

เทศบาลนครนนทบุรี
Nonthaburi Municipality



คู่มือ การสุขาภิบาลสถานประกอบการ ประเภทหอพัก อาคารชุดให้เช่า ห้องเช่า ห้องแบ่งเช่า หรือกิจการอื่นในทำนองเดียวกัน



เทศบาลนครนนทบุรี
อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี

คำนำ

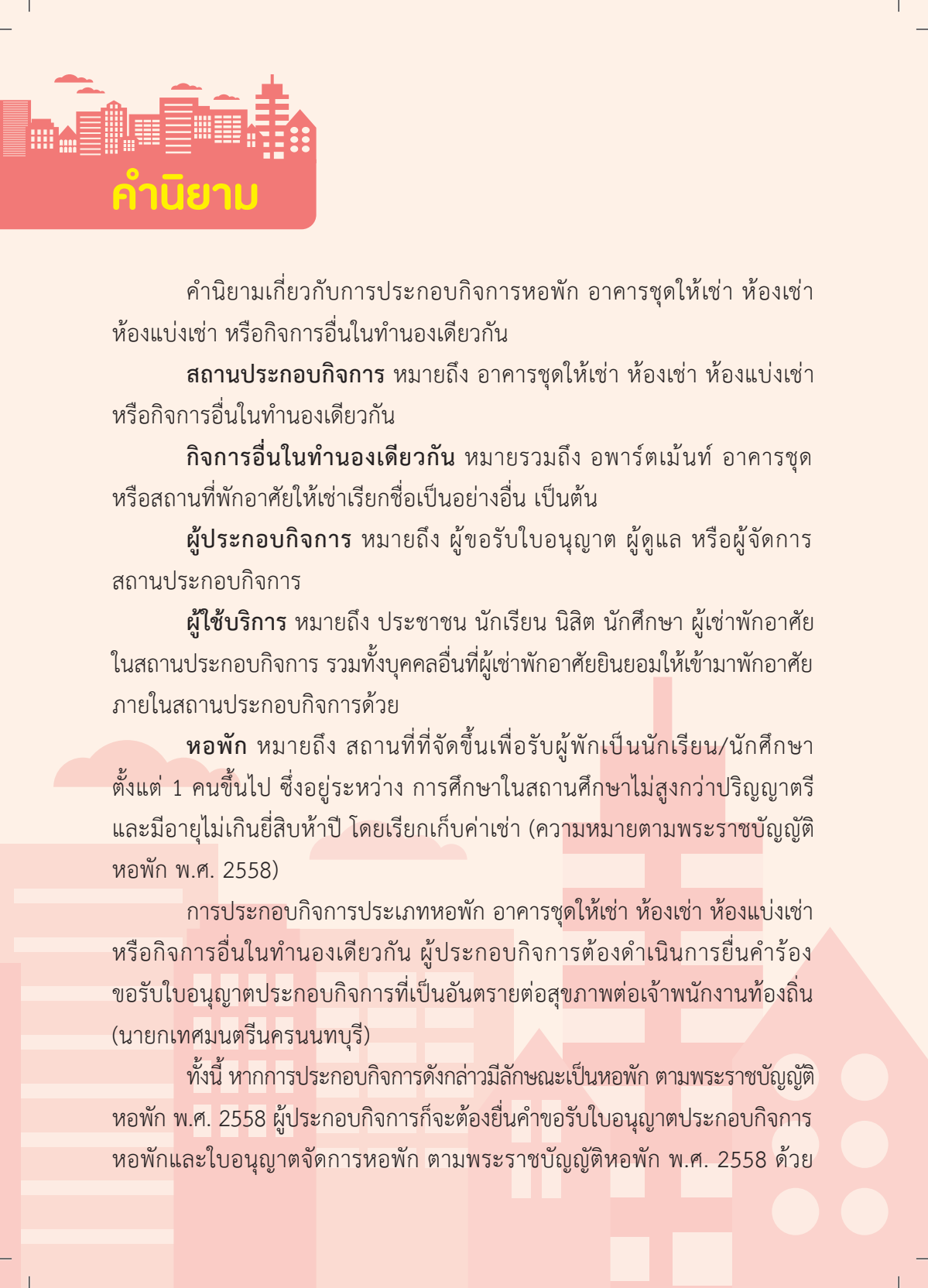
การประกอบกิจการประเภทหอพัก อาคารชุดให้เช่า ห้องเช่า ห้องแบ่งเช่า หรือกิจการอื่นในทำนองเดียวกัน เป็นกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพตาม พระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 และตามเทศบัญญัติเทศบาลนครนนทบุรี เรื่อง การควบคุมกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ พ.ศ. 2561 ซึ่งต้องได้รับใบอนุญาต จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนที่จะประกอบกิจการ โดยสถานประกอบกิจการดังกล่าว เป็นแหล่งที่พักอาศัยของประชาชนมากมายหลายประเภท ทั้งที่เป็นครอบครัว บุคคลวัยทำงาน นักเรียน และนักศึกษา ซึ่งการที่มีประชากรอาศัยอยู่ในพื้นที่เดียวกัน เป็นจำนวนมากย่อมทำให้เกิดปัญหาต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อประชาชนทั้งทางตรง และทางอ้อม ได้แก่ ปัญหาเหตุรำคาญ ปัญหาขยะมูลฝอย น้ำเสีย ปัญหายาเสพติด รวมทั้งปัญหาโรคติดต่อ การควบคุม ดูแล การประกอบกิจการให้ถูกสุขลักษณะ จึงจำเป็นอย่างยิ่ง ด้วยเหตุผลนี้กลุ่มงานสุขาภิบาล จึงได้จัดทำคู่มือการสุขาภิบาล สถานประกอบกิจการประเภทหอพัก อาคารชุดให้เช่า ห้องเช่า ห้องแบ่งเช่า หรือกิจการอื่นในทำนองเดียวกัน เพื่อใช้เป็นแนวทางในการดำเนินกิจการสำหรับ ผู้ประกอบการและสำหรับเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานในการให้ความรู้ความเข้าใจ แก่ผู้ประกอบการและประชาชนทั่วไป

กลุ่มงานสุขาภิบาล

สำนักการสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อม

เทศบาลนครนนทบุรี





คำนิยาม

คำนิยามเกี่ยวกับการประกอบกิจการหอพัก อาคารชุดให้เช่า ห้องเช่า ห้องแบ่งเช่า หรือกิจการอื่นในทำนองเดียวกัน

สถานประกอบกิจการ หมายถึง อาคารชุดให้เช่า ห้องเช่า ห้องแบ่งเช่า หรือกิจการอื่นในทำนองเดียวกัน

กิจการอื่นในทำนองเดียวกัน หมายถึง อพาร์ตเมนต์ อาคารชุด หรือสถานที่พักอาศัยให้เช่าเรียกชื่อเป็นอย่างอื่น เป็นต้น

ผู้ประกอบการ หมายถึง ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ดูแล หรือผู้จัดการ สถานประกอบกิจการ

ผู้ใช้บริการ หมายถึง ประชาชน นักเรียน นิสิต นักศึกษา ผู้เช่าพักอาศัย ในสถานประกอบกิจการ รวมทั้งบุคคลอื่นที่ผู้เช่าพักอาศัยยินยอมให้เข้ามาพักอาศัย ภายในสถานประกอบกิจการด้วย

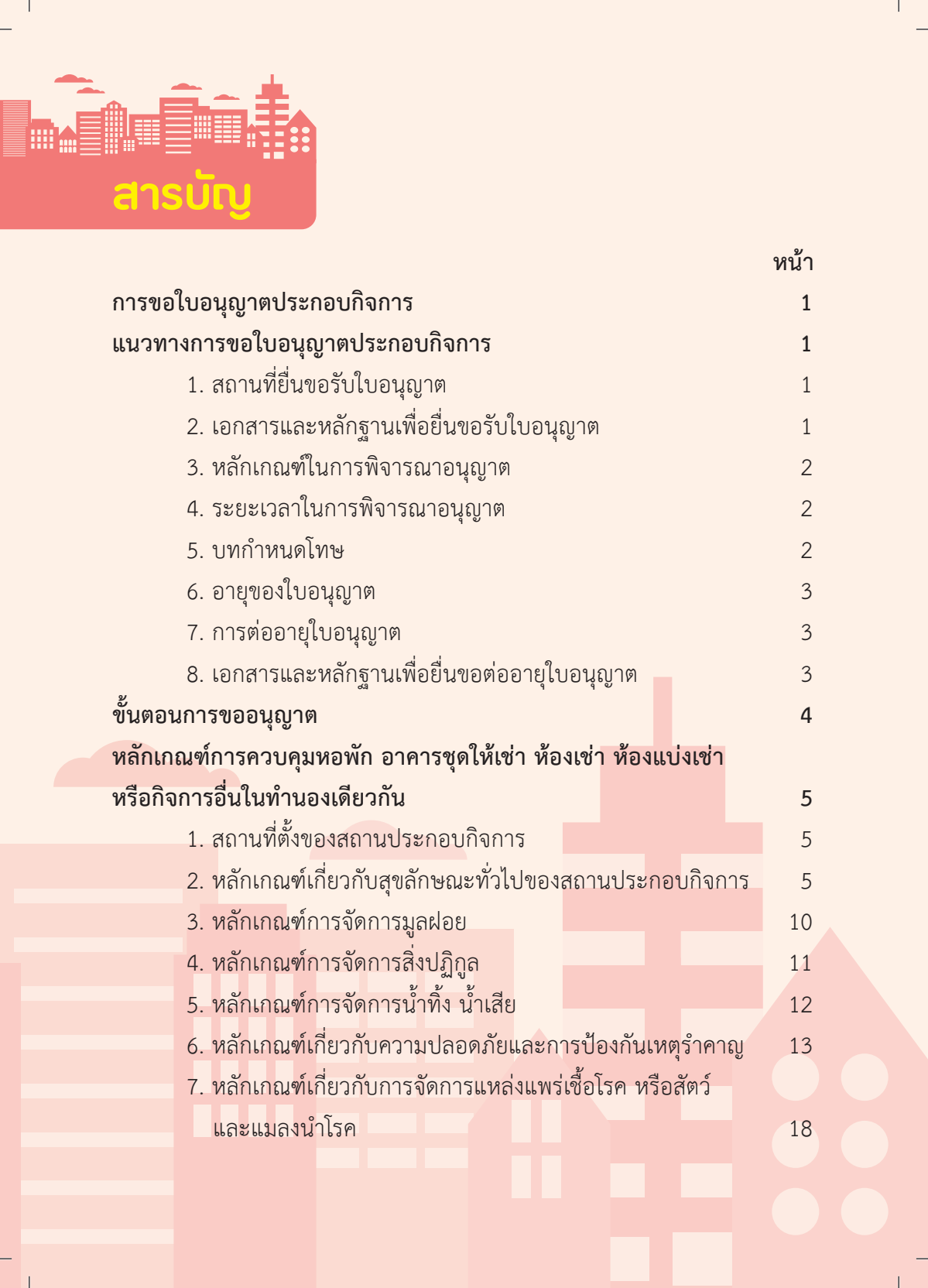
หอพัก หมายถึง สถานที่ที่จัดขึ้นเพื่อรับผู้พักเป็นนักเรียน/นักศึกษา ตั้งแต่ 1 คนขึ้นไป ซึ่งอยู่ระหว่าง การศึกษาในสถานศึกษาไม่สูงกว่าปริญญาตรี และมีอายุไม่เกินยี่สิบห้าปี โดยเรียกเก็บค่าเช่า (ความหมายตามพระราชบัญญัติ หอพัก พ.ศ. 2558)

การประกอบกิจการประเภทหอพัก อาคารชุดให้เช่า ห้องเช่า ห้องแบ่งเช่า หรือกิจการอื่นในทำนองเดียวกัน ผู้ประกอบการต้องดำเนินการยื่นคำร้อง ขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น (นายกเทศมนตรีนครนนทบุรี)

ทั้งนี้ หากการประกอบกิจการดังกล่าวมีลักษณะเป็นหอพัก ตามพระราชบัญญัติ หอพัก พ.ศ. 2558 ผู้ประกอบการก็ต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการ หอพักและใบอนุญาตจัดการหอพัก ตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 ด้วย

ณ กองสวัสดิการสังคม ชั้น 1 สำนักงานเทศบาลนครนนทบุรี อาคาร 1
ถนนรัตนธิเบศร์ ตำบลบางกระสอ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี
โทรศัพท์ 0-2591-5021, 0-2589-0500 ต่อ 2129





สารบัญ

	หน้า
การขอใบอนุญาตประกอบกิจการ	1
แนวทางการขอใบอนุญาตประกอบกิจการ	1
1. สถานที่ยื่นขอรับใบอนุญาต	1
2. เอกสารและหลักฐานเพื่อยื่นขอรับใบอนุญาต	1
3. หลักเกณฑ์ในการพิจารณาอนุญาต	2
4. ระยะเวลาในการพิจารณาอนุญาต	2
5. บทกำหนดโทษ	2
6. อายุของใบอนุญาต	3
7. การต่ออายุใบอนุญาต	3
8. เอกสารและหลักฐานเพื่อยื่นขอต่ออายุใบอนุญาต	3
ขั้นตอนการขออนุญาต	4
หลักเกณฑ์การควบคุมหอพัก อาคารชุดให้เช่า ห้องเช่า ห้องแบ่งเช่า หรือกิจการอื่นในทำนองเดียวกัน	5
1. สถานที่ตั้งของสถานประกอบกิจการ	5
2. หลักเกณฑ์เกี่ยวกับสุขลักษณะทั่วไปของสถานประกอบกิจการ	5
3. หลักเกณฑ์การจัดการมูลฝอย	10
4. หลักเกณฑ์การจัดการสิ่งปฏิกูล	11
5. หลักเกณฑ์การจัดการน้ำทิ้ง น้ำเสีย	12
6. หลักเกณฑ์เกี่ยวกับความปลอดภัยและการป้องกันเหตุรำคาญ	13
7. หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดการแหล่งแพร่เชื้อโรค หรือสัตว์ และแมลงนำโรค	18

หน้า

ผลกระทบจากการประกอบกิจการหอพัก ห้องชุดให้เช่า ห้องแบ่งเช่า ห้องเช่า	21
มาตรการป้องกันและลดผลกระทบ	22
เอกสารอ้างอิง	25
คณะผู้จัดทำ	27



การขอใบอนุญาตประกอบกิจการ

การประกอบกิจการประเภทหอพัก อาคารชุดให้เช่า ห้องเช่า ห้องแบ่งเช่า หรือกิจการอื่นในทำนองเดียวกัน เป็นกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพตามข้อ 8 กลุ่มกิจการ 9. กิจการที่เกี่ยวกับการบริการ (6) แห่งเทศบัญญัติเทศบาลนครนนทบุรี เรื่อง การควบคุมกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ พ.ศ. 2561 ผู้ประกอบการจะต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนที่จะประกอบกิจการ

แนวทางการขอใบอนุญาตประกอบกิจการ

1 สถานที่ยื่นขอรับใบอนุญาต

ผู้ประกอบการสามารถมายื่นคำขอรับใบอนุญาตได้ที่กลุ่มงานสุขาภิบาล สำนักการสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อม ชั้น 2 สำนักงานเทศบาลนครนนทบุรี อาคาร 2 ถนนรัตนวิบูลย์ ตำบลบางกระสอ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี โทรศัพท์ 0-2580-0867, 0-2589-0500 ต่อ 1207

2 เอกสารและหลักฐานเพื่อยื่นขอรับใบอนุญาต

2.1 คำขอรับใบอนุญาตตามแบบที่เทศบาลนครนนทบุรีกำหนด (ขอรับได้ที่กลุ่มงานสุขาภิบาล หรือ download ได้ทาง www.nakornnont.go.th บริการประชาชน>เอกสารเผยแพร่>ระเบียบ/ข้อบังคับ>เทศบัญญัติเทศบาลนครนนทบุรี เรื่อง กิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ พ.ศ. 2561)

2.2 แสดงบัตรประจำตัวประชาชน/ข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจของผู้ขอรับใบอนุญาต

2.3 แสดงทะเบียนบ้านของผู้ขอรับใบอนุญาต และทะเบียนบ้านสถานที่ประกอบกิจการ

2.4 สำเนาสัญญาเช่าหรือหนังสือยินยอมให้ใช้สถานที่ (กรณีเช่าอาคารหรือใช้อาคารผู้อื่น)

คู่มือ การสุขาภิบาลสถานประกอบการประเภทหอพัก อาคารชุดให้เช่า ห้องเช่า ห้องแบ่งเช่า หรือกิจการอื่นในทำนองเดียวกัน

2.5 สำเนาใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารของ
สถานประกอบการ

2.6. ใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมเก็บขนมูลฝอย

2.7. อื่นๆ (ถ้ามี).....

3 หลักเกณฑ์ในการพิจารณาอนุญาต

การพิจารณาอนุญาตหรือไม่อนุญาตของเจ้าพนักงานท้องถิ่น
จะพิจารณาใน 2 เรื่อง ดังนี้

3.1 ความถูกต้องครบถ้วนในด้านเอกสารตามข้อกำหนดใน
หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขเกี่ยวกับการออกใบอนุญาตประกอบกิจการ
ที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ

3.2 ความถูกต้องในเรื่องสัญลักษณ์ของอาคารสถานที่ ซึ่งเกี่ยวกับการ
ดูแลสภาพหรือสัญลักษณ์ของสถานที่ที่ใช้ดำเนินกิจการ เช่น การดูแลรักษา
ความสะอาด ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของอาคาร ระบบระบายอากาศ แสงสว่าง
ระบบกำจัดสิ่งปฏิกูล มูลฝอย และการป้องกันอุบัติเหตุ-อัคคีภัยและความปลอดภัย

4 ระยะเวลาในการพิจารณาอนุญาต

การพิจารณาอนุญาตประกอบกิจการ มีขั้นตอนและระยะเวลา ดังนี้

4.1 ถ้าคำขอไม่ถูกต้องหรือไม่สมบูรณ์ ต้องแจ้งให้แก้ไขทั้งหมด
ในคราวเดียวกัน ภายใน 15 วัน นับแต่วันได้รับคำขอ

4.2 ถ้าคำขอสมบูรณ์ถูกต้องใช้เวลาดำเนินการในขั้นตอนการ
ออกใบอนุญาตภายใน 30 วัน นับแต่วันได้รับคำขอ นอกจากนี้เหตุจำเป็น
จะขยายเวลาการออกใบอนุญาตได้อีกไม่เกิน 2 ครั้ง ครั้งละไม่เกิน 15 วัน

5 บทกำหนดโทษ

การประกอบกิจการโดยไม่ได้รับใบอนุญาตมีความผิดตาม
พระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 และที่แก้ไขเพิ่มเติมฉบับที่ 3 พ.ศ. 2560
ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 50,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

2 คู่มือ การสุขาภิบาลสถานประกอบการประเภทหอพัก อาคารชุดให้เช่า ห้องเช่า
ห้องแบ่งเช่า หรือกิจการอื่นในทำนองเดียวกัน

6 อายุของใบอนุญาต

ใบอนุญาตมีอายุ 1 ปี นับแต่วันที่ออกใบอนุญาต

7 การต่ออายุใบอนุญาต

การขอต่ออายุใบอนุญาตสามารถยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตภายใน 90 วัน ก่อนวันที่ใบอนุญาตสิ้นอายุ

8 เอกสารและหลักฐานเพื่อยื่นขอต่ออายุใบอนุญาต

- 8.1 คำขอต่ออายุใบอนุญาตตามแบบที่เทศบาลนครนนทบุรีกำหนด
- 8.2 ใบอนุญาตฉบับเดิม
- 8.3 แสดงบัตรประจำตัวประชาชน/ข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจของผู้ได้รับใบอนุญาต
- 8.4 ใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมเก็บขมูลฝอย
- 8.5 อื่นๆ

ขั้นตอนการขออนุญาต



หลักเกณฑ์การควบคุมหอพัก อาคารชุดให้เช่า ห้องเช่า ห้องแบ่งเช่า หรือกิจการอื่นในทำนองเดียวกัน

การประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ประเภทหอพัก อาคารชุดให้เช่า ห้องเช่า ห้องแบ่งเช่า หรือกิจการอื่นในทำนองเดียวกัน ต้องมีการควบคุม ให้ถูกสุขลักษณะ เพื่อป้องกันปัญหาทางด้านอนามัย สิ่งแวดล้อมรวมทั้งปัญหาเหตุรำคาญต่างๆ ที่อาจจะ เกิดขึ้น และสร้างความเดือดร้อนให้กับประชาชน ที่อาศัยบริเวณใกล้เคียง ซึ่งหลักเกณฑ์ในการควบคุม กิจการประเภทดังกล่าว มีดังนี้

1 สถานที่ตั้งของสถานประกอบการ

ควรตั้งในบริเวณที่เหมาะสม อยู่บริเวณที่ไม่มีน้ำท่วมขัง สามารถระบายน้ำ ออกได้สะดวก ต้องมีการป้องกันการไหลของน้ำเสีย และสิ่งปนเปื้อนลงสู่แหล่งน้ำ สาธารณะ ในกรณีที่มีการชะล้างของน้ำฝน



2 หลักเกณฑ์เกี่ยวกับสุขลักษณะทั่วไปของสถานประกอบการ

2.1 กรณีที่สถานประกอบการอยู่ในพื้นที่ที่ควบคุมโดยกฎหมายว่าด้วย การควบคุมอาคาร หรือกฎหมายว่าด้วยผังเมือง ให้สถานประกอบการปฏิบัติ ตามข้อกำหนดกฎหมายว่าด้วยการนั้น และกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วยแล้วแต่กรณี แต่หากอยู่นอกเขตพื้นที่ควบคุมตามกฎหมายดังกล่าวให้ปฏิบัติ ดังนี้

คู่มือ การสุขาภิบาลสถานประกอบการประเภทหอพัก อาคารชุดให้เช่า ห้องเช่า
ห้องแบ่งเช่า หรือกิจการอื่นในทำนองเดียวกัน

2.1.1 อาคารสถานประกอบกิจการ ต้องมีความมั่นคง แข็งแรง ไม่มีร่องรอยชำรุด แตกหัก หรือเกิดความเสียหายของโครงสร้างอาคาร

2.1.2 พื้นของห้องพักและบริเวณโดยรอบของอาคารสถานประกอบกิจการต้องทำด้วยวัสดุที่แข็งแรง ทำความสะอาดง่าย และต้องดำเนินการดูแลรักษาความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ

2.1.3 ฝาผนังของห้องพักของอาคารสถานประกอบกิจการ ต้องทำจากวัสดุที่ทนทาน เรียบ และทำความสะอาดง่าย



2.1.4 ห้องพักของอาคารสถานประกอบกิจการต้องมีระยะตั้งจากเพดานถึงพื้น ไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร



2.1.5 ห้องพักของอาคารสถานประกอบกิจการ ต้องจัดให้มีการระบายอากาศที่เพียงพอ กรณีไม่มีเครื่องปรับอากาศภายในห้องพักต้องจัดให้มีประตูหน้าต่าง หรือช่องทางการระบายอากาศด้านติดกับอากาศภายนอกเป็นพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ภายในห้องพัก



2.1.6 ช่องทางเดินในอาคารของอาคารที่ใช้ประกอบกิจการ ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร



2.1.7 ต้องจัดให้มีพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์ รถจักรยานยนต์ หรือ จักรยาน ให้เพียงพอกับจำนวนห้องพัก โดยต้องจัดให้มีที่กัลักรร และทางเข้า-ออก ที่มีขนาดที่เหมาะสม



2.2 ต้องจัดให้มีห้องน้ำ ห้องส้วม ที่สะอาด ถูกสุขลักษณะ ไม่มีรอยแตกร้าว มีอุปกรณ์ภายในห้องน้ำ ห้องส้วมอย่างเหมาะสม สามารถใช้งานได้ และพื้นห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีความลาดเอียงไม่ทำให้น้ำท่วมขัง ไม่ดูดซึมน้ำ



2.3 กรณีที่มีการให้บริการน้ำดื่มสำหรับผู้ใช้บริการ น้ำดื่มต้องสะอาด ปลอดภัยได้มาตรฐานน้ำดื่ม ทั้งนี้ ลักษณะการนำมาดื่มต้องไม่ก่อให้เกิดความสกปรก หรือมีการปนเปื้อน เช่น ใช้ระบบน้ำกด ใช้แก้วส่วนตัว ใช้แก้วกระดาษที่ใช้ครั้งเดียวแล้วทิ้ง หรือใช้แก้วส่วนกลางที่ใช้ดื่มเพียงครั้งเดียวแล้วนำไปล้าง ทำความสะอาดก่อนนำมาใช้ใหม่ให้เป็นตามคำแนะนำของคณะกรรมการสาธารณสุข เรื่อง แนวทางการควบคุมการประกอบกิจการที่ดื่มน้ำดื่มหยอดเหรียญ พ.ศ. 2553



2.4 น้ำใช้ ต้องสะอาด ปลอดภัย และมีปริมาณเพียงพอต่อความต้องการของผู้ใช้บริการในสถานประกอบการ และควรมีการตรวจสอบท่อน้ำใช้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ต้องมีการจัดน้ำสำรอง สำหรับกรณีฉุกเฉินหรือขัดข้อง



คู่มือ การสุขาภิบาลสถานประกอบการกิจการประเภทหอพัก อาคารชุดห้เช่า ห้องเช่า
ห้องแบ่งเช่า หรือกิจการอื่นในทำนองเดียวกัน

3 หลักเกณฑ์การจัดการมูลฝอย

3.1 ห้องพักของอาคารสถานประกอบกิจการ ต้องจัดให้มีถังรองรับมูลฝอย และต้องไม่นำขยะกองไว้บริเวณหน้าห้องพัก เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความสกปรก ทำให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย

3.2 ต้องจัดให้มีภาชนะรองรับมูลฝอย แยกประเภทอย่างชัดเจน โดยอาจแบ่งเป็นมูลฝอยทั่วไป มูลฝอยที่ย่อยสลายได้ มูลฝอยที่นำกลับมาใช้ใหม่ได้ มูลฝอยที่เป็นอันตราย หรือมูลฝอยติดเชื้อ และภาชนะรองรับขยะดังกล่าว ต้องมีขนาดและจำนวนที่เพียงพอกับปริมาณมูลฝอยจากห้องพักทั้งหมดของอาคารประกอบกิจการ นอกจากนี้ ภาชนะรองรับมูลฝอยต้องทำจากวัสดุที่แข็งแรง ทำความสะอาดง่าย มีฝาปิดมิดชิด สามารถป้องกันสัตว์ไม่ให้คุ้ยเขี่ย รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญ แก่ผู้พักอาศัยใกล้เคียงและผู้ที่ผ่านมาผ่านไปผ่านมา โดยผู้ประกอบการต้องกำหนดมาตรการในการทำความสะดวกภาชนะรองรับมูลฝอยด้วย



3.3 ผู้ประกอบกิจการ ต้องดำเนินการจัดการมูลฝอยเป็นประจำทุกวัน หรือไม่ให้ตกค้างภายในอาคารประกอบกิจการ และต้องมีการทำความสะอาดที่พักมูลฝอยทุกครั้งที่มีการเก็บ ขน ทั้งนี้ ต้องจัดให้มีระบบรวบรวมน้ำเสียภายในที่พักมูลฝอย เพื่อนำไปบำบัดในระบบบำบัดน้ำเสียของสถานประกอบกิจการต่อไป



4 หลักเกณฑ์การจัดการสิ่งปฏิกูล

ต้องจัดให้มีบ่อเกรอะ หรือบ่อบำบัดสิ่งปฏิกูลที่ถูกต้องลักษณะ สามารถรองรับปริมาณสิ่งปฏิกูลจากผู้พักอาศัยภายในอาคารสถานประกอบกิจการดังกล่าวได้อย่างเพียงพอ



คู่มือ การสุขาภิบาลสถานประกอบกิจการประเภทหอพัก อาคารชุดให้เช่า ห้องเช่า ห้องแบ่งเช่า หรือกิจการอื่นในทำนองเดียวกัน

5 หลักเกณฑ์การจัดการน้ำทิ้ง น้ำเสีย

5.1 ต้องจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียที่เหมาะสม โดยน้ำทิ้งจากสถานประกอบกิจการ ต้องมีคุณภาพเป็นไปตามมาตรฐานน้ำทิ้งของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



5.2 ในกรณีที่มีการประกอบกิจการจำหน่ายอาหารภายในสถานที่ประกอบกิจการ ผู้ประกอบกิจการต้องจัดให้มีบ่อดักไขมันที่ร้านจำหน่ายอาหารก่อนระบายน้ำทิ้งสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย



5.3 ควรแยกรางน้ำฝนและรางระบายน้ำทิ้งออกจากกัน เพื่อป้องกันการปนเปื้อนจากน้ำทิ้ง

5.4 ผู้ประกอบกิจการต้องดำเนินการตรวจสอบระบบท่อน้ำ และรางระบายน้ำภายในสถานประกอบการเป็นประจำ หากพบว่าเกิดความชำรุด เสียหาย ต้องดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขโดยทันที



5.5 ต้องจัดให้มีรางหรือท่อน้ำ และบ่อพักน้ำที่มีขนาดเพียงพอ ก่อนที่จะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ และต้องมีการตรวจสอบเป็นประจำ เพื่อป้องกันการส่งกลิ่นเหม็นรบกวนผู้ที่อาศัยในบริเวณใกล้เคียง

6 หลักเกณฑ์เกี่ยวกับความปลอดภัยและการป้องกันเหตุรำคาญ

6.1 กรณีที่สถานประกอบการอยู่ในพื้นที่ควบคุมโดยกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้สถานประกอบการปฏิบัติตามข้อกำหนดตามกฎหมายนั้น แต่หากอยู่นอกพื้นที่เขตควบคุมตามกฎหมายดังกล่าวให้ปฏิบัติ ดังนี้

6.1.1 กรณีอาคารสูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป และสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารที่สูง 3 ชั้น และมีดาดฟ้าเหนือชั้นที่ 3 ที่มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร ต้องจัดให้มีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่งแยกจากบันไดของอาคารตามปกติ และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง



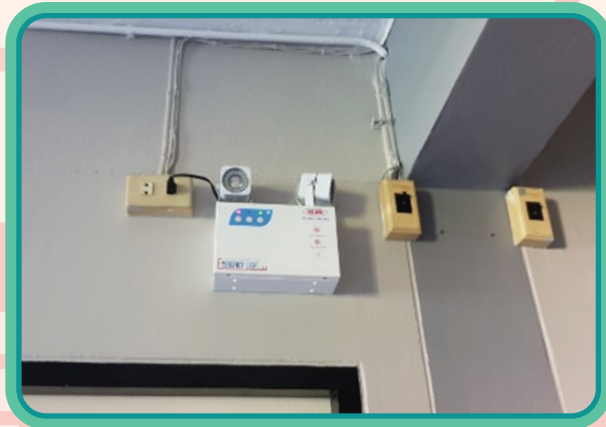
6.1.2 กรณีที่มีการติดตั้งลูกกรงเหล็ก เหล็กดัด หรือสิ่งอื่นที่มีลักษณะทำนองเดียวกันที่ประตู หน้าต่าง ให้ผู้ประกอบการจัดให้มีช่องทางเปิดออกสู่ภายนอกได้ทันที ขนาดความกว้างไม่น้อยกว่า 0.6 เมตร ยาวไม่น้อยกว่า 0.8 เมตร อย่างน้อยหนึ่งช่องทางในแต่ละชั้นของอาคาร



6.1.3 ทางหนีไฟ บันไดหนีไฟ หรือทางออกฉุกเฉิน ต้องมีป้ายแสดงให้เห็นเด่นชัด และสามารถมองเห็นได้แม้ในขณะไฟฟ้าดับ และต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ ไม่ผุกร่อน เช่น คอนกรีตเสริมเหล็ก เป็นต้น ทั้งนี้ รูปแบบให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร



6.1.4 ต้องติดตั้งระบบไฟฉุกเฉิน ในทุกชั้นของอาคารสถานประกอบกิจการ โดยจัดให้ลำแสงส่องไปยังบันไดหนีไฟ หรือทางออกฉุกเฉิน และความสว่างต้องเพียงพอที่จะมองเห็นช่องทางหนีไฟได้ชัดเจนขณะเกิดเพลิงไหม้



6.1.5 ต้องมีแผนผังแสดงทางหนีไฟ บันไดหนีไฟ หรือทางออกฉุกเฉิน ติดแสดงให้เห็นเด่นชัดในทุกห้อง หรือทุกชั้นของอาคารสถานประกอบการกิจการ



6.1.6 ต้องจัดให้มีสัญญาณเตือนภัยกรณีไฟไหม้ หรือเกิดเหตุฉุกเฉิน ในทุกชั้นของอาคารสถานประกอบการ กิจการ มีสภาพพร้อมใช้งาน



6.1.7 ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือชนิดใดชนิดหนึ่ง เช่น ก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ โฟมเคมี หรือผงเคมีแห้ง เป็นต้น สำหรับดับเพลิงที่เกิดจากประเภทของวัสดุที่มีในแต่ละชั้นไว้ 1 เครื่องต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน 45 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง และต้องมีการตรวจสอบให้มีสภาพพร้อมใช้งาน



ดังนี้

6.1.8 ต้องจัดให้มีแสงสว่างภายในสถานประกอบกิจการที่เพียงพอ

- ห้องพัก ไม่น้อยกว่า 100 ลักซ์
- บริเวณทางเดิน ไม่น้อยกว่า 100 ลักซ์
- บริเวณที่จอดรถ ไม่น้อยกว่า 50 ลักซ์



6.1.9 มีการซ้อมหนีไฟตามแผนการป้องกันอัคคีภัยอย่างน้อยปีละ

1 ครั้ง



คู่มือ การสุขาภิบาลสถานประกอบกิจการประเภทหอพัก อาคารชุดให้เช่า ห้องเช่า
ห้องแบ่งเช่า หรือกิจการอื่นในทำนองเดียวกัน

6.2 ผู้ประกอบกิจการต้องกำหนดมาตรการหรือแนวทางปฏิบัติที่เข้มงวด สำหรับการควบคุมปัญหามลพิษสิ่งแวดล้อม ได้แก่ มลพิษทางเสียงและมลพิษทางอากาศ หรือการกระทำอื่นใดที่เกิดจากผู้ให้บริการเช่าพักภายในอาคาร สถานประกอบกิจการที่ไม่เหมาะสม เพื่อป้องกันปัญหาเหตุรำคาญต่อผู้พักอาศัย รายอื่น รวมทั้งประชาชนที่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงสถานประกอบกิจการ



7 หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดการแหล่งแพร่เชื้อโรค หรือสัตว์และแมลงนำโรค

7.1 ต้องตั้งกฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับของสถานประกอบกิจการเกี่ยวกับการห้าม หรือควบคุมการเลี้ยงสัตว์ เช่น สุนัข แมว หรือนก เป็นต้น เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อโรค หรือก่อเหตุเดือดร้อนรำคาญต่อผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง



7.2 ต้องจัดให้มีมาตรการ วิธีการควบคุม ป้องกันสัตว์และแมลงพาหะนำโรค เช่น หนู แมลงวัน หรือแมลงสาบ เป็นต้น ที่เข้มงวด และต้องดำเนินการอย่างต่อเนื่อง สามารถตรวจสอบได้ เพื่อป้องกันปัญหาแหล่งเพาะพันธุ์เชื้อโรค

7.3 สถานประกอบกิจการต้องมีมาตรการการป้องกันโรคลีเจียร์แนร์
ในสถานประกอบกิจการ ดังนี้

7.3.1 กรณีที่มีเครื่องปรับอากาศต้องมีการทำความสะอาด และดูแล
บำรุงรักษาตัวเครื่อง ถาดรองน้ำจากเครื่องปรับอากาศ และอุปกรณ์ต่างๆ ในระบบ
ปรับอากาศเป็นประจำอย่างน้อย 6 เดือน/ครั้ง



7.3.2 สถานประกอบกิจการที่มีหอผึ่งเย็น ควรมีแผนปฏิบัติการ
ซ่อมบำรุง รักษาสภาพเครื่องจักรของหอผึ่งเย็นและมีการบำบัดน้ำในหอผึ่งเย็น
เพื่อควบคุมการเกิดตะกอน เมือก กากตะกอน ตะไคร่น้ำ และจุลินทรีย์ต่างๆ
ตามระยะเวลาที่กำหนด รวมทั้งน้ำที่ระบายจากหอผึ่งเย็นควรบำบัดให้ได้ตาม
มาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้ง ก่อนที่จะปล่อยลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ

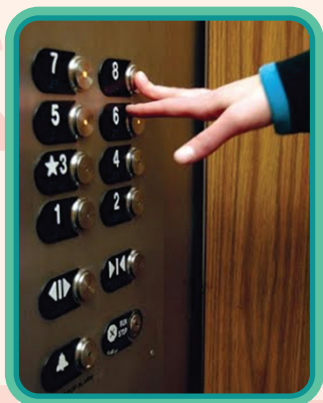


คู่มือ การสุขาภิบาลสถานประกอบกิจการประเภทหอพัก อาคารชุดให้เช่า ห้องเช่า
ห้องแบ่งเช่า หรือกิจการอื่นในทำนองเดียวกัน

7.4 สถานประกอบกิจการที่มีบ่อหรือถังพักน้ำ ควรมีการล้างทำความสะอาด ถังเก็บน้ำใช้หรือมีการระบายตะกอนก้นถังเก็บน้ำตามระยะเวลาที่กำหนด และมีการ หมั่นเวียนการใช้น้ำในบ่อหรือถังพักน้ำเป็นประจำ



7.5 กรณีที่สถานประกอบกิจการมีการให้บริการลิฟต์ โทรศัพท์สาธารณะ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ที่ต้องใช้ร่วมกัน ควรมีการทำความสะอาดด้วย น้ำยาฆ่าเชื้อโรค ในบริเวณปุ่มกด หรือพื้นที่สัมผัสเป็นประจำ



ผลกระทบจากการประกอบกิจการหอพัก ห้องชุดให้เช่า ห้องแบ่งเช่า ห้องเช่า



1 ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม

• มีการถมดิน ปรับพื้นที่ก่อสร้าง ทำให้เกิดปัญหาการระบายน้ำ
น้ำท่วมขัง

- มีฝุ่น เสียงดังและแรงสั่นสะเทือนในระยะทำการก่อสร้าง
- อาคารหอพัก/ห้องเช่า ทำให้สูญเสียทัศนียภาพ
- มีขยะ กลิ่นรบกวน และน้ำเสียที่เกิดจากผู้พักอาศัย
- มีสัตว์ แมลงนำโรคและเชื้อโรคต่างๆ
- มีควัน มลพิษจากท่อไอเสียรถของผู้พักอาศัย
- เกิดปัญหาจราจร

2 ผลกระทบด้านสังคม

• มีคนงานย้ายถิ่นเข้ามาในระยะก่อสร้าง เกิดชุมชนแออัด และอาศัย
ถาวรในพื้นที่

- มีการมั่วสุมทางเพศ
- เกิดปัญหายาเสพติด
- เกิดปัญหาการทะเลาะวิวาทของผู้อยู่อาศัยในหอพัก/ห้องเช่า หรือ
ผู้ที่อาศัยอยู่รอบๆ บริเวณ

- เกิดประชากรแฝงในพื้นที่
- การจัดบริการสาธารณะไม่ครอบคลุมทั่วถึง
- เกิดปัญหาการลักขโมย อาชญากรรม

3 ผลกระทบด้านสุขภาพ

• โรคติดต่อจากแรงงานต่างถิ่นที่เข้ามาทำงานในพื้นที่
เป็นต้น

- อันตรายจากสารเคมีที่ใช้ในการก่อสร้าง เช่น สีทาอาคาร ทินเนอร์

- โรคติดต่อที่มีสาเหตุมาจากน้ำอุปโภค/บริโภคที่ไม่สะอาดและไม่เพียงพอ

คู่มือ การสุขาภิบาลสถานประกอบกิจการประเภทหอพัก อาคารชุดให้เช่า ห้องเช่า
ห้องแบ่งเช่า หรือกิจการอื่นในทำนองเดียวกัน

- ปัญหาสายตา เนื่องจากแสงสว่างไม่เพียงพอ
- โรคระบบทางเดินหายใจ เนื่องจากการระบายอากาศไม่ดีเกิดความเครียด
เนื่องจากเหตุรำคาญต่างๆ เช่น เสียงรบกวน กลิ่นจากการประกอบอาหาร เป็นต้น
- เสี่ยงต่อการเกิดเพลิงไหม้
- อุบัติเหตุจากการใช้เครื่องใช้ไฟฟ้า อุปกรณ์ต่างๆ ในที่พักอาศัย

มาตรการป้องกันและลดผลกระทบ

- ระยะก่อนดำเนินการก่อสร้าง
 - หน่วยงานภาครัฐต้องประชาสัมพันธ์ให้ผู้ประกอบกิจการ และผู้ที่เกี่ยวข้องรู้และเข้าใจระเบียบ กฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
 - เน้นสร้างการมีส่วนร่วมของประชาชน ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในพื้นที่เตรียมข้อมูลเพื่อชี้แจงข้อเท็จจริงให้กับประชาชนในพื้นที่
 - เตรียมปรับพื้นที่ ออกแบบแปลน วางผังอาคารก่อสร้างให้ถูกต้องตามหลักเกณฑ์ ระเบียบ กฎหมาย
- ระยะดำเนินการก่อสร้าง
 - ผู้ประกอบการ และผู้ประกอบอาชีพก่อสร้างต้องปฏิบัติตามระเบียบกฎหมายอย่างเคร่งครัด
 - กำหนดเขตพื้นที่ก่อสร้างให้ชัดเจน มีการปิดคลุมจุดที่อาจมีฝุ่นฟุ้งกระจายรบกวนชุมชนรอบข้าง
 - จัดให้มีอุปกรณ์ป้องกันอันตรายที่จำเป็น
 - ควบคุมฝุ่น เสียงดัง และแรงสั่นสะเทือน
 - จัดระบบการขนส่งวัสดุก่อสร้างโดยยึดหลักความปลอดภัย ไม่ให้เกิด

ผลกระทบต่อชุมชน

- ระยะเปิดดำเนินการ
 - มีการออกกฎ ระเบียบ ข้อปฏิบัติของหอพัก/ห้องเช่า

- จัดให้มี รปภ. เพื่ออำนวยความสะดวกและรักษาความปลอดภัยแก่
ผู้พักอาศัย

- จัดให้มีพื้นที่ส่วนกลาง และการระบายอากาศที่เหมาะสม
- ให้มีเครื่องอำนวยความสะดวก ยา เวชภัณฑ์ในการปฐมพยาบาล

เบื้องต้น

- มีการรักษาความสะอาดเรียบร้อยตามหลักสุขาภิบาล
- จัดให้มีอุปกรณ์ดับเพลิง ทางเข้า-ออก และบันไดหนีไฟที่เหมาะสม
- ติดตั้งระบบตัดไฟฟ้า กรณีไฟฟ้าลัดวงจร
- มีการจัดการขยะ สิ่งปฏิกูลที่เหมาะสม
- ติดตั้งบ่อดักไขมัน และระบบบำบัดน้ำเสีย
- มีการจัดการน้ำ ไฟฟ้าที่ดีเพียงพอต่อความต้องการและมีระบบสำรองน้ำ

ไฟฟ้า ในกรณีฉุกเฉิน

- มีการจัดระบบการจราจรที่ดี





เอกสารอ้างอิง

1. เทศบัญญัติเทศบาลนครนนทบุรี เรื่อง การควบคุมกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ พ.ศ. 2561
2. สำนักอนามัยสิ่งแวดล้อม. กรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุข. 2554 คู่มือวิชาการแนวทางการประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพประเภท หอพัก อาคารชุดให้เช่า ห้องเช่า ห้องแบ่งเช่า หรือกิจการอื่นในทำนองเดียวกัน





คณะผู้จัดทำ

ที่ปรึกษา

- | | |
|--------------------------------|---------------------------|
| 1. นายสมนึก ธนเดชากุล | นายกเทศมนตรีนครนนทบุรี |
| 2. นายวุฒิชัย มะสี | รองนายกเทศมนตรีนครนนทบุรี |
| 3. นายวรวุฒิ ศรีนนท์ | รองนายกเทศมนตรีนครนนทบุรี |
| 4. นายประสิทธิ์พงศ์ ดีวาจิน | รองนายกเทศมนตรีนครนนทบุรี |
| 5. นางสาวฤทัย รุ่งโรจน์ | รองนายกเทศมนตรีนครนนทบุรี |
| 6. นางสาวสุกัญญา สุขการณ์ | ปลัดเทศบาลนครนนทบุรี |
| 7. นายวิศิษฐ์ ประยูรสวัสดิ์เดช | รองปลัดเทศบาลนครนนทบุรี |
| 8. นายศราวุธ ธรรมแสง | รองปลัดเทศบาลนครนนทบุรี |

คณะผู้จัดทำ

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1. นายสมศักดิ์ ศรีเพ็ง | ผู้อำนวยการส่วนบริการอนามัย
สิ่งแวดล้อม รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักการสาธารณสุข
และสิ่งแวดล้อม |
| 2. นายเพิ่มพงษ์ พุ่มวิเศษ | ผู้อำนวยการส่วนส่งเสริมอนามัย
สิ่งแวดล้อม |
| 3. นางจินตนา ชองงาม | นักวิชาการสุขาภิบาลชำนาญการ |
| 4. นางสาวยุพาพิน ตอนปัญญา | ผู้ช่วยนักวิชาการสุขาภิบาล |
| 5. นางสาวสุธาทิพย์ คำแพงทอง | ผู้ช่วยนักวิชาการสิ่งแวดล้อม |





กลุ่มงานสุขาภิบาล สำนักการสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อม เทศบาลนครนนทบุรี
เลขที่ 3 ถนนรัตนธิเบศร์ ตำบลบางกระสอ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี 11000
โทรศัพท์ : 0 2589 0500 ต่อ 1207 โทรสาร : 0 2589 0503
www.nakornnont.go.th