

พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

อนวัช บุรพาชน

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

Building Control Act B.E. 2522 (1979)



ควบคุมในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

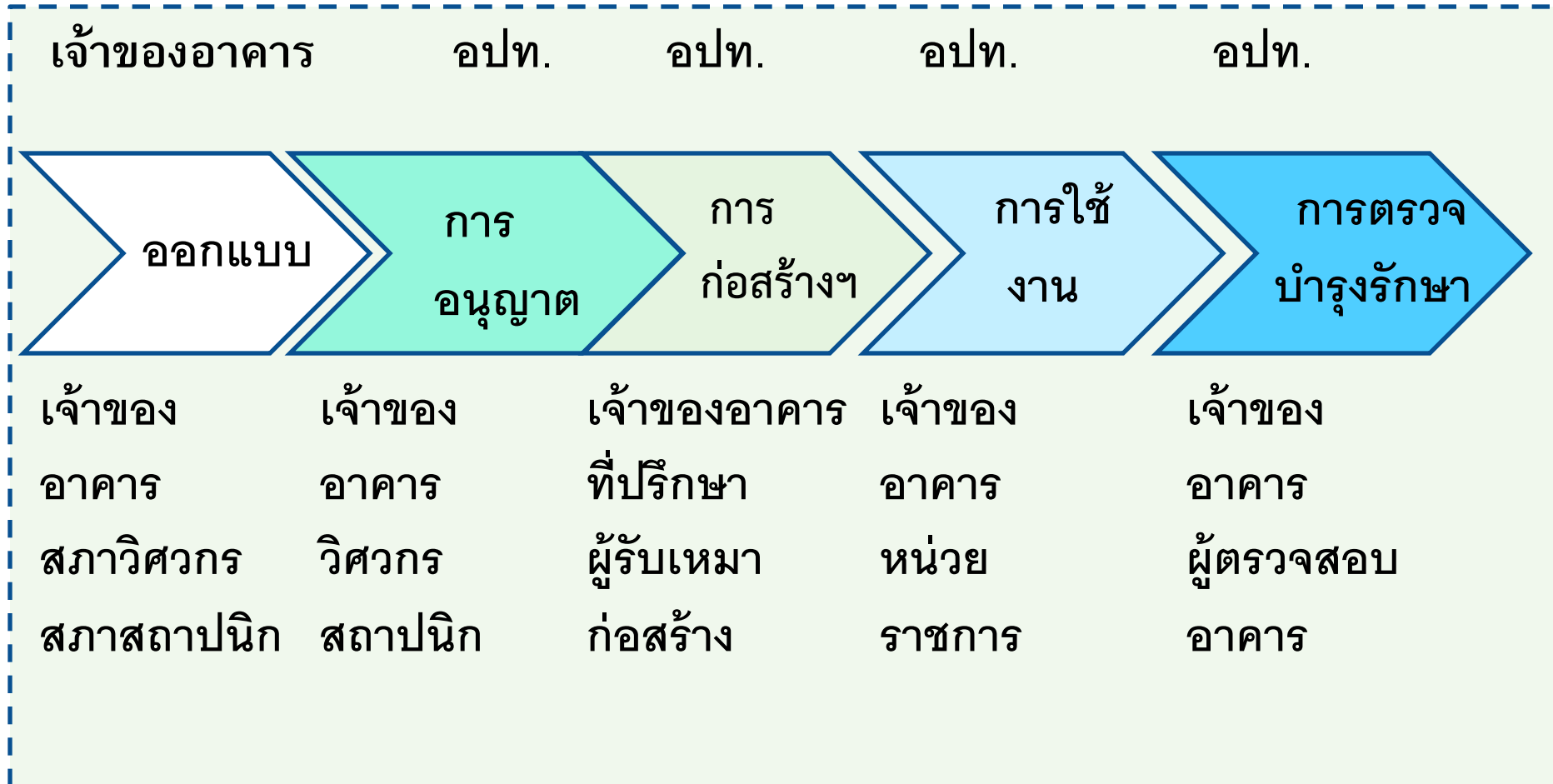
- 1.การสถาปัตยกรรม ความสวยงาม
ความเป็นระเบียบ เรียบร้อยของบ้านเมือง
- 2.ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร
- 3.ความปลอดภัยของผู้อาศัยหรือใช้อาคาร
- 4.การป้องกันอัคคีภัยภายในอาคาร
- 5.การสาธารณสุขและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- 6.การอำนวยความสะดวกแก่การจราจร

ฯลฯ

กลไกควบคุม: เป็นกฎหมายที่กระจายอำนาจให้ อปท. เป็นผู้ควบคุมให้เป็นไปตามกฎหมาย

ภารกิจด้านงานอาคาร

กรมโยธาธิการและผังเมืองออกกฎเกณฑ์ควบคุมและดูแลในภาพรวม



พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522



พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535



พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2543



พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2550



พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 5) พ.ศ.2558

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535

ประเด็นสำคัญ

1. การออกข้อบัญญัติท้องถิ่น การยกเลิกหรือแก้ไขข้อบัญญัติท้องถิ่นอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น
2. การแจ้งและรับแจ้งการก่อสร้าง ฯ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นโดยไม่ใช้วิธียื่นคำขอรับใบอนุญาต
มาตรา 39 ทวิ
3. ระยะเวลาตรวจพิจารณาอนุญาต การสั่งให้แก้ไขแบบของเจ้าพนักงานท้องถิ่น
4. อาคารควบคุมการใช้ การเปลี่ยนการใช้อาคาร
5. บทกำหนดโทษ



พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2543

ประเด็นสำคัญ

1. เขตควบคุมอาคาร
2. อำนาจในการออกกฎกระทรวง มาตรา 8 มาตรา 8 ทวิ
3. หมดอายุด้วยโรงมหรสพ
4. อำนาจสั่งแก้ไขอุปกรณ์ประกอบของอาคาร ฯ
5. อำนาจในการแต่งตั้งวิศวกรหรือสถาปนิกเป็นนายช่าง
6. การแจ้งเวียนชื่อผู้รับผิดชอบออกแบบและคำนวณอาคาร

หรือผู้ควบคุมงาน

1. การตรวจสอบอาคาร ตามมาตรา 32 ทวิ
2. การตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณ
3. นายช่าง นายตรวจ และผู้ตรวจสอบ
4. บทกำหนดโทษ



พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2550

มาตรา 7(8) : ให้รัฐมนตรีมีอำนาจออกกฎกระทรวงยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเกี่ยวกับอาคารที่ กระจก ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจ องค์การของรัฐ ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายหรือหน่วยงานอื่นของรัฐ จัดให้มี หรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ทั้งนี้ ต้องมิใช่การยกเว้นหรือผ่อนผันเงื่อนไขเกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงและความปลอดภัยของอาคารหรือความปลอดภัยของผู้ซึ่งอยู่อาศัยหรือใช้อาคาร

โครงการบ้านมั่นคงสหกรณ์เคหสถานรวมใจไทยเขียว จำกัด



บังคับใช้เมื่อ วันที่ 28 สิงหาคม 2558

หน้า ๓๒

เล่ม ๑๓๒ ตอนที่ ๔๒ ก

ราชกิจจานุเบกษา

๒๗ สิงหาคม ๒๕๕๘

การแก้ไข พรบ.ควบคุมอาคาร ฯ



พระราชบัญญัติ

ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๕)

พ.ศ. ๒๕๕๘

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๔ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๘

เป็นปีที่ ๗๐ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของ สภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

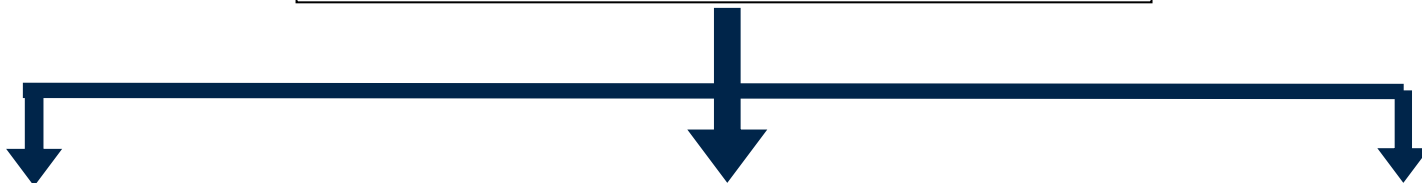
มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๘”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา

เป็นต้นไป

1

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร



พระราชกฤษฎีกาให้
ใช้บังคับกฎหมาย

กฎกระทรวง

ข้อบัญญัติท้องถิ่น

ข้อกำหนดด้านเทคนิค

กฎกระทรวงด้านอื่น

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

ข้อกำหนดด้านเทคนิค

แก้ไขโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร(ฉบับที่5) พ.ศ.2558

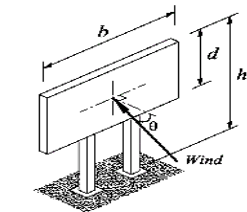
มาตรฐานอ้างอิง

(Referenced Standard)

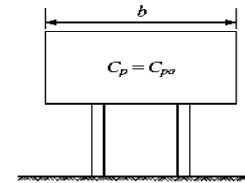
มยผ. หรือ มาตรฐานที่คณะกรรมการ
ควบคุมอาคารให้การรับรอง

การคำนวณออกแบบโครงสร้างป้าย

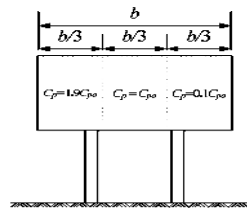
มาตรฐานการคำนวณแรงลมและการตอบสนองของอาคารของกรมโยธาธิการ และผังเมือง หรือมาตรฐานที่คณะกรรมการควบคุมอาคารรับรอง



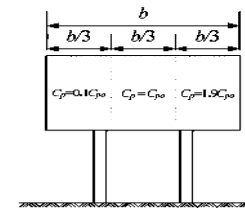
ก. ลักษณะรูปทรงของป้าย และทิศทางลม (θ)



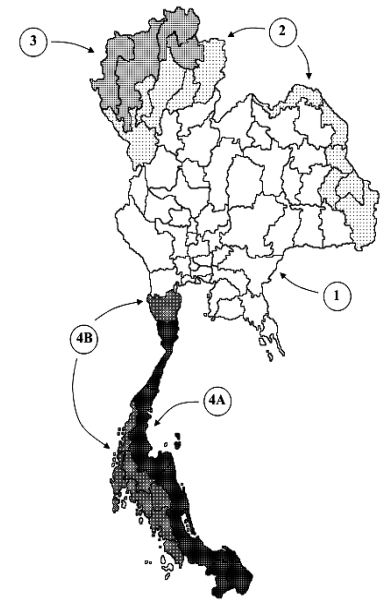
ข. ค่าสัมประสิทธิ์ C_p ในกรณีทิศทางลมตั้งฉาก
หน้าป้าย ($\theta = 0$)



ค. ค่าสัมประสิทธิ์ C_p ในกรณีขอบด้านซ้ายของป้าย
เข้าหาลม ($\theta = +45^\circ$)



ง. ค่าสัมประสิทธิ์ C_p ในกรณีขอบด้านขวาของ
ป้ายเข้าหาลม ($\theta = -45^\circ$)



รูปที่ ก.1 แผนที่การแบ่งกลุ่มความเร็วลมอ้างอิง (V)

กฎหมายควบคุมอาคารใช้เมื่อเป็นอาคารและ
อยู่ในกรณีที่ใช้บังคับกฎหมายได้



1. อยู่ในเขตควบคุมอาคาร
2. อยู่ในเขตผังเมืองรวมหรือเคยเป็นเขตผังเมืองรวม
3. อาคารสูง ขนาดใหญ่พิเศษ
อาคารชุมนุมคน โรงมหรสพ
4. อยู่ในเขตเพลิงไหม้(ชั่วคราว)

การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้
อาคารต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

3

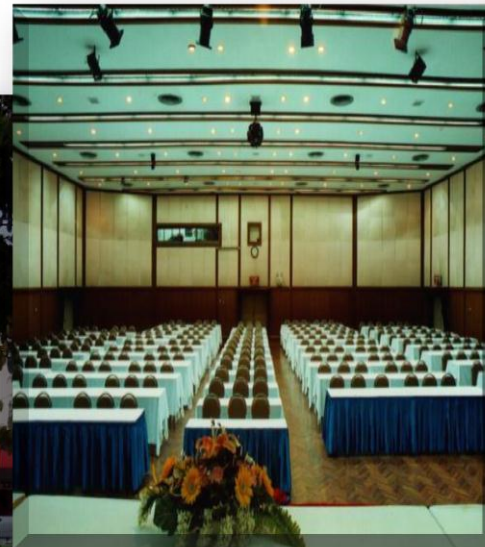
เป็นอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน หรือ โรงมหรสพ



“**อาคารสูง**” หมายความว่า
อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่
หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความ
สูงตั้งแต่ **23** เมตรขึ้นไป



“**อาคารขนาดใหญ่พิเศษ**” หมายความว่า
อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคาร
หรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัย
หรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือ
หลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุก
ชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่
10,000 ตารางเมตรขึ้นไป



“**อาคารชุมนุมคน**”
หมายความว่า อาคารหรือ
ส่วนใดของอาคารที่บุคคล
อาจเข้าไปภายใน เพื่อ
ประโยชน์ในการชุมนุมคนที่
มีพื้นที่ตั้งแต่ **1,000** ตาราง
เมตรขึ้นไป หรือชุมนุมคนได้
ตั้งแต่ **500** คนขึ้นไป



“**โรงมหรสพ**”

หมายความว่าอาคารหรือ
ส่วนใดของอาคาร ที่ใช้
เป็น สถานที่สำหรับฉาย
ภาพยนตร์ แสดงละคร
แสดงดนตรี หรือการ
แสดงรื่นเริงอื่นใดและมี
วัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้
สาธารณชนเข้าชมการ
แสดงนั้นเป็นปกติธุระ
โดยจะมีค่าตอบแทน
หรือไม่ก็ตาม

กรอบการใช้บังคับกฎหมายอาคาร

- ◆ ก่อสร้าง
- ◆ ดัดแปลง
- ◆ รื้อถอน
- ◆ เคลื่อนย้าย
- ◆ ใช้ หรือ เปลี่ยนการใช้

ต้องได้รับอนุญาต
จากเจ้าพนักงาน
ท้องถิ่น



“เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า

- ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครสำหรับในเขตกทม.
- นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
- ประธานกรรมการบริหาร (นายก) องค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล
- นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา
- ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์การบริหารส่วนท้องถิ่นอื่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด สำหรับในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

อำนาจหน้าที่ต่าง ๆ ของ เจ้าพนักงานท้องถิ่น

- 1. การอนุญาตต่าง ๆ
- 2. ดำเนินการกรณีฝ่าฝืนกฎหมาย
- 3. แจ้งความดำเนินคดีอาญา
- 4. กรณีเป็นเขตเพลิงไหม้
- 5. กรณีอุทธรณ์
- 6. กรณีเกิดอุบัติเหตุภัยกับอาคาร
- 7. กรณีการตรวจสอบอาคาร

มาตรา 32



อาคารควบคุมการใช้
เมื่อก่อสร้างเสร็จต้องให้
เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจ
รับรองการก่อสร้างก่อนเปิดการ
ใช้อาคาร

คลังสินค้า โรงแรม อาคารชุด หรือสถานพยาบาล
อาคารพาณิชย์กรรม ตั้งแต่ 300 ตร.ม.ขึ้นไป
อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ตั้งแต่ 300 ตร.ม.ขึ้นไป
อาคารหอประชุม ตั้งแต่ 300 ตร.ม.ขึ้นไป
อาคารสำนักงานหรือที่ทำการ ตั้งแต่ 300 ตร.ม.ขึ้นไป
อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการอุตสาหกรรม
อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการการศึกษา
อาคารหอพัก ที่มีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่
อาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่
อาคารสำหรับใช้เก็บวัตถุอันตราย



“มาตรา 32 อาคารประเภทควบคุมการใช้ คือ อาคารดังต่อไปนี้

(1) อาคารสำหรับใช้เป็น คลังสินค้า โรงแรม อาคารชุด หรือสถานพยาบาล

(2) อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข หรือกิจการอื่น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ หรือผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ได้กระทำการดังกล่าวเสร็จแล้ว ให้แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด เพื่อทำการตรวจสอบการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้นให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ห้ามมิให้บุคคลใดใช้อาคารนั้นเพื่อกิจการดังที่ระบุไว้ในใบอนุญาต หรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ ภายในกำหนดเวลาตามวรรคสอง

(ม.32ต่อ)

ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการตรวจสอบแล้วเห็นว่าการก่อสร้าง
ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้นเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาตหรือ
ที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ แล้ว ก็ให้ออกใบรับรองให้ แก่ผู้ได้รับใบอนุญาต
หรือผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ เพื่อให้มีการใช้อาคารนั้นตามที่ได้รับใบอนุญาต
หรือที่ ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ ได้

แต่ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้ทำการตรวจสอบภายในกำหนดเวลาตาม
วรรคสอง ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารนั้นใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้
อาคารนั้นเพื่อกิจการดังที่ระบุไว้ใน

ใบอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ ต่อไปได้

ห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารประเภทควบคุมการใช้ใช้หรือ
ยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้นเพื่อกิจการอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในใบอนุญาต
หรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ”



ขออนุญาตอย่างไร

1. โดยการยื่นขออนุญาต
ก่อสร้างฯ

2. การแจ้งการก่อสร้างอาคาร ฯ
(มาตรา 39 ทวิ)

“มาตรา 21 ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องได้รับใบอนุญาตจาก
เจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ”

การยื่นขออนุญาต

ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร หากแบบแปลนและเอกสารของผู้ยื่นขออนุญาตครบถ้วนและถูกต้องเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาต หรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาต พร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ยื่นขออนุญาตทราบภายใน 45 วันนับแต่วันที่ได้รับคำขอ

ในกรณีที่มีความจำเป็นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจออกใบอนุญาต หรือยังไม่มีคำสั่งไม่อนุญาตภายใน 45 วัน เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถขยายเวลาออกไปได้อีกไม่เกิน 2 ครั้ง ๆ ละไม่เกิน 45 วันแต่ต้องมีหนังสือแจ้งการขยายเวลาพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ยื่นขออนุญาตทราบก่อนที่ระยะเวลาในการขอขยายสิ้นสุดลง

เอกสารประกอบการขออนุญาต

เอกสารที่สำคัญ ได้แก่

1. แบบฟอร์มคำขออนุญาต
2. แบบแปลน แผนผังบริเวณ และรายการประกอบแบบแปลน จำนวน 5 ชุด
3. รายการคำนวณ 1 ชุด (กรณีที่เป็นอาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและวัตถุนไฟเป็นส่วนใหญ่)
4. สำเนาใบประกอบวิชาชีพของสถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบ (กรณีที่เป็นอาคารควบคุมตามกฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพ)



5. สำเนาโฉนดที่ดิน / น.ส. 3 / ส.ค. 1

6. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน (กรณีที่เจ้าของอาคารไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ที่อาคารนั้นตั้งอยู่)

7. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน (กรณีที่อาคารก่อสร้างชิดเขตที่ดิน น้อยกว่า 50 เซนติเมตร) หรือใช้ผนังร่วมกัน

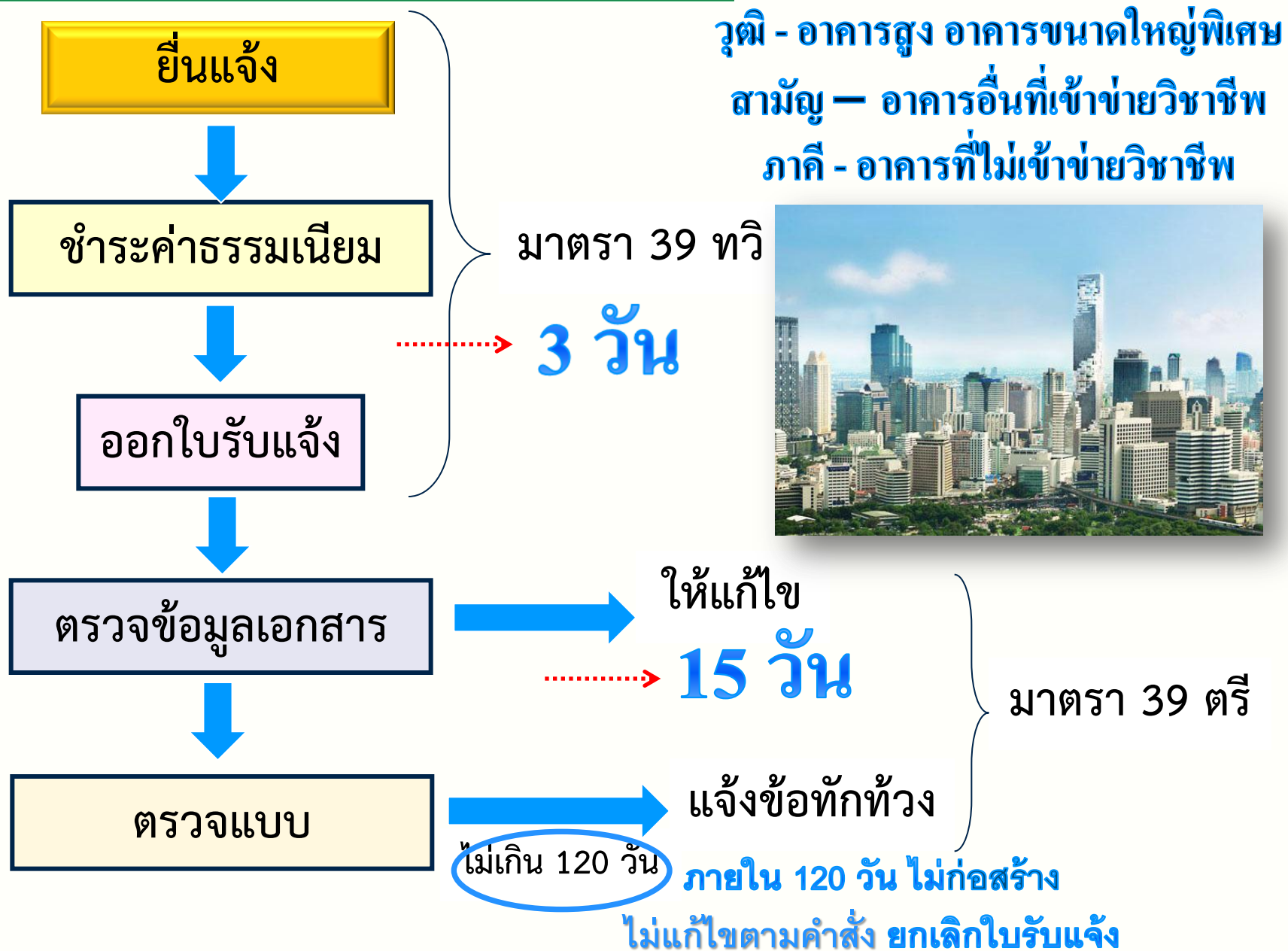
8. หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนเจ้าของอาคาร (หรือหนังสือมอบอำนาจ กรณีที่ตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต)

9. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาต ที่ออกให้ไม่เกินหกเดือน

10. หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล (กรณีที่นิติบุคคลเป็น ผู้ขออนุญาต)

11. เอกสารอื่น ๆ (ถ้ามี)

วิธีการแจ้งการก่อสร้าง ฯ ตามมาตรา 39 ทวิ



ประกาศคณะกรรมการควบคุมอาคาร

เรื่อง กำหนดแบบที่ใช้ในการดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ และมาตรา ๓๙ ตรี
และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการให้ข้อมูลและการแจ้งสิทธิ
ในการแสดงความคิดเห็นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น แก่บุคคลที่อยู่บริเวณข้างเคียง
เกี่ยวกับการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือการดำเนินโครงการหรือกิจการ
ที่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ตามมาตรา ๓๒

พ.ศ. ๒๕๕๘

หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนด

(๒) ในการปิดประกาศตาม (๑) ให้ติดป้ายขนาดกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร ยาวไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร โดยอย่างน้อยให้แสดงข้อมูลดังต่อไปนี้

(ก) ชื่อโครงการหรือกิจการ เจ้าของและสถานที่อยู่ที่ติดต่อได้

(ข) รายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะของโครงการหรือกิจการ เช่น ชนิด ประเภท ขนาด พื้นที่ใช้สอย จำนวน และที่ตั้งของอาคารที่จะก่อสร้าง หรือดัดแปลง ระยะเวลาดำเนินการ

(ค) แจ้งสิทธิในการแสดงความคิดเห็นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

(ง) วัน/เดือน/ปี ที่ปิดประกาศ

(๓) ในกรณีที่มีผู้แสดงความคิดเห็นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับโครงการหรือกิจการดังกล่าว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นนำความคิดเห็นนั้นไปพิจารณาประกอบการดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย



ในกรณีอาคารที่จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนตามวรรคหนึ่ง เป็นอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ หรืออาคารตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคารตาม (๑) ต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม ระดับวุฒิสถาปนิก ตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก และผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณอาคารตาม (๒) ต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ระดับวุฒิวิศวกร ตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร



อาคารสูง หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่ หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป



“อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้น เพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือ ประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่ รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

ในกรณีอาคารที่จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนตามวรรคหนึ่ง เป็นอาคารที่มีลักษณะ ขนาด หรืออยู่ในประเภทที่ได้กำหนดให้เป็นงานวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม ตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก หรือเป็นงานวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ในสาขาวิศวกรรมโยธา ตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร และมีได้เป็น อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ หรืออาคารตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ผู้รับผิดชอบงานออกแบบ อาคารตาม (๑) ต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมไม่ต่ำกว่าระดับ สามัญสถาปนิก ตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก และผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณอาคารตาม (๒) ต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมไม่ต่ำกว่าระดับสามัญวิศวกร ตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร

เล่ม ๑๒๔ ตอนที่ ๘๖ ก

ราชกิจจานุเบกษา

๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๐



กฎกระทรวง

กำหนดสาขาวิชาชีพวิศวกรรมและวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

พ.ศ. ๒๕๕๐

ข้อ ๔ ประเภทและขนาดของงานวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมสาขาวิศวกรรมโยธามีดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ ๓ ชั้นขึ้นไป หรือโครงสร้างของอาคารที่ชั้นใดชั้นหนึ่งมีความสูงตั้งแต่ ๔ เมตรขึ้นไป หรืออาคารที่มีช่วงกานตั้งแต่ ๕ เมตรขึ้นไป

(๒) อาคารสาธารณะทุกขนาด

(๓) คลังสินค้า ไซโล ห้องเย็น หรืออุ้งฉางที่มีความจุตั้งแต่ ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป

(๔) โครงสร้างที่มีลักษณะเป็นหอ ปล่อง หรือศาสนวัตถุ เช่น พระพุทธรูปหรือเจดีย์ที่มีความสูงตั้งแต่ ๖ เมตรขึ้นไป

(๕) โครงสร้างสะพานที่มีช่วงระหว่างศูนย์กลางตอม่อช่วงใดช่วงหนึ่งยาวตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป

(๖) ท่าเทียบเรือหรืออู่เรือสำหรับเรือที่มีระวางขับน้ำตั้งแต่ ๕๐ เมตริกตันขึ้นไป

(๗) ชิ้นส่วนโครงสร้างคอนกรีตหล่อสำเร็จหรือคอนกรีตอัดแรงหล่อสำเร็จทุกชนิดที่มีความยาวตั้งแต่ ๕ เมตรขึ้นไป

(๘) เสาเข็มคอนกรีตที่มีความยาวตั้งแต่ ๖ เมตรขึ้นไป หรือที่รับน้ำหนักบรรทุกทุกพลดภัยตั้งแต่ ๓ เมตริกตันขึ้นไป

(๙) งานเสริมความมั่นคงของฐานรากทุกขนาด

(๑๐) นั่งร้านหรือค้ำยันชั่วคราวที่มีความสูงตั้งแต่ ๔ เมตรขึ้นไป

(๑๑) แบบหล่อคอนกรีตสำหรับเสาที่มีความสูงตั้งแต่ ๔ เมตร หรือคานที่มีช่วงคานตั้งแต่ ๕ เมตรขึ้นไป

(๑๒) โครงสร้างใต้ดิน สิ่งก่อสร้างชั่วคราว กำแพงกันดิน คันดินป้องกันน้ำ หรือคลองส่งน้ำ ที่มีความสูงหรือความลึกตั้งแต่ ๑.๕๐ เมตรขึ้นไป

(๑๓) โครงสร้างของระบบขนส่งสาธารณะ ทางรถสาธารณะ หรือทางวิ่งสนามบินทุกขนาด

(๑๔) ทางรถไฟ ทางรถรางสาธารณะ ทางหลวง ทางสาธารณะ หรือทางวิ่งสนามบินทุกขนาด

(๑๕) เขื่อน ฝาย อุโมงค์ ท่อระบายน้ำ หรือระบบชลประทานที่มีความสูงตั้งแต่ ๑.๕๐ เมตรขึ้นไป หรือมีความจุตั้งแต่ ๕๐ ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป หรือที่มีอัตราการไหลของน้ำตั้งแต่ ๑ ลูกบาศก์เมตรต่อวินาทีขึ้นไป

(๑๖) โครงสร้างที่มีการกักของไหล เช่น ถังเก็บน้ำ ถังเก็บน้ำมัน อุโมงค์ส่งน้ำ หรือสระว่ายน้ำ ที่มีความจุตั้งแต่ ๕๐ ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป

(๑๗) ท่อส่งน้ำ ท่อระบายน้ำ หรือช่องระบายน้ำที่มีเส้นผ่าศูนย์กลางตั้งแต่ ๐.๘๐ เมตรขึ้นไป หรือพื้นที่หน้าตัดตั้งแต่ ๐.๕๐ ตารางเมตรขึ้นไปและมีโครงสร้างรองรับ หรือมีความยาวตั้งแต่ ๑๐๐ เมตรขึ้นไป

(๑๘) ระบบชลประทานที่มีพื้นที่ชลประทานตั้งแต่ ๕๐๐ ไร่ต่อโครงการขึ้นไป

(๑๙) ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๕๐ ตารางเมตรขึ้นไปและมีความสูงจากพื้นดินตั้งแต่ ๑.๕ เมตรขึ้นไป หรือป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๒๕ ตารางเมตรขึ้นไปที่ตั้งอยู่บนหลังคา คาดฟ้า หรือกันสาด หรือที่ติดกับส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคาร

(๒๐) อัฒจันทร์ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๑,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

(๒๑) โครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งหรือติดตั้งอุปกรณ์รับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ที่มีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างตั้งแต่ ๒.๕ เมตรขึ้นไป หรือที่มีน้ำหนักตั้งแต่ ๒๐๐ กิโลกรัมขึ้นไป



กฎกระทรวง

กำหนดวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม

พ.ศ. ๒๕๔๕

ข้อ ๒ วิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม ได้แก่ วิชาชีพสถาปัตยกรรมในสาขา ดังต่อไปนี้

(๑) สาขาสถาปัตยกรรมหลัก ในงานตามข้อ ๓ ยกเว้นการออกแบบวางผังอาคารที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลพื้นที่รวมกันไม่เกิน ๑๕๐ ตารางเมตร หรืออาคารเพื่อการเกษตรพื้นที่ไม่เกิน ๔๐๐ ตารางเมตร

ในกรณีอาคารที่จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนตามวรรคหนึ่ง มิได้เป็นอาคารตามวรรคสอง และวรรคสาม ผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคารตาม (๑) ต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพ สถาปัตยกรรมควบคุม สาขาสถาปัตยกรรมหลัก ตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก และผู้รับผิดชอบงานออกแบบ และคำนวณอาคารตาม (๒) ต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขาวิศวกรรมโยธา ตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร



ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหนังสือแจ้งข้อบกพร่องให้ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ทราบภายในกำหนดเวลาตามวรรคสาม ให้ถือว่าการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารดังกล่าวได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจแจ้งข้อบกพร่องได้ตลอดเวลา

(๑) กรณีเกี่ยวกับการรुकล้าที่สาธารณะ

(๒) กรณีเกี่ยวกับระยะ หรือระดับระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ ที่เป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่ผู้แจ้งได้ยื่นแจ้ง หรือ

(๓) กรณีเกี่ยวกับข้อกำหนดในการห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน ใช้ หรือเปลี่ยนการใช้ อาคารชนิดใดหรือประเภทใดที่เป็น การฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่ผู้แจ้งได้ยื่นแจ้ง



อายุใบอนุญาต

กำหนดตามขนาดของพื้นที่อาคารส่วนที่จะทำการก่อสร้างหรือดัดแปลง
ดังนี้

- (1) พื้นที่ของอาคารขนาดน้อยกว่า **10,000 ตารางเมตร** ให้กำหนดอายุใบอนุญาตหนึ่งปี
- (2) พื้นที่ของอาคารขนาดตั้งแต่ **10,000 ตารางเมตร** แต่ไม่ถึง **100,000 ตารางเมตร** ให้กำหนดอายุใบอนุญาตสองปี
- (3) พื้นที่ของอาคารขนาดตั้งแต่ **100,000 ตารางเมตร** ขึ้นไป ให้กำหนดอายุใบอนุญาตสามปี

การต่ออายุใบอนุญาต

- ถ้าเป็นการขอต่ออายุใบอนุญาตครั้งแรก ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตได้เป็นระยะเวลาไม่เกินอายุใบอนุญาตตามเกณฑ์ที่กำหนด

- ในกรณีที่ได้มีการต่ออายุใบอนุญาตมาแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตได้ต่อเมื่อดำเนินการก่อสร้างฐานรากทั้งหมดของอาคารแล้วเสร็จ หรือมีการก่อสร้างหรือ ดัดแปลงโครงสร้างของอาคารไปแล้วเกินร้อยละสิบของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาต โดยจะต่ออายุใบอนุญาตให้ได้อีกไม่เกินสามครั้ง ครั้งละ

การต่ออายุใบอนุญาต

-การต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือ
ตัดแปลงอาคารทุกครั้ง ผู้ขอต่ออายุใบอนุญาต
จะต้อง แก้ไขแบบแปลนของอาคารให้มีหรือ
ปรับปรุงระบบการป้องกันอัคคีภัยและระบบ
ความปลอดภัยภายในอาคาร โดยให้เป็นไป
ตามกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะยื่นคำขอต่ออายุ
ใบอนุญาตนั้น

นายช่าง นายตรวจ มีหน้าที่ต่างกันอย่างไร
ใครมีหน้าที่ตรวจแบบส่วนไหน ?

มาตรา 4

“นายตรวจ” หมายความว่า ผู้ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งให้เป็นนายตรวจ

“นายช่าง” หมายความว่า ข้าราชการ หรือ พนักงานซึ่งราชการส่วนท้องถิ่นแต่งตั้งให้เป็นนายช่าง หรือวิศวกร หรือสถาปนิก ซึ่งอธิบดีกรมโยธาธิการแต่งตั้งให้เป็นนายช่าง

นายช่างตามกฎหมายกระทรวง พ.ศ. 2524

- ได้รับประกาศนียบัตรชั้นสูง (ปวส.) แผนกวิชาช่างก่อสร้าง หรือแผนกวิชาช่างสำรวจหรือ แผนกวิชาช่างโยธา หรือแผนกวิชาช่างเขียนแบบโยธา
- ได้รับประกาศนียบัตรตามที่ ก.พ. กำหนดว่าใช้เป็นคุณสมบัติเฉพาะสำหรับตำแหน่งช่างโยธา
- ได้รับประกาศนียบัตรวิชาช่างตรี ตามหลักสูตรของทางราชการ ซึ่ง ก.พ. ได้รับรองแล้ว หรือได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขา 1 วิศวกรรมโยธิตามกฎหมายวิชาชีพวิศวกรรม
- เป็นนายตรวจตั้งแต่ ระดับ 3 ขึ้นไป

นายตรวจตามกฎหมายกระทรวง พ.ศ. 2524

- ได้รับประกาศนียบัตรประโยคมัธยมศึกษา
ตอนปลายสายอาชีพ (ปวช.) แผนกวิชา
ก่อสร้างหรือ แผนกวิชาช่างสำรวจ หรือ
แผนกวิชาช่างโยธา หรือ แผนกวิชาช่างเขียน
แบบโยธา
- ได้รับประกาศนียบัตรตามที่ กพ. กำหนด
ว่าใช้เป็นคุณสมบัติเฉพาะสำหรับตำแหน่ง
นาย ช่างโยธา 1 หรือเทียบเท่า

การตรวจสอบสถานที่ขออนุญาต

- ออกใบนัดหมายเพื่อตรวจสอบสถานที่
- ตรวจสอบสถานที่ ประกอบเอกสารสิทธิ์ ผังบริเวณ
แบบแปลน
- บันทึกรายงานผลการตรวจสอบ ให้ผู้ขออนุญาตหรือ
ผู้แทนร่วมลงนามรับทราบ

รายละเอียดสำคัญในการตรวจสอบสถานที่

- ข้อเท็จจริงต้องมีความถูกต้อง ชัดเจน สอดคล้องกับแบบแปลน แผนผังที่ยื่นขออนุญาต
- ตรวจสอบสถานที่ ประกอบเอกสารสิทธิ์ ผังบริเวณแบบแปลน
- บันทึกรายงานผลการตรวจสอบ ให้ผู้ขออนุญาตหรือผู้แทนร่วมลงนามรับทราบ

การตรวจสอบรายการคำนวณ

- ข้อ 9 (5) รายการคำนวณ ให้แสดงวิธีการตามหลักวิศวกรรมศาสตร์ โดยคำนวณกำลังของวัสดุ การรับน้ำหนัก และกำลังต้านทานของส่วนต่าง ๆ ของอาคาร
- ข้อ ๑๐ ผู้รับผิดชอบงานออกแบบหรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณต้องลงลายมือชื่อพร้อมกับเขียนชื่อด้วยตัวบรรจงในแผนผังบริเวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณทุกแผ่น และให้ระบุสำนักงานหรือที่อยู่พร้อมกับคุณสมบัติของผู้รับผิดชอบดังกล่าวไว้ในแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณแต่ละชุดด้วย หรือจะใช้สิ่งพิมพ์ สำเนา ภาพถ่ายที่ผู้รับผิดชอบงานออกแบบ หรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณได้ลงลายมือชื่อพร้อมกับเขียนชื่อด้วยตัวบรรจง และระบุรายละเอียดดังกล่าวแทนก็ได้
- ในกรณีที่ผู้รับผิดชอบงานออกแบบหรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม หรือวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรมหรือกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม ให้ระบุเลขทะเบียนใบอนุญาตไว้ด้วย

ในกรณีที่แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณที่ได้ยื่นมาพร้อมกับคำขอรับ ใบอนุญาตกระทำโดยผู้ที่ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่า ด้วยวิชาชีพวิศวกร ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจ พิจารณาแต่เฉพาะในส่วน ที่ไม่เกี่ยวกับรายการ

DESIGN CRITERIA

สำหรับเหล็กกลมผิวกลึง

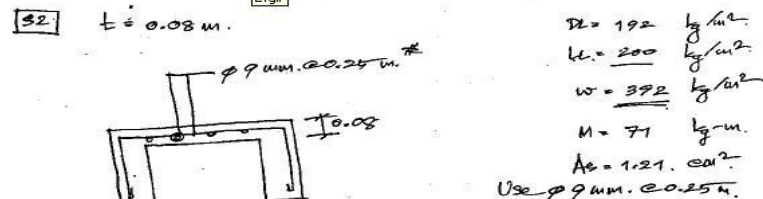
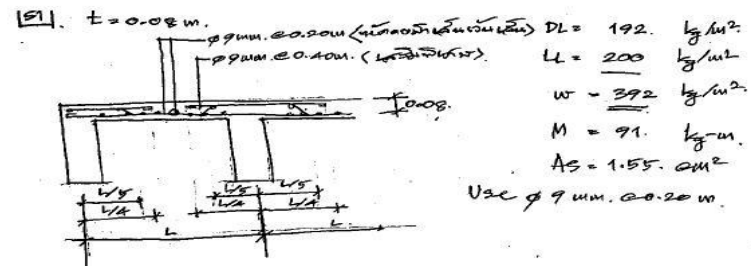
F_c'	=	173 ksc.
F_s	=	1200 ksc.
F_c	=	64.875 ksc.
N	=	10
K	=	0.350
J	=	0.883
R	=	10.051 ksc.

สำหรับเหล็กกลมผิวข้อ้อย

F_c'	=	173 ksc.
F_s'	=	1500 ksc.
F_c	=	64.875 ksc.
U	=	10
K	=	0.301
J	=	0.899
R	=	8.807

DESIGN LOADING

LL	สำหรับส่วนพานิชย์ บ้านโต	=	300 kg/m ²
LL	สำหรับส่วนพักอาศัย	=	200 kg/m ²
LL	สำหรับลาดฟ้า	=	150 kg/m ²
LL	สำหรับกันสาด หลังคาคลุม บ้านโต	=	100 kg/m ²
WEIGHT OF HALF BRICK WALL		=	160 kg/m ²
WEIGHT OF CONCRETE		=	24000 kg/m ³



การพิจารณาแบบแปลนในการ อนุญาตของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

- กฎกระทรวงฉบับที่ 10 (พ.ศ.2528) ว่าด้วยเรื่องหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาต การอนุญาต การต่ออายุใบอนุญาต การออกใบรับรอง การขอรับใบแทนใบอนุญาต หรือใบแทนใบรับรอง และการออกใบแทนใบอนุญาต หรือใบแทนใบรับรอง

- “มาตรา 25 ในกรณีที่เป็นกรยื่นคำขอรับใบอนุญาต ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาตหรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตพร้อมด้วยเหตุผล ให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบภายในสี่สิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับคำขอ

ในกรณีมีเหตุจำเป็นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจออกใบอนุญาต หรือยังไม่อาจมีคำสั่งไม่อนุญาตได้ภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้ขยายเวลาออกไปได้อีกไม่เกินสองคราว คราวละไม่เกินสี่สิบห้าวัน แต่ต้องมีหนังสือแจ้งการขยายเวลาและเหตุจำเป็นแต่ละคราวให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบก่อนสิ้นกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่งหรือตามที่ได้ขยายเวลาไว้นั้น แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตหรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบโดยไม่ชักช้า”

กฎกระทรวงฉบับที่ 10 (พ.ศ.2528)

ข้อ 1 เจ้าของอาคารผู้ใดประสงค์จะขอรับใบอนุญาต

(1) ก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร ให้ยื่นคำขออนุญาตตามแบบ ข.1 พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข.1 ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

(2) เคลื่อนย้ายอาคาร ให้ยื่นคำขออนุญาตตามแบบ ข.2 พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข.2 ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่อาคารนั้นตั้งอยู่ เว้นแต่การเคลื่อนย้ายอาคารจากท้องที่ที่ไม่อยู่ภายใต้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ไปยังท้องที่ที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ใช้บังคับ ให้ยื่นคำขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นในท้องที่ที่อาคารนั้นจะย้ายไปตั้ง

ผู้ขอรับใบอนุญาตต้องแนบเอกสารเกี่ยวกับแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน ตามที่ระบุไว้ในแบบ ข.1 และ ข.2 จำนวนห้าชุดพร้อมกับคำขอ สำหรับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคารที่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา 32 เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะประกาศกำหนดให้ผู้ขอรับใบอนุญาตต้องแนบเอกสารดังกล่าวมากกว่าห้าชุดก็ได้ แต่ต้องไม่เกินเจ็ดชุด

การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคารเกี่ยวกับอาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ต้องแนบรายการคำนวณจำนวนหนึ่งชุดพร้อมกับคำขอตาม (1) หรือ (2) ด้วย

กฎกระทรวงฉบับที่ 10 (พ.ศ.2528)

ข้อ 2 เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับคำขอตามข้อ 1 ให้ตรวจ
พิจารณาแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน
และรายการคำนวณ (ถ้ามี) เมื่อปรากฏว่าแผนผังบริเวณ แบบ
แปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณถูกต้องและ
เป็นไปตามกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น และหรือประกาศของ
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตามความใน
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 แล้ว ให้เจ้าพนักงาน
ท้องถิ่นออกใบอนุญาตตามแบบ อ.1 หรือแบบ อ.2 แล้วแต่กรณี

.....

ถ้าแบบแปลนไม่ถูกต้องทำอย่างไร

- ออกคำสั่งให้แก้ไขแบบแปลน ตามอำนาจหน้าที่ตาม มาตรา 27 ใช้แบบคำสั่ง ค.1

ถ้าแก้ไขไม่ได้ใช้แบบ น.2 แจ้งคำสั่งไม่อนุญาต

“มาตรา 27 ในการตรวจพิจารณาคำขอรับใบอนุญาต ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้ผู้ขอรับใบอนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณที่ได้ยื่นไว้ เพื่อให้ถูกต้องและ เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตาม มาตรา 9 หรือมาตรา 10 และให้นำมาตรา 25 วรรคสาม มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อผู้ขอรับใบอนุญาตได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณตามคำสั่งของเจ้าพนักงาน ท้องถิ่นแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาตให้ภายใน สามสิบวัน แต่ถ้าผู้ขอรับใบอนุญาตได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญผิดจาก คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ในกรณีนี้ให้ถือว่าเป็นการยื่นคำขอใหม่และให้ ดำเนินการตามมาตรา 25 ต่อไป”

(“มาตรา 27” แก้ไขโดย พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 มาตรา 9)

กฎกระทรวงฉบับที่ 10 (พ.ศ.2528)

- ข้อ 9 แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณต้องเป็นสิ่งพิมพ์ สำเนา ภาพถ่าย หรือเขียนด้วยหมึก และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้
 - (1) มาตรฐาน ส่วน ขนาด ระยะ น้ำหนัก และหน่วยการคำนวณต่าง ๆ ให้ใช้มาตราเมตริก

ข้อ 9 (ต่อ) (2) แผนผังบริเวณให้ใช้มาตราส่วนไม่เล็กกว่า 1 ใน 500 แสดงลักษณะที่ตั้ง และขอบเขตของที่ดินและอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้าง จัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย เปลี่ยนการใช้ จัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่น และขออนุญาตก่อสร้างพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่พักจอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ แทนของเดิม พร้อมด้วยรายละเอียด ดังนี้

- (ก) แสดงขอบนอกของอาคารที่มีอยู่แล้ว
- (ข) ระยะห่างจากขอบนอกของอาคารที่ขออนุญาตถึงขอบเขตของที่ดินทุกด้าน
- (ค) ระยะห่างระหว่างอาคารต่าง ๆ ที่มีอยู่แล้ว และอาคารที่ขออนุญาตในขอบเขตของที่ดิน
- (ง) ลักษณะและขอบเขตของที่สาธารณะและอาคารในบริเวณที่ดินที่ติดต่อด้านข้างหรือโดยสังเขปพร้อมด้วยเครื่องหมายทิศ

(จ) ในกรณีที่ไม่มีทางน้ำสาธารณะสำหรับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ให้แสดงทางระบายน้ำออกจากอาคารไปสู่ทางระบายน้ำสาธารณะหรือวิธีการระบายน้ำด้วยวิธีอื่น พร้อมทั้งแสดงเครื่องหมายชี้ทิศทางน้ำไหลและส่วนลาด

(ฉ) แสดงระดับของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารและความสัมพันธ์กับระดับทางหรือถนนสาธารณะที่ใกล้ที่สุดและระดับพื้นดิน

(ช) แผนผังบริเวณสำหรับการเคลื่อนย้ายอาคารให้แสดงแผนผังบริเวณของอาคารที่มีอยู่เดิมและให้แสดงแผนผังบริเวณที่จะทำการเคลื่อนย้ายอาคารไปอยู่ในที่ใหม่ให้ชัดเจน

แผนผังบริเวณสำหรับอาคารตามมาตรา 4 เว้นแต่ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงานและสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ให้แสดงรายละเอียดตาม (ก) (ข) (ค) (ง) (จ) (ฉ) หรือ (ช) เท่าที่จะต้องทำตามลักษณะของอาคารนั้น ๆ

- ข้อ 9 (ต่อ) (3) แบบแปลนให้ใช้มาตราส่วนไม่เล็กกว่า 1 ใน 100 โดยต้องแสดงรูปต่าง ๆ คือแปลนพื้นชั้นต่าง ๆ รูปด้าน (ไม่น้อยกว่าสองด้าน) รูปตัดทางขวาง รูปตัดทางยาว ผังคานรับพื้นชั้นต่าง ๆ และ ผังฐานรากของอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย เปลี่ยนการใช้ หรือ ดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กัลับริถ และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่น พร้อมด้วยรายละเอียด ดังนี้

(ก) แบบแปลนต้องมีรูปรายละเอียดส่วนสำคัญ ขนาด เครื่องหมาย วัสดุ และการใช้สอยต่าง ๆ ของอาคารอย่างชัดเจนเพียงพอที่จะพิจารณาตามกฎหมายกระทรวงข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

(ข) แบบแปลนสำหรับการก่อสร้างอาคาร ให้แสดงส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่จะก่อสร้างให้ชัดเจน

(ค) แบบแปลนสำหรับการดัดแปลงอาคาร ให้แสดงส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนที่จะดัดแปลงให้ชัดเจน

(ง) แบบแปลนสำหรับการรื้อถอนอาคาร ให้แสดงขั้นตอน วิธีการตลอดจนความปลอดภัยในการรื้อถอนอาคาร

(จ) แบบแปลนสำหรับการเคลื่อนย้ายอาคาร ให้แสดงขั้นตอนวิธีการ ความมั่นคงแข็งแรงตลอดจนความปลอดภัยในการเคลื่อนย้ายอาคาร

.....

ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต

(1) ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ	20	บาท
(2) ใบอนุญาตดัดแปลง	ฉบับละ	10	บาท
(3) ใบอนุญาตรื้อถอน	ฉบับละ	10	บาท
(4) ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย	ฉบับละ	10	บาท
(5) ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้	ฉบับละ	20	บาท
(6) ใบรับรอง	ฉบับละ	10	บาท
(7) ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง	ฉบับละ	5	บาท

ค่าธรรมเนียมการต่ออายุใบอนุญาต

(1) ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ	20	บาท
(2) ใบอนุญาตดัดแปลง	ฉบับละ	10	บาท
(3) ใบอนุญาตรื้อถอน	ฉบับละ	10	บาท
(4) ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย	ฉบับละ	10	บาท



ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน (คิดตามพื้นที่ของอาคาร)

(1) อาคารซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกิน 12 เมตร ตารางเมตรละ 0.50 บาท

(2) อาคารซึ่งสูงเกินสองชั้นแต่ไม่เกินสามชั้น หรือสูงเกิน 12 เมตรแต่ไม่เกิน 15 เมตร ตารางเมตรละ 2 บาท

(3) อาคารซึ่งสูงเกินสามชั้นหรือสูงเกิน 15 เมตร ตารางเมตรละ 4 บาท

(4) อาคารซึ่งมีพื้นรับน้ำหนักบรรทุกเกิน 500 กิโลกรัมต่อหนึ่งตารางเมตร ตารางเมตรละ 4 บาท

(5) พื้นที่ที่จอดรถ ทึกลับรด และทางเข้าออกของรถ ตารางเมตรละ 0.50 บาท

(6) ป้าย ตารางเมตรละ 4 บาท

(7) อาคารประเภทซึ่งต้องวัดความยาว เช่น เชื้อน ท่อหรือทางระบายน้ำ รั้ว กำแพง คิดตามความยาว เมตรละ 1 บาท

วิธีการแจ้งการก่อสร้าง ฯ ตามมาตรา 39 ทวิ ใหม่

3

ยื่นแจ้ง

ชำระค่าธรรมเนียม

ภายใน 1 วัน

ออกไปรับแจ้ง

ตรวจสอบเอกสาร

ไม่เกิน 7 วัน

ตรวจแบบ

ไม่เกิน 120 วัน

มาตรา 39 ทวิ

3 วัน

ให้แก้ไข

15 วัน

มาตรา 39 ตรี

แจ้งข้อทักท้วง

ภายใน 120 วัน ไม่ก่อสร้าง

ไม่แก้ไขตามคำสั่ง ยกเลิกใบรับแจ้ง

วุฒิ - อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
สามัญ - อาคารอื่นที่เข้าข่ายวิชาชีพ
ภาคี - อาคารที่ไม่เข้าข่ายวิชาชีพ



อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

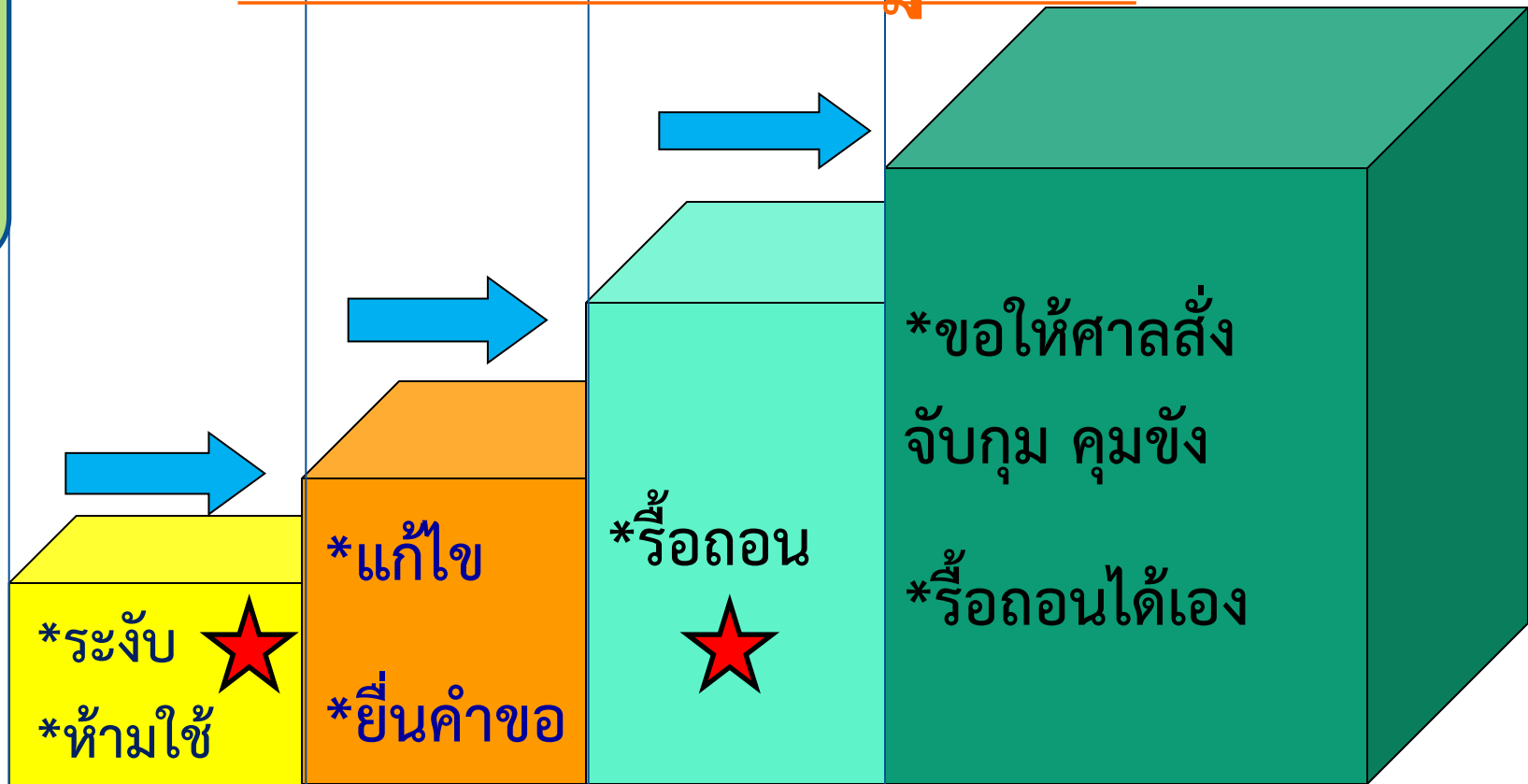
กรณีมีการฝ่าฝืนกฎหมาย



กรณีมีการฝ่าฝืนกฎหมาย

★
ก่อสร้าง
ดัดแปลง
โดยไม่ได้รับ
อนุญาต

ก่อสร้าง
ดัดแปลงผิด
จากที่ได้รับ
อนุญาต ★



ม.40 (1)

ม.41

ม.42

ม.43

ม.40(2)

ขั้นตอนการออกคำสั่ง

ฝ่าฝืนมีโทษทางอาญา ★



ขั้นตอนการดำเนินคดีอาญา

- ตรวจสอบว่ามีการกระทำความผิดฐานใด
- บทกำหนดโทษ มาตรา 65-74
- เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวน
- ส่งเอกสารหลักฐานให้ถ้อยคำข้อเท็จจริงการกระทำความผิดต่อพนักงานสอบสวน
- ติดตามผลการดำเนินคดีอาญาจนกว่าคดีจะถึงที่สุด

กรณีก่อสร้าง ดัดแปลงโดยฝ่าฝืนกฎหมาย

1. สั่งระงับการกระทำ (มาตรา 40 (1))
2. สั่งห้ามใช้อาคาร (มาตรา 40 (2))
3. สั่งอย่างใดอย่างหนึ่ง ภายใน 30 วัน นับแต่วันสั่ง
ตาม 1 (มาตรา 40 (3))

กรณีก่อสร้าง ดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาต

(ฝ่าฝืนมาตรา 21)

สั่งระงับการกระทำ ค. 3
(มาตรา 40 (1))

ไม่มีส่วนขัดกฎหมาย สั่งให้
ขออนุญาต ค.9 มาตรา 41

สั่งห้ามใช้อาคาร ค. 4
(มาตรา 40(2))

มีส่วนขัดกฎหมายแต่แก้ไข
ได้ สั่งให้แก้ไขและขอ
อนุญาต ค.10 มาตรา 41

มีส่วนขัดกฎหมาย แก้ไข
ไม่ได้ สั่งให้ รื้อถอน ค.7
มาตรา 42

แก้ไขได้ สั่งให้แก้ไข
และหรือให้ขออนุญาต
แล้วไม่ปฏิบัติ สั่งให้
รื้อถอน ค.15
มาตรา 42



กรณีก่อสร้าง ดัดแปลงผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต

(ฝ่าฝืนมาตรา 31)

สั่งระงับการกระทำ ค. 5
(มาตรา 40 (1))

ไม่มีส่วนขัดกฎหมาย สั่งให้
ขออนุญาต ค.11 มาตรา 41

สั่งห้ามใช้อาคาร ค. 6
(มาตรา 40(2))

มีส่วนขัดกฎหมายแต่แก้ไข
ได้ สั่งให้แก้ไขและขอ
อนุญาต ค.12 มาตรา 41

มีส่วนขัดกฎหมาย แก้ไข
ไม่ได้ สั่งให้ รื้อถอน ค.8
มาตรา 42

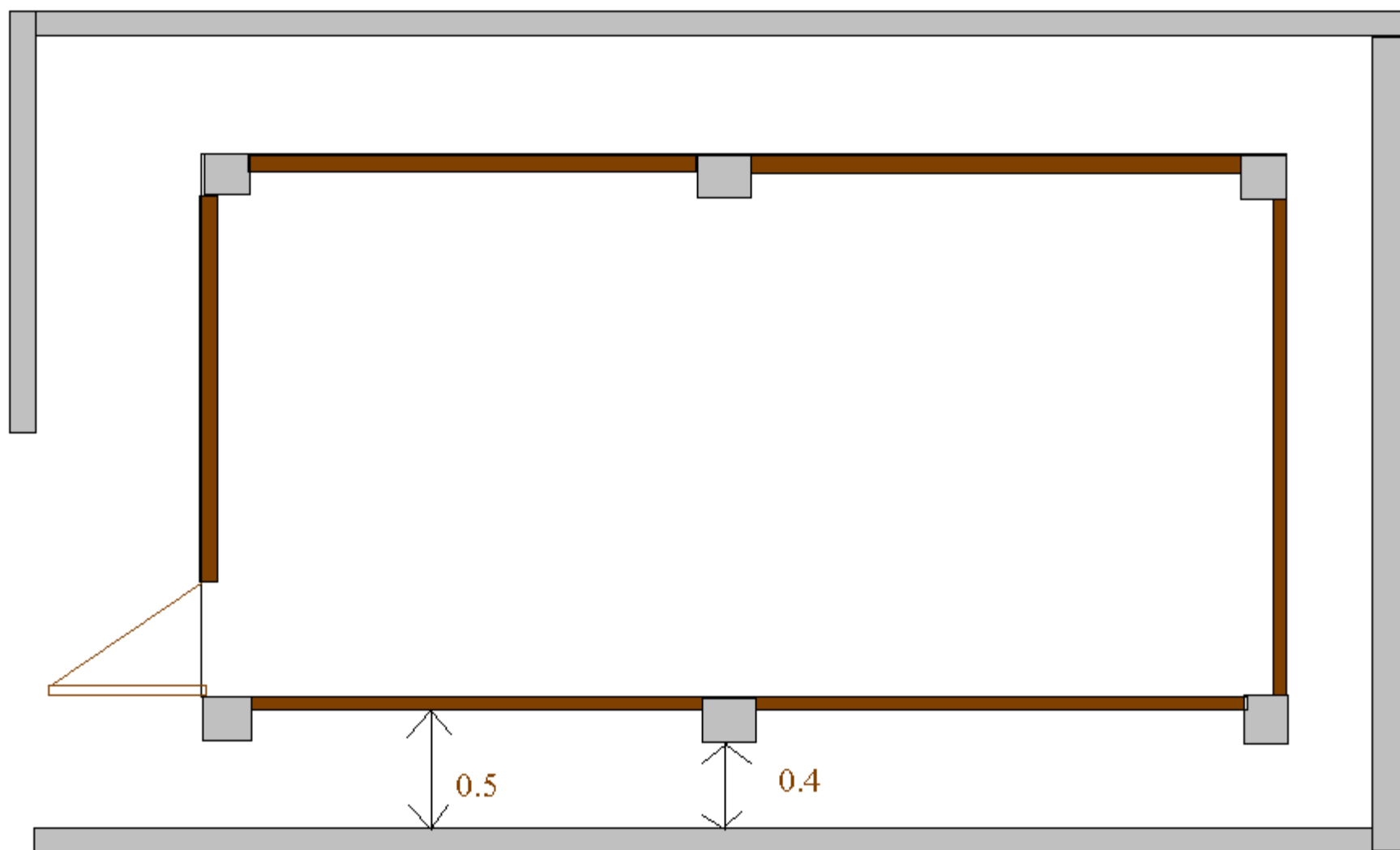
แก้ไขได้ สั่งให้แก้ไข
และหรือให้ขออนุญาต
แล้วไม่ปฏิบัติ สั่งให้
รื้อถอน ค.15
มาตรา 42











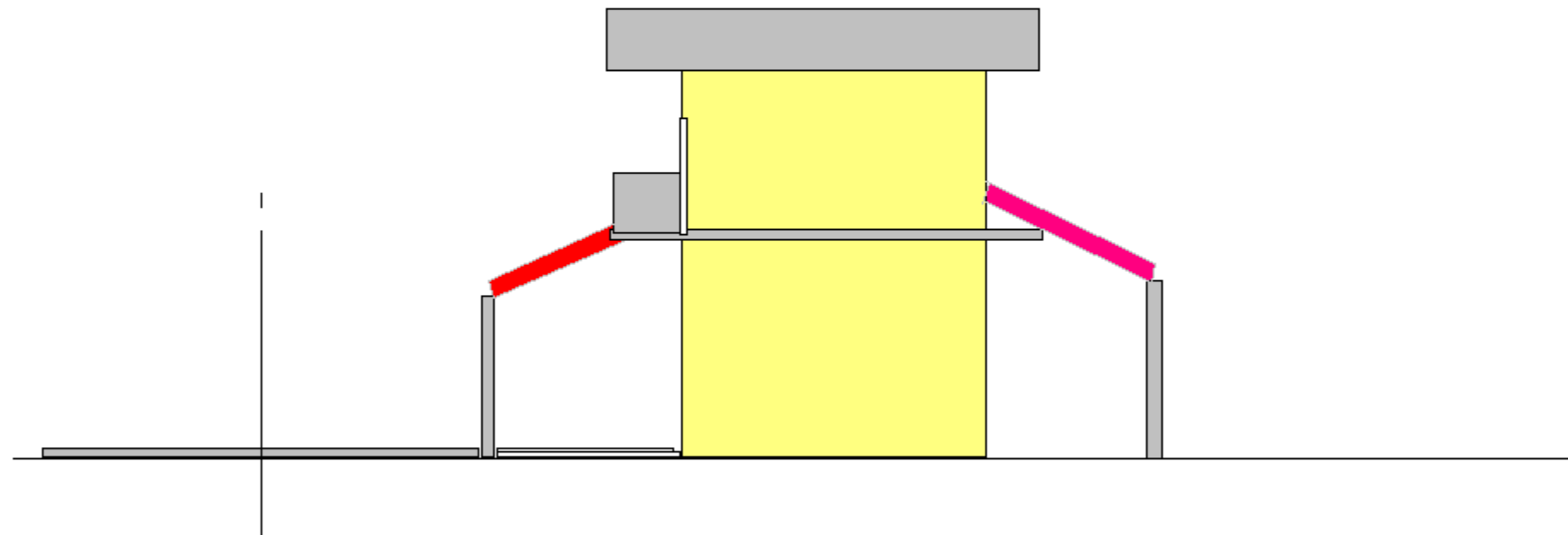
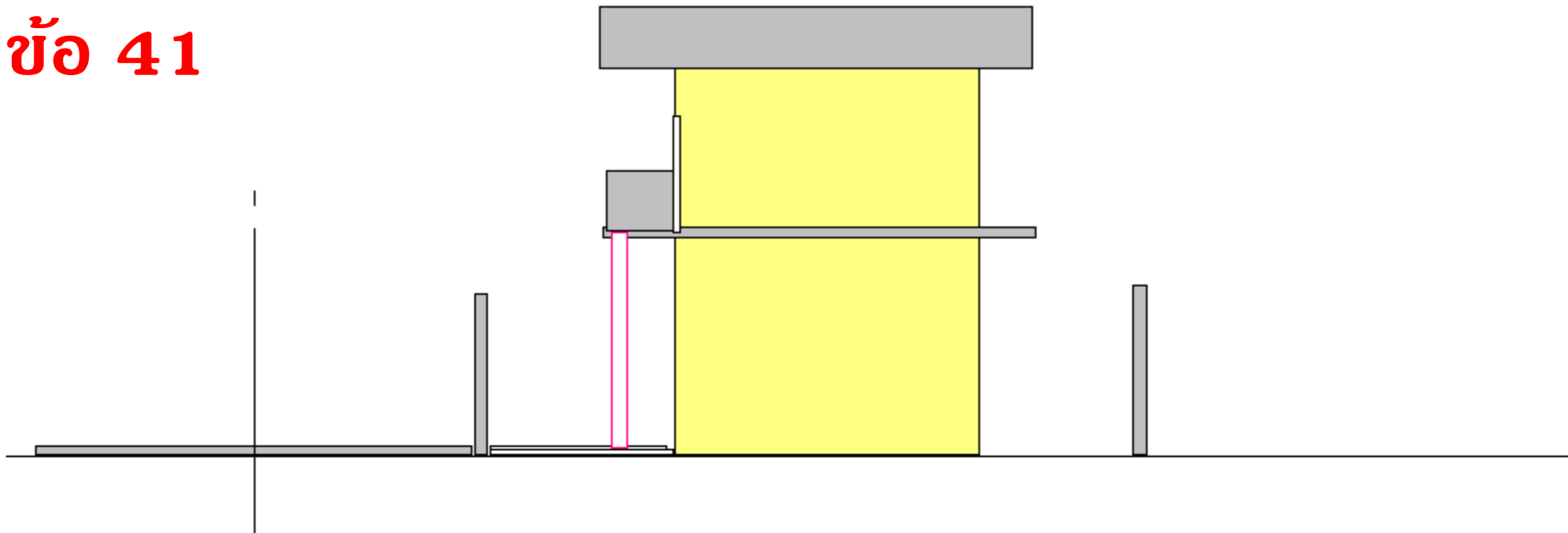


ทำตุ๊กปาว



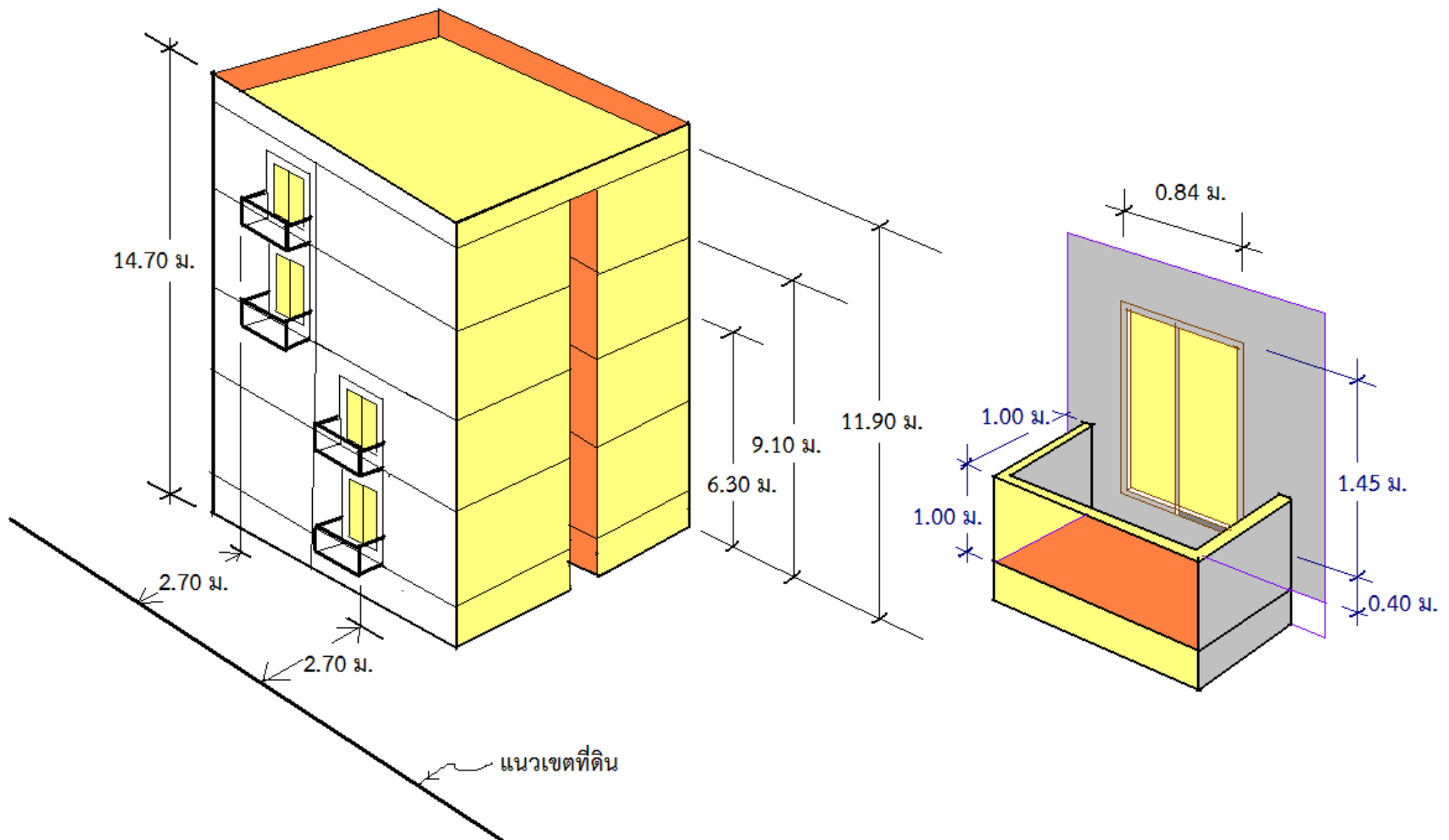


ข้อ 41



คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด

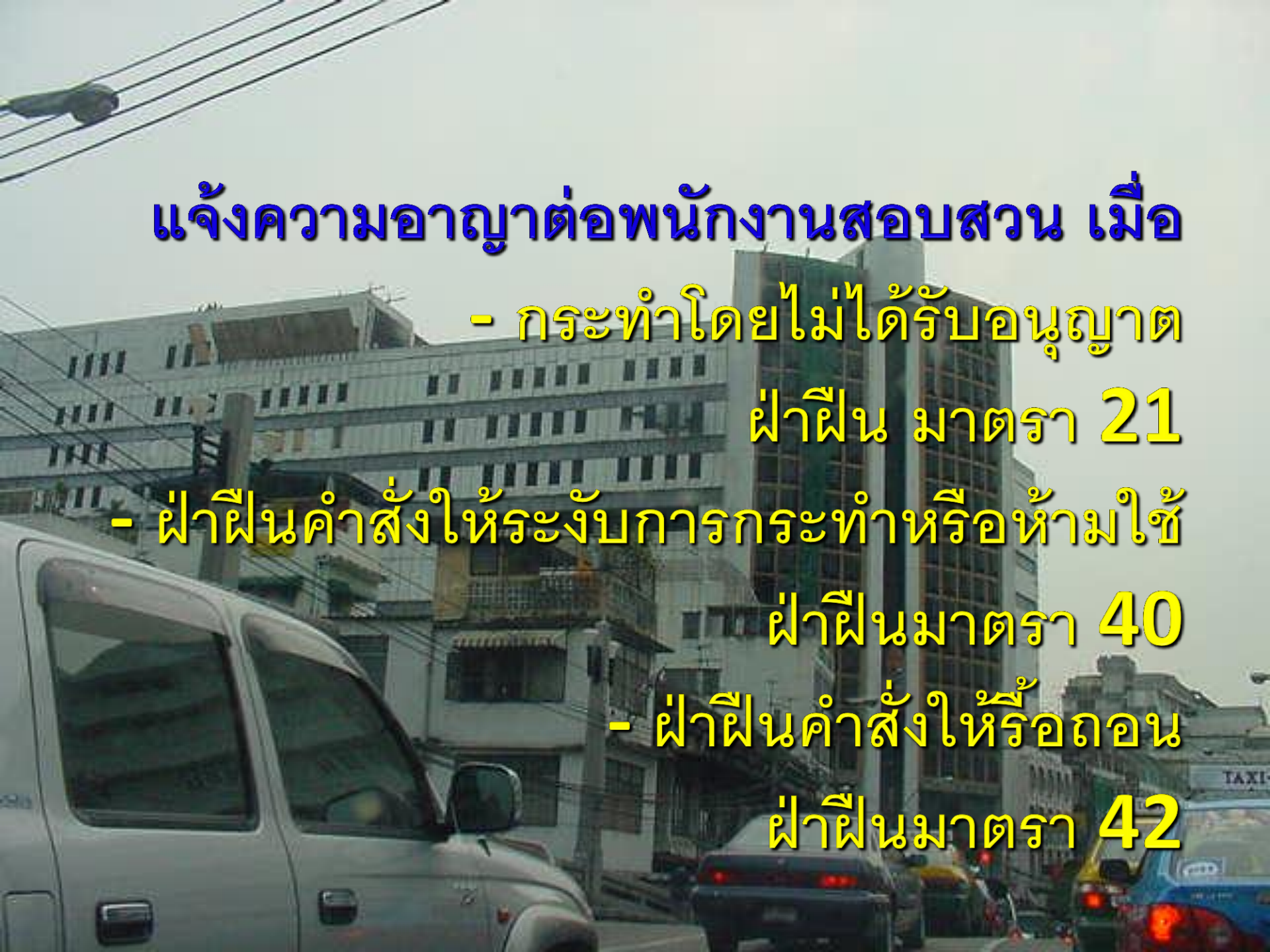
คดีหมายเลขแดงที่ อ.๙๑๘/๒๕๕๕



อำนาจหน้าที่ในการแจ้งความและ
ดำเนินคดีอาญา

เจ้าพนักงานท้องถิ่น นายช่างและ
นายตรวจเป็นเจ้าพนักงาน
ตามประมวลกฎหมายอาญา

(มาตรา 64)



แจ้งความอาญาต่อพนักงานสอบสวน เมื่อ

- กระทำโดยไม่ได้รับอนุญาต

ฝ่าฝืน มาตรา 21

- ฝ่าฝืนคำสั่งให้ระงับการกระทำหรือห้ามใช้

ฝ่าฝืนมาตรา 40

- ฝ่าฝืนคำสั่งให้รถถอน

ฝ่าฝืนมาตรา 42



บทกำหนดโทษ

1.ทางอาญา

2.ทางแพ่ง



ผู้ที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุม
อาคารมีโทษตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 65 ถึง มาตรา 74
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แล้วแต่กรณี
โดยระวางโทษจำคุก หรือปรับหรือทั้งจำทั้งปรับและปรับ
รายวัน

หากอาคารที่ฝ่าฝืนนั้นเป็นอาคารเพื่อพาณิชยกรรม
อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข ฯลฯ ต้องระวาง
โทษเป็นสองเท่า

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ

ประกอบด้วย

- ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ
- อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง เป็นกรรมการ
- ผู้แทนหน่วยงานอื่น อีก 4 หน่วยงานเป็นกรรมการ ได้แก่ สำนักงานอัยการสูงสุด สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สถาปนิก สภาวิศวกร
- ผู้ทรงคุณวุฒิที่รัฐมนตรีแต่งตั้งไม่เกิน 6 คน ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งเป็นกรรมการ
- ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร เป็นกรรมการและเลขานุการ

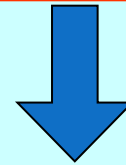
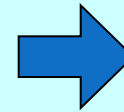
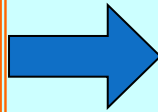
5.อำนาจหน้าที่กรณีอุทธรณ์

มาตรา 52

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ในเขตเทศบาล เขตเมืองพัทยา หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่น ประกอบด้วย

1. ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธาน
2. อัยการจังหวัด เป็นกรรมการ
3. กรรมการอื่นอีกไม่เกิน 6 คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งในจำนวนนี้ให้มีกรรมการจากภาคเอกชนไม่น้อยกว่า 2 คน โดยมีโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเป็นเลขานุการ

ขั้นตอนการพิจารณาอุทธรณ์



ผู้ซึ่งได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น สามารถอุทธรณ์คำสั่ง ฯ
ได้ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง

เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องจัดส่งคำอุทธรณ์ และเอกสารหลักฐานที่
เกี่ยวข้องทั้งหมดไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายใน 10 วัน

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จะพิจารณาภายใน 60 วันหลังจาก
ที่ได้รับเรื่อง อุทธรณ์ แล้วจะแจ้งผลการวินิจฉัยให้ผู้อุทธรณ์ทราบ

ถ้าผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสนอคดีต่อศาล
ภายใน 30 วัน หลังจากที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๗๖ /๒๕๕๑ วันที่ - 7 ก.พ. 2551

ระหว่าง { บริษัท มาสเตอร์ แอสต (มหาชน) ผู้อุทธรณ์
ผู้ว่าการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

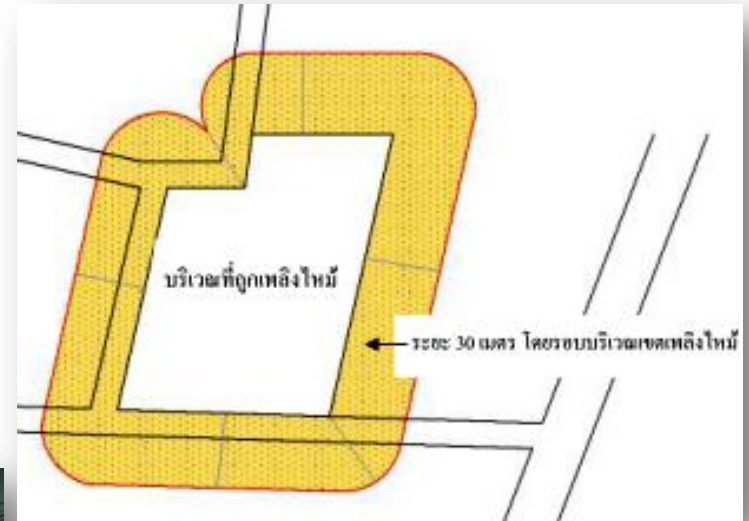
เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้ว่าราชการเขตท้องถิ่น ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร)
ได้มีคำสั่งให้บริษัท มาสเตอร์ แอสต (มหาชน) ดำเนินการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ขนาดประมาณ
๑๐.๐๐ x ๓๐.๐๐ เมตร สูง ๓๑.๕๐ เมตร จำนวน ๑ บ้าง เนื่องจากก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาตบริเวณ
หมู่ที่ ๔ ซอยวัดกระโสมทอง ถนนวัดกระโสมทอง (ถนนราชพฤกษ์) แขวงบางพลรม เขตตลิ่งชัน
กรุงเทพมหานคร ประกาศตามคำสั่งที่ ๕๖๔/๒๕๕๐

๑. คำสั่งที่ กท. ๕๖๔๐๓/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๕๐ ให้ระงับการก่อสร้างอาคารพาณิชย์
โครงการที่ตามพทว. ๔๐ (๑) (แบบ ก.๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
๒. คำสั่งที่ กท. ๕๖๔๐๓/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๕๐ ให้ใช้ป้ายโฆษณา
โครงการที่ตามพทว. ๔๐ (๒) (แบบ ก.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
๓. คำสั่งที่ กท. ๕๖๔๐๓/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๕๐ ให้ระงับป้ายโฆษณาโครงการที่
ออกที่ตามพทว. ๔๒ (แบบ ก.๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

-บริษัท

การดำเนินการกรณีเหตุเพลิงไหม้อาคาร

“เขตเพลิงไหม้” หมายความว่า บริเวณที่เกิดเพลิงไหม้อาคาร ตั้งแต่ 30 หลังคาเรือนขึ้นไป หรือมีเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งไร่ขึ้นไป รวมทั้งบริเวณที่อยู่ติดต่อกภายในระยะ 30 เมตร โดยรอบบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ด้วย



กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

การดำเนินการกรณีเหตุเพลิงไหม้อาคาร

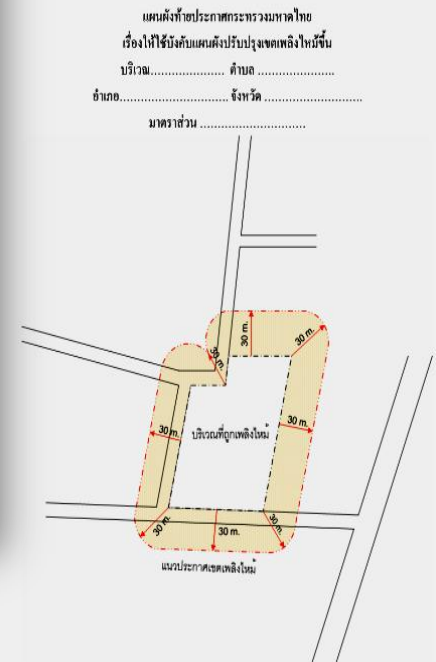
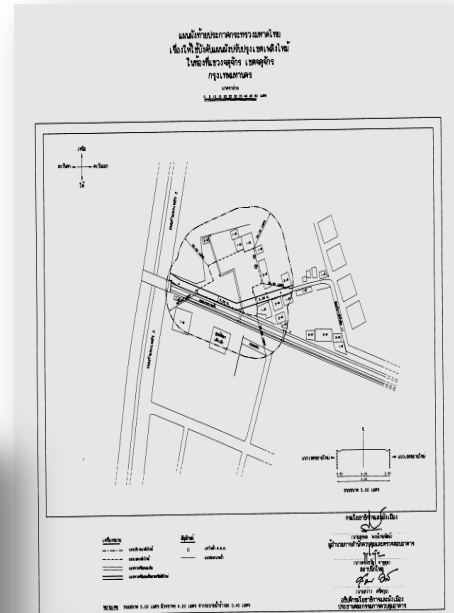
“เขตเพลิงไหม้” หมายความว่า บริเวณที่เกิดเพลิงไหม้อาคาร ตั้งแต่ 30 หลังคาเรือนขึ้นไป หรือมีเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งไร่ขึ้นไป รวมทั้งบริเวณที่อยู่ติดต่อกภายในระยะ 30 เมตร โดยรอบบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ด้วย

ถ้าเหตุเพลิงไหม้นั้นเข้าลักษณะเป็นเขตเพลิงไหม้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะติดประกาศแสดงเขตเพลิงไหม้พร้อมแผนที่สังเขปไว้ ณ สำนักงานของราชการส่วนท้องถิ่นนั้น และบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ และระบุงการกระทำอันต้องห้ามไว้ในประกาศดังกล่าวภายใน 45 วันนับแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้

เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณาว่าสมควรปรับปรุงเขตเพลิงไหม้หรือไม่โดยคำนึงถึงประโยชน์ในการป้องกันอัคคีภัย ฯลฯ และเสนอความเห็นให้คณะกรรมการควบคุมอาคารและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาภายใน 45 วัน นับแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้

การพิจารณาการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้

1. กรณีที่ไม่ปรับปรุงเขตเพลิงไหม้
2. กรณีที่ปรับปรุงเขตเพลิงไหม้



กฎกระทรวง
กำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่
ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม
พ.ศ. ๒๕๕๙



เล่ม ๑๓๓ ตอนที่ ๗๒ ก

ราชกิจจานุเบกษา

๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๙



กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙

ข้อ ๓ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับแก่อาคารที่มีอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับและจะเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ดังต่อไปนี้

(๑) โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก

(๒) โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร

เฉพาะเปลี่ยนเป็นโรงแรมประเภท 1
และประเภท 2



กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙

ข้อ ๔ การยื่นคำขอรับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายนี้ ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จตามที่ได้รับอนุญาตภายในห้าปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

ในกรณีที่ต้องมีการดัดแปลงอาคารก่อนการขอรับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร ให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตหรือแจ้งและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ เพื่อดัดแปลงอาคารภายในสองปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

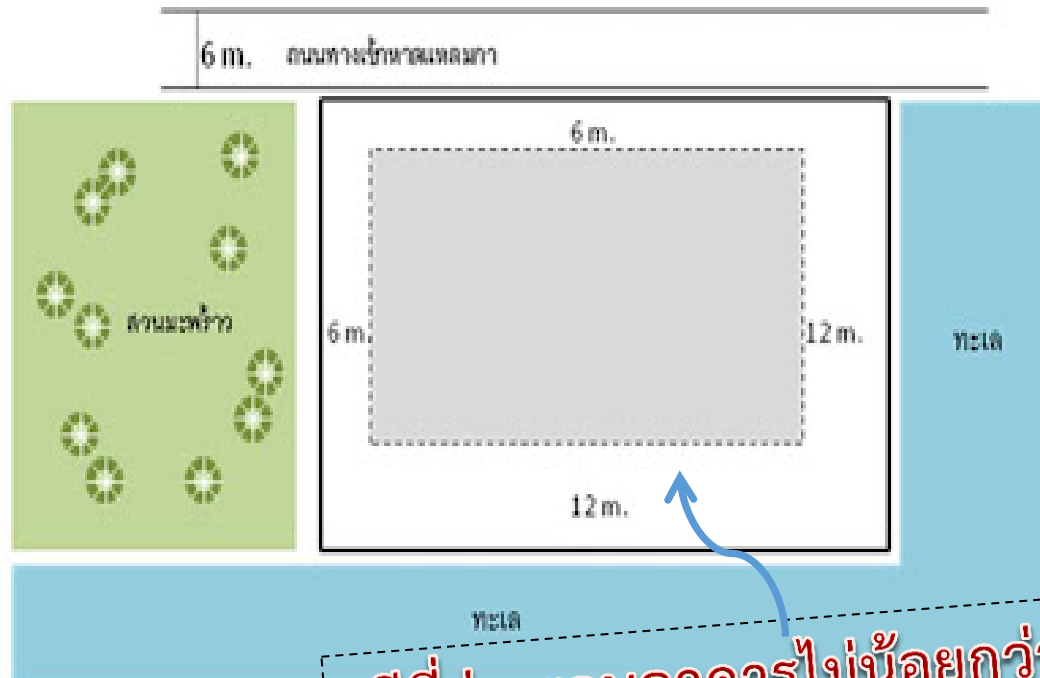


ได้รับอนุญาตดัดแปลงภายใน 2 ปี
ได้รับอนุญาตเปลี่ยนการใช้ภายใน 5 ปี



กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙

ข้อ ๕ อาคารที่จะเปลี่ยนการนำมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ให้มีที่ว่างของอาคารไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่สูงที่สุดของอาคาร และต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้



มีที่ว่างรอบอาคารไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วน
ของพื้นที่อาคารชั้นที่สูงที่สุด

(๑) อาคารไม่เกินสองชั้นที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐ ห้อง

- ➊ ช่องทางเดินในอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๑ เมตร
- ➋ บันไดกว้างไม่น้อยกว่า ๐.๙๐ เมตร และต้องมีระยะห่างตามแนวทางเดินไม่เกิน ๔๐ เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นที่ชั้นนั้น
- ➌ หน่วยน้ำหนักบรรทุกทุกจุดเฉลี่ยไม่ต่ำกว่า ๑๕๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร
- ➍ ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือไม่น้อยกว่าชั้นละหนึ่งเครื่อง สูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน ๑.๕๐ เมตร



เครื่องดับเพลิงมือถือ

กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙

(๒) อาคารที่ไม่ใช่อาคารตาม (๑) ที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันไม่เกิน ๒๐ ห้อง

⊕ ช่องทางเดินในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร

⊕ หน่วยน้ำหนักบรรทุกทุกจรสำหรับอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๒)

และ (๓) เว้นแต่หน่วยน้ำหนักรบรรทุกทุกจรของบันไดและช่องทางเดินที่เปลี่ยนการใช้อาคารจากห้องแถวหรือตึกแถว หน่วยน้ำหนักรบรรทุกทุกจรต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร



กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙

(๓) อาคารที่ไม่ใช่อาคารตาม (๑) ที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันเกินกว่า ๒๐ ห้อง

⊕ ช่องทางเดินในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร

⊕ หน่วยน้ำหนักรบรรทุกทุกจรรยาสำหรับอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๒)

และ (๓) เว้นแต่หน่วยน้ำหนักรบรรทุกทุกจรรยาของบันไดและช่องทางเดินที่เปลี่ยนการใช้อาคารจากห้องแถวหรือตึกแถว หน่วยน้ำหนักรบรรทุกทุกจรรยาต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร



กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙

เสา คาน ตง พื้น บันได โครงหลังคา และผนังของอาคารตั้งแต่สามชั้นขึ้นไป
ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ



กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙

(๕) อาคารตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปต้องมีบันไดหนีไฟที่มีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(ก) บันไดหนีไฟที่ไม่ใช่บันไดในแนวดิ่งซึ่งมีความเหมาะสมกับพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้น เพื่อให้สามารถลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายในหนึ่งชั่วโมง

(ข) บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีผนังทุกด้านโดยรอบที่ทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า ๓๐ นาที

(ค) กรณีที่นำบันไดหลักมาเป็นบันไดหนีไฟหรือมีบันไดหนีไฟเพิ่มจากบันไดหลัก ช่องประตูสู่บันไดหนีไฟต้องเป็นบานเปิดทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า ๓๐ นาที พร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เองเพื่อป้องกันควันและเปลวไฟมิให้เข้าสู่บันไดหนีไฟ

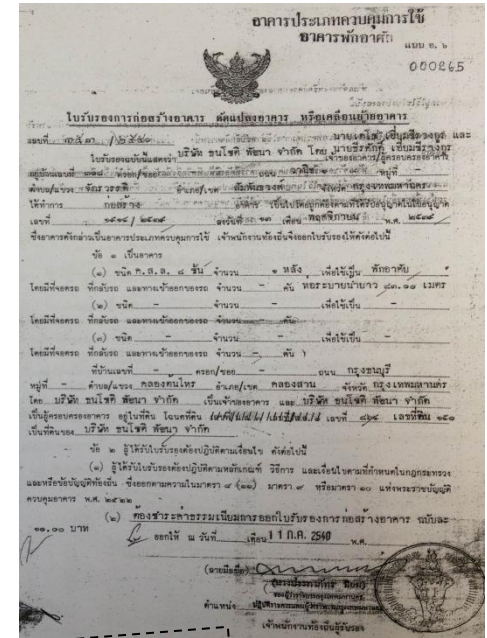
(ง) ต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

(จ) ต้องมีความลาดชันของบันไดน้อยกว่า ๖๐ องศา



กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙

ข้อ ๖ การนำอาคารประเภทอื่นมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ให้ใช้ข้อกำหนดเกี่ยวกับแนวอาคาร ระยะตั้งของอาคาร ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทางหรือที่สาธารณะ และ ที่จอดรถยนต์ตามประเภทอาคารที่กฎหมายกำหนดในขณะที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารนั้น



ยกเว้นแนวร่น ระยะตั้ง ระยะ ระดับ ที่จอดรถยนต์



กฎกระทรวง ฉบับที่ 66 (พ.ศ.2559) ฯ

ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารของอาคารขนาดใหญ่
อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารสูง



เล่ม ๑๓๓ ตอนที่ ๗๒ ก

ราชกิจจานุเบกษา

๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๙

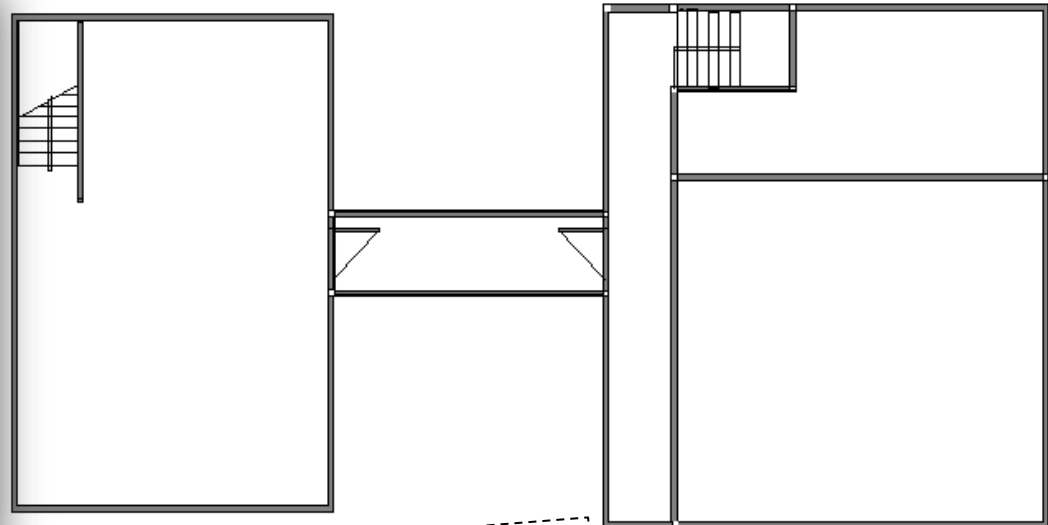


กรมโยธาธิการและผังเมือง

กระทรวงมหาดไทย

ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร

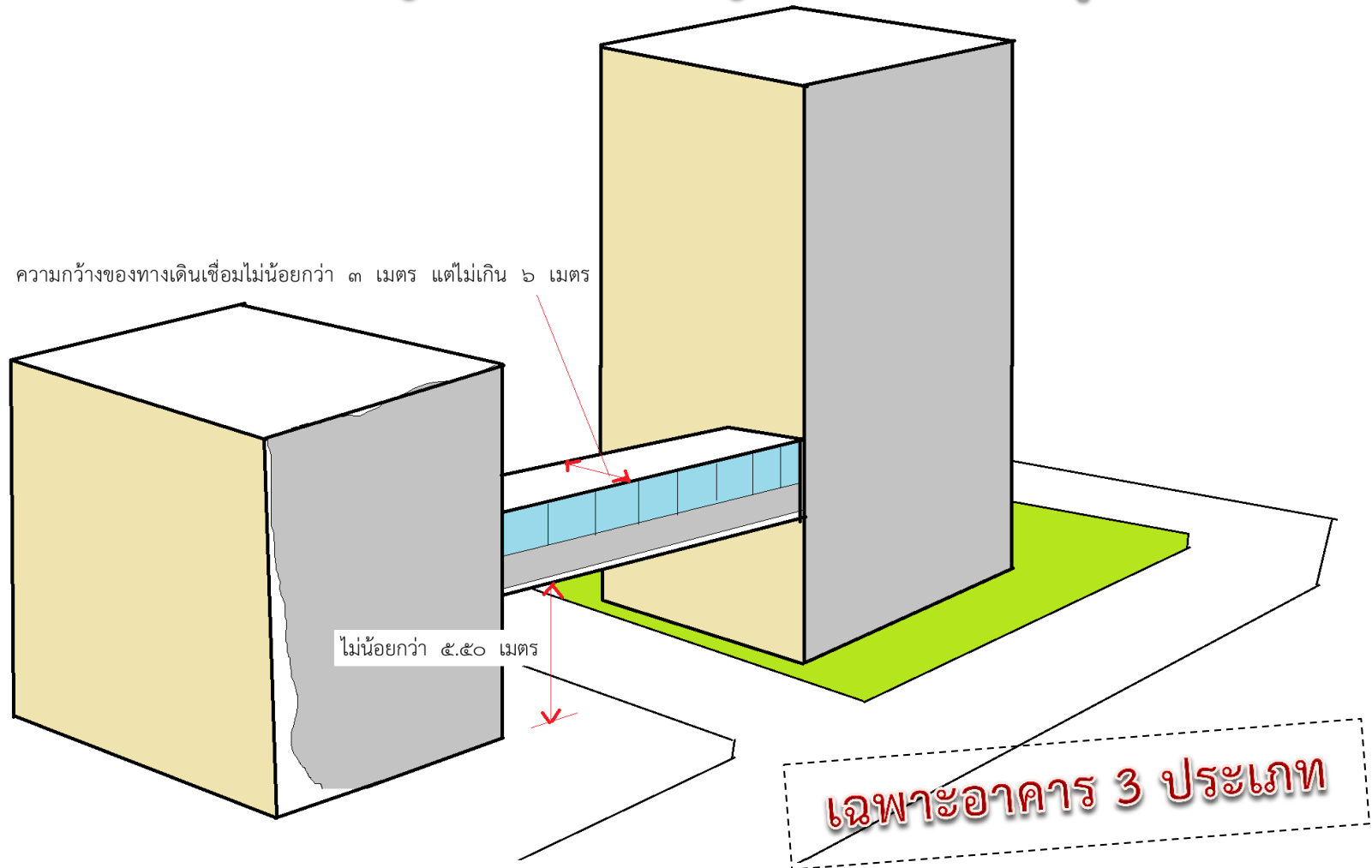
“ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร” หมายความว่า ทางเดินที่สร้างขึ้นอยู่เหนือระดับพื้นดิน เชื่อมระหว่างอาคารโดยไม่มีการใช้ประโยชน์เพื่อการอื่น นอกจากเพื่ออำนวยความสะดวกและความปลอดภัย แก่ผู้ใช้อาคาร”



ใช้เป็นทางเดิน และ
เส้นทางอพยพ

ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร

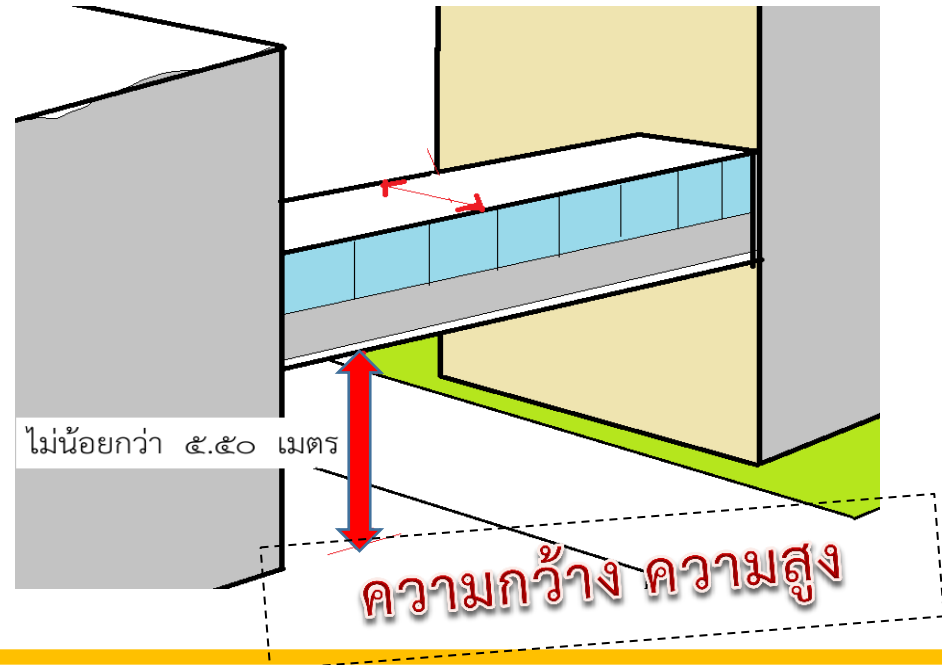
อาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารสูง



ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร

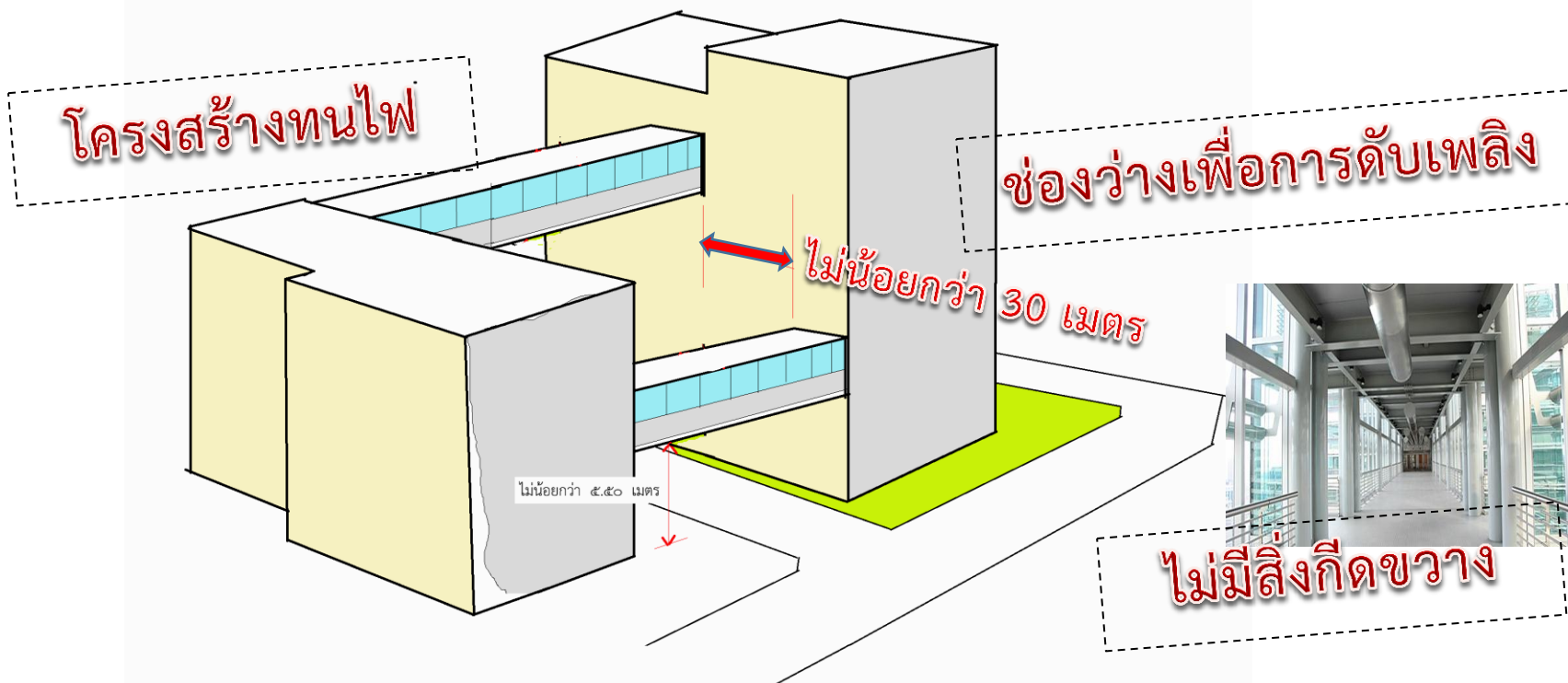
ข้อ ๓๒/๑ ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารของอาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารสูง ให้มีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(๑) มีความกว้างของทางเดินเชื่อมไม่น้อยกว่า ๓ เมตร แต่ไม่เกิน ๖ เมตร และสูงจากระดับพื้นดินหรือถนนใต้ทางเดินเชื่อมถึงส่วนที่ต่ำที่สุดของโครงสร้างที่ไม่ใช่เสาหรือฐานรากของทางเดินเชื่อมไม่น้อยกว่า ๕.๕๐ เมตร



ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร

- (๒) อาคารที่มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารมากกว่าหนึ่งแห่ง ต้องมีระยะของช่องว่างในแนวราบระหว่างทางเดินเชื่อมไม่ว่าจะอยู่ในชั้นเดียวกันหรือต่างชั้นกันไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร
- (๓) วัสดุโครงสร้างหลักต้องเป็นวัสดุทนไฟที่มีอัตราการทนไฟไม่น้อยกว่า ๒ ชั่วโมง
- (๔) ไม่มีสิ่งกีดขวางหรือการใช้ประโยชน์อย่างอื่นที่เป็นอุปสรรคต่อการสัญจร

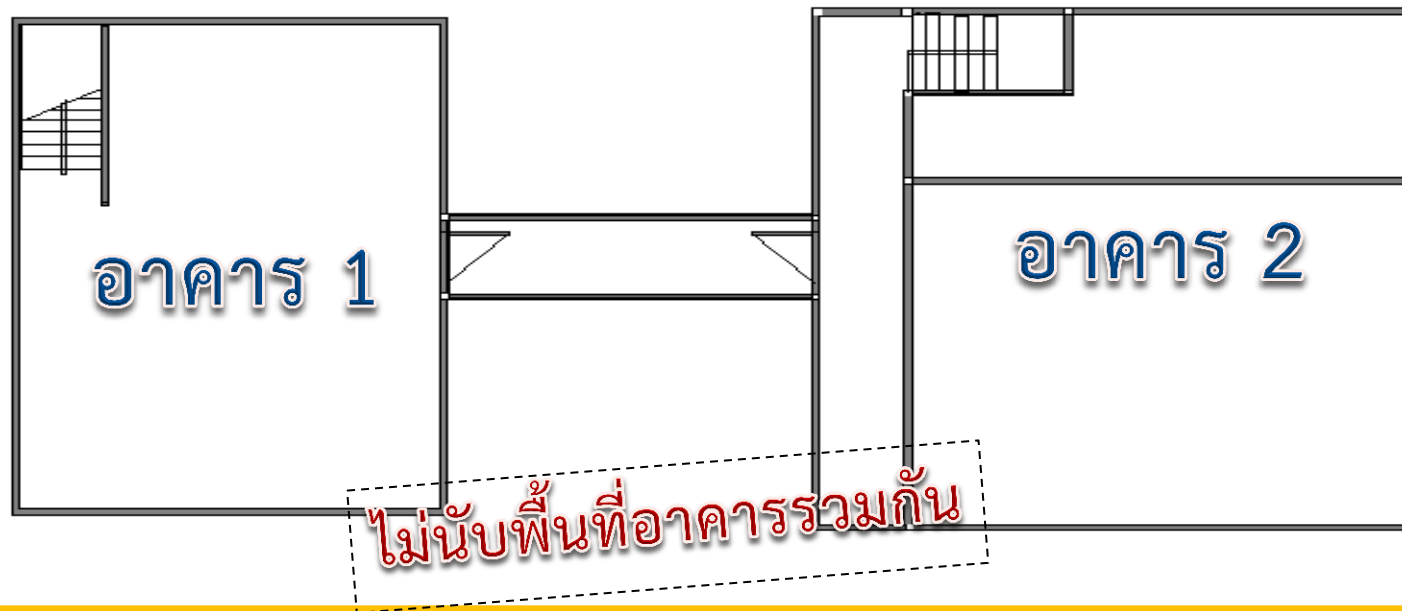


ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร

(๕) ห้ามก่อสร้างทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารในบริเวณที่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นใดกำหนดให้นั่งของอาคารเป็นผนังทับ

(๖) ลักษณะอื่นตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคาร ประกาศกำหนด

การคำนวณพื้นที่อาคารที่มีทางเชื่อมระหว่างอาคารตามวรรคหนึ่งไม่ต้องนำพื้นที่ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารมาคำนวณรวมกับพื้นที่อาคารที่มีการเชื่อมกัน



ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร

ข้อ ๓๒/๒ ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารตามข้อ ๓๒/๑ ไม่ถือเป็นสิ่งปกคลุมและพื้นที่ใต้ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารดังกล่าวให้เป็นที่ยาวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และในกรณีที่โครงสร้างของทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารมีเสาและฐานราก เสาและฐานรากต้องไม่ตั้งอยู่บนถนนโดยรอบอาคาร



ใต้ทางเดินเชื่อมยังนับเป็นที่ยาว

ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร

ข้อ ๓๒/๓ เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารต้องดูแลและบำรุงรักษาโครงสร้างและระบบอุปกรณ์ต่าง ๆ ของทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารให้มีความมั่นคงแข็งแรง สามารถใช้งานได้ตามปกติ และไม่ก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สินของประชาชน

ในกรณีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารต่างเจ้าของ เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารที่เกี่ยวข้องมีหน้าที่และความรับผิดชอบตามวรรคหนึ่งร่วมกัน”



Thank you

www.dpt.go.th



Mr.Anawat Buraphachon

Civil engineer expert level

Building Control Bureau

anawat.bu@hotmail.com

081-835-5762

02- 299-4348