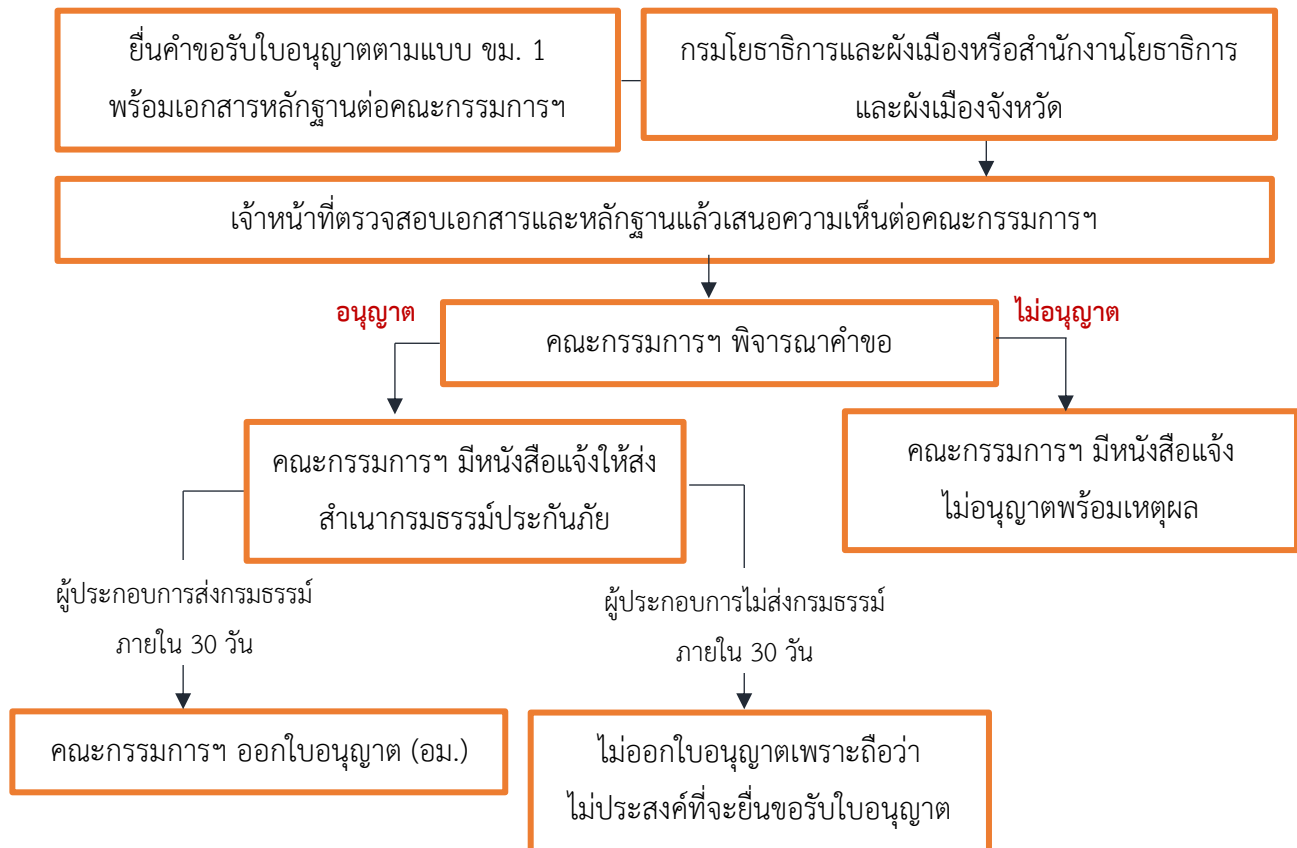
- ค โรงพยาบาลประเภท ค และประเภท ง ต้องตั้งอยู่ในตำแหน่งที่มีบันไดหนีไฟ หรือทางหนีไฟจากโรงพยาบาลเพื่อออกสู่ภายนอกอาคารได้อย่างน้อยสองทาง และบันไดหนีไฟ หรือทางหนีไฟต้องมีขีดความสามารถในการระบายคนที่จะออกจากโรงพยาบาลไปสู่ภายนอกอาคารได้ในระยะเวลา 1 ชั่วโมง

ตัวอย่างตำแหน่งบันไดหนีไฟภายในอาคารโรงพยาบาล



ที่มา: ข้อ 3 กฎกระทรวงว่าด้วยการอนุญาตให้เข้าอาคารเพื่อประกอบกิจการโรงพยาบาล ประเภทและระบบความปลอดภัยของโรงพยาบาล และอัตราค่าธรรมเนียมสำหรับการอนุญาตให้เข้าอาคารเพื่อประกอบกิจการโรงพยาบาล พ.ศ. 2550

3.1.4 ขั้นตอนการยื่นคำขออนุญาต



➤ เอกสารหลักฐานต่าง ๆ ของแบบ ขม.1

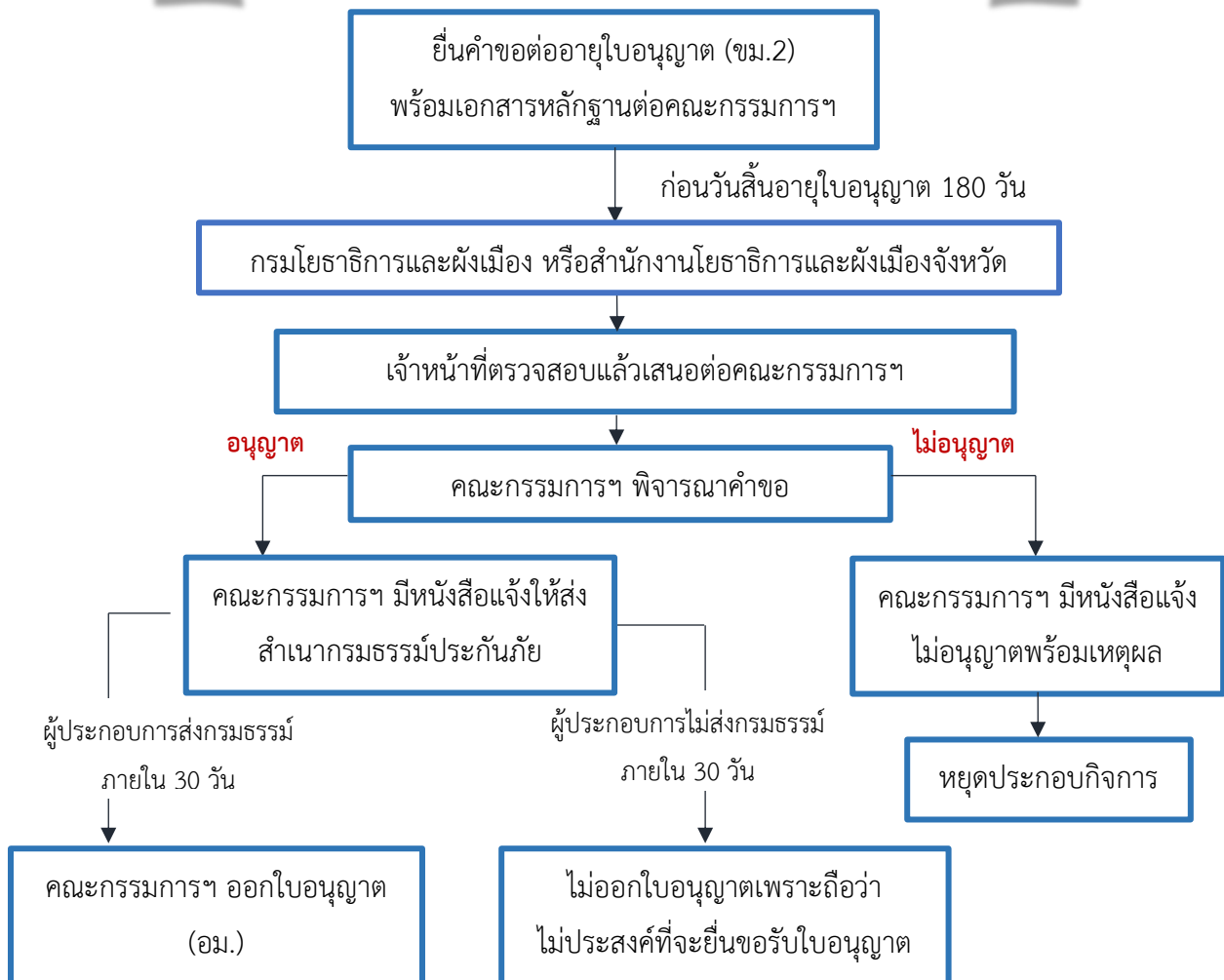
1. ใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น
2. แผนผังบริเวณและแบบแปลนของโรงมหรสพที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น
3. แผนผังบริเวณ แผนผังพื้นที่ห้องฉาย แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน จำนวน 3 ชุด (ในกรณีที่โรงมหรสพหลายโรงอยู่ในชั้นเดียวกันและเป็นเจ้าของเดียวกัน อนุญาตให้ใช้แผนผังบริเวณร่วมกัน)
4. รายการคำนวณโครงสร้างและรายการคำนวณการระบายคนออกจากโรงมหรสพ
5. เอกสารแสดงการเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารที่ประสงค์จะขอใช้เพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพ
6. หนังสือมอบอำนาจจากเจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคาร และสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนหรือบัตรอื่นซึ่งใช้แทนบัตรประจำตัวประชาชนได้ของผู้รับมอบอำนาจ (ในกรณีที่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารไม่ได้มาดำเนินการขออนุญาตด้วยตนเอง)
7. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาต ที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)
8. เอกสารแสดงคุณสมบัติของผู้ดูแลระบบความปลอดภัยและการป้องกันอันตรายของโรงมหรสพ

➤ เอกสารหลักฐานต่าง ๆ ของแบบ ขม.1

9. เมื่อได้รับแจ้งจากคณะกรรมการฯ ภายใน 30 วัน ให้จัดส่งสำเนากรมธรรม์ประกันภัย จะต้องเป็นการประกันความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก โดยมีจำนวนเงินคุ้มครองกรณีเสียชีวิตหรือทุพพลภาพถาวรไม่ต่ำกว่าหนึ่งแสนบาทต่อคน ค่ารักษาพยาบาลไม่ต่ำกว่าหนึ่งแสนบาทต่อคน รวมกันแล้วไม่น้อยกว่าห้าแสนบาทต่อครั้งและมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่าสามปี

ที่มา: ข้อ 4-8 กฎกระทรวงว่าด้วยการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรมหรสพ ประเภทและระบบความปลอดภัยของโรงแรมหรสพ และอัตราค่าธรรมเนียมสำหรับการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรมหรสพ พ.ศ. 2550

3.1.5 ขั้นตอนการต่ออายุใบอนุญาต

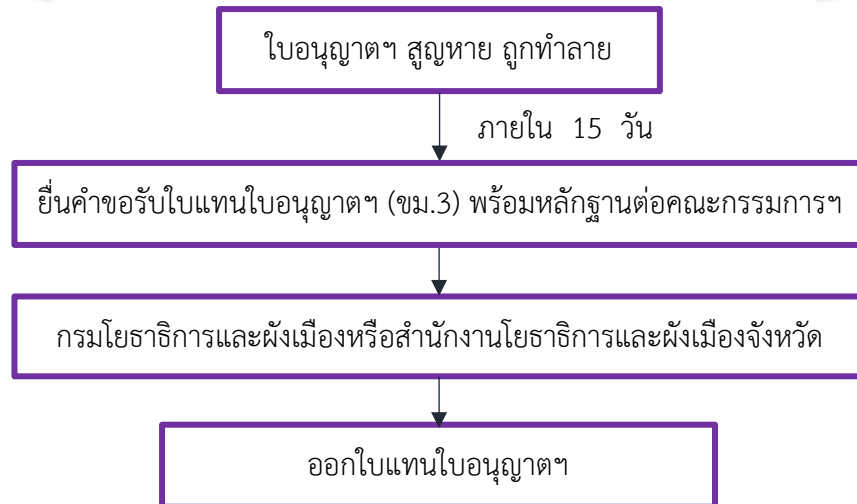


- เอกสารหลักฐานต่าง ๆ ของแบบ ขม. 2

1. ใบอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรมหรสพฉบับปัจจุบันหรือใบแทนใบอนุญาตฉบับปัจจุบัน
2. ในกรณีผู้ขอต่ออายุใบอนุญาตเป็นนิติบุคคล
 - (ก) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาต ที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน
 - (ข) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนหรือบัตรอื่นซึ่งใช้แทนบัตรประจำตัวประชาชนได้ของผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาต
 - (ค) สำเนาทะเบียนบ้าน
3. แผนผังบริเวณ แผนผังพื้นที่ห้องฉาย แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน จำนวน 3 ชุด (ในกรณีที่โรงแรมหลายโรงอยู่ในชั้นเดียวกันและเป็นเจ้าของเดียวกัน อนุญาตให้ใช้แผนผังบริเวณร่วมกัน)
4. รายการคำนวณ (ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผังโรงแรมหรสพและจำนวนที่นั่ง)
5. เอกสารแสดงการเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารที่ประสงค์จะขอใช้เพื่อประกอบกิจการโรงแรมหรสพ
6. หนังสือมอบอำนาจจากเจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารและสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนหรือบัตรอื่นซึ่งใช้แทนบัตรประจำตัวประชาชนได้ของผู้รับมอบอำนาจ (ในกรณีที่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารไม่ได้มาดำเนินการขออนุญาตด้วยตนเอง)
7. เอกสารแสดงคุณสมบัติของผู้ดูแลระบบความปลอดภัยและการป้องกันอันตรายของโรงแรมหรสพ

ที่มา: ข้อ 9 กฎกระทรวงว่าด้วยการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรมหรสพ ประเภทและระบบความปลอดภัยของโรงแรมหรสพ และอัตราค่าธรรมเนียมสำหรับการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรมหรสพ พ.ศ. 2550

3.1.6 ขั้นตอนการออกใบแทน/ใบอนุญาต

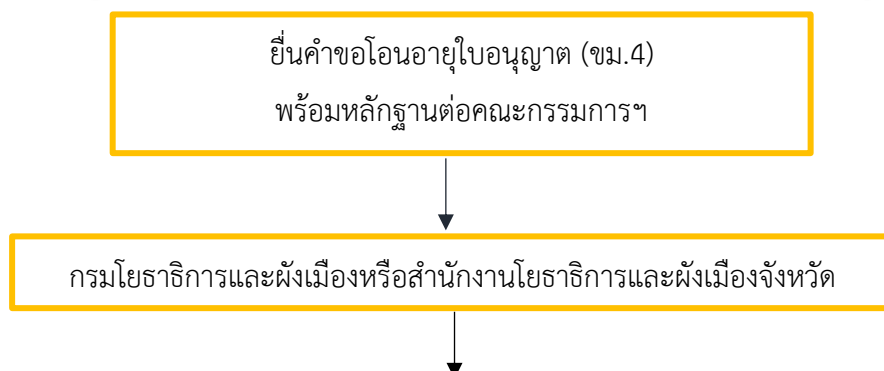


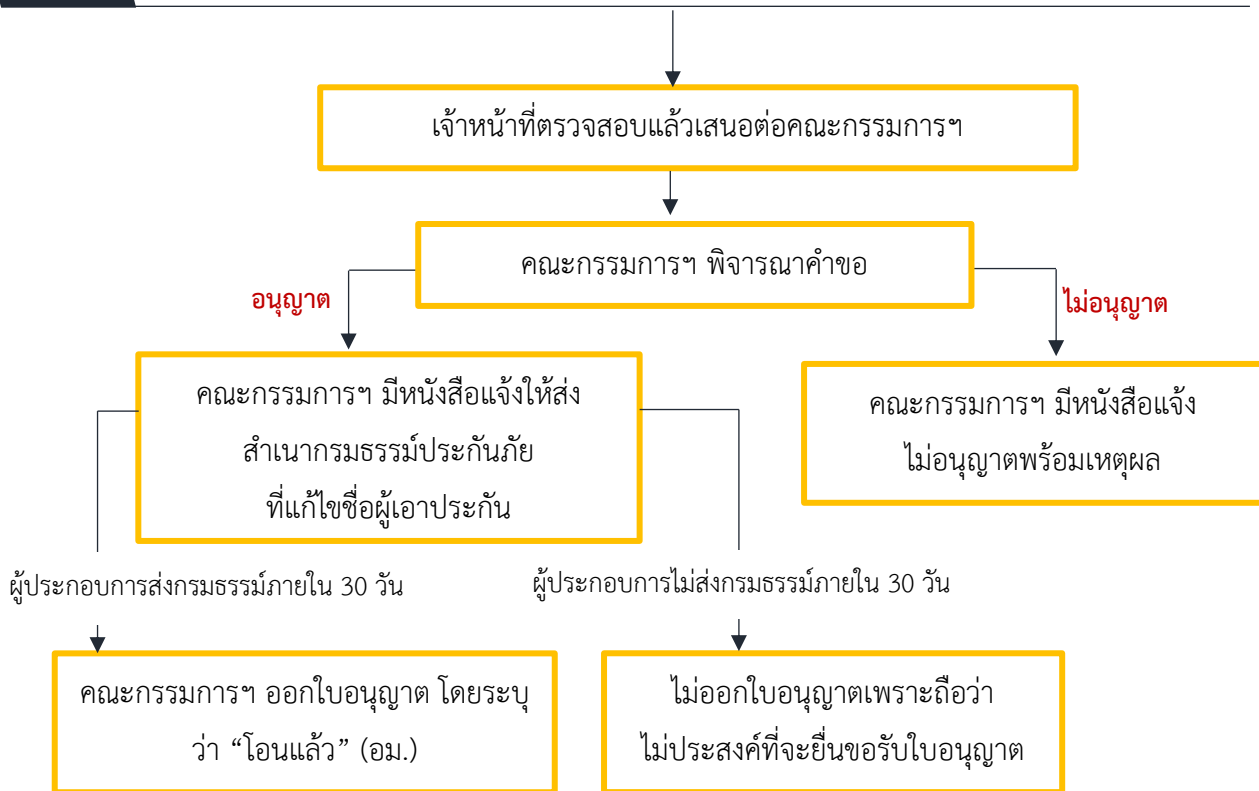
• เอกสารหลักฐานต่าง ๆ ของแบบ ขม. 3

1. ใบแจ้งความว่าใบอนุญาตสูญหายของสถานีตำรวจแห่งท้องที่ที่ใบอนุญาตนั้นสูญหาย (ในกรณีที่ใบอนุญาตสูญหาย)
2. ใบอนุญาตที่ถูกทำลายหรือชำรุดบางส่วน (ในกรณีที่ใบอนุญาตถูกทำลายหรือชำรุดบางส่วน)

ที่มา: ข้อ 10 กฎกระทรวงว่าด้วยการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรมหรสพ ประเภทและระบบความปลอดภัยของโรงแรมหรสพ และอัตราค่าธรรมเนียมสำหรับการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรมหรสพ พ.ศ. 2550

3.1.7 ขั้นตอนการโอนใบอนุญาต





• เอกสารหลักฐานต่าง ๆ

1. ใบอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรมหรสพ (อม.)
2. หนังสือมอบอำนาจจากผู้ขอโอนใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาต และสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนหรือบัตรอื่นที่ใช้แทนบัตรประจำตัวประชาชนได้ของผู้รับมอบอำนาจ (ในกรณีที่ผู้ขอโอนใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตไม่ได้มาดำเนินการขออนุญาตด้วยตนเอง)
3. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลของผู้ขอโอนใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขอโอนใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาต)
4. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขอโอนใบอนุญาตและผู้รับโอนใบอนุญาต
5. เอกสารอื่นๆ (ถ้ามี)

ที่มา: ข้อ 11 กฎกระทรวงว่าด้วยการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรมหรสพ ประเภทและระบบความปลอดภัยของโรงแรมหรสพ และอัตราค่าธรรมเนียมสำหรับการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรมหรสพ พ.ศ. 2550

3.1.8 แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบ

1. มาตรฐาน ขนาด ระยะ น้ำหนัก และหน่วยการคำนวณต่าง ๆ ให้ใช้มาตราเมตริก
2. แผนผังบริเวณให้ใช้มาตรฐานไม่เล็กกว่า 1 ใน 500 แสดงลักษณะที่ตั้งและขอบเขตพร้อมรายละเอียด
 - 2.1 แสดงขอบนอกของโรงมหรสพและอาคารที่โรงมหรสพนั้นตั้งอยู่
 - 2.2 ทางเดินจากโรงมหรสพไปยังบันไดหนีไฟ
 - 2.3 ลักษณะและขอบเขตของสถานที่ตั้งโรงมหรสพ และบริเวณที่ติดต่อกันโดยสังเขป พร้อมเครื่องหมายทิศ
 - 2.4 แสดงระดับของพื้นโรงมหรสพและความสัมพันธ์กับระดับทางหรือถนนสาธารณะที่ใกล้ที่สุด และระดับดิน
 - 2.5 แบบแปลนอาคารที่แสดงทางหนีไฟจากโรงมหรสพออกสู่ภายนอกอาคาร
3. แบบแปลนให้ใช้มาตรฐานไม่เล็กกว่า 1 ใน 100 โดยต้องแสดงรูปต่าง ๆ คือ แปลนพื้น รูปด้าน ไม่น้อยกว่า 2 ด้าน รูปตัดทางขวาง รูปตัดทางยาว ผังโครงสร้างอัฒจันทร์ที่นั่งและทางเดิน
4. รายการประกอบแบบแปลนให้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับคุณภาพและชนิดของวัสดุ
5. แบบแปลนระบบไฟฟ้า
6. ให้แสดงรายการคำนวณการระบายคนที่ออกจากโรงมหรสพไปสู่ภายนอกอาคารได้ในระยะเวลา 1 ชั่วโมง

ที่มา: ข้อ 12-14 กฎกระทรวงว่าด้วยการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพ ประเภทและระบบความปลอดภัยของโรงมหรสพ และอัตราค่าธรรมเนียมสำหรับการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพ พ.ศ. 2550

3.1.9 ข้อกำหนดเกี่ยวกับระบบความปลอดภัย

1. ต้องมีผู้ดูแลระบบความปลอดภัยและการป้องกันอันตรายของโรงมหรสพอย่างน้อย 1 คน (อายุ 20 ปีขึ้นไป) มีคุณสมบัติ
 - จบไม่ต่ำกว่า ปวช.สาขาไฟฟ้าหรือสาขาช่างยนต์
 - มีประสบการณ์ควบคุมดูแลโรงมหรสพไม่ต่ำกว่า 5 ปี

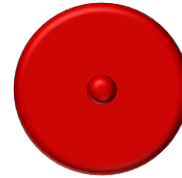


2. ต้องมีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าแสงสว่างหรือกำลังและต้องมีการเดินสายตามมาตรฐาน ดังนี้
 - มาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวงหรือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค หรือ
 - มาตรฐาน ว.ส.ท. หรือ
 - มาตรฐานอื่นที่กรมโยธาธิการและผังเมืองเห็นชอบ
 - ต้องมีสวิทช์ประธานสำหรับโรงมรสพโดยเฉพาะติดตั้งในสถานที่ที่สามารถเข้าถึงได้โดยง่าย
3. แผงสวิทช์วงจรย่อยทุกแผงของระบบไฟฟ้าต้องต่อลงดิน
4. ต้องมีระบบไฟฟ้าสำรอง สามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง

สำหรับเครื่องหมายแสดงทางฉุกเฉิน ทางเดิน บันได บันไดหนีไฟ ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้และไฟส่องสว่างสำหรับทางเดิน ห้องโถง บันได บันไดหนีไฟ แยกเป็นอิสระจากระบบไฟฟ้าปกติครอบคลุมพื้นที่โรงมรสพถึงบันไดหนีไฟ
5. ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ประกอบด้วย
 - กริ่งสัญญาณ
 - อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติและระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือ

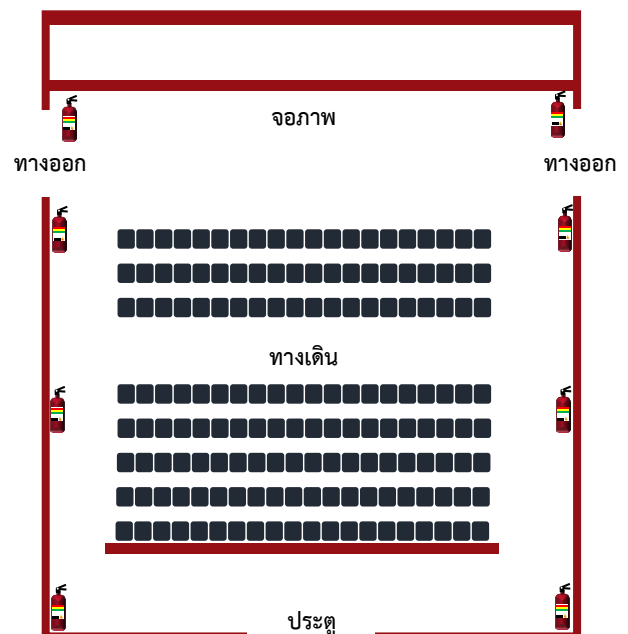
เพื่อให้กริ่งสัญญาณทำงาน

โดยถ้าโรงมรสพอยู่ในอาคารขนาดใหญ่ อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ต้องเชื่อมต่อสัญญาณของอาคารดังกล่าวด้วย
6. ต้องมีระบบป้องกันเพลิงไหม้ ซึ่งมีท่อจ่ายน้ำดับเพลิง ที่เก็บน้ำสำรอง ตู้ดับเพลิง และหัวรับน้ำดับเพลิงตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ (เว้นแต่โรงมรสพประเภท จ. (ที่อยู่กลางแจ้ง) ไม่ต้องทำ)
7. ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือหรือเครื่องดับเพลิงแบบยกหัว ตามมาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมที่มีความสามารถในการป้องกันอัคคีภัยได้ ไม่น้อยกว่าความสามารถเทียบเท่า 4A และ 10B และมีขนาดบรรจุไม่น้อยกว่า 15 ปอนด์ หรือ 6.8 กิโลกรัม ตามตำแหน่งดังนี้

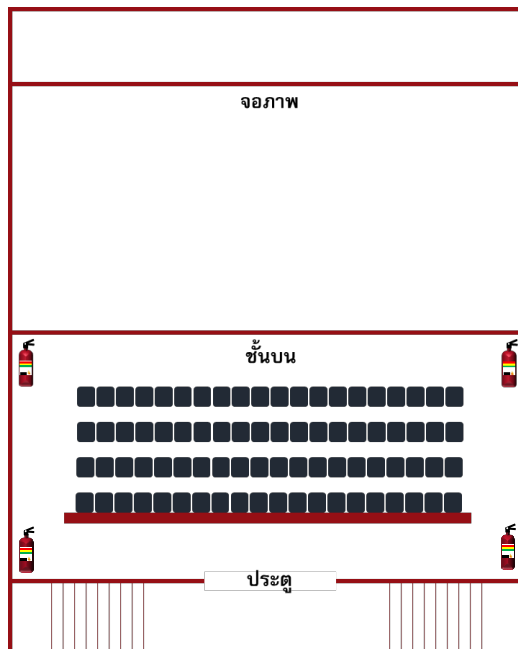


7.1 ที่นั่งคนดูชั้นล่าง

- ติดตั้งไว้ที่ผนังโรงมรสพอยู่ด้านหลังจอหรือบนเวที อย่างน้อยข้างละ 1 เครื่อง
- ติดตั้งไว้ที่ผนังโรงมรสพหน้าที่นั่งคนดูแถวหน้าสุด อย่างน้อยข้างละ 1 เครื่อง
- ต้องติดตั้งไว้ที่ผนังโรงมรสพประมาณกึ่งกลางที่นั่งคนดู อย่างน้อยข้างละ 1 เครื่อง
- ต้องติดไว้ที่ผนังโรงมรสพ หลังที่นั่งคนดูแถวหลังสุด อย่างน้อยข้างละ 1 เครื่อง

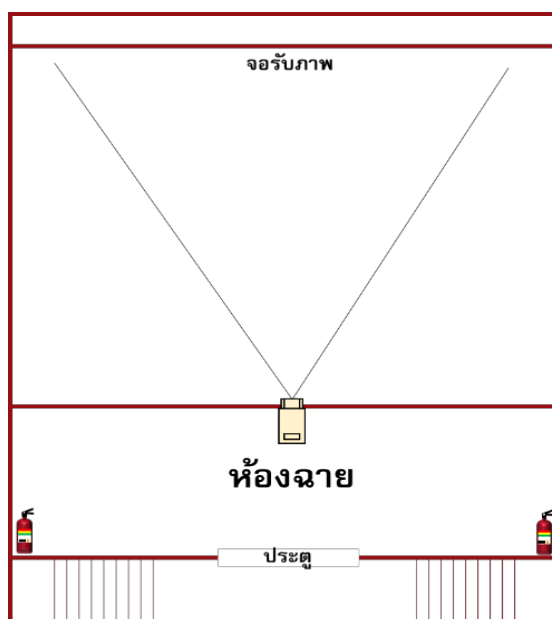


7.2 ที่บริเวณที่นั่งคนดูชั้นบน



ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือไว้ที่ผนังหน้าที่นั่งคนดูและหน้าสุดอย่างน้อยข้างละ 1 เครื่อง และหลังที่นั่งคนดูแถวหลังสุดอย่างน้อยข้างละ 1 เครื่อง

7.3 บริเวณห้องฉาย



ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือไว้อย่างน้อย 2 เครื่อง

7.4 สำหรับโรงมหรสพที่ตั้งอยู่กลางแจ้ง (ประเภท จ)

- ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือไม่น้อยกว่า 2 เครื่องต่อพื้นที่ 1,000 ตารางเมตร และเพิ่มอีก 1 เครื่องต่อพื้นที่ 250 ตารางเมตร ที่เพิ่มขึ้น
- ต้องติดตั้งส่วนเครื่องดับเพลิงแบบมือถือบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร

8. โรงมหรสพประเภทอาคารเดี่ยวที่เป็นอาคารขนาดใหญ่ และโรงมหรสพที่ตั้งอยู่ในอาคารขนาดใหญ่ อาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติที่สามารถทำงานด้วยตัวเองทันทีเมื่อเกิดเพลิงไหม้ และครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมด
9. อาคารใดที่มีโรงมหรสพตั้งอยู่ตั้งแต่ชั้นที่ 2 ขึ้นไปต้องจัดให้มีบันไดหนีไฟ ให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ซึ่งออกตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเกี่ยวกับอาคารสูง
10. ทางหนีไฟต้องมีส่วนปิดล้อมที่กันไฟและควันเข้าไปได้และทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง และมีประตูหนีไฟที่มีความกว้าง ระบบระบายอากาศ ระบบอัดลมภายใน แสงสว่างจากไฟฟ้าฉุกเฉินและป้ายบอกทางหนีไฟ เช่นเดียวกับบันไดหนีไฟตามกฎกระทรวงซึ่งออกตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเกี่ยวกับอาคารสูง
11. โรงมหรสพที่มีการจัดที่นั่งยึดติดกับพื้น ต้องมีแสงไฟตลอดทางเดินระหว่างแถวที่นั่งหรือทางเดินแต่ละชั้นบันได
12. ต้องมีป้ายบอกทางหนีไฟที่ชัดเจน ซึ่งพาคนไปสู่บันไดหนีไฟหรือทางหนีไฟ โดยมีขนาดตัวอักษรไม่เล็กกว่า 10 เซนติเมตร
13. ผนังโรงมหรสพจะต้องมีอัตราทนไฟได้ ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง (ยกเว้นโรงมหรสพกลางแจ้ง)
14. ประตูทางออกโรงมหรสพจะต้องสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลาที่มีคนดูอยู่ข้างใน
15. วัสดุตกแต่งภายในโรงมหรสพและทางเดินภายนอกโรงมหรสพต้องมีคุณสมบัติ
 - ไม่ติดไฟหรือลุกไหม้ เมื่อถูกไฟที่อุณหภูมิไม่น้อยกว่า 750 องศาเซลเซียส ตามมาตรฐาน ASTM E136 หรือมาตรฐานอื่นที่กรมโยธาธิการและผังเมืองเห็นชอบ
 - ไม่ลามไฟและไม่กระจายควัน มีอัตราการลามไฟไม่เกิน 75 และอัตราการกระจายควันไม่เกิน 450 ตามมาตรฐานเอ็นเอฟพีเอ 101-2000 (NFPA 101-2000) หรือมาตรฐานอื่นตามที่กรมโยธาธิการและผังเมืองเห็นชอบ
16. สายไฟ สายสัญญาณต่าง ๆ ให้เดินในท่อโลหะตามมาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม แต่ถ้าใช้สายไฟทนไฟ 1 ชั่วโมง ไม่ต้องเดินในท่อก็ได้



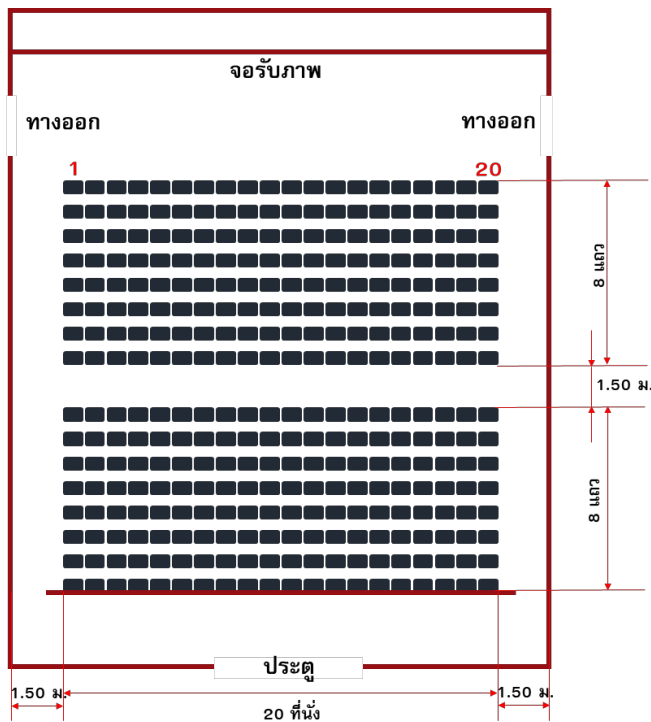
ที่มา: ข้อ 15-30 กฎกระทรวงว่าด้วยการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพ ประเภทและระบบความปลอดภัยของโรงมหรสพ และอัตราค่าธรรมเนียมสำหรับการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพ พ.ศ. 2550



3.1.10 การจัดที่นั่งคนดู

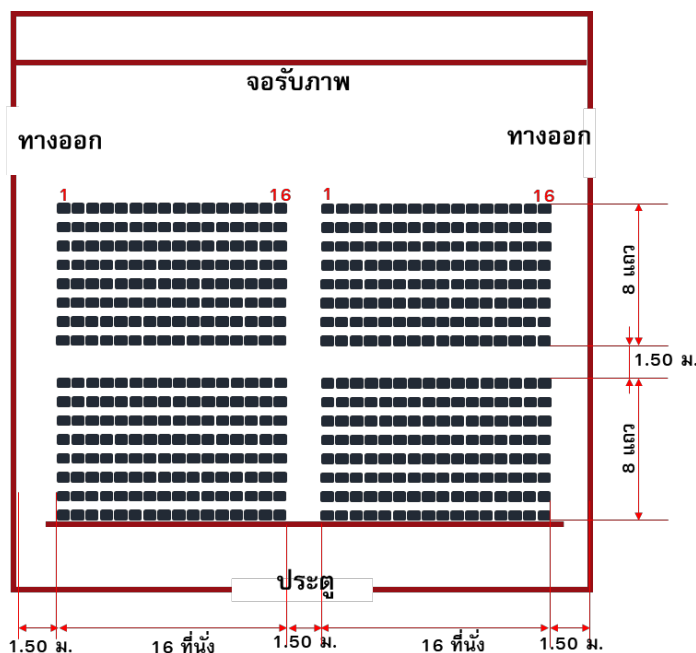
โรงมหรสพที่จัดที่นั่งยึดติดกับพื้นต้องมีการจัดที่นั่ง ดังนี้

1. การจัดที่นั่งคนดูยาวติดต่อกันได้ไม่เกิน 20 ที่นั่ง



ตัวอย่างการจัดที่นั่งคนดูติดต่อกัน
ไม่เกิน 20 ที่นั่ง

2. การจัดที่นั่งติดต่อกันตลอดแถวมากกว่า 1 ตอน และที่นั่งปลายสุดทั้ง 2 ด้านติดทางเดินให้จัดที่นั่งติดต่อกันไม่เกิน 16 ที่นั่ง



ตัวอย่างการจัดที่นั่งคนดูมากกว่า 1 ตอน
ไม่เกิน 16 ที่นั่ง

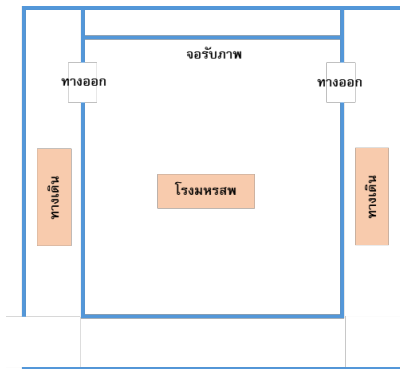
3.1.11 จำนวนประตูทางออก

การคำนวณความจุคนดู สำหรับโรงมหรสพที่มีการจัดที่นั่งเพื่อคำนวณประตูทางออก ให้นำตามจำนวนที่นั่ง

$$\text{ความจุคน} = \text{จำนวนที่นั่ง}$$

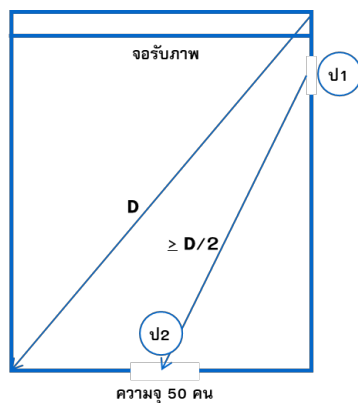
การคำนวณความจุคนดู สำหรับโรงมหรสพที่ไม่มีการจัดที่นั่งเพื่อคำนวณประตูทางออก ให้คำนวณโดยวิธีนี้

$$\text{ความจุคน} = \text{ขนาดของพื้นที่ห้องที่มีการแสดง} / 0.6$$



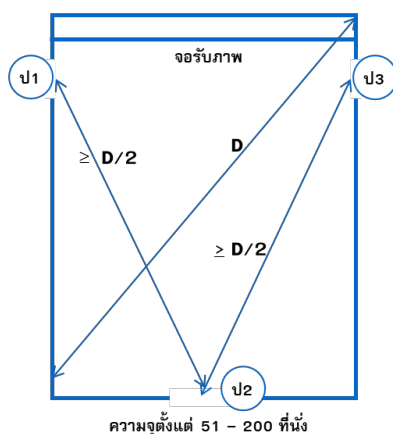
1. ทางออก หรือประตูที่อยู่ด้านข้างต้องอยู่ตรงกับแนวทางเดินตามขวาง

2. โรงมหรสพที่มีประตูตั้งแต่ 2 ประตู ต้องมีระยะของประตูไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเส้นทแยงมุมที่ยาวที่สุด

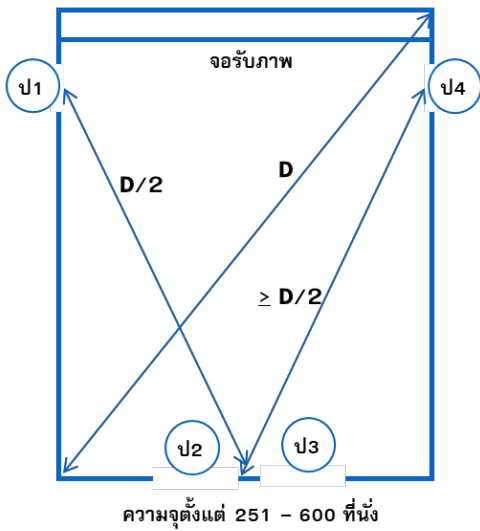


- มีความจุไม่เกิน 50 คน ต้องมีทางออก หรือประตูทางออก ไม่น้อยกว่า 2 แห่ง

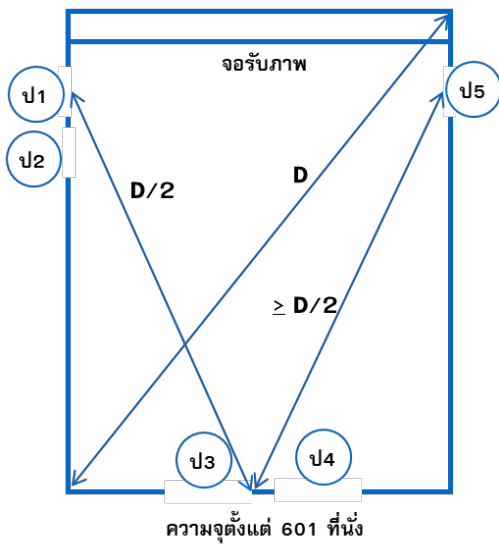
3. ในกรณีที่โรงมหรสพมีทางออกหรือประตูทางออกตั้งแต่ 3 แห่งขึ้นไปต้องจัดให้มีทางออกหรือประตูทางออกที่ผนังโรงมหรสพ 3 ด้าน ยกเว้นผนังด้านหลังจอร์ับภาพ และทางออกหรือประตูทางออกอย่างน้อย 2 แห่งต้องมีระยะห่างจากทางออกหรือประตูทางออกอื่นไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเส้นทแยงมุมที่ยาวที่สุดของโรงมหรสพ



- มีความจุตั้งแต่ 51 - 250 คน ต้องมีทางออก หรือประตูทางออก ไม่น้อยกว่า 3 แห่ง

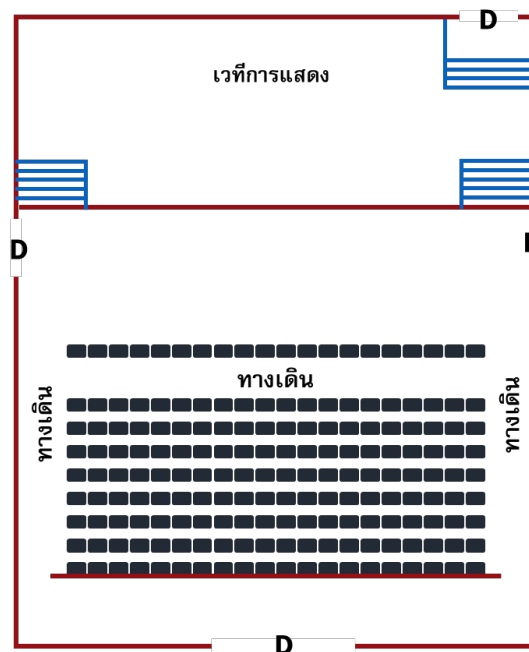


- มีความจุตั้งแต่ 251 - 600 คน ต้องมีทางออกหรือประตูทางออก ไม่น้อยกว่า 4 แห่ง



- มีความจุตั้งแต่ 601 คน ต้องมีทางออกหรือประตูทางออก ไม่น้อยกว่า 5 แห่ง

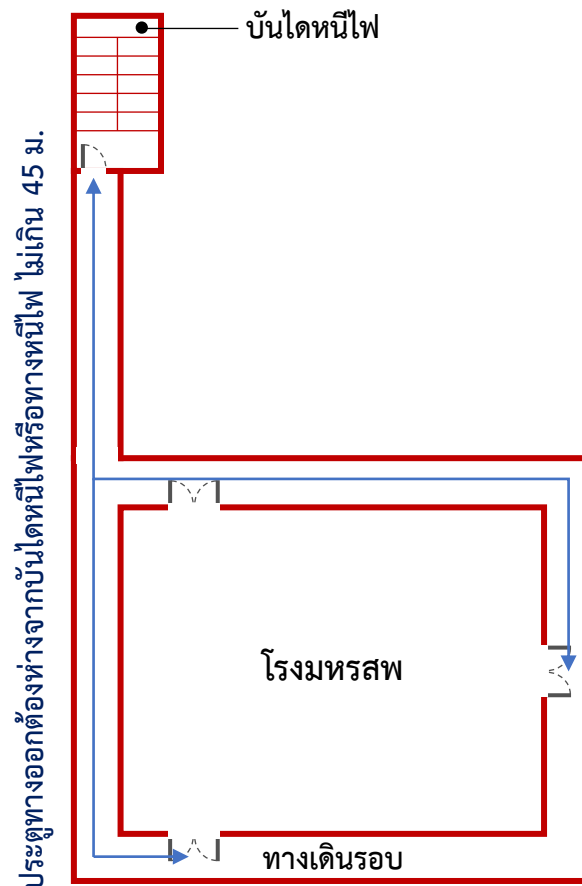
4. โรงมหรสพมีเวทีการแสดงจะต้องมีทางออกหรือประตูออกด้านหลังเวทีเพิ่มอีกอย่างน้อย 1 แห่ง



5. โรงมหรสพที่ตั้งอยู่ตั้งแต่ชั้นที่ 2 ขึ้นไป ต้องมีระยะห่างเมื่อวัดตามแนวทางเดิน

5.1 ที่นั่งทุกที่นั่งต้องห่างจากบันไดหนีไฟหรือทางหนีไฟ ไม่เกิน 60 เมตร

5.2 ประตูทางออกทุกบานต้องห่างจากบันไดหนีไฟหรือทางหนีไฟ ไม่เกิน 45 เมตร



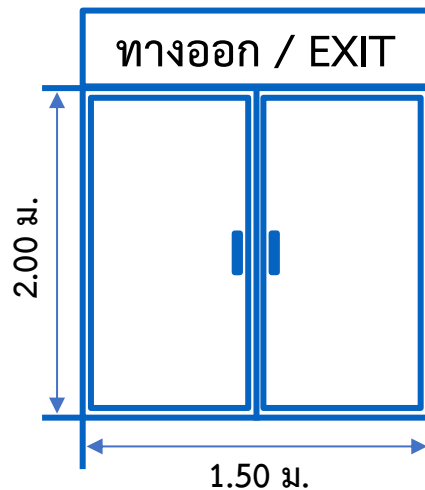
6. โรงมหรสพที่ตั้งอยู่ระดับพื้นดิน ประตูทางออกจากโรงมหรสพทุกบานจะต้องเปิดออกสู่ภายนอกอาคารโดยตรง หากไม่สามารถเปิดออกสู่ภายนอกโดยตรงต้องอยู่ห่างจากทางออกสู่ภายนอกอาคารไม่เกิน 45 เมตร เมื่อวัดตามแนวทางเดิน

7. โรงมหรสพที่ตั้งอยู่ในอาคารตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไปที่มีโถงเปิด (Atrium) ซึ่งไม่มีผนังปิดล้อม ต้องติดตั้งระบบควบคุมการแพร่กระจายควัน และระบบระบายควันที่สามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้

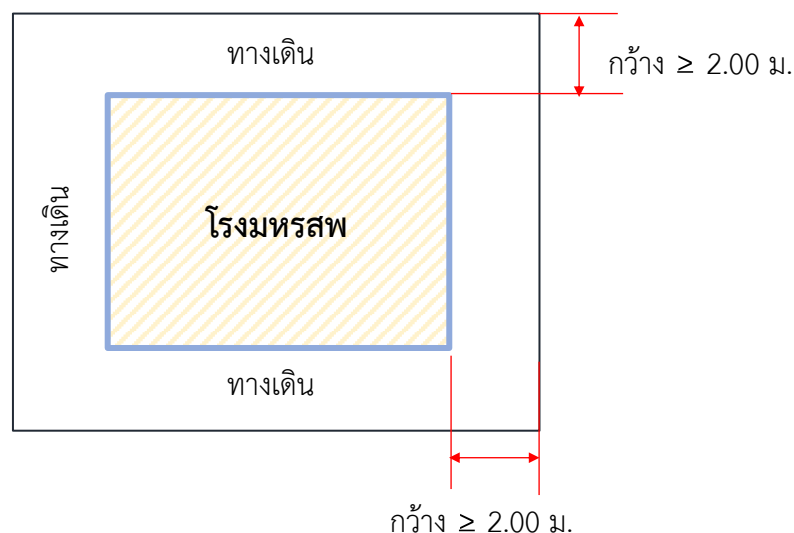
ที่มา: ข้อ 34-36 กฎกระทรวงว่าด้วยการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพ ประเภทและระบบความปลอดภัยของโรงมหรสพ และอัตราค่าธรรมเนียมสำหรับการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพ พ.ศ. 2550

3.1.12 ลักษณะของประตูทางออกโรงมหรสพ

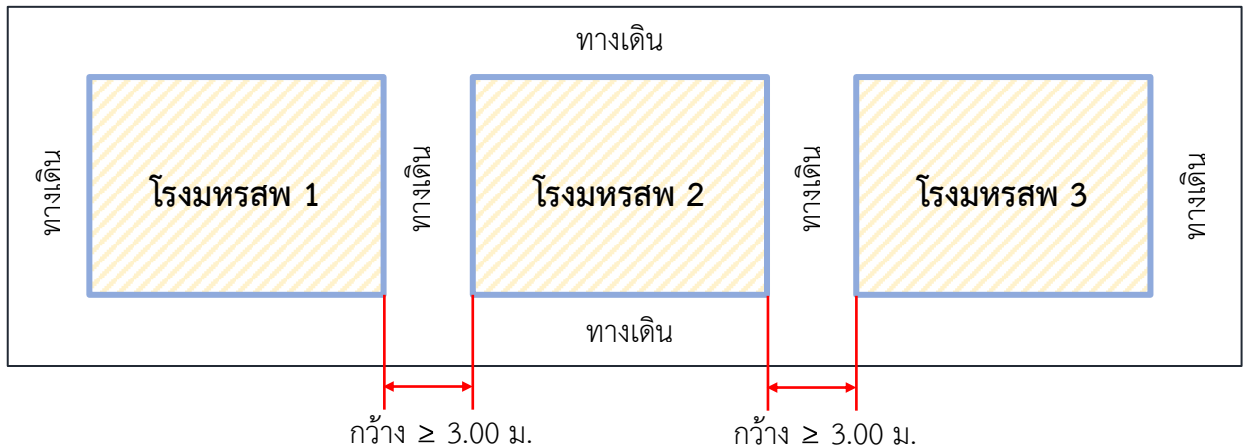
1. บานประตูเปิดออกสู่ภายนอกแล้วจะต้องไม่กีดขวางทางเดินหรือบันไดหรือชานพักบันได
2. บานประตูต้องมีอัตราการทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง
3. เหนือประตู หรือทางออกต้องมีป้ายบอกทางหนีไฟด้วยตัวอักษรว่า “ทางออก” พร้อมสัญลักษณ์ โดยตัวอักษรมีขนาดสูงไม่น้อยกว่า 15 เซนติเมตร



4. ประตูทางออก หรือ ทางออก ต้องมีขนาดสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 x 2.00 เมตร และความกว้างทุกประตูรวมกันต้องเป็นไปตามจำนวนที่นั่งคนดูในอัตราส่วน 1 เซนติเมตรต่อจำนวนที่นั่งคนดู 1 คน
5. ประตูทางออกอยู่ติดบันไดหนีไฟ จะต้องมีการชานพักหน้าประตูขนาดไม่น้อยกว่า 1.50 x 1.50 เมตร
6. ประตูทางออกหรือทางออกต้องไม่มีธรณีประตูหรือขอบกัน แต่ถ้ามีพื้นต่างระดับ พื้นด้านนอกต้องอยู่ต่ำกว่าพื้นด้านในไม่เกิน 2.5 เซนติเมตร
7. โรงมหรสพ ต้องมีทางเดินภายนอกโดยรอบโรงมหรสพ กว้างไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร หากเป็นโรงมหรสพที่อยู่ในอาคารประกอบกิจการหลายประเภทจะต้องเชื่อมต่อกับบันไดหนีไฟ หรือทางหนีไฟ

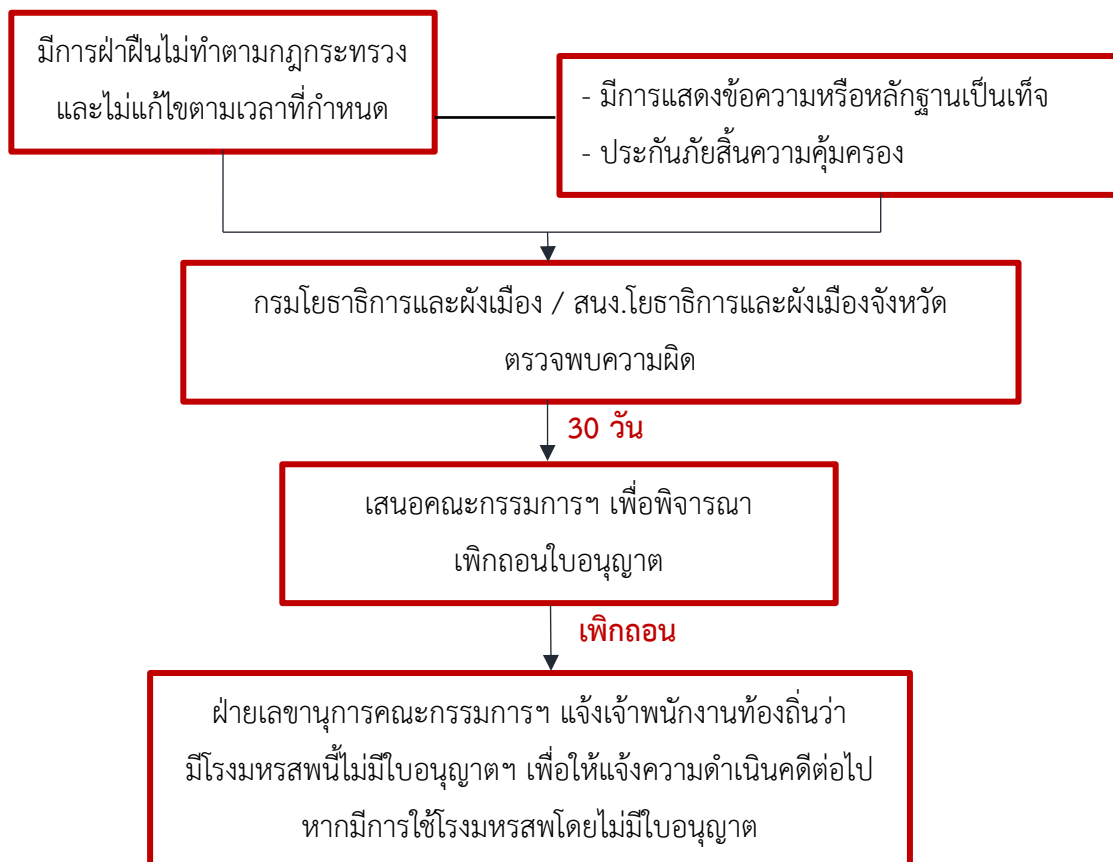


8. แต่ถ้าโรงแรมหรือหอพักมีหลายโรงอยู่ติดกัน ทางเดินภายนอกที่ใช้ร่วมกันต้องกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร



ที่มา: ข้อ 37-38 กฎกระทรวงว่าด้วยการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรมหอพัก ประเภทและระบบความปลอดภัยของโรงแรมหอพัก และอัตราค่าธรรมเนียมสำหรับการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรมหอพัก พ.ศ. 2550

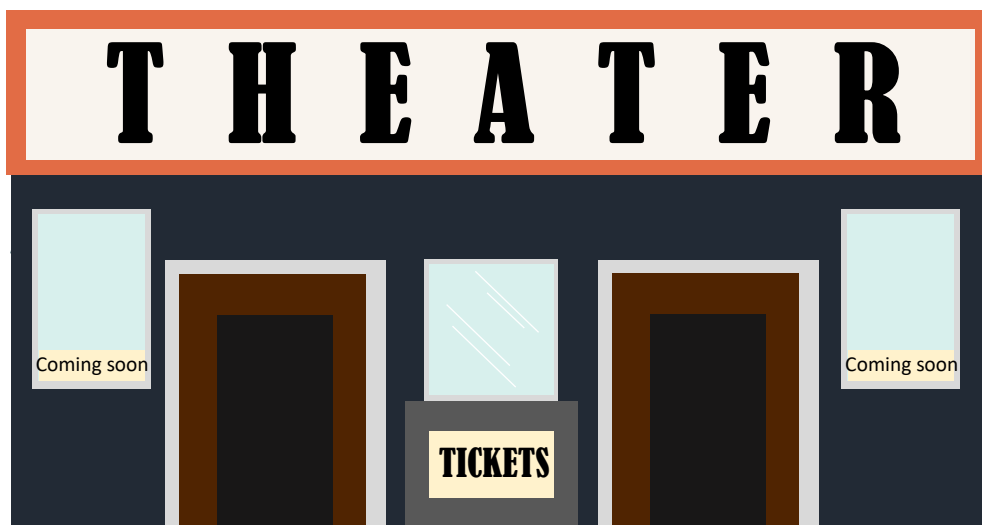
3.1.13 ขั้นตอนการเพิกถอนใบอนุญาตเมื่อมีเหตุ



ที่มา: ข้อ 42-43 กฎกระทรวงว่าด้วยการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรมหอพัก ประเภทและระบบความปลอดภัยของโรงแรมหอพัก และอัตราค่าธรรมเนียมสำหรับการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรมหอพัก พ.ศ. 2550

3.1.14 ค่าธรรมเนียม

- | | |
|-----------------|----------------|
| • ใบอนุญาต | ฉบับละ 500 บาท |
| • ต่อใบอนุญาต | ฉบับละ 500 บาท |
| • ใบแทนใบอนุญาต | ฉบับละ 10 บาท |



ที่มา: ข้อ 44 กฎกระทรวงว่าด้วยการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพ ประเภทและระบบความปลอดภัยของโรงมหรสพ และอัตราค่าธรรมเนียมสำหรับการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพ พ.ศ. 2550

3.2 ประเภทและระบบความปลอดภัย ของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ



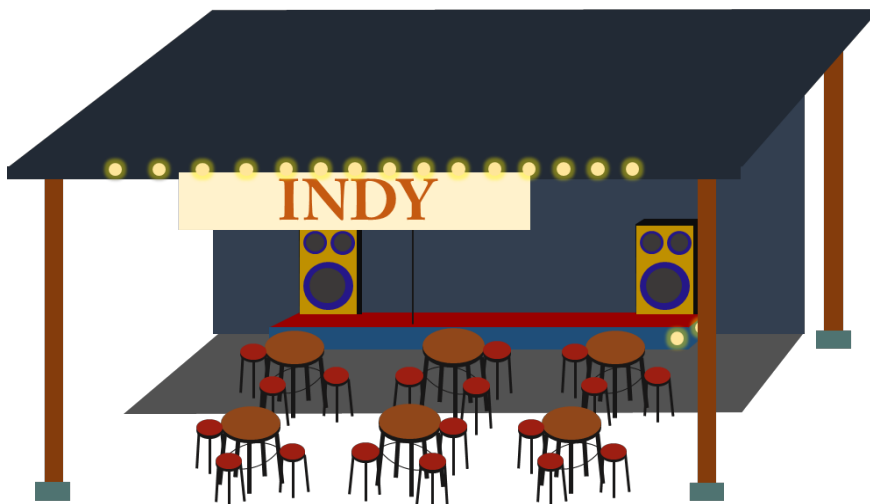
3.2.1 นิยาม

สถานบริการ หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่ใช้ประกอบกิจการเป็นสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ

ความจุคน หมายความว่า จำนวนผู้ใช้บริการมากที่สุดที่สามารถใช้พื้นที่บริการของสถานบริการ

พื้นที่บริการ หมายความว่า พื้นที่ที่จัดไว้สำหรับให้บริการตามวัตถุประสงค์ของกิจการ สถานบริการนั้น ๆ แต่ไม่รวมถึงพื้นที่ประกอบการให้บริการ เช่น พื้นที่จอดรถ ห้องน้ำ ห้องครัว ห้องเก็บของ ห้องเครื่องระบบต่างๆ ช่องทางเดิน ช่องท่อ ช่องบันได ช่องลิฟต์ พื้นที่จัดเตรียมเครื่องดื่ม

พื้นที่สถานบริการ หมายความว่า พื้นที่ของอาคารที่อยู่ภายในขอบเขตของผนังภายนอกสถานบริการ โดยให้รวมถึงพื้นที่ของช่องทางเดิน ช่องบันได ตู้ หรือความหนาของฝา เสา หรือส่วนประกอบอื่นของอาคารที่คล้ายคลึงกัน เฉลียงหรือระเบียงที่ใช้เป็นส่วนหนึ่งของสถานบริการ และพื้นที่ของอาคารหรือส่วนของพื้นที่ที่ไม่มีผนังภายนอกที่อยู่ใต้หลังคาคลุมหรืออยู่ใต้พื้นชั้นถัดไป แต่ไม่รวมถึงพื้นที่ของช่องท่อ ช่องลิฟต์ และที่จอดรถ



ผนังทนไฟ หมายความว่า ผนังที่ทำด้วยวัสดุทนไฟที่มีคุณสมบัติในการป้องกันไฟได้ดีและมีอัตราการทนไฟเป็นไปตามที่กำหนด

เส้นทางหนีไฟ หมายความว่า ทางออกและแนวทางออกเพื่อให้คนออกจากอาคารเมื่อเกิดอัคคีภัย โดยจะต้องเป็นเส้นทางซึ่งต่อเนื่องกันเพื่อออกจากภายในอาคารไปสู่บันไดหนีไฟ หรือที่เปิดโล่งภายนอกอาคารที่ระดับพื้นดินหรือออกสู่ทางสาธารณะ

ทางหนีไฟ หมายความว่า ส่วนหนึ่งของเส้นทางหนีไฟที่ถูกแยกออกจากส่วนอื่น ๆ ของอาคาร เพื่อความปลอดภัยตลอดทางจนถึงทางปล่อยออก โดยทางหนีไฟจะต้องมีส่วนปิดล้อมที่ไม่มีช่องให้ไฟหรือควันจากภายนอกผ่านเข้ามาได้ และส่วนปิดล้อมนี้ต้องมีอัตราการทนไฟเป็นไปตามที่กำหนด

ช่องทางเดิน หมายความว่า ช่องว่างที่ใช้เป็นทางเดินที่มีผนังทั้งสองข้างและเป็นเส้นทางไปสู่ทางหนีไฟซึ่งไม่ใช่เป็นพื้นที่เพื่อการอื่น

สถาบันทดสอบ หมายความว่า สถาบันที่มีห้องปฏิบัติการทดสอบวัสดุและอุปกรณ์ประกอบอาคารเกี่ยวกับความปลอดภัยด้านอัคคีภัยที่กรมโยธาธิการและผังเมืองได้ขึ้นทะเบียนไว้และได้รับรองผลการทดสอบจากผู้มีอำนาจในสถาบันนั้น

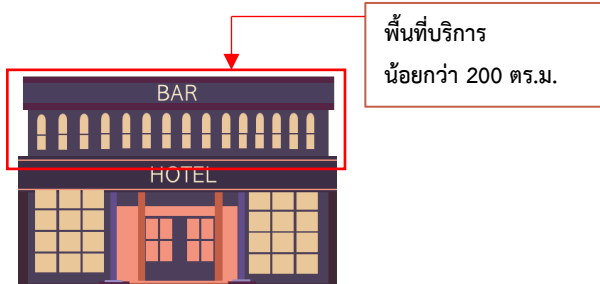
หมายเหตุ สถานบริการเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522



3.2.2 ประเภทของสถานบริการ

แบ่งออกตามขนาดพื้นที่บริการเป็น 6 ประเภท

ก สถานบริการประเภท ก หมายความว่า สถานบริการที่เป็นอาคารเดี่ยวหรือที่ตั้งอยู่ในอาคารที่ประกอบกิจการหลายประเภทรวมกัน ซึ่งมีการจัดพื้นที่บริการน้อยกว่า 200 ตร.ม.



ข สถานบริการประเภท ข หมายความว่า สถานบริการที่เป็นอาคารเดี่ยว ซึ่งมีการจัดพื้นที่บริการตั้งแต่ 200 ตร.ม. แต่ไม่ถึง 500 ตร.ม.

พื้นที่บริการตั้งแต่ 200 ตร.ม.
แต่ไม่ถึง 500 ตร.ม.



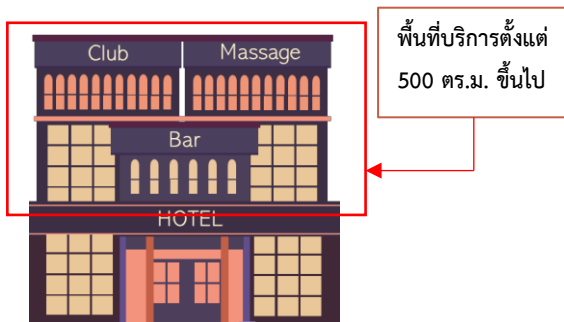
ค สถานบริการประเภท ค หมายความว่า สถานบริการที่เป็นอาคารเดี่ยว ซึ่งมีการจัดพื้นที่บริการตั้งแต่ 500 ตร.ม. ขึ้นไป



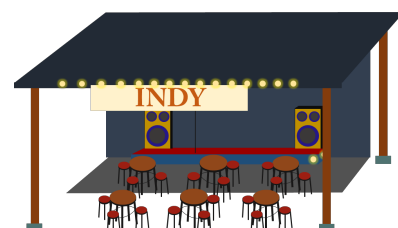
ง สถานบริการประเภท ง หมายความว่า สถานบริการที่ตั้งอยู่ในอาคารที่ประกอบกิจการหลายประเภทรวมกัน ซึ่งมีการจัดพื้นที่บริการตั้งแต่ 200 ตร.ม. แต่ไม่ถึง 500 ตร.ม.



จ สถานบริการประเภท จ หมายความว่า สถานบริการที่ตั้งอยู่ในอาคารที่ประกอบกิจการหลายประเภทรวมกัน ซึ่งมีการจัดพื้นที่บริการตั้งแต่ 500 ตร.ม. ขึ้นไป



ฉ สถานบริการประเภท ฉ หมายความว่า สถานบริการที่เป็นอาคารชั้นเดียวและไม่มีผนังภายนอกหรือมีผนังภายนอกซึ่งมีความยาวรวมกันน้อยกว่าครึ่งหนึ่งของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกของพื้นที่อาคารที่อยู่ภายใต้หลังคาคลุม ซึ่งมีการจัดพื้นที่บริการตั้งแต่ 200 ตร.ม. ขึ้นไป

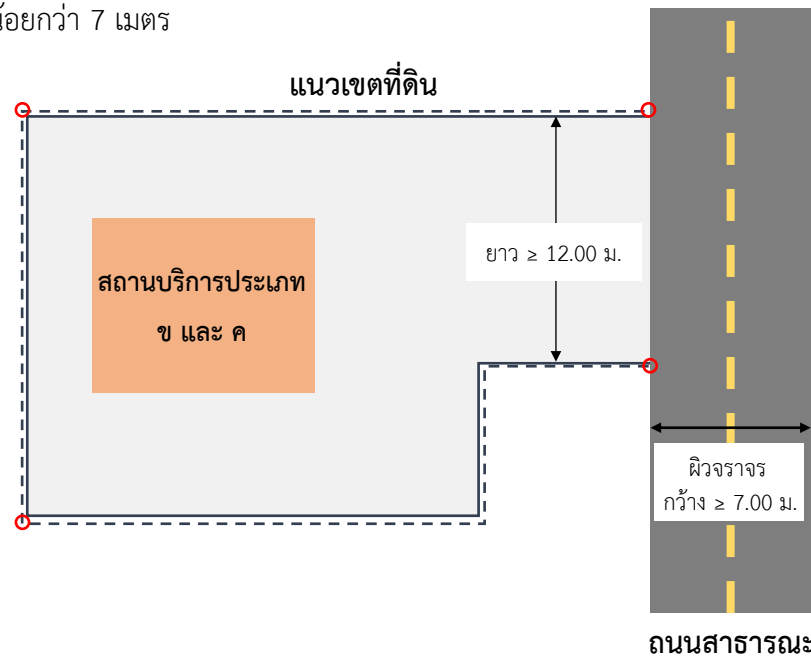


ที่มา: ข้อ 4 กฎกระทรวงว่าด้วยกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ

3.2.3 ข้อกำหนดทั่วไปของสถานบริการ

ก. ที่ตั้งสถานบริการ

- สถานบริการประเภท ข และประเภท ค ต้องตั้งอยู่ในที่ดินที่มีด้านใดด้านหนึ่งของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร และที่ดินด้านนั้นต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 7 เมตร



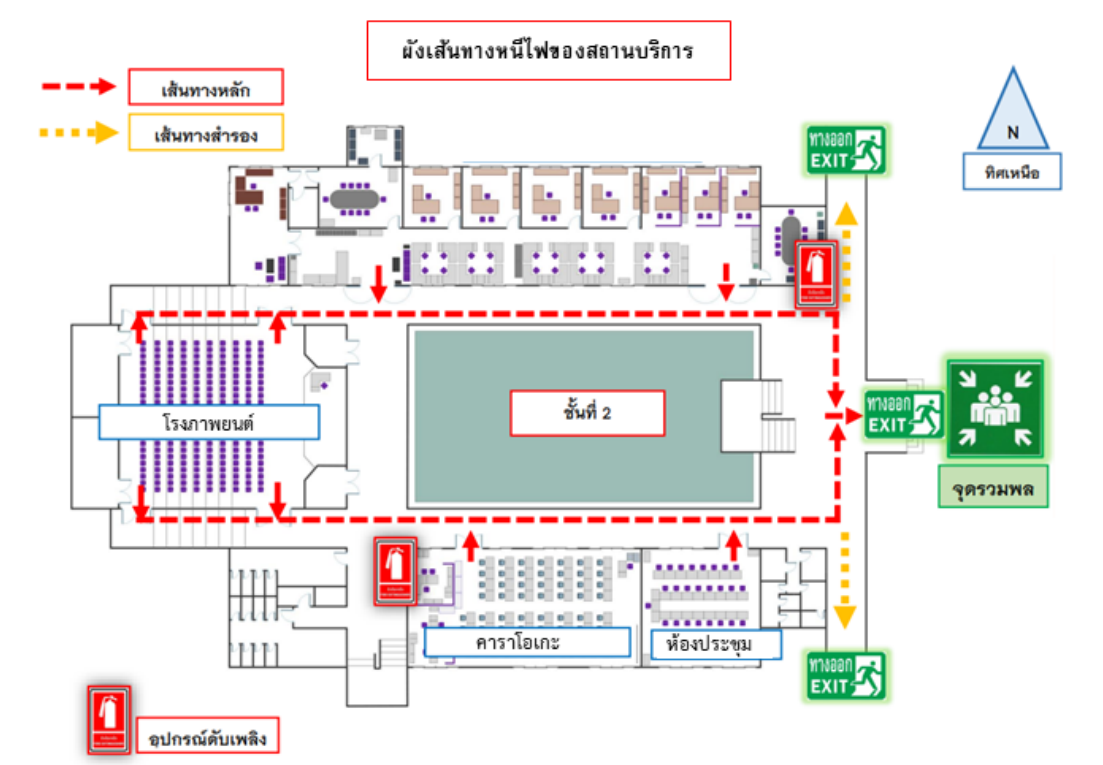
- สถานบริการประเภท ง และประเภท จ ต้องตั้งอยู่ในตำแหน่งที่มีบันไดหนีไฟหรือทางหนีไฟจากสถานบริการเพื่อออกสู่ภายนอกอาคารอย่างน้อย 2 ทาง และบันไดหนีไฟหรือทางหนีไฟต้องมีขีดความสามารถในการระบายคนที่ออกจากสถานบริการไปสู่ภายนอกอาคารได้ในระยะเวลาไม่เกิน 1 ชั่วโมง



ที่มา: ข้อ 5 กฎกระทรวงว่าด้วยกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555

ก. ที่ตั้งสถานบริการ

สถานบริการต้องจัดให้มีการติดตั้งแบบแปลนแผนผังของอาคารซึ่งแสดงตำแหน่งที่ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงต่าง ๆ ทางหนีไฟ ทางออก และประตูทางออก โดยแบบแปลนแผนผังดังกล่าวให้ติดไว้ในตำแหน่งที่ชัดเจนอย่างน้อยบริเวณโถงบันไดหรือโถงลิฟต์ทุกแห่งทุกชั้น และบริเวณทางเข้าออกหลักของสถานบริการ



ที่มา: ข้อ 8 กฎกระทรวงว่าด้วยกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้ประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555

ข. วัสดุที่ใช้ในอาคารสถานบริการ

โครงสร้างหลักและโครงหลังคา

- ให้ก่อสร้างด้วยวัสดุที่มีลักษณะและคุณสมบัติ หรือมีอัตราการทนไฟตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ที่มา: ข้อ 11 กฎกระทรวงกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้ประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555

ข. วัสดุที่ใช้ในอาคารสถานบริการ

วัสดุตกแต่งผิวพื้น

- จะต้องเป็นวัสดุที่ได้รับการรับรองจากสถาบันทดสอบหรือมีคุณสมบัติเป็นไปตามมาตรฐานว่าด้วยคุณสมบัติการป้องกันอัคคีภัยของวัสดุตกแต่งผิวพื้นของกรมโยธาธิการและผังเมือง หรือมาตรฐานอื่นที่คณะกรรมการควบคุมอาคารให้การรับรอง ซึ่งปัจจุบันกรมโยธาธิการและผังเมืองได้จัดทำหลักเกณฑ์ในการประเมินตรวจรับรองความปลอดภัยด้านอัคคีภัยของวัสดุตกแต่งที่ใช้ภายในอาคาร

ทดสอบการลามไฟของพรม

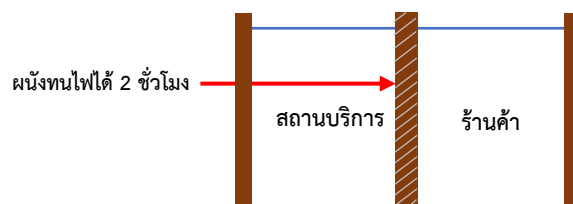
ASTM D2859 (Pill Test)



ที่มา: ข้อ 15 กฎกระทรวงว่าด้วยกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555

ผนังที่กั้นระหว่างสถานบริการและกิจการการใช้อาคารประเภทอื่น

- ต้องเป็นผนังทนไฟที่มีอัตราการทนไฟไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง



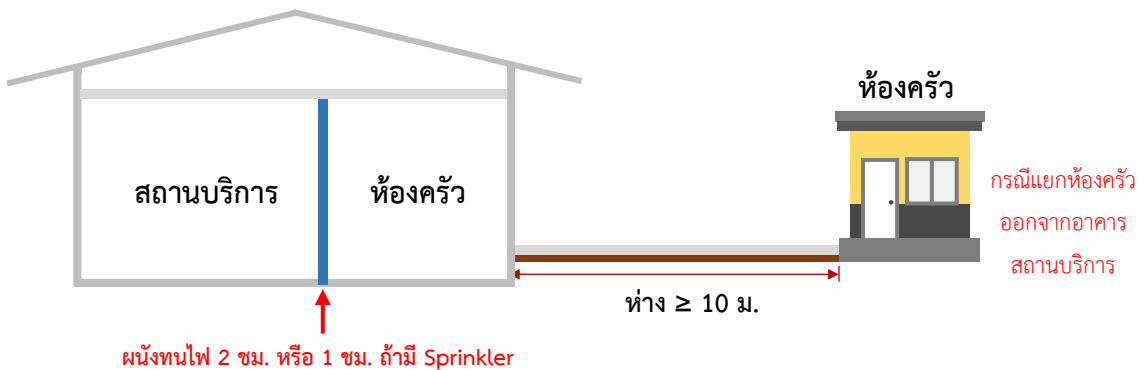
ที่มา: ข้อ 12 กฎกระทรวงว่าด้วยกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555

ข. วัสดุที่ใช้ในอาคารสถานบริการ

ห้องครัวของสถานบริการที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม

- ต้องกั้นแยกออกจากส่วนอื่น ๆ ของอาคารด้วยผนังทึบไฟที่มีอัตราการทนไฟไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง หรือแยกห้องครัวห่างออกไปจากอาคารสถานบริการไม่น้อยกว่า 10 เมตร
- ในกรณีติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติครอบคลุมพื้นที่สถานบริการทั้งหมด อัตราการทนไฟของผนังสามารถลดลงเหลือไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมงได้

ที่มา: ข้อ 12 กฎกระทรวงว่าด้วยกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้ประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555



ช่องเปิดที่ผนังทนไฟ

- ช่องเปิดที่ผนังทนไฟจะต้องป้องกันด้วยชุดประตูหรือชุดหน้าต่าง และอุปกรณ์หรือวัสดุอุดทนไฟที่ได้รับการรับรองและผ่านการทดสอบจากสถาบันทดสอบ โดยวิธีการทดสอบให้เป็นไปตามมาตรฐานว่าด้วยการทดสอบการทนไฟของชิ้นส่วนและส่วนประกอบของอาคารของกรมโยธาธิการและผังเมือง หรือมาตรฐานอื่นที่คณะกรรมการควบคุมอาคารให้การรับรอง



ประตูเหล็กกันไฟ

ที่มา: ข้อ 13 กฎกระทรวงว่าด้วยกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้ประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555

ข. วัสดุที่ใช้ในอาคารสถานบริการ

วัสดุตกแต่งผิวผนังและฝ้าเพดาน

- จะต้องเป็นวัสดุที่ติดไฟหรือลุกไหม้ที่มีอุณหภูมิไม่น้อยกว่า 750 องศาเซลเซียสขึ้นไป หรือเป็นวัสดุที่มีดรชนีการลามไฟไม่เกิน 75 และดรชนีการกระจายควันไม่เกิน 450
- การใช้วัสดุตกแต่งอื่น ให้มีพื้นที่ในการติดตั้งได้ไม่เกินร้อยละสิบของพื้นที่ผิวผนังและพื้นที่ฝ้าเพดานนั้น หากใช้วัสดุที่ติดไฟง่าย หรือลามไฟเร็ว ซึ่งได้แก่วัสดุที่มีส่วนผสมของปิโตรเลียม พลาสติกประเภทโฟม เยื่อกระดาษ หรือเยื่อที่ผลิตจากเซลลูโลส วัสดุดังกล่าวจะต้องมีดรชนีการลามไฟไม่เกิน 75
- การทดสอบค่าคุณสมบัติการติดไฟหรือลุกไหม้ ดรชนีการลามไฟ และดรชนีการกระจายควันให้เป็นไปตามมาตรฐานว่าด้วยวัสดุและการทดสอบของกรมโยธาธิการ และผังเมือง หรือมาตรฐานอื่นที่คณะกรรมการควบคุมอาคารให้การรับรอง



เครื่องทดสอบการลามไฟและการกระจายควัน (มยพ. 8206-52)

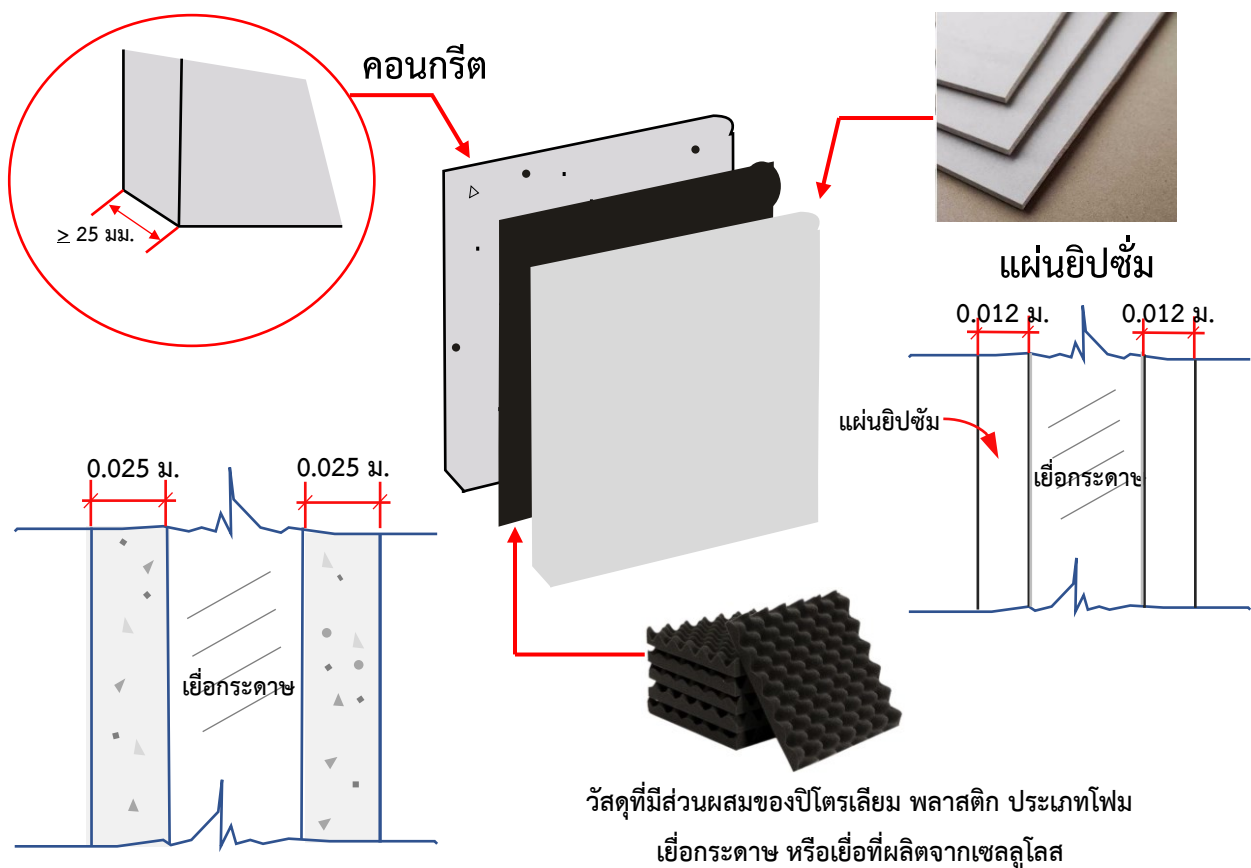
ที่มา: ข้อ 14-15 กฎกระทรวงว่าด้วยกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555

ข. วัสดุที่ใช้ในอาคารสถานบริการ

การใช้ฉนวนกันความร้อน

- วัสดุที่มีส่วนผสมของปิโตรเลียม พลาสติก กระจกโฟม เยื่อกระดาษ หรือเยื่อที่ผลิตจากเซลลูโลสเป็นวัสดุไส้กลางจะต้องปิดผิวฉนวนกันความร้อนด้วยแผ่นยิปซัมทนไฟที่มีความหนาไม่น้อยกว่า 12 มิลลิเมตร หรือแผ่นคอนกรีตหนาไม่น้อยกว่า 25 มิลลิเมตร หรือแผ่นกันความร้อนที่ไม่ทำให้อุณหภูมิด้านไม่สัมผัสความร้อนสูงเกินกว่า 120 องศาเซลเซียส เมื่อทดสอบตามมาตรฐานว่าด้วยการทดสอบการทนไฟของชิ้นส่วนโครงสร้างและส่วนประกอบอาคารของกรมโยธาธิการและผังเมือง หรือมาตรฐานอื่นที่คณะกรรมการควบคุมอาคารให้การรับรอง

ที่มา: ข้อ 16 กฎกระทรวงว่าด้วยกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555



ข. วัสดุที่ใช้ในอาคารสถานบริการ

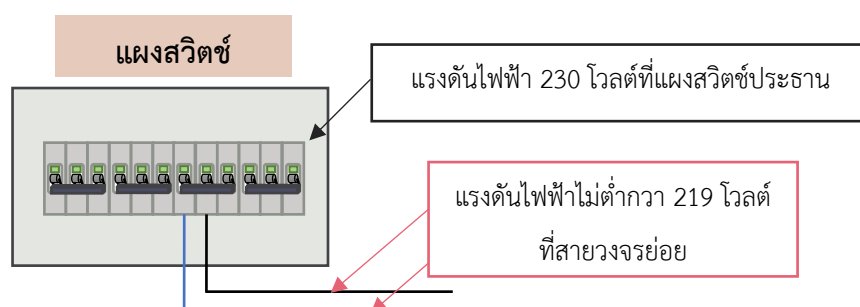
ผนังภายนอก ประตู หน้าต่าง และส่วนประกอบของผนังกันภายในอาคารบริเวณทางเดินของสถานบริการประเภทสถานบริการที่เป็นอาคารเดี่ยว และสถานบริการที่ประกอบกิจการหลายประเภทรวมกัน ที่มีพื้นที่บริการตั้งแต่ 500 ตารางเมตรขึ้นไป

- หากทำด้วยกระจกจะต้องใช้กระจกนิรภัยที่มีคุณสมบัติในการป้องกันหรือลดอันตรายจากการบาดเจ็บของเศษกระจกเมื่อกระจกแตก รั้วหรือรัาน ทั้งนี้ กระจกที่ใช้สำหรับผนังภายนอก ประตู และหน้าต่างดังกล่าวจะต้องไม่เป็นกระจกที่ติดฟิล์มหรือกระจกที่มีวัสดุคั่นกลางระหว่างชั้นเพื่อยึดกระจกแต่ละชั้นให้ติดแน่นเป็นแผ่นเดียวกัน
- ในกรณีสถานบริการที่ตั้งอยู่ในอาคารขนาดใหญ่ อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีผนัง ทำด้วยกระจกและเป็นผนังภายนอกของอาคารให้เป็นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2548) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เว้นแต่ช่องทางสำหรับการช่วยเหลือ ให้ใช้กระจกนิรภัยที่มีคุณสมบัติที่กล่าวมา

ที่มา: ข้อ 17 กฎกระทรวงว่าด้วยกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555

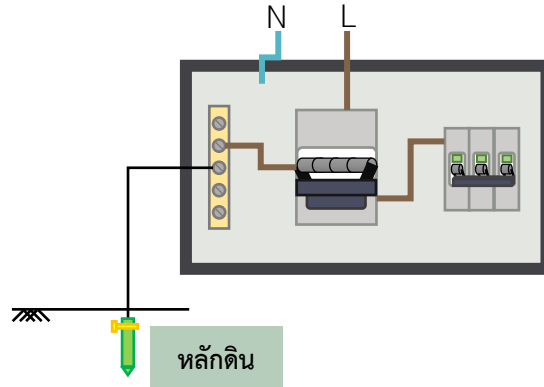
ค. ระบบไฟฟ้า

- สถานบริการต้องมีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าเพื่อการให้แสงสว่างหรือกำลังซึ่งต้องมีการเดินสายและติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าตามมาตรฐาน
- ในระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าต้องมีสวิตช์ประธานสำหรับสถานบริการโดยเฉพาะติดตั้งในสถานที่ที่สามารถเข้าถึงได้โดยง่าย



ค. ระบบไฟฟ้า

แสงสว่างซึ่งจรรยาบรรณทุกแห่งของระบบไฟฟ้าต้องลงดินตามมาตรฐาน



ระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองต้องแยกเป็นอิสระจากระบบไฟฟ้าปกติ เพราะเมื่อเกิดไฟไหม้ ระบบไฟสำรองจะทำงานอัตโนมัติสำหรับเครื่องหมายแสดงทางฉุกเฉิน ทางเดิน บันได บันไดหนีไฟ ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้และไฟส่องสว่าง เพื่อประโยชน์ในการดับเพลิง และการหนีไฟได้นานไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง



ระบบไฟสำรองฉุกเฉิน

สถานบริการกรณีที่มีการใช้เครื่องสูบน้ำดับเพลิงที่ขับเคลื่อนด้วยมอเตอร์ไฟฟ้าจะต้องใช้กำลังไฟฟ้าโดยตรงจากเครื่องกำเนิดไฟฟ้า หรือแหล่งจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองชนิดอื่น



เครื่องกำเนิดไฟฟ้า

ค. ระบบไฟฟ้า

- ขนาดของสายไฟฟ้าและอุปกรณ์ไฟฟ้าจะต้องได้มาตรฐานและสายไฟฟ้าต้องเป็นชนิดทนไฟ หรือได้รับการป้องกันจากเพลิงไหม้
- การเดินสายระบบไฟฟ้า ระบบเสียง และระบบสัญญาณต่าง ๆ ให้เดินในรางหรือท่อร้อยสายไฟ ซึ่งทำด้วยโลหะ



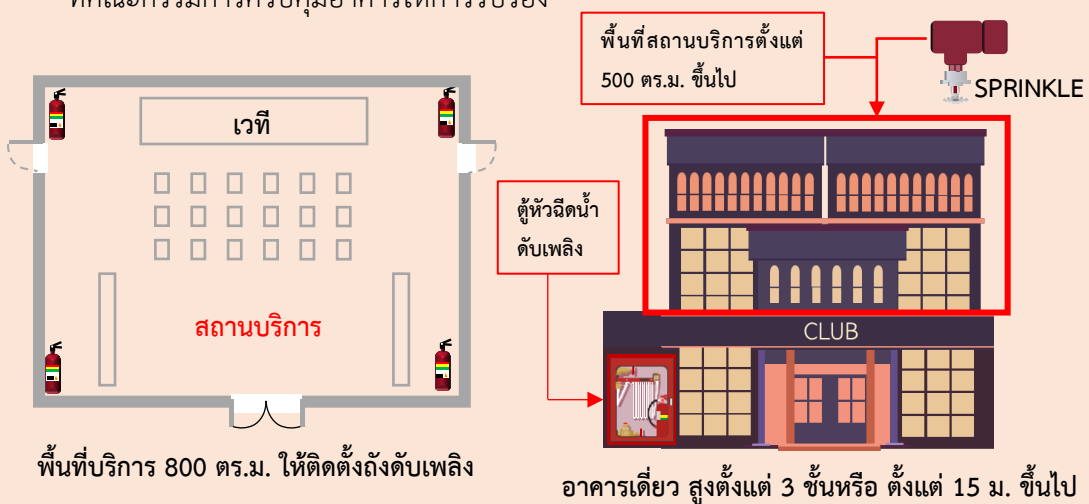
ท่อซูป EMT โลหะร้อยสายไฟ ชนิดบาง

ที่มา: ข้อ 18-22 กฎกระทรวงว่าด้วยกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555

ง. ระบบป้องกันเพลิงไหม้

ง.1 ระบบดับเพลิง

- ติดตั้งถังดับเพลิงทุก ๆ พื้นที่ 200 ตร.ม. ของสถานบริการ แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 2 เครื่อง โดยการติดตั้งส่วนล่างสุดของทุกเครื่องต้องสูงไม่น้อยกว่า 0.10 เมตร เพื่อการควบคุมเพลิงเบื้องต้น
- ต้องจัดให้มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติเฉพาะสถานบริการประเภท ค ประเภท ง และประเภท จ
- สถานบริการที่เป็นอาคารเดี่ยวประเภท ค ที่มีความสูงตั้งแต่ 3 ชั้นหรือตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป และสถานบริการประเภท จ ที่ตั้งอยู่ในอาคารซึ่งมีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 3 หรือตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป ต้องมีระบบท่อยืน ตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิง ที่เก็บน้ำสำรอง และหัวรับน้ำดับเพลิง ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555 ในการออกแบบและติดตั้งระบบป้องกันเพลิงไหม้ ให้เป็นไปตามมาตรฐานว่าด้วยระบบป้องกันเพลิงไหม้ของกรมโยธาธิการและผังเมือง หรือมาตรฐานอื่นที่คณะกรรมการควบคุมอาคารให้การรับรอง



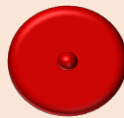
จ. ระบบป้องกันเพลิงไหม้

จ.2 ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้

- สถานบริการจะต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น ซึ่งประกอบด้วยอุปกรณ์ 2 ตัว คือ อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟ (Alarm) และอุปกรณ์ตรวจจับอัตโนมัติและอุปกรณ์แจ้งเหตุ ที่มีทั้งระบบอัตโนมัติ (Detector) และระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือ ซึ่งเป็นตัวจับควัน หรือความร้อน ที่ผิดปกติ เว้นแต่สถานบริการประเภท ก และประเภท ข ที่อนุญาตให้ติดตั้งเฉพาะอุปกรณ์ แจ้งเหตุด้วยมือได้



อุปกรณ์ตรวจจับควัน
(Smoke Detector)



ส่งสัญญาณเสียง
(Bell)



ส่งสัญญาณแสง
(Strobe)

- สถานบริการที่มีพื้นที่มากกว่า 500 ตร.ม. ที่ไม่มีช่องระบายอากาศสู่ภายนอกโดยตรงหรือไม่มีวิธีการระบายอากาศได้โดยธรรมชาติ ต้องติดตั้งระบบควบคุมการแพร่กระจายของควัน

ที่มา: ข้อ 23-27 กฎกระทรวงว่าด้วยกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการ เป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555

จ. วิธีคำนวณพื้นที่ต่อคนในแต่ละประเภทกิจการการใช้อาคาร

การคำนวณจำนวนคนสำหรับการกำหนดจำนวนทางออกหรือประตูทางออก ให้คำนวณแยกตามประเภทกิจการการใช้อาคารในตารางอัตราส่วนพื้นที่ต่อคนในแต่ละประเภทกิจการการใช้อาคาร แล้วนำมารวมกันเป็นจำนวนคนสูงสุด โดยไม่นับรวมพื้นที่จอดรถ ห้องน้ำ บันได ช่องลิฟต์ และช่องทางเดินนอกอาคาร

จ. วิธีคำนวณพื้นที่ต่อคนในแต่ละประเภทกิจการการใช้อาคาร

ตารางอัตราส่วนพื้นที่ต่อคนในแต่ละประเภทกิจการการใช้อาคาร

ประเภทกิจการการใช้อาคาร	อัตราส่วนพื้นที่ต่อคน (ตารางเมตรต่อคน)
(1) พื้นที่จัดคอนเสิร์ตแบบยีน พื้นที่รอเข้าใช้บริการ	0.45
(2) พื้นที่ที่ใช้ในการเดินร่ำ รำวง	0.65
(3) ไนท์คลับ บาร์	1.0
(4) ภัตตาคาร ห้องอาหาร ห้องจัดเลี้ยงหรือพื้นที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	1.5
(5) เวทีและลานแสดง	1.5
(6) สำนักงาน	10
(7) ห้องครัว	10
(8) สถานอาบน้ำ นวด หรืออบตัว	2 คนต่อจำนวนห้อง หรือเตียงที่ให้บริการ

ตัวอย่าง : สถานบริการมีห้องอาหาร พื้นที่ 250 ตร.ม. และมีบาร์ พื้นที่ 200 ตร.ม.

(อัตราส่วนพื้นที่ห้องอาหารต่อคน = 1.5 ตร.ม. /คน และ อัตราส่วนพื้นที่บาร์ต่อคน = 1.0 ตร.ม./คน)

จงหาจำนวนคนสูงสุดสำหรับการกำหนดจำนวนทางออกหรือประตูทางออก

จำนวนคนสูงสุด = พื้นที่บริการ ÷ อัตราส่วนพื้นที่ต่อคน

จำนวนคนสูงสุด = $(250 \div 1.5) + (200 \div 1)$

จำนวนคนสูงสุด = 366.67 คน $\approx$ 367 คน

สรุปว่า การใช้สถานบริการที่มีห้องอาหารและบาร์สามารถให้บริการจำนวนคนสูงสุด เท่ากับ ประมาณ 367 คนต่อพื้นที่

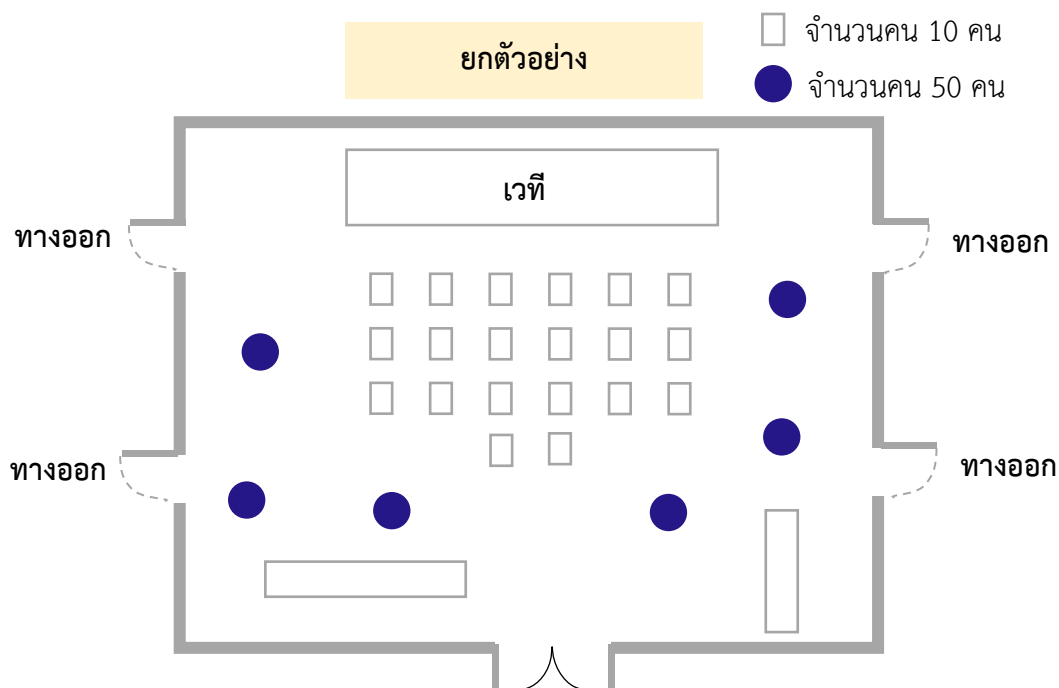
หมายเหตุ การคำนวณจำนวนคน สำหรับการกำหนดจำนวนทางออกหรือประตูทางออก ไม่นับรวมพื้นที่จอดรถ ห้องน้ำ บันได ช่องลิฟต์ และช่องทางเดินนอกอาคาร

ฉ. ทางออก ประตูทางออก ทางหนีไฟ บันไดหนีไฟ และประตูหนีไฟ

จำนวนทางออกและประตูทางออกในสถานบริการต้องสอดคล้องกับจำนวนคนสูงสุดที่อยู่ในพื้นที่สถานบริการนั้น โดยสถานบริการจะต้องมีจำนวนทางออกและประตูทางออกไปสู่ทางหนีไฟหรือออกสู่ภายนอกอาคารตามที่กำหนดในตาราง ดังนี้

ตารางจำนวนทางออกและประตูทางออกของสถานบริการ

จำนวนคนสูงสุด	จำนวนทางออกและประตูทางออกไม่น้อยกว่า
(1) ไม่เกิน 50 คน	1 แห่ง
(2) ตั้งแต่ 51 คน ถึง 200 คน	2 แห่ง
(3) ตั้งแต่ 201 คน ถึง 400 คน	3 แห่ง
(4) ตั้งแต่ 401 คน ถึง 700 คน	4 แห่ง
(5) ตั้งแต่ 701 คน ถึง 1,000 คน	5 แห่ง
(6) ตั้งแต่ 1,001 คนขึ้นไป	6 แห่ง



จำนวนคนทั้งหมด 500 คน ต้องมีประตูทางออกอย่างน้อย 4 แห่ง

ที่มา : ข้อ 28 กฎกระทรวงว่าด้วยกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555

จ. ทางออก ประตูทางออก ทางหนีไฟ บันไดหนีไฟ และประตูหนีไฟ

- ในกรณีสถานบริการมีทางออกหรือประตูทางออกสองแห่ง ระยะห่างระหว่างทางออกหรือประตูทางออกต้องมีระยะไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเส้นทแยงมุมที่ยาวที่สุดของสถานบริการ
- ในกรณีสถานบริการมีทางออกหรือประตูทางออกตั้งแต่สามแห่งขึ้นไป ระยะห่างระหว่างทางออกหรือประตูทางออกคู่ใดคู่หนึ่งต้องมีระยะไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเส้นทแยงมุมที่ยาวที่สุดของสถานบริการ
- ในกรณีสถานบริการมีเวทีการแสดง จะต้อง มีทางออกหรือประตูทางออกด้านหลังเวทีหรือข้างเวทีเพิ่มอีกอย่างน้อยหนึ่งแห่ง ทั้งนี้ ไม่รวมกับจำนวนทางออกหรือประตูทางออกตามที่กำหนดในตารางจำนวนทางออกและประตูทางออกของสถานบริการ

ที่มา : ข้อ 29 กฎกระทรวงว่าด้วยกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555

- ทางออกหรือประตูทางออกจากสถานบริการ ไปสู่ทางหนีไฟหรือออกสู่ภายนอกอาคารจะต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

▶ เนื้อทางออกหรือประตูทางออกต้องมีป้ายบอกทางหนีไฟด้วยตัวอักษรหรือสัญลักษณ์แสดงทางหนีไฟที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจนตลอดเวลาโดยรายละเอียดของตัวอักษรหรือสัญลักษณ์ดังกล่าวให้เป็นไปตามมาตรฐานว่าด้วยป้ายบอกทางหนีไฟของกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือมาตรฐานอื่นที่คณะกรรมการควบคุมอาคารให้การรับรอง

▶ ความกว้างสุทธิของช่องทางออกหรือช่องประตูทางออกต้องไม่น้อยกว่า 0.84 เมตร สูงสุทธิไม่น้อยกว่า 1.97 เมตร และขนาดความกว้างของทางออกและประตูทางออกทุกแห่งรวมกันจะต้องไม่น้อยกว่าผลคูณระหว่างจำนวนคนตามตารางอัตราส่วนพื้นที่ต่อคนในแต่ละประเภทกิจการการใช้อาคาร และตัวคูณคำนวณความกว้างต่ำสุดต่อคน

▶ ทางออกหรือประตูทางออกต้องไม่มีธรณีประตูหรือขอบกั้นที่สูงเกินกว่า 13 มิลลิเมตร ทั้งนี้ พื้นบริเวณหน้าทางออกจากสถานบริการ หากจะมีระดับพื้นด้านนอกและด้านในอยู่ต่างระดับกันให้ระดับพื้นด้านนอกอยู่ต่ำกว่าพื้นด้านในได้ไม่เกิน 25 มิลลิเมตร

กรณีธรณีประตูหรือขอบกั้นสูงเกินกว่า 6 มิลลิเมตร ให้ปรับขอบธรณีประตูหรือขอบกั้นให้มีความลาดเอียงแนวตั้งต่อแนวนราบไม่เกิน 1 ต่อ 2

▶ ประตูทางออกต้องสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลาที่มีคนอยู่ข้างในและต้องเปิดออกในทิศทางการหนีไฟ รวมทั้งเมื่อเปิดออกแล้วจะต้องไม่กีดขวางทางเดิน หรือบันได หรือชานพักบันได

ฉ. ทางออก ประตูทางออก ทางหนีไฟ บันไดหนีไฟ และประตูหนีไฟ

- ► กรณีเป็นประตูทางออก เมื่อเปิดออกสู่บันไดหนีไฟโดยตรงจะต้องมีขนาดความกว้างสุทธิด้านละไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร
- ► ห้ามใช้ประตูเลื่อน ประตูหมุน ประตูเปิดขึ้นบน ประตูเหล็กยึด หรือประตูบานเฟี้ยมเป็นประตูทางออก
- ► กรณีสถานบริการที่มีพื้นที่บริการอยู่ตั้งแต่ชั้นที่ 2 ขึ้นไป และมีทางปล่อยออกที่อยู่ภายในอาคาร เช่น บริเวณห้องโถง หรือลาน การกำหนดจำนวนคนที่จะระบายออกในทางปล่อยออกดังกล่าว จะต้องไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนคนทั้งหมดที่อยู่ภายในอาคาร โดยทางปล่อยออกภายในอาคารดังกล่าวต้องนำไปสู่ภายนอกอาคารและไม่มีสิ่งกีดขวาง พร้อมทั้งมีป้ายบอกทางหนีไฟแสดงให้เห็นอย่างชัดเจน

ที่มา: ข้อ 30 กฎกระทรวงว่าด้วยกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555

สถานบริการต้องมีจำนวนทางออกสอดคล้องกับจำนวนคนที่อยู่ในสถานบริการ โดยจะต้องมีทางออกหลักไม่น้อยกว่าความกว้างของทางหนีไฟทั้งหมดที่ไปสู่ทางออกหลักและกว้างไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร

ที่มา: ข้อ 31 กฎกระทรวงว่าด้วยกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555

สถานบริการที่มีพื้นที่บริการอยู่ตั้งแต่ชั้นที่สองขึ้นไป จะต้องมีทางออกหรือประตูทางออกจากสถานบริการ โดยต้องมีระยะห่างจากบันไดหนีไฟหรือทางหนีไฟแห่งใดแห่งหนึ่งไม่เกิน 45 เมตร เมื่อวัดตามแนวทางเดิน กรณีสถานบริการที่มีพื้นที่บริการอยู่ระดับพื้นดิน ทางออกหรือประตูทางออกจากสถานบริการ จะต้องเปิดออกสู่ภายนอกอาคารโดยตรง หากไม่สามารถเปิดออกสู่ภายนอกโดยตรงต้องอยู่ห่างจากทางออกสู่ภายนอกอาคารแห่งใดแห่งหนึ่งไม่เกิน 45 เมตร เมื่อวัดตามแนวทางเดิน

ที่มา: ข้อ 32 กฎกระทรวงว่าด้วยกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555

ฉ. ทางออก ประตูทางออก ทางหนีไฟ บันไดหนีไฟ และประตูหนีไฟ

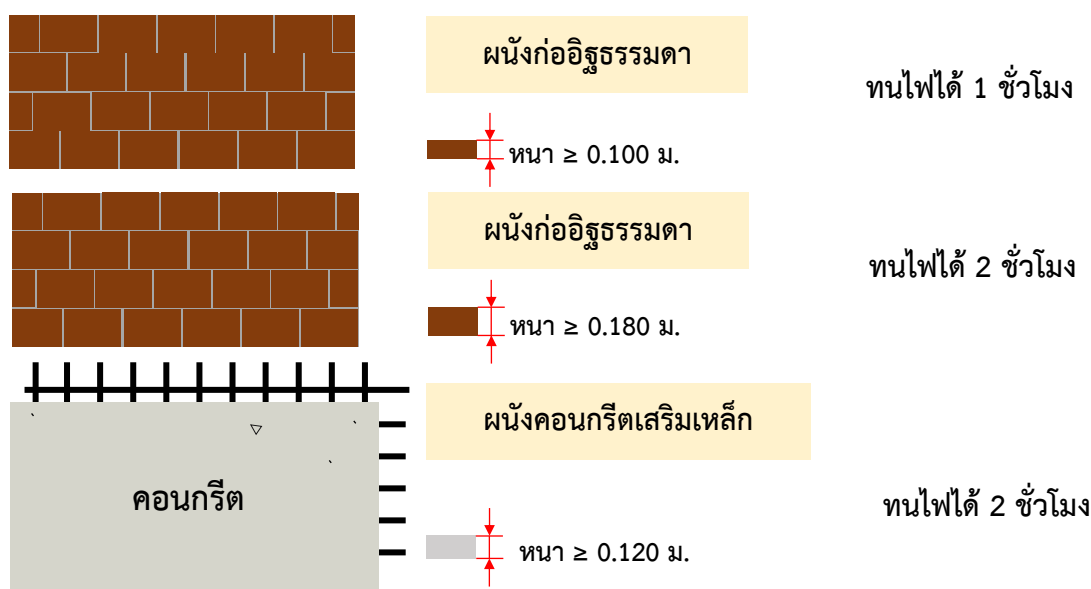
ทางหนีไฟของสถานบริการจะต้องมีส่วนปิดล้อมที่ไม่มีช่องให้ไฟหรือควันจากภายนอกผ่านเข้ามาได้ และส่วนปิดล้อมนี้ต้องมีอัตราการทนไฟตามที่กำหนด และส่วนปิดล้อมของช่องทางเดินที่นำไปสู่ทางหนีไฟจะต้องมีอัตราการทนไฟไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง

ตารางอัตราการทนไฟของส่วนปิดล้อมในทางหนีไฟ

ประเภทอาคาร	อัตราการทนไฟ
(1) อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ	2 ชั่วโมง
(2) อาคารประเภทอื่น	1 ชั่วโมง

ผนังโดยรอบของส่วนปิดล้อมในทางหนีไฟที่กำหนดอัตราการทนไฟต้องมีลักษณะเป็นไปตามลักษณะของผนังตามที่กำหนด

ลักษณะของผนังตามอัตราการทนไฟ



ในกรณีที่ใช้ผนังนอกเหนือจากที่กำหนด จะมีเอกสารรับรองอัตราการทนไฟจากสถาบันทดสอบประกอบการขออนุญาต

ที่มา: ข้อ 33 กฎกระทรวงว่าด้วยกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555

ฉ. ทางออก ประตูทางออก ทางหนีไฟ บันไดหนีไฟ และประตูหนีไฟ

สถานบริการจะต้องมีจำนวนทางหนีไฟที่ขึ้นกับจำนวนคนสูงสุดที่อยู่ในสถานบริการนั้นตามที่กำหนด

ตารางจำนวนทางหนีไฟของสถานบริการ

จำนวนคนสูงสุด	จำนวนทางหนีไฟไม่น้อยกว่า
(1) ไม่เกิน 500 คน	2 แห่ง
(2) ตั้งแต่ 501 คน ถึง 1,000 คน	3 แห่ง
(3) ตั้งแต่ 1,001 คนขึ้นไป	4 แห่ง

ตัวอย่าง จากการคำนวณจำนวนคนสูงสุดที่อยู่ในสถานบริการ เท่ากับ 367 คน เมื่อนำมาเทียบกับตารางจะได้ว่า จำนวนคนไม่เกิน 500 คน กำหนดให้มีทางหนีไฟในสถานบริการไม่น้อยกว่า 2 แห่ง
ที่มา: ข้อ 34 กฎกระทรวงว่าด้วยกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555

เส้นทางหนีไฟต้องมีความกว้างอย่างเพียงพอและสอดคล้องกับจำนวนคนสูงสุดโดยขนาดความกว้างของเส้นทางหนีไฟดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่าผลคูณระหว่างจำนวนคนตามที่คำนวณจากตารางอัตราส่วนพื้นที่ต่อคนในแต่ละประเภทกิจการการใช้อาคาร และตัวคูณคำนวณความกว้างต่ำสุดต่อคน

ตารางตัวคูณคำนวณความกว้างต่ำสุดต่อคน

หน่วย : มิลลิเมตรต่อคน			
กรณีไม่ติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติ		กรณีติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติ	
บันไดหนีไฟ	ส่วนอื่น ๆ เช่น ทางเดิน ทางลาด ในเส้นทางหนีไฟ ประตูหนีไฟ	บันไดหนีไฟ	ส่วนอื่น ๆ เช่น ทางเดิน ทางลาด ในเส้นทางหนีไฟ ประตูหนีไฟ
12	8	8	6

ตัวอย่าง จากการคำนวณจำนวนคนสูงสุดของสถานบริการ ได้จำนวนคนสูงสุด เท่ากับ 367 คน

จงหาความกว้างต่ำสุดของเส้นทางหนีไฟกรณีไม่ติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติ

ความกว้างต่ำสุดของเส้นทางเดินหนีไฟ = จำนวนคนสูงสุด x ตัวคูณคำนวณความกว้างต่ำสุดต่อคน
= 367 คน x 8 มิลลิเมตรต่อคน = 2.936 เมตร

สรุป ความกว้างของเส้นทางหนีไฟ เท่ากับ 3.0 เมตร

จ. ทางออก ประตูทางออก ทางหนีไฟ บันไดหนีไฟ และประตูหนีไฟ

● ความกว้างส่วนต่างๆ ของทางหนีไฟที่ได้จากการคำนวณจะต้องมีค่าไม่น้อยกว่า ดังนี้

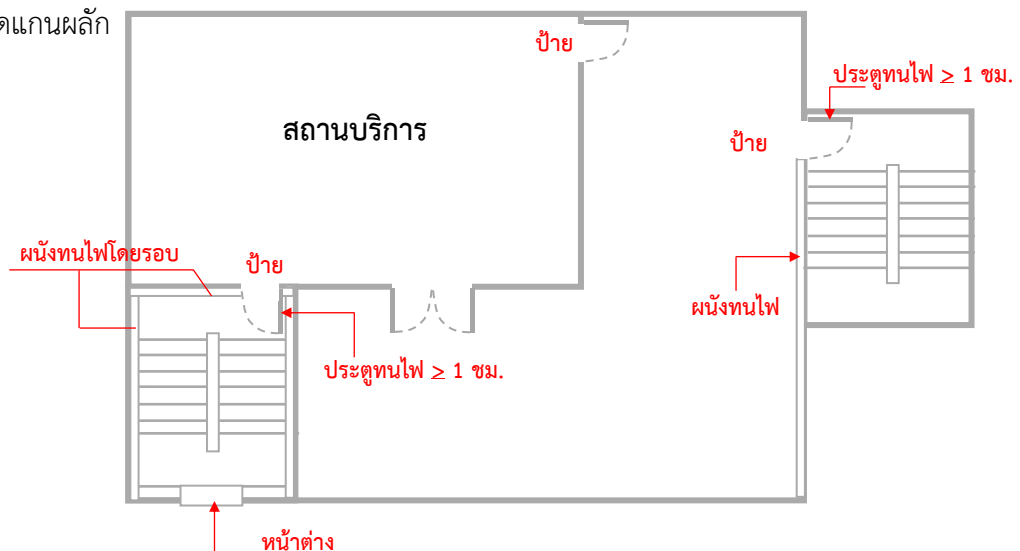
- บันไดและทางลาดหนีไฟต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.10 เมตร
- ชานพักบันไดต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันได
- ช่องประตูในเส้นทางหนีไฟต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 0.84 เมตร

ที่มา: ข้อ 35 กฎกระทรวงว่าด้วยการกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555

● สถานบริการที่มีพื้นที่บริการอยู่ตั้งแต่ชั้นที่ 2 ขึ้นไป

สถานบริการที่มีพื้นที่บริการอยู่ตั้งแต่ชั้นที่สองขึ้นไปที่มีใช้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ ต้องจัดให้มีบันไดหนีไฟที่ไม่ใช่บันไดในแนวดิ่ง และบันไดหนีไฟจะต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีผนังทนไฟโดยรอบ ยกเว้นช่องระบายอากาศ
- (2) บันไดหนีไฟและชานพักส่วนที่อยู่ภายนอกอาคารต้องมีผนังด้านที่บันไดพาดผ่านเป็นผนังทนไฟ
- (3) ประตูสู่บันไดหนีไฟต้องเป็นบานเปิดที่มีอัตราการทนไฟไม่น้อยกว่าหนึ่งชั่วโมง ช่องประตูต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 0.84 เมตร และสูงสุทธิไม่น้อยกว่า 1.97 เมตร พร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง เพื่อป้องกันควันและเปลวไฟมิให้เข้าสู่บันไดหนีไฟและอุปกรณ์ปลดล็อกประตูชนิดแกนหลัก



● แนวทางเดินภายในสถานบริการต้องมีป้ายบอกทางหนีไฟที่เห็นได้ชัดเจนตลอดเวลาไปสู่บันไดหนีไฟหรือทางหนีไฟได้โดยสะดวก โดยรายละเอียดของป้ายบอกทางหนีไฟดังกล่าวให้เป็นไปตามมาตรฐานว่าด้วยป้ายบอกทางหนีไฟของกรมโยธาธิการและผังเมือง หรือมาตรฐานอื่นที่คณะกรรมการควบคุมอาคารให้การรับรอง

ที่มา: ข้อ 36-37 กฎกระทรวงว่าด้วยการกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555

ฉ. ทางออก ประตูทางออก ทางหนีไฟ บันไดหนีไฟ และประตูหนีไฟ

สถานบริการที่เป็นอาคารเดี่ยวที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไป จะต้องมียี่ว้างภายนอกโดยรอบสถานบริการ กว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 2 เมตร

ที่มา: ข้อ 38 กฎกระทรวงว่าด้วยกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555

สถานบริการจะต้องมีป้ายแสดงความฉุกเฉินสูงสุดในสถานบริการ ติดที่ห้องโถง หรือใกล้ทางเข้าหลัก และต้องทำด้วยวัสดุถาวร

ที่มา: ข้อ 39 กฎกระทรวงว่าด้วยกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555

ข. ระบบการระบายอากาศ

สถานบริการต้องจัดให้มีการระบายอากาศ โดยวิธีธรรมชาติ หรือวิธีกล ดังนี้

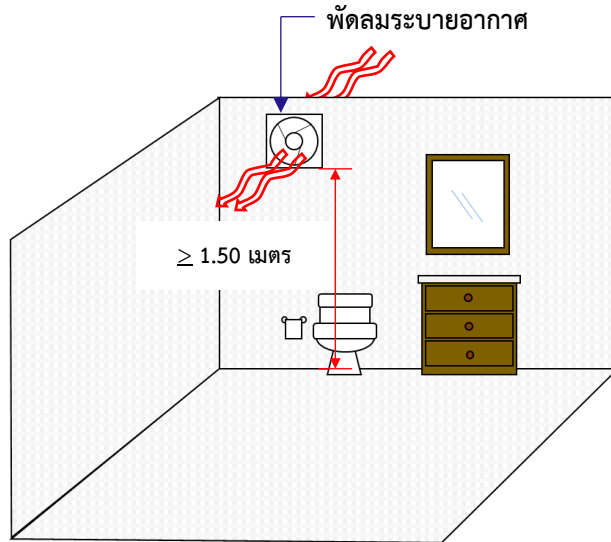
- กรณีการระบายโดยวิธีธรรมชาติ ห้องในสถานบริการต้องมีประตู หน้าต่าง และช่องระบายอากาศด้านที่ติดกับอากาศภายนอกเป็นพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 10% ของพื้นที่ห้อง ทั้งนี้ไม่นับรวมพื้นที่ของประตู หน้าต่าง และช่องระบายอากาศที่ติดต่อกับห้องอื่นหรือช่องทางเดินภายในอาคาร
- กรณีที่ไม่อาจจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติได้ ให้จัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีกล ซึ่งใช้กลอุปกรณ์ขับเคลื่อนอากาศ กลอุปกรณ์นี้ต้องทำงานตลอดเวลาระหว่างที่ใช้สอยพื้นที่นั้น และการระบายอากาศต้องมีการนำอากาศภายนอกเข้ามาในพื้นที่ไม่น้อยกว่าอัตราที่กำหนด

ที่มา: ข้อ 41-42 กฎกระทรวงว่าด้วยกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555

ตารางอัตราการระบายอากาศโดยวิธีกล

ประเภทกิจการการใช้อาคาร	อัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่าจำนวนเท่าของปริมาตรของห้องใน 1 ชั่วโมง
(1) ห้องน้ำ ห้องส้วม	4
(2) สถานที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	7
(3) สำนักงาน	7
(4) ห้องครัว	24

ข. ระบบการระบายอากาศ



ตัวอย่าง สำหรับห้องน้ำ ห้องส้วม กำหนดให้มีอัตราการระบายอากาศต้องไม่น้อยกว่า 4 เท่าของปริมาตรของห้องใน 1 ชั่วโมง ดังนั้น จึงต้องมีการออกแบบและกำหนดอัตราการระบายอากาศที่เหมาะสมในพื้นที่นั้น ๆ ดังนี้

ห้องน้ำ กว้าง 3 ม. ยาว 6 ม. สูง 2.5 ม.

ปริมาตรห้องน้ำ = $3 \times 6 \times 2.5 = 45$ ลบ.ม.

หาอัตราการระบายอากาศโดยวิธีกล

= ปริมาตรห้องน้ำ $\times$ อัตราการระบายอากาศ

= 45×4 ลบ.ม. / ชั่วโมง

= 180 ลบ.ม. / ชั่วโมง

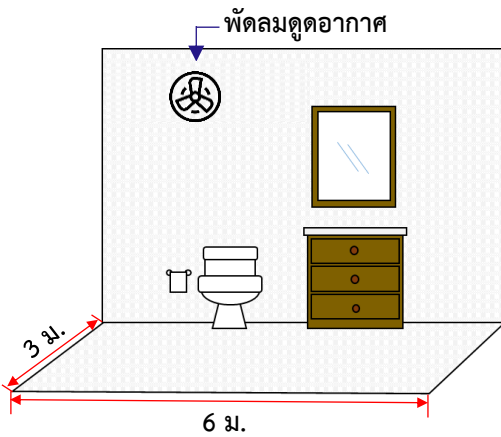
ดังนั้น ต้องใช้พัดลมระบายอากาศของห้องน้ำ ไม่น้อยกว่า 180 ลบ.ม. ต่อชั่วโมง

ในกรณีที่จัดให้มีการระบายอากาศด้วยระบบการปรับอากาศ ต้องมีการนำอากาศภายนอกเข้ามาในพื้นที่ปรับอากาศ หรือดูดอากาศจากภายในพื้นที่ปรับอากาศออกไปไม่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดตามตาราง

ตารางอัตราการระบายอากาศในกรณีที่มีระบบการปรับอากาศ

ประเภทกิจการการใช้อาคาร	ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง/ตารางเมตร
(1) สำนักงาน	2
(2) สถานอาบน้ำ นวด หรืออบตัว	2
(3) บริเวณที่นั่งสำหรับคนดู	4
(4) ห้องน้ำ ห้องส้วม	10
(5) สถานที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	10
(6) ไนต์คลับ บาร์ หรือพื้นที่ที่ใช้ในการเต้นรำ รำวง	10
(7) ห้องครัว	30

ข. ระบบการระบายอากาศ



ตัวอย่าง สำหรับห้องน้ำ ห้องส้วม ที่มีพื้นที่ $6 \times 3 = 18$ ตร.ม.

อัตราการระบายอากาศในกรณีที่มีระบบการปรับภาวะอากาศ
= พื้นที่ห้องน้ำ $\times$ ตัวคูณเพิ่ม (ตาราง)

อัตราการระบายอากาศในกรณีที่มีระบบการปรับภาวะอากาศ
= 18 ตร.ม. $\times$ 10 ลบ.ม./ชั่วโมง/ตร.ม.

อัตราการระบายอากาศในกรณีที่มีระบบการปรับภาวะอากาศ
= 180 ลบ.ม./ชั่วโมง

สรุป ห้องน้ำในตัวอย่างต้องมีระบบปรับภาวะอากาศโดยการนำอากาศจากภายนอกเข้ามาหรือดูดอากาศจากภายในออกไป ต้องไม่น้อยกว่า 180 ลบ.ม./ชั่วโมง

ที่มา: ข้อ 43 กฎกระทรวงว่าด้วยกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555

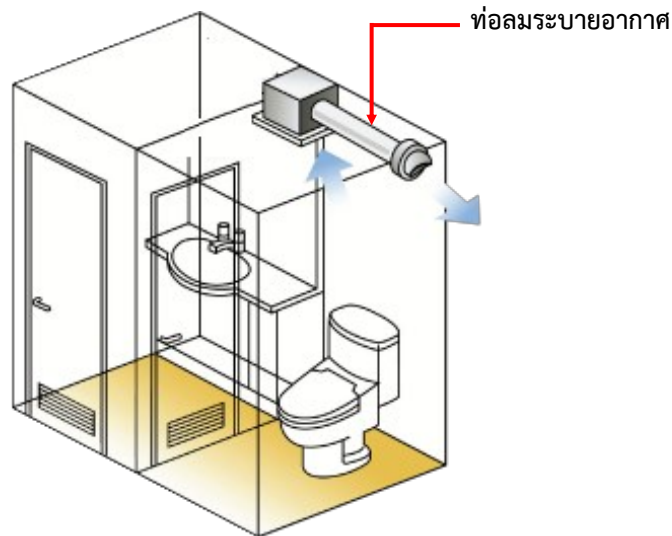
ตำแหน่งของช่องนำอากาศภายนอกเข้าโดยวิธีกลต้องห่างจากที่เกิดอากาศเสียและช่องระบายอากาศทิ้งไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร และสูงจากพื้นดินไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร และไม่ก่อความเดือดร้อนรำคาญแก่ประชาชนผู้อยู่อาศัยใกล้เคียง

ที่มา: ข้อ 44 กฎกระทรวงว่าด้วยกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555

ระบบท่อลมของระบบปรับภาวะอากาศต้องมีลักษณะ

- ท่อลม วัสดุหุ้มท่อลม และวัสดุภายในท่อลม ต้องเป็นวัสดุที่ไม่ติดไฟและไม่เป็นส่วนที่ทำให้เกิดควันพิษเมื่อเกิดเพลิงไหม้
- ท่อลมส่วนที่ติดตั้งผ่านผนังทึบหรือพื้นของอาคารที่ทำด้วยวัสดุทนไฟต้องติดตั้งลึกลงไปใต้พื้นหรือผนังโดยอัตโนมัติเมื่ออุณหภูมิสูงเกินกว่า 74 องศาเซลเซียส และลึกลงไปใต้พื้นหรือผนังของอาคารในส่วนนั้น ๆ
- ห้ามใช้ทางเดินร่วม บันได ช่องบันได ช่องลิฟต์ของอาคาร เป็นส่วนหนึ่งของระบบท่อลมส่งหรือระบบท่อลมกลับ เว้นแต่ส่วนที่เป็นพื้นที่ว่างระหว่างเพดานกับพื้นของอาคารชั้นเหนือขึ้นไปหรือหลังคาที่มีส่วนประกอบของเพดานที่มีอัตราการทนไฟไม่น้อยกว่าหนึ่งชั่วโมง

ข. ระบบการระบายอากาศ



ที่มา: ข้อ 45 กฎกระทรวงว่าด้วยกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ.2555

ข. ผู้ดูแลระบบความปลอดภัยและการตรวจสอบอาคาร

- ต้องมีผู้ดูแลระบบความปลอดภัยและการป้องกันอันตราย ของสถานบริการอย่างน้อย 1 คน ซึ่งมีอายุไม่ต่ำกว่า 25 ปี และมีวุฒิ ปวช.ช่างไฟฟ้า ช่างเครื่องยนต์ ช่างกลโรงงาน ช่างก่อสร้าง หรือช่างอิเล็กทรอนิกส์ หรือมีประสบการณ์ควบคุมดูแลสถานบริการมาไม่น้อยกว่า 5 ปี
- ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ และให้ผู้ตรวจสอบอาคารตรวจสอบวัสดุที่ใช้ภายในอาคารสถานบริการและทางเดินทั้งหมด

ที่มา: ข้อ 46-47 กฎกระทรวงว่าด้วยกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555

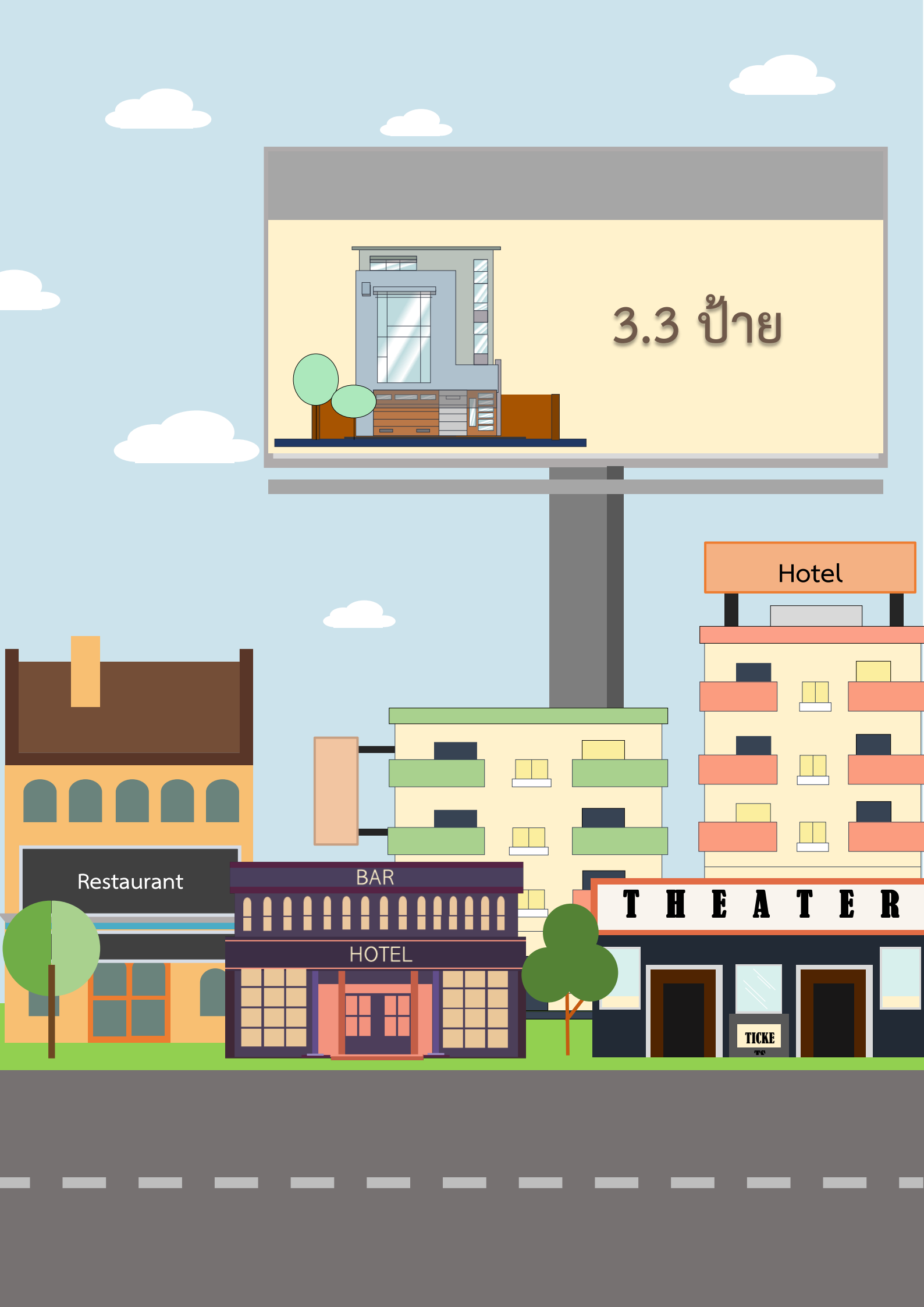
ณ. การแก้ไขระบบความปลอดภัย

ในกรณีที่อาคารสถานบริการมีสภาพหรือมีการใช้ที่ไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้ผู้รับอนุญาตตั้งสถานบริการหรือเจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขระบบความปลอดภัยให้อยู่ในสภาพที่ปลอดภัยหรือสามารถใช้งานได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน ในกรณีมีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้

ในกรณีที่ไม่มี การปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นและหากมีผลทำให้อาคารนั้นมีสภาพหรือการใช้อาคาร หรือระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยที่อาจเป็นอันตรายอย่างร้ายแรงต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสั่งห้ามมิให้ผู้รับอนุญาตตั้งสถานบริการหรือเจ้าของอาคารใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้อาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนไว้ก่อนจนกว่าจะมีการแก้ไข และต้องจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ บริเวณอาคารหรือบริเวณดังกล่าว

ที่มา: ข้อ 48 กฎกระทรวงว่าด้วยกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้ประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555





3.3 ป้าย

Hotel

Restaurant

BAR

HOTEL

T H E A T E R

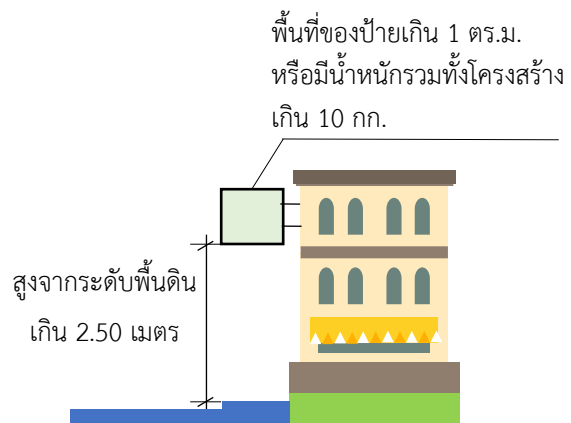
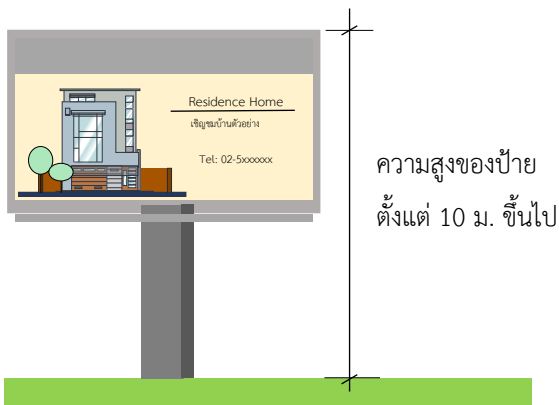
TICKE



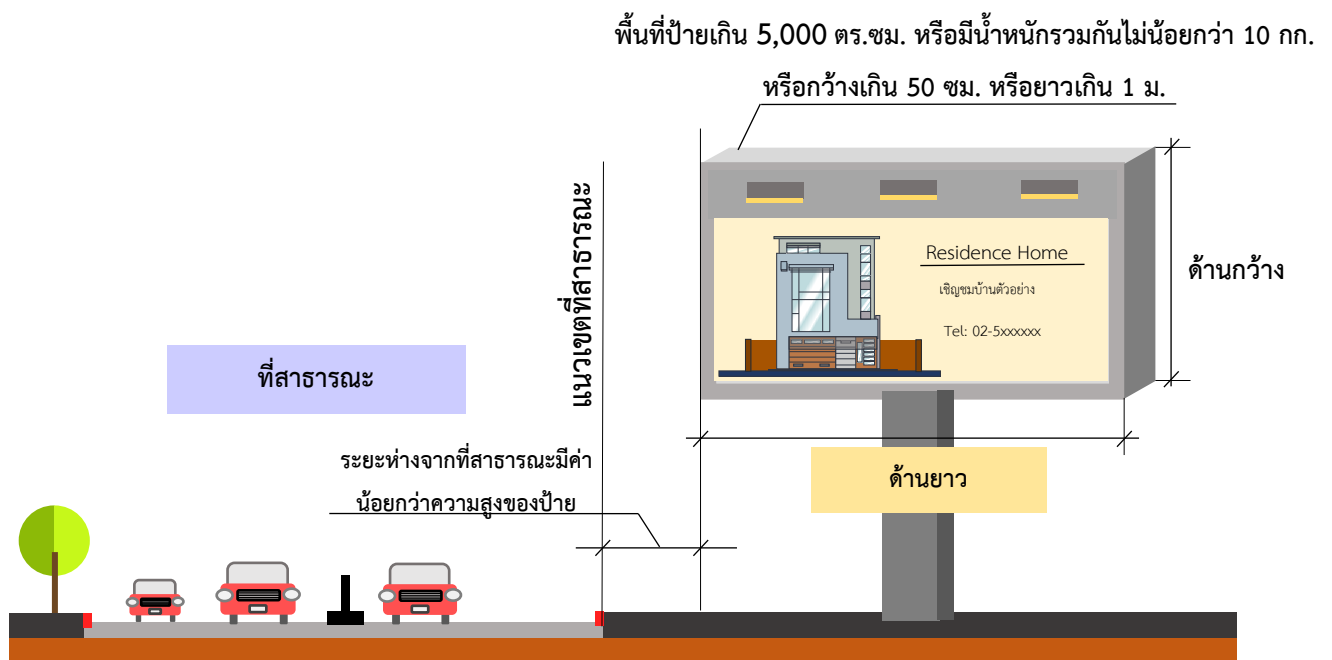
3.3.1 ความหมายของป้ายที่บังคับใช้ในกฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารให้ใช้บังคับกับป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายที่มีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

- ที่สร้างขึ้นโดยมีความสูงจากระดับฐานหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างตั้งแต่ 10 เมตร ขึ้นไป
- ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะสูงจากระดับพื้นดินเกิน 2.50 เมตร และมีพื้นที่ของป้ายเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม



- ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้ว ระยะห่างจากที่สาธารณะมีค่าน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และมีความกว้างของป้ายเกิน 50 เซนติเมตรหรือยาวเกิน 1 เมตรหรือพื้นที่ของป้ายเกิน 5,000 ตารางเซนติเมตร หรือมีน้ำหนักของป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายอย่างใดอย่างหนึ่งหรือรวมกันเกิน 10 กิโลกรัม



ที่มา: ข้อ 3 กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558



3.3.2 การขออนุญาต การอนุญาต การต่ออายุใบอนุญาต

การโอนใบอนุญาต การออกใบรับรอง และการออกใบแทน

- แบบคำขออนุญาต ใบอนุญาต ใบรับรอง และใบแทนการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ให้เป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดแบบคำขออนุญาต ใบอนุญาต ใบรับรอง คำสั่ง และแบบหนังสือตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2564
- หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาต การอนุญาต หรือการต่ออายุ ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายให้เป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาต การอนุญาต การต่ออายุใบอนุญาต การโอนใบอนุญาต การออกใบรับรอง และการออกใบแทนตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2564 เว้นแต่แผนที่สังเขป แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1

มาตราส่วน ขนาด ระยะ น้ำหนัก และหน่วยการคำนวณต่าง ๆ ให้ใช้ระบบหน่วยเอสไอ (Le Système International d' Unités : SI) เป็นหลัก

2

แผนที่สังเขปให้แสดงตำแหน่งที่ตั้งของป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายและบริเวณข้างเคียงโดยสังเขป

3

แผนผังบริเวณให้ใช้มาตราส่วนไม่เล็กกว่า 1 ใน 100 แสดงลักษณะที่ตั้งและขอบเขตของที่ดิน และป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ขออนุญาต พร้อมทั้งรายละเอียดเท่าที่จำเป็นต้องมีตามลักษณะของป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ดังนี้

- แสดงขอบนอกของอาคารหรือป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่มีอยู่แล้ว
- ระยะห่างจากขอบนอกของป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ขออนุญาตถึงขอบเขตของที่ดินทุกด้าน
- ระยะห่างระหว่างอาคารที่มีอยู่แล้ว และป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย
- ลักษณะและขอบเขตของที่ดินสาธารณะและอาคารในบริเวณที่ดินที่ติดต่อกัน และป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่อยู่ใกล้เคียงโดยสังเขป พร้อมด้วยเครื่องหมายทิศ
- แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระดับของพื้นดินที่ติดหรือตั้งป้ายกับระดับของทางหรือถนนหรือที่ดินสาธารณะที่ใกล้ที่สุด

4

แบบแปลนให้ใช้มาตราส่วนไม่เล็กกว่า 1 ใน 50 โดยต้องแสดงแปลนรูปด้านทุกด้าน รูปตัดทางขวาง รูปตัดทางยาว ผังโครงสร้าง และผังฐานราก ของป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ขออนุญาต พร้อมด้วยรายละเอียดเท่าที่จำเป็นต้องมีตามลักษณะของป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย หากมีผังระบบไฟฟ้าและผังระบบป้องกันฟ้าผ่าให้แสดงมาด้วย ดังนี้

- แบบแปลนต้องแสดงรายละเอียดส่วนสำคัญ ขนาด เครื่องหมาย และวัสดุของป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายอย่างชัดเจนเพียงพอที่จะพิจารณาตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
- แบบแปลนสำหรับการก่อสร้างป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ให้แสดงส่วนต่างๆ ของป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย การเชื่อมยึดระหว่างแผ่นป้ายกับสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย การเชื่อมยึดระหว่างชิ้นส่วนต่างๆ ของสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายและการเชื่อมยึดระหว่างสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายกับฐานรากให้ชัดเจน
- แบบแปลนสำหรับการดัดแปลงป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ให้แสดงส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนที่จะดัดแปลงให้ชัดเจน สำหรับป้ายที่ติดตั้งบนหลังคาหรือดาดฟ้า หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร ให้แสดงรายละเอียดการเชื่อมยึดระหว่างป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายกับโครงสร้างของอาคารที่จะก่อสร้างให้ชัดเจน
- แบบแปลนสำหรับการรื้อถอนป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ให้แสดงขั้นตอน วิธีการ และความปลอดภัยในการรื้อถอนด้วย
- แบบแปลนสำหรับการเคลื่อนย้ายป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ให้แสดงขั้นตอน วิธีการ ความมั่นคงแข็งแรง และความปลอดภัยในการเคลื่อนย้ายด้วย

5	รายการประกอบแบบแปลน ให้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับคุณสมบัติและชนิดของวัสดุและวิธีปฏิบัติหรือวิธีการสำหรับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย
6	รายการคำนวณ ให้แสดงวิธีการตามหลักวิศวกรรมศาสตร์ โดยคำนวณกำลังของวัสดุการรับน้ำหนัก และกำลังต้านทานของส่วนต่าง ๆ ของป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายสำหรับป้ายที่ติดตั้งบนหลังคา หรือดาดฟ้า หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร ให้แสดงรายการคำนวณว่าอาคารมีความมั่นคงแข็งแรง และความปลอดภัยในการก่อสร้างหรือติดตั้ง

ที่มา: ข้อ 4-5 กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558



3.3.3 การยกเว้น ผ่อนผัน และการกำหนดเงื่อนไขการขออนุญาต

ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ได้รับการยกเว้น ผ่อนผันหรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามมาตรา 7 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้เป็นไปตามกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2550

ที่มา: ข้อ 6 กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558



3.3.4 การรับน้ำหนัก ความต้านทาน และความคงทน

ในการคำนวณออกแบบโครงสร้างป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ให้ใช้ค่าหน่วยแรงวิธีการ และเกณฑ์การออกแบบโดยให้เป็นไปตามข้อ 1 ถึงข้อ 14 และข้อ 18 ถึงข้อ 22 ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เว้นแต่ค่าหน่วยแรงลม ค่าหน่วยแรง วิธีการ และเกณฑ์การออกแบบ ให้เป็นไปตามมาตรฐานการคำนวณแรงลมและการตอบสนองของอาคารของกรมโยธาธิการและผังเมือง หรือมาตรฐานที่คณะกรรมการควบคุมอาคารรับรอง

ที่มา: ข้อ 7 กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558



3.3.5 ลักษณะ ขนาด ระยะ ความสูง และแนวกั้นของป้าย

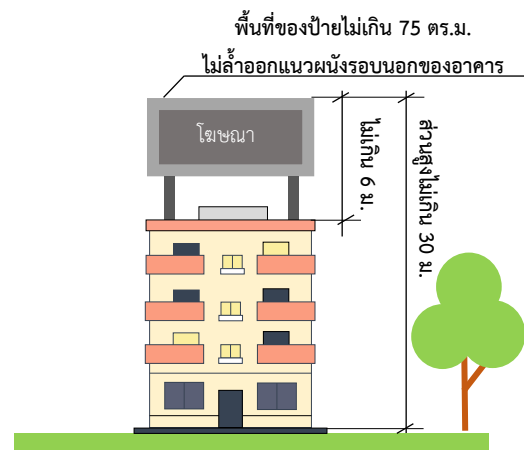
- ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่อาคารต้องไม่บังช่องระบายอากาศ หน้าต่าง ประตู หรือทางหนีไฟ

ที่มา: ข้อ 8 กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558

- ป้ายบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคาร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารที่สูงไม่เกิน 3 เมตร ให้เป็นไปตามข้อกำหนด ดังนี้
 - ไม่ล้ำออกนอกแนวผนังรอบนอกของอาคาร
 - ความสูงของป้ายไม่เกิน 6 เมตร และมีความสูงของป้ายและอาคารรวมกันไม่เกิน 30 เมตร เมื่อวัดจากระดับพื้นดิน
 - มีพื้นที่ป้ายไม่เกิน 75 ตารางเมตร

ในกรณีที่ป้ายอยู่บนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคาร ให้ถือว่าป้ายนั้นเป็นส่วนหนึ่งของอาคารโดยคิดรวมเป็นความสูงของอาคารด้วย

ป้ายบนหลังคาหรือดาดฟ้า

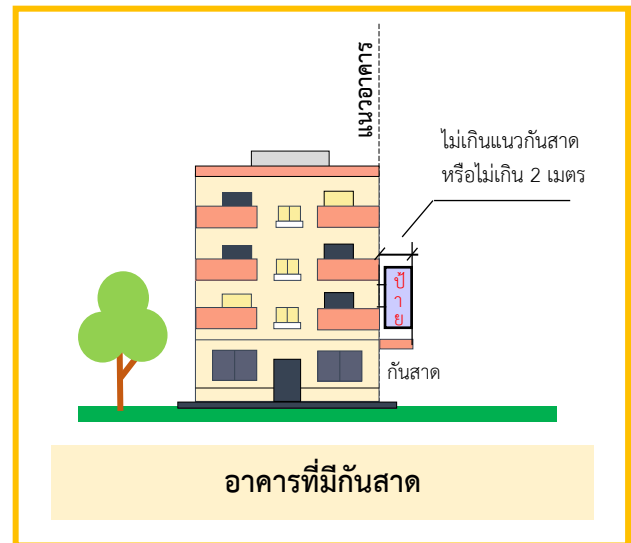
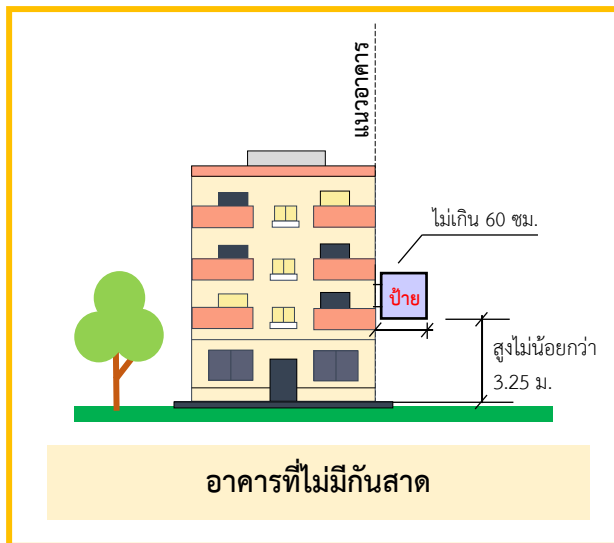


ที่มา: ข้อ 9 กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558

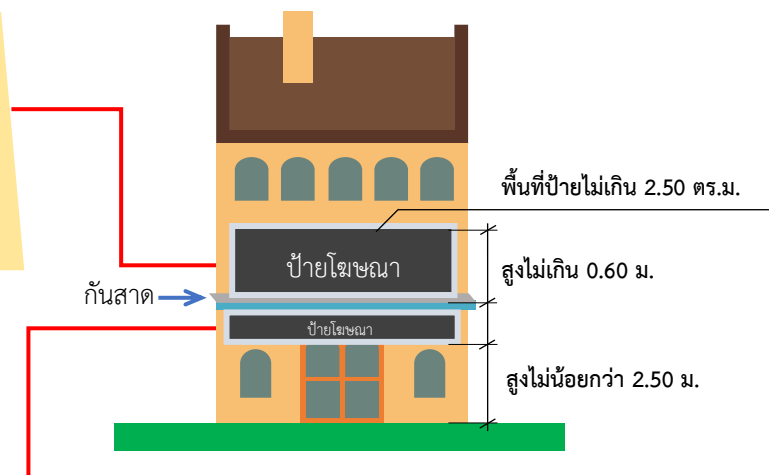
- ป้ายที่ยื่นจากผนังอาคารให้เป็นไปตามข้อกำหนดดังนี้
 - **อาคารที่ไม่มีกันสาด**ให้ยื่นจากแนวอาคารได้ไม่เกิน 60 เซนติเมตร และส่วนต่ำสุดต้องสูงจากพื้นหน้าอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 3.25 เมตร
 - **อาคารที่มีกันสาด**ให้ยื่นจากแนวอาคารเหนือกันสาดได้ไม่เกิน 2 เมตร หรือไม่เกินแนวกันสาดแล้วแต่ระยะใดจะน้อยกว่า
 - ความสูงของป้ายต้องไม่เกิน 1 ใน 3 ส่วนของความสูงของอาคาร แต่ต้องไม่เกิน 15 เมตร
 - ส่วนสูงสุดของป้ายต้องไม่เกินจุดสูงสุดของผนังอาคารด้านที่ติดตั้งป้ายนั้น

ที่มา: ข้อ 10 กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558

ป้ายที่ยื่นจากผนังอาคาร



- ป้ายที่ติดตั้งเหนือกันสาดและไม่ได้ยื่นจากผนังอาคาร ให้ติดตั้งได้โดยมีความสูงของป้ายไม่เกิน 60 เซนติเมตร วัดจากขอบบนของปลายกันสาดนั้น และมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน 2.50 ตารางเมตร



- ป้ายที่ติดตั้งได้กันสาดให้ติดตั้งแนบผนังอาคารและต้องสูงจากพื้นหน้าอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร ในกรณีที่ไม่สามารถติดกับผนังได้โดยตรงให้ติดห่างจากผนังได้ไม่เกิน 30 เซนติเมตร

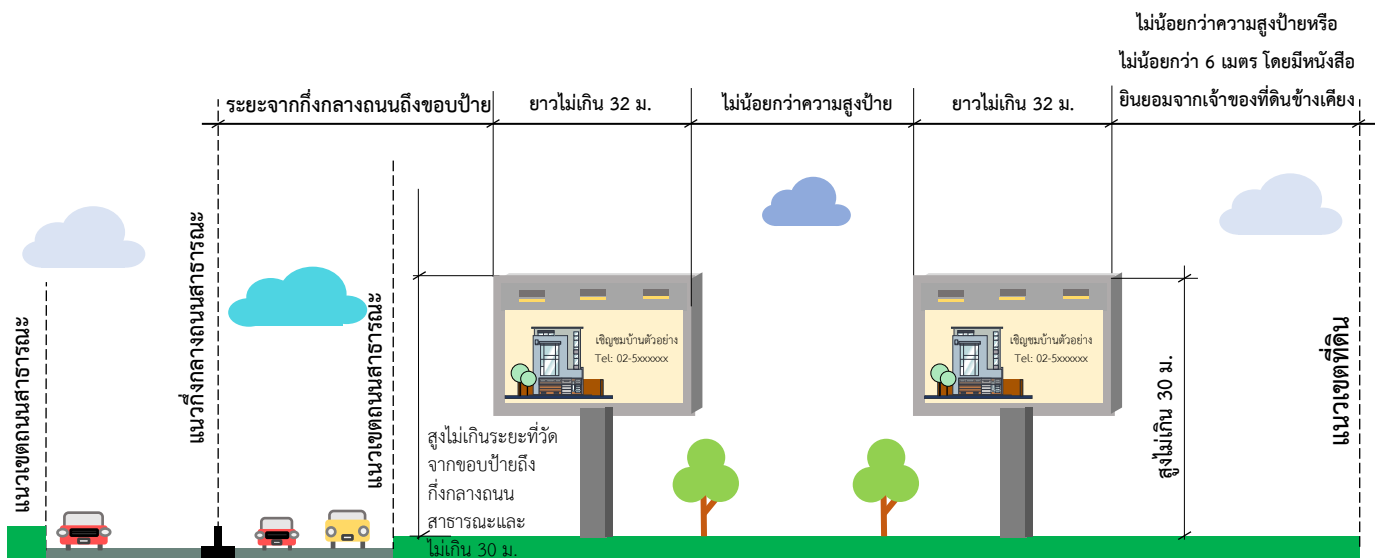
- ป้ายโฆษณาสำหรับโรงมหรสพให้ติดตั้งขนานกับผนังอาคารโรงมหรสพแต่จะยื่นห่างจากผนังได้ไม่เกิน 50 เซนติเมตร หรือหากติดตั้งป้ายบนกันสาดจะต้องไม่ยื่นล้ำแนวปลายกันสาดนั้น และความสูงของป้ายทั้งสองกรณีต้องไม่เกินความสูงของอาคาร

- สิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรงให้ทำด้วยวัสดุทนไฟทั้งหมด

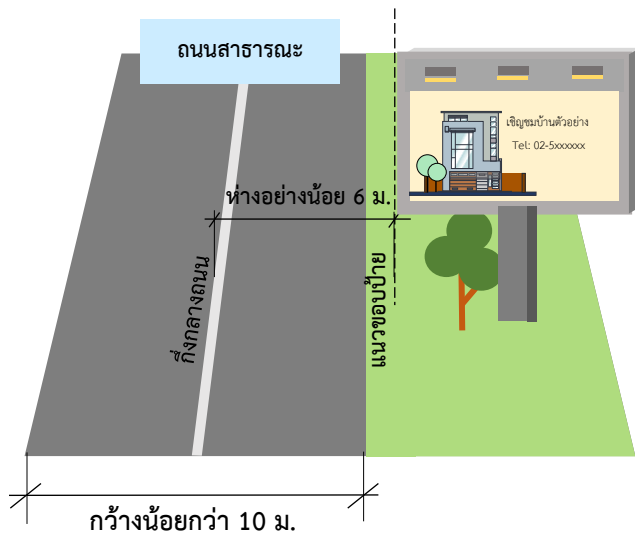
- ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรงต้องมีความสูงไม่เกินระยะที่วัดในทางราบจากขอบป้ายไปจนถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายนั้น มีความสูงไม่เกิน 30 เมตร มีความยาวไม่เกิน 32 เมตร และห่างจากแนวเขตที่ดินของตนหรือป้ายอื่นไม่น้อยกว่าความสูงของป้าย เว้นแต่จะก่อสร้างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 6 เมตร และได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้น

ที่มา: ข้อ 11-15 กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558

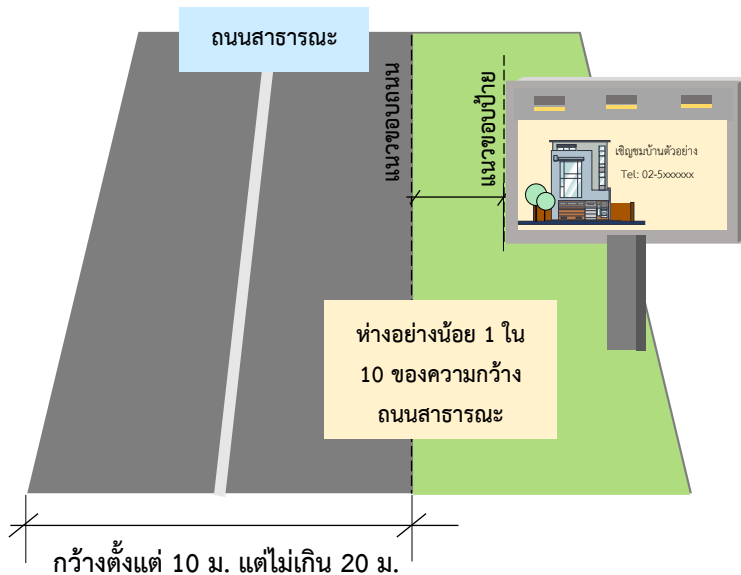
* เว้นแต่มีหนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงนั้น จึงจะก่อสร้างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 6 ม.



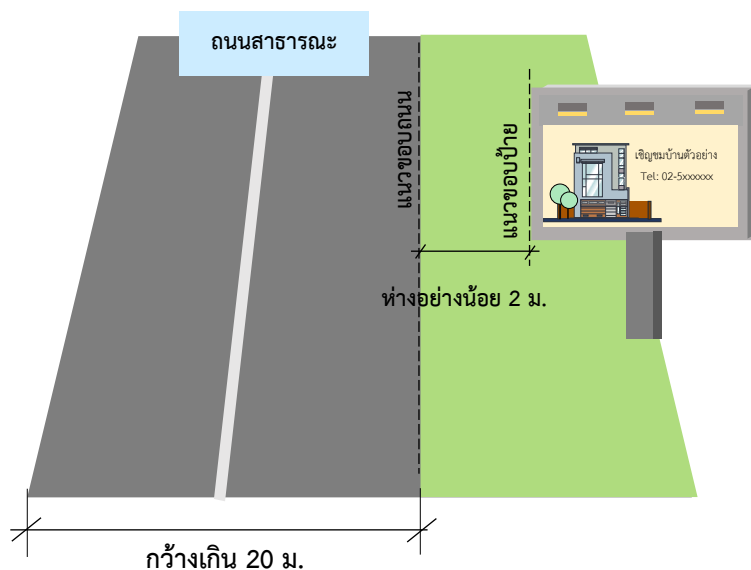
- ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ เมื่อวัดในทางราบให้มีระยะห่างระหว่างขอบป้ายกับถนนสาธารณะ ดังนี้



ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ขอบป้ายห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร



ถนนสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตร แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ขอบป้ายห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ



ถนนสาธารณะที่มีความกว้างเกิน 20 เมตร ให้ขอบป้ายห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร



3.3.6 ระบบจัดการแสงสว่าง

- การจัดให้มีระบบไฟฟ้าแสงสว่างส่องผ่านป้ายหรือป้ายที่ใช้ระบบไฟฟ้าและมีแสงสว่างในตัวเอง แสงสว่างที่ออกจากป้ายจะต้องไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญต่อบริเวณข้างเคียง และไม่รบกวนการมองเห็นสภาพการจราจรของผู้ขับขี่ยานพาหนะจนอาจส่งผลต่อการควบคุมหรือขับขี่ยานพาหนะ

ที่มา: ข้อ 17 กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558



3.3.7 การตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้าง

- หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่างๆ ของโครงสร้างของป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้าย ให้เป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคาร หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่างๆ ของโครงสร้างอาคาร พ.ศ. 2550

ที่มา: ข้อ 18 กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558



3.3.8 ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต

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

ในการคิดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน เศษของตารางเมตรตั้งแต่กึ่งหนึ่งขึ้นไปให้ถือเป็นหน่วยเต็ม ถ้าต่ำกว่ากึ่งหนึ่งให้ปัดทิ้ง



3.3.9 การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน และเคลื่อนย้าย

หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้าย ป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ให้เป็นไปตามข้อ 1 ถึงข้อ 3 ข้อ 5 ถึงข้อ 9 และข้อ 12 ถึงข้อ 33 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เว้นแต่การติดป้ายแสดงรายละเอียดการก่อสร้าง ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

ป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ป้ายตั้งแต่ 50 ตารางเมตรขึ้นไป หรือป้ายที่ติดหรือตั้งบนหลังคา หรือดาดฟ้าของอาคาร หรือบนส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตารางเมตรขึ้นไป ก่อนเริ่มการก่อสร้างผู้ดำเนินการต้องติดป้ายขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร มีความยาวไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ในบริเวณที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้าง และสามารถเห็นได้ง่ายตลอดเวลาที่ก่อสร้าง โดยแสดงข้อความดังต่อไปนี้

การก่อสร้างป้ายชนิด..... จำนวน.....
 ใบอนุญาต/ใบรับแจ้ง เลขที่..... ลงวันที่..... กำหนดแล้วเสร็จในวันที่.....
 เจ้าของป้าย.....
 ผู้ดำเนินการ.....
 วิศวกรผู้ออกแบบ.....ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพเลขทะเบียน.....
 สถาปนิกผู้ออกแบบ.....ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพเลขทะเบียน.....
 วิศวกรผู้ควบคุมงาน.....ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพเลขทะเบียน.....
 สถาปนิกผู้ควบคุมงาน.....ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพเลขทะเบียน.....

ที่มา: ข้อ 20 กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558



3.3.10 การกระทำที่ไม่ถือเป็นการตัดแปลงป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

➤ การกระทำดังต่อไปนี้ ไม่ถือว่าเป็นการตัดแปลงป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

1

การเปลี่ยนโครงสร้างของป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย โดยใช้วัสดุ ขนาด จำนวน และชนิดเดียวกับหรือเทียบเท่ากับของเดิมหรือดีกว่า โดยไม่เปลี่ยนแปลงรูปแบบและลักษณะโครงสร้าง เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็กหรือคอนกรีตอัดแรง

2

การเปลี่ยนแปลง การเพิ่มส่วนต่าง ๆ ของป้ายที่ไม่เป็นโครงสร้าง โดยใช้วัสดุเดียวกับของเดิมหรือวัสดุชนิดอื่น ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบของน้ำหนักรายการคำนวณโครงสร้างที่ได้รับอนุญาตครั้งแรกและไม่เป็นการเพิ่มขนาดหรือพื้นที่ป้าย

การกระทำดังกล่าวต้องไม่ขัดต่อกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ที่มา: ข้อ 21 กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558

➤ การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ ให้กระทำได้ในกรณีดังต่อไปนี้

1

ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ เว้นแต่ระยะที่ตั้งของป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ถึงขอบเขตที่ดินหรือขอบเขตที่สาธารณะผิดไปจากแผนผังบริเวณเกินร้อยละ 20

2

ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบหรือรูปทรงของโครงสร้างของป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

เว้นแต่

- สัดส่วนโครงสร้างของป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายผิดไปจากแบบแปลนหรือรายการประกอบแบบแปลน หรือ
- เมื่อผู้คำนวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณตามมาตรา 28 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เห็นว่ามีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายโครงสร้างของป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย เพื่อความมั่นคงแข็งแรง โดยไม่ทำให้ลักษณะ แบบ รูปทรง เนื้อที่ และที่ตั้งผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้และได้แจ้งให้ผู้ควบคุมงานและเจ้าของป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายทราบแล้ว พร้อมทั้งแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบโดยมีเหตุผลแสดงความจำเป็นพร้อมด้วยแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณโครงสร้างของป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายส่วนนั้นแล้ว ทั้งนี้ ต้องแจ้งก่อนใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนสิ้นอายุ หรือก่อนครบกำหนดวันสิ้นสุดการดำเนินการตามที่ได้แจ้งไว้

3

ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน หรือเนื้อที่ของส่วนต่าง ๆ ที่ไม่เป็นโครงสร้าง อันเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละ 10

การกระทำดังกล่าวข้างต้นต้องไม่ขัดต่อกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ที่มา: ข้อ 22 กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558



3.3.11 หน้าที่และความรับผิดชอบของเจ้าของป้ายหรือผู้ครอบครองป้าย หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

เจ้าของหรือผู้ครอบครองป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ป้ายตั้งแต่ 50 ตารางเมตรขึ้นไป หรือป้ายที่ติดตั้งบนหลังคาหรือดาดฟ้า หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตารางเมตรขึ้นไป ให้มีหน้าที่ดังนี้

1

ต้องจัดให้มีตัวอักษรแสดงเลขที่ใบรับรองการตรวจสอบ ในกรณีที่ยังไม่มีใบรับรองการตรวจสอบป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายให้แสดงเลขที่ใบอนุญาตก่อสร้าง แทนรวมทั้งหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ และมีขนาดตัวอักษรไม่เล็กกว่า 20 เซนติเมตร แสดงไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ชัดเจนในบริเวณด้านหน้าป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

2

ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมายกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคารที่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารหรือผู้ดำเนินการต้องทำการประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก พ.ศ. 2548

ที่มา: ข้อ 23 กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558



3.3.12 ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่มีสภาพอาจเป็น ภัยอันตราย

ในกรณีที่ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายมีสภาพไม่มั่นคงแข็งแรงอันอาจเป็น ภัยอันตรายต่อชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองป้ายดำเนินการแก้ไขให้อยู่ในสภาพที่ปลอดภัย ภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่ง ในกรณีมีเหตุอันสมควรเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้

ในกรณีจำเป็นเร่งด่วน ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองป้ายดำเนินการเพื่อบรรเทาเหตุที่อาจก่อให้เกิดภัยอันตรายดังกล่าวได้ทันทีตามวิธีการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดหรือสั่งห้ามมิให้ใช้ป้ายนั้นจนกว่าจะมีการแก้ไข

ที่มา: ข้อ 24 กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558



3.3.13 หลักเกณฑ์การตรวจสอบ

➤ ป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไปหรือมีพื้นที่ป้ายตั้งแต่ 50 ตารางเมตรขึ้นไป หรือป้ายที่ติดหรือตั้งบนหลังคา หรือดาดฟ้า หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตารางเมตรขึ้นไป ที่การก่อสร้างได้ดำเนินการแล้วเสร็จมาแล้วเกินหนึ่งปี ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือผู้ตรวจสอบด้านสถาปัตยกรรม แล้วแต่กรณีทำการตรวจสอบตามมาตรา 32 ทวิ

➤ คุณสมบัติเฉพาะและลักษณะต้องห้ามของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบป้ายให้เป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบหลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 เว้นแต่วิธีการตรวจสอบป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายและอุปกรณ์ประกอบของป้าย ให้ดำเนินการ ดังนี้

1

การตรวจสอบป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายและอุปกรณ์ประกอบของป้าย ให้ตรวจสอบเป็นประจำทุก 3 ปี

2

การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายอย่างน้อย ต้องทำการตรวจสอบ ดังต่อไปนี้

- การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงขนาดของป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย
- การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักของแผ่นป้าย
- การเปลี่ยนแปลงวัสดุของป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย
- การชำรุดสึกหรอของป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย
- การวิบัติของป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย
- ความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างและฐานรากของสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย (กรณีป้ายที่ตั้งบนพื้นดิน)
- ความมั่นคงแข็งแรงของอาคารที่ติดตั้งป้าย (กรณีป้ายที่ติดหรือตั้งบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคาร หรือบนส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร)
- การเชื่อมยึดระหว่างแผ่นป้ายกับสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย การเชื่อมยึดระหว่างชิ้นส่วนต่าง ๆ ของสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย และการเชื่อมยึดระหว่างสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายกับฐานรากหรืออาคาร

➤ การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของป้ายอย่างน้อยต้องทำการตรวจสอบ ดังต่อไปนี้

1	ระบบไฟฟ้าแสงสว่างและระบบไฟฟ้ากำลัง
2	ระบบป้องกันฟ้าผ่า
3	ระบบอุปกรณ์ประกอบอื่น ๆ

ที่มา: ข้อ 25-26 กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558

3.4 การควบคุมเครื่องเล่น

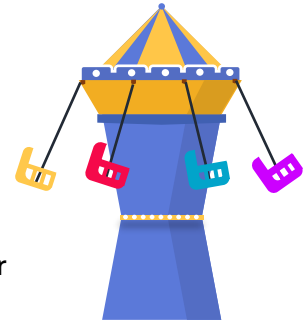


“3.4.1 นิยามของเครื่องเล่น”

เครื่องเล่น หมายถึง สิ่งที่ก่อสร้างขึ้นสำหรับให้บุคคลใช้เล่นในสวนสนุกหรือในสถานที่อื่นใดเพื่อประโยชน์ในลักษณะเดียวกันและมีลักษณะอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

ก

มีการขับเคลื่อนด้วยกำลังของเครื่องยนต์หรือกำลังไฟฟ้า ที่ทำให้ผู้เล่นเครื่องเล่นเคลื่อนที่ได้ โดยมีความเร็วสูงสุด ไม่น้อยกว่า 6 กิโลเมตรต่อชั่วโมง (1.67 เมตรต่อวินาที)

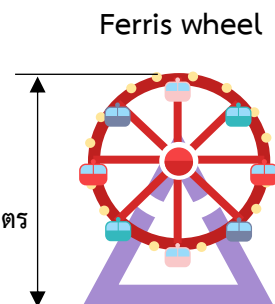


Wave Swinger

ข

มีความสูงจากระดับพื้นที่ตั้งของเครื่องเล่นถึงระดับพื้นที่สูงที่สุดที่ผู้เล่นเครื่องเล่นขึ้นไปเพื่อเล่นเครื่องเล่น ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร หรือมีการเปลี่ยนระดับของผู้เล่นในขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร

ไม่น้อยกว่า 2.5 เมตร



Ferris wheel

ค

มีขนาดกำลังของเครื่องกลไม่น้อยกว่า 1.1 กิโลวัตต์ หรือ 1.5 แรงม้า แล้วแต่กรณี



Carousel

ง

มีความลึกของระดับน้ำที่ใช้เล่นไม่น้อยกว่า 0.80 เมตร



Water slider

ที่มา: ข้อ 1 กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมเครื่องเล่น พ.ศ.2558
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมเครื่องเล่น
(ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564

ไม่น้อยกว่า 0.8 เมตร

3.4.2 คำนิยามอื่นๆ

ก่อสร้าง

การสร้างเครื่องเล่นขึ้นใหม่ทั้งหมดไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่ และให้หมายความรวมถึงการติดตั้งหรือการดัดแปลงเครื่องเล่นที่มีอยู่แล้วให้ผิดไปจากเดิม

เขตบริเวณประกอบกิจการ

พื้นที่ที่เป็นที่ตั้งของเครื่องเล่นและอุปกรณ์ รวมทั้งบริเวณที่เป็นส่วนประกอบในการให้บริการเครื่องเล่นแต่ละเครื่อง เช่น ห้องเครื่อง ห้องควบคุม ห้องพักรอ หรือทางเข้าออก

ใบอนุญาต

ใบอนุญาตก่อสร้าง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายเครื่องเล่น

ใบรับรอง

ใบรับรองให้ใช้เครื่องเล่น

วิศวกร

วิศวกรโยธา วิศวกรไฟฟ้า หรือวิศวกรเครื่องกล แล้วแต่กรณี ซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณ งานควบคุมการก่อสร้างหรือการผลิต งานอำนวยความสะดวก หรืองานพิจารณาตรวจสอบ และได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร



3.4.3 ข้อกำหนดทั่วไปของเครื่องเล่นในสวนสนุก

เจ้าของ หรือผู้ครอบครองเครื่องเล่น ต้องจัดให้มีมาตรการความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้งานเครื่องเล่น ดังต่อไปนี้

ก. วัสดุ ชิ้นส่วนและอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างเครื่องเล่นต้องมีคุณสมบัติ ดังนี้

- วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างและที่ใช้กับเครื่องเล่น รวมถึงวัสดุ ชิ้นส่วน อุปกรณ์ และเครื่องจักรกลที่ใช้ในระบบการทำงานต่าง ๆ ของเครื่องเล่นต้องมีคุณสมบัติตามที่รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารประกาศกำหนดตามมาตรา 8 วรรคสอง

ที่มา: ข้อ 7 กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมเครื่องเล่น พ.ศ. 2558 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมเครื่องเล่น (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564

ก. การตรวจสอบระหว่างการเปิดใช้เครื่องเล่น

- ในระหว่างการเปิดใช้เครื่องเล่น ผู้รับใบอนุญาตต้องจัดให้มีวิศวกรพิจารณาตรวจสอบและบำรุงรักษาโครงสร้าง ชิ้นส่วนอุปกรณ์ เครื่องจักรกล และระบบต่าง ๆ ของเครื่องเล่นว่าอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้อย่างปลอดภัยอย่างน้อยเดือนละหนึ่งครั้ง หรือตามที่กำหนดไว้ในคู่มือการติดตั้งเครื่องเล่นและคู่มือการบำรุงรักษาเครื่องเล่นของผู้ผลิตเครื่องเล่นแล้วแต่ระยะเวลาใดสั้นกว่าและบันทึกผลการพิจารณาตรวจสอบและเก็บไว้ ณ ที่ตั้งของเครื่องเล่นนั้นด้วย
- ผู้รับใบอนุญาตต้องจัดให้มีวิศวกรพิจารณาตรวจสอบเครื่องเล่นเป็นประจำทุกปีตามที่กำหนดไว้ในคู่มือการติดตั้งเครื่องเล่นของผู้ผลิตเครื่องเล่น พร้อมทั้งจัดทำรายงานและลงนามในผลการพิจารณาตรวจสอบ
- เครื่องเล่นที่มีกำหนดระยะเวลาใช้ไม่เกิน 15 วัน ไม่ต้องมีการตรวจสอบดังกล่าวข้างต้น

ที่มา: ข้อ 17 กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมเครื่องเล่น พ.ศ. 2558 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมเครื่องเล่น (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564

ข. ต้องจัดให้มีมาตรการความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้เครื่องเล่น ดังนี้

- จัดให้มีระบบความปลอดภัยของเครื่องเล่นตามที่กำหนดไว้ในคู่มือการติดตั้งเครื่องเล่นของผู้ผลิตเครื่องเล่น
- จัดให้มีป้ายหรือข้อความแสดงชื่อผู้ควบคุมเครื่องเล่นในบริเวณที่ผู้เล่นเครื่องเล่นเห็นได้ชัด
- จัดให้มีป้ายบอกวิธีใช้หรือคำแนะนำในการใช้หรือข้อห้ามหรือเครื่องหมายเตือนในบริเวณที่เห็นได้ชัด
- จัดให้มีราวหรือรั้วกันเพื่อมิให้บุคคลที่อยู่ในบริเวณนั้นได้รับอันตรายขณะที่เครื่องเล่นกำลังทำงานอยู่
- จัดให้มีป้ายระบุจำนวนคนที่สามารถใช้เครื่องเล่นในแต่ละครั้งในบริเวณที่เห็นได้ชัด
- จัดให้มีป้ายบอกทางหนีไฟ ด้วยตัวอักษรหรือสัญลักษณ์ที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจนตลอดเวลา โดยมีขนาดความสูงของตัวอักษรหรือสัญลักษณ์ไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร
- จัดให้มีเส้นทางหนีไฟกว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร และมีระบบไฟฟ้าแสงสว่างสำรองฉุกเฉินตลอดเส้นทางหนีไฟ
- จัดให้มีระบบความปลอดภัยทางไฟฟ้าในการป้องกันกระแสเกิน การป้องกันกระแสรั่วลงดินสำหรับบุคคล การต่อลงดิน รวมถึงการเลือกชนิดและขนาดของสายไฟฟ้า และการเดินสายไฟฟ้า ซึ่งต้องเป็นสายหุ้มฉนวนและมีเปลือกนอกป้องกันความชื้นได้ และมีการป้องกันทางกายภาพ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวงหรือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค หรือตามที่รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารประกาศกำหนดตามมาตรา 8 วรรคสอง
- จัดให้มีระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่าสำหรับเครื่องเล่นที่อยู่ภายนอกอาคารหรือบนดาดฟ้าของอาคารที่มีความสูงจากพื้นดินถึงส่วนที่สูงที่สุดของเครื่องเล่นตั้งแต่ 20 เมตรขึ้นไป ให้เป็นไปตามที่รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารประกาศกำหนดตามมาตรา 8 วรรคสอง เว้นแต่เครื่องเล่นดังกล่าวตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่าครอบคลุมอยู่แล้ว”

ค. ต้องจัดให้มีระบบป้องกันภัยฉุกเฉิน ดังนี้

- ระบบสัญญาณแจ้งเหตุอัตโนมัติที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณเมื่อเกิดเหตุผิดปกติ เพื่อให้ผู้ควบคุมทราบ
- ระบบความปลอดภัยเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน เช่น ระบบช่วยการทำงานฉุกเฉิน ระบบหยุดการทำงานของระบบไฟฟ้าและเครื่องกล อุปกรณ์ยึดติดเครื่องเล่นไม่ให้หลุดหรือกระเด็นเมื่อเครื่องเล่นเกิดอุบัติเหตุ เครื่องมือหรืออุปกรณ์สำหรับช่วยเหลือคนจากที่สูง
- ระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองที่แยกเป็นอิสระจากระบบอื่นและสามารถทำงานได้ในกรณีที่ระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน หรือสำหรับการช่วยเหลือกรณีเกิดเหตุฉุกเฉินสำหรับเครื่องเล่นที่ขับเคลื่อนด้วยกำลังของเครื่องยนต์หรือกำลังไฟฟ้า

ที่มา: ข้อ 19 กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมเครื่องเล่น พ.ศ. 2558 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมเครื่องเล่น (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564

ง. เครื่องเล่นที่ขับเคลื่อนด้วยกำลังเครื่องยนต์หรือกำลังไฟฟ้า และมีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- ง.1 มีความเร็วที่ทำให้ผู้เล่นเครื่องเล่นเคลื่อนที่ได้เกินกว่า 7 เมตรต่อวินาที
 - ง.2 มีความสูงจากระดับพื้นที่ตั้งเครื่องเล่นถึงระดับพื้นที่สูงที่สุดที่ผู้เล่นเครื่องเล่นขึ้นไปเกินกว่า 4 เมตร
 - ง.3 มีขนาดกำลังของเครื่องกลเกินกว่า 50 แรงม้า (37 กิโลวัตต์)
 - ง.4 มีส่วนที่ใช้น้ำในการเล่นที่มีความลึกของน้ำเกินกว่า 1.50 เมตร
- ต้องติดตั้งอุปกรณ์ตรวจสอบความเร็วและความสมดุล ที่มีสัญญาณเตือน หรือ มีระบบหยุดการทำงานของเครื่องเล่นไว้ชั่วคราว หากความเร็วและความสมดุลเกินกว่าที่กำหนดหรือเกิดการไม่สมดุล

ที่มา: ข้อ 20 กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมเครื่องเล่น พ.ศ. 2558

จ.ต้องจัดให้มีคู่มือการปฏิบัติเพื่อความปลอดภัยเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินของเครื่องเล่นแต่ละเครื่องตามที่กำหนดไว้ในคู่มือการติดตั้งเครื่องเล่นของผู้ผลิตเครื่องเล่น ดังนี้

- แผนการซ้อมการกู้ภัย การระงับอัคคีภัย การอพยพคน
- จัดให้มีการฝึกซ้อมพนักงานให้เหมาะสมตามสภาพเครื่องเล่นแต่ละชนิดอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง
- จัดทำรายงานผลการฝึกซ้อมเก็บไว้เพื่อให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบได้

ที่มา: ข้อ 21 กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมเครื่องเล่น พ.ศ. 2558

ฉ.ระบบการป้องกันและระงับอัคคีภัย

- ฉ.1 ผู้รับใบรับรอง เจ้าของ หรือผู้ครอบครองเครื่องเล่นต้องจัดให้มีระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย การอพยพคนเมื่อเกิดอัคคีภัยและการกู้ภัย ให้เหมาะสมตามลักษณะของเครื่องเล่นนั้น โดยให้คำนึงถึงการอพยพคนในภาพรวมของสวนสนุกหรือสถานที่อื่นใดเพื่อประโยชน์ในลักษณะเดียวกัน โดยให้พนักงานดูแลความปลอดภัยประจำเครื่องเล่น และผู้ควบคุมเครื่องเล่น เป็นผู้ช่วยเหลือดำเนินการดังกล่าว
- ฉ.2 ในกรณีที่มีการก่อสร้างเครื่องเล่นเพิ่มเติม ให้ผู้รับใบรับรอง เจ้าของ หรือผู้ครอบครองเครื่องเล่นดำเนินการตามฉ.1 ด้วย
- ฉ.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยตามฉ.1ให้เป็นไปตามที่รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารประกาศกำหนดตามมาตรา 8 วรรคสอง

ที่มา: ข้อ 22 กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมเครื่องเล่น พ.ศ. 2558 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมเครื่องเล่น (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564



ข. ผู้รับใบรับรอง เจ้าของ หรือผู้ครอบครองเครื่องเล่น ต้องจัดให้มี ดังนี้

- พนักงานดูแลความปลอดภัยประจำเครื่องเล่น
- ผู้ควบคุมเครื่องเล่น (อาจเป็นบุคคลเดียวกันกับพนักงานดูแลความปลอดภัยประจำเครื่องเล่นก็ได้) โดยต้องมีจำนวนตามที่กำหนดไว้ในคู่มือการติดตั้งเครื่องเล่น ในกรณีที่ไม่มีพนักงานดูแลความปลอดภัยประจำเครื่องเล่นและผู้ควบคุมดังกล่าว ห้ามใช้เครื่องเล่นนั้น
- พนักงานดูแลความปลอดภัยประจำเครื่องเล่น และผู้ควบคุมเครื่องเล่นต้องมีคุณสมบัติ ดังนี้
 - ต้องเป็นผู้มีวุฒิการศึกษาระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพสาขาวิชาช่างไฟฟ้ากำลังหรือสาขาช่างกลโรงงานขึ้นไป กรณีมีวุฒิการศึกษาในประเภทวิชาอุตสาหกรรมอื่น ต้องผ่านการฝึกอบรมฝีมือแรงงานหรือการฝึกอาชีพในสาขาช่างไฟฟ้ากำลังหรือช่างกลโรงงานจากกรมพัฒนาฝีมือแรงงาน
 - ต้องผ่านการอบรมหลักสูตรด้านความปลอดภัยและการปฏิบัติตนเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินตามที่รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารประกาศกำหนดตามมาตรา 8 วรรคสอง

ที่มา: ข้อ 23-24 กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมเครื่องเล่น พ.ศ. 2558 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมเครื่องเล่น (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564

ซ. อื่น ๆ ดังนี้

- ในขณะที่เปิดให้บริการเครื่องเล่น ผู้ควบคุมเครื่องเล่นต้องอยู่ในบริเวณที่สามารถมองเห็นเครื่องเล่นได้โดยรอบหรือมีระบบโทรทัศน์วงจรปิดเพื่อให้ผู้ควบคุมเครื่องเล่นเห็นความเคลื่อนไหวของเครื่องเล่นได้ตลอดเวลา และต้องควบคุมมิให้ผู้เล่นเครื่องเล่นมีจำนวนเกินกว่าความจุของจำนวนคนที่เครื่องเล่นจะรับได้

ที่มา: ข้อ 25 กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมเครื่องเล่น พ.ศ. 2558

- เขตที่ดินที่เป็นที่ตั้งของเครื่องเล่นที่อยู่ภายนอกอาคารต้องมีความกว้างของทางเข้าออกที่เชื่อมกับถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร และถนนสาธารณะต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 8 เมตร

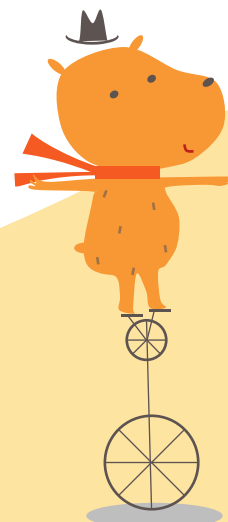
ที่มา: ข้อ 26 กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมเครื่องเล่น พ.ศ. 2558

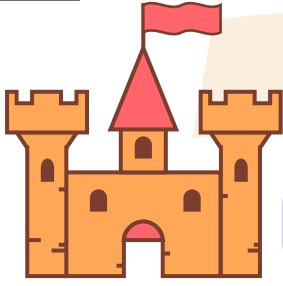
- เครื่องเล่นที่ตั้งอยู่ภายนอกอาคารต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินที่เป็นที่ตั้งของเครื่องเล่นในระยะเท่ากับความสูงของเครื่องเล่นนั้น

- ในกรณีที่ตั้งอยู่บนดาดฟ้าของอาคาร ห้ามมีส่วนหนึ่งส่วนใดของเครื่องเล่นยื่นหรือล้ำออกมานอกแนวอาคาร

- เครื่องเล่นแต่ละเครื่องต้องมีระยะห่างกันไม่น้อยกว่า 4 เมตร โดยวัดระยะจากส่วนนอกสุดของเครื่องเล่นแต่ละเครื่องในขณะที่ใช้งาน เว้นแต่เครื่องเล่นประเภทรถม้า โกคาร์ทหรือเครื่องเล่นที่ใช้เล่นในลักษณะเดียวกัน

ที่มา: ข้อ 27 และ 27/1 กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมเครื่องเล่น พ.ศ. 2558 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมเครื่องเล่น (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564





3.4.4 เครื่องเล่นถาวร

ก. ขั้นตอนการขอใบอนุญาตก่อสร้าง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายเครื่องเล่น

ผู้ใดจะก่อสร้าง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายเครื่องเล่น ให้ยื่นคำขออนุญาต **ขค.1** พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้

แผนผังบริเวณแสดงตำแหน่งที่ตั้งเครื่องเล่นและเขตบริเวณประกอบกิจการ จำนวน 3 ชุด

แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนของโครงสร้างของเครื่องเล่น

รายการคำนวณของโครงสร้างของเครื่องเล่น

กรณีการก่อสร้าง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายเครื่องเล่น จะต้องมียาการที่ใช้เป็นส่วนหนึ่งของการเล่นเครื่องเล่น ต้องแนบเอกสารเพิ่มเติม คือ แผนผังบริเวณแสดงตำแหน่งที่ตั้งอาคาร แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนของอาคาร และรายการคำนวณของอาคารที่ใช้เป็นส่วนหนึ่งของการเล่นเครื่องเล่น

สำเนาคู่มือการติดตั้งเครื่องเล่นของผู้ผลิตเครื่องเล่น คู่มือการใช้เครื่องเล่น คู่มือการตรวจสอบและบำรุงรักษาเครื่องเล่น และคู่มือปฏิบัติเพื่อความปลอดภัยเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน ที่จัดทำเป็นภาษาไทย

สำเนาใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรของวิศวกรผู้ออกแบบและคำนวณ และวิศวกรผู้ควบคุมงาน

สำเนาโฉนดที่ดิน น.ส.3 น.ส.3ก. ส.ค.1 หรือสำเนาอื่นที่แสดงสิทธิ์ในที่ดิน

หนังสือแสดงความยินยอมให้ตั้งเครื่องเล่นของเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดิน (กรณีที่ก่อสร้างเครื่องเล่นในเขตที่ดินของผู้อื่นและตั้งอยู่ภายนอกอาคาร)

หนังสือแสดงความยินยอมให้ตั้งเครื่องเล่นของเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร (กรณีที่เครื่องเล่นตั้งอยู่ภายในอาคาร)

หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน

หนังสือรับรองประสบการณ์การทำงานของผู้ควบคุมงาน (กรณีไม่ใช่วิศวกร)

ใบมอบอำนาจ (กรณีที่ผู้ขออนุญาตมิได้มายื่นขอด้วยตนเอง)

เอกสารอื่นๆ (ถ้ามี)

แบบฟอร์มคำขออนุญาต **ขค.1** พร้อมด้วยเอกสารหลักฐาน



ยื่นต่อ

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตหรือไม่อนุญาต ภายในระยะเวลา 45 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับคำขอ กรณีมีเหตุจำเป็นที่ไม่อาจออกใบอนุญาตหรือยังไม่อาจมีคำสั่งไม่อนุญาต ให้ขยายเวลาออกไปได้อีกไม่เกิน สองคราว คราวละไม่เกิน 45 วัน ใบอนุญาตให้เป็นไปตามแบบ **อค.1** และมีอายุไม่เกิน 2 ปี นับแต่วันที่ออก ใบอนุญาต

ที่มา: ข้อ 3 กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมเครื่องเล่น พ.ศ. 2558

ข. ขั้นตอนการขอใบรับรองให้ใช้เครื่องเล่น

เมื่อผู้รับใบอนุญาตได้ก่อสร้างหรือเคลื่อนย้ายเครื่องเล่นแล้วเสร็จ และประสงค์จะใช้เครื่องเล่น ให้ยื่นขอ ใบรับรองตามแบบ **ขค.2** พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้

สำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง เคลื่อนย้ายเครื่องเล่น

รายงานผลการพิจารณาตรวจสอบตามคู่มือการติดตั้งเครื่องเล่นของผู้ผลิตเครื่องเล่น โดยมี วิศวกรเป็นผู้ลงนามตรวจสอบ

กรมธรรม์ประกันภัยเพื่อประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก กรณีเสียชีวิตไม่ต่ำกว่า หนึ่งแสนบาทต่อคน ค่ารักษาพยาบาลไม่ต่ำกว่าหนึ่งแสนบาทต่อคน รวมกันแล้วไม่ต่ำกว่า หนึ่งล้านบาทต่อครั้ง และคุ้มครองทรัพย์สินบุคคลภายนอกไม่ต่ำกว่าสองแสนบาทต่อครั้ง

สำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร ของวิศวกรผู้ตรวจสอบ

ใบมอบอำนาจ (กรณีผู้ได้รับใบอนุญาตมิได้มายื่นขอด้วยตนเอง)

แบบฟอร์มคำขอใบรับรอง **ขค.2** พร้อมด้วยเอกสารหลักฐาน



ยื่นต่อ

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับรองให้ใช้เครื่องเล่น **อค.2** โดยใบรับรองให้มีอายุหนึ่งปีนับแต่วันที่ออกใบรับรอง



ให้ขึ้นทะเบียนเครื่องเล่นทุกเครื่อง และแสดงหมายเลขทะเบียน วันที่ออกใบรับรองและวันหมดอายุของใบรับรองไว้ที่เครื่องเล่นแต่ละเครื่องในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจน โดยใช้ขนาดตัวอักษรที่มีความสูงไม่น้อยกว่า 10 มิลลิเมตร

ที่มา: ข้อ 10-11 กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมเครื่องเล่น พ.ศ. 2558

ค. การต่อใบรับรองที่หมดอายุ

ผู้รับใบรับรองผู้ใดประสงค์จะใช้เครื่องเล่นหลังจากใบรับรองหมดอายุให้ยื่นคำขอใบรับรอง ตามแบบ **ขค.3** และต้องให้วิศวกรเป็นผู้ลงนามตรวจสอบ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้

- ใบรับรองให้ใช้เครื่องเล่น (ฉบับเดิม)
- แผนผังบริเวณแสดงตำแหน่งที่ตั้งของเครื่องเล่นในพื้นที่ประกอบกิจการ และเขตบริเวณประกอบกิจการ จำนวน 3 ชุด
- รายงานผลการพิจารณาตรวจสอบสภาพของเครื่องเล่นว่าอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้อย่างปลอดภัย โดยมีวิศวกรเป็นผู้ลงนามตรวจสอบ
- สำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรของวิศวกรผู้ลงนามตรวจสอบ
- ใบมอบอำนาจ กรณีผู้ได้รับใบรับรองมิได้มายื่นขอด้วยตนเอง
- สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคล ผู้ขอรับใบอนุญาตหรือผู้แจ้งที่ออกให้ไม่เกินหกเดือน กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขอรับใบรับรองให้ใช้เครื่องเล่น
- กรมธรรม์ประกันภัยเพื่อประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่มีระยะเวลา การคุ้มครองภายในช่วงเวลาที่ต้องอายุใบรับรองให้ใช้เครื่องเล่น



ยื่นคำขอใบรับรองก่อนใบรับรองสิ้นอายุ 30 วัน

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาคำขอใบรับรองให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำขอ โดยใบอนุญาตให้เป็นไปตามแบบ **อค.2**

ที่มา: ข้อ 12 กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมเครื่องเล่น พ.ศ. 2558

ง. การต่อใบรับรองที่หมดอายุ

ในกรณีที่ใบอนุญาตหรือใบรับรองสูญหาย ถูกทำลาย หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ผู้รับใบอนุญาตหรือผู้รับใบรับรองยื่นคำขอรับใบแทน ตามแบบ **ขค.4** พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้

ใบแจ้งความว่าใบอนุญาตหรือใบรับรองให้ใช้เครื่องเล่นสูญหายของสถานีตำรวจ แห่งท้องที่ที่ใบอนุญาตหรือใบรับรองให้ใช้เครื่องเล่นสูญหาย กรณีที่ใบอนุญาตหรือใบรับรองให้ใช้เครื่องเล่นนั้น สูญหาย

ใบอนุญาตหรือใบรับรองให้ใช้เครื่องเล่นที่ถูกทำลายหรือชำรุดบางส่วน กรณีที่ใบอนุญาตหรือใบรับรองให้ใช้เครื่องเล่นนั้นถูกทำลายหรือชำรุดบางส่วน

ใบมอบอำนาจ กรณีผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้ได้รับใบรับรองให้ใช้เครื่องเล่นมิได้มายื่นขอด้วยตนเอง



ยื่นคำขอรับใบแทน ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้ทราบถึงการสูญหาย ถูกทำลาย หรือชำรุด

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาคำขอรับใบแทนใบอนุญาตหรือใบรับรองให้แล้วเสร็จภายใน 5 วันนับแต่วันที่รับคำขอ

ใบแทนใบอนุญาตหรือใบรับรอง ให้ใช้แบบใบอนุญาตหรือใบรับรองโดยประทับตราสีแดงคำว่า “ใบแทน” กำกับไว้ด้วย และให้มีวัน เดือน ปี ที่ออกใบแทนพร้อมทั้งลงลายมือชื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ที่มา: ข้อ 14 กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมเครื่องเล่น พ.ศ. 2558

จ. ขั้นตอนการโอนใบอนุญาตหรือใบรับรอง

ผู้รับใบอนุญาตหรือผู้รับใบรับรองผู้ใดประสงค์จะโอนใบอนุญาตหรือใบรับรอง ให้ยื่นคำขออนุญาตตามแบบ **ขค.5** พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้

- คำขอรับโอนใบอนุญาต ใบรับรองให้ใช้เครื่องเล่น (สำหรับผู้รับโอน)
- ใบอนุญาต
- ใบรับรองให้ใช้เครื่องเล่น

ผู้รับโอนใบอนุญาตหรือใบรับรองต้องแนบกรมธรรม์ประกันภัย เพื่อความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก



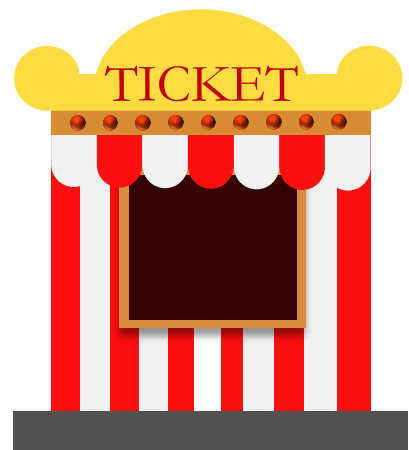
ยื่นต่อ

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาคำขออนุญาตหรือใบรับรองให้แล้วเสร็จภายใน 5 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำขอ

ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตให้โอนใบอนุญาตหรือใบรับรอง ให้ประทับตราสีแดงคำว่า “โอนแล้ว” ระบุชื่อผู้รับโอนและให้มีวัน เดือน ปี ที่อนุญาตให้โอนใบอนุญาตหรือใบรับรองกำกับไว้ในใบอนุญาตหรือใบรับรอง พร้อมทั้งลงลายมือชื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ที่มา: ข้อ 15 กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมเครื่องเล่น พ.ศ. 2558



3.4.5 เครื่องเล่นที่มีกำหนดระยะเวลาการใช้ไม่เกิน 15 วัน

ก. การออกใบรับแจ้ง

ผู้ใดมีความประสงค์จะก่อสร้างและใช้เครื่องเล่นที่มีกำหนดระยะเวลาการใช้ไม่เกิน 15 วัน ให้แจ้งเป็นหนังสือ ตามแบบ **ขค.6** พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้

รายงานผลการพิจารณาตรวจสอบสภาพของเครื่องเล่นว่าอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้อย่างปลอดภัยโดยมีผู้ควบคุมงานเป็นผู้ลงนามตรวจสอบ

สำเนาใบประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรของผู้ควบคุมงาน กรณีที่เข้าข่ายเป็นงานวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือหนังสือรับรองประสบการณ์การทำงาน ของผู้ควบคุมงาน กรณีที่ไม่เข้าข่ายเป็นงานวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน

กรรมธรรม์ประกันภัยเพื่อประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก กรณีเสียชีวิตไม่ต่ำกว่าหนึ่งแสนบาทต่อคน ค่ารักษาพยาบาลไม่ต่ำกว่าหนึ่งแสนบาทต่อคน รวมกันแล้วไม่ต่ำกว่าหนึ่งล้านบาทต่อครั้ง และคุ้มครองทรัพย์สินบุคคลภายนอกไม่ต่ำกว่าสองแสนบาทต่อครั้ง

แผนผังบริเวณแสดงตำแหน่งที่ตั้งของเครื่องเล่นทุกเครื่องและขอบเขตบริเวณ ประกอบกิจการของเครื่องเล่นแต่ละเครื่อง จำนวน 3 ชุด

สำเนาเอกสารแสดงสิทธิที่ดิน กรณีเครื่องเล่นตั้งอยู่ภายนอกอาคาร

หนังสือยินยอมของเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดิน กรณีเครื่องเล่นตั้งอยู่ในเขตที่ดินของผู้อื่นและตั้งอยู่ภายนอกอาคาร

หนังสือยินยอมให้ตั้งเครื่องเล่นของเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร กรณีเครื่องเล่นตั้งอยู่ภายในอาคาร

ใบมอบอำนาจ กรณีที่ผู้แจ้งความประสงค์มีได้มาแจ้งด้วยตนเอง

สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคล ผู้ขออนุญาตที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต

ผู้ใดมีความประสงค์จะก่อสร้างและใช้เครื่องเล่นที่มีกำหนดระยะเวลาใช้ไม่เกิน 15 วัน ให้แจ้งเป็นหนังสือตามแบบ **ขค.6** พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานตามที่ระบุไว้ในแบบดังกล่าว

สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์และผู้มีอำนาจลงชื่อแทน นิติบุคคล
ผู้ขออนุญาตที่ออกให้ไม่เกินหกเดือน กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต

ยื่นต่อ

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับแจ้งตามแบบ **อค.3** ให้แก่ผู้แจ้งภายในวันที่ได้รับแจ้ง ผู้แจ้งสามารถใช้เครื่องเล่นตามที่แจ้งไว้ได้ตั้งแต่วันที่ได้อรับแจ้ง

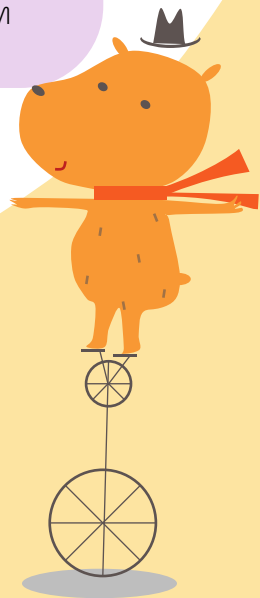
ที่มา: ข้อ 16 กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมเครื่องเล่น พ.ศ. 2558

3.4.6 อัตราค่าธรรมเนียม



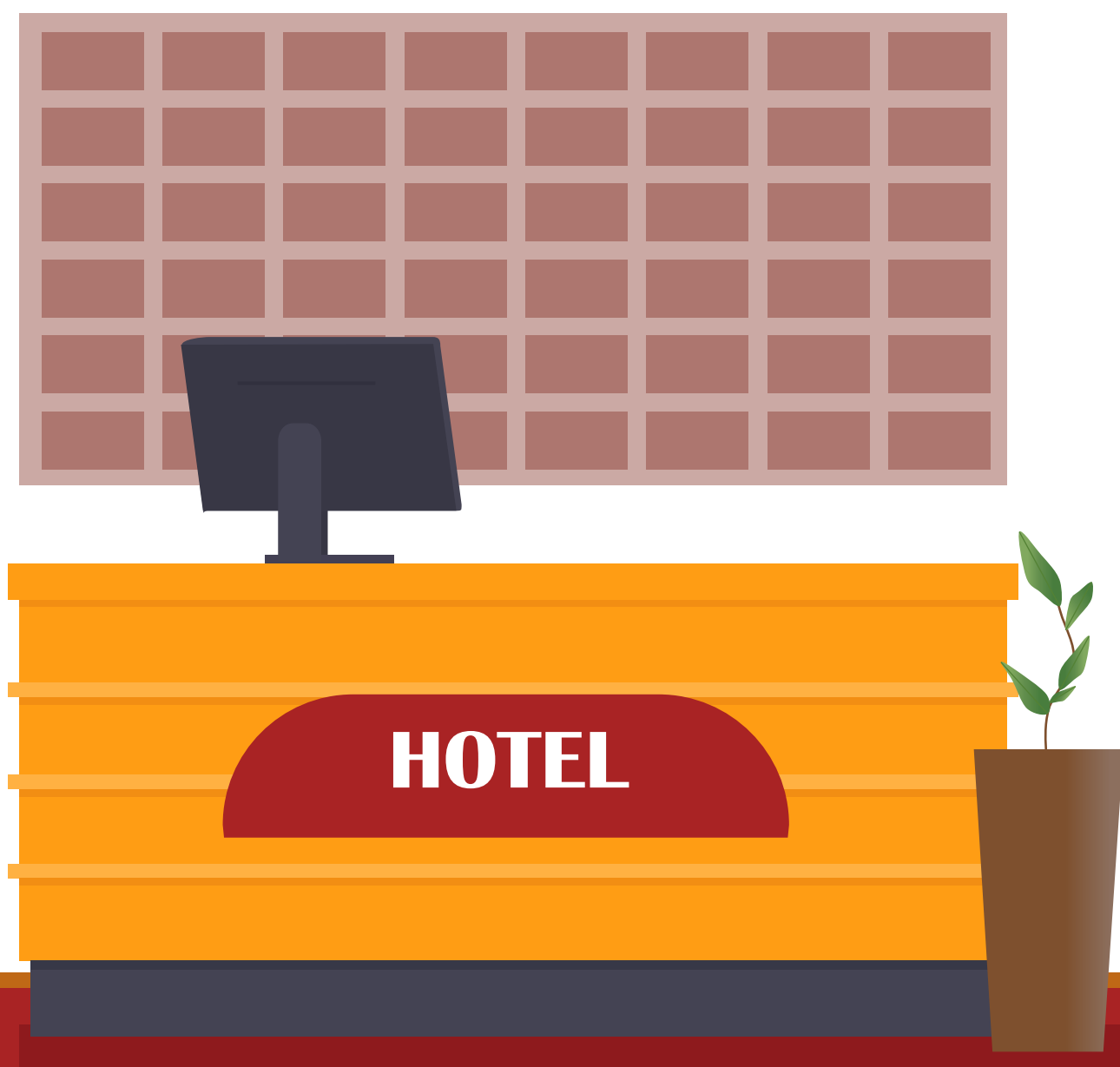
1. ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ 200 บาท
2. ใบรับรอง ฉบับละ 100 บาท
3. ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง ฉบับละ 10 บาท
4. การต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างให้เป็นไปตามอัตราในข้อที่ 1.
5. การตรวจแบบแปลนการก่อสร้าง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายเครื่องเล่น ให้คิดค่าธรรมเนียม ดังนี้
 - (ก) เครื่องเล่นซึ่งสูงไม่เกิน 15 เมตร คิดตามพื้นที่เขตบริเวณประกอบกิจการ ตารางเมตรละ 2 บาท
 - (ข) เครื่องเล่นซึ่งสูงเกิน 15 เมตร คิดตามพื้นที่เขตบริเวณประกอบกิจการตารางเมตรละ 4 บาท

ที่มา: ข้อ 28 กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมเครื่องเล่น พ.ศ. 2558



3.5 อาคารประเภทอื่นที่ใช้

ประกอบธุรกิจโรงแรม



3.5.1 กฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องและนิยามอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม

โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หมายถึง อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม



กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561 และ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2564



ในกรณีที่กฎกระทรวงนี้มิได้กำหนดเรื่องใดไว้ให้นำข้อกำหนดเรื่องนั้นตามกฎกระทรวงอื่น ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ที่ใช้บังคับเป็นการทั่วไป มาใช้บังคับแก่อาคารตามกฎกระทรวงนี้โดยอนุโลม เว้นแต่ข้อกำหนดเกี่ยวกับบันไดหนีไฟให้ใช้บังคับตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้



กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับแก่อาคารที่มีอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับและจะดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ดังต่อไปนี้

ค.1 โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก

ค.2 โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร

ที่มา: ข้อ 1-3 กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559





อาคารที่จะตัดแปลงหรืออาคารที่จะเปลี่ยนการนำมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมตามกฎกระทรวงนี้ ต้องได้รับใบรับรองการตัดแปลงอาคารหรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมแล้วแต่กรณี ภายใน 8 ปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงปี พ.ศ.2559 (วันที่ 19 สิงหาคม พ.ศ.2559) ใช้บังคับ

ที่มา: ข้อ 4 กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559 (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561 และ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2564



อาคารที่จะตัดแปลงหรืออาคารที่จะเปลี่ยนการนำมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ให้มีที่ว่างของอาคารไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่สูงที่สุดของอาคาร และต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

จ.1 อาคารไม่เกิน 2 ชั้น ที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันไม่เกิน 10 ห้อง

- ช่องทางเดินในอาคารกว้าง (W_1) ไม่น้อยกว่า 1 เมตร
- บันไดกว้างไม่น้อยกว่า 0.9 เมตร และต้องมีระยะห่างตามแนวทางเดินไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ใกล้สุดบนพื้นที่ชั้นนั้น
- หน่วยน้ำหนักรับน้ำหนักบรรทุกสำหรับส่วนต่าง ๆ ของอาคารให้คำนวณโดยเฉลี่ยไม่ต่ำกว่า 150 กิโลกรัมต่อตารางเมตร
- ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือหรือเครื่องดับเพลิงยกหัวตามประเภท ขนาด และสมรรถนะตามมาตรฐานเครื่องดับเพลิงแบบมือถือหรือเครื่องดับเพลิงยกหัวของกรมโยธาธิการและผังเมืองไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง โดยต้องให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร ในที่มองเห็น สามารถอ่านข้อแนะนำการใช้ได้ และสามารถเข้าใช้สอยได้สะดวก

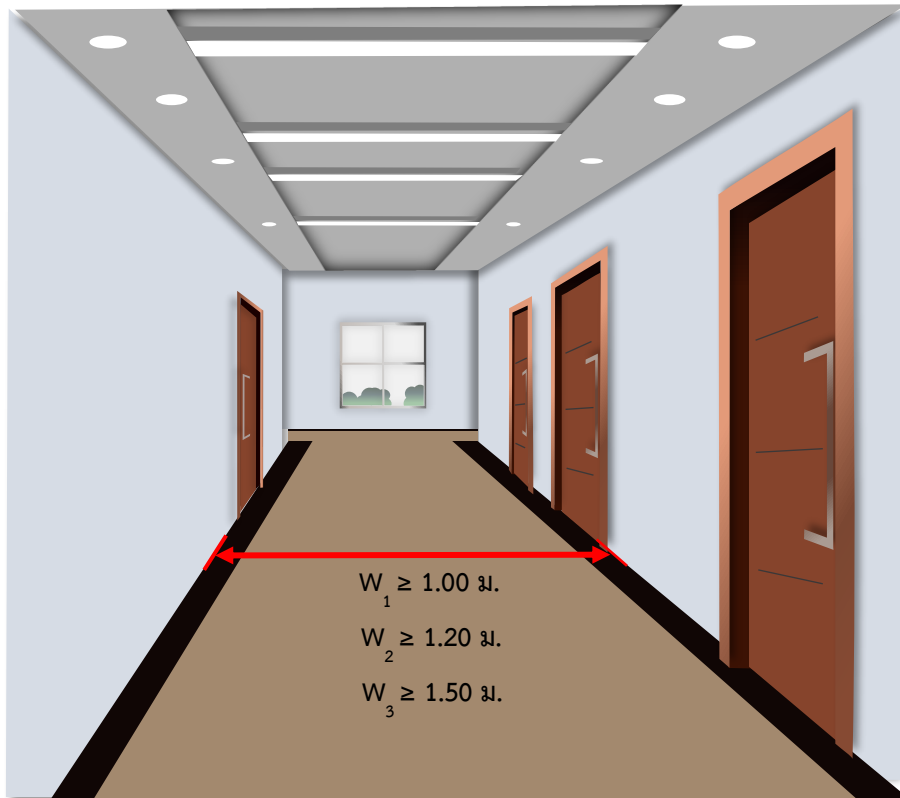
จ.2 อาคารที่เกิน 2 ชั้น ที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันเกิน 10 ห้อง แต่ไม่เกิน 20 ห้อง

- ช่องทางเดินในอาคารมีความกว้าง (W_2) ไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร
- หน่วยน้ำหนักรับน้ำหนักบรรทุกสำหรับอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 (2) และ (3) เว้นแต่หน่วยน้ำหนักรับน้ำหนักบรรทุกของบันไดและช่องทางเดินที่เปลี่ยนการใช้อาคารจากห้องแถว หรือตึกแถว หน่วยน้ำหนักรับน้ำหนักบรรทุกต้องไม่ต่ำกว่า 200 กิโลกรัมต่อตารางเมตร

จ.3

อาคารที่เกิน 2 ชั้น ที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันเกิน 20 ห้อง

- ช่องทางเดินในอาคารมีความกว้าง (W_3) ไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร
- หน่วยน้ำหนักรบรรทุกทุกจรสำหรับอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 (2) และ (3) เว้นแต่หน่วยน้ำหนักรบรรทุกของบันไดและช่องทางเดินที่เปลี่ยนการใช้จากห้องแถวหรือตึกแถว หน่วยน้ำหนักรบรรทุกต้องไม่ต่ำกว่า 200 กิโลกรัมต่อตารางเมตร



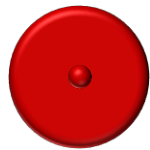
ตัวอย่างช่องทางเดินในอาคาร

จ.4

อาคาร 3 ชั้น ที่มีเสา คาน ตง พื้น บันได โครงหลังคา หรือผนังของอาคารที่ทำด้วยวัสดุไม่ทนไฟ ต้องติดตั้งระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัยเพิ่มเติมทุกชั้นตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- ติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ โดยอย่างน้อยต้องประกอบด้วย

1) อุปกรณ์ส่งสัญญาณ (Notification Appliance Devices) เพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง เช่น อุปกรณ์แจ้งเหตุด้วยเสียงจากกระดิ่ง (Bell) เสียงอิเล็กทรอนิกส์ (Horn), เสียงสโรว์-วูฟ และเสียงประกาศจากลำโพง (Speaker), การแจ้งเป็นแสงกระพริบ (Strobe) เป็นต้น สามารถเลือกใช้ตามความต้องการและชนิดของอาคารว่าจะใช้เสียงชนิดใด



Bell



Strobe



Horn

2) อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติ (Detectors) และระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือดึง (Manual pull station) เพื่อให้อุปกรณ์ต่าง ๆ นั้นเกิดการทำงานเพื่อส่งสัญญาณ

2.1) ระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือดึง (Manual pull station) หรือกด โดยการทุบกระจก (Break Glass) จากบุคคลที่เห็นเหตุการณ์ ส่วนใหญ่จะติดตั้งไว้ในจุดต่างๆ ที่ที่คนเห็นได้ง่าย



Break Glass

2.2) อุปกรณ์แจ้งเหตุอัตโนมัติ (Detectors) เป็นอุปกรณ์เริ่มสัญญาณ ที่สามารถตรวจจับการเกิดเหตุเพลิงไหม้โดยอัตโนมัติ ซึ่งมีหลายชนิดตามความเหมาะสมของแต่ละพื้นที่ของการใช้งาน สามารถแยกตามชนิดต่าง ๆ ดังนี้



อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน
(Heat Detector)



อุปกรณ์ตรวจจับควัน
(Smoke Detector)

- ติดตั้งระบบไฟส่องสว่างสำรองเพื่อให้มีแสงสว่างสามารถมองเห็นช่องทางเดินได้ขณะเกิดเพลิงไหม้ และมีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของประตูหนีไฟด้วยตัวอักษรที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจนซึ่งต้องมีขนาดไม่เล็กกว่า 10 เซนติเมตร



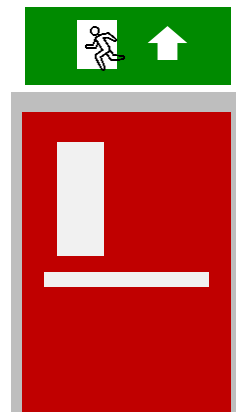
ป้ายบอกทางหนีไฟ

- ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือหนึ่งเครื่องต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน 200 ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน 30 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 2 เครื่อง

จ.5

อาคารตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไปต้องมีเสา คาน ตง พื้น บันได โครงหลังคา และผนังของอาคาร ที่ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ และต้องมีบันไดหนีไฟ ที่มีลักษณะ ดังต่อไปนี้

- บันไดหนีไฟที่ไม่ใช่บันไดในแนวดิ่งซึ่งมีความเหมาะสมกับพื้นที่ของอาคาร แต่ละชั้น เพื่อให้สามารถลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคาร ได้ภายใน 1 ชั่วโมง
- บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีผนังทุกด้านโดยรอบที่ทำด้วยวัสดุทนไฟ ได้ไม่น้อยกว่า 30 นาที
- กรณีที่นำบันไดหลักมาเป็นบันไดหนีไฟหรือมีบันไดหนีไฟเพิ่มจาก บันไดหลัก ช่องประตูสู่บันไดหนีไฟต้องเป็นบานเปิดทำด้วยวัสดุทนไฟ ได้ไม่น้อยกว่า 30 นาที พร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บาน ประตูปิดตัวเองเพื่อป้องกันควันและเปลวไฟมิให้เข้าสู่บันไดหนีไฟ
- ต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง
- ต้องมีความลาดชันของบันไดไม่น้อยกว่า 60 องศา

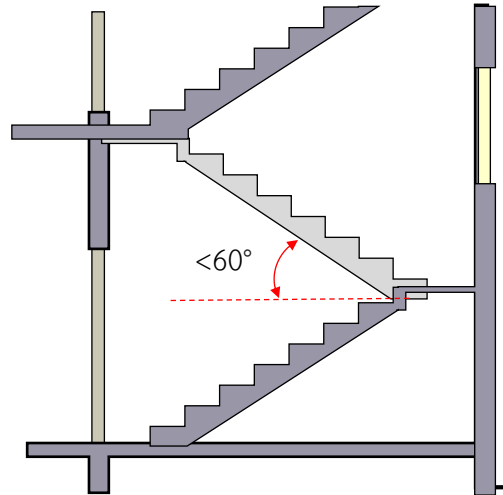


***ห้ามมีสิ่งกีดขวาง**

ที่มา: ข้อ 5 กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561



ประตุนีไฟ



ต้องมีความลาดชันของบันไดน้อยกว่า 60 องศา



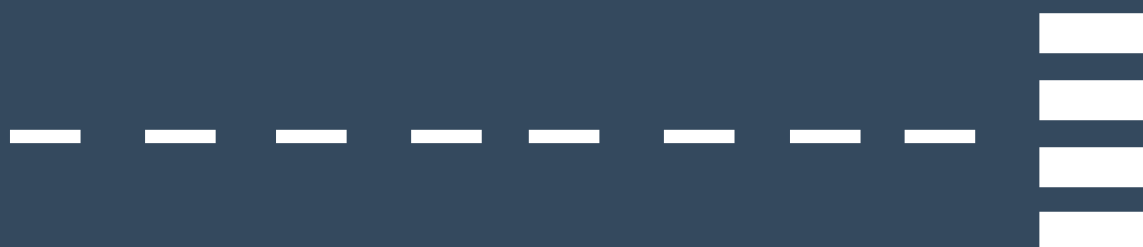
การนำอาคารประเภทอื่นมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ให้ใช้ข้อกำหนดเกี่ยวกับแนวอาคาร ระยะตั้งของอาคาร ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทางหรือที่สาธารณะ และที่จอดรถยนต์ ตามประเภทอาคารที่กฎหมายกำหนดในขณะที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารนั้น

ที่มา: ข้อ 6 กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559





3.6 สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา





3.6.1 ประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการ หรือทุพพลภาพ และคนชรา

1. อาคารที่ให้บริการสาธารณะ ได้แก่ โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม สถานศึกษา หอสมุด อาคารประกอบของสนามกีฬากลางแจ้งหรือสนามกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ฌาปนสถาน ศาสนสถาน พิพิธภัณฑ์สถาน และสถานี่ขนส่งมวลชน
2. สถานพยาบาลทั้งของรัฐและเอกชน
3. อาคารที่ประกอบกิจการให้บริการหรือรับดูแลเด็ก ผู้พิการหรือทุพพลภาพ หรือคนชรา
4. อาคารที่ทำการของส่วนราชการ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย
5. สำนักงาน อาคารอยู่อาศัยรวม อาคารชุด หรือหอพัก ที่เป็นอาคารขนาดใหญ่
6. อาคารพาณิชย์กรรมหรืออาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่สำหรับประกอบกิจการตั้งแต่ 50 ตารางเมตรขึ้นไป
7. สถานีบริการน้ำมัน สถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว หรือสถานีบริการก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

ที่มา: ข้อ 3 กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564



สิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย ป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวก ทางลาดและลิฟต์ บันได ที่จอดรถ ทางเข้าอาคาร ทางเดินระหว่างอาคาร และทางเชื่อมระหว่างอาคาร ประตู ห้องส้วม พื้นผิวต่างสัมผัส



3.6.2 ป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวก



ที่มา: ข้อ 4 ข้อ 5 กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 และข้อที่ 6 แก้ไขเพิ่มเติมโดย (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564



3.6.3 ทางลาดและลิฟต์

- อาคารที่มีจำนวนชั้นตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไปต้องจัดให้มีลิฟต์หรือทางลาดสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราใช้ได้ระหว่างชั้นอาคาร
- ลิฟต์ที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราใช้ได้ต้องสามารถขึ้นลงได้ทุกชั้น มีระบบควบคุมลิฟต์ที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถควบคุมได้เอง ใช้งานได้อย่างปลอดภัย และจัดไว้ในบริเวณที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถใช้ได้สะดวก
- ให้มีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ที่ช่องประตูด้านนอกของลิฟต์ที่จัดไว้ให้ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราใช้ได้

ที่มา: ข้อ 9 กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548

3.6.3.1 ทางลาด

ระดับพื้นภายในอาคารหรือระดับพื้นภายในอาคารกับภายนอกอาคารหรือระดับพื้นทางเดินภายนอกอาคาร มีความต่างระดับกันเกิน 1.3 เซนติเมตร ให้มีทางลาดระหว่างพื้นที่ต่างระดับกัน แต่ถ้ามีความต่างระดับกันตั้งแต่ 6.4 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 1.3 เซนติเมตร ต้องปาดมุมพื้นส่วนที่ต่างระดับกันให้มีความลาดชัน 1 : 2

ที่มา: ข้อ 7 กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564

ทางลาดให้มีลักษณะ ดังต่อไปนี้

- (1) พื้นผิวทางลาดต้องเป็นวัสดุที่ไม่ลื่น
- (2) พื้นผิวของจุดต่อเนื่องระหว่างพื้นกับทางลาดต้องเรียบไม่สะดุด
- (3) มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร ในกรณีเป็นทางลาดแบบสองทางสวนกัน ให้มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร
- (4) มีพื้นที่หน้าทางลาดเป็นที่ว่างยาวไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร
- (5) มีความลาดชันไม่เกิน 1 : 12 และมีความยาวช่วงละไม่เกิน 6 เมตร ในกรณีที่ทางลาดยาวเกิน 6 เมตร ต้องจัดให้มีชานพักยาวไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร คั่นระหว่างแต่ละช่วงของทางลาด
- (6) ทางลาดด้านที่ไม่มีผนังกันให้ยกขอบสูงจากพื้นผิวของทางลาดไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร และต้องมีราวจับและราวกันตก
- (7) ทางลาดที่มีความยาวตั้งแต่ 1.80 เมตรขึ้นไป ต้องมีราวจับทั้งสองด้าน และทางลาดที่มีความกว้างตั้งแต่ 3 เมตรขึ้นไป ต้องมีราวจับห่างกันไม่เกิน 1.50 เมตร ทั้งนี้ กรณีที่ต้องติดตั้งราวจับเพิ่มเติม ทางลาดนั้นจะต้องเหลือพื้นที่เพียงพอสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ หรือคนชราที่ใช้เก้าอี้ล้อ สามารถเข้าออกได้อย่างสะดวก โดยราวจับให้มีลักษณะ ดังต่อไปนี้
 - (ก) ทำด้วยวัสดุเรียบ มีความมั่นคงแข็งแรง ไม่เป็นอันตรายในการจับและไม่ลื่น
 - (ข) มีลักษณะกลมหรือมีลักษณะมนไม่มีเหลี่ยม โดยมีเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 3 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 4 เซนติเมตร
 - (ค) สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 75 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 90 เซนติเมตร

- (ง) ราวจับด้านที่อยู่ติดผนังให้มีระยะห่างจากผนังไม่น้อยกว่า 4 เซนติเมตร มีความสูงจากจุดยึดไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร และผนังบริเวณราวจับต้องเป็นผนังเรียบ
- (จ) ราวจับต้องยาวต่อเนื่องกันหรือในกรณีที่ไม่สามารถทำให้ต่อเนื่องกันได้ให้มีระยะห่างไม่เกิน 5 เซนติเมตร และส่วนที่ยึดติดกับผนังจะต้องไม่กีดขวางหรือเป็นอุปสรรคต่อการใช้ของคนพิการทางการมองเห็น
- (ฉ) ปลายของราวจับให้ยื่นเลยจากจุดเริ่มต้นและจุดสิ้นสุดของทางลาดไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร โดยปลายราวจับต้องงอหรือเก็บได้
- (8) มีป้ายแสดงทิศทาง ตำแหน่ง หรือหมายเลขชั้นของอาคารที่คนพิการทางการมองเห็น และคนชราสามารถทราบความหมายได้ โดยตั้งอยู่บริเวณทางขึ้นและทางลงของทางลาดที่เชื่อมระหว่างชั้นของอาคาร
- (9) มีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ในบริเวณทางลาดที่จัดไว้ให้แก่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา

ที่มา: ข้อ 8 กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564

3.6.3.2 ลิฟต์

ลิฟต์ที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราใช้ได้ที่มีลักษณะเป็นห้องลิฟต์ต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

- (1) ขนาดของห้องลิฟต์ต้องมีความกว้าง ≥ 1.6 เมตร และยาว ≥ 1.4 เมตร หรือมีความกว้าง ≥ 1.4 เมตร ยาว ≥ 1.6 เมตร และสูง ≥ 2.3 เมตร และมีช่องกระจกใสนิรภัยที่สามารถมองเห็นระหว่างภายนอกและภายในได้ ขนาดกว้าง ≥ 20 เซนติเมตร ยาว ≥ 80 เซนติเมตร และสูงจากพื้น ≤ 1.1 เมตร
- (2) ช่องประตูลิฟต์ต้องมีความกว้างสุทธิ ≥ 90 เซนติเมตร และต้องมีระบบแสงเพื่อป้องกันไม่ให้ประตูลิฟต์หนีผู้โดยสาร
- (3) มีพื้นผิวต่างสัมผัสบนพื้นบริเวณหน้าประตูลิฟต์กว้าง 30 เซนติเมตร และยาว 90 เซนติเมตร ซึ่งอยู่ห่างจากประตูลิฟต์ ≥ 30 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 60 เซนติเมตร
- (4) ปุ่มกดเรียกลิฟต์ ปุ่มบังคับลิฟต์ และปุ่มสัญญาณแจ้งเหตุฉุกเฉินต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้
 - (ก) ปุ่มล่างสุดอยู่สูงจากพื้น ≥ 90 เซนติเมตร ปุ่มบนสุดอยู่สูงจากพื้นไม่เกินกว่า 1.2 เมตร และห่างจากมุมภายในห้องลิฟต์ ≥ 40 เซนติเมตร ในกรณีที่ห้องลิฟต์มีขนาดกว้างและยาว < 1.5 เมตร
 - (ข) มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง ≥ 2 เซนติเมตร มีอักษรเบรลล์กำกับไว้ทุกปุ่ม เมื่อกดปุ่มจะต้องมีเสียงดังและมีแสง
 - (ค) ไม่มีสิ่งกีดขวางบริเวณที่กดปุ่มลิฟต์

- (5) มีราวจับโดยรอบภายในลิฟต์ โดยราวจับมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อที่ (7) (ก) (ข) (ค) และ (ง) ในหัวข้อที่ 3.6.3.1
- (6) มีตัวเลข เสียง และแสงไฟบอกตำแหน่งชั้นต่าง ๆ เมื่อลิฟต์หยุด และขึ้นหรือลง
- (7) มีป้ายแสดงหมายเลขชั้นและแสดงทิศทางขึ้นลงของลิฟต์ ซึ่งมีแสงไฟบริเวณโถงหน้าประตูลิฟต์และติดอยู่ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจน
- (8) ในกรณีทีลิฟต์ขัดข้องให้มีทั้งเสียงและแสงไฟเตือนภัยเป็นไฟกะพริบสีแดง เพื่อให้คนพิการทางการมองเห็นและคนพิการทางการได้ยินหรือสื่อความหมายทราบ และให้มีไฟกะพริบสีเขียวเป็นสัญญาณให้คนพิการทางการได้ยินหรือสื่อความหมายได้ทราบว่าผู้ที่อยู่ข้างนอกมารับทราบแล้วว่าลิฟต์ขัดข้องและกำลังให้ความช่วยเหลืออยู่
- (9) มีโทรศัพท์แจ้งเหตุฉุกเฉินภายในลิฟต์ซึ่งสามารถติดต่อกับภายนอกได้ โดยต้องอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 1.2 เมตร
- (10) มีระบบชุดไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน ลิฟต์จะไม่หยุดค้างระหว่างชั้นแต่จะสามารถเคลื่อนที่มายังชั้นที่ใกล้ที่สุดและบานประตูลิฟต์ต้องเปิดออกได้
- (11) ภายในห้องลิฟต์ต้องมีระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉินและระบบพัดลมระบายอากาศ ซึ่งสามารถทำงานได้อย่างต่อเนื่องไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง ในกรณีระบบไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน

ที่มา: ข้อ 10 กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564

3.6.4 บันได

อาคารที่มีบันไดภายในหรือภายนอกอาคาร ต้องจัดให้มีบันไดที่มีลักษณะ ดังต่อไปนี้

- มีราวจับบันไดทั้งสองข้างในกรณีที่พื้นมีความต่างระดับกันตั้งแต่ 60 เซนติเมตรขึ้นไป โดยให้ราวจับมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อที่ (7) ในหัวข้อที่ 3.6.3.1
- ขั้นบันไดแต่ละช่วงต้องมีความสูงของลูกตั้งและความลึกของลูกนอนสม่ำเสมอตลอดทั้งช่วงบันได ลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร โดยผลรวมของลูกตั้งกับลูกนอน ≥ 43 เซนติเมตร และ ≤ 48 เซนติเมตร
- พื้นผิวของบันไดต้องใช้วัสดุที่ไม่ลื่น
- ลูกตั้งบันไดห้ามเปิดเป็นช่องโหล่ง เว้นแต่ลูกนอนบันไดก่อกขอบด้านในสูง ≥ 5 เซนติเมตร
- มีป้ายแสดงทิศทาง ตำแหน่ง หรือหมายเลขชั้นของอาคารที่สามารถทราบความหมายได้ โดยตั้งอยู่บริเวณทางขึ้นและทางลงของบันไดที่เชื่อมระหว่างชั้นของอาคาร

ที่มา: ข้อ 11 กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564



3.6.5 ที่จอดรถ

ต้องจัดให้มีที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา อย่างน้อยตามอัตราส่วน ดังนี้

ที่จอดรถ (คัน)	ที่จอดรถคนพิการ (คัน)
≤ 25	1
26 – 50	2
51 – 75	3
76 – 100	4
101 – 150	5
151 – 200	6
> 200	6 คัน บวกกับ 1 คันของทุก 100 คัน (เศษของ 100 คัน หากเกินกว่า 50 คัน ให้คิดเป็น 100 คัน)

ที่มา: ข้อ 12 กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564

- ที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราให้จัดไว้ใกล้ทางเข้าออกอาคารให้มากที่สุด มีพื้นผิวเรียบ มีระดับเสมอกัน และมีสัญลักษณ์รูปผู้พิการอยู่บนพื้นของที่จอดรถในลักษณะที่ติดฝั่งเส้นทางจราจรมากที่สุด มีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร และมีป้ายแสดงที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ขนาดกว้างและยาวไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร ติดตั้งอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 2 เมตร หรือติดตั้งบนผนังของช่องจอดรถ ขนาดกว้างและยาวไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร อยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 1.2 เมตร

- ลักษณะและขนาดของที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราให้เป็นไปตามข้อ 2 และข้อ 3 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และจัดให้มีที่ว่างด้านข้างที่จอดรถกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร ตลอดความยาวของที่จอดรถ โดยที่ว่างดังกล่าวต้องมีลักษณะพื้นผิวเรียบและมีระดับเสมอกับที่จอดรถ

ที่มา: ข้อ 13 และข้อ 14 กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564



3.6.6 ทางเข้าอาคาร ทางเดินระหว่างอาคาร และทางเชื่อมระหว่างอาคาร

3.6.6.1 ทางเข้าอาคาร

- เป็นพื้นผิวเรียบเสมอกัน ไม่ลื่น ไม่มีสิ่งกีดขวาง หรือส่วนของอาคารยื่นล้ำออกมาเป็นอุปสรรคหรืออาจทำให้เกิดอันตรายต่อผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา
- อยู่ในระดับเดียวกับพื้นถนนภายนอกอาคารหรือพื้นลานจอดรถ ในกรณีที่อยู่ต่างระดับต้องมีทางลาดที่สามารถขึ้นลงได้สะดวก และทางลาดนี้ให้อยู่ใกล้ที่จอดรถ

ที่มา: ข้อ 15 กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548

3.6.6.2 ทางเดินระหว่างอาคาร และทางเชื่อมระหว่างอาคาร

- (1) พื้นทางเดินต้องเรียบ ไม่ลื่น และมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1,500 มม.
- (2) หากมีท่อระบายน้ำหรือรางระบายน้ำบนพื้นต้องมีฝาปิดสนิท ถ้าฝาเป็นแบบตะแกรงหรือแบบรู ต้องมีขนาดของช่องตะแกรงหรือเส้นผ่านศูนย์กลางของรูกว้างไม่เกิน 13 มม. แนวร่องหรือแนวของรางจะต้องขวางกับแนวทางเดิน
- (3) ในบริเวณที่เป็นทางแยกหรือทางเลี้ยวให้มีพื้นผิวต่างสัมผัส
- (4) ในกรณีที่มีสิ่งกีดขวางที่จำเป็นบนทางเดิน ต้องจัดให้อยู่ในแนวเดียวกัน โดยไม่กีดขวางทางเดิน และจัดให้มีพื้นผิวต่างสัมผัสหรือมีการกันเพื่อให้ทราบก่อนถึงสิ่งกีดขวาง และอยู่ห่างสิ่งกีดขวางไม่น้อยกว่า 300 มม.
- (5) ป้ายหรือสิ่งอื่นใดที่แขวนอยู่เหนือทางเดิน ต้องมีความสูงจากพื้นทางเดินไม่น้อยกว่า 2,000 มม.
- (6) ในกรณีที่พื้นทางเดินกับพื้นถนนมีระดับต่างกัน ให้มีพื้นลาดที่มีความลาดชันไม่เกิน 1:10
- (7) อาคารที่มีทางเชื่อมระหว่างอาคาร ต้องมีผนังหรือราวกันตกทั้ง 2 ด้าน โดยมีราวจับซึ่งมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อที่ (7) (ก) (ข) (ค) (ง) และ (จ) ในหัวข้อที่ 3.6.3.1 ที่ผนังหรือราวกันตกนั้น และ มีทางเดิน ซึ่งมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อที่ (1) (2) (3) (4) และ (5) ในหัวข้อที่ 3.6.6.2

ที่มา: ข้อ 16 และข้อ 17 กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548



3.6.7 ประตู

ประตูของอาคาร ต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

- (1) เปิดปิดได้ง่าย
- (2) หากมีธรณีประตู ความสูงของธรณีประตูต้อง ≤ 1.3 เซนติเมตร และให้ขอบทั้งสองด้านมีความลาดชันไม่เกิน 1:2
- (3) ช่องประตูต้องมีความกว้างสุทธิ ≥ 86 เซนติเมตร
- (4) ในกรณีที่ประตูเป็นแบบบานเปิดผลักเข้าออก เมื่อเปิดออกสู่ทางเดินหรือระเบียงต้องมีพื้นที่ว่างขนาดกว้าง $\geq 1,500$ มม. และยาว $\geq 1,500$ มม.
- (5) ในกรณีที่ประตูเป็นแบบบานเลื่อนหรือแบบบานเปิดให้มีมือจับที่มีขนาดเท่ากับราวจับตามที่กำหนดในข้อที่ (7) (ข) ในหัวข้อที่ 3.6.3.1 ในแนวตั้งทั้งด้านในและด้านนอกของประตูซึ่งมีปลายด้านบนสูงจากพื้น $\geq 1,000$ มม. และปลายด้านล่างไม่เกิน 800 มม. ในกรณีที่ประตูบานเปิดออกให้มีราวจับตามแนวนอนด้านในประตู และในกรณีที่ประตูบานเปิดเข้าให้มีราวจับตามแนวนอนด้านนอกประตู ราวจับดังกล่าวให้สูงจากพื้น ≥ 800 มม. แต่ไม่เกิน 900 มม. ยาวไปตามความกว้างของประตู
- (6) ในกรณีที่ประตูเป็นกระจกหรือลูกฟักเป็นกระจก ให้ติดเครื่องหมายหรือแถบสีที่สังเกตเห็นได้ชัด
- (7) อุปกรณ์เปิดปิดประตูต้องเป็นชนิดก้านบิดหรือแกนผลัก อยู่สูงจากพื้น $\geq 1,000$ มม. แต่ไม่เกิน 1,200 มม.
- (8) ประตูต้องไม่ติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง

หมายเหตุ : ไม่ใช้บังคับกับประตูหนีไฟและประตูเปิดปิดโดยใช้ระบบอัตโนมัติ

ที่มา: ข้อ 18 และข้อ 19 กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564



3.6.8 ห้องส้วม

- 3.6.8.1 อาคารที่จัดให้มีห้องส้วมสำหรับบุคคลทั่วไป ต้องจัดให้มีห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราเข้าใช้ได้อย่างน้อย 1 ห้องในห้องส้วมนั้นหรือจะจัดแยกออกมาอยู่ในบริเวณเดียวกันกับห้องส้วมสำหรับบุคคลทั่วไปก็ได้
- 3.6.8.2 สถานีบริการน้ำมัน สถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว หรือสถานีบริการก๊าซธรรมชาติ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิงต้องจัดให้มีห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถเข้าใช้ได้อย่างน้อย 1 ห้อง ต่อ 1 จุดให้บริการห้องส้วม

ที่มา: ข้อ 20 กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564

3.6.8.3 ห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

- (1) มีพื้นที่ว่างภายในห้องส้วมเพื่อให้เก้าอี้ล้อสามารถหมุนตัวกลับได้ซึ่งมีเส้นผ่านศูนย์กลาง ไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร
- (2) ประตูของห้องที่ตั้งโถส้วมเป็นแบบบานเลื่อน หรือเป็นแบบบานเปิดออกสู่ภายนอก โดยต้องเปิดค้างได้ไม่น้อยกว่า 90 องศา และต้องมีราวจับแนวนอน และมีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ที่ประตูด้านหน้าห้องส้วม ลักษณะของประตูนอกจากที่กล่าวมาข้างต้นให้เป็นไปตามที่กำหนดในข้อ 3.6.7
- (3) พื้นห้องส้วมต้องมีระดับเสมอกับพื้นภายนอก ถ้าเป็นพื้นต่างระดับต้องมีลักษณะเป็นทางลาดตามที่กำหนดในข้อ 3.6.3 และวัสดุปูพื้นห้องส้วมต้องไม่ลื่น
- (4) พื้นห้องส้วมต้องมีความลาดชันเพียงพอไปยังช่องระบายน้ำทิ้งเพื่อที่จะไม่ให้มีน้ำขังบนพื้น
- (5) มีโถส้วมชนิดนั่งราบ สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 40 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 45 เซนติเมตร และที่ปล่อยน้ำเป็นชนิดคันโยกหรือปุ่มกดขนาดใหญ่หรือชนิดอื่นที่สามารถใช้ได้อย่างสะดวก
- (6) มีราวจับบริเวณด้านที่ชิดผนังเพื่อช่วยในการพยุงตัว เป็นราวจับในแนวนอนและแนวตั้ง โดยมีลักษณะ ดังต่อไปนี้
 - (ก) ราวจับในแนวนอนมีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 65 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 70 เซนติเมตร และให้ยื่นล้าออกมาจากด้านหน้าโถส้วมอีกไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 30 เซนติเมตร
 - (ข) ราวจับในแนวตั้งต่อจากปลายของราวจับในแนวนอนด้านหน้าโถส้วมมีความยาววัดจากปลายของราวจับในแนวนอนขึ้นไปอย่างน้อย 60 เซนติเมตรทั้งนี้ ราวจับตาม (ก) และ (ข) อาจเป็นราวต่อเนื่องกันก็ได้
- (7) ด้านข้างโถส้วมด้านที่ไม่ชิดผนังให้มีราวจับติดผนังแบบพับเก็บได้ในแนวราบ หรือแนวตั้ง เมื่อกางออกให้มีระบบล็อกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถปลดล็อกได้ง่าย มีระยะห่างจากขอบของโถส้วมไม่น้อยกว่า 15 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 20 เซนติเมตร และมีความยาวไม่น้อยกว่า 55 เซนติเมตร
- (8) นอกเหนือจากราวจับตาม (6) และ (7) ต้องมีราวจับเพื่อนำไปสู่สุขภัณฑ์อื่น ๆ ภายในห้องส้วม มีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 90 เซนติเมตร
- (9) ติดตั้งระบบสัญญาณแสงและสัญญาณเสียงให้ผู้ที่อยู่ภายนอกแจ้งภัยแก่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา และระบบสัญญาณแสงและสัญญาณเสียงให้ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถแจ้งเหตุหรือเรียกหาผู้ช่วยในกรณีที่เกิดเหตุฉุกเฉินไว้ในห้องส้วม โดยมีปุ่มกดหรือปุ่มสัมผัสให้สัญญาณทำงานซึ่งติดตั้งอยู่ในตำแหน่งที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถใช้งานได้อย่างสะดวก

(10) อ่างล้างมือโดยมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

- (ก) ใต้อ่างล้างมือน้ำที่ติดผนังไปจนถึงขอบอ่างเป็นที่ว่าง เพื่อให้เก้าอี้ล้อสามารถสอดเข้าไปได้ โดยขอบอ่างอยู่ห่างจากผนังไม่น้อยกว่า 45 เซนติเมตร และต้องอยู่ในตำแหน่งที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราเข้าประชิดได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง
- (ข) ความสูงจากพื้นถึงขอบบนของอ่างไม่น้อยกว่า 75 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 80 เซนติเมตร และมีราวจับในแนวนอนแบบพับเก็บได้ในแนวดิ่งทั้งสองข้างของอ่าง
- (ค) ก๊อกน้ำเป็นชนิดก้านโยกหรือก้านกดหรือก้านหมุนหรือระบบอัตโนมัติ

ที่มา: ข้อ 21 กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564

- 3.6.8.4 ในกรณีที่ห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราอยู่ในห้องส้วมที่จัดไว้สำหรับบุคคลทั่วไป และมีทางเข้าก่อนถึงตัวห้องส้วม ต้องจัดให้ห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราอยู่ในตำแหน่งที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถเข้าถึงได้โดยสะดวก
- 3.6.8.5 ห้องส้วมสำหรับบุคคลทั่วไปตามที่กำหนดในหัวข้อที่ 3.6.8.4 หากได้จัดสำหรับผู้ชายและผู้หญิงต่างหากจากกันให้มีอักษรเบรลล์แสดงให้รู้ว่าเป็นห้องส้วมชายหรือหญิงติดไว้ที่ผนังข้างทางเข้าในตำแหน่งที่สามารถสัมผัสได้ด้วย
- 3.6.8.6 ในกรณีที่ห้องส้วมสำหรับผู้ชายที่มีใช้ห้องส้วมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา ตามที่กำหนดในหัวข้อ 3.6.8.1 – 3.6.8.3 ให้มีที่ถ่ายปัสสาวะที่มีระดับสูงจากพื้นไม่เกิน 40 เซนติเมตร อย่างน้อย 1 ที่ และมีราวจับโดยมีราวจับซึ่งมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อที่ (7) (ก) และ (ข) ในหัวข้อที่ 3.6.3.1

ที่มา: ข้อ 22 และข้อ 24 กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 และ ข้อ 23 กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564



3.6.9 พื้นผิวต่างสัมผัส

อาคาร ต้องจัดให้มีพื้นผิวต่างสัมผัส ดังนี้

- (1) พื้นผิวต่างสัมผัสชนิดเตือนที่พื้น ให้ติดตั้งบริเวณต่างระดับที่มีระดับต่างกันเกิน 15 เซนติเมตร ที่ทางขึ้นและทางลงของทางลาดหรือบันได ที่พื้นด้านหน้าและด้านหลังประตูทางเข้าออกอาคาร ที่พื้นด้านหน้าของประตูห้องส้วม ที่พื้นด้านหน้าของช่องประตูลิฟต์ และบริเวณที่มีสิ่งกีดขวาง โดยมีความกว้าง 30 เซนติเมตร และมีความยาวเท่ากับและขนานไปกับความกว้างของช่องทางเดิน ของพื้นต่างระดับ ทางลาด บันได หรือประตู และขอบของพื้นผิวต่างสัมผัสต้องอยู่ห่างจาก จุดเริ่มต้นของทางขึ้นหรือทางลงของพื้นต่างระดับ ทางลาด บันได หรือประตู ไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร ในกรณีของสถานีขนส่งมวลชนที่ไม่มีประตูหรือแผงกั้นให้ขอบนอกของพื้นผิวต่างสัมผัส อยู่ห่างจากขอบของชานชาลาไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 75 เซนติเมตร
- (2) พื้นผิวต่างสัมผัสชนิดนำทาง ให้ติดตั้งในทิศทางที่นำไปสู่ทางเข้าออกอาคารจุดบริการข้อมูลข่าวสาร หรือประชาสัมพันธ์ ห้องน้ำ ห้องส้วม ลิฟต์ หรือบันได

ที่มา: ข้อ 25 กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564



3.6.10 โรงมหรสพและหอประชุม

อาคารที่เป็นโรงมหรสพและหอประชุม ต้องจัดให้มีพื้นที่สำหรับเก้าอี้ล้อ ดังต่อไปนี้

- (1) จำนวนที่นั่งไม่เกิน 100 ที่นั่ง ให้มีพื้นที่สำหรับเก้าอี้ล้อไม่น้อยกว่า 2 ที่
- (2) ในกรณีที่มียานั่งเกินกว่า 100 ที่นั่งขึ้นไป ให้เพิ่มพื้นที่สำหรับเก้าอี้ล้อ 1 ที่ต่อทุก 50 ที่นั่งที่เพิ่มขึ้น เศษของ 50 ที่นั่ง ให้คิดเป็น 50 ที่นั่ง
- (3) พื้นที่สำหรับเก้าอี้ล้อต้องเป็นพื้นที่ราบอยู่ในตำแหน่งที่เข้าออกได้สะดวก มีขนาดของพื้นที่กว้าง ไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร และยาวไม่น้อยกว่า 1.40 เมตร

ที่มา: ข้อ 26 กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564



3.6.11 โรงแรม

- อาคารที่เป็นโรงแรมต้องจัดให้มีห้องพักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราทุกชั้น ชั้นละไม่น้อยกว่า 1 ห้อง และในกรณีที่โรงแรมมีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวต้องจัดให้มีห้องพักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา ดังต่อไปนี้
 - (1) จำนวนห้องพักไม่เกิน 10 ห้อง ให้มีห้องพักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ไม่น้อยกว่า 1 ห้อง
 - (2) ในกรณีที่ห้องพักเกินกว่า 10 ห้องขึ้นไป ให้เพิ่มห้องพักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา 1 ห้องต่อทุก 10 ห้องที่เพิ่มขึ้น เศษของ 10 ห้องให้คิดเป็น 10 ห้อง
- ห้องพักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ต้องมีส่วนประกอบและมีลักษณะ ดังต่อไปนี้
 - (1) อยู่ใกล้บันไดหรือบันไดหนีไฟหรือลิฟต์ดับเพลิง
 - (2) ภายในห้องพักต้องจัดให้มีสัญญาณบอกเหตุหรือเตือนภัยทั้งสัญญาณที่เป็นเสียงและแสงและระบบสั่นสะเทือนติดตั้งบริเวณที่นอนในกรณีเกิดอัคคีภัยหรือเหตุอันตรายอย่างอื่นเพื่อให้ผู้ที่อยู่ในห้องพักทราบ และมีสวิทช์สัญญาณแสงและสวิทช์สัญญาณเสียงแจ้งภัยหรือเรียกให้ผู้ที่อยู่ภายนอกทราบว่ามีคนอยู่ในห้องพัก
 - (3) มีแผนผังต่างสัมผัสแสดงตำแหน่งของห้องพัก บันไดหนีไฟ และทิศทางไปสู่บันไดหนีไฟโดยติดไว้ที่กึ่งกลางบานประตูด้านในและอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 1.3 เมตร แต่ไม่เกิน 1.7 เมตร
- ห้องพักในโรงแรมที่จัดสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ต้องมีที่อาบน้ำซึ่งเป็นแบบฝักบัวหรือแบบอ่างอาบน้ำโดยมีลักษณะ ดังต่อไปนี้
 - (1) ที่อาบน้ำแบบฝักบัว
 - (ก) มีพื้นที่วางขนาดความกว้างไม่น้อยกว่า 1,100 มิลลิเมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 1,200 มิลลิเมตร
 - (ข) มีที่นั่งสำหรับอาบน้ำที่มีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 450 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 500 มิลลิเมตร
 - (ค) มีราวจับในแนวนอนที่ด้านข้างของที่นั่ง มีความสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 650 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 700 มิลลิเมตร และยาวไม่น้อยกว่า 650 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 700 มิลลิเมตร และมีราวจับในแนวตั้งต่อจากปลายของราวจับในแนวนอน และมีความยาวจากปลายของราวจับในแนวนอนขึ้นไปอย่างน้อย 600 มิลลิเมตร

(2) ที่อาบน้ำแบบอ่างอาบน้ำ

(ก) มีราวจับในแนวดิ่งอยู่ห่างจากผนังด้านหัวอ่างอาบน้ำ 600 มิลลิเมตร โดยปลายด้านล่างอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 650 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 700 มิลลิเมตร มีความยาวอย่างน้อย 600 มิลลิเมตร

(ข) มีราวจับในแนวนอนที่ปลายของราวจับในแนวดิ่ง และยาวไปจนจดผนังห้องอาบน้ำด้านท้ายอ่างอาบน้ำ

ราวจับในแนวนอนและในแนวดิ่งอาจเป็นราวต่อเนื่องกันก็ได้ และมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ (7) (ก) และ (ข) ในหัวข้อที่ 3.6.3.1

(3) สิ่งของ เครื่องใช้หรืออุปกรณ์ภายในที่อาบน้ำให้อยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 300 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 1,200 มิลลิเมตร

ที่มา: ข้อ 27 ข้อ 27/1 และข้อ 28 กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564



3.6.12 ศาสนสถาน

- อาคารที่เป็นศาสนสถานหรือฌาปนสถาน หากไม่สามารถจัดให้มีทางลาดหรือลิฟต์ตามข้อ 7 ข้อ 8 ข้อ 9 และข้อ 10 กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 ได้ อย่างน้อยต้องจัดให้มีอุปกรณ์ขึ้นลงทางดิ่งสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถใช้ได้

ที่มา: ข้อ 28/1 กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564



3.6.13 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่

อาคารที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องจัดให้มีพื้นที่หลบภัย ระบบการเตือนภัย และการขอความช่วยเหลือกรณีฉุกเฉิน

ที่มา: ข้อ 28/3 กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564



3.6.14 บทเฉพาะกาล

- อาคารที่มีอยู่ก่อน หรือได้รับอนุญาตหรือได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคาร หรือได้แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและได้ดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิแล้ว ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้
- การดัดแปลงอาคารสำหรับอาคารที่ได้รับยกเว้นตามที่กล่าวมา ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - (1) ไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นเกินร้อยละสองของพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นที่ได้รับอนุญาตไว้ก่อนกฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ
 - (2) ไม่เป็นการเพิ่มความสูงอาคาร
 - (3) ไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่ปกคลุมดิน
 - (4) ไม่เป็นการเปลี่ยนตำแหน่งหรือขอบเขตของอาคารให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตไว้ก่อนกฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

ที่มา: บทเฉพาะกาล กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548

เอกสารอ้างอิง

- [illegible]

- [14] กระทรวงมหาดไทย, 2540, “กฎกระทรวงฉบับที่ 50 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522”, กรุงเทพมหานคร.
- [15] กระทรวงมหาดไทย, 2541, “กฎกระทรวงฉบับที่ 51 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522”, กรุงเทพมหานคร.
- [16] กระทรวงมหาดไทย, 2543, “กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522”, กรุงเทพมหานคร.
- [17] กระทรวงมหาดไทย, 2544, “กฎกระทรวงฉบับที่ 57 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522”, กรุงเทพมหานคร.
- [18] กระทรวงมหาดไทย, 2548, “กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอน การขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ.2548”, กรุงเทพมหานคร.
- [19] กระทรวงมหาดไทย, 2548, “กฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคารที่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารหรือผู้ดำเนินการต้องทำการประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย พ.ศ.2548 และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก”, กรุงเทพมหานคร.
- [20] กระทรวงมหาดไทย, 2548, “กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ.2548” กรุงเทพมหานคร.
- [21] กระทรวงมหาดไทย, 2550, “กฎกระทรวงประเภทและระบบความปลอดภัยของโรงมหรสพ พ.ศ. 2550”, กรุงเทพมหานคร.
- [22] กระทรวงมหาดไทย, 2555, “กฎกระทรวงประเภทและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555”, กรุงเทพมหานคร.
- [23] กระทรวงมหาดไทย, 2558, “กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558”, กรุงเทพมหานคร.
- [24] กระทรวงมหาดไทย, 2558, “กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมเครื่องเล่น พ.ศ. 2558”, กรุงเทพมหานคร.
- [25] กระทรวงมหาดไทย, 2559, “กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559”, กรุงเทพมหานคร.
- [26] กระทรวงมหาดไทย, 2563, “กฎกระทรวงฉบับที่ 68 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522”, กรุงเทพมหานคร.

- [27] กระทรวงมหาดไทย, 2563, “กฎกระทรวง การแก้ไขอาคารที่มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2563”, กรุงเทพมหานคร.
- [28] กระทรวงมหาดไทย, 2564, “กฎกระทรวงกำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2564”, กรุงเทพมหานคร.
- [29] กระทรวงมหาดไทย, 2564, “กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564” กรุงเทพมหานคร.
- [30] สำนักงานมาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม (สมอ.), กระทรวงอุตสาหกรรม, 2551, “มอก.1334 การทดสอบความทนไฟ – ชิ้นส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร”, กรุงเทพมหานคร.
- [31] สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย, 2552, “คู่มือกฎหมายควบคุมอาคาร”, กรุงเทพมหานคร.



ภาคผนวก

เอกสารหลักฐานและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาขออนุญาตก่อสร้าง
ดัดแปลง รื้อถอน และเคลื่อนย้ายอาคาร



ตารางที่ 1 เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา 21

ลำดับที่	เอกสารและหลักฐาน	จำนวน (ชุด)
เอกสารในส่วนของผู้ขออนุญาต		
1	แบบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ข. 1) กรอกข้อความให้ครบถ้วน	1
2	สำเนาเอกสารแสดงการเป็นเจ้าของอาคาร หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนของเจ้าของอาคาร หนังสือแสดงความเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล (กรณีที่ดินบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)	1
3	สำเนาโฉนดที่ดิน น.ส. 3 น.ส. 3 ก. ส.ค. 1 หรืออื่น ๆ พร้อมเจ้าของที่ดินลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า	1
4	หนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดิน (ในกรณีที่ก่อสร้างอาคารในที่ดินของผู้อื่น)	1
5	ใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม หรือใบอนุญาตฯ ฉบับต่ออายุ หรือใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการ (ส่วนขยาย) พร้อมเงื่อนไขและแผนผังที่ดินแนบท้าย (กรณีอาคารอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม)	1
6	กรณีที่มีการมอบอำนาจ ต้องมีหนังสือมอบอำนาจ ติดอากรแสตมป์ 30 บาท	1
7	เอกสารอื่น ๆ (ถ้ามี)	1
เอกสารในส่วนของผู้ออกแบบและควบคุมงาน		
8	หนังสือรับรองของผู้ออกแบบอาคารหรือผู้ออกแบบและคำนวณอาคารและสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมหรือวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม (กรณีที่อาคารมีลักษณะ หรือขนาดที่อยู่ในประเภทวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมหรือวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น แล้วแต่กรณี)	1
9	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน และสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมหรือวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม (กรณีที่อาคารมีลักษณะ หรือขนาดที่อยู่ในประเภทวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมหรือวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น แล้วแต่กรณี และมีความประสงค์จะยื่นพร้อมคำขออนุญาตนี้)	1
10	หนังสือรับรองการได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม หรือผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ที่ออกโดยสภาสถาปนิกหรือสภาวิศวกร แล้วแต่กรณี	1
11	แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน ที่มีลายมือชื่อพร้อมกับเขียนชื่อบรรจง และคุณวุฒิ ที่อยู่ ของสถาปนิก และวิศวกรผู้ออกแบบ ตามกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาต การอนุญาต การต่ออายุ ใบอนุญาต การโอนใบอนุญาต การออกใบรับรอง และการออกใบแทนตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2564	5

ลำดับที่	เอกสารและหลักฐาน	จำนวน (ชุด)
12	รายการคำนวณ (กรณีอาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ อาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวร และทนไฟเป็นส่วนใหญ่) ** กรณีอาคารบางประเภทที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่ต้องมีการคำนวณให้อาคารสามารถรับแรงสั่นสะเทือนจากแผ่นดินไหวได้ ตามกฎกระทรวงกำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2564 ต้องแสดงรายละเอียดการคำนวณ การออกแบบโครงสร้างให้สามารถรับแรงสั่นสะเทือนจากแผ่นดินไหว	1
13	กรณีใช้หน่วยแรงเกินกว่าค่าที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527) ฯ เช่น ใช้ค่า $f_c > 65 \text{ ksc}$ หรือ ค่า $f_c' > 173 \text{ ksc}$ ให้แนบเอกสารแสดงผลการทดสอบ ความมั่นคงแข็งแรงของวัสดุที่รับรองโดยสถาบันที่เชื่อถือได้ วิศวกรผู้คำนวณและผู้ขออนุญาตลงนาม	1
14	กรณีอาคารที่เข้าข่ายตามกฎกระทรวงฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540) ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 60 (พ.ศ. 2549) ฯ ต้องมีระยะของคอนกรีตที่หุ้มเหล็กเสริมหรือคอนกรีตหุ้มเหล็กไม่น้อยกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง หรือมีเอกสารรับรอง อัตราการทนไฟจากสถาบันที่เชื่อถือได้ประกอบการขออนุญาต	1
กรณีเป็นอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องยื่นแบบแปลนและเอกสารเพิ่มเติมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ฯ ดังนี้		
15	แบบแปลนและรายการคำนวณงานระบบของอาคาร	1
16	หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมของวิศวกรผู้ออกแบบระบบปรับอากาศ	1
17	หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมของวิศวกรผู้ออกแบบระบบไฟฟ้า	1
18	หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมและวิศวกรผู้ออกแบบระบบป้องกันเพลิงไหม้	1
19	หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมของวิศวกรผู้ออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง	1
20	หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมของวิศวกรผู้ออกแบบระบบประปา	1
21	หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมของวิศวกรผู้ออกแบบระบบลิฟต์	1
22	ใบรับรองการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร ของวิศวกรผู้ตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณโครงสร้างอาคาร (ระดับวุฒิวิศวกร)	1

ตารางที่ 2 เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการแจ้งก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ

ลำดับที่	เอกสารและหลักฐาน	จำนวน (ชุด)
เอกสารในส่วนของผู้แจ้งก่อสร้างอาคาร		
1	แบบการแจ้งก่อสร้างอาคารตามที่คณะกรรมการควบคุมอาคารกำหนดพร้อมกรอกข้อความให้ครบถ้วน (ยผ. 1)	1
2	สำเนาเอกสารแสดงการเป็นเจ้าของอาคาร หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนของเจ้าของอาคาร หนังสือแสดงความเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)	1
3	สำเนาโฉนดที่ดิน น.ส. 3 น.ส. 3 ก. ส.ค. 1 หรืออื่น ๆ พร้อมเจ้าของที่ดินลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า	1
4	หนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดิน (ในกรณีที่ก่อสร้างอาคารในที่ดินของผู้อื่น)	1
5	ใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม หรือใบอนุญาต ฯ ฉบับต่ออายุ หรือใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการ (ส่วนขยาย) พร้อมเงื่อนไขและแผนผังที่ดินแนบท้าย (กรณีอาคารอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม)	1
6	กรณีที่มีการมอบอำนาจ ต้องมีหนังสือมอบอำนาจ ติดอากรแสตมป์ 30 บาท	1
7	แบบหนังสือรับรองการให้ข้อมูลและการแจ้งสิทธิในการแสดงความคิดเห็นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น กรณีอาคารควบคุมการใช้ (ยผ. 3)	1
8	เอกสารอื่น ๆ (ถ้ามี)	1
เอกสารในส่วนของผู้ออกแบบและควบคุมงาน		
9	หนังสือรับรองของสถาปนิกผู้ออกแบบพร้อมสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม ระดับวุฒิสถาปนิก กรณีเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ และระดับสามัญสถาปนิก กรณีเป็นอาคารประเภทที่ได้กำหนดให้เป็นงานสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก (ยผ. 2)	1
10	หนังสือรับรองการได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมที่ออกแบบโดยสภาสถาปนิก	1
11	หนังสือรับรองของวิศวกรผู้ออกแบบพร้อมสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ระดับวุฒิวิศวกร กรณีเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ระดับสามัญวิศวกร กรณีเป็นอาคารประเภทที่ได้กำหนดให้เป็นงานวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร (ยผ. 2)	
12	หนังสือรับรองการได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมที่ออกโดยสภาวิศวกร	1

ลำดับที่	เอกสารและหลักฐาน	จำนวน (ชุด)
13	หนังสือยินยอมเป็นผู้ควบคุมงานของวิศวกรผู้ควบคุมการก่อสร้างพร้อมสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม (กรณีอาคารที่ต้องมีวิศวกรควบคุมงาน) (น. 4)	1
14	หนังสือยินยอมเป็นผู้ควบคุมงานของสถาปนิกผู้ควบคุมการก่อสร้างพร้อมสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม (กรณีอาคารที่ต้องมีสถาปนิกควบคุมงาน) (น. 4)	1
15	แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนที่มีลายมือชื่อพร้อมกับเขียนตัวบรรจง และคุณวุฒิ ที่อยู่ ของสถาปนิก และวิศวกรผู้ออกแบบ ตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาต การอนุญาต การต่ออายุ ใบอนุญาต การโอนใบอนุญาต การออกใบรับรอง และการออกใบแทนตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2564	5
16	รายการคำนวณโครงสร้าง แผ่นปกระบุชื่อเจ้าของอาคาร ชื่ออาคาร สถานที่ก่อสร้าง คุณวุฒิ ที่อยู่ ของวิศวกรผู้คำนวณพร้อมลงนามทุกแผ่น (กรณีอาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ อาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและทนไฟเป็นส่วนใหญ่) ** กรณีอาคารบางประเภทที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่ต้องมีการคำนวณให้อาคารสามารถรับแรงสั่นสะเทือนจากแผ่นดินไหวได้ ตามกฎกระทรวงกำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2564 ต้องแสดงรายละเอียดการคำนวณ การออกแบบโครงสร้างให้สามารถรับแรงสั่นสะเทือนจากแผ่นดินไหว	1
17	กรณีใช้หน่วยแรงเกินกว่าค่าที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527) ฯ เช่น ใช้ค่า $f_c > 65 \text{ ksc}$ หรือ ค่า $f_c' > 173 \text{ ksc}$ ให้แนบเอกสารแสดงผลการทดสอบความมั่นคงแข็งแรงของวัสดุที่รับรองโดยสถาบันที่เชื่อถือได้วิศวกรผู้คำนวณและผู้ขออนุญาตลงนาม	1
18	กรณีอาคารที่เข้าข่ายตามกฎกระทรวงฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540) ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 60 (พ.ศ. 2549) ฯ ต้องมีระยะของคอนกรีตที่หุ้มเหล็กเสริมหรือคอนกรีตหุ้มเหล็กไม่น้อยกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง หรือมีเอกสารรับรองอัตราการทนไฟจากสถาบันที่เชื่อถือได้ประกอบการขออนุญาต	1
กรณีเป็นอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องยื่นแบบและเอกสารเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ฯ ดังนี้		
19	แบบแปลนและรายการคำนวณงานระบบของอาคาร	1
20	หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมของวิศวกรผู้ออกแบบระบบปรับอากาศ (ระดับวุฒิวิศวกร)	1

ลำดับที่	เอกสารและหลักฐาน	จำนวน (ชุด)
21	หนังสือรับรองการได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมของวิศวกรผู้ออกแบบระบบปรับอากาศที่ออกโดยสภาวิศวกร	1
22	หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมของวิศวกรผู้ออกแบบระบบไฟฟ้า (ระดับวุฒิวิศวกร)	1
23	หนังสือรับรองการได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมของวิศวกรผู้ออกแบบระบบไฟฟ้าที่ออกโดยสภาวิศวกร	1
24	หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมและวิศวกรผู้ออกแบบระบบป้องกันเพลิงไหม้ (ระดับวุฒิวิศวกร)	1
25	หนังสือรับรองการได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมของวิศวกรผู้ออกแบบระบบป้องกันเพลิงไหม้ที่ออกโดยสภาวิศวกร	1
26	หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมของวิศวกรผู้ออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง (ระดับวุฒิวิศวกร)	1
27	หนังสือรับรองการได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมของวิศวกรผู้ออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียเฉพาะระบบระบายน้ำทิ้งที่ออกโดยสภาวิศวกร	1
28	หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมของวิศวกรผู้ออกแบบระบบประปา (ระดับวุฒิวิศวกร)	1
29	หนังสือรับรองการได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมของวิศวกรผู้ออกแบบระบบประปาที่ออกโดยสภาวิศวกร	1
30	หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ของวิศวกรผู้ออกแบบระบบลิฟต์ (ระดับวุฒิวิศวกร)	1
31	หนังสือรับรองการได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมของวิศวกรผู้ออกแบบระบบลิฟต์ที่ออกโดยสภาวิศวกร	1
32	ใบรับรองการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคารของวิศวกรผู้ตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณโครงสร้างอาคาร (ระดับวุฒิวิศวกร)	1
33	หนังสือรับรองการได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมของวิศวกรผู้ตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณโครงสร้างอาคาร ที่ออกโดยสภาวิศวกร	1

ตารางที่ 3 เอกสารที่ต้องยื่นในการขออนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา 21

ลำดับที่	เอกสารและหลักฐาน	จำนวน (ชุด)
1	แบบคำขออนุญาตตัดแปลงอาคาร (แบบ ข. 1) กรอกข้อความให้ครบถ้วน	1
2	เอกสารและหลักฐานประกอบการยื่นใช้เช่นเดียวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตาม มาตรา 21 ทั้งหมด	1
3	ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเดิมที่ได้รับอนุญาต หรือใบรับแจ้งก่อสร้างอาคารเดิม	1

ตารางที่ 4 เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการแจ้งตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ

ลำดับที่	เอกสารและหลักฐาน	จำนวน (ชุด)
1	แบบการแจ้งตัดแปลงอาคาร (ยผ. 1) กำหนดกรอกข้อความให้ครบถ้วน	1
2	เอกสารและหลักฐานการยื่นใช้เช่นเดียวกับการแจ้งก่อสร้างอาคารตามมาตรา 39 ทวิ ทั้งหมด	1
3	ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเดิมหรือใบรับแจ้งก่อสร้างอาคารเดิม	1

ตารางที่ 5 เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการขออนุญาตรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 22

ลำดับที่	เอกสารและหลักฐาน	จำนวน (ชุด)
1	แบบคำขออนุญาตรื้อถอนอาคาร (แบบ ข. 1) กรอกข้อความให้ครบถ้วน	1
2	เอกสารและหลักฐานประกอบการยื่นใช้เช่นเดียวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตาม มาตรา 21 ทั้งหมด เว้นแต่บางกรณีอาจไม่ต้องมีเอกสาร และหลักฐานบางอย่าง เช่น ไม่ต้องมีรายการคำนวณ	1
3	หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมของผู้ออกแบบขั้นตอน วิธีการ และสิ่งป้องกันวัสดุร่วงหล่นในการรื้อถอนอาคาร (กรณีที่เป็นอาคารมีลักษณะขนาดอยู่ ในประเภทเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม)	1

ตารางที่ 6 เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการแจ้งรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ

ลำดับที่	เอกสารและหลักฐาน	จำนวน (ชุด)
1	แบบการแจ้งความประสงค์รื้อถอนอาคาร (แบบ ยผ. 1) กรอกข้อความให้ครบถ้วน	1
2	เอกสารและหลักฐานการยื่นใช้เช่นเดียวกับการแจ้งก่อสร้างอาคารตามมาตรา 39 ทวิ ทั้งหมด เว้นแต่บางกรณีอาจไม่ต้องมีเอกสาร และหลักฐานบางอย่าง เช่น ไม่ต้องมีรายการคำนวณ	1
3	หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมของผู้ออกแบบขั้นตอน วิธีการ และสิ่งป้องกันวัสดุร่วงหล่นในการรื้อถอนอาคาร (กรณีที่เป็นอาคารมีลักษณะขนาด อยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม)	1

ตารางที่ 7 เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการขออนุญาตเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา 21

ลำดับที่	เอกสารและหลักฐาน	จำนวน (ชุด)
1	คำขออนุญาตเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ ข. 1) กรอกข้อความให้ครบถ้วน	1
2	สำเนาเอกสารแสดงการเป็นเจ้าของอาคาร หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนของเจ้าของอาคาร หนังสือแสดงความเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)	1
3	สำเนาโฉนดที่ดิน น.ส. 3 น.ส. 3 ก. ส.ค. 1 หรืออื่น ๆ พร้อมเจ้าของที่ดินลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า	1
4	หนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดิน (ในกรณีที่ก่อสร้างอาคารในที่ดินของผู้อื่น)	1
5	ใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม หรือใบอนุญาต ฯ ฉบับต่ออายุ หรือใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการ (ส่วนขยาย) พร้อมเงื่อนไข และแผนผังที่ดินแนบท้าย (กรณีอาคารอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม)	1
6	กรณีที่มีการมอบอำนาจ ต้องมีหนังสือมอบอำนาจ ติดอากรแสตมป์ 30 บาท	1
7	เอกสารอื่น ๆ (ถ้ามี)	1

**ตารางที่ 8 เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการขออนุญาตตัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กั๊บลรล
และทางเข้าออกของรลเพื่การอื่น ตามมาตรา 34**

ลำดับที่	เอกสารและหลักฐาน	จำนวน (ชุด)
1	คำขออนุญาตตัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กั๊บลรล และทางเข้าออกของรลเพื่การอื่น (แบบ ข. 3) กรอกรข้อความให้ครบถ้วน	1
2	สำเนาเอกสารแสดงการเป็นเจ้าของอาคาร	1
3	หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนของเจ้าของอาคาร (กรณีที่มีตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต) หรือหนังสือแสดงความยินยอมจากเจ้าของอาคาร (กรณีผู้ครอบครองอาคารที่มีผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ขออนุญาต)	1
4	สำเนาเอกสารแสดงการเป็นผู้ครอบครองของอาคาร	1
5	หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)	1
6	แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน	1
7	รายการคำนวณ (กรณีที่สิ่งก่อสร้างขึ้นเป็นอาคารเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ)	1
8	หนังสือรับรองของผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร และสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม (กรณีที่อาคารมีลักษณะหรือขนาดที่อยู่ในประเภทวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น แล้วแต่กรณี และมีความประสงค์จะยื่นพร้อมคำขออนุญาตนี้)	1
9	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน และสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมหรือวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม (กรณีที่อาคารมีลักษณะหรือขนาดที่อยู่ในวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมหรือวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น แล้วแต่กรณี และมีความประสงค์จะยื่นพร้อมคำขออนุญาตนี้)	1
10	หนังสือรับรองการได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมหรือวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ที่ออกโดยสภาสถาปนิกหรือสภาวิศวกร แล้วแต่กรณี	1
11	สำเนาโฉนดที่ดิน น.ส. 3 น.ส. 3 ก. ส.ค. 1 หรืออื่น ๆ พร้อมเจ้าของที่ดินลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า	5
12	หนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดิน ในกรณีที่ก่อสร้างอาคารในที่ดินของผู้อื่น	1
13	เอกสารอื่น ๆ (ถ้ามี)	1

**ตารางที่ 9 เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการแจ้งให้ตรวจสอบอาคารเพื่อขอใบรับรองการก่อสร้าง
ตามมาตรา 32**

ลำดับที่	เอกสารและหลักฐาน	จำนวน (ชุด)
1	แบบคำขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (ตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด) กรอกข้อความให้ครบถ้วน	1
2	ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเดิมที่ได้รับอนุญาต หรือใบรับแจ้ง	1
3	หนังสือแสดงความยินยอมจากเจ้าของอาคาร (กรณีผู้ครอบครองอาคารเป็นผู้ขออนุญาต)	1
4	ใบรับรองหรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (เฉพาะกรณีที่อาคารที่ขออนุญาตเปลี่ยนการใช้ได้รับใบรับรองหรือได้รับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารมาแล้ว)	1
5	หนังสือรับรองของผู้ควบคุมงานรับรองว่าได้ควบคุมงานเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาต	1

ตารางที่ 10 เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามมาตรา 33

ลำดับที่	เอกสารและหลักฐาน	จำนวน (ชุด)
1	แบบคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ ข. 2) กรอกข้อความให้ครบถ้วน	1
2	สำเนาเอกสารแสดงการเป็นเจ้าของอาคาร	1
3	หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนของเจ้าของอาคาร (กรณีที่ตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต) หรือหนังสือแสดงความยินยอมจากเจ้าของอาคาร (กรณีผู้ครอบครองอาคารที่มีผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ขออนุญาต)	1
4	สำเนาเอกสารแสดงการเป็นผู้ครอบครองของอาคาร	1
5	หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)	1
6	ใบรับรองหรืออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (เฉพาะกรณีที่อาคารขออนุญาตเปลี่ยนการใช้ได้รับใบรับรองหรือได้รับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารมาแล้ว)	1
7	แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน	5
8	รายการคำนวณ (กรณีที่สิ่งก่อสร้างขึ้นเป็นอาคารเพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย)	1
9	หนังสือรับรองของผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร และสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม (กรณีที่อาคารมีลักษณะหรือขนาดที่อยู่ในประเภทวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น แล้วแต่กรณี และมีความประสงค์จะยื่นพร้อมคำขออนุญาตนี้)	1

ลำดับที่	เอกสารและหลักฐาน	จำนวน (ชุด)
10	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน และสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมหรือวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม (กรณีที่อาคารมีลักษณะหรือขนาดที่อยู่ในวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมหรือวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น แล้วแต่กรณีและมีความประสงค์จะยื่นพร้อมคำขออนุญาตนี้)	1
11	หนังสือรับรองการได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมหรือวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ที่ออกโดยสภาสถาปนิกหรือสภาวิศวกร แล้วแต่กรณี	1
12	เอกสารอื่น ๆ (ถ้ามี)	1

ตารางที่ 11 เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน

ลำดับที่	เอกสารและหลักฐาน	จำนวน (ชุด)
1	สำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร แล้วแต่ กรณีที่ยังมิได้แจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน	1
2	หนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน (แบบ น. 3) (กรณีที่ไม่มีเป็น อาคารที่มีลักษณะ ขนาดอยู่ในประเภทวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมและวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม)	1
3	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน (แบบ น. 4) (กรณีที่เป็อาคารที่มีลักษณะขนาดอยู่ในประเภทวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม) กรอกข้อความให้ครบถ้วน	1
4	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน (แบบ น. 4) (กรณีที่เป็อาคารที่มีลักษณะขนาดอยู่ในประเภทวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม) กรอกข้อความให้ครบถ้วน	1

ตารางที่ 12 เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการแจ้งเปลี่ยนผู้ควบคุมงาน

ลำดับที่	เอกสารและหลักฐาน	จำนวน (ชุด)
กรณีผู้ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งบอกเลิกผู้ควบคุมงานคนเดิมและ แจ้งชื่อผู้ควบคุมงานคนใหม่		
1	หนังสือแจ้งการบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงานของผู้ได้รับใบอนุญาต (แบบ น. 5) พร้อมหลักฐานสำเนาหนังสือที่ได้แจ้งให้ผู้ควบคุมงานคนเดิมทราบว่า ได้บอกเลิกมิให้เป็นผู้ควบคุมงานแล้ว กรอกข้อความให้ครบถ้วน	1
2	สำเนาหนังสือของผู้ได้รับอนุญาตหรือใบรับแจ้งที่ได้แจ้งให้ผู้ควบคุมงานทราบว่า ได้บอกเลิกให้เป็นผู้ควบคุมงานแล้ว	1
3	หนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน (แบบ น. 3)	1
4	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานคนใหม่ (แบบ น. 4) กรอกข้อความให้ครบถ้วน	1

ลำดับที่	เอกสารและหลักฐาน	จำนวน (ชุด)
5	หนังสือรับรองการได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมที่ออกโดยสภาวิศวกรหรือสภาสถาปนิก (ถ้ามี)	1
6	สำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม (ถ้ามี)	1
7	สำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร แล้วแต่กรณี	1
กรณีผู้ควบคุมงานคนเดิมได้แจ้งบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงานไว้แล้ว และผู้ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งประสงค์จะแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานคนใหม่ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ		
8	หนังสือแจ้งการบอกเลิกผู้ควบคุมงานของผู้ควบคุมงาน (แบบ น. 6) กรอกข้อความให้ครบถ้วน	1
9	สำเนาหนังสือของผู้ควบคุมงานที่ได้แจ้งให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้ง ทราบว่าได้บอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงานแล้ว	1
10	หนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน (แบบ น. 3)	1
11	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานคนใหม่ (แบบ น. 4) กรอกข้อความให้ครบถ้วน	1
12	หนังสือรับรองการได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมที่ออกโดยสภาวิศวกรหรือสภาสถาปนิก (ถ้ามี)	1
13	สำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม (ถ้ามี)	1
14	สำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร แล้วแต่กรณี	1

ตารางที่ 13 เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการขต่ออายุใบอนุญาต

ลำดับที่	เอกสารและหลักฐาน	จำนวน (ชุด)
1	แบบคำขต่ออายุใบอนุญาต (แบบ ข. 4) กรอกข้อความให้ครบถ้วน	1
2	สำเนาเอกสารแสดงการเป็นเจ้าของอาคาร	1
3	หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนของเจ้าของอาคาร (กรณีที่ตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขอนุญาต)	1
4	สำเนาเอกสารแสดงการเป็นผู้ครอบครองอาคาร	1
5	หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขอนุญาต)	
6	ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร แล้วแต่กรณี	1
7	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน (แบบ น. 4) และสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมหรือวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม (กรณีที่ใช้อาคารมีลักษณะหรือขนาดอยู่ในประเภทวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมหรือวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น แล้วแต่กรณี และมีความประสงค์จะยื่นพร้อมคำขอนุญาต)	1
8	หนังสือรับรองการได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมหรือผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ที่ออกโดยสภาสถาปนิกหรือสภาวิศวกร แล้วแต่กรณี	1
9	เอกสารอื่น ๆ (ถ้ามี)	1

ตารางที่ 14 เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการขออกใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับแจ้งหรือใบรับรองการก่อสร้าง

ลำดับที่	เอกสารและหลักฐาน	จำนวน (ชุด)
1	แบบคำขใบแทนใบอนุญาต หรือใบแทนใบรับรอง (แบบ ข. 5) กรอกข้อความให้ครบถ้วน	1
2	กรณีใบอนุญาต หรือใบรับรองสูญหาย ให้สำเนาใบแจ้งความว่าใบอนุญาต หรือใบรับรองสูญหายของสถานีตำรวจท้องที่ที่ใบอนุญาต หรือใบรับรองนั้นสูญหาย	1
3	กรณีที่ใบอนุญาต หรือใบรับรองถูกทำลายหรือชำรุดบางส่วน ให้แนบใบอนุญาตหรือใบรับรองที่ถูกทำลายหรือชำรุดบางส่วนนั้นมาด้วย	1

ตารางที่ 15 เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการขอโอนใบอนุญาตหรือใบรับแจ้ง

ลำดับที่	เอกสารและหลักฐาน	จำนวน (ชุด)
1	คำขอโอนใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ ข. 7) กรอกข้อความให้ครบถ้วน	1
2	ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ที่ยังไม่หมดอายุการอนุญาต	1
3	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ออกแบบและคำนวณ และผู้ควบคุมงาน	1
4	หนังสือรับรองการได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมหรือผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ที่ออกโดยสภาสถาปนิกหรือสภาวิศวกร แล้วแต่กรณี	1
5	เอกสารอื่น ๆ (ถ้ามี)	1

ตารางที่ 16 หลักเกณฑ์การพิจารณาแบบแปลนอาคารสูง

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
1	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมืองรวม		
2	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม		
3	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎกระทรวงและประกาศกระทรวงมหาดไทย กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง (กรณีอยู่ในพื้นที่ซึ่งกฎหมายดังกล่าวใช้บังคับ)		
4	อาคารสูงที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ดิถนบนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ยาวต่อเนื่องไปจนถึงที่ตั้งอาคารและต้องเป็นที่ว่างเพื่อเป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 ข้อ 5)		
5	อาคารสูงที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ดิถนบนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร ที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
	ยาวต่อเนื่องไปจนถึงที่ตั้งอาคาร และที่ดินนั้นต้องเป็นที่ว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 ข้อ 5)		
6	ต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิงเข้าออกได้สะดวก ถนนจะต้องอยู่ในระยะห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภทริมถนนหรือทางหลวงตามข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดแนวสร้างหรือขยายถนนใช้บังคับให้เริ่มนับความกว้างของถนนตั้งแต่แนวนั้น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวงฉบับที่ 50 ข้อ 6)		
7	ขอบเขตนอกสุดของอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินผู้อื่นไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ไม่ว่าจะอยู่เหนือพื้นดินหรือต่ำกว่าพื้นดิน ทั้งนี้ไม่รวมส่วนที่เป็นฐานรากของอาคาร อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1 ในกรณีที่มีอาคารอื่น หรือจะมีการก่อสร้างอาคารอื่นใดในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นพื้นที่เดียวกันของการก่อสร้างอาคารสูง ต้องมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ ที่ดินที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1 (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวงฉบับที่ 50 ข้อ 7)		
8	อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะและอาคารอื่นที่มีได้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 ข้อ 7)		
9	การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้มีหน้าที่รับผิดชอบที่สาธาณณะนั้น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 40)		
10	ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
	ความสูงของอาคารในแนวตั้งวัดจากถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างไปถึงส่วนสูงสุดของอาคาร สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 44)		
11	อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 45)		
12	อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 46)		
13	พื้นของอาคารที่ต่ำกว่าระดับพื้นดินห้ามใช้เป็นที่อยู่อาศัย และต้องมีระบบระบายอากาศ กับระบบบำบัดน้ำเสีย และการระบายน้ำทิ้งแยกเป็นอิสระจากระบบระบายอากาศกับระบบบำบัดน้ำเสีย และการระบายน้ำทิ้งส่วนเหนือพื้นดิน (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 7 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 ข้อ 7)		
14	พื้นของอาคารที่ต่ำกว่าระดับถนนหน้าอาคารตั้งแต่ชั้น 3 ลงไป หรือต่ำกว่าระดับถนนหน้าอาคารตั้งแต่ 7.00 เมตรลงไป ต้องจัดให้มีระบบลิฟต์บันไดหนีไฟต้องมีระบบแสงสว่างและระบบอัดลมทำงานตลอดเวลา ผนังบันไดหนีไฟต้องเป็นผนังทนไฟ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 8 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 ข้อ 7)		
15	โถงภายในอาคารเป็นช่องเปิดทะลุพื้นของอาคารตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไปและไม่มีผนังปิดล้อม ต้องจัดให้มีระบบควบคุมการแพร่กระจายของควันที่สามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้ ทั้งนี้ เพื่อระบายควันออกสู่ภายนอกอาคารได้อย่างรวดเร็ว		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
	(ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวงฉบับที่ 50 ข้อ 11)		
16	ห้องในอาคารที่มีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5.00 เมตรขึ้นไป จะทำพื้นชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นชั้นลอยต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละ 40 ของเนื้อที่ห้อง ระยะดิ่งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และระยะดิ่งระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตรด้วย ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 22)		
17	บันไดของอาคารอยู่อาศัยถ้ามีต้องมีย่าน้อยหนึ่งบันไดที่มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน 3 เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร และต้องมีพื้นหน้าบันไดมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได ในกรณีบันไดที่สูงเกิน 3 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 3 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และชานพักบันไดต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได ระยะดิ่งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร บันไดของอาคารที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร และสำหรับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างไม่ถึง 1.50 เมตร ต้องมีบันไดกว้างสุทธิ ไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร อย่างน้อยสองบันได บันไดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของคนจำนวนมาก เช่น ห้องประชุม ห้องบรรยาย มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตรขึ้นไปหรือบันไดห้องรับประทานอาหารหรือสถานบริการที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไปหรือบันไดแต่ละชั้นของอาคารนั้นที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไปต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร อย่างน้อยสองบันได ถ้ามีบันไดเดียวต้องกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร บันไดที่สูงเกิน 4 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 4 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และระยะดิ่งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
	ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดกว้างเกิน 2 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน 2 เมตรก็ได้ บันไดต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร และลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันแล้วต้องกว้างไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร และต้องมีราวกันตกบันไดที่กว้างเกิน 6 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร ต้องมีราวบันไดสองข้าง บริเวณจมูกบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น บันไดต้องมีระยะห่างไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น บันไดมีแนวโค้งเกิน 90 องศา จะไม่มีชานพักบันไดก็ได้ แต่ลูกนอนต้องกว้างเฉลี่ยไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร สำหรับบันไดอาคารอยู่อาศัย และกว้างเฉลี่ยไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร สำหรับบันไดอาคารประเภทอื่น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 23, 24, 25 และ 26)		
18	ต้องมีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าเพื่อการแสงสว่างหรือกำลัง ต้องมีการเดินสายและติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวงหรือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 11)		
19	แผงสวิตช์วงจรย่อยทุกแผงต้องต่อลงดิน ให้เป็นไปตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวงหรือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 12)		
20	อาคารสูงต้องมีระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า ซึ่งประกอบด้วยเสาหล่อฟ้า สายล่อฟ้า สายตัวนำ สายนำลงดิน และหลักสายดินที่เชื่อมโยงกันเป็นระบบ สำหรับสายนำลงดินต้องมีขนาดพื้นที่ภาคตัดขวางเทียบได้ไม่น้อยกว่าสายทองแดงตีเกลียว ขนาด 30 ตารางมิลลิเมตร สายนำลงดินนี้ต้องเป็นระบบที่แยกเป็นอิสระจากระบบสายดินอื่น อาคารแต่ละหลังต้องมีสายตัวนำโดยรอบอาคาร และมีสายนำลงดินต่อจากสายตัวนำห่างกันทุกระยะไม่เกิน 30 เมตร วัดตามแนวขอบรอบอาคาร ทั้งนี้ สายนำลงดินของอาคารแต่ละหลังต้องมีไม่น้อยกว่าสองสาย เหล็กเสริมหรือเหล็กรูปพรรณในโครงสร้างอาคารอาจใช้เป็นสายนำลงดินได้ แต่ต้องมีระบบการถ่ายประจุไฟฟ้าจากโครงสร้างสู่หลักสายดินได้ถูกต้องตามหลักวิชาการช่าง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 13)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
21	อาคารสูงต้องมีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉินแยกเป็นอิสระจากระบบอื่น และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน แหล่งจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉินต้องสามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้เพียงพอตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (1) จ่ายพลังงานไฟฟ้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสองชั่วโมงสำหรับเครื่องหมายแสดงทางฉุกเฉิน ทางเดิน ห้องโถง บันได และระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ (2) จ่ายพลังงานไฟฟ้าตลอดเวลาที่ใช้งานสำหรับลิฟต์ดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง ห้องช่วยชีวิตฉุกเฉิน ระบบสื่อสาร เพื่อความปลอดภัยของสาธารณะ และกระบวนการผลิตทางอุตสาหกรรมที่จะก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตหรือสุขภาพอนามัยเมื่อกระแสไฟฟ้าขัดข้อง กระแสไฟฟ้าที่ใช้กับลิฟต์ดับเพลิงต้องต่อจากแผงสวิทช์ประธานของอาคารเป็นวงจรที่แยกเป็นอิสระจากวงจรทั่วไป วงจรไฟฟ้าสำรองสำหรับลิฟต์ดับเพลิงต้องมีการป้องกันอันตรายจากเพลิงไหม้อย่างดีพอ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 14 และ 15)		
22	ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อย่างน้อยต้องประกอบด้วยอุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง และอุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติและระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือเพื่อให้อุปกรณ์ส่งสัญญาณทำงาน (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 16)		
23	ต้องมีแบบแปลนระบบไฟฟ้าและรายละเอียดต่าง ๆ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติม ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 17)		
24	ต้องมีระบบป้องกันเพลิงไหม้ ซึ่งประกอบด้วยระบบท่อยืน ตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิงทุกชั้นที่ประกอบด้วยหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิง หัวรับน้ำดับเพลิง และมีที่เก็บน้ำสำรองมีปริมาณการจ่ายน้ำไม่น้อยกว่า 30 ลิตรต่อวินาที (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 18)		
25	ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามชนิดและขนาดที่เหมาะสมสำหรับดับเพลิงที่เกิดจากประเภทของวัสดุที่มีในแต่ละชั้น โดยให้มี 1 เครื่องต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ทุกกระยะไม่เกิน 45.00 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 19)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
26	ติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติ เช่น Sprinkler System หรือเทียบเท่า และต้องมีแบบแปลนของระบบดับเพลิงอัตโนมัติในแต่ละชั้นของอาคาร แบบแปลนระบบท่อน้ำต่าง ๆ ในแต่ละชั้นของอาคาร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 20 และ 21)		
27	ต้องมีบันไดหนีไฟจากตาดฟ้าลงสู่พื้นดิน อย่างน้อย 2 บันได ห่างกันไม่เกิน 60.00 เมตร เมื่อวัดตามแนวทางเดิน บันไดหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ เช่น ค.ส.ล. กว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร ลูกนอนกว้างไม่น้อยกว่า 0.22 เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน 0.20 เมตร ชานพัก กว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร และมีราวบันไดอย่างน้อย 1 ด้าน (ห้ามสร้างบันไดหนีไฟเป็นแบบบันไดเวียน) บันไดหนีไฟ และชานพักส่วนที่อยู่ภายนอกอาคารต้องมีผนังด้านที่บันได พาดผ่านเป็นผนังกันไฟ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 22, 23 และ 24)		
28	บันไดหนีไฟที่อยู่ในอาคารต้องมีอากาศถ่ายเทจากภายนอกอาคารได้ มีช่องระบายอากาศมีพื้นที่รวมกันแต่ละชั้น ไม่น้อยกว่า 1.40 ตารางเมตร เปิดออกสู่ภายนอกหรือมีระบบอัดลมภายใน ช่องบันไดหนีไฟ ที่มีความดันลมขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 38.6 ปาสกาลเมตร ที่ทำงานอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้ ต้องมีผนังกันไฟโดยรอบ ยกเว้น ช่องระบายอากาศ และต้องมีไฟฉุกเฉิน, ป้ายบอกขึ้น, ป้ายบอกทางหนีไฟ ทั้งด้านในและด้านนอกของประตูหนีไฟทุกชั้น ด้วยตัวอักษรที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน มีขนาดไม่เล็กกว่า 10 เซนติเมตร ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟเปิดออกภายนอก และปิดได้เอง กว้างไม่น้อยกว่า 0.90 x 1.90 เมตร และต้องไม่มีธรณีประตู (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 25, 26 และ 27 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 ข้อ 12)		
29	ต้องมีช่องทางเฉพาะสำหรับบุคคลภายนอกเข้าไปบรรเทาสาธารณภัยที่เกิดในอาคารได้ทุกชั้น จะเป็นลิฟต์ดับเพลิงหรือบันไดหนีไฟก็ได้และทุกชั้นต้องมีห้องว่างมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 6.00 ตารางเมตร ติดต่อกับช่องทางนี้และเป็นที่ปลอดภัยไฟและควัน เป็นที่ตั้งของตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิงประจำชั้นของอาคารนั้น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 28)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
30	ต้องมีลาดฟ้าและมีพื้นที่โล่งและว่างขนาด กว้าง x ยาว ไม่น้อยกว่าด้านละ 10.00 เมตร และมีบันไดหนีไฟลงสู่พื้นดิน และต้องจัดให้มีอุปกรณ์ช่วยในการหนีไฟได้โดยปลอดภัย (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 29 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 ข้อ 13)		
31	ต้องมีลิฟต์ดับเพลิงอย่างน้อยหนึ่งชุดที่สามารถจอดได้ทุกชั้นของอาคาร ต้องมีระบบควบคุมพิเศษสำหรับพนักงานดับเพลิง โดยโถงหนีลิฟต์ดับเพลิงทุกชั้นต้องมีผนังหรือประตูทำด้วยวัสดุทนไฟปิดกั้นมิให้เปลวไฟ หรือควันเข้าได้ มีหน้าต่างเปิดออกภายนอกอาคารได้ หรือมีระบบอัดลมภายในห้องโถงหนีลิฟต์ดับเพลิงที่มีความดันลมขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 38.6 ปาสกาลเมตร ที่ทำงานอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 44 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 ข้อ 14)		
32	กระจกที่ใช้ทำผนังภายนอกอาคารต้องเป็นกระจกตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไปประกบกัน โดยมีวัสดุคั่นกลางระหว่างชั้น และยึดกระจกแต่ละชั้นให้ติดแน่นเป็นแผ่นเดียวกัน (Laminated Glass) (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 48 ข้อ 28)		
33	ต้องจัดให้มีผนังหรือประตูที่ทำด้วยวัสดุทนไฟที่สามารถปิดกั้นมิให้เปลวไฟ หรือควันเมื่อเกิดเพลิงไหม้เข้าไปในบริเวณบันไดที่มีใช้บันไดหนีไฟของอาคาร ทั้งนี้ผนังหรือประตูต้องทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 ข้อ 8)		
34	โครงสร้างหลักของอาคารให้ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟที่มีลักษณะและคุณสมบัติเกี่ยวกับการทนไฟตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 60)		
35	อาคารในแต่ละชั้นต้องมีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟและต้องมีแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินเพียงพอที่จะมองเห็นช่องทางหนีไฟได้ชัดเจนขณะเพลิงไหม้ (ดูรายละเอียด เพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 7)		
36	ต้องมีความเข้มของแสงตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 11)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
37	ระบบการระบายอากาศในอาคารจะจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติหรือโดยวิธีกลก็ได้ ในกรณีที่จัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ ห้องในอาคารทุกชนิดทุกประเภทต้องมีประตู หน้าต่าง หรือช่องระบายอากาศด้านติดกับอากาศภายนอกเป็นพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ของห้องนั้น ทั้งนี้ไม่นับรวมพื้นที่ของประตู หน้าต่าง และช่องระบายอากาศที่ติดต่อกับห้องอื่นหรือช่องทางเดินภายในอาคาร ทั้งนี้มิให้ใช้บังคับแก่อาคารหรือสถานที่ที่ใช้เก็บของหรือสินค้า กรณีจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีกลซึ่งใช้กลอุปกรณ์ขับเคลื่อนอากาศกลอุปกรณ์นี้ต้องทำงานตลอดเวลาระหว่างที่ใช้สอยพื้นที่นั้น และการระบายอากาศต้องมีการนำอากาศภายนอกเข้ามาในพื้นที่ไม่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในตารางท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 สำหรับห้องครัวของสถานที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ถ้าได้จัดให้มีการระบายอากาศครอบคลุมแหล่งที่เกิดของกลิ่น คาว หรือก๊าซ ที่ต้องการระบายในขนาดที่เหมาะสมแล้วจะมีอัตราการระบายอากาศในส่วนอื่นของห้องครัวนั้นน้อยกว่าที่กำหนดไว้ในตารางท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 แต่ต้องไม่น้อยกว่า 12 เท่าของปริมาตรของห้องใน 1 ชั่วโมง สถานที่อื่นที่มีได้ระบุไว้ในตาราง ให้ใช้อัตราการระบายอากาศของสถานที่ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับอัตราที่กำหนดไว้ในตารางท้ายกฎกระทรวง กรณีที่จัดให้มีการระบายอากาศด้วยระบบการปรับภาวะอากาศต้องมีการนำอากาศภายนอกเข้ามาในพื้นที่ปรับภาวะอากาศหรือดูดอากาศจากภายในพื้นที่ปรับภาวะอากาศออกไปไม่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 สถานที่อื่นที่มีได้ระบุไว้ในตาราง ให้ใช้อัตราการระบายอากาศของสถานที่ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับอัตราที่กำหนดไว้ในตารางท้ายกฎกระทรวง ตำแหน่งของช่องนำอากาศภายนอกเข้าโดยวิธีกล ต้องห่างจากที่เกิดอากาศเสีย และช่องระบายอากาศทั้งไม่น้อยกว่า 5 เมตร และสูงจากพื้นดินไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร การนำอากาศภายนอกเข้าและการระบายอากาศทั้งโดยวิธีกล ต้องไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ประชาชนผู้อาศัยใกล้เคียง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 12, 13, 14, 15 และ 16)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
38	การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติให้ใช้เฉพาะกับห้องในอาคารที่มีผนังด้านนอกอาคารอย่างน้อย 1 ด้าน โดยเป็นช่องเปิดสู่ภายนอกได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้อง ทั้งนี้ไม่นับรวมพื้นที่ของประตู หน้าต่าง และช่องระบายอากาศที่ติดต่อกับห้องอื่นหรือช่องทางเดินภายในอาคาร (ไม่ใช่บังคับอาคารเก็บสินค้า) (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวงฉบับที่ 50 ข้อ 9)		
39	การระบายอากาศที่มีการปรับภาวะอากาศต้องมีการนำอากาศภายนอกเข้ามาในพื้นที่ปรับภาวะอากาศ หรือดูดอากาศจากภายในพื้นที่ปรับภาวะอากาศออกไปไม่น้อยกว่าอัตราการระบายอากาศตามตารางในกฎกระทรวง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 10)		
40	ตรวจสอบแบบและจำนวนห้องน้ำ ห้องส้วมของอาคารตามกฎกระทรวงที่กำหนดหลักเกณฑ์ห้องน้ำ ห้องส้วม		
41	น้ำเสียต้องผ่านระบบบำบัดน้ำเสีย จนเป็นน้ำทิ้งก่อนระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง และต้องมีการออกแบบและคำนวณรายการบำบัดน้ำเสีย (โดยวิศวกรไม่ต่ำกว่าสามัญวิศวกรสาขาวิศวกรรมสิ่งแวดล้อม) ระบบบำบัดน้ำเสียจะแยกเป็นระบบอิสระเฉพาะอาคารหรือเป็นระบบส่วนกลางก็ได้ น้ำฝนสามารถระบายน้ำทิ้ง โดยไม่ต้องบำบัดน้ำเสีย (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 30, 31, 33, 32, 34 และ 35)		
42	ต้องมีที่เก็บน้ำสำรองที่สามารถจ่ายน้ำในชั่วโมงการใช้น้ำสูงสุดได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง และต้องมีวิธีป้องกันมิให้สิ่งเจือปนเข้าไปในท่อจ่ายน้ำได้ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 36 และ 37)		
43	ต้องจัดให้มีที่พักรวมมูลฝอยห่างจากสถานที่ประกอบอาหารหรือเก็บอาหารไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร และไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ถ้าที่พักรวมมูลฝอยมีขนาดความจุเกิน 3 ลูกบาศก์เมตร ต้องมีปล่องทิ้งมูลฝอย (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 38, 39, 40, 41 และ 42)		
44	บ่อเกรอะ บ่อซึมต้องห่างจากแม่น้ำ คู คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร เว้นแต่ส่วนที่มีระบบกำจัดสิ่งปฏิกูลถูกต้อง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 10)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
45	ในกรณีที่อาคารใดจัดให้มีทางระบายน้ำเพื่อระบายน้ำจากอาคารลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง ทางระบายน้ำนั้นต้องมีลักษณะที่สามารถตรวจสอบและทำความสะอาดได้โดยสะดวก และต้องวางตามแนวตรงที่สุดเท่าที่จะทำได้ โดยต้องมีส่วนลาดเอียงไม่ต่ำกว่า 1 ใน 200 หรือต้องมีส่วนลาดเอียงเพียงพอให้น้ำทิ้งไหลเร็วไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตรต่อวินาที ขนาดของทางระบายน้ำต้องมีความสัมพันธ์กับปริมาณน้ำทิ้งของอาคารนั้น โดยถ้าเป็นทางระบายน้ำแบบท่อปิดต้องมีเส้นผ่านศูนย์กลางภายในไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร โดยต้องมีบ่อพักสำหรับตรวจการระบายน้ำทุกมุมเลี้ยวและทุกระยะไม่เกิน 12 เมตร หรือทุกระยะไม่เกิน 24 เมตร ถ้าทางระบายน้ำแบบท่อปิดนั้นมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางภายในตั้งแต่ 60 เซนติเมตรขึ้นไป ในกรณีที่เป็นทางระบายน้ำแบบอื่นต้องมีความกว้างภายในที่ขอบบนสุดไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 44 ข้อ 9)		
46	พื้นของอาคารที่ต่ำกว่าระดับพื้นดินต้องมีระบบระบายอากาศ กับระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้งตามหมวด 2 และหมวด 3 แยกเป็นอิสระจากระบบระบายอากาศ กับระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้งส่วนเหนือพื้นดิน (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 ข้อ 7)		
47	ต้องจัดให้มีระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพ ให้เป็นน้ำทิ้งที่มีคุณภาพตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ก่อนระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 51 ข้อ 1, 2 และ 3)		
48	ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ โดยมีทางเข้า – ออก 1 ทาง กว้าง 6.00 เมตร ทางเข้า – ออก 2 ทาง กว้าง 3.50 เมตร และขนาดที่จอดรถยนต์ 1 คัน / 240 ตารางเมตร (เขตเทศบาลและเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น) ที่จอดรถยนต์ 1 คัน / 120 ตารางเมตร (เขตกทม.) (ดูรายละเอียดจำนวนที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537)ฯ)		

ตารางที่ 17 หลักเกณฑ์การพิจารณาแบบแปลนอาคารขนาดใหญ่พิเศษ

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
1	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมืองรวม		
2	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม		
3	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎกระทรวงและประกาศกระทรวงมหาดไทย กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง (กรณีอยู่ในพื้นที่ซึ่งกฎหมายดังกล่าวใช้บังคับ)		
4	อาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมี ด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ดินถนนสาธารณะที่มี เขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไป เชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ยาวต่อเนื่องไปจนถึงที่ตั้งอาคารและต้องเป็นที่ว่างเพื่อเป็นทางเข้าออก ของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมใน กฎกระทรวง ฉบับที่ 50 ข้อ 5)		
5	อาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมี ด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ดินถนนสาธารณะที่มี เขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไป เชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร ที่ดิน ด้านที่ติดถนนสาธารณะต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ยาวต่อเนื่องไปจนถึงที่ตั้งอาคารและต้องเป็นที่ว่างเพื่อเป็นทางเข้าออก ของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 ข้อ 5)		
6	ต้องจัดให้มีถนนที่มีการผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ที่ปราศจาก สิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิงเข้าออกได้สะดวก ถนนจะต้อง อยู่ในระยะห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภทริมถนนหรือ ทางหลวงตามข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มี ข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดแนวสร้างหรือขยายถนน ให้บังคับให้เริ่มนับความกว้างของถนนตั้งแต่แนวนั้น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวงฉบับที่ 50 ข้อ 6)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
7	ขอบเขตนอกสุดของอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินผู้อื่นไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ไม่ว่าจะอยู่เหนือพื้นดินหรือต่ำกว่าพื้นดิน ทั้งนี้ไม่รวมส่วนที่เป็นฐานรากของอาคาร อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ ที่ดินที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1 ในกรณีที่มีอาคารอื่น หรือจะมีการก่อสร้างอาคารอื่นใดในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นพื้นที่เดียวกันของการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ ที่ดินที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1 (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 ข้อ 7)		
8	อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะและอาคารอื่นที่มีได้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ร้อยละ 10 (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 ข้อ 7)		
9	การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้มีหน้าที่รับผิดชอบที่สาธาณณะนั้น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 40)		
10	อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ก่อสร้างดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ กว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร ถ้าถนนสาธารณะกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไปแต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ ถ้าถนนสาธารณะกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร ต้องมีส่วนต่ำสุดของกันสาดหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมสูงจากระดับทางเท้า ไม่น้อยกว่า 3.25 เมตร ทั้งนี้ ไม่นับส่วนตบแต่งที่ยื่นจากผนังไม่เกิน 50 เซนติเมตร และต้องมีท่อน้ำจากกันสาดลงสู่ท่อสาธารณะหรือบ่อพัก (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 41 และข้อ 43)		
11	อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้น ไม่น้อยกว่า 12 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 42)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
12	ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ความสูงของอาคารในแนวตั้งวัดจากถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างไปจนถึงส่วนสูงสุดของอาคาร สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 44)		
13	อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 45)		
14	อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 46)		
15	พื้นของอาคารที่ต่ำกว่าระดับพื้นดินห้ามใช้เป็นที่อยู่อาศัย และต้องมีระบบระบายอากาศ กับระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้งแยกเป็นอิสระจากระบบระบายอากาศ กับระบบบำบัดน้ำเสีย และการระบายน้ำทิ้งส่วนเหนือพื้นดิน (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 7 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 ข้อ 7)		
16	พื้นของอาคารที่ต่ำกว่าระดับถนนหน้าอาคารตั้งแต่ชั้น 3 ลงไป หรือต่ำกว่าระดับถนนหน้าอาคารตั้งแต่ 7.00 เมตรลงไป ต้องจัดให้มีระบบลิฟต์บันไดหนีไฟต้องมีระบบแสงสว่างและระบบอัดลมทำงานตลอดเวลา ผนังบันไดหนีไฟต้องเป็นผนังทนไฟ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 8 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 ข้อ 7)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
17	โถงภายในอาคารเป็นช่องเปิดทะลุพื้นของอาคารตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไปและไม่มีผนังปิดล้อม ต้องจัดให้มีระบบควบคุมการแพร่กระจายของควันที่สามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้ ทั้งนี้ เพื่อระบายควันออกสู่ภายนอกอาคารได้อย่างรวดเร็ว (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวงฉบับที่ 50 ข้อ 11)		
18	ห้องในอาคารที่มีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5.00 เมตรขึ้นไป จะทำพื้นชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นชั้นลอยต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละ 40 ของเนื้อที่ห้อง ระยะดิ่งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และระยะดิ่งระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตรด้วย ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 22)		
19	บันไดของอาคารอยู่อาศัยถ้ามีต้องมีย่านอย่างน้อยหนึ่งบันไดที่มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน 3 เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร และต้องมีพื้นหน้าบันไดมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได ในกรณีบันไดที่สูงเกิน 3 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 3 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และชานพักบันไดต้องมี ความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได ระยะดิ่งจากชั้นบันได หรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร บันไดของอาคารที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร และสำหรับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างไม่ถึง 1.50 เมตร ต้องมีบันไดกว้างสุทธิ ไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร อย่างน้อยสองบันได บันไดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของคนจำนวนมาก เช่น ห้องประชุม ห้องบรรยาย มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตรขึ้นไปหรือบันได ห้องรับประทานอาหารหรือสถานบริการที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไปหรือบันไดแต่ละชั้นของอาคารนั้นที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไปต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร อย่างน้อยสองบันได ถ้ามีบันไดเดียวต้องกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
	บันไดที่สูงเกิน 4 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 4 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดกว้างเกิน 2 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน 2 เมตรก็ได้ บันไดต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร และลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันแล้วต้องกว้างไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร และต้องมีราวกันตกบันไดที่กว้างเกิน 6 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร ต้องมีราวบันไดสองข้าง บริเวณจมูกบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น บันไดต้องมีระยะห่างไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น บันไดมีแนวโค้งเกิน 90 องศา จะไม่มีชานพักบันไดก็ได้ แต่ลูกนอนต้องกว้างเฉลี่ยไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร สำหรับบันไดอาคารอยู่อาศัย และกว้างเฉลี่ยไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร สำหรับบันไดอาคารประเภทอื่น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 23, 24, 25 และ 26)		
20	อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปแต่สูงไม่ถึง 23 เมตร หรือสูงสามชั้นและมีดาดฟ้าเหนือพื้นที่สามมีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร ต้องมีบันไดหนีไฟทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง นอกจากบันไดของอาคารตามปกติและต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง บันไดหนีไฟต้องมีความลาดชันน้อยกว่า 60 องศา บันไดหนีไฟภายนอกอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร และผนังส่วนที่บันไดหนีไฟพาดผ่านต้องเป็นผนังทึบและเป็นวัสดุทนไฟ ถ้าบันไดหนีไฟทอดไม่ถึงพื้นที่ชั้นล่างของอาคารต้องมีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยัดหรือหย่อนลงมาจนถึงพื้นที่ชั้นล่างได้ บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร มีผนังทึบที่เป็นวัสดุทนไฟกันโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ และต้องมีช่องระบายอากาศออกสู่ภายนอกอาคารได้ มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.40 ตารางเมตร และต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร ต้องติดอุปกรณ์เปิด ปิดได้เอง และสามารถเปิดออกได้สะดวก ไม่มีธรณีประตู		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
	พื้นหน้าบันไดต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดและอีกด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 27, 28, 29, 30, 31 และ 32)		
21	ต้องมีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าเพื่อการแสงสว่างหรือกำลัง ต้องมีการเดินสายและติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวงหรือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 11)		
22	แผงสวิตช์วงจรย่อยทุกแผงต้องต่อลงดิน ให้เป็นไปตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวงหรือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 12)		
23	อาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉินแยกเป็นอิสระจากระบบอื่น และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน แหล่งจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉิน ต้องสามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้เพียงพอตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (1) จ่ายพลังงานไฟฟ้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสองชั่วโมงสำหรับเครื่องหมายแสดงทางฉุกเฉิน ทางเดิน ห้องโถง บันได และระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ (2) จ่ายพลังงานไฟฟ้าตลอดเวลาที่ใช้งานสำหรับลิฟต์ดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง ห้องช่วยชีวิตฉุกเฉิน ระบบสื่อสาร เพื่อความปลอดภัยของสาธารณะและกระบวนการผลิตทางอุตสาหกรรมที่จะก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตหรือสุขภาพอนามัยเมื่อกระแสไฟฟ้าขัดข้อง กระแสไฟฟ้าที่ใช้กับลิฟต์ดับเพลิงต้องต่อจากแผงสวิตช์ประธานของอาคารเป็นวงจรที่แยกเป็นอิสระจากวงจรทั่วไป วงจรไฟฟ้าสำรองสำหรับลิฟต์ดับเพลิง ต้องมีการป้องกันอันตรายจากเพลิงไหม้อย่างดีพอ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 14 และ 15)		
24	ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อย่างน้อยต้องประกอบด้วยอุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง และอุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติและระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือเพื่อให้อุปกรณ์ส่งสัญญาณทำงาน (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 16)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
25	ต้องมีแบบแปลนระบบไฟฟ้าและรายละเอียดต่าง ๆ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติม ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 17)		
26	ต้องมีระบบป้องกันเพลิงไหม้ ซึ่งประกอบด้วยระบบท่อน้ำดับเพลิงทุกชั้นที่ประกอบด้วยหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิง หัวรับน้ำดับเพลิง และมีที่เก็บน้ำสำรองมีปริมาตรอย่างน้อย 30 ลิตรต่อวินาที (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 18)		
27	ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามชนิดและขนาดที่เหมาะสมสำหรับดับเพลิงที่เกิดจากประเภทของวัสดุที่มีในแต่ละชั้น โดยให้มี 1 เครื่องต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน 45.00 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 19)		
28	ติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติเช่น Sprinkler System หรือเทียบเท่า และต้องมีแบบแปลนของระบบดับเพลิงอัตโนมัติในแต่ละชั้นของอาคารแบบแปลนระบบท่อน้ำต่าง ๆ ในแต่ละชั้นของอาคาร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 20 และ 21)		
29	ต้องจัดให้มีผนังหรือประตูที่ทำด้วยวัสดุทนไฟที่สามารถปิดกั้นมิให้เปลวไฟหรือควันเมื่อเกิดเพลิงไหม้เข้าไปในบริเวณบันไดที่มีใช้บันไดหนีไฟของอาคาร ทั้งนี้ผนังหรือประตูต้องทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 ข้อ 8)		
30	กระจกที่ใช้ทำผนังภายนอกอาคารต้องเป็นกระจกตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไปประกบกันโดยมีวัสดุคั่นกลางระหว่างชั้น และยึดกระจกแต่ละชั้นให้ติดแน่นเป็นแผ่นเดียวกัน (Laminated Glass) (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 48 ข้อ 28)		
31	โครงสร้างหลักของอาคารให้ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟที่มีลักษณะและคุณสมบัติเกี่ยวกับการทนไฟตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 60)		
32	อาคารในแต่ละชั้นต้องมีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟและต้องมีแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินเพียงพอที่จะมองเห็นช่องทางหนีไฟได้ชัดเจนขณะเพลิงไหม้ (ดูรายละเอียด เพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 7)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
33	ต้องมีความเข้มของแสงตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 11)		
34	ระบบการระบายอากาศในอาคารจะจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติหรือโดยวิธีกลก็ได้ ในกรณีที่จัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ ห้องในอาคารทุกชนิดทุกประเภทต้องมีประตู หน้าต่าง หรือช่องระบายอากาศด้านติดกับอากาศภายนอกเป็นพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ของห้องนั้น ทั้งนี้ไม่นับรวมพื้นที่ของประตู หน้าต่าง และช่องระบายอากาศที่ติดต่อกับห้องอื่นหรือช่องทางเดินภายในอาคาร ทั้งนี้มิให้ใช้บังคับแก่อาคารหรือสถานที่ที่ใช้เก็บของหรือสินค้า กรณีจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีกลซึ่งใช้กลอุปกรณ์ขับเคลื่อนอากาศ กลอุปกรณ์นี้ต้องทำงานตลอดเวลาระหว่างที่ใช้สอยพื้นที่นั้น และการระบายอากาศต้องมีการนำอากาศภายนอกเข้ามาในพื้นที่ไม่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในตารางท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 สำหรับห้องครัวของสถานที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ถ้าได้จัดให้มีการระบายอากาศครอบคลุมแหล่งที่เกิดของกลิ่น ควน หรือก๊าซ ที่ต้องการระบายในขนาดที่เหมาะสมแล้วจะมีอัตราการระบายอากาศในส่วนอื่นของห้องครัวนั้นน้อยกว่าที่กำหนดไว้ในตารางท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 แต่ต้องไม่น้อยกว่า 12 เท่าของปริมาตรของห้องใน 1 ชั่วโมง สถานที่อื่นที่มีได้ระบุไว้ในตาราง ให้ใช้อัตราการระบายอากาศของสถานที่ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับอัตราที่กำหนดไว้ในตารางท้ายกฎกระทรวง กรณีจัดให้มีการระบายอากาศด้วยระบบการปรับภาวะอากาศต้องมีการนำอากาศภายนอกเข้ามาในพื้นที่ปรับภาวะอากาศหรือดูดอากาศจากภายในพื้นที่ปรับภาวะอากาศออกไปไม่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในตารางท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 สถานที่อื่นที่มีได้ระบุไว้ในตาราง ให้ใช้อัตราการระบายอากาศของสถานที่ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับอัตราที่กำหนดไว้ในตารางท้ายกฎกระทรวง ตำแหน่งของช่องนำอากาศภายนอกเข้าโดยวิธีกล ต้องห่างจากที่เกิดอากาศเสีย และช่องระบายอากาศทั้งไม่น้อยกว่า 5 เมตร และสูงจากพื้นดินไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร การนำอากาศภายนอกเข้าและการระบายอากาศทั้งโดยวิธีกล ต้องไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ประชาชนผู้อาศัยใกล้เคียง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 12, 13, 14, 15 และ 16)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
35	การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติให้ใช้เฉพาะกับห้องในอาคารที่มีผนังด้านนอกอาคารอย่างน้อย 1 ด้าน โดยเป็นช่องเปิดสู่ภายนอกได้ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้อง ทั้งนี้ไม่นับรวมพื้นที่ของประตู หน้าต่าง และช่องระบายอากาศที่ติดต่อกับห้องอื่นหรือช่องทางเดินภายในอาคาร (ไม่ใช่บังคับอาคารเก็บสินค้า) (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวงฉบับที่ 50 ข้อ 9) ถ้าใช้ระบายอากาศโดยวิธีกลต้องห่างจากที่เกิดอากาศเสียและช่องระบายอากาศที่ไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร และสูงจากพื้นดินไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 16)		
36	การระบายอากาศที่มีการปรับภาวะอากาศต้องมีการนำอากาศภายนอกเข้ามาในพื้นที่ปรับภาวะอากาศ หรือดูดอากาศจากภายในพื้นที่ปรับภาวะอากาศออกไปไม่น้อยกว่าอัตราการระบายอากาศตามตารางในกฎกระทรวง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 10)		
37	ตรวจสอบแบบและจำนวนห้องน้ำ ห้องส้วมของอาคารตามกฎกระทรวงที่กำหนดหลักเกณฑ์ห้องน้ำ ห้องส้วม		
38	น้ำเสียต้องผ่านระบบบำบัดน้ำเสีย จนเป็นน้ำทิ้งก่อนระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง และต้องมีการออกแบบและคำนวณรายการบำบัดน้ำเสีย (โดยวิศวกรไม่ต่ำกว่าสามัญวิศวกรสาขาวิศวกรรมสิ่งแวดล้อม) ระบบบำบัดน้ำเสียจะแยกเป็นระบบอิสระเฉพาะอาคารหรือเป็นระบบส่วนกลางก็ได้ น้ำฝนสามารถระบายน้ำทิ้ง โดยไม่ต้องบำบัดน้ำเสีย (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 30, 31, 33, 32, 34 และ 35)		
39	ต้องมีที่เก็บน้ำสำรองที่สามารถจ่ายน้ำในชั่วโมงใช้น้ำสูงสุดได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง และต้องมีวิธีป้องกันมิให้มีสิ่งเจือปนเข้าไปในท่อจ่ายน้ำได้ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 36 และ 37)		
40	ต้องจัดให้มีที่พักรวมมูลฝอยห่างจากสถานที่ประกอบอาหารหรือเก็บอาหารไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร และไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ถ้าที่พักรวมมูลฝอยมีขนาดความจุเกิน 3 ลูกบาศก์เมตร ต้องมีปล่องทิ้งมูลฝอย (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 38, 39, 40, 41 และ 42)		
41	บ่อเกรอะ บ่อซึมต้องห่างจากแม่น้ำ คู คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร เว้นแต่ส้วมที่มีระบบกำจัดสิ่งปฏิกูลถูกต้อง		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
	(ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 10)		
42	ในกรณีที่อาคารใดจัดให้มีทางระบายน้ำเพื่อระบายน้ำจากอาคารลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง ทางระบายน้ำนั้นต้องมีลักษณะที่สามารถตรวจสอบและทำความสะอาดได้โดยสะดวก และต้องวางตามแนวตรงที่สุดเท่าที่จะทำได้ โดยต้องมีส่วนลาดเอียงไม่ต่ำกว่า 1 ใน 200 หรือต้องมีส่วนลาดเอียงเพียงพอให้น้ำทิ้งไหลเร็วไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตรต่อวินาที ขนาดของทางระบายน้ำต้องมีความสัมพันธ์กับปริมาณน้ำทิ้งของอาคารนั้น โดยถ้าเป็นทางระบายน้ำแบบท่อปิดต้องมีเส้นผ่านศูนย์กลางภายในไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร โดยต้องมีบ่อพักสำหรับตรวจการระบายน้ำทุกมุมเหลี่ยมและทุกระยะไม่เกิน 12 เมตร หรือทุกระยะไม่เกิน 24 เมตร ถ้าทางระบายน้ำแบบท่อปิดนั้นมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางภายในตั้งแต่ 60 เซนติเมตรขึ้นไป ในกรณีที่เป็นทางระบายน้ำแบบอื่นต้องมีความกว้างภายในที่ขอบบนสุดไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 44 ข้อ 9)		
43	พื้นของอาคารที่ต่ำกว่าระดับพื้นดินต้องมีระบบระบายอากาศ กับระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้งตามหมวด 2 และหมวด 3 แยกเป็นอิสระจากระบบระบายอากาศ กับระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้งส่วนเหนือพื้นดิน (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 ข้อ 7)		
44	ต้องจัดให้มีระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพให้เป็นน้ำทิ้งที่มีคุณภาพตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ก่อนระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 51 ข้อ 1, 2 และ 3)		
45	ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ โดยมีทางเข้า – ออก 1 ทาง กว้าง 6.00 เมตร ทางเข้า – ออก 2 ทาง กว้าง 3.50 เมตร และขนาดที่จอดรถยนต์ 1 คัน / 240 ตารางเมตร (เขตเทศบาลและเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น) ที่จอดรถยนต์ 1 คัน / 120 ตารางเมตร (เขตกทม.) (ดูรายละเอียดจำนวนที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537)ฯ)		

ตารางที่ 18 หลักเกณฑ์การพิจารณาแบบแปลนอาคารขนาดใหญ่

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
1	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมืองรวม		
2	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม		
3	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎกระทรวงและประกาศกระทรวงมหาดไทย กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง (กรณีอยู่ในพื้นที่ซึ่งกฎหมายดังกล่าวใช้บังคับ)		
4	การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้มีหน้าที่รับผิดชอบที่สาธาณณะนั้น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 40)		
5	อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ก่อสร้างดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ กว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะ อย่างน้อย 6 เมตร ถ้าถนนสาธารณะกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไปแต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ ถ้าถนนสาธารณะกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร ต้องมีส่วนต่ำสุดของกันสาดหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมสูงจากระดับทางเท้า ไม่น้อยกว่า 3.25 เมตร ทั้งนี้ ไม่นับส่วนตบแต่งที่ยื่นจากผนังไม่เกิน 50 เซนติเมตร และต้องมีท่อน้ำจากกันสาดลงสู่ท่อสาธารณะหรือบ่อพัก (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 41 และข้อ 43)		
6	ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ความสูงของอาคารในแนวตั้งวัดจากถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างไปจนถึงส่วนสูงสุดของอาคาร สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 44)		
7	อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่ เมื่อระยะระหว่างถนนสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 45)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
8	อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่า ต้องไม่เกิน 60 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 46)		
9	การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้ (1) ผนังของอาคารด้านที่มีช่องเปิด หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีช่องเปิด หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังนี้ 1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 4 เมตร 2) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 5 เมตร 3) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 6 เมตร (2) ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังทึบต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีช่องเปิด หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังนี้ 1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูง ไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2 เมตร 2) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3 เมตร 3) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร 4) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร (3) ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังทึบต้องอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังทึบไม่น้อยกว่า 1 เมตร		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
	อาคารที่มีลักษณะตาม 2 และ 3 ผนังของดาดฟ้าของอาคารด้านที่อยู่ใกล้กับอาคารอื่นต้องทำเป็นผนังทึบสูงจากพื้นดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 48 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 61)		
10	ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ ช่องแสงหรือระเบียงของอาคารที่สูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร (ตลอดแนวอาคาร) ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ ช่องแสงหรือระเบียงของอาคารที่สูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร (ตลอดแนวอาคาร) ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดินและสูงได้ไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดแนวเขตที่ดินหรืออยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร ต้องสร้างเป็นผนังทึบ และดาดฟ้าของอาคารด้านนั้นต้องทำผนังทึบสูงจากดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร และกรณีก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 50)		
11	อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ (1) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร (2) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1) (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 33)		
12	บันไดของอาคารอยู่อาศัยถ้ามีต้องมียางน้อยหนึ่งบันไดที่มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน 3 เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร และต้องมีพื้นหน้าบันไดมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได ในกรณีบันไดที่สูงเกิน 3 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 3 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และชานพักบันไดต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได ระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
	บันไดของอาคารที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร และสำหรับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างไม่ถึง 1.50 เมตร ต้องมีบันไดกว้างสุทธิ ไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร อย่างน้อยสองบันได บันไดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของคนจำนวนมาก เช่น ห้องประชุม ห้องบรรยาย มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตรขึ้นไปหรือบันไดห้องรับประทานอาหารหรือสถานบริการที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไปหรือบันไดแต่ละชั้นของอาคารนั้นที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไปต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร อย่างน้อยสองบันได ถ้ามีบันไดเดียวต้องกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร บันไดที่สูงเกิน 4 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 4 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่า ความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดกว้างเกิน 2 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน 2 เมตรก็ได้ บันไดต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร และลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันได เหลื่อมกันแล้วต้องกว้างไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร และต้องมีราวกันตก บันไดที่กว้างเกิน 6 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร ต้องมีราวบันไดสองข้าง บริเวณจมูกบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น บันไดต้องมีระยะห่างไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น บันไดมีแนวโค้งเกิน 90 องศา จะไม่มีชานพักบันไดก็ได้ แต่ลูกนอนต้องกว้างเฉลี่ยไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร สำหรับบันไดอาคารอยู่อาศัย และกว้างเฉลี่ยไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร สำหรับบันไดอาคารประเภทอื่น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 23, 24, 25 และ 26)		
13	อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปแต่สูงไม่ถึง 23 เมตร หรือสูงสามชั้นและมีดาดฟ้าเหนือพื้นที่สามมีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร ต้องมีบันไดหนีไฟทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง นอกจากบันไดของอาคารตามปกติและต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง บันไดหนีไฟต้องมีความลาดชันน้อยกว่า 60 องศา		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
	บันไดหนีไฟภายนอกอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร และผนังส่วนที่บันไดหนีไฟพาดผ่านต้องเป็นผนังทึบและเป็นวัสดุทนไฟ ถ้าวานบันไดหนีไฟทอดไม่ถึงพื้นชั้นล่างของอาคารต้องมีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยัดหรือหย่อนลงมาจนถึงพื้นชั้นล่างได้ บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร มีผนังทึบที่เป็นวัสดุทนไฟกันโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ และต้องมีช่องระบายอากาศออกสู่ภายนอกอาคารได้ มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.40 ตารางเมตร และต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร ต้องติดอุปกรณ์เปิด ปิดได้เอง และสามารถเปิดออกได้สะดวก ไม่มีธรณีประตู พื้นหน้าบันไดต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดและอีกด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 27, 28, 29, 30, 31 และ 32)		
14	กระจกที่ใช้ทำผนังภายนอกอาคารต้องเป็นกระจกตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไปประกบกัน โดยมีวัสดุคั่นกลางระหว่างชั้น และยึดกระจกแต่ละชั้นให้ติดแน่นเป็นแผ่นเดียวกัน (Laminated Glass) (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 48 ข้อ 28)		
15	โครงสร้างหลักของอาคารให้ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟที่มีลักษณะและคุณสมบัติเกี่ยวกับการทนไฟตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 60)		
16	ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงมือถือชั้นละ 1 เครื่อง / 1,000 ตารางเมตร ทุกกระยะ ไม่เกิน 45 เมตร และไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง (ดูรายละเอียดตารางเครื่องดับเพลิงทำกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 3)		
17	อาคารที่มีความสูงตั้งแต่สามชั้นขึ้นไปและอาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร ต้องมีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟ และต้องมีแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินเพียงพอที่จะมองเห็นช่องทางหนีไฟได้ชัดเจนขณะเพลิงไหม้ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 7)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
18	ต้องมีความเข้มของแสงตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 11)		
19	ระบบการระบายอากาศในอาคารจะจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติหรือโดยวิธีกลก็ได้ ในกรณีที่จัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ ห้องในอาคารทุกชนิดทุกประเภทต้องมีประตู หน้าต่าง หรือช่องระบายอากาศด้านติดกับอากาศภายนอกเป็นพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ของห้องนั้น ทั้งนี้ไม่นับรวมพื้นที่ของประตู หน้าต่าง และช่องระบายอากาศที่ติดต่อกับห้องอื่นหรือช่องทางเดินภายในอาคาร ทั้งนี้มิให้ใช้บังคับแก่อาคารหรือสถานที่ที่ใช้เก็บของหรือสินค้า กรณีจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีกลซึ่งใช้กลอุปกรณ์ขับเคลื่อนอากาศ กลอุปกรณ์นี้ต้องทำงานตลอดเวลาระหว่างที่ใช้สอยพื้นที่นั้น และการระบายอากาศต้องมีการนำอากาศภายนอกเข้ามาในพื้นที่ไม่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในตารางท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 สำหรับห้องครัวของสถานที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ถ้าได้จัดให้มีการระบายอากาศครอบคลุมแหล่งที่เกิดของกลิ่น ควน หรือก๊าซ ที่ต้องการระบายในขนาดที่เหมาะสมแล้วจะมีอัตราการระบายอากาศในส่วนอื่นของห้องครัวนั้นน้อยกว่าที่กำหนดไว้ในตารางท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 แต่ต้องไม่น้อยกว่า 12 เท่าของปริมาตรของห้องใน 1 ชั่วโมง สถานที่อื่นที่มีได้ระบุไว้ในตาราง ให้ใช้อัตราการระบายอากาศของสถานที่ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับอัตราที่กำหนดไว้ในตารางท้ายกฎกระทรวง กรณีที่จัดให้มีการระบายอากาศด้วยระบบการปรับภาวะอากาศต้องมีการนำอากาศภายนอกเข้ามาในพื้นที่ปรับภาวะอากาศหรือดูดอากาศจากภายในพื้นที่ปรับภาวะอากาศออกไปไม่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในตารางท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 สถานที่อื่นที่มีได้ระบุไว้ในตาราง ให้ใช้อัตราการระบายอากาศของสถานที่ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับอัตราที่กำหนดไว้ในตารางท้ายกฎกระทรวง ตำแหน่งของช่องนำอากาศภายนอกเข้าโดยวิธีกล ต้องห่างจากที่เกิดอากาศเสีย และช่องระบายอากาศทั้งไม่น้อยกว่า 5 เมตร และสูงจากพื้นดินไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร การนำอากาศภายนอกเข้าและการระบายอากาศทั้งโดยวิธีกล ต้องไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ประชาชนผู้อาศัยใกล้เคียง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 12, 13, 14, 15 และ 16)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
20	ตรวจสอบแบบและจำนวนห้องน้ำ ห้องส้วมของอาคารตามกฎหมายกระทรวงที่กำหนดหลักเกณฑ์ห้องน้ำ ห้องส้วม		
21	บ่อเกรอะ บ่อซึมต้องห่างจากแม่น้ำ คู คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร เว้นแต่ส้วมที่มีระบบกำจัดสิ่งปฏิกูลถูกต้อง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 10)		
22	ในกรณีที่อาคารใดจัดให้มีทางระบายน้ำเพื่อระบายน้ำจากอาคารลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง ทางระบายน้ำนั้นต้องมีลักษณะที่สามารถตรวจสอบและทำความสะอาดได้โดยสะดวก และต้องวางตามแนวตรงที่สุดเท่าที่จะทำได้ โดยต้องมีส่วนลาดเอียงไม่ต่ำกว่า 1 ใน 200 หรือต้องมีส่วนลาดเอียงเพียงพอให้น้ำทิ้งไหลเร็วไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตรต่อวินาที ขนาดของทางระบายน้ำต้องมีความสัมพันธ์กับปริมาณน้ำทิ้งของอาคารนั้น โดยถ้าเป็นทางระบายน้ำแบบท่อปิดต้องมีเส้นผ่านศูนย์กลางภายในไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร โดยต้องมีบ่อพักสำหรับตรวจการระบายน้ำทุกมุมเหลี่ยมและทุกระยะไม่เกิน 12 เมตร หรือทุกระยะไม่เกิน 24 เมตร ถ้าทางระบายน้ำแบบท่อปิดนั้นมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางภายในตั้งแต่ 60 เซนติเมตรขึ้นไป ในกรณีที่เส้นทางระบายน้ำแบบอื่นต้องมีความกว้างภายในที่ขอบบนสุดไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 44 ข้อ 9)		
23	ต้องจัดให้มีระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพให้เป็นน้ำทิ้งที่มีคุณภาพตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ก่อนระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 51 ข้อ 1 2 และ 3)		
24	ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ โดยมีทางเข้า – ออก 1 ทาง กว้าง 6.00 เมตร ทางเข้า – ออก 2 ทาง กว้าง 3.50 เมตร และขนาดที่จอดรถยนต์ 1 คัน / 240 ตารางเมตร (เขตเทศบาลและเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น) ที่จอดรถยนต์ 1 คัน / 120 ตารางเมตร (เขตกทม.) (ดูรายละเอียดจำนวนที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537)ฯ)		

ตารางที่ 19 หลักเกณฑ์การพิจารณาแบบแปลนอาคารสำนักงาน

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
1	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมืองรวม		
2	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม		
3	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎกระทรวงและประกาศกระทรวงมหาดไทย กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง (กรณีอยู่ในพื้นที่ซึ่งกฎหมายดังกล่าวใช้บังคับ)		
4	การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้มีหน้าที่รับผิดชอบที่สาธาณณะนั้น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 40)		
5	อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ก่อสร้างดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ กว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะ อย่างน้อย 6 เมตร ถ้าถนนสาธารณะกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไปแต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ ถ้าถนนสาธารณะกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร ต้องมีส่วนต่ำสุดของกันสาดหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมสูงจากระดับทางเท้า ไม่น้อยกว่า 3.25 เมตร ทั้งนี้ ไม่นับส่วนตบแต่งที่ยื่นจากผนังไม่เกิน 50 เซนติเมตร และต้องมีที่อน้ำจากกันสาดลงสู่ท่อสาธารณะหรือบ่อพัก (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 41 และข้อ 43)		
6	อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้น ไม่น้อยกว่า 12 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 42)		
7	ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ความสูงของอาคารในแนวตั้งวัดจากถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างไปจนถึงส่วนสูงสุดของอาคาร สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 44)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
8	อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวนอนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 45)		
9	อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวนอนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 46)		
10	การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกันให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้ (1) ผนังของอาคารด้านที่มีช่องเปิด หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีช่องเปิด หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังนี้ 1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 4 เมตร 2) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 5 เมตร 3) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 6 เมตร (2) ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังทึบต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีช่องเปิด หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังนี้ 1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูง ไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2 เมตร 2) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3 เมตร 3) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
	4) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร (3) ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังที่ติดอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังที่ติดอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังที่ติดอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังที่ติดอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร อาคารที่มีลักษณะตาม 2 และ 3 ผนังของดาดฟ้าของอาคารด้านที่อยู่ใกล้กับอาคารอื่นต้องทำเป็นผนังที่ติดอยู่ห่างจากพื้นดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 48 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 61)		
11	ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ ช่องแสงหรือระเบียงของอาคารที่สูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร (ตลอดแนวอาคาร) ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ ช่องแสงหรือระเบียงของอาคารที่สูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร (ตลอดแนวอาคาร) ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดินและสูงได้ไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดแนวเขตที่ดินหรืออยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร ต้องสร้างเป็นผนังที่ติด และดาดฟ้าของอาคารด้านนั้นต้องทำผนังที่ติดอยู่ห่างจากดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร และกรณีก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 50)		
12	อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 33)		
13	ช่องทางเดินภายในอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 21)		
14	ห้องในอาคารที่มีระยะดังระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5.00 เมตรขึ้นไป จะทำพื้นชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นชั้นลอยต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละ 40 ของเนื้อที่ห้อง ระยะดังระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และระยะดังระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
	2.40 เมตรด้วย ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะดังระหว่างพื้นถึงเพดาน ไม่น้อยกว่า 2 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 22)		
15	บันไดของอาคารที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร และสำหรับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างไม่ถึง 1.50 เมตร ต้องมีบันไดกว้างสุทธิ ไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร อย่างน้อยสองบันได บันไดที่สูงเกิน 4 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 4 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และระยะดังจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่า ความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดกว้างเกิน 2 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน 2 เมตรก็ได้ บันไดต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร และลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ชั้นบันไดเหลื่อมกันแล้วต้องกว้างไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร และต้องมีราวกันตก บันไดที่กว้างเกิน 6 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร ต้องมีราวบันไดสองข้าง บริเวณมุมบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น บันไดต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร และลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ชั้นบันไดเหลื่อมกันแล้วต้องกว้างไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร และต้องมีราวกันตก บันไดที่กว้างเกิน 6 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร ต้องมีราวบันไดสองข้าง บริเวณมุมบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น บันไดต้องมีระยะห่างไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ใกล้สุดบนพื้นชั้นนั้น บันไดมีแนวโค้งเกิน 90 องศา จะไม่มีชานพักบันไดก็ได้ แต่ลูกนอนต้องกว้างเฉลี่ยไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 24, 25 และ 26)		
16	อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปแต่สูงไม่ถึง 23 เมตร หรือสูงสามชั้นและมีดาดฟ้าเหนือพื้นที่สามมีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร ต้องมีบันไดหนีไฟทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง นอกจากบันไดของอาคารตามปกติและต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง บันไดหนีไฟต้องมีความลาดชันน้อยกว่า 60 องศา		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
	บันไดหนีไฟภายนอกอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร และผนังส่วนที่บันไดหนีไฟพาดผ่านต้องเป็นผนังทึบและเป็นวัสดุทนไฟ ถ้าวบันไดหนีไฟทอดไม่ถึงพื้นชั้นล่างของอาคารต้องมีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยึดหรือหย่อนลงมาจนถึงพื้นชั้นล่างได้ บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร มีผนังทึบที่เป็นวัสดุทนไฟกันโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ และต้องมีช่องระบายอากาศออกสู่ภายนอกอาคารได้ มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.40 ตารางเมตร และต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอ ทั้งกลางวันและกลางคืน ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร ต้องติดอุปกรณ์เปิด ปิดได้เอง และสามารถเปิดออกได้สะดวก ไม่มีธรณีประตู พื้นหน้าบันไดต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดและอีกด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 27, 28, 29, 30, 31 และ 32)		
17	สำนักงานที่เป็นอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารขนาดใหญ่ กระจกที่ใช้ทำผนังภายนอกอาคารต้องเป็นกระจกตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไปประกบกัน โดยมีวัสดุคั่นกลางระหว่างชั้น และยึดกระจกแต่ละชั้นให้ติดแน่นเป็นแผ่นเดียวกัน (Laminated Glass) (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 48 ข้อ 28)		
18	โครงสร้างหลักของอาคารให้ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟที่มีลักษณะและคุณสมบัติเกี่ยวกับการทนไฟตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 60)		
19	ต้องมีความเข้มของแสงตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 11)		
20	ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงมือถือชั้นละ 1 เครื่อง / 1,000 ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน 45 เมตร และไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง (ดูรายละเอียดตารางเครื่องดับเพลิงท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 3)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
21	อาคารสำนักงานที่เป็นตึกแถว ห้องแถว บ้านแถวที่มีความสูงเกิน 2 ชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อยู่ในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกชั้น และทุกคูหา ตึกแถว ห้องแถว บ้านแถว และบ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อยู่ในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกคูหา (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 4)		
22	อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกัน 2,000 ตารางเมตร ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น เว้นแต่อาคารห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว และบ้านแฝดที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 5)		
23	อาคารที่มีความสูงตั้งแต่สามชั้นขึ้นไปและอาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร ต้องมีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟ และต้องมีแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินเพียงพอที่จะมองเห็นช่องทางหนีไฟได้ชัดเจนขณะเพลิงไหม้ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 7)		
24	ระบบการระบายอากาศในอาคารจะจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติหรือโดยวิธีกลก็ได้ ในกรณีจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ ห้องในอาคารทุกชนิดทุกประเภทต้องมีประตู หน้าต่าง หรือช่องระบายอากาศด้านติดกับอากาศภายนอกเป็นพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ของห้องนั้น ทั้งนี้ไม่นับรวมพื้นที่ของประตู หน้าต่าง และช่องระบายอากาศที่ติดต่อกับห้องอื่นหรือช่องทางเดินภายในอาคาร ทั้งนี้มิให้ใช้บังคับแก่อาคารหรือสถานที่ที่ใช้เก็บของหรือสินค้า กรณีจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีกลซึ่งใช้กลอุปกรณ์ขับเคลื่อนอากาศ กลอุปกรณ์นี้ต้องทำงานตลอดเวลาระหว่างที่ใช้สอยพื้นที่นั้น และการระบายอากาศต้องมีการนำอากาศภายนอกเข้ามาในพื้นที่ไม่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในตารางท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 สำหรับห้องครัวของสถานที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ถ้าได้จัดให้มีการระบายอากาศครอบคลุมแหล่งที่เกิดของกลิ่น ควัน หรือก๊าซ ที่ต้องการระบายในขนาดที่เหมาะสมแล้วจะมีอัตราการระบายอากาศในส่วนอื่นของห้องครัวนั้นน้อยกว่าที่กำหนดไว้ในตารางท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 แต่ต้องไม่น้อยกว่า 12 เท่าของปริมาตรของห้องใน 1 ชั่วโมง สถานที่อื่นที่มีได้ระบุไว้ในตาราง ให้ใช้อัตราการระบาย		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
	อากาศของสถานที่ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับอัตราที่กำหนดไว้ในตารางท้ายกฎกระทรวง กรณีที่ทำให้มีการระบายอากาศด้วยระบบการปรับภาวะอากาศต้องมีการนำอากาศภายนอกเข้ามาในพื้นที่ปรับภาวะอากาศหรือดูดอากาศจากภายในพื้นที่ปรับภาวะอากาศออกไปไม่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 สถานที่อื่นที่มีได้ระบุไว้ในตารางให้ใช้อัตราการระบายอากาศของสถานที่ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับอัตราที่กำหนดไว้ในตารางท้ายกฎกระทรวง ตำแหน่งของช่องนำอากาศภายนอกเข้าโดยวิธีกล ต้องห่างจากที่เกิดอากาศเสีย และช่องระบายอากาศทั้งไม่น้อยกว่า 5 เมตร และสูงจากพื้นดินไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร การนำอากาศภายนอกเข้าและการระบายอากาศทั้งโดยวิธีกล ต้องไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ประชาชนผู้อาศัยใกล้เคียง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 12, 13, 14, 15 และ 16)		
25	ตรวจสอบแบบและจำนวนห้องน้ำ ห้องส้วมของอาคารตามกฎกระทรวงที่กำหนดหลักเกณฑ์ห้องน้ำ ห้องส้วม		
26	บ่อเกรอะ บ่อซึมต้องห่างจากแม่น้ำ คู คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร เว้นแต่ส้วมที่มีระบบกำจัดสิ่งปฏิกูลถูกต้อง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 10)		
27	ในกรณีที่อาคารใดจัดให้มีทางระบายน้ำเพื่อระบายน้ำจากอาคารลงสู่แหล่งรองรับน้ำทั้งทางระบายน้ำนั้นต้องมีลักษณะที่สามารถตรวจสอบและทำความสะอาดได้โดยสะดวก และต้องวางตามแนวตรงที่สุดเท่าที่จะทำได้ โดยต้องมีส่วนลาดเอียงไม่ต่ำกว่า 1 ใน 200 หรือต้องมีส่วนลาดเอียงเพียงพอให้น้ำทิ้งไหลเร็วไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตรต่อวินาที ขนาดของทางระบายน้ำต้องมีความสัมพันธ์กับปริมาณน้ำทิ้งของอาคารนั้น โดยถ้าเป็นทางระบายน้ำแบบท่อปิดต้องมีเส้นผ่านศูนย์กลางภายในไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร โดยต้องมีบ่อพักสำหรับตรวจการระบายน้ำทุกมุมเลี้ยวและทุกระยะไม่เกิน 12 เมตร หรือทุกระยะไม่เกิน 24 เมตร ถ้าทางระบายน้ำแบบท่อปิดนั้นมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางภายในตั้งแต่ 60 เซนติเมตรขึ้นไป ในกรณีที่เป็นทางระบายน้ำแบบอื่นต้องมีความกว้างภายในที่ขอบบนสุดไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 44 ข้อ 9)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
28	ต้องจัดให้มีระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพให้เป็นน้ำทิ้งที่มีคุณภาพตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ก่อนระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 51 ข้อ 1, 2 และ 3)		
29	ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ โดยมีทางเข้า – ออก 1 ทาง กว้าง 6.00 เมตร ทางเข้า – ออก 2 ทาง กว้าง 3.50 เมตร และขนาดที่จอดรถยนต์ 1 คัน / 240 ตารางเมตร (เขตเทศบาลและเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น) ที่จอดรถยนต์ 1 คัน / 120 ตารางเมตร (เขตกทม.) (ดูรายละเอียดจำนวนที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537)ฯ)		

ตารางที่ 20 หลักเกณฑ์การพิจารณาแบบแปลนอาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
1	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมืองรวม		
2	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม		
3	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎกระทรวงและประกาศกระทรวงมหาดไทย กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง (กรณีอยู่ในพื้นที่ซึ่งกฎหมายดังกล่าวใช้บังคับ)		
4	การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้มีหน้าที่รับผิดชอบที่สาธาณณะนั้น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 40)		
5	อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ก่อสร้างดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ กว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะ อย่างน้อย 6 เมตร ถ้าถนนสาธารณะกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไปแต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ ถ้าถนนสาธารณะกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร ต้องมีส่วนต่ำสุดของกันสาดหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมสูงจากระดับทางเท้า ไม่น้อยกว่า 3.25 เมตร ทั้งนี้ ไม่นับส่วนตบแต่งที่ยื่นจากผนังไม่เกิน 50 เซนติเมตร และต้องมีท่อน้ำจากกันสาดลงสู่ท่อสาธารณะหรือบ่อพัก		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
	(ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 41 และข้อ 43)		
6	อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้น ไม่น้อยกว่า 12 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 42)		
7	ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ความสูงของอาคารในแนวตั้งวัดจากถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างไปจนถึงส่วนสูงสุดของอาคาร สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 44)		
8	อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่ เมื่อระยะระหว่างถนนสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 45)		
9	อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่า ต้องไม่เกิน 60 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 46)		
10	การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกันให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้ (1) ผนังของอาคารด้านที่มีช่องเปิด หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีช่องเปิด หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังนี้ 1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 4 เมตร		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
	2) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 5 เมตร 3) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 6 เมตร (2) ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังทึบต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีช่องเปิด หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังนี้ 1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูง ไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2 เมตร 2) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3 เมตร 3) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร 4) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร (3) ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังทึบต้องอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังทึบไม่น้อยกว่า 1 เมตร อาคารที่มีลักษณะตาม 2 และ 3 ผนังของดาดฟ้าของอาคารด้านที่อยู่ใกล้กับอาคารอื่นต้องทำเป็นผนังทึบสูงจากพื้นดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 48 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 61)		
11	ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ ช่องแสงหรือระเบียงของอาคารที่สูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร (ตลอดแนวอาคาร) ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ ช่องแสงหรือระเบียงของอาคารที่สูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร (ตลอดแนวอาคาร) ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดินและสูงได้ไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดแนวเขตที่ดินหรืออยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร ต้องสร้างเป็นผนังทึบ และดาดฟ้า		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
	ของอาคารด้านนั้นต้องทำผนังทึบสูงจากคานฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร และกรณีก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 50)		
12	อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 33)		
13	ครัวในอาคารต้องมีพื้นและผนังต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ส่วนฝาและเพดานหากไม่ได้ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟก็ให้บุด้วยวัสดุทนไฟ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 18)		
14	อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 19)		
15	ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 20)		
16	ช่องทางเดินภายในอาคารอยู่อาศัยต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร และอาคารอยู่อาศัยรวมต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร (ดูรายละเอียด เพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 21)		
17	ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย และช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีระยะดิ่งวัดจากพื้นถึงพื้นไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร ห้องในอาคารที่มีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5.00 เมตรขึ้นไป จะทำพื้นชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นชั้นลอยต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละ 40 ของเนื้อที่ห้อง ระยะดิ่งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และระยะดิ่งระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตรด้วย ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2 เมตร หมายเหตุ ในกรณีชั้นใต้หลังคา ระยะดิ่งวัดจากพื้นถึงยอดฝ้ายอดผนัง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 22)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
18	บันไดของอาคารที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร และสำหรับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างไม่ถึง 1.50 เมตร ต้องมีบันไดกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร อย่างน้อยสองบันได บันไดของแต่ละชั้นของอาคารนั้นที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร อย่างน้อยสองบันได ถ้ามีบันไดเดียวต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร บันไดที่สูงเกิน 4 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 4 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่า ความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดกว้างเกิน 2 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน 2 เมตรก็ได้ บันไดต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร และลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันแล้วต้องกว้างไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร และต้องมีราวกันตก บันไดที่กว้างเกิน 6 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร ต้องมีราวบันไดสองข้าง บริเวณมุมกบ้นไดต้องมีวัสดุกันลื่น บันไดต้องมีระยะห่างไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น บันไดมีแนวโค้งเกิน 90 องศา จะไม่มีชานพักบันไดก็ได้ แต่ลูกนอนต้องกว้างเฉลี่ยไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 24, 25 และ 26)		
19	อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปแต่สูงไม่ถึง 23 เมตร หรือสูงสามชั้นและมีดาดฟ้าเหนือพื้นที่สามมีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร ต้องมีบันไดหนีไฟทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง นอกจากบันไดของอาคารตามปกติและต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง บันไดหนีไฟต้องมีความลาดชันน้อยกว่า 60 องศา บันไดหนีไฟภายนอกอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร และผนังส่วนที่บันไดหนีไฟพาดผ่านต้องเป็นผนังทึบและเป็นวัสดุทนไฟ ถ้าบันไดหนีไฟทอดไม่ถึงพื้นชั้นล่างของอาคารต้องมีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยัดหรือหย่อนลงมาจนถึงพื้นชั้นล่างได้		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
	บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร มีผนังที่ป็นวัสดุทนไฟกันโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ และต้องมีช่องระบายอากาศออกสู่ภายนอกอาคารได้ มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.40 ตารางเมตร และต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอ ทั้งกลางวันและกลางคืน ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร ต้องติดอุปกรณ์เปิด ปิดได้เอง และสามารถเปิดออกได้สะดวก ไม่มีธรณีประตู พื้นหน้าบันไดต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดและอีกด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 27, 28, 29, 30, 31 และ 32)		
20	อาคารอยู่อาศัยและอาคารอยู่อาศัยรวมที่ที่เป็นอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารขนาดใหญ่ กระจกที่ใช้ทำผนังภายนอกอาคารต้องเป็นกระจกตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไปประกบกัน โดยมีวัสดุคั่นกลางระหว่างชั้น และยึดกระจกแต่ละชั้นให้ติดแน่นเป็นแผ่นเดียวกัน (Laminated Glass) (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 48 ข้อ 28)		
21	โครงสร้างหลักของอาคารให้ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟที่มีลักษณะและคุณสมบัติเกี่ยวกับการทนไฟตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 60)		
22	อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวมที่เป็นตึกแถว ห้องแถว บ้านแถว ที่มีความสูงเกิน 2 ชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อยู่ในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกชั้นและทุกคูหา ตึกแถว ห้องแถว บ้านแถว และบ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อยู่ในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกคูหา (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 4)		
23	อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกัน 2,000 ตารางเมตร ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น เว้นแต่อาคารห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว และบ้านแฝดที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 5)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
24	อาคารที่มีความสูงตั้งแต่สามชั้นขึ้นไปและอาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร ต้องมีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟ และต้องมีแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินเพียงพอที่จะมองเห็นช่องทางหนีไฟได้ชัดเจนขณะเพลิงไหม้ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 7)		
25	ต้องมีความเข้มของแสงตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 11)		
26	ระบบการระบายอากาศในอาคารจะจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติหรือโดยวิธีกลก็ได้ ในกรณีจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ ห้องในอาคารทุกชนิดทุกประเภทต้องมีประตู หน้าต่าง หรือช่องระบายอากาศด้านติดกับอากาศภายนอกเป็นพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ของห้องนั้น ทั้งนี้ไม่นับรวมพื้นที่ของประตู หน้าต่าง และช่องระบายอากาศที่ติดต่อกับห้องอื่นหรือช่องทางเดินภายในอาคาร ทั้งนี้ให้ใช้บังคับแก่อาคารหรือสถานที่ที่ใช้เก็บของหรือสินค้า กรณีจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีกลซึ่งใช้กลอุปกรณ์ขับเคลื่อนอากาศกลอุปกรณ์นี้ต้องทำงานตลอดเวลาระหว่างที่ใช้สอยพื้นที่นั้น และการระบายอากาศต้องมีการนำอากาศภายนอกเข้ามาในพื้นที่ไม่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในตารางท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 สำหรับห้องครัวของสถานที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ถ้าได้จัดให้มีการระบายอากาศครอบคลุมแหล่งที่เกิดของกลิ่น ควัน หรือก๊าซ ที่ต้องการระบายในขนาดที่เหมาะสมแล้วจะมีอัตราการระบายอากาศในส่วนอื่นของห้องครัวนั้นน้อยกว่าที่กำหนดไว้ในตารางท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 แต่ต้องไม่น้อยกว่า 12 เท่าของปริมาตรของห้องใน 1 ชั่วโมง สถานที่อื่นที่มีได้ระบุไว้ในตาราง ให้ใช้อัตราการระบายอากาศของสถานที่ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับอัตราที่กำหนดไว้ในตารางท้ายกฎกระทรวง กรณีจัดให้มีการระบายอากาศด้วยระบบการปรับภาวะอากาศต้องมีการนำอากาศภายนอกเข้ามาในพื้นที่ปรับภาวะอากาศหรือดูดอากาศจากภายในพื้นที่ปรับภาวะอากาศออกไปไม่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในตารางท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 สถานที่อื่นที่มีได้ระบุไว้ในตาราง ให้ใช้อัตราการระบายอากาศของสถานที่ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับอัตราที่กำหนดไว้ในตารางท้ายกฎกระทรวง ตำแหน่งของช่องนำอากาศภายนอกเข้าโดยวิธีกล ต้องห่างจากที่เกิดอากาศเสีย และช่องระบายอากาศทั้งไม่น้อยกว่า 5 เมตร และสูงจากพื้นดินไม่น้อยกว่า		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
	1.50 เมตร การนำอากาศภายนอกเข้าและการระบายอากาศทิ้งโดยวิธีกล ต้องไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ประชาชนผู้อาศัยใกล้เคียง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 12, 13, 14, 15 และ 16)		
27	ตรวจสอบแบบและจำนวนห้องน้ำ ห้องส้วมของอาคารตามกฎกระทรวงที่กำหนดหลักเกณฑ์ห้องน้ำ ห้องส้วม		
28	บ่อเกรอะ บ่อซึมต้องห่างจากแม่น้ำ คู คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร เว้นแต่ส้วมที่มีระบบกำจัดสิ่งปฏิกูลถูกต้อง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมใน กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 10)		
29	ในกรณีที่อาคารใดจัดให้มีทางระบายน้ำเพื่อระบายน้ำจากอาคารลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งทางระบายน้ำนั้นต้องมีลักษณะที่สามารถตรวจสอบและทำความสะอาดได้โดยสะดวก และต้องวางตามแนวตรงที่สุดเท่าที่จะทำได้ โดยต้องมีส่วนลาดเอียงไม่ต่ำกว่า 1 ใน 200 หรือต้องมีส่วนลาดเอียงเพียงพอให้น้ำทิ้งไหลเร็วไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตรต่อวินาที ขนาดของทางระบายน้ำต้องมีความสัมพันธ์กับปริมาณน้ำทิ้งของอาคารนั้น โดยถ้าเป็นทางระบายน้ำแบบท่อปิดต้องมีเส้นผ่านศูนย์กลางภายในไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร โดยต้องมีบ่อพักสำหรับตรวจการระบายน้ำทุกมุมเหลี่ยมและทุกระยะไม่เกิน 12 เมตร หรือทุกระยะไม่เกิน 24 เมตร ถ้าทางระบายน้ำแบบท่อปิดนั้นมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางภายในตั้งแต่ 60 เซนติเมตรขึ้นไป ในกรณีที่เป็นทางระบายน้ำแบบอื่นต้องมีความกว้างภายในที่ขอบบนสุดไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 44 ข้อ 9)		
30	ต้องจัดให้มีระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพให้เป็นน้ำทิ้งที่มีคุณภาพตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ก่อนระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 51 ข้อ 1, 2 และ 3)		
31	ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ โดยมีทางเข้า – ออก 1 ทาง กว้าง 6.00 เมตร ทางเข้า – ออก 2 ทาง กว้าง 3.50 เมตร และขนาดที่จอดรถยนต์ 1 คัน / 240 ตารางเมตร (เขตเทศบาลและเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น) ที่จอดรถยนต์ 1 คัน / 120 ตารางเมตร (เขตกทม.) (ดูรายละเอียดจำนวนที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537)ฯ)		

ตารางที่ 21 หลักเกณฑ์การพิจารณาแบบแปลนก่อสร้างอาคารโรงงาน

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
1	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมืองรวม		
2	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม		
3	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎกระทรวงและประกาศกระทรวงมหาดไทย กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง (กรณีอยู่ในพื้นที่ซึ่งกฎหมายดังกล่าวใช้บังคับ)		
4	การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้มีหน้าที่รับผิดชอบที่สาธาณณะนั้น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 40)		
5	อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ก่อสร้างดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ กว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะ อย่างน้อย 6 เมตร ถ้าถนนสาธารณะกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไปแต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ ถ้าถนนสาธารณะกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร ต้องมีส่วนต่ำสุดของกันสาดหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมสูงจากระดับทางเท้า ไม่น้อยกว่า 3.25 เมตร ทั้งนี้ ไม่นับส่วนตบแต่งที่ยื่นจากผนังไม่เกิน 50 เซนติเมตร และต้องมีท่อน้ำจากกันสาดลงสู่ท่อสาธารณะหรือบ่อพัก (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 41 และ 43)		
6	การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารใกล้แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ที่มีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำ สาธาณณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร ถ้าแหล่งน้ำสาธาณณะนั้นกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธาณณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร ถ้าก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธาณณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธาณณะนั้น ไม่น้อยกว่า 12 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 42)		
7	ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจาก จุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ อาคารนั้นที่สุด		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
	ความสูงของอาคารในแนวตั้งวัดจากถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างไปจนถึงส่วนสูงสุดของอาคาร สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 44)		
8	อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 45)		
9	อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 46)		
10	การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกันให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้ (1) ผนังของอาคารด้านที่มีช่องเปิด หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีช่องเปิด หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังนี้ 1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 4 เมตร 2) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 5 เมตร 3) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 6 เมตร (2) ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังที่บดต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีช่องเปิด หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังนี้ 1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูง ไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2 เมตร		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
	2) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3 เมตร 3) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร 4) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร (3) ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังทึบต้องอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังทึบไม่น้อยกว่า 1 เมตร อาคารที่มีลักษณะตาม 2 และ 3 ผนังของดาดฟ้าของอาคารด้านที่อยู่ใกล้กับอาคารอื่นต้องทำเป็นผนังทึบสูงจากพื้นดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 48 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 61)		
11	ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ ช่องแสงหรือระเบียงของอาคารที่สูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร (ตลอดแนวอาคาร) ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ ช่องแสงหรือระเบียงของอาคารที่สูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร (ตลอดแนวอาคาร) ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดินและสูงได้ไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดแนวเขตที่ดินหรืออยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร ต้องสร้างเป็นผนังทึบ และดาดฟ้าของอาคารด้านนั้นต้องทำผนังทึบสูงจากดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร และกรณีก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 50)		
12	อาคารที่ใช้เป็นโรงงานต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วน (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 33)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
13	มีระยะดิ่งวัดจากพื้นถึงพื้นต้องไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร ห้องในอาคารที่มีความสูงจากพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5.00 เมตรขึ้นไปและทำเป็นชั้นลอยต้องสูงจากพื้นถึงพื้นไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ทั้งสองส่วน และมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละ 40 ของเนื้อที่ห้อง ระเบียงต้องมีระยะดิ่งวัดจากพื้นถึงพื้นไม่น้อยกว่า 2.20 เมตร ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2 เมตร หมายเหตุ ในกรณีชั้นใต้หลังคา ระยะดิ่งวัดจากพื้นถึงยอดฝาดหรือยอดผนัง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 22)		
14	บันไดของอาคารที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร และสำหรับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างไม่ถึง 1.50 เมตร ต้องมีบันไดกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร อย่างน้อยสองบันได บันไดที่ใช้ชุมชนคนจำนวนมาก เช่น ห้องประชุม ห้องบรรยาย มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตรขึ้นไปหรือบันไดห้องรับประทานอาหารหรือสถานบริการที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไปหรือบันไดแต่ละชั้นของอาคารนั้นที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร อย่างน้อยสองบันได ถ้ามีบันไดเดียว ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร บันไดที่สูงเกิน 4 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 4 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และระยะดิ่งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่า ความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดกว้างเกิน 2 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน 2 เมตรก็ได้ บันไดต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร และลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันแล้วต้องกว้างไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร และต้องมีราวกันตก บันไดที่กว้างเกิน 6 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร ต้องมีราวบันไดสองข้าง บริเวณมุมบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น บันไดต้องมีระยะห่างไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น บันไดมีแนวโค้งเกิน 90 องศา จะไม่มีชานพักบันไดก็ได้ แต่ลูกนอนต้องกว้างเฉลี่ยไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
	(ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 24, 25 และ 26)		
15	อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปแต่สูงไม่ถึง 23 เมตร หรือสูงสามชั้นและมีคานฟ้าเหนือพื้นชั้นที่สามมีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร ต้องมีบันไดหนีไฟทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง นอกจากบันไดของอาคารตามปกติและต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง บันไดหนีไฟต้องมีความลาดชันน้อยกว่า 60 องศา บันไดหนีไฟภายนอกอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร และผนังส่วนที่บันไดหนีไฟพาดผ่านต้องเป็นผนังทึบและเป็นวัสดุทนไฟ ถ้าบันไดหนีไฟทอดไม่ถึงพื้นชั้นล่างของอาคารต้องมีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยัดหรือหย่อนลงมาจนถึงพื้นชั้นล่างได้ บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร มีผนังทึบที่เป็นวัสดุทนไฟกันโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ และต้องมีช่องระบายอากาศออกสู่ภายนอกอาคารได้ มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.40 ตารางเมตร และต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร ต้องติดอุปกรณ์เปิด ปิดได้เอง และสามารถเปิดออกได้สะดวก ไม่มีธรณีประตู พื้นหน้าบันไดต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดและอีกด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 27, 28, 29, 30, 31 และ 32)		
16	อาคารที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 200 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร สองด้านและต้องทำเป็นผนังทึบด้วยอิฐหรือคอนกรีตยกเว้นประตูหนีไฟ ส่วนด้านที่เหลือให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า 6 เมตร โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 6 เมตร ทุกด้าน โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 10 เมตร ทุกด้าน		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
	(ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 39 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 58)		
17	อาคารโรงงานที่เป็นอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารขนาดใหญ่ กระจกที่ใช้ทำผนังภายนอกอาคารต้องเป็นกระจกตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไปประกบกัน โดยมีวัสดุคั่นกลางระหว่างชั้น และยึดกระจกแต่ละชั้นให้ติดแน่นเป็นแผ่นเดียวกัน (Laminated Glass) (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 48 ข้อ 28)		
18	โครงสร้างหลักของอาคารให้ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟที่มีลักษณะและคุณสมบัติเกี่ยวกับการทนไฟตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 60)		
19	ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงมือถือชั้นละ 1 เครื่อง / 1,000 ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน 45 เมตร และไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง (ดูรายละเอียดตารางเครื่องดับเพลิงท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 3)		
20	อาคารโรงงานที่เป็นตึกแถว ห้องแถว บ้านแถวที่มีความสูงเกิน 2 ชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อยู่ในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกชั้น และทุกคูหา ตึกแถว ห้องแถว บ้านแถว และบ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อยู่ในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกคูหา (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 4)		
21	อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกัน 2,000 ตารางเมตร ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น เว้นแต่อาคารห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว และบ้านแฝดที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 5)		
22	อาคารที่มีความสูงตั้งแต่สามชั้นขึ้นไปและอาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร ต้องมีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟ และต้องมีแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินเพียงพอที่จะมองเห็นช่องทางหนีไฟได้ชัดเจนขณะเพลิงไหม้ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 7)		
23	ต้องมีความเข้มของแสงตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 11)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
24	ระบบการระบายอากาศในอาคารจะจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติหรือโดยวิธีกลก็ได้ ในกรณีที่จัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ ห้องในอาคารทุกชนิดทุกประเภทต้องมีประตู หน้าต่าง หรือช่องระบายอากาศด้านติดกับอากาศภายนอกเป็นพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ของห้องนั้น ทั้งนี้ไม่นับรวมพื้นที่ของประตู หน้าต่าง และช่องระบายอากาศที่ติดต่อกับห้องอื่นหรือช่องทางเดินภายในอาคาร ทั้งนี้ให้ใช้บังคับแก่อาคารหรือสถานที่ที่ใช้เก็บของหรือสินค้า กรณีจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีกลซึ่งใช้กลอุปกรณ์ขับเคลื่อนอากาศกลอุปกรณ์นี้ต้องทำงานตลอดเวลาระหว่างที่ใช้สอยพื้นที่นั้น และการระบายอากาศต้องมีการนำอากาศภายนอกเข้ามาในพื้นที่ไม่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในตารางท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 สำหรับห้องครัวของสถานที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ถ้าได้จัดให้มีการระบายอากาศครอบคลุมแหล่งที่เกิดของกลิ่น ควน หรือก๊าซ ที่ต้องการระบายในขนาดที่เหมาะสมแล้วจะมีอัตราการระบายอากาศในส่วนอื่นของห้องครัวนั้นน้อยกว่าที่กำหนดไว้ในตารางท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 แต่ต้องไม่น้อยกว่า 12 เท่าของปริมาตรของห้องใน 1 ชั่วโมง สถานที่อื่นที่มีได้ระบุไว้ในตาราง ให้ใช้อัตราการระบายอากาศของสถานที่ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับอัตราที่กำหนดไว้ในตารางท้ายกฎกระทรวง กรณีที่จัดให้มีการระบายอากาศด้วยระบบการปรับภาวะอากาศต้องมีการนำอากาศภายนอกเข้ามาในพื้นที่ปรับภาวะอากาศหรือดูดอากาศจากภายในพื้นที่ปรับภาวะอากาศออกไปไม่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในตารางท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 สถานที่อื่นที่มีได้ระบุไว้ในตาราง ให้ใช้อัตราการระบายอากาศของสถานที่ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับอัตราที่กำหนดไว้ในตารางท้ายกฎกระทรวง ตำแหน่งของช่องนำอากาศภายนอกเข้าโดยวิธีกล ต้องห่างจากที่เกิดอากาศเสีย และช่องระบายอากาศทั้งไม่น้อยกว่า 5 เมตร และสูงจากพื้นดินไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร การนำอากาศภายนอกเข้าและการระบายอากาศทั้งโดยวิธีกล ต้องไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ประชาชนผู้อาศัยใกล้เคียง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 12, 13, 14, 15 และ 16)		
25	ต้องมีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินแยกเป็นอิสระจากปกติ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 17)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
26	ตรวจสอบแบบและจำนวนห้องน้ำ ห้องส้วมของอาคารตามกฎหมายกระทรวงที่กำหนดหลักเกณฑ์ห้องน้ำ ห้องส้วม		
27	บ่อเกรอะ บ่อซึมต้องห่างจากแม่น้ำ คู คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร เว้นแต่ส้วมที่มีระบบกำจัดสิ่งปฏิกูลถูกต้อง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 10)		
28	ในกรณีที่อาคารใดจัดให้มีทางระบายน้ำเพื่อระบายน้ำจากอาคารลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งทางระบายน้ำนั้นต้องมีลักษณะที่สามารถตรวจสอบและทำความสะอาดได้โดยสะดวก และต้องวางตามแนวตรงที่สุดเท่าที่จะทำได้ โดยต้องมีส่วนลาดเอียงไม่ต่ำกว่า 1 ใน 200 หรือต้องมีส่วนลาดเอียงเพียงพอให้น้ำทิ้งไหลเร็วไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตรต่อวินาที ขนาดของทางระบายน้ำต้องมีความสัมพันธ์กับปริมาณน้ำทิ้งของอาคารนั้น โดยถ้าเป็นทางระบายน้ำแบบท่อปิดต้องมีเส้นผ่านศูนย์กลางภายในไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร โดยต้องมีบ่อพักสำหรับตรวจการระบายน้ำทุกมุมเลี้ยวและทุกระยะไม่เกิน 12 เมตร หรือทุกระยะไม่เกิน 24 เมตร ถ้าทางระบายน้ำแบบท่อปิดนั้นมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางภายในตั้งแต่ 60 เซนติเมตรขึ้นไป ในกรณีที่เส้นทางระบายน้ำแบบอื่นต้องมีความกว้างภายในที่ขอบบนสุดไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 44 ข้อ 9)		
29	ต้องจัดให้มีระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพให้เป็นน้ำทิ้งที่มีคุณภาพตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ก่อนระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 51 ข้อ 1, 2 และ 3)		
30	ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ โดยมีทางเข้า – ออก 1 ทาง กว้าง 6.00 เมตร ทางเข้า – ออก 2 ทาง กว้าง 3.50 เมตร และขนาดที่จอดรถยนต์ 1 คัน / 240 ตารางเมตร (เขตเทศบาลและเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น) ที่จอดรถยนต์ 1 คัน / 120 ตารางเมตร (เขตกทม.) (ดูรายละเอียดจำนวนที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537)ฯ)		

ตารางที่ 22 หลักเกณฑ์การพิจารณาแบบแปลนอาคารคลังสินค้า

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
1	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมืองรวม		
2	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม		
3	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎกระทรวงและประกาศกระทรวงมหาดไทย กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง (กรณีอยู่ในพื้นที่ซึ่งกฎหมายดังกล่าวใช้บังคับ)		
4	การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้มีหน้าที่รับผิดชอบที่สาธาณณะนั้น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 40)		
5	อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ก่อสร้างดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ กว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะ อย่างน้อย 6 เมตร ถ้าถนนสาธารณะกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไปแต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ ถ้าถนนสาธารณะกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร ต้องมีส่วนต่ำสุดของกันสาดหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมสูงจากระดับทางเท้า ไม่น้อยกว่า 3.25 เมตร ทั้งนี้ ไม่นับส่วนตบแต่งที่ยื่นจากผนังไม่เกิน 50 เซนติเมตร และต้องมีท่อน้ำจากกันสาดลงสู่ท่อสาธารณะหรือบ่อพัก (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 41 และ 43)		
6	การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารใกล้แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ที่มีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำ สาธาณณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร ถ้าแหล่งน้ำสาธาณณะนั้นกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธาณณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร ถ้าก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธาณณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธาณณะนั้น ไม่น้อยกว่า 12 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 42)		
7	ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจาก จุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ อาคารนั้นที่สุด		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
	ความสูงของอาคารในแนวตั้งวัดจากถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างไปจนถึงส่วนสูงสุดของอาคาร สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 44)		
8	อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 45)		
9	อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 46)		
10	การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกันให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้ (1) ผนังของอาคารด้านที่มีช่องเปิด หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีช่องเปิด หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังนี้ 1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 4 เมตร 2) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 5 เมตร 3) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 6 เมตร (2) ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังทึบต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีช่องเปิด หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังนี้ 1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูง ไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2 เมตร		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
	2) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3 เมตร 3) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร 4) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร (3) ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังทึบต้องอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังทึบไม่น้อยกว่า 1 เมตร อาคารที่มีลักษณะตาม 2 และ 3 ผนังของดาดฟ้าของอาคารด้านที่อยู่ใกล้กับอาคารอื่นต้องทำเป็นผนังทึบสูงจากพื้นดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 48 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 61)		
11	ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ ช่องแสงหรือระเบียงของอาคารที่สูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร (ตลอดแนวอาคาร) ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ ช่องแสงหรือระเบียงของอาคารที่สูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร (ตลอดแนวอาคาร) ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดินและสูงได้ไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดแนวเขตที่ดินหรืออยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร ต้องสร้างเป็นผนังทึบ และดาดฟ้าของอาคารด้านนั้นต้องทำผนังทึบสูงจากดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร และกรณีก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 50)		
12	อาคารที่ใช้เป็นคลังสินค้าต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่สูงที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วน (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 33)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
13	มีระยะดิ่งวัดจากพื้นถึงพื้นต้องไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร ห้องในอาคารที่มีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5.00 เมตรขึ้นไป จะทำพื้นชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นชั้นลอยต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละ 40 ของเนื้อที่ห้อง ระยะดิ่งต้องมีระยะดิ่งวัดจากพื้นถึงพื้นไม่น้อยกว่า 2.20 เมตร ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2 เมตร หมายเหตุ ในกรณีชั้นใต้หลังคา ระยะดิ่งวัดจากพื้นถึงยอดฝาดหรือยอดผนัง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 22)		
14	บันไดของอาคารที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร และสำหรับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างไม่ถึง 1.50 เมตร ต้องมีบันไดกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร อย่างน้อยสองบันได บันไดที่ใช้ชุมชนคนจำนวนมาก เช่น ห้องประชุม ห้องบรรยาย มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตรขึ้นไปหรือบันไดห้องรับประทานอาหารหรือสถานบริการที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไปหรือบันไดแต่ละชั้นของอาคารนั้นที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร อย่างน้อยสองบันได ถ้ามีบันไดเดียว ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร บันไดที่สูงเกิน 4 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 4 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และระยะดิ่งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่า ความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดกว้างเกิน 2 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน 2 เมตรก็ได้ บันไดต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร และลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันแล้วต้องกว้างไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร และต้องมีราวกันตก บันไดที่กว้างเกิน 6 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร ต้องมีราวบันไดสองข้าง บริเวณมุมบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น บันไดต้องมีระยะห่างไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น บันไดมีแนวโค้งเกิน 90 องศา จะไม่มีชานพักบันไดก็ได้ แต่ลูกนอนต้องกว้างเฉลี่ยไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
	(ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 24, 25 และ 26)		
15	อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปแต่สูงไม่ถึง 23 เมตร หรือสูงสามชั้นและมีคานฟ้าเหนือพื้นชั้นที่สามมีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร ต้องมีบันไดหนีไฟทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง นอกจากบันไดของอาคารตามปกติและต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง บันไดหนีไฟต้องมีความลาดชันน้อยกว่า 60 องศา บันไดหนีไฟภายนอกอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร และผนังส่วนที่บันไดหนีไฟพาดผ่านต้องเป็นผนังทึบและเป็นวัสดุทนไฟ ถ้าบันไดหนีไฟทอดไม่ถึงพื้นชั้นล่างของอาคารต้องมีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยัดหรือหย่อนลงมาจนถึงพื้นชั้นล่างได้ บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร มีผนังทึบที่เป็นวัสดุทนไฟกันโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ และต้องมีช่องระบายอากาศออกสู่ภายนอกอาคารได้ มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.40 ตารางเมตร และต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร ต้องติดอุปกรณ์เปิด ปิดได้เอง และสามารถเปิดออกได้สะดวก ไม่มีธรณีประตู พื้นหน้าบันไดต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดและอีกด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 27, 28, 29, 30, 31 และ 32)		
16	คลังสินค้าที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 100 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 6 เมตร สองด้านส่วนด้านที่เหลือให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า 3 เมตร คลังสินค้าที่มีพื้นที่ทุกชั้นรวมกันเกิน 500 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 10 เมตร สองด้านส่วนด้านอื่นให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 38)		
17	คลังสินค้าที่เป็นอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารขนาดใหญ่ กระจกที่ใช้ทำผนังภายนอกอาคารต้องเป็นกระจกตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไปประกบกัน โดยมีวัสดุคั่นกลางระหว่างชั้น และยึดกระจกแต่ละชั้นให้ติดแน่นเป็นแผ่นเดียวกัน (Laminated Glass)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
	(ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 48 ข้อ 28)		
18	โครงสร้างหลักของอาคารให้ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟที่มีลักษณะและคุณสมบัติเกี่ยวกับการทนไฟตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 60)		
19	คลังสินค้าที่เป็นตึกแถว ห้องแถว บ้านแถวที่มีความสูงเกิน 2 ชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อยู่ในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกชั้น และทุกคูหา ตึกแถว ห้องแถว บ้านแถว และบ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อยู่ในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกคูหา (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 4)		
20	ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงมือถือชั้นละ 1 เครื่อง / 1,000 ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน 45 เมตร และไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง (ดูรายละเอียดตารางเครื่องดับเพลิงท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 3)		
21	อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกัน 2,000 ตารางเมตร ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น เว้นแต่อาคารห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว และบ้านแฝดที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 5)		
22	อาคารที่มีความสูงตั้งแต่สามชั้นขึ้นไปและอาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร ต้องมีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟ และต้องมีแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินเพียงพอที่จะมองเห็นช่องทางหนีไฟได้ชัดเจนขณะเพลิงไหม้ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 7)		
23	ต้องมีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินแยกเป็นอิสระจากปกติ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 17)		
24	ตรวจสอบแบบและจำนวนห้องน้ำ ห้องส้วมของอาคารตามกฎกระทรวงที่กำหนดหลักเกณฑ์ห้องน้ำ ห้องส้วม		
25	บ่อเกรอะ บ่อซึมต้องห่างจากแม่น้ำ คู คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร เว้นแต่ส้วมที่มีระบบกำจัดสิ่งปฏิกูลถูกต้อง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 10)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
26	ในกรณีที่อาคารใดจัดให้มีทางระบายน้ำเพื่อระบายน้ำจากอาคารลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งทางระบายน้ำนั้นต้องมีลักษณะที่สามารถตรวจสอบและทำความสะอาดได้โดยสะดวก และต้องวางตามแนวตรงที่สุดเท่าที่จะทำได้ โดยต้องมีส่วนลาดเอียงไม่ต่ำกว่า 1 ใน 200 หรือต้องมีส่วนลาดเอียงเพียงพอให้น้ำทิ้งไหลเร็วไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตรต่อวินาที ขนาดของทางระบายน้ำต้องมีความสัมพันธ์กับปริมาณน้ำทิ้งของอาคารนั้น โดยถ้าเป็นทางระบายน้ำแบบท่อปิดต้องมีเส้นผ่านศูนย์กลางภายในไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร โดยต้องมีบ่อพักสำหรับตรวจการระบายน้ำทุกมุมเลี้ยวและทุกระยะไม่เกิน 12 เมตร หรือทุกระยะไม่เกิน 24 เมตร ถ้าทางระบายน้ำแบบท่อปิดนั้นมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางภายในตั้งแต่ 60 เซนติเมตรขึ้นไป ในกรณีที่เส้นทางระบายน้ำแบบอื่นต้องมีความกว้างภายในที่ขอบบนสุดไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 44 ข้อ 9)		
27	ต้องจัดให้มีระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพให้เป็นน้ำทิ้งที่มีคุณภาพตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ก่อนระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 51)		
28	ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ โดยมีทางเข้า – ออก 1 ทาง กว้าง 6.00 เมตร ทางเข้า – ออก 2 ทาง กว้าง 3.50 เมตร และขนาดที่จอดรถยนต์ 1 คัน / 240 ตารางเมตร (เขตเทศบาลและเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น) ที่จอดรถยนต์ 1 คัน / 120 ตารางเมตร (เขตกทม.) (ดูรายละเอียดจำนวนที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537)ฯ)		

ตารางที่ 23 หลักเกณฑ์การพิจารณาแบบแปลนอาคารห้องแถว ตึกแถว และบ้านแถว

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
1	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมืองรวม		
2	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม		
3	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎกระทรวงและประกาศกระทรวงมหาดไทย กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง (กรณีอยู่ในพื้นที่ซึ่งกฎหมายดังกล่าวใช้บังคับ)		
4	การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้มีหน้าที่รับผิดชอบที่สาธาณณะนั้น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 40)		
5	อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ก่อสร้างดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ กว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะ อย่างน้อย 6 เมตร ถ้าถนนสาธารณะกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไปแต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ ถ้าถนนสาธารณะกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร ต้องมีส่วนต่ำสุดของกันสาดหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมสูงจากระดับทางเท้า ไม่น้อยกว่า 3.25 เมตร ทั้งนี้ไม่นับส่วนตบแต่งที่ยื่นจากผนังไม่เกิน 50 เซนติเมตร และต้องมีท่อน้ำจากกันสาดลงสู่ท่อสาธารณะหรือบ่อพัก (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 41 และ 43)		
6	การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารใกล้แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ที่มีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำ สาธาณณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร ถ้าแหล่งน้ำสาธาณณะนั้นกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธาณณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร ถ้าก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธาณณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธาณณะนั้น ไม่น้อยกว่า 12 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 42)		
7	ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจาก จุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ อาคารนั้นที่สุด		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
	ความสูงของอาคารในแนวตั้งวัดจากถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างไปจนถึงส่วนสูงสุดของอาคาร สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 44)		
8	อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 45)		
9	อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 46)		
10	ห้องแถว ตึกแถวแต่ละคูหาต้องมีความกว้างจากศูนย์กลางเสาถึงศูนย์กลางเสาไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร และมีความลึกจากระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร และไม่เกิน 24.00 เมตร มีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 30 ตารางเมตร และมีประตูเข้า - ออกทั้งด้านหน้าและด้านหลัง ในกรณีของความลึกของอาคารเกิน 16.00 เมตร ต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมชั้นบริเวณหนึ่งที่ระยะระหว่าง 12.00 ถึง 16.00 เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น ห้องแถว ตึกแถว ที่สร้างอยู่ริมทางสาธารณะระดับพื้นชั้นล่างต้องมีความสูง 10 เซนติเมตร จากระดับทางเท้าหน้าอาคาร หรือมีความสูง 25 เซนติเมตร จากระดับกึ่งกลางถนนสาธารณะหน้าอาคาร แล้วแต่กรณี (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 2)		
11	บ้านแถวแต่ละคูหาต้องมีความกว้างจากศูนย์กลางเสาด้านหนึ่งไปยังศูนย์กลางเสาอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร มีความลึกจากระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร และไม่เกิน 24 เมตร		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
	และมีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 24 ตารางเมตร ในกรณีความลึกอาคารเกิน 16.00 เมตร ต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมชั้นบริเวณหนึ่งระยะระหว่าง 12.00 เมตร ถึง 16.00 เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 20 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 3)		
12	ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกิน 10 คูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน 40 เมตร จากศูนย์กลางเสาถึงศูนย์กลางเสาไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกันและใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 4)		
13	ผนังของตึกแถวหรือบ้านแถวต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ถ้าก่อด้วยอิฐธรรมดาหรือคอนกรีตไม่เสริมเหล็ก ผนังต้องมีความหนาไม่น้อยกว่า 8 เซนติเมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 16)		
14	ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวที่สร้างติดต่อกันให้มีผนังกันไฟทุกระยะไม่เกิน 5 คูหา ผนังกันไฟต้องสร้างต่อเนื่องจากพื้นดินจนถึงระดับดาดฟ้าที่สร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ กรณีหลังคาสร้างด้วยวัสดุไม่ทนไฟให้มีผนังกันไฟสูงเหนือหลังคาไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร ตามความลาดของหลังคา (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 5 ข้อ 17)		
15	ครีวในอาคารต้องมีพื้นและผนังต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ส่วนฝาและเพดานหากไม่ได้ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟก็ให้บุด้วยวัสดุทนไฟ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 18)		
16	ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 20)		
17	ช่องทางเดินภายในอาคารอยู่อาศัยกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร สำหรับอาคารพาณิชย์กว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 21)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
18	ห้องแถว ตึกแถว ชั้นล่างต้องมีระยะดังสูงไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร ห้องแถว ตึกแถวตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไปต้องมีระยะดังสูงไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร ห้องในอาคารที่มีระยะดังระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5.00 เมตรขึ้นไป จะทำพื้นชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นชั้นลอยต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละ 40 ของเนื้อที่ห้อง ระยะดังระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ระยะดังระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตรด้วย ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะดังระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2 เมตร บ้านแถวต้องมีระยะดังสูงไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร ห้องในอาคารที่มีระยะดังระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5.00 เมตรขึ้นไป จะทำพื้นชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นชั้นลอยต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละ 40 ของเนื้อที่ห้อง ระยะดังระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ระยะดังระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตรด้วย ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะดังระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 22)		
19	บันไดของอาคารอยู่อาศัยถ้ามีต้องมียกอย่างน้อยหนึ่งบันไดที่มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน 3 เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร และต้องมีพื้นหน้าบันไดมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได ถ้าบันไดที่สูงเกิน 3 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 3 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และชานพักบันไดต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได ระยะดังจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 23)		
20	บันไดที่สูงเกิน 4 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 4 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และระยะดังจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดกว้างเกิน 2.00 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน 2.00 เมตรก็ได้		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
	บันไดต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร และลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันแล้วต้องกว้างไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร และต้องมีราวกันตก บันไดที่กว้างเกิน 6 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร ต้องมีราวบันไดสองข้าง บริเวณจมูกบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 24)		
21	บันไดมีแนวโค้งเกิน 90 องศา จะไม่มีชนพักบันไดก็ได้ แต่ลูกนอนต้องกว้างเฉลี่ยไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร สำหรับบันไดอาคารอยู่อาศัย และกว้างเฉลี่ยไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร สำหรับบันไดอาคารประเภทอื่น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 26)		
22	ห้องแถว ตึกแถว ที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปแต่สูงไม่ถึง 23 เมตร หรือสูงสามชั้น และมีลาดฟ้าเหนือพื้นที่สามมีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร ต้องมีบันไดหนีไฟทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง นอกจากบันไดของอาคารตามปกติ และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง บันไดหนีไฟต้องมีความลาดชันน้อยกว่า 60 องศา บันไดหนีไฟภายนอกอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร และผนังส่วนที่บันไดหนีไฟพาดผ่านต้องเป็นผนังทึบและเป็นวัสดุทนไฟ ถ้าบันไดหนีไฟทอดไม่ถึงพื้นชั้นล่างของอาคารต้องมีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยัดหรือหย่อนลงมาจนถึงพื้นชั้นล่างได้ บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร มีผนังทึบที่เป็นวัสดุทนไฟกันโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ และต้องมีช่องระบายอากาศออกสู่ภายนอกอาคารได้ มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.40 ตารางเมตร และต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร ต้องติดอุปกรณ์เปิด ปิดได้เอง และสามารถเปิดออกได้สะดวก ไม่มีธรณีประตู พื้นหน้าบันไดต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดและอีกด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 27, 28, 29, 30, 31 และ 32)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
23	ห้องแถว ตึกแถว ที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มาที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วน (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 33)		
24	ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร เพื่อใช้ติดต่อกัน เว้นแต่การสร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน 1.40 เมตร และระหว่างแถวด้านข้างที่สร้างถึง 10 คูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง 40.00 เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างกว้างไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร ตลอดความลึกจนไปเชื่อมกับที่ว่างหลังอาคาร และถ้าสร้างติดต่อกันไม่ถึง 10 คูหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40.00 เมตร แต่มีที่ว่างด้านข้างกว้างน้อยกว่า 4.00 เมตร ไม่ถือว่าเป็นที่ว่างด้านข้าง แต่ให้ถือว่าเป็นการสร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกันห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร เว้นแต่มีการก่อสร้างทดแทนอาคารเดิมและสูงไม่เกิน 15.00 เมตร ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีที่ว่างด้านหลังอาคาร และได้ร่นแนวอาคารตามระยะร่นแล้วไม่ต้องคิดสัดส่วนที่ว่าง 30 ใน 100 หรือ 10 ใน 100 ส่วนอีก (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 34 และ 35)		
25	ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารที่สูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร (ตลอดแนวอาคาร) ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารที่สูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร (ตลอดแนวอาคาร) (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 50)		
26	กรณีจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ ห้องในอาคารต้องมีประตู หน้าต่าง หรือช่องระบายอากาศด้านติดกับอากาศภายนอกเป็นพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้อง โดยไม่นับรวมพื้นที่ของประตู หน้าต่าง และช่องระบายอากาศที่ติดต่อกับห้องอื่นหรือช่องทางเดินภายในอาคาร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 13)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
27	กรณีจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีกลหรือการระบายอากาศด้วยระบบการปรับภาวะอากาศ การระบายอากาศต้องมีการนำอากาศภายนอกเข้ามาในพื้นที่ไม่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดในตารางท้ายกฎกระทรวง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 14 และข้อ 15)		
28	ตึกแถว ห้องแถว บ้านแถวที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามชนิดและขนาดที่กำหนดในตารางที่ 1 ท้ายกฎกระทรวง จำนวนคูหาละ 1 เครื่อง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 3)		
29	ตึกแถว ห้องแถว บ้านแถวที่มีความสูงเกิน 2 ชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อยู่ในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกชั้นและทุกคูหา ตึกแถว ห้องแถว บ้านแถว และบ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อยู่ในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกคูหา (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 4)		
30	ตรวจสอบแบบและจำนวนห้องน้ำ ห้องส้วมของอาคารตามกฎกระทรวงที่กำหนดหลักเกณฑ์ห้องน้ำ ห้องส้วม		
31	บ่อเกรอะ บ่อซึมต้องห่างจากแม่น้ำ คู คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร เว้นแต่ส้วมที่มีระบบกำจัดสิ่งปฏิกูลถูกต้อง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 10)		
32	ในกรณีที่อาคารใดจัดให้มีทางระบายน้ำเพื่อระบายน้ำจากอาคารลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งทางระบายน้ำนั้นต้องมีลักษณะที่สามารถตรวจสอบและทำความสะอาดได้โดยสะดวก และต้องวางตามแนวตรงที่สุดเท่าที่จะทำได้ โดยต้องมีส่วนลาดเอียงไม่ต่ำกว่า 1 ใน 200 หรือต้องมีส่วนลาดเอียงเพียงพอให้น้ำทิ้งไหลเร็วไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตรต่อวินาที ขนาดของทางระบายน้ำต้องมีความสัมพันธ์กับปริมาณน้ำทิ้งของอาคารนั้น โดยถ้าเป็นทางระบายน้ำแบบท่อปิดต้องมีเส้นผ่านศูนย์กลางภายในไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร โดยต้องมีบ่อพักสำหรับตรวจการระบายน้ำทุกมุมเหลี่ยมและทุกระยะไม่เกิน 12 เมตร หรือทุกระยะไม่เกิน 24 เมตร ถ้าทางระบายน้ำแบบท่อปิดนั้นมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางภายในตั้งแต่ 60 เซนติเมตรขึ้นไป ในกรณีที่นี้เป็นทางระบายน้ำแบบอื่นต้องมีความกว้างภายในที่ขอบบนสุดไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 44 ข้อ 9)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
33	ต้องจัดให้มีระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพให้เป็นน้ำทิ้งที่มีคุณภาพตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ก่อนระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 51 ข้อ 1, 2 และ 3)		

ตารางที่ 24 หลักเกณฑ์การพิจารณาแบบแปลนอาคารบ้านแฝด

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
1	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงผังเมืองรวม		
2	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม		
3	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎกระทรวงและประกาศกระทรวงมหาดไทย กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง (กรณีอยู่ในพื้นที่ซึ่งกฎหมายดังกล่าวใช้บังคับ)		
4	การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้มีหน้าที่รับผิดชอบที่สาธาณณะนั้น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 40)		
5	อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ก่อสร้างดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ กว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะ อย่างน้อย 6 เมตร ถ้าถนนสาธารณะกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไปแต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ ถ้าถนนสาธารณะกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร ต้องมีส่วนต่ำสุดของกันสาดหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมสูงจากระดับทางเท้า ไม่น้อยกว่า 3.25 เมตร ทั้งนี้ไม่นับส่วนตบแต่งที่ยื่นจากผนังไม่เกิน 50 เซนติเมตร และต้องมีท่อน้ำจากกันสาดลงสู่ท่อสาธารณะหรือบ่อพัก (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 41 และ 43)		
6	การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารใกล้แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ที่มีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำ สาธาณณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร ถ้าแหล่งน้ำสาธาณณะนั้นกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธาณณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร ถ้าก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธาณณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธาณณะนั้น ไม่น้อยกว่า 12 เมตร		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
	(ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 42)		
7	ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ความสูงของอาคารในแนวตั้งวัดจากถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างไปจนถึงส่วนสูงสุดของอาคาร สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 44)		
8	อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 45)		
9	อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 46)		
10	ครีวในอาคารต้องมีพื้นและผนังที่ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ส่วนฝ้าและเพดานหากไม่ได้ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟต้องบุด้วยวัสดุทนไฟ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมใน กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 18)		
11	ห้องนอนในอาคารต้องมีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 20)		
12	ช่องทางเดินภายในอาคารอยู่อาศัยกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร สำหรับอาคารพาณิชย์กว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 21)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
13	ห้องแถว ตึกแถว ชั้นล่างต้องมีระยะดังสูงไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร ห้องแถว ตึกแถวตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไปต้องมีระยะดังสูงไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร ห้องในอาคารที่มีระยะดังระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5.00 เมตรขึ้นไป จะทำพื้นชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นชั้นลอยต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละ 40 ของเนื้อที่ห้อง ระยะดังระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ระยะดังระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตรด้วย ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะดังระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2 เมตร บ้านแถวต้องมีระยะดังสูงไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร ห้องในอาคารที่มีระยะดังระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5.00 เมตรขึ้นไป จะทำพื้นชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นชั้นลอยต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละ 40 ของเนื้อที่ห้อง ระยะดังระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ระยะดังระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตรด้วย ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะดังระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 22)		
14	บันไดของอาคารอยู่อาศัยถ้ามีต้องมียกอย่างน้อยหนึ่งบันไดที่มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน 3 เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร และต้องมีพื้นหน้าบันไดมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได ถ้าบันไดที่สูงเกิน 3 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 3 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และชานพักบันไดต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได ระยะดังจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือ ขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 23)		
15	บันไดที่สูงเกิน 4 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 4 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และระยะดังจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดกว้างเกิน 2.00 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน 2.00 เมตรก็ได้		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
	บันไดต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร และลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันแล้วต้องกว้างไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร และต้องมีราวกันตก บันไดที่กว้างเกิน 6 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร ต้องมีราวบันไดสองข้าง บริเวณจุกบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 24)		
16	บันไดมีแนวโค้งเกิน 90 องศา จะไม่มีชนพักบันไดก็ได้ แต่ลูกนอนต้องกว้างเฉลี่ยไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร สำหรับบันไดอาคารอยู่อาศัย และกว้างเฉลี่ยไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร สำหรับบันไดอาคารประเภทอื่น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 26)		
17	บ้านแฝดที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปแต่สูงไม่ถึง 23 เมตร หรือสูงสามชั้นและมีคานฟ้าเหนือพื้นที่สามมีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร ต้องมีบันไดหนีไฟทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง นอกจากบันไดของอาคารตามปกติและต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง บันไดหนีไฟต้องมีความลาดชันน้อยกว่า 60 องศา บันไดหนีไฟภายนอกอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร และผนังส่วนที่บันไดหนีไฟพาดผ่านต้องเป็นผนังทึบและเป็นวัสดุทนไฟ ถ้าบันไดหนีไฟทอดไม่ถึงพื้นที่ชั้นล่างของอาคารต้องมีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยัดหรือหย่อนลงมาจนถึงพื้นที่ชั้นล่างได้ บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร มีผนังทึบที่เป็นวัสดุทนไฟกันโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ และต้องมีช่องระบายอากาศออกสู่ภายนอกอาคารได้ มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.40 ตารางเมตร และต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร ต้องติดอุปกรณ์เปิด ปิดได้เอง และสามารถเปิดออกได้สะดวก ไม่มีธรณีประตู พื้นหน้าบันไดต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดและอีกด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 27, 28, 29, 30, 31 และ 32)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
19	ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่สูงที่สุดของอาคาร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 33)		
18	บ้านแฝดต้องมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และ 2 เมตรตามลำดับ และมีที่ว่างด้านข้างกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 37)		
20	ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารที่สูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร (ตลอดแนวอาคาร) ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารที่สูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร (ตลอดแนวอาคาร) (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 50)		
21	กรณีจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ ห้องในอาคารต้องมีประตูหน้าต่าง หรือช่องระบายอากาศด้านติดกับอากาศภายนอกเป็นพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้อง โดยไม่นับรวมพื้นที่ของประตู หน้าต่าง และช่องระบายอากาศที่ติดต่อกับห้องอื่นหรือช่องทางเดินภายในอาคาร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 13)		
22	กรณีจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีกลหรือการระบายอากาศด้วยระบบการปรับอากาศ การระบายอากาศต้องมีการนำอากาศภายนอกเข้ามาในพื้นที่ไม่น้อยกว่า อัตราที่กำหนดในตารางท้ายกฎกระทรวง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 14 และข้อ 15)		
23	บ้านแฝดที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามชนิดและขนาดที่กำหนดในตารางที่ 1 ท้ายกฎกระทรวง จำนวนคูหาละ 1 เครื่อง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 3)		
24	บ้านแฝดที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ติดตั้งอยู่ในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกคูหา และบ้านแฝดที่มีความสูงเกิน 2 ชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ติดตั้งอยู่ในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกชั้นและทุกคูหา (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 4)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
25	ตรวจสอบแบบและจำนวนห้องน้ำ ห้องส้วมของอาคารตามกฎกระทรวงที่กำหนดหลักเกณฑ์ห้องน้ำ ห้องส้วม		
26	บ่อเกรอะ บ่อซึมต้องห่างจากแม่น้ำ คู คลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 10 เมตร เว้นแต่ส้วมที่มีระบบกำจัดสิ่งปฏิกูลถูกต้อง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 ข้อ 10)		
27	ในกรณีที่อาคารใดจัดให้มีทางระบายน้ำเพื่อระบายน้ำจากอาคารลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งทางระบายน้ำนั้นต้องมีลักษณะที่สามารถตรวจสอบและทำความสะอาดได้โดยสะดวก และต้องวางตามแนวตรงที่สุดเท่าที่จะทำได้ โดยต้องมีส่วนลาดเอียงไม่ต่ำกว่า 1 ใน 200 หรือต้องมีส่วนลาดเอียงเพียงพอให้น้ำทิ้งไหลเร็วไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตรต่อวินาที ขนาดของทางระบายน้ำต้องมีความสัมพันธ์กับปริมาณน้ำทิ้งของอาคารนั้น โดยถ้าเป็นทางระบายน้ำแบบท่อปิดต้องมีเส้นผ่านศูนย์กลางภายในไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร โดยต้องมีบ่อพักสำหรับตรวจการระบายน้ำทุกมุมเหลี่ยมและทุกระยะไม่เกิน 12 เมตร หรือทุกระยะไม่เกิน 24 เมตร ถ้าทางระบายน้ำแบบท่อปิดนั้นมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางภายในตั้งแต่ 60 เซนติเมตรขึ้นไป ในกรณีที่เส้นทางระบายน้ำแบบอื่นต้องมีความกว้างภายในที่ขอบบนสุดไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 44 ข้อ 9)		

ตารางที่ 25 หลักเกณฑ์การพิจารณาแบบแปลนรั้ว กำแพง และสะพาน

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
1	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงผังเมืองรวม		
2	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม		
3	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎกระทรวงและประกาศกระทรวงมหาดไทย กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง (กรณีอยู่ในพื้นที่ซึ่งกฎหมายดังกล่าวใช้บังคับ)		
4	รั้วหรือกำแพงกั้นเขตที่อยู่ริมถนนสาธารณะที่กว้างตั้งแต่ 3 เมตรขึ้นไป และมีมุมหักน้อยกว่า 135 องศา ต้องปาดมุมรั้วมีระยะไม่น้อยกว่า 4 เมตร และทำมุมกับแนวนอนสาธารณะเป็นมุมเท่า ๆ กัน (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 5)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
5	สะพานส่วนบุคคลสำหรับรถยนต์ ต้องมีทางเดินรถกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร และมีส่วนลาดชันไม่เกิน 10 ใน 100 สะพานสาธารณะสำหรับรถยนต์ต้องมีทางเดินรถกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร มีส่วนลาดชันไม่เกิน 8 ใน 100 มีทางเท้าสองข้างกว้างข้างละไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร เว้นแต่สร้างสำหรับรถยนต์โดยเฉพาะจะไม่มีทางเท้าก็ได้ และต้องมีราวสะพานที่แข็งแรงตลอดความยาวสะพาน (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 6)		
6	รั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อหรือห่างจากถนนสาธารณะน้อยกว่าความสูงของรั้วให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 3 เมตร เหนือระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 47)		

ตารางที่ 26 หลักเกณฑ์การพิจารณาแบบแปลนป้าย

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
1	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงผังเมืองรวม		
2	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม		
3	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎกระทรวงและประกาศ กระทรวงมหาดไทย กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง (กรณีอยู่ในพื้นที่ซึ่งกฎหมายดังกล่าวใช้บังคับ)		
4	การคำนวณออกแบบโครงสร้างป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ให้ใช้ค่าหน่วยแรงลม ค่าหน่วยแรง วิธีการ และเกณฑ์การออกแบบ ให้เป็นไปตามมาตรฐานการคำนวณแรงลมและการตอบสนองของอาคาร ของกรมโยธาธิการและผังเมือง หรือมาตรฐานที่คณะกรรมการควบคุมอาคาร รับรอง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้น สำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558 ข้อ 7)		
5	ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่อาคารต้องไม่บังช่องระบายอากาศ หน้าต่าง ประตู หรือทางหนีไฟ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้น สำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558 ข้อ 8)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
6	ป้ายบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคาร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารที่สูงไม่เกิน 3 เมตร ต้องไม่ล้ำออกนอกแนวมุขรอบนอกของอาคาร ความสูงของป้ายต้องไม่เกิน 6 เมตร และมีความสูงของป้ายและอาคารรวมกันไม่เกิน 30 เมตร เมื่อวัดจากระดับพื้นดิน และมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน 75 ตารางเมตร ในกรณีที่ป้ายอยู่บนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารให้ถือว่าป้ายนั้นเป็นส่วนหนึ่งของอาคารโดยคิดรวมเป็นความสูงของอาคารด้วย (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558 ข้อ 9)		
7	ป้ายที่ยื่นจากผนังอาคารที่ไม่มีกันสาด ให้ยื่นจากแนวอาคารได้ไม่เกิน 60 เซนติเมตร และส่วนต่ำสุดต้องสูงจากพื้นหน้าอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 3.25 เมตร อาคารที่มีกันสาดให้ยื่นจากแนวอาคารเหนือกันสาดได้ไม่เกิน 2 เมตร หรือไม่เกินแนวกันสาดแล้วแต่ระยะใดจะน้อยกว่า และความสูงของป้ายต้องไม่เกิน 1 ใน 3 ส่วนของความสูงของอาคาร แต่ต้องไม่เกิน 15 เมตร และส่วนสูงสุดของป้ายต้องไม่เกินจุดสูงสุดของผนังอาคารด้านที่ติดตั้งป้ายนั้น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558 ข้อ 10)		
8	ป้ายที่ติดตั้งเหนือกันสาดและไม่ได้ยื่นจากผนังอาคาร ให้ติดตั้งได้โดยมีความสูงของป้ายไม่เกิน 60 เซนติเมตร วัดจากขอบบนของปลายกันสาดนั้น และมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน 2.50 ตารางเมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558 ข้อ 11)		
9	ป้ายที่ติดตั้งใต้กันสาดให้ติดตั้งแนบผนังอาคารและต้องสูงจากพื้นหน้าอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร ในกรณีที่ไม่สามารถติดกับผนังได้โดยตรงให้ติดห่างจากผนังได้ไม่เกิน 30 เซนติเมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558 ข้อ 12)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
10	ป้ายโฆษณาสำหรับโรงมหรสพให้ติดตั้งขนานกับผนังอาคารโรงมหรสพ แต่จะยื่นห่างจากผนังได้ไม่เกิน 50 เซนติเมตร หรือหากติดตั้งป้ายบนกันสาด จะต้องไม่ยื่นล้ำแนวปลายกันสาดนั้นและความสูงของป้ายทั้งสองกรณี ต้องไม่เกินความสูงของอาคาร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้น สำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558 ข้อ 13)		
11	สิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรงให้ทำด้วย วัสดุทนไฟทั้งหมด (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้น สำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558 ข้อ 14)		
12	ป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรงต้อง มีความสูงไม่เกินระยะที่วัดในทางราบจากขอบป้ายไปจนถึงกึ่งกลางถนน สาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายนั้น มีความสูงไม่เกิน 30 เมตร มีความยาวไม่เกิน 32 เมตร และห่างจากแนวเขตที่ดินของตนหรือป้ายอื่นไม่น้อยกว่าความสูง ของป้าย เว้นแต่จะก่อสร้างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 6 เมตร และ ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้น สำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558 ข้อ 15)		
13	ป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ ถนนสาธารณะเมื่อวัดในทางราบให้มีระยะห่างระหว่างขอบป้ายกับถนนสาธารณะ กรณีถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ขอบป้ายห่างจาก กึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร กรณีถนนสาธารณะที่มีความกว้าง ตั้งแต่ 10 เมตร แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ขอบป้ายห่างจากเขตถนนสาธารณะ อย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ และกรณี ถนนสาธารณะที่มีความกว้างเกิน 20 เมตร ให้ขอบป้ายห่างจากเขต ถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้น สำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558 ข้อ 16)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
14	การจัดให้มีระบบไฟฟ้าแสงสว่างส่องผ่านป้ายหรือป้ายที่ใช้ระบบไฟฟ้าและมีแสงสว่างในตัวเอง แสงสว่างที่ออกจากป้ายจะต้องไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญต่อบริเวณข้างเคียง และไม่รบกวนการมองเห็นสภาพการจราจรของผู้ขับขี่ยานพาหนะจนอาจส่งผลต่อการควบคุมหรือขับขี่ยานพาหนะ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558 ข้อ 17)		
15	หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างของป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้น สำหรับติดหรือตั้งป้ายให้เป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคาร หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร พ.ศ. 2550 (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558 ข้อ 18)		

ตารางที่ 27 หลักเกณฑ์การพิจารณาแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนรื้อถอนอาคาร

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
1	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมืองรวม		
2	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม		
3	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎกระทรวงและประกาศกระทรวงมหาดไทย กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง (กรณีอยู่ในพื้นที่ซึ่งกฎหมายดังกล่าวใช้บังคับ)		
4	ต้องตรวจสอบและหาวิธีการป้องกันสิ่งบริการสาธารณะ เช่น ไฟฟ้า โทรศัพท์ ประปา หรือท่อก๊าซ เป็นต้น และสำนักต่าง ๆ ของอาคารที่อาจตกหล่นเพื่อมิให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สินในขณะที่รื้อถอนอาคารส่วนนั้น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 4 ข้อ 24)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
5	ต้องติดตั้งป้ายเตือนอันตราย และต้องแสดงขอบเขตการรื้อถอนอาคารพร้อมด้วยไฟสัญญาณสีแดงกระพริบเตือนอันตรายจำนวนพอสมควรไว้รอบบริเวณที่จะรื้อถอน (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 4 ข้อ 25)		
6	การรื้อถอนอาคารที่ใกล้หรือติดต่อกับที่สาธารณะ อาคารอื่นหรือที่ดินต่างเจ้าของหรือผู้ครอบครองน้อยกว่า 2.00 เมตร ต้องจัดให้มีการป้องกันฝุ่นละอองและเศษวัสดุร่วงหล่นที่อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 4 ข้อ 26)		
7	การรื้อถอนอาคารที่มีความสูงเกิน 15.00 เมตร และอยู่ห่างจากทางหรือที่สาธารณะตามแนวราบน้อยกว่า 4.50 เมตร ต้องจัดให้มีสิ่งป้องกันวัสดุที่อาจร่วงหล่นคลุมทางหรือที่สาธารณะนั้น ถ้ามีทางเดินเท้าตามแนวทางหรือที่สาธารณะต้องสร้างหลังคาที่มั่นคงแข็งแรงและขนาดใหญ่เพียงพอที่จะป้องกันเศษวัสดุที่อาจร่วงหล่นตลอดแนวของอาคารที่จะรื้อถอนนั้น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 4 ข้อ 27)		
8	การรื้อถอนผนังอาคารด้านนอกที่สูงจากพื้นดินเกิน 8.00 เมตร และอยู่ห่างจากอาคารอื่น ทางหรือที่สาธารณะตามแนวราบน้อยกว่าความสูงของอาคาร ต้องจัดให้มีแผงรับวัสดุที่อาจร่วงหล่นจากการรื้อถอนตลอดแนวด้านนอกของผนังของอาคารด้านนั้น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 4 ข้อ 28)		
9	การขนถ่ายวัสดุที่รื้อถอนลงจากที่สูงมาสู่ที่ต่ำต้องกระทำโดยใช้รางหรือสายพานเลื่อนที่มีความลาดเหมาะสมและปลอดภัย สำหรับการขนถ่ายวัสดุโดยลิฟต์ส่งของ หรือปั้นจั่น หรือโยนหรือทิ้ง จะกระทำได้ต่อเมื่อได้จัดให้มีการป้องกันอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สินแล้ว (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ 4 ข้อ 29)		



สำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 แขวงพญาไท
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
โทร 0-2299-4321 โทรสาร 0-2299-4321