

คำแนะนำ การพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคาร

- 1) เมื่อได้รับการยื่นเรื่องขออนุญาตตาม แบบ.ข.1 ตรวจสอบเอกสารครบถ้วน หรือไม่ ถ้าไม่ครบถ้วน แจ้งให้ส่งเอกสารให้ครบถ้วน

ตัวอย่างแบบที่1 บันทึกการรับเอกสาร และการพิจารณาอนุญาตขอรับใบอนุญาต

กองช่าง

รับคำขอนี้ เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เวลา.....น.

ประเภทอาคาร.....เจ้าของอาคาร.....สร้างหมู่ที่.....เขต.....

1.เอกสารที่นำมายื่นขอรับใบอนุญาต	2.ตรวจตามผังเมือง
() คำขออนุญาตก่อสร้าง จำนวน.....ชุด	ได้ตรวจแบบแปลนแผนผังด้านการผังเมือง ตาม
() แผนผังและแบบแปลน จำนวน.....ชุด	กฎกระทรวง
() รายการคำนวณ จำนวน.....ชุด	พรบ. ผังเมือง พ.ศ. 2518 แล้วปรากฏว่า
() สำเนาเอกสารสิทธิ์ที่ดิน จำนวน.....ชุด	() ถูกต้อง ควรอนุญาต
() หนังสือมอบอำนาจ จำนวน.....ชุด	() ไม่ถูกต้อง ควรแก้ไข.....
() หนังสือยินยอมให้ใช้ผนังร่วมกัน/ชิดเขต จำนวน.....ชุด	ลงชื่อ.....
() หนังสือยินยอมให้ก่อสร้างบนที่ดิน จำนวน.....ชุด	(.....)
() ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ กว. จำนวน.....ชุด	นายช่างโยธา
() ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ กส. จำนวน.....ชุด	
() หนังสือแสดงความยินยอมควบคุมงาน จำนวน.....ชุด	
() สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน จำนวน.....ชุด	3. การตรวจสถานที่
() หนังสือแสดงการเป็นเจ้าของอาคาร จำนวน.....ชุด	3.1 บริเวณที่ดินที่จะก่อสร้างอาคารตรงตามแผนผัง
() สำเนาทะเบียนบ้าน(เจ้าของอาคาร) จำนวน.....ชุด	บริเวณที่ขออนุญาต
() สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน(เจ้าของอาคาร) จำนวน.....ชุด	() ถูกต้อง
() สำเนาทะเบียนบ้าน(เจ้าของที่ดิน) จำนวน.....ชุด	() ไม่ถูกต้อง
() สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน (เจ้าของที่ดิน) จำนวน.....ชุด	() มีท่อหรือทางระบายน้ำสาธารณะ
() เอกสารอื่นๆ จำนวน.....ชุด	
ผลการตรวจเอกสาร () ครบ () ไม่ครบ	3.2 อาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้างได้ทำการก่อสร้าง
หมายเหตุ ผู้ยื่นคำร้องจะต้องนำเอกสารดังกล่าวมาประกอบการพิจารณาให้	ไปก่อนได้รับอนุญาตหรือไม่
สมบูรณ์ แบบขออนุญาตจึงจะได้รับการพิจารณา	() ยังไม่ได้ทำการก่อสร้าง
รับทราบการตรวจเอกสารเบื้องต้นแล้ว	() ได้ทำการก่อสร้างไปก่อนและได้ทำการถึงขั้น
ลงชื่อ.....ผู้ยื่น/ผู้ขออนุญาตพิจารณาโดย
(.....)	รอบคอบแล้ว
หมายเลขโทรศัพท์.....	ลงชื่อ.....นายตรวจ
วันที่รับเอกสารครบ.....	(.....)
ลงชื่อ.....ผู้รับเอกสาร	ตำแหน่ง นายช่างโยธา
(.....)	
ตำแหน่ง	

ตัวอย่างแบบที่ 2 บันทึกรายการเอกสารการขออนุญาตก่อสร้าง/ตัดแปลง/รื้อถอนอาคาร

ชื่อผู้ขออนุญาต.....เลขรับที่...../.....วันที่...../...../.....

ประเภทอาคาร.....ชนิดของอาคาร.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....

ก่อสร้างที่.....

ลำดับที่	รายการ	จำนวน	ถูกต้อง	วันที่
1.	คำขออนุญาตก่อสร้าง/ตัดแปลง/รื้อถอนอาคาร(แบบ ข.1)	1 ชุด		
2.	แผนผังบริเวณ,แบบแปลน,รายการประกอบแบบ	5 ชุด		
3.	สำเนาบัตรประชาชนผู้ขออนุญาต ที่ยังไม่หมดอายุ	1 ชุด		
4.	สำเนาทะเบียนบ้านผู้ขออนุญาต	1 ชุด		
5.	สำเนาเอกสารสิทธิ์ที่ดินพร้อมสารบัญจจดทะเบียนครบทุกแผ่น			
6.	ใบเสร็จภาษีที่ดินปีปัจจุบัน			
7.	หนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดิน(กรณีก่อสร้างในที่ดินของบุคคลอื่น)			
8.	สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนเจ้าของที่ดิน และสำเนาทะเบียนบ้านเจ้าของที่ดิน			
9.	หนังสือสัญญาเช่าที่ดินซึ่งยังคงผูกพันกันอยู่ (กรณีเป็นที่ดินเช่า)			
10.	หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน (ถ้าห่างแนวเขตไม่ถึง 50 ซม.)			
11.	หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารผนังร่วม (กรณีใช้ผนังต่างเจ้าของร่วมกัน)			
12.	รายการคำนวณ (กรณีเป็นอาคารสาธารณะ อาคารพิเศษหรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่)			
13.	หนังสือรับรองของผู้ควบคุมงาน (กรณีเจ้าของอาคารเป็นผู้ควบคุมงาน)			
14.	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน ตามมาตรา 29 (แบบ น.4)			
15.	หนังสือรับรองพร้อมสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม			
16.	หนังสือรับรองพร้อมสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม			
17.	สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ผู้ที่มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคล			
18.	ผู้ขออนุญาตที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน (กรณีนิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)			
19.	หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือตัวแทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล			
20.	หนังสือมอบอำนาจเป็นตัวแทนเจ้าของอาคารพร้อมปิดอากรแสตมป์			
21.	ตามกฎหมาย(กรณีตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต)			
22.	สำเนาหนังสือแสดงการเปลี่ยนชื่อ - สกุล (หรือทะเบียนสมรส)			
23.	หนังสือแสดงว่าคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาให้ความเห็นชอบ			
24.	(แผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว กรณีเป็นอาคารเข้าข่ายการจัดสรรที่ดิน)			
25.	หนังสืออนุญาตให้เชื่อมต่อระบายน้ำและทางเข้าออกจากรวมทางหลวง หรือกรมทางหลวงชนบท หรือเทศบาลฯ(ถ้ามี)			
26.	อื่นๆ (ถ้ามี)			

รวมจำนวนเอกสารทั้งหมด.....รายการ.....ฉบับ

(ลงชื่อ).....ผู้ขออนุญาต (ลงชื่อ).....จนท.ผู้รับเอกสาร

วันที่...../...../.....

วันที่...../...../.....

2) ถ้าเอกสารครบแล้วนัดหมายตรวจสอบสถานที่ก่อสร้าง

ตัวอย่าง บันทึกการตรวจสอบสถานที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

1.ผังบริเวณปลูกสร้างอาคารของ.....

ปลูกสร้าง.....เป็นอาคาร.....เพื่อใช้.....

[Empty rectangular box for drawing or notes]

2.ความยาวที่ดินถูกต้องตามโฉนดที่ดิน และแผนผังบริเวณที่ขออนุญาต

() ถูกต้อง () ไม่ถูกต้อง ตาม น.ส.3/โฉนดที่ดิน เลขที่.....

3.ทางที่ติดต่อกับที่ดินเป็นทางสาธารณะหรือทางส่วนบุคคล หรือทางอย่างอื่น

() เป็นทางสาธารณะเขตทางกว้าง.....เมตร ผิวจราจรชนิด.....กว้าง.....เมตร

() เป็นทางส่วนบุคคลที่มีเขตทางกว้าง.....เมตร ผิวจราจรชนิด.....กว้าง.....เมตร

() เป็นอย่างอื่น.....

4.ทางน้ำที่จะรับการระบายน้ำให้ออกจากอาคาร

() มีเป็น () ท่อระบายน้ำสาธารณะ () แม่น้ำ () คลอง () ลำราง () คูน้ำ

() ไม่มี โดยผู้ขออนุญาตจะก่อสร้างเป็น () บ่อทิ้งน้ำ () บ่อกำจัดน้ำเสีย

5.สภาพที่ดินบริเวณก่อสร้าง 5.1 ระดับดินโดยเฉลี่ย () ต่ำกว่าระดับถนนที่ติดต่อกับที่ดิน.....เมตร

() สูงกว่าระดับถนนที่ติดต่อกับที่ดิน.....เมตร

5.2 เป็นที่ลุ่ม () ไม่เป็น () เป็น

กรณีที่เป็นแหล่งน้ำแบบ () แอ่งน้ำ () หรือคูน้ำ () เป็นอย่างอื่น

5.3 การถมที่ดิน () ได้ถมดิน สูงจากระดับดินเดิม.....เมตร () ยังไม่ได้ถมดิน

6. อาคารที่ขออนุญาตได้ทำการก่อสร้างไปแล้วหรือยัง ถ้าก่อสร้างแล้วถูกต้องตามแบบที่ขออนุญาตหรือไม่ อย่างไร

() ยังไม่ได้ก่อสร้าง () ได้ก่อสร้างมาแล้วประมาณ.....% โดยการก่อสร้าง

() ถูกต้องตามแบบอนุญาต () ไม่ถูกต้องตาม แบบอนุญาต

7. ตรวจสอบสถานที่ขออนุญาต เมื่อเวลา.....น. วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

โดยมี.....เป็นผู้นำตรวจ

เกี่ยวข้องกับผู้ขออนุญาตโดยเป็น.....

ลงชื่อ.....ผู้นำตรวจสถานที่.....ลงชื่อ.....ผู้ตรวจสถานที่

(.....)

(.....)

3) **ตรวจพิจารณาการขออนุญาตตามวัตถุประสงค์ที่ขออนุญาต ภายใน 45 วัน**

ตามมาตรา 25 กำหนดให้ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนและเคลื่อนย้ายอาคาร หากแบบแปลนและเอกสารของผู้ยื่นขออนุญาตครบถ้วนและถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจพิจารณา และออกใบอนุญาต หรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาต พร้อมด้วยเหตุผลและเหตุจำเป็นแต่ละคราวให้ผู้ยื่นขออนุญาตทราบภายใน 45 วัน นับแต่วันที่ ได้รับคำขอ

ในกรณีที่มีความจำเป็นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจออกใบอนุญาต หรือยังไม่อาจมีคำสั่งไม่อนุญาตได้ ภายใน 45 วัน เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถขยายเวลาออกไปได้อีกไม่เกิน 2 คราวคราวละไม่เกิน 45 วัน แต่ต้องมีหนังสือแจ้งการขยายเวลาพร้อมด้วยเหตุผลและเหตุจำเป็นแต่ละคราว ให้ผู้ยื่นขออนุญาตทราบก่อนที่ระยะเวลาในการขอ ขยายสิ้นสุดลง

เมื่อมีการตรวจพิจารณาคำขอรับใบอนุญาต หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นพบว่า แผนผังบริเวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณที่ยื่นไว้ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องมีคำสั่งให้ แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ ฯ พร้อมทั้งกำหนดระยะเวลาในการแก้ไขให้ผู้ยื่นขออนุญาตได้ทราบและปฏิบัติ โดยเร็ว

เมื่อผู้ยื่นขออนุญาตได้ดำเนินการแก้ไขแผนผังบริเวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนหรือ รายการคำนวณตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาตให้ผู้ ยื่นคำขออนุญาตภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแบบที่ได้แก้ไข แต่ถ้าผู้ยื่นคำขออนุญาตได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงผิดไป จากคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ถือว่ากรกระทำดังกล่าวเป็นการยื่นคำขออนุญาตใหม่

ขั้นตอนและระยะเวลาในการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (ภายใน 45 วัน)

- 1.) รับเรื่องขออนุญาตก่อสร้างลงเลขรับคำขอออกใบรับคำขอ พร้อมนับวันเวลาที่ผู้ขออนุญาตจะต้องนำตรวจสถานที่ ก่อสร้าง ไม่เกิน 1 วัน
- 2.) ตรวจสอบเอกสารประกอบคำขอ ไม่เกิน 2 วัน
- 3.) ตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ตรวจสอบสถานที่ก่อสร้างจัดทำผังบริเวณแผนที่ สังกะสี ตรวจสอบข้อบังคับตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น ประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่องเขตปลอดภัยในการ เติ่นอากาศ เขตปลอดภัยทางทหาร ฯ และ พรบ.จัดสรรที่ดิน ฯ ไม่เกิน 7 วัน
- 4.) ตรวจพิจารณาแบบแปลนรายการประกอบแบบแปลน รายการคำนวณ เสนอเพื่อพิจารณาออกใบอนุญาต แจ้งไม่ อนุญาต หรือสั่งให้แก้ไข ไม่เกิน 30 วัน
- 5.) ออกใบอนุญาต(อ. 1) และแจ้งผู้ขอ (น.1) ไม่เกิน 5 วัน

การพิจารณาความครบถ้วนของเอกสาร แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนของอาคาร

เอกสารในการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ตรวจรายละเอียดการกรอกข้อมูลการรับรองเอกสารอีกครั้งตามที่ระบุใน แบบ ข. 1 เช่น แผนผังบริเวณ แบบแปลน 5 ชุด (มีข้อยกเว้นในเขต อบต.ตาม กท.56) รายการคำนวณ 1 ชุด (เฉพาะอาคารบางประเภท) หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน (กรณีผู้ขออนุญาตก่อสร้างใน ที่ดินของผู้อื่น) สำเนาโฉนดที่ดิน / น.ส.3 / สค.1 หากเป็นกรณี สปก. สทก. ภบท. 5 ต้องมีหนังสือแสดงความ ยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดินที่ออกให้โดยหน่วยงานที่มีหน้าที่ดูแลตามกฎหมาย. สำเนาใบ กว. และ กส. (กรณีอาคารควบคุมตาม กม.วิชาชีพ) หนังสือแสดงความยินยอมให้ก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดินผู้อื่น หนังสือมอบ

อำนาจ (กรณีตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน ฯ นิติบุคคลออกให้ไม่เกิน 6 เดือน รายการคำนวณ สำหรับอาคารที่ต้องมีวิศวกรออกแบบและมีรายการคำนวณตามกฎหมายวิศวกรรม มีวิศวกรออกแบบตรวจในส่วนที่ไม่เกี่ยวกับรายการคำนวณ คือตรวจเฉพาะข้อกำหนดในการออกแบบ (Design Criteria) (ดู กท.6) เช่น

$$f_c = 65 \text{ Ksc. (Ult. } F_c' = 173 \text{ Ksc.)}$$

$$f_s \text{ for RB} = 1200 \text{ Ksc. / for DB} = 1500 \text{ Ksc.}$$

$$f_s \text{ for Struc. Steel} = 1440 \text{ Ksc.}$$

$$\text{LL. On floor} = 300 \text{ Kg/m}^2$$

$$\text{LL. On Roof} = 100 \text{ Kg/m}^2$$

$$\text{WL.} = 80 \text{ Kg/m}^2$$

อาคารและส่วนต่าง ๆ ของอาคารจะต้องมีความมั่นคงแข็งแรงพอที่จะรับน้ำหนักตัวอาคารเอง และน้ำหนักบรรทุกที่อาจเกิดขึ้นหรือเกิดขึ้นจริงได้โดยไม่ให้ส่วนใด ๆ ของอาคารต้องรับหน่วยแรงมากกว่าที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 6(พ.ศ.2527)ฯ เว้นแต่มีเอกสารแสดงผลการทดสอบความมั่นคงแข็งแรงของวัสดุที่รับรองโดยสถาบันที่เชื่อถือได้ ยกเว้นเหล็กเสริมคอนกรีต เช่น กรณีใช้ค่า $F_c' = 240 \text{ Ksc}$ ซึ่งมากกว่า 173 Ksc โดย "สถาบันที่เชื่อถือได้" หมายความว่า ส่วนราชการ หรือนิติบุคคลซึ่งมีวิศวกร ประเภทวุฒิวิศวกรสาขาวิศวกรรมโยธาตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมเป็นผู้ให้คำแนะนำปรึกษา และลงลายมือชื่อรับรองผลการตรวจสอบงานวิศวกรรมควบคุม

ข้อควรระวัง อาคารบางประเภทต้องมีผู้ตรวจสอบรายงานคำนวณเพิ่มจากผู้ออกแบบคำนวณด้วยทั้งนี้ ตามกฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคาร หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร พ.ศ. 2550 หลักการให้มีวุฒิวิศวกรทำการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร ผู้ตรวจสอบรายการคำนวณ (Independent checker) ต้องไม่ตรวจสอบอาคารที่ตนเองเป็นผู้ออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร หรืออาคารที่คู่สมรส พนักงาน หรือตัวแทนของผู้ตรวจสอบเป็นผู้ออกแบบ ให้ผู้ดำเนินการตรวจสอบ

1) ออกหนังสือรับรองการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคารตามแบบทำายกฎกระทรวงนี้

2) จัดทำเอกสารแสดงรายละเอียดการตรวจสอบการคำนวณโครงสร้างประเภทอาคารตามกฎกระทรวงนี้ ได้แก่

(1) โรงมหรสพ

(2) อาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

(3) อาคารที่มีพื้นที่ส่วนหนึ่งส่วนใดเป็นที่ชุมนุมคนตั้งแต่หนึ่งพันตารางเมตรขึ้นไปและมีความยาวของคานหรือโครงหลังคาช่วงหนึ่งช่วงใดเกินยี่สิบเมตร

(4) อาคารที่มีความยาวของคานช่วงหนึ่งตั้งแต่สิบเมตรขึ้นไปและรับน้ำหนักเสาฝาก ซึ่งเสาดังกล่าวรับน้ำหนักชั้นถัดไปมากกว่าหนึ่งชั้น

(5) อาคารที่มีพื้นที่ของชั้นใต้ดินต่ำกว่าระดับพื้นดินที่ก่อสร้างเกินเก้าเมตร

(6) อาคารประเภทที่ใช้พื้นไร้คานและมีความยาวระหว่างเสาช่วงหนึ่งช่วงใดตั้งแต่แปดเมตรขึ้นไป

(7) ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่มีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่สิบเมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ห้าสิบตารางเมตรขึ้นไป

กรณีของแบบด้านสถาปัตยกรรม (ม. 28 ทวิ) มีสถาปนิกออกแบบ / อาคารที่ไม่ใช่อาคารควบคุมการใช้ตรวจภายนอก เว้นแต่ทางหนีไฟและบันไดหนีไฟ

กรณียกเว้นเอกสารในการยื่นขออนุญาตเฉพาะใน อบต.

กรณีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ที่อยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลแต่มีได้อยู่ในบริเวณพื้นที่ที่มีกฎหมายเกี่ยวกับการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภทถ้าเป็นอาคารดังต่อไปนี้ไม่ต้องยื่นแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณในการขออนุญาตเพียงแต่ยื่นแผนผังบริเวณแสดงแนวเขตที่ดิน แปลนพื้นที่ชั้นล่าง และที่ตั้งของอาคารโดยสังเขป และสำเนาเอกสารแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมกับคำขอดังต่อไปนี้ (ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 56 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)

- 1.) อาคารอยู่อาศัยไม่เกินสองชั้นและมีพื้นที่อาคารไม่เกิน 150 ตารางเมตร
- 2.) อาคารเก็บผลิตผลทางการเกษตรที่มีพื้นที่อาคารไม่เกิน 100 ตารางเมตร
- 3.) อาคารเลี้ยงสัตว์ที่มีพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร
- 4.) รั้ว กำแพง ประตู เฝิงหรือแผงลอย
- 5.) หอดังน้ำที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร

การพิจารณาแบบแปลนอาคารและรายการประกอบแบบแปลนของอาคาร

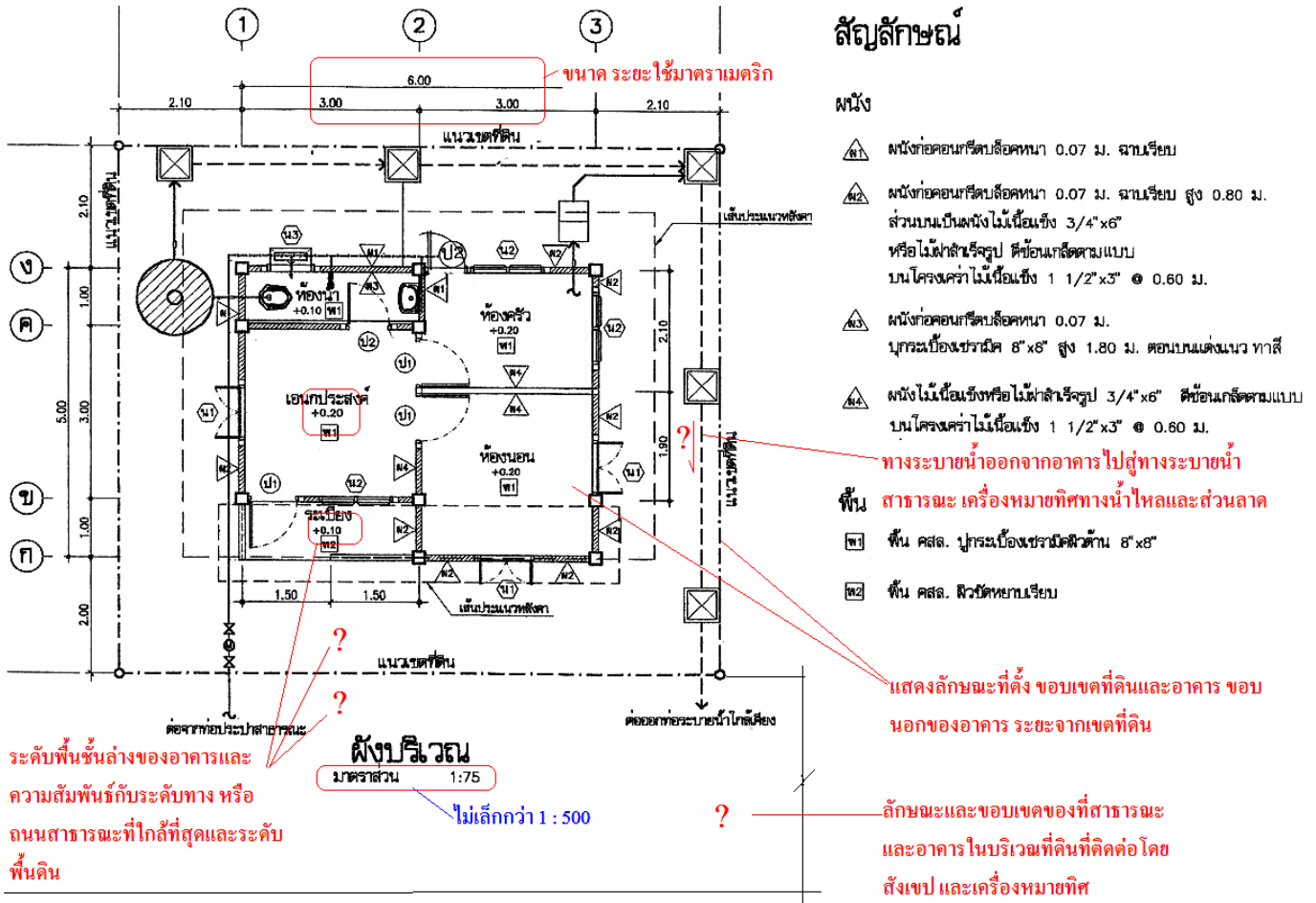
ต้องพิจารณาตามลักษณะประเภทและสภาพการใช้อาคารประเภทนั้นๆ

รายละเอียดแบบแปลนตรวจตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528)ฯ แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณต้องเป็นสิ่งพิมพ์ สำเนา ภาพถ่าย หรือเขียนด้วยหมึก และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

- (1) มาตรฐานขนาด ระยะ น้ำหนัก และหน่วยการคำนวณต่างๆ ให้ใช้มาตราเมตริก
- (2) แผนผังบริเวณให้ใช้มาตรฐานไม่เล็กกว่า 1 ใน 500 แสดงลักษณะที่ตั้ง และขอบเขตของที่ดินและอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างพร้อมด้วยรายละเอียด ดังนี้
 - (ก) แสดงขอบนอกของอาคารที่มีอยู่แล้ว
 - (ข) ระยะห่างจากขอบนอกของอาคารที่ขออนุญาตถึงขอบเขตของที่ดินทุกด้าน
 - (ค) ระยะห่างระหว่างอาคารต่างๆ ที่มีอยู่แล้วและอาคารที่ขออนุญาตในขอบเขตของที่ดิน
 - (ง) ลักษณะและขอบเขตของที่สาธารณะและอาคารในบริเวณที่ดินที่ติดต่อดังกล่าวโดยสังเขปพร้อมด้วยเครื่องหมายทิศ

(จ) ในกรณีที่ไม่มีทางน้ำสาธารณะสำหรับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ให้แสดงทางระบายน้ำออกจากอาคารไปสู่ทางระบายน้ำสาธารณะหรือวิธีการระบายน้ำด้วยวิธีอื่น พร้อมทั้งแสดงเครื่องหมายชี้ทิศทางน้ำไหลและส่วนลาด

(ฉ) แสดงระดับของพื้นชั้นล่างของอาคารและความสัมพันธ์กับระดับทางหรือถนนสาธารณะที่ใกล้ที่สุดและระดับพื้นดิน



(3) แบบแปลนให้ใช้มาตราส่วนไม่เล็กกว่า 1 ใน 100 โดยต้องแสดงรูปร่างต่างๆ คือ แปลนพื้นชั้นต่าง ๆ รูปด้าน (ไม่น้อยกว่าสองด้าน) รูปตัดทางขวา รูปตัดทางยาว ผังคานรับพื้นชั้นต่างๆ และผังฐานรากของอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้าง พร้อมด้วยรายละเอียด ดังนี้

(ก) แบบแปลนต้องมีรายละเอียดส่วนสำคัญ ขนาด เครื่องหมาย วัสดุ และการใช้สอยต่างๆ ของอาคารอย่างชัดเจนเพียงพอที่จะพิจารณาตามกฎหมายกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

(ข) แบบแปลนสำหรับการก่อสร้างอาคาร ให้แสดงส่วนต่างๆ ของอาคารที่จะก่อสร้างให้ชัดเจน สำหรับอาคารที่มีรูปตัดทางขวางหรือรูปตัดทางยาวของอาคารมีความกว้าง ความยาวหรือความสูงเกิน 90 เมตร แบบแปลนจะใช้มาตราส่วนเล็กกว่า 1 ใน 100 ก็ได้ แต่ต้องไม่เล็กกว่า 1 ใน 250

(4) รายการประกอบแบบแปลน ให้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับคุณภาพและชนิดของวัสดุ ตลอดจนวิธีปฏิบัติหรือวิธีการสำหรับการก่อสร้าง

(5) รายการคำนวณ ให้แสดงวิธีการตามหลักวิศวกรรมศาสตร์ โดยคำนวณกำลังของวัสดุ การรับน้ำหนัก และกำลังต้านทานของส่วนต่างๆ ของอาคาร

ผู้รับผิดชอบงานออกแบบหรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณต้องลงลายมือชื่อพร้อมกับเขียนชื่อด้วยตัวบรรจงในแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณทุกแผ่น และให้ระบุสำนักงานหรือที่อยู่พร้อมกับคุณวุฒิของผู้รับผิดชอบดังกล่าวไว้ในแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณแต่ละชุดด้วย หรือจะใช้สิ่งพิมพ์ สำเนา ภาพถ่ายที่ผู้รับผิดชอบงานออกแบบ หรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณได้ลงลายมือชื่อพร้อมกับเขียนชื่อด้วยตัวบรรจง และระบุรายละเอียดดังกล่าวแทนก็ได้

ในกรณีที่ผู้รับผิดชอบงานออกแบบหรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม หรือวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรมหรือกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม ให้ระบุเลขทะเบียนใบอนุญาตไว้ด้วย

การตรวจแบบแปลนต้องพิจารณาตามกฎหมายกระทรวงที่เกี่ยวข้องทั้งหมดตามลักษณะอาคารนั้น ๆ
การตรวจพิจารณาตามกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาอนุญาตจำนวนมาก ตัวอย่าง เช่น

เรื่องความมั่นคงแข็งแรง

กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 - กำลังวัสดุ LL. WL. ฯลฯ

กฎกระทรวง ฉบับที่ 48 + 60 - อัตราการทนไฟของโครงสร้างหลักของอาคาร

กฎกระทรวงว่าด้วยเรื่องแผ่นดินไหว 2550 - แผ่นดินไหว ในเขตบาง จว.

ความปลอดภัย

กฎกระทรวง ฉบับที่ 18 & 21 - การติดตั้งลูกกรง เหล็กดัด

กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 & 50 - อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (ตำแหน่งที่ตั้ง)

การป้องกันอัคคีภัย

กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 & 50 - อาคารสูง/ขนาดใหญ่พิเศษ (Fire Safety)

กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 - Fire Safety อาคารทั่วไป

การสาธารณสุข

กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 & 50 - อาคารสูง/ขนาดใหญ่พิเศษ (ระบบระบายอากาศ)

กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 - แสงสว่าง การระบายอากาศ

การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

กฎกระทรวง ฉบับที่ 44 & 51 - คุณภาพน้ำทิ้งจากอาคาร

กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 + 63 - ห้องน้ำห้องส้วม

การผังเมือง

กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯ ในแต่ละพื้นที่

การสถาปัตยกรรม

กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 + 61 ลักษณะ ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ที่ว่างภายนอก แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร

การอำนวยความสะดวกแก่การจราจร

กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (2517) - จำนวนที่จอดรถ ทางเข้า-ออกของรถ

กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับคนพิการและคนชรา พ.ศ. 2548

การต่ออายุใบอนุญาต

กฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ฯ

ค่าธรรมเนียม

กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (2528) + 62

กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

กฎหมายสิ่งแวดล้อม สิ่งแวดล้อม ประเภทอาคารที่ต้องทำ EIA

ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง พื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม

กฎหมายอื่น เช่น

ประกาศกระทรวงคมนาคม เขตปลอดภัยทางการบิน เขตปลอดภัยทางทหาร

ตัวอย่างการตรวจพิจารณา ถ้าเป็นการพิจารณาตรวจแบบแปลน อาคารอยู่อาศัย (อาคารอยู่อาศัย หมายความว่า อาคารซึ่งปกติบุคคลใช้อาศัยทั้งกลางวันและกลางคืน ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว)

- ครัวในอาคารพื้นที่ผนังต้องเป็นวัสดุทนไฟ (ถ้ามี)
- ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร
- อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร
- ช่องทางเดินภายในอาคารกว้างไม่น้อยกว่า อาคารอยู่อาศัยกว้าง 1.00 เมตร อาคารอยู่อาศัยรวม หอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารพิเศษ กว้าง 1.50 เมตร

ฯลฯ

4. เมื่อตรวจแบบแปลนแล้วเสร็จเตรียมออกใบอนุญาต อ.1 แจก น.1 ให้มารับใบอนุญาตและชำระค่าธรรมเนียม

ตัวอย่าง ทะเบียนตรวจแบบ

คำขออนุญาตก่อสร้าง,ตัดแปลงอาคาร,รื้อถอนอาคาร เลขที่...../.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
 เจ้าของอาคารหรือผู้ขออนุญาตชื่อ.....ประเภทอาคาร.....
 ชนิดของอาคาร.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....
 สถานที่ก่อสร้าง.....

นายตรวจเขต/นายช่าง เขต	รับเรื่องวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ส่งเรื่องวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....	การตรวจพิจารณา ครั้งที่ 1
	รับเรื่องวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ส่งเรื่องวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....	การตรวจพิจารณา แบบแปลนที่แก้ไข
สถาปนิก ผู้ตรวจ	รับเรื่องวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ส่งเรื่องวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....	การตรวจพิจารณา ครั้งที่ 1
	รับเรื่องวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ส่งเรื่องวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....	การตรวจพิจารณา แบบแปลนที่แก้ไข
วิศวกร ผู้ตรวจ	รับเรื่องวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ส่งเรื่องวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....	การตรวจพิจารณา ครั้งที่ 1
	รับเรื่องวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ส่งเรื่องวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....	การตรวจพิจารณา แบบแปลนที่แก้ไข
หัวหน้าฝ่ายควบคุมอาคาร	รับเรื่องวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ส่งเรื่องวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....	การตรวจพิจารณา ครั้งที่ 1
	รับเรื่องวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ส่งเรื่องวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....	การตรวจพิจารณา แบบแปลนที่แก้ไข
ผู้อำนวยการส่วนควบคุม อาคารและผังเมือง/ ผู้อำนวยการสำนักการช่าง	รับเรื่องวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ส่งเรื่องวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....	การตรวจพิจารณา ครั้งที่ 1
	รับเรื่องวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ส่งเรื่องวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....	การตรวจพิจารณา แบบแปลนที่แก้ไข

ตัวอย่างการตรวจพิจารณา อาคารอยู่อาศัย

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
๑	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงผังเมืองรวม		
๒	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมและกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง		
๓	ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎกระทรวงและประกาศกระทรวงมหาดไทย กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง (กรณีอยู่ในพื้นที่ซึ่งกฎหมายดังกล่าวบังคับ)		
๔	คร่าวในอาคารพื้นและผนังต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ (ถ้ามี) ส่วนฝาและเพดานหากไม่ได้ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟก็ให้ทำด้วยวัสดุทนไฟ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๑๘)		
๕	อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัย ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางเมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๑๙)		
๖	ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า ๘ ตารางเมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๒๐)		
๗	ช่องทางเดินภายในอาคารอยู่อาศัยต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๐๐ เมตร และอาคารอยู่อาศัยรวมต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๒๑)		
๘	ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย และช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีระยะดิ่งวัดจากพื้นถึงพื้นไม่น้อยกว่า ๒.๖๐ เมตร ห้องภายในอาคารที่มีความสูงจากพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ ๕.๐๐ เมตรขึ้นไป และทำเป็นชั้นลอยต้องสูงจากพื้นถึงพื้นไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร ทั้งสองส่วน และมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละ ๔๐ ของเนื้อที่ห้อง ระเบียงต้องมีระยะดิ่งวัดจากพื้นถึงพื้นไม่น้อยกว่า ๒.๒๐ เมตร ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร หมายเหตุ ในกรณีชั้นใต้หลังคา ระยะดิ่งวัดจากพื้นถึงยอดฝาหรือยอดผนัง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๒๒)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
๙	<p>บันไดที่ใช้ชุมชนคนจำนวนมาก เช่น ห้องประชุม ห้องบรรยาย มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ ๕๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดห้องรับประทานอาหารหรือสถานบริการที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ ๑,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดแต่ละชั้นของอาคารนั้นที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ ๒,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป ต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร อย่างน้อยสองบันได ถ้ามีบันไดเดียวต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๒๔)</p>		
๑๐	<p>บันไดที่สูงเกิน ๔ เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง ๔ เมตร หรือน้อยกว่านั้น ระยะตั้งจากชั้นบันได หรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า ๒.๑๐ เมตร และพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดกว้างเกิน ๒ เมตร ชานพักและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน ๒ เมตร ก็ได้ และต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน ๑๘ เซนติเมตร และลูกนอนเมื่อหักส่วนที่เหลื่อมกันแล้วต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๒๕ เซนติเมตร และต้องมีราวกันตก บันไดที่กว้างเกิน ๖ เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน ๑ เมตร ต้องมีราวบันไดสองข้าง บริเวณจุมุกบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น บันไดต้องมีระยะห่างไม่เกิน ๔๐ เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น บันไดที่เป็นแนวโค้งเกิน ๙๐ องศา จะไม่มีชานพักบันไดก็ได้ แต่ลูกนอนต้องกว้างเฉลี่ยไม่น้อยกว่า ๒๒ ซม. สำหรับบันไดอาคารอยู่อาศัย และกว้างเฉลี่ยไม่น้อยกว่า ๒๕ ซม. สำหรับอาคารประเภทอื่น(ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๒๔ ข้อ ๒๕ และข้อ ๒๖)</p>		
๑	<p>อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปแต่สูงไม่ถึง ๒๓ เมตร หรือสูงสามชั้นและมีดาดฟ้าเหนือพื้นที่สาม มีพื้นที่เกิน ๑๖ ตารางเมตร ต้องมีบันไดหนีไฟทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง นอกจากบันไดของอาคารตามปกติและต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง และต้องมีความลาดชันน้อยกว่า ๖๐ องศา ถ้าอยู่ภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๘๐ ซม. มีผนังทึบเป็นวัสดุทนไฟกันโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศหรือประตูหนีไฟ และต้องมีช่องระบายอากาศออกสู่ภายนอกอาคารได้ มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า ๑.๔๐ ตารางเมตร และต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ กว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๘๐ ซม. สูงไม่น้อยกว่า ๑.๙๐ เมตร ต้องติดตั้งอุปกรณ์เปิด ปิดได้เอง และสามารถเปิดออกได้สะดวก ไม่มีธรณีประตู และพื้นหน้าบันไดต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได และอีกด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐</p>		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
	เมตร ถ้าเป็นบันไดหนีไฟอยู่นอกอาคารต้องกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๖๐ ซม. และผนังส่วนที่บันไดหนีไฟพาดผ่านต้องเป็นผนังทึบและเป็นวัสดุทนไฟ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๒๗ ข้อ ๒๘ ข้อ ๒๙ ข้อ ๓๐ ข้อ ๓๑ และข้อ ๓๒)		
๑๔	อาคารต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดที่มากที่สุดของอาคาร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๓๓)		
๑๕	การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้มีหน้าที่รับผิดชอบที่สาธาณณะนั้น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๔๐)		
๑๖	กรณีอาคารสูงไม่เกิน ๒ ชั้น หรือสูงไม่เกิน ๘ เมตร ใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๖ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๓ เมตร ถ้าถนนสาธารณะกว้างตั้งแต่ ๖ เมตรขึ้นไป ไม่ต้องร่นแนวอาคารอีก (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๔๑)		
๑๗	อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือสูงเกิน ๘ เมตร ก่อสร้างดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร ถ้าถนนสาธารณะกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๒๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างของถนนสาธารณะ ถ้าถนนสาธารณะกว้างเกิน ๒๐ เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๒ เมตร ท้องกันสาดสูงจากระดับทางเท้าไม่น้อยกว่า ๓.๒๕ เมตร และต้องมีท่อน้ำจากกันสาดลงสู่ที่ระบายน้ำหรือบ่อพัก (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๔๑ และข้อ ๔๓)		
๑๘	การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารใกล้แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดงที่มีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ต้องร่นแนวอาคารห่างเขตแหล่งน้ำนั้นไม่น้อยกว่า ๓ เมตร ถ้าแหล่งน้ำนั้นกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารห่างเขตแหล่งน้ำนั้นไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ถ้าก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารห่างเขตแหล่งน้ำนั้นไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๔๒)		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
๑๙	<p>ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ความสูงของอาคารในแนวตั้งวัดจากถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างไปจนถึงส่วนสูงสุดของอาคาร สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๔๕)</p>		
๒๐	<p>อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่และระยะระหว่างถนนสองสายนั้นไม่เกิน ๖๐ เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน ๖๐ เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๔๕)</p>		
๒๑	<p>อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน ๖๐ เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๔๖)</p>		
๒๒	<p>การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกันต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้</p> <p>๑. ผนังของอาคารด้านที่มีช่องเปิด ช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่น ด้านที่มีช่องเปิด ช่องแสง หรือระเบียง ดังนี้</p> <p>๑) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ต้องอยู่ห่างอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ไม่น้อยกว่า ๔ เมตร และต้องอยู่ห่างจากอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่เกิน ๒๓ เมตร ไม่น้อยกว่า ๕ เมตร</p> <p>๒) อาคารที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ต้องอยู่ห่างอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร</p> <p>๒. ผนังอาคารด้านที่เป็นผนังทึบต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่น ด้านที่มีช่องเปิด ช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังนี้</p> <p>๑) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ต้องอยู่ห่างอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ไม่น้อยกว่า ๒ เมตร และต้องอยู่ห่างจากอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร</p> <p>๒) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ต้องอยู่ห่างอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร และต้องอยู่ห่าง</p>		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
	<p>อาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ไม่น้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร</p> <p>๓. ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ด้านที่เป็นผนังทึบต้องอยู่ห่างอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ด้านที่เป็นผนังทึบไม่น้อยกว่า ๑ เมตร</p> <p>อาคารที่มีลักษณะตาม ๒ และ ๓ ผนังของดาดฟ้าของอาคารด้านที่อยู่ใกล้กับอาคารอื่นต้องทำเป็นผนังทึบ สูงจากพื้นดาดฟ้าไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ชั้น ๔๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๑)</p>		
๒๓	<p>ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ ช่องแสงหรือระเบียงของอาคารที่สูงไม่เกิน ๙ เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร (ตลอดแนวอาคาร) ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ ช่องแสงหรือระเบียงของอาคารที่สูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่เกิน ๒๓ เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร (ตลอดแนวอาคาร) ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ ซม. เว้นแต่จะก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดินและสูงได้ไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดแนวเขตที่ดินหรืออยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ ซม. ต้องสร้างเป็นผนังทึบ และดาดฟ้าของอาคารด้านนั้นต้องทำผนังทึบสูงจากดาดฟ้าไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร และกรณีก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๕๐)</p>		
๒๔	<p>ตรวจสอบแบบและจำนวนห้องน้ำ – ห้องส้วมของอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓</p>		
๒๕	<p>ต้องมีสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๙ ข้อ ๕)</p>		
๒๖	<p>ทางระบายน้ำทิ้งแบบปิดท่อต้องมีเส้นผ่าศูนย์กลางไม่น้อยกว่า ๑๐ ซม. มีบ่อตรวจทุก ๘.๐๐ เมตร และทุกมุมเลี้ยว ให้มีการเอียงลาด ไม่ต่ำกว่า ๑ ใน ๒๐๐ หรือเพียงพอให้น้ำทิ้งไหลเร็วไม่ต่ำกว่า ๖๐ ซม.ต่อวินาที (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๔ ข้อ ๙)</p>		
๒๗	<p>บ่อเกรอะ บ่อซึมต้องห่างจากแม่น้ำ คู คลอง แหล่งน้ำไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร เว้นแต่ส้วมที่มีระบบกำจัดสิ่งปฏิกูลถูกต้อง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๙ ข้อ ๑๐)</p>		

ลำดับที่	หลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
๒๘	ต้องมีความเข้มของแสงตามที่กำหนด และมีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ หรือวิธีกล(ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๙ ข้อ ๑๑ ข้อ ๑๒ ข้อ ๑๓ ข้อ ๑๔ ข้อ ๑๕ และข้อ ๑๖)		
๒๙	ต้องจัดให้มีระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพให้เป็นน้ำทิ้งที่มีคุณภาพตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ก่อนระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๑)		
๓๐	อาคารอยู่อาศัยรวมตั้งแต่ ๔ หน่วย ขึ้นไป และมีความสูงตั้งแต่ ๒ ชั้นขึ้นไป ในแต่ละชั้นต้องมีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟและต้องมีแสงสว่างจากไฟฉุกเฉินที่จะมองเห็นทางหนีไฟ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๙ ข้อ ๗)		
๓๑	ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ โดยมีทางเข้า - ออก ๑ ทาง กว้าง ๖.๐๐ เมตร ทางเข้า - ออก ๒ ทาง กว้าง ๓.๕๐ เมตร และขนาดที่จอดรถยนต์ ๑ คัน / ๒๔๐ ตารางเมตร (เขตเทศบาลและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น) ที่จอดรถยนต์ ๑ คัน / ๑๒๐ ตารางเมตร (เขตกทม.) (ดูรายละเอียดจำนวนที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมในกฎกระทรวงฉบับที่ ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗ และกฎกระทรวงฉบับที่ ฉบับที่ ๔๑ พ.ศ. ๒๕๓๗)		