



คู่มือ

ปฏิบัติตามกฎหมายกระทรวง

ฉบับที่ 55

ฉบับการ์ตูนสำหรับประชาชน



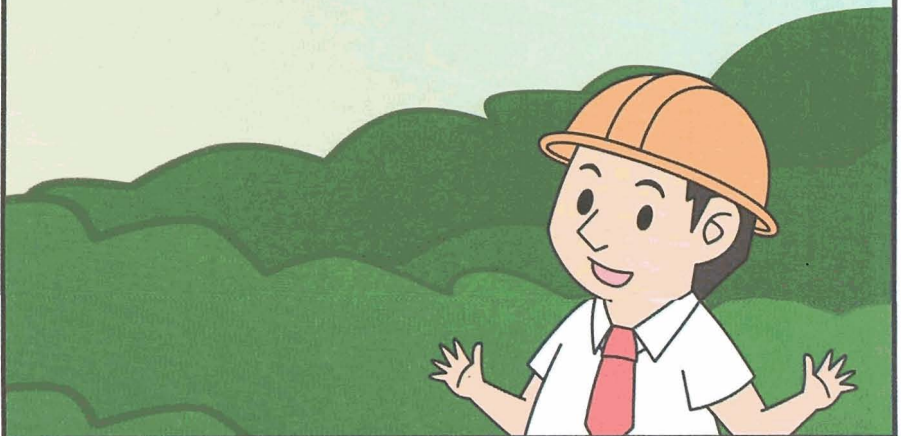
คำนำ

หนังสือ “คู่มือปฏิบัติตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55” ฉบับการขึ้นสำหรับประชาชนเล่มนี้ กรมโยธาธิการและผังเมืองได้จัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่แก่ประชาชนทั่วไป ให้ได้มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมากยิ่งขึ้น และใช้เป็นแนวทางเบื้องต้นที่จะปฏิบัติตามกฎหมายได้อย่างถูกต้อง โดยเฉพาะในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับข้อกำหนดเรื่องลักษณะ แบบ รูปทรง วัสดุส่วน เนื้อที่ ที่ตั้งของอาคาร ระดับ ที่ว่าง และแนวอาคาร ซึ่งเป็นเรื่องทั่วไปที่ประชาชนควรรู้และเข้าใจ

กรมโยธาธิการและผังเมืองหวังเป็นอย่างยิ่งว่า หนังสือ “คู่มือปฏิบัติตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55” ฉบับการขึ้นสำหรับประชาชนเล่มนี้ จะเป็นประโยชน์แก่ประชาชนผู้ที่สนใจในการนำข้อมูลจากหนังสือเล่มนี้ไปปรับใช้ในการปฏิบัติตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคารต่อไป



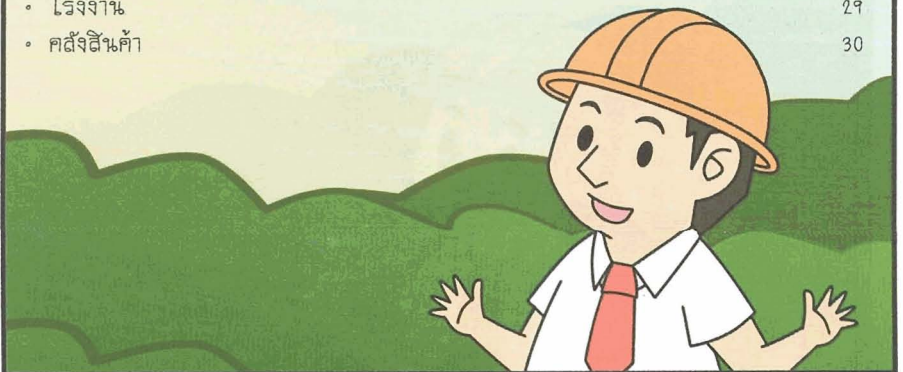
(นายสมณฑล สุตประเสริฐ)
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง





สารบัญ

	หน้า
• อาคารอยู่อาศัย	1
• บ้านเดี่ยว	3
• ที่ว่างภายนอกอาคาร	3
• บ้านแฝด	4
• แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร	5
- ระยะห่างระหว่างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน	7
- ระยะห่างระหว่างอาคารในที่ดินต่างเจ้าของ	10
• ห้องแถว ตึกแถวและบ้านแถว	12
- ลักษณะของห้องแถว ตึกแถว	13
- ข้อดีข้อเสียของห้องแถว ตึกแถว	15
- การก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว	16
- วัสดุของอาคาร	17
- ลักษณะของบ้านแถว	18
• ที่ว่างภายนอกอาคาร	20
• การรับแนวอาคาร	21
• รั้วหรือกำแพงกั้นเขต	22
• ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย	23
• อาคารอยู่อาศัยรวม	25
• บ้านเดี่ยวของอาคารอยู่อาศัยรวม รวมถึงอาคารอื่น	26
• บ้านเดี่ยวไฟฟ้า	28
• โรงงาน	29
• คลังสินค้า	30







สวัสดิ์ครับท่านผู้อ่าน
วันนี้ผมมาขออาคาร มาพร้อมกันคุณ วิศวกร
จะมาแนะนำการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 ซึ่งว่าด้วยเรื่องลักษณะ
ระดับ แนว และระยะต่าง ๆ ของอาคาร
เพื่อให้ท่านทราบครับ

กฎกระทรวงฉบับนี้
มีผลใช้บังคับมาตั้งแต่วันที่ 7 สิงหาคม 2543
ใช้กับการก่อสร้าง ตัดแปลงอาคารที่กระทำภายหลัง
กฎกระทรวงนี้บังคับใช้แต่ต้องเป็นพื้นที่
ที่เป็นเขตควบคุมอาคารเท่านั้นครับ

อาคารอยู่อาศัย



สวัสดิ์ครับคุณอาคาร สวัสดิ์ครับท่านผู้อ่าน
ก่อนอื่นเรามาทำความรู้จักกับข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคาร
ที่เราอยู่หรือใช้สอยในชีวิตประจำวันว่า
ในกฎหมายกำหนดไว้อย่างไร ครับ

ประเภทแรกคือ“อาคารอยู่อาศัย”
หมายความว่า อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อยู่อาศัยได้
ทั้งกลางวันและกลางคืนไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวร
หรือชั่วคราว ดังนั้น บ้านเรือน กระโจม กระต๊อบ
ที่เราอาศัยอยู่กัน ในกฎหมายจะเรียกว่า
“อาคารอยู่อาศัย” ครับ



แล้วบ้านหลังเดียวที่เราอยู่อาศัย
มีข้อกำหนดอะไรบ้างครับ



บ้านอยู่อาศัยจะก่อสร้างด้วยวัสดุ
อย่างไรก็ได้ครับ แต่ถ้าวัดสูงตั้งแต่ 3 ชั้นขึ้นไป
กฎหมายกำหนดให้เสา คาน พื้น บันได และผนังต้อง
ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ



ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุด
ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า
8 ตารางเมตร ครับ

ช่องทางเดินในอาคาร
ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า
1.00 เมตร

ช่องทางเดิน

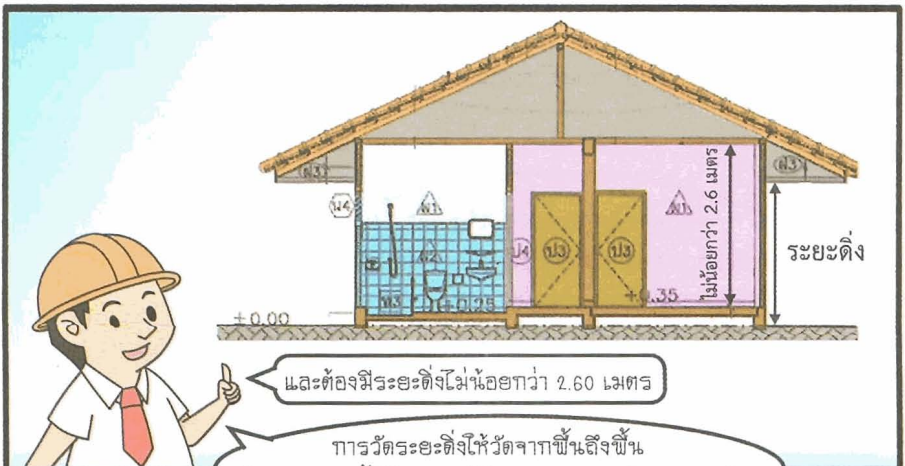


ห้องนอนในอาคาร



กว้างไม่น้อยกว่า
2.50 เมตร

พื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร

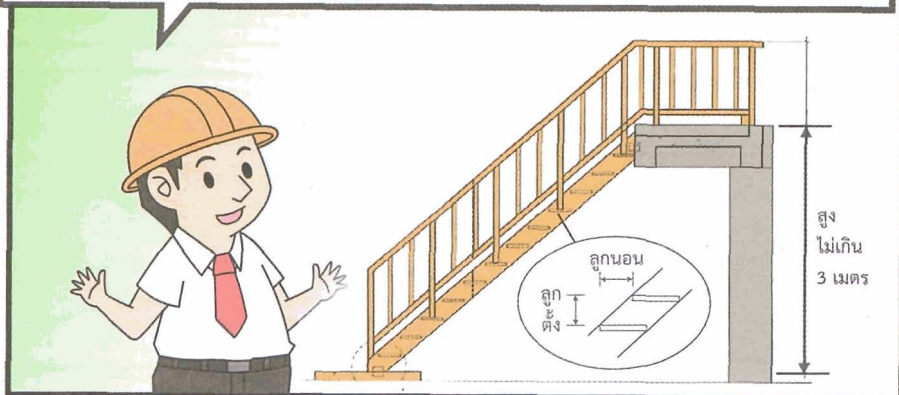


และต้องมีระยะตั้งไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร

การวัดระยะตั้งให้วัดจากพื้นถึงพื้น
ในกรณีของชั้นใต้พื้นหากให้วัดถึงยอดฝาทหรือยอดผนัง

บันไดของอาคาร

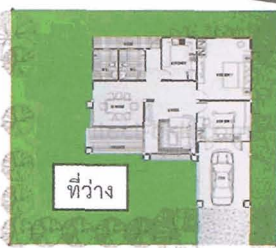
- บันไดของอาคารอยู่อาศัยต้องมีอย่างน้อยหนึ่งบันไดที่มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน 3 เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร ลูกนอนเหนือหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร และต้องมีพื้นหน้าบันไดมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได
- บันไดที่สูงเกิน 3 เมตร ต้องมีขานพักบันไดทุกช่วง 3 เมตร หรือไม่น้อยกว่านั้นและขานพักบันไดต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได ระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือขานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร



ที่ว่างภายนอกอาคาร

ที่ว่างต้องมีอย่างไรครับ

อาคารอยู่อาศัย
ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30
ใน 100 ส่วน ของพื้นที่ชั้นใต้
ดินหนึ่งท่ามกลางที่สุด
ของอาคาร



"ที่ว่าง" หมายความว่า พื้นที่อันปราศจาก
หลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าว
อาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระวน้ำ บ่อพักน้ำเสีย
ที่พิกมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถ
ที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความ
รวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้าง หรืออาคารที่สูงจาก
ระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคา
หรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น ครับ

บ้านแฝด

แล้วบ้านแฝดเป็นอาคารอย่างไรครับ
และกำหนดแบบเดียวกับบ้านอยู่อาศัย
ไหมครับ

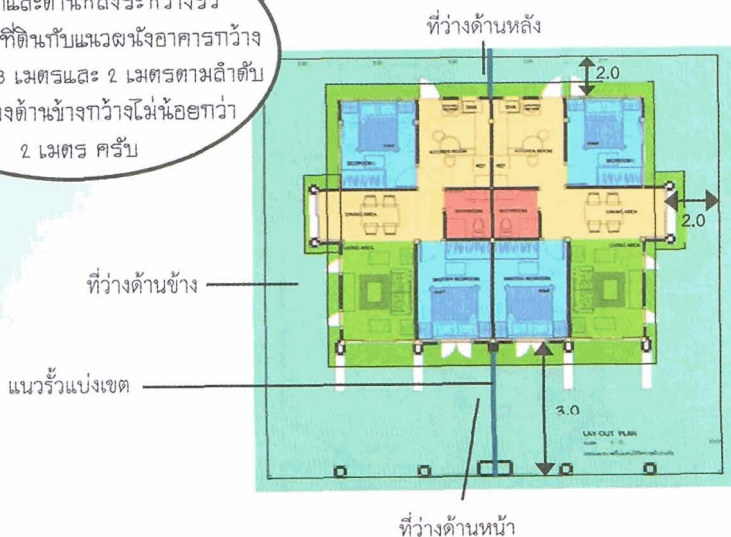


“บ้านแฝด” หมายความว่า อาคารที่ใช้เป็น
ที่อยู่อาศัย ก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน มีผนังแบ่งอาคาร
เป็นบ้าน มีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคาร
ด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างของแต่ละบ้านและมีทาง
เข้าออกของแต่ละบ้านแยกจากกันเป็นสัดส่วน



ข้อกำหนดสำหรับ
อาคารอยู่อาศัยที่ใช้กับบ้านแฝดด้วย
และมีข้อกำหนดเฉพาะ
เพิ่มเติมด้วยครับ

บ้านแฝดต้องมีที่ว่าง
ด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้ว
หรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้าง
ไม่น้อยกว่า 3 เมตรและ 2 เมตรตามลำดับ
และมีที่ว่างด้านข้างกว้างไม่น้อยกว่า
2 เมตร ครับ



แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร

ข้อกำหนดเรื่อง

การร่นแนวอาคารจากถนนสาธารณะ
ของอาคารอยู่อาศัย (รวมทั้งบ้านแฝด)
ที่สูงไม่เกินสองชั้นหรือไม่เกิน 8 เมตร
กำหนดดังนี้ครับ

ก่อสร้างหรือดัดแปลง

ใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้าง
น้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคาร
ห่างจากที่กึ่งกลางถนนสาธารณะ
อย่างน้อย 3 เมตร

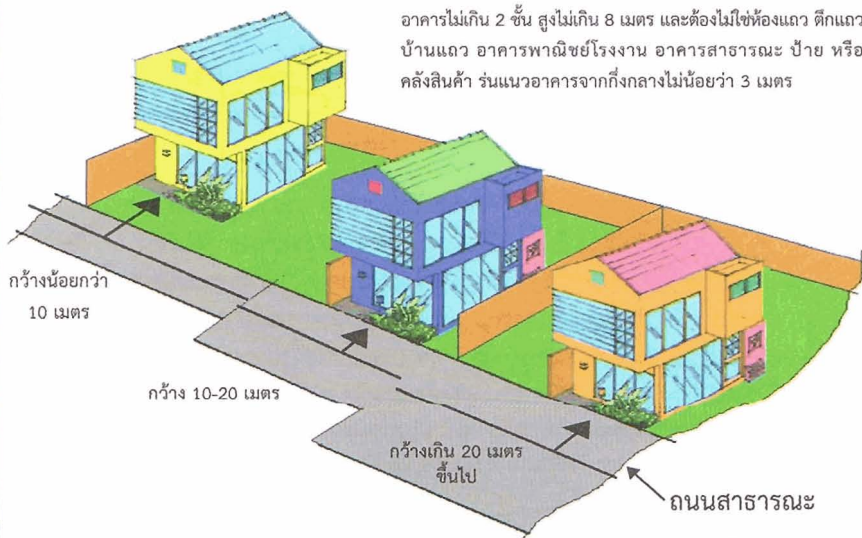


แล้วถ้าก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนน
สาธารณะที่มีความกว้างมากกว่า 6 เมตร
จะร่นอย่างไรครับ



ถ้าถนนสาธารณะมีความกว้าง
มากกว่า 6 เมตร ก็ใช้เกณฑ์เดียวกัน
คือร่นแนวอาคารห่างจากที่กึ่งกลางถนน
สาธารณะอย่างน้อย 3 เมตรหมายความว่า
ไม่ต้องร่นแนวอาคารอีกได้ครับ แต่ต้องไม่มี
ส่วนใดของอาคารล้ำไปบนถนน

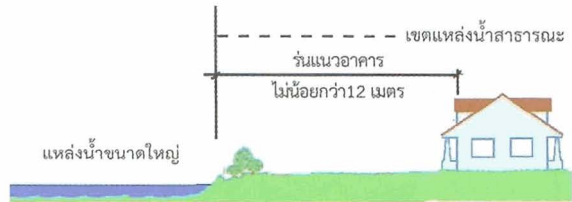
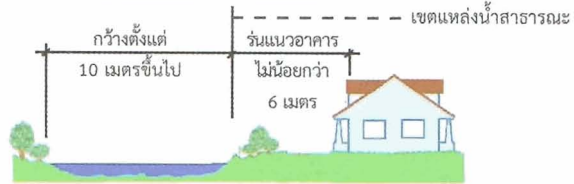
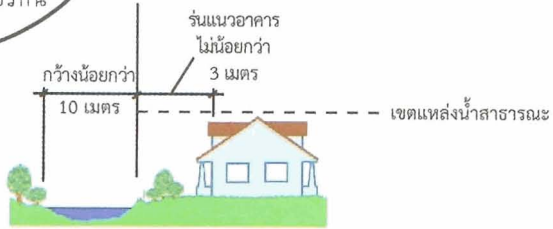
ในทางปฏิบัติแนวอาคาร
คือแนวเสาหรือผนังงัริมนอกสุดของอาคาร
ที่อยู่ใกล้ถนนครับ แต่ไม่นับรวมซุ้มคา
หรือกันสาดครับ



อาคารไม่เกิน 2 ชั้น สูงไม่เกิน 8 เมตร และต้องไม่ใช่ห้องแถว ตึกแถว
บ้านแถว อาคารพาณิชย์โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้าย หรือ
คลังสินค้า ร่นแนวอาคารจากที่กึ่งกลางไม่น้อยกว่า 3 เมตร

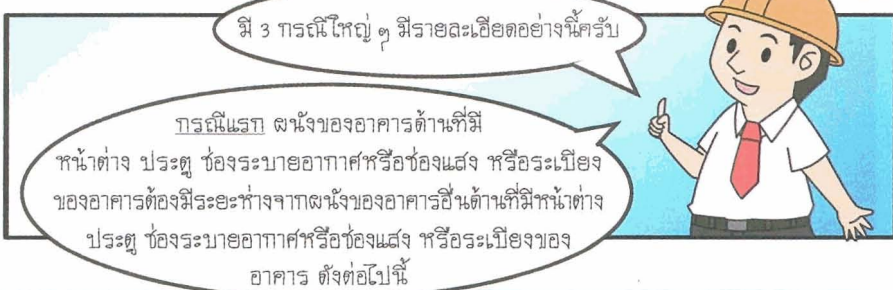
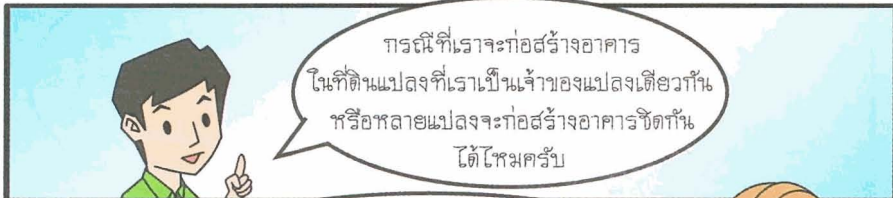
แล้วถ้าก่อสร้างใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ
จะต้องร่นแนวอาคารไหมครับ

สะพาน เขื่อน รั้ว ท่าระบายน้ำ
ท่าเรือ บ่อ ฝูเรือ คันเรือ หรือที่ว่าง
ที่ใช้เป็นที่จอดรถไม่ต้องร่นแนวอาคารจาก
เขตแหล่งน้ำสาธารณะ แต่หากเป็นอาคารอยู่อาศัย
และอาคารประเภทอื่น ๆ ต้องร่นแนวอาคาร
จากเขตแหล่งน้ำสาธารณะเช่นเดียวกัน
ดังนี้ครับ



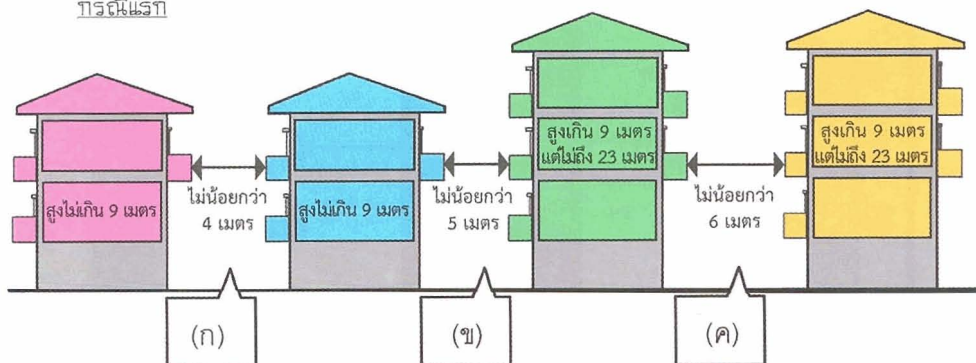
กรณีก่อสร้างหรือตัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น
แม่น้ำ คูคลอง ลำรางหรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้น
มีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำ
สาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่
10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า
6 เมตร สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่
เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขต
แหล่งน้ำสาธารณะนั้น ไม่น้อยกว่า 12 เมตร

ระยะห่างระหว่างอาคารในที่ดินเจ้าของเดี่ยวบ้าน



- (ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 4 เมตร
- (ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 5 เมตร
- (ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 6 เมตร

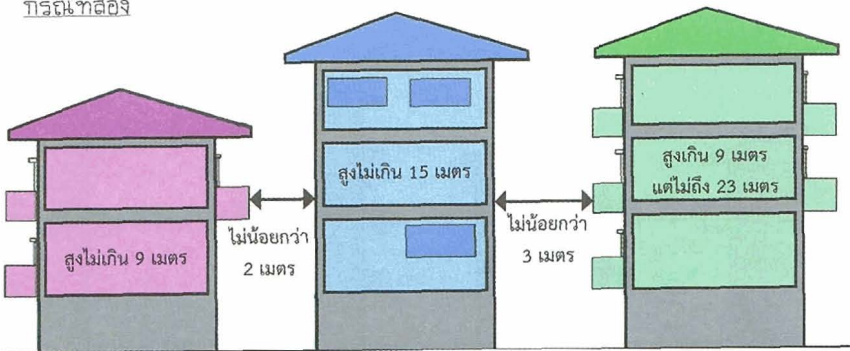
กรณีแรก





- (ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียง
ของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2 เมตร
- (ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียง
ของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3 เมตร

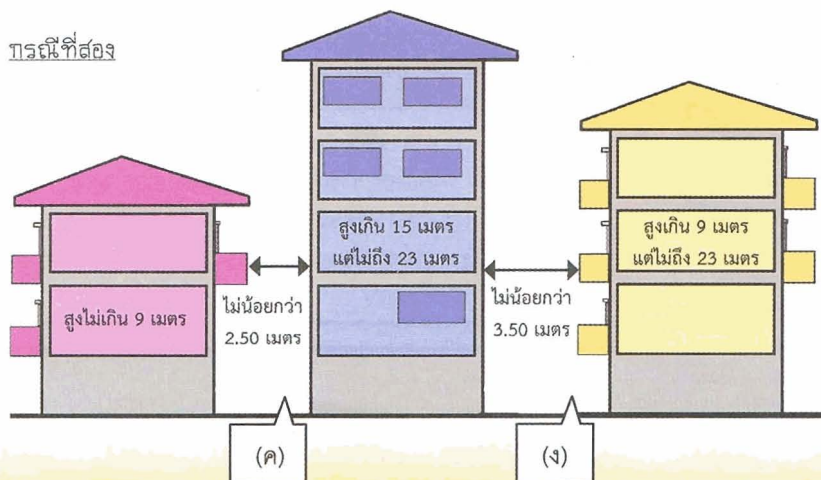
กรณีที่สอง



ผนังของตาดฟ้าของอาคารด้านที่ติดกับอยู่ใกล้กับอาคารอื่นให้ทำการ
ก่อสร้างเป็นผนังที่ติดกับสูงจากพื้นตาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร

- (ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร
- (ง) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร

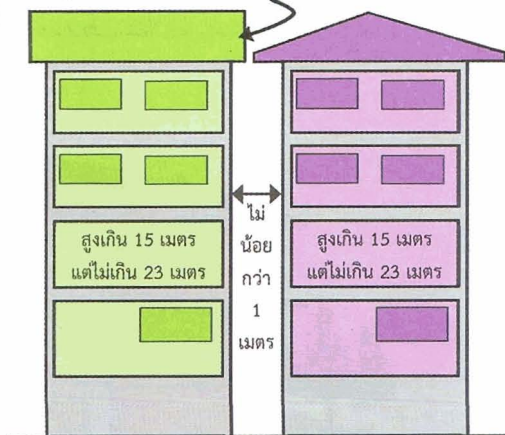
กรณีที่สอง



กรณีที่ดิน ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เว้นระยะกับต้องอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ด้านที่เป็นผนังทับ ไม่น้อยกว่า 1 เมตร



กรณีที่ดิน ผนังทับสูงไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ที่คาดฟ้า

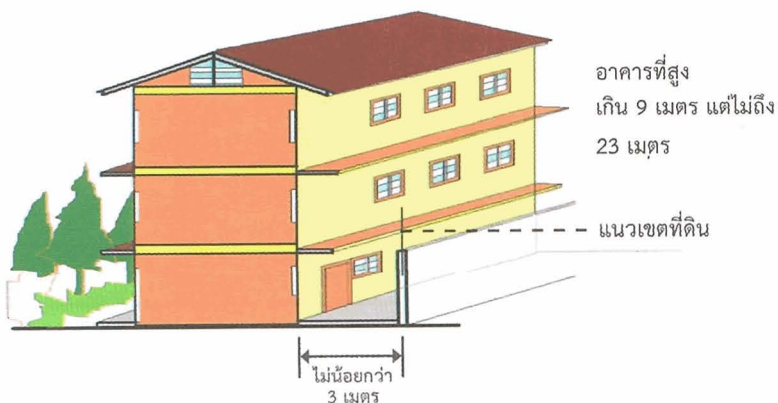
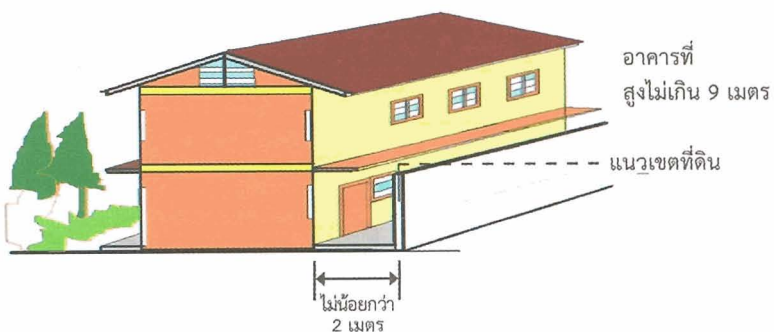


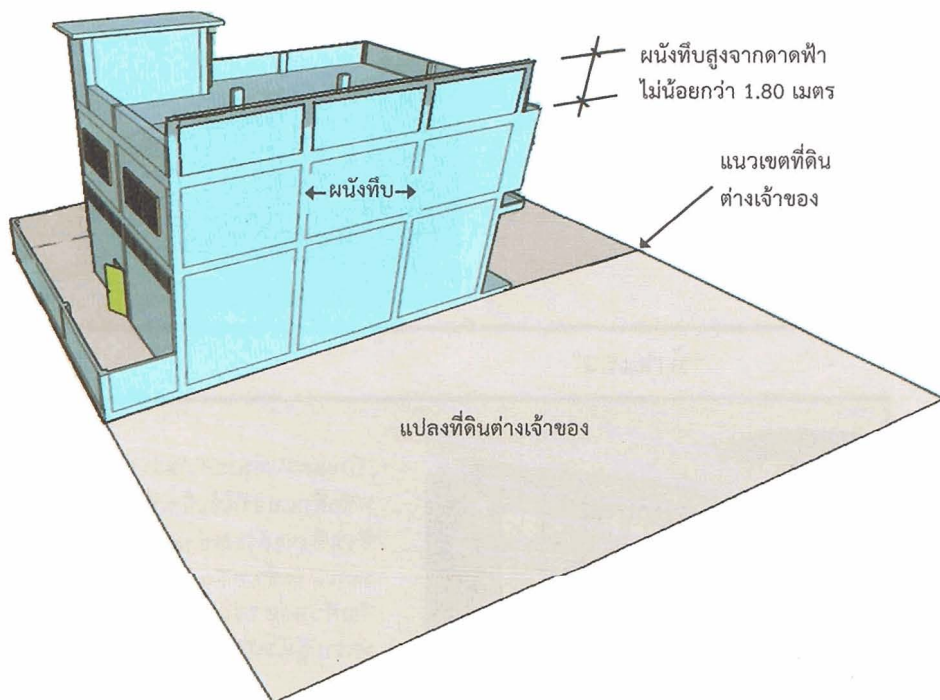
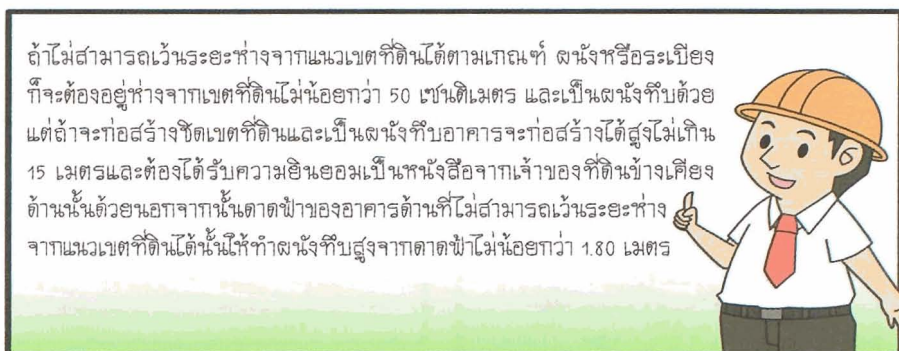
และทั้งกรณีที่สองและกรณีที่ดิน ผนังของอาคารที่คาดฟ้าของอาคารด้านที่อยู่ใกล้กับอาคารอื่นให้ทำการก่อสร้างเป็นผนังทับสูงจากพื้นคาดฟ้า ไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร

ระยะห่างระหว่างอาคารในที่ดินต่างเจ้าของ

ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง
ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง
หรือระเบียงของอาคารต้องมียระยะห่าง
จากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

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



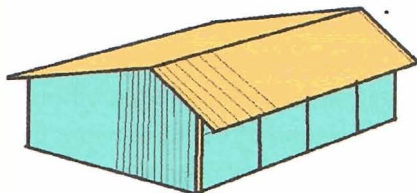


ห้องแถว ตึกแถวและบ้านแถว

อาคารประเภทต่อไปหากเป็น
อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาว
ตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีสิ่งแบ่งอาคารเป็นคูหา
และประกอบด้วยวัสดุไม้ทาสีเป็นส่วนใหญ่
จะหมายถึง “ห้องแถว” ครับ



“ห้องแถว”



วัสดุไม้ทาสีเป็นส่วนใหญ่

“ตึกแถว”

แต่ถ้าอาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกัน
เป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป
มีสิ่งแบ่งอาคารเป็นคูหาและ
ประกอบด้วยวัสดุทาสีเป็นส่วนใหญ่
จะหมายถึง “ตึกแถว”

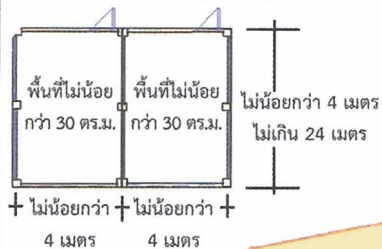


“บ้านแถว”



“บ้านแถว” หมายความว่า ห้องแถว
หรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย
ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลัง
ระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดิน
กับตัวอาคารแต่ละคูหา และ
มีความสูงไม่เกินสามชั้น

ลักษณะของห้องแถว ตึกแถว

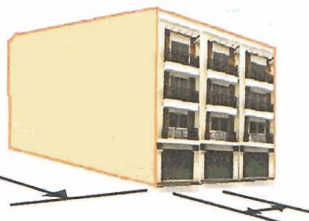


ปัจจุบันลักษณะของห้องแถว ตึกแถวต้องได้ตามเกณฑ์ดังนี้ครับ

ไม่น้อยกว่า 4 เมตร

ไม่น้อยกว่า 4 เมตร

ความลึกไม่น้อยกว่า 4 เมตร และไม่เกิน 24 เมตร



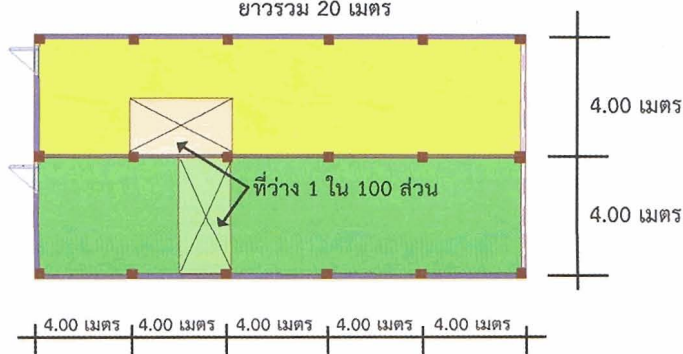
ความกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร



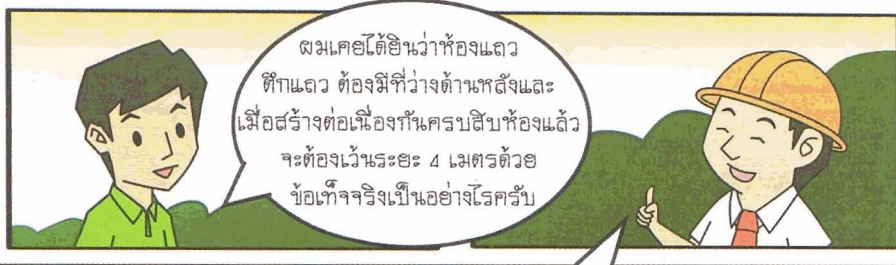
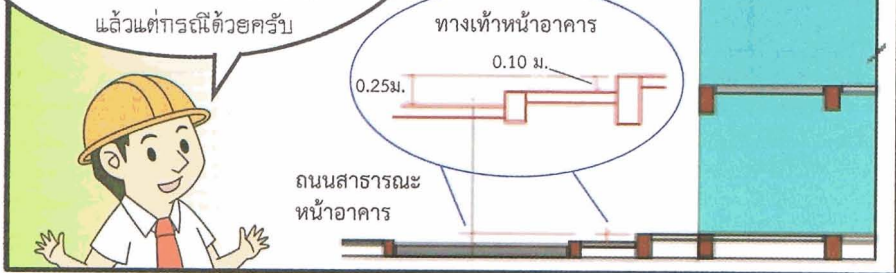
แล้วถ้ามีที่ดินแปลงยาวจะสร้าง ห้องแถว ตึกแถวที่ยาวเต็มที่กี่เมตร จะมีข้อกำหนดอะไรเพิ่มอีกไหมครับ

ในกรณีที่มีความลึกของอาคารเกิน 16 เมตรต้องจัดให้มี ที่ว่างชั้นปราคจากสิ่งปกคลุมพื้นบริเวณหนึ่งๆที่ระยะระหว่าง 12 เมตรถึง 16 เมตรโดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น

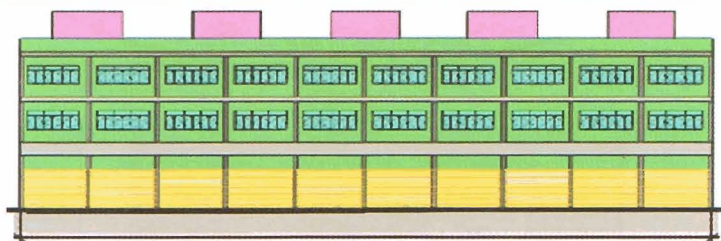
ยาวรวม 20 เมตร



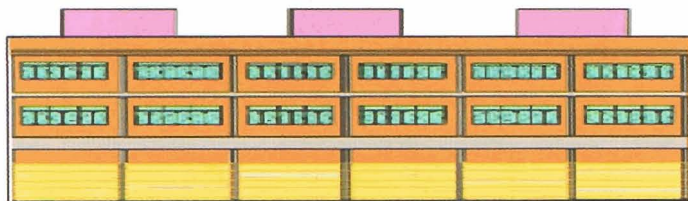
นอกจากนี้แล้วห้องแถว
หรือตึกแถวที่สร้างอยู่ริมถนนสาธารณะ
ต้องให้ระดับพื้นชั้นล่างของห้องแถวหรือตึกแถว
มีความสูง 10 เซนติเมตรจากระดับทางเท้าหน้าอาคาร
หรือมีความสูง 25 เซนติเมตรจากระดับที่กลาง
ถนนสาธารณะหน้าอาคาร
แล้วแต่กรณีด้วยครับ



ห้องแถว ตึกแถว จะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกัน
ไม่เกิน 40 เมตร โดยวัดระยะทางจากศูนย์กลางของเส้นรกรังถึงศูนย์กลางของเส้นสุดท้าย ไม่ว่าจะเป็
นเจ้าของเดียวกัน และใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม ครับ



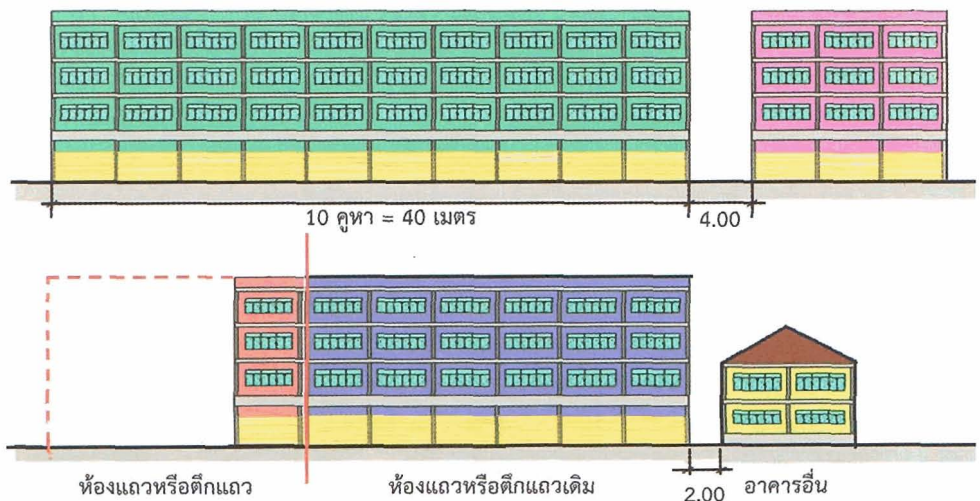
10 คูหา = 40.00



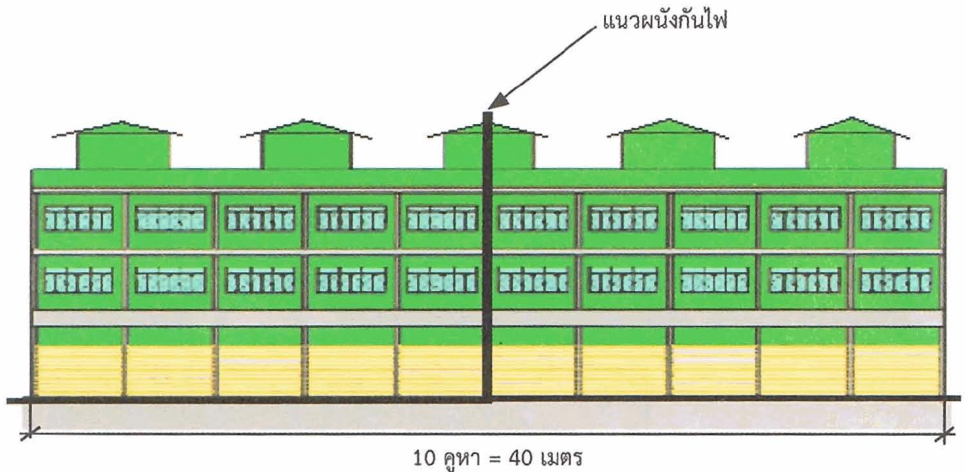
การก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว

ถ้ามีห้องแถว ตึกแถว (ไม่รวมบ้านแถว) อยู่แล้วและจะก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้น มีข้อกำหนดดังนี้ครับ

- (1) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนรวมกันได้ตั้งแต่สิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันได้ตั้งแต่ 40 เมตรขึ้นไป และอาคารที่จะสร้างขึ้นเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ห้องแถวหรือตึกแถวที่จะสร้างขึ้นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ถ้าเป็นอาคารอื่นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 2 เมตร
- (2) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนไม่ถึงสิบคูหาและมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร อาคารที่จะสร้างขึ้นจะต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่การก่อสร้างห้องแถวหรือตึกแถวต่อจากห้องแถวหรือตึกแถวเดิมแต่รวมแล้วต้องไม่เกินสิบคูหาและมีความยาวรวมกันไม่เกิน 40 เมตร



วัสดุของอาคาร



- เสา คาน พื่น บันได และผนังของตึกแถวหรือบ้านแถวที่สูงตั้งแต่สามชั้น ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟด้วย
- ผนังของตึกแถวหรือบ้านแถว ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟด้วย แต่ถ้าก่อด้วยอิฐธรรมดาหรือคอนกรีตไม่เสริมเหล็ก ผนังนี้ต้องหนาไม่น้อยกว่า 8 เซนติเมตร
- ฝ้าแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวที่สร้างติดต่อกัน ให้มีผนังกันไฟทุกกระโถมเพื่อกันหาคูหา ผนังกันไฟต้องสร้างต่อเนื่องจากพื้นดินจนถึงระดับตาดฟ้าที่สร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ กรณีที่เป็นหลังคาสร้างด้วยวัสดุไม่ทนไฟให้มีผนังกันไฟสูงเหนือหลังคาไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตรตามความลาดของหลังคา



ลักษณะของบ้านแถว

ทาวนเฮ้าส์อยู่ในประเภท
ห้องแถว ตึกแถวหรือเปล่าครับ

ทาวนเฮ้าส์ตั้งอยู่ในประเภท
“บ้านแถว” ครับ “บ้านแถว” หมายความว่า
ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่าง
ด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดิน
กับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูง
ไม่เกินสามชั้น



บ้านแถว

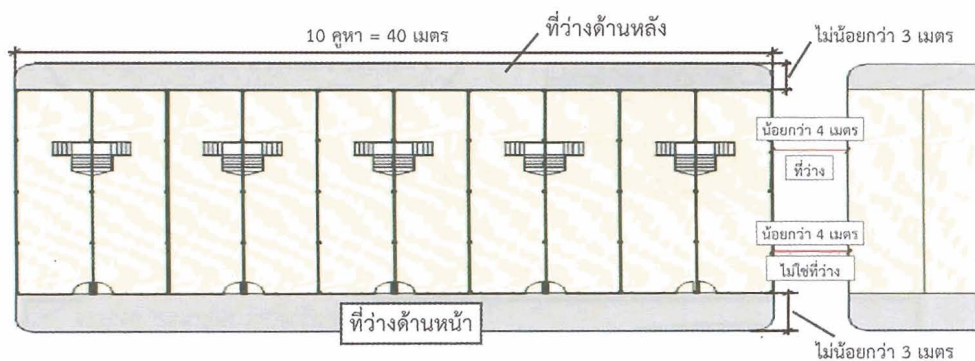


ข้อกำหนดของบ้านแถวมีทั้งที่เหมือนกับ ห้องแถว ตึกแถว และที่แตกต่างกัน ข้อกำหนด
ที่เหมือนกันคือ บ้านแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหา
และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน 40 เมตร
โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลาง
ของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกัน และใช้
โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม และระหว่าง
แถวด้านข้างของบ้านแถวที่สร้างถึงสิบคูหา หรือ
มีความยาวรวมกันถึง 40 เมตร ต้องมีที่ว่าง
ระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวนั้น ทว่า
ไม่น้อยกว่า 4 เมตร เป็นช่องตลอดความลึก
ของบ้านแถว ครับ

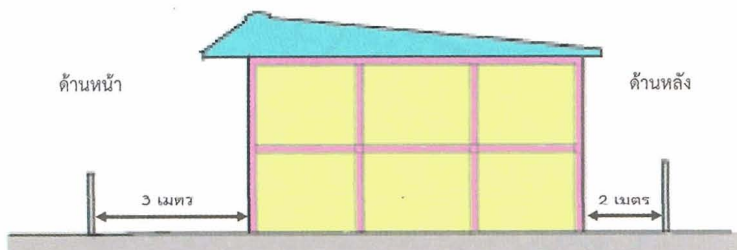




แต่มีข้อกำหนดเฉพาะสำหรับบ้านแถวคือต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือ
แนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลัง
อาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร



ต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร



ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดิน
กับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร

ที่ว่างภายนอกอาคาร

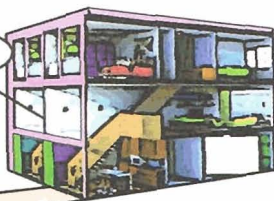
ที่ว่างของห้องแถว
ตึกแถว และบ้านแถว
กำหนดอย่างไรครับ



ห้องแถว ตึกแถว
อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ
และอาคารอื่นๆซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่าง
ไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ซึ่งได้กำหนดหนึ่ง
ที่มากที่สุดของอาคารแต่ถ้าเป็นบ้านแถวหรือ
อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่าง
ไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วน



ร่นแนวอาคาร



มีข้อยกเว้นให้กรณีของห้องแถวหรือ
ตึกแถวที่มีที่ว่างหลังอาคารไม่น้อยกว่า
3 เมตรแล้ว และได้ร่นแนวอาคารถูกต้อง
แล้ว ไม่ต้องมีที่ว่างนี้อีกแต่ครับ

มีที่ว่างหลังอาคารไม่น้อยกว่า 3 เมตร

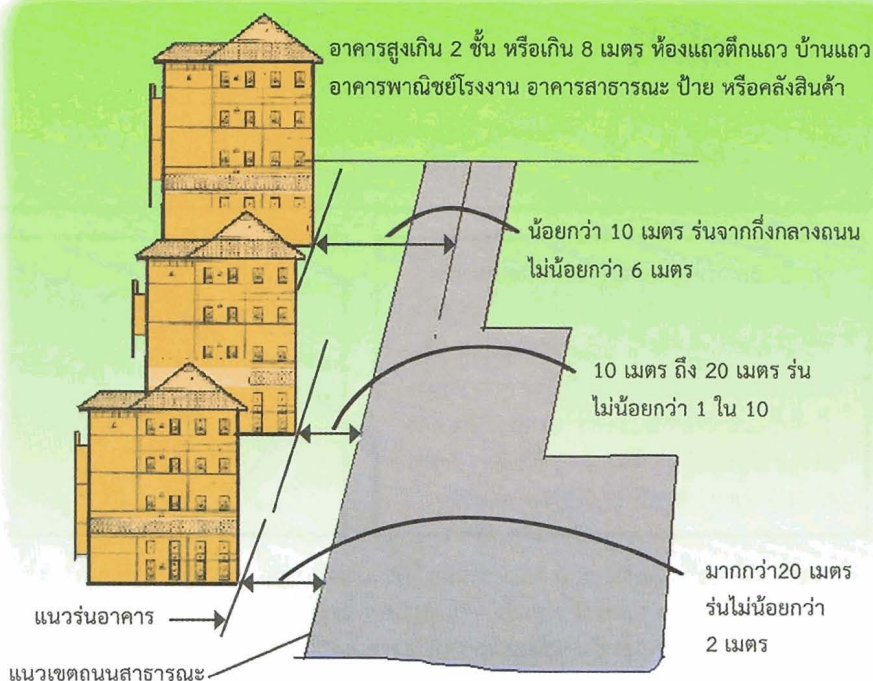
แล้วถ้าก่อสร้างห้องแถว
ตึกแถว หรือบ้านแถวใกล้ถนนสาธารณะ
กับแหล่งน้ำสาธารณะจะต้องร่นแนวอาคารไหมครับ
และถ้าต้องร่นแนวจะร่นอย่างไรครับ



ถ้าก่อสร้างใกล้ใกล้ถนนสาธารณะ
หรือแหล่งน้ำสาธารณะจะต้องร่นแนวอาคาร
จากถนนหรือแหล่งน้ำสาธารณะนั้นด้วยครับ การ
ร่นแนวอาคารจากแหล่งน้ำสาธารณะร่นแบบเดียวกับ
อาคารพักอาศัยที่กล่าวไปแล้วนั้นแหละครับ
ส่วนการร่นแนวอาคารจากถนนสาธารณะ
มีข้อกำหนดอย่างนี้ครับ



การร่นแนวอาคาร



อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายหรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

- (1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร
- (2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ
- (3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร



รั้วหรือกำแพงกั้นเขต



รั้วหรือกำแพงกั้นเขต
เป็นอาคารใหม่ครับและ
มีข้อกำหนดอย่างไร

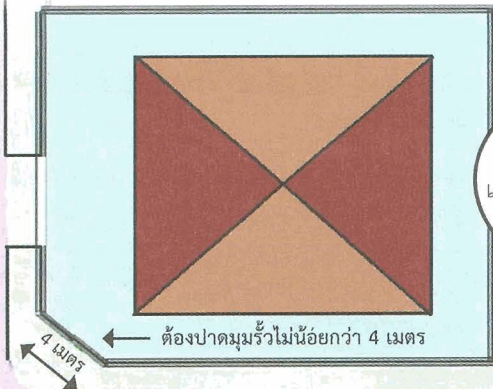


ก่อนอื่นต้องทำความเข้าใจให้ตรงกันก่อนครับว่า
รั้ว กำแพง หรือประตู ที่สร้างขึ้นติดต่อ
หรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งก่อสร้างขึ้น
ให้บุคคลทั่วไปใช้สอยเท่านั้นที่เป็นอาคาร ดังนั้น
รั้วที่กั้นแนวเขตที่ดินระหว่างแปลงที่ดินต่าง
เจ้าของไม่เข้าข่ายเป็นอาคารที่ไม่ต้องบังคับ
ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารครับ



รั้วหรือกำแพงกั้นเขตที่อยู่ริมถนนสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 3 เมตรขึ้นไป และมีมุมหัก
น้อยกว่า 135 องศา ต้องปาดมุมรั้ว หรือกำแพงกั้นเขตนั้น โดยให้ส่วนที่ปาดมุมมีระยะ
ไม่น้อยกว่า 4 เมตร และทำมุมกับแนวถนนสาธารณะเป็นมุมเท่า ๆ กัน

ถนนสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 3 เมตรขึ้นไป



ต้องปาดมุมรั้วไม่น้อยกว่า 4 เมตร

ถนนสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 3 เมตรขึ้นไป

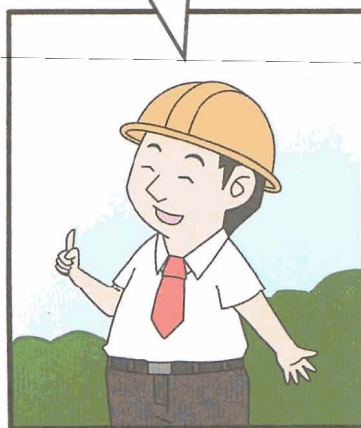
อย่างไรก็ตามรั้ว
เป็นอาคารประเภทที่ไม่ต้องยื่น
แนวอาคารจากถนนสาธารณะหรือ
แหล่งน้ำสาธารณะ
อีกครับ



ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย



ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารต้องไม่ล้ำออกนอกแนวผนังระบอบนอกของอาคาร และส่วนบนสุดของป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายต้องสูงไม่เกิน 6 เมตรจากส่วนสูงสุดของหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารที่ติดตั้งป้ายนั้น



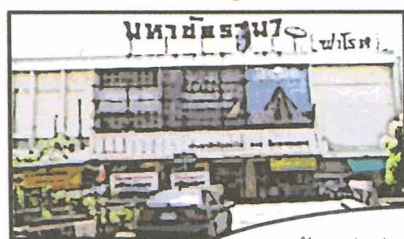
ป้ายที่ยื่นจากผนังอาคารให้ยื่นได้ไม่เกินแนวกั้นสายตา และให้สูงได้ไม่เกิน 60 เซนติเมตร หรือมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน 2 ตารางเมตร



ป้ายที่ติดตั้งได้กั้นสายตาให้ติดตั้งแนบผนังอาคารและต้องสูงจากพื้นทางเท้าไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร



ป้ายโฆษณาสำหรับโรงแรมหรือให้ติดตั้งขนานกับผนังอาคารโรงแรมหรือ แต่จะยื่นห่างจากผนังได้ไม่เกิน 50 เซนติเมตร หรือหากติดตั้งป้ายบนกั้นสายตาจะต้องไม่ยื่นล้ำแนวปลายกั้นสาดนั้นและความสูงของป้ายทั้งสองกรณีต้องไม่เกินความสูงของอาคาร



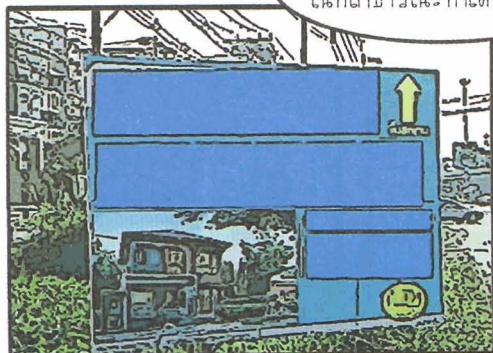
ป้ายที่ติดตั้งอยู่บนดินโดยตรง ต้องมีความสูงไม่เกินระยะที่วัดจากจุดที่ติดตั้งป้าย ไปจนถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะ ที่อยู่ใกล้ป้ายนั้นที่สุด และมีความยาวของป้ายไม่เกิน 32 เมตร



นอกจากนี้แล้วสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดตั้งบนพื้นดินโดยตรงให้ทำด้วยวัสดุทนไฟทั้งหมดด้วยครับ



แล้วป้ายที่ก่อสร้างให้ให้สาธารณะทำได้ไหมครับ



การก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารรวมทั้งป้ายด้วยจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่ จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้นเสียก่อนครับ

อาคารอยู่อาศัยรวม

แล้วแฟลต หรือ
อพาร์ทเมนท์เป็นอาคาร
ประเภทไหนครับ

แฟลต หรือ อพาร์ทเมนท์
ก็เป็นอาคารอยู่อาศัยประเภทหนึ่ง
เราเรียกว่าเป็น "อาคารอยู่อาศัยรวม" หมายความว่า
อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็น
ที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็น
หน่วยออกจากกันสำหรับ
แต่ละครอบครัว

แล้วมีข้อกำหนดอย่างไรบ้างครับ

มีข้อกำหนดแบบเดียวกับ
อาคารอยู่อาศัยครับ และมีข้อกำหนด
เพิ่มเติมดังนี้ครับ

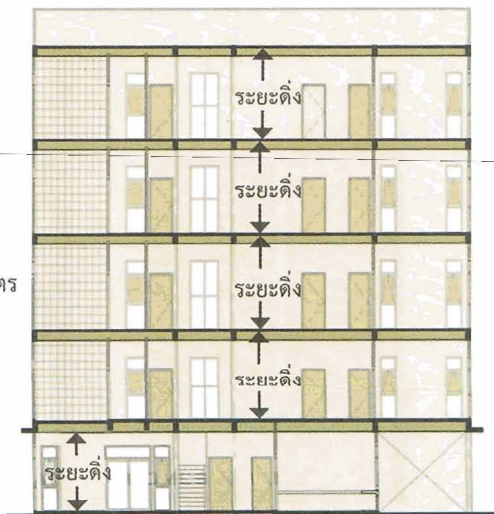


อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วย
ที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร
ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า
1.50 เมตร ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการ
ทำกิจกรรมต่าง ๆ ต้องมีระยะตั้งไม่น้อยกว่า
2.60 เมตร



พื้นที่ภายในแต่ละหน่วย
ไม่น้อยกว่า 20 ตาราง
เมตร

ช่องทางเดินในอาคาร
กว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

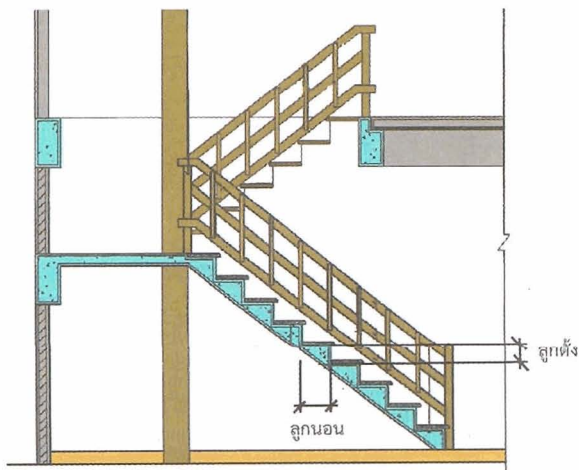
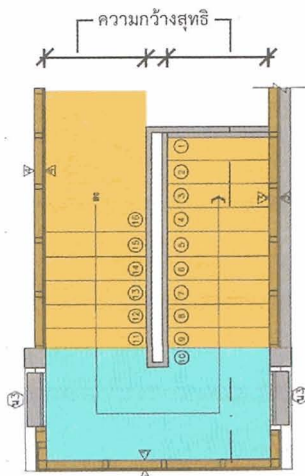


บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม รวมถึงอาคารอื่น



บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม รวมถึงอาคารอื่น
ที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน
300 ตารางเมตร ต้องกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร แต่ถ้ามี
พื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร
ต้องกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้ากว้างน้อยกว่า
ต้องมีอย่างน้อยสองบันได และแต่ละบันไดต้องกว้าง
สุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร

- บันไดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของคนจำนวนมาก เช่น บันไดห้องประชุมหรือห้องบรรยาย
ที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดห้องรับประทานอาหารหรือ
สถานบริการที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดของแต่ละชั้นของ
อาคารนั้นที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร
อย่างน้อยสองบันได ถ้ามีบันไดเดียวต้องกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร
- บันไดที่สูงเกิน 4 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 4 เมตร หรือน้อยกว่านั้นและระยะตั้ง
จากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า
2.10 เมตร
- ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันได แต่ถ้า
บันไดกว้างสุทธิเกิน 2 เมตร ชานพักและพื้นหน้าบันไดจะยาวไม่เกิน 2 เมตรก็ได้
- ต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร ลูกกั้นหรือค้ำส่วนที่ขึ้นบันไดเหล็กต้องยื่นออกมาแล้ว
เหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร และต้องมีราวบันไดกั้นตก
- บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 6 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร ต้องมีราวบันไดทั้งสองข้าง
บริเวณจตุกบันไดต้องมีวัสดุกันลื่นบันได





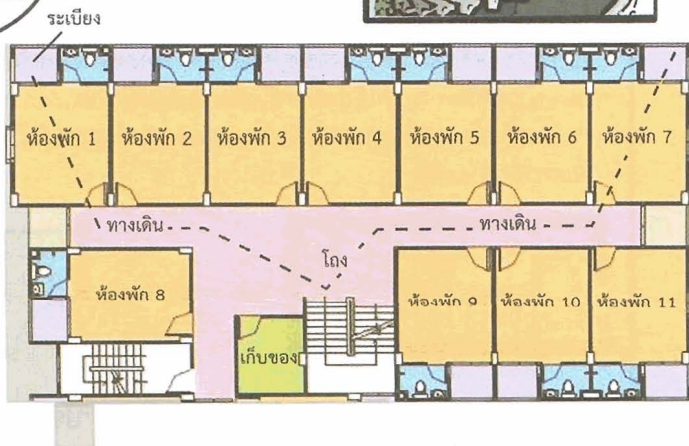
บ้านโตโค้งสามารถก่อสร้างได้ไหมครับ

บ้านโตโค้งสามารถก่อสร้างได้ครับ

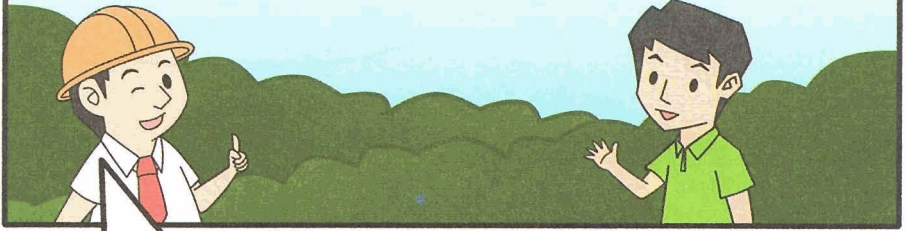
- อาคารอยู่อาศัยที่บ้านโตเป็นแนวโค้งเกิน 90 องศา จะไม่มีขานพักบ้านโตก็ได้ แต่ต้องมีความกว้างเฉลียของลูกทางไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร
- สำหรับอาคารอยู่อาศัยรวมและอาคารขึ้นบ้านโตที่เป็นแนวโค้งเกิน 90 องศา จะไม่มีขานพักบ้านโตก็ได้ แต่ต้องมีความกว้างเฉลียของลูกทางไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร



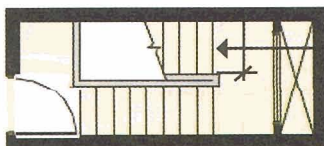
นอกจากนี้ บ้านโตจะต้องมีระยะห่างไม่เกิน 40 เมตรจากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนี้ด้วยนะครับ



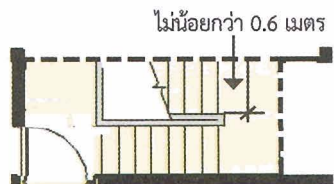
บันไดหนีไฟ



- อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปและสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารที่สูงสามชั้นและมีลาดฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง
- บันไดหนีไฟต้องมีความลาดชันน้อยกว่า 60 องศา เว้นแต่ตึกแถวและบ้านแถวที่สูงไม่เกินสี่ชั้น ให้มีบันไดหนีไฟที่มีความลาดชันเกิน 60 องศาได้ และต้องมีข้างพนักบันไดทุกชั้น
- บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตรและต้องมีผนังส่วนที่บันไดหนีไฟขาดผ่านเป็นผนังกั้นก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ
- บันไดหนีไฟถ้าทอดไม่ถึงพื้นชั้นล่างของอาคารต้องมีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยืดหรือห้อยลงมาจากชั้นชั้นล่างได้
- บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตรมีผนังกั้นก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟทั้งในโถงรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ และต้องมีอากาศถ่ายเทจากภายนอกอาคารได้โดยแต่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร กับต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน
- ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร และต้องทำเป็นบานเปิดชนิดสลักออกสู่ภายนอกเท่านั้น กับต้องติดอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้นาประตูปิดได้เอง และต้องสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา ประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟต้องไม่มีธรณีหรือขอบกั้น
- พื้นหน้าบันไดหนีไฟต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดและอีกด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร



บันไดหนีไฟภายในอาคาร



บันไดหนีไฟภายนอกอาคาร

โรงงาน

อาคารประเภทที่บอกได้ว่าสิ่งคือ
อาคารโรงงานครับ "โรงงาน" หมายความว่า
อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็น
โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
มีข้อกำหนดดังนี้ครับ

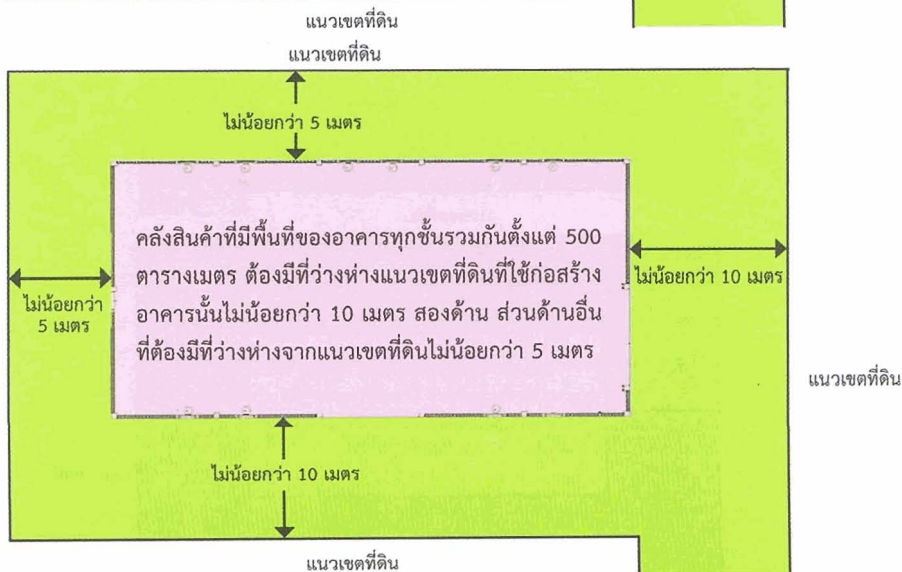
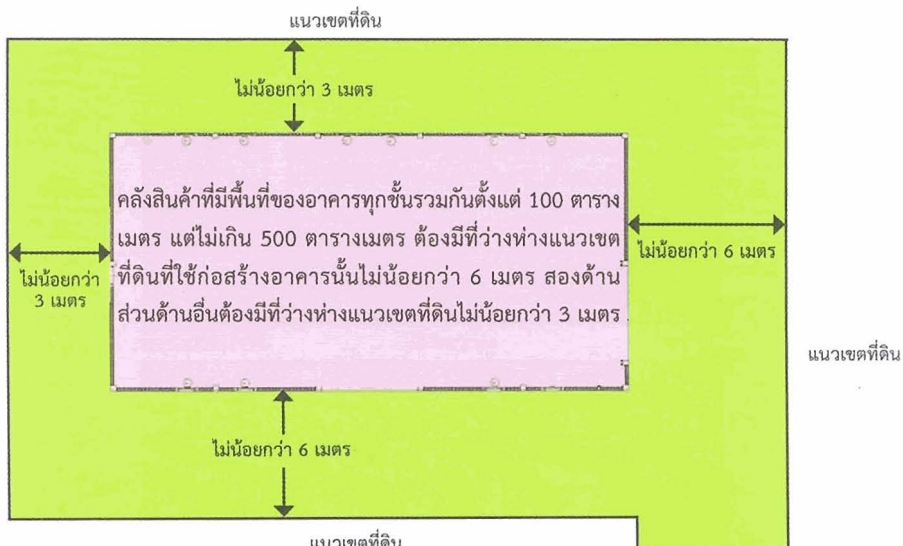
อาคารโรงงานครับ โรงงาน" หมายความว่า
อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็น
โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
มีข้อกำหนดดังนี้ครับ



คลังสินค้า

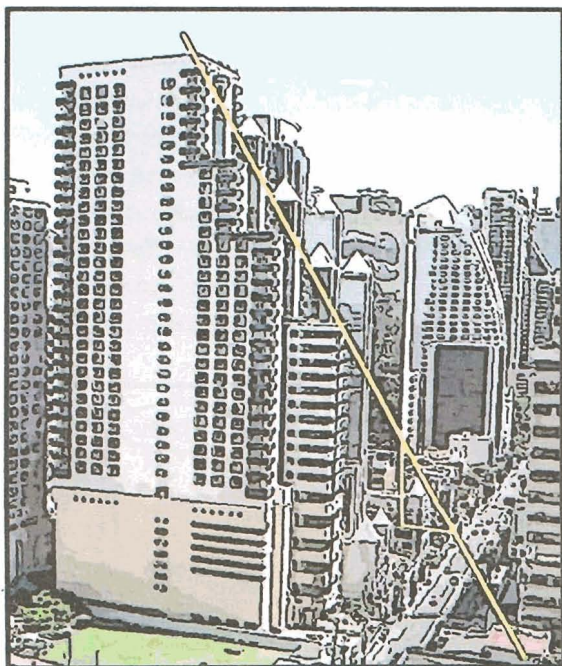


"คลังสินค้า" หมายความว่า
อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใด
ของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับ
เก็บสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์
ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม



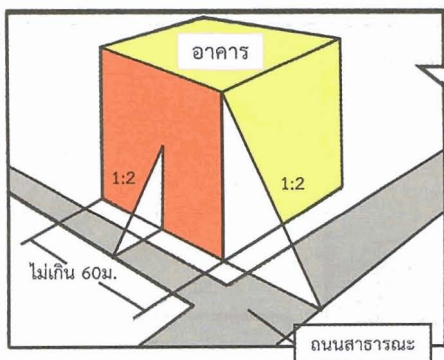


ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้น
ไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ความสูงของอาคาร
ให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด
สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

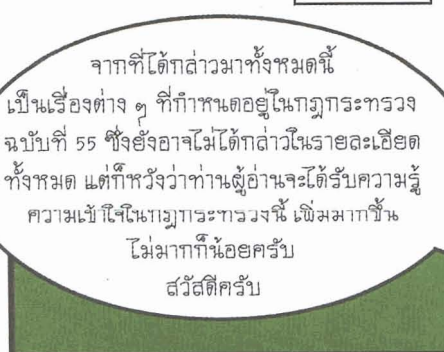




อาคารหลังเดียวที่ขึ้นซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า



อาคารหลังเดียวที่ขึ้นซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร สำหรับอาคารซึ่งเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 15 เมตร



www.dpt.go.th/bcb

สำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร

กรมโยธาธิการและผังเมือง

กระทรวงมหาดไทย

โทร. 02-2994324-26

