



กฎหมายควบคุมอาคาร

ความรู้สู่ประชาชน

คำนำ

สารบัญ

สร้างบ้านขีตรัวได้ไหม ?
อาคารอยู่ริมถนนต้องยกยื่นออกไปเท่าไร ?
ทำไมสร้างอาคารเต็มพื้นที่ดินไม่ได้ ทั้งๆ ที่เป็น
ที่ดินของตัวเอง?

นำฝนจากหลังคาข้างบ้านเทลงมาในบ้าน เตือด
ร่อนไปหมด จะทำอย่างไร?

ทำไมตึกแถวต้องมีทางเดินด้านหลัง?

จะต่อเติมทวอนเข้าสอย่างไรถึงไม่ผิดกฎหมาย?

รลล

หลากหลายคำถามที่มีคำตอบ คำตอบที่ค้นหาได้
จากกฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายควบคุมอาคารเป็น
กฎหมายที่ควบคุมเรื่องความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย
ของอาคาร ตลอดจนความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความ
สวยงามของบ้านเมือง มีข้อกำหนดตามกฎหมายที่จำกัดสิทธิ
เพื่อให้ประชาชนอยู่ร่วมกันได้อย่างสุขสบาย

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการ
และผังเมือง เป็นหน่วยงานในสังกัดกระทรวงมหาดไทย
มีหน้าที่รับผิดชอบในการพิจารณาออกข้อกำหนด กฎเกณฑ์
ต่างๆ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร เพื่อนำไปใช้ทั่วประเทศ
ให้เป็น **บ้านเมืองน่าอยู่** ตามนโยบายของกระทรวง
มหาดไทย สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารตระหนักดี
ว่า ประชาชนส่วนใหญ่ยังไม่ทราบข้อกำหนดตามกฎหมาย
ทำให้มีการก่อสร้าง ต่อเติมหรือใช้อาคารอย่างไม่ถูกต้อง
โดยรู้เท่าไม่ถึงการณ์ ผิดทั้งกฎหมายและหลักวิศวกรรม
ศาสตร์ ก่อให้เกิดความไม่ปลอดภัยดังที่พบเห็นเป็นชาว
อยู่บ่อยๆ เช่น ตึกถล่ม ไฟไหม้ตึกแถวมีคนติดเหล็กดัด
ถูกไฟลอบตาย เป็นต้น จึงได้จัดทำ **กฎหมายควบคุม
อาคาร ความรู้สู่ประชาชน** เพื่อเป็นการเผยแพร่ความรู้
เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร ให้ประชาชนเกิด
ความเข้าใจเจตนารมณ์ของกฎหมายว่า การที่มีกฎเกณฑ์
ต่างๆ มากมายนั้นก็เพื่อความปลอดภัยของเจ้าของอาคาร
และผู้ใช้อาคารเอง หลากหลายคำถามมีคำตอบแล้วใน
หนังสือเล่มนี้

จะเลือกบ้านอย่างไรให้มีคุณภาพ	1
ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว ทาวน์เฮาส์	2
ประเภทของอาคาร	3
การสร้างตึกแถวให้ปลอดภัยและถูกกฎหมาย	4
พื้นที่แปลงที่ 11	5
พื้นที่ว่างภายนอกอาคารที่อยู่อาศัย	6
พื้นที่ว่างทาวน์เฮาส์และบ้านแฝด	7
ขนาดของโรงงานเทานี้ ต้องเว้นพื้นที่ว่างเท่าไร?	8
ความสูงของท้องถนนสำคัญไฉน	9
วิธีการวัดความสูงของอาคาร	10
วิธีการวัดความสูงของอาคารกรณีมีถนนขนานทั้ง 2 ข้าง	11
การสร้างรั้วกำแพงติดถนนสาธารณะ	12
อาคารติดถนนสาธารณะต้องมีระยะยกยื่นเท่าไร?	13
การร่นแนวอาคารเมื่ออยู่ใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ	14
ทำไมสร้างอาคารเต็มพื้นที่ดินไม่ได้ ทั้งๆ ที่เป็นที่ดินของตัวเอง?	15
เขตอันตรายห้ามเข้า	16
อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น	17
ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้	18
ระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรอง	19
ชนิดของเครื่องดับเพลิง	20
ประตุนิไฟ	21
บันไดหนีไฟ	22
ผนังกันไฟ	23
ประโยชน์ของวิสตุกุณไฟ	24
12 วิธีการป้องกันอัคคีภัยในอาคารสูง	25
ลิฟท์ที่ถูกต้องตามกฎหมาย	26
กระงกนอกอาคารที่ปลอดภัยและถูกกฎหมาย	27
ปล่องทิ้งขยะ	28
สีต่างๆ ของท่อในอาคาร	29
ห้องน้ำห้องส้วม	30
ระบบบำบัดน้ำเสีย	31
นำฝนจากหลังคาข้างบ้านเทลงมาในบ้าน เตือดร่อนไปหมด จะทำอย่างไร?	32

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

กรมโยธาธิการและผังเมือง

27 กันยายน 2547

ทาวน์เฮาส์ใจกลางเมืองท่าเลทอง เปิดจองแล้ววันนี้ อาคารพาณิชย์ ติดถนน 5 คูหา สุดท้าย ถูกที่สุดกลับรับประกัน ! สร้างเสร็จก่อนขาย อยู่สบายทุกยูนิต พิเศษ ซื้อมทาวน์เฮาส์วันนี้....

ฟรี ! แอร์ 1 เครื่อง ลุ้นรับทอง 10 บาท



แถม! ถ้าใครกำลังมองหาทาวน์เฮาส์หรืออาคารพาณิชย์ ดีๆ สักหลังในขณะนี้ คงจะกลัวใจของเทพระเบิด ก็เพราะอะไรซะอีกละครับ ถ้าไม่ใช่ต้องมาเจอโฆษณาที่บรรดาเจ้าโครงการพากันกระหน่ำมาล่อตาดึงดูดใจ..... ให้เทพในกระเป๋ามีอยู่ แสงจะจำกัดไปซื้อ มีทั้ง สด แฉก แฉม จนเลือกกันไม่ถูก แต่ในฐานะมิสเตอร์ไอชอร์ผมก็อยากเตือนว่า อย่ามั่วดูแล้วราคาจนลืมดูว่า ทาวน์เฮาส์หรืออาคารพาณิชย์นั้น สร้างได้อย่างปลอดภัย และถูกกฎหมายหรือไม่จะได้ไม่ต้องมีปัญหาที่หลังนะครับ มีหลายท่านก็มาถามผมว่า แล้วจะให้สังเกตยังไงให้ปลอดภัยและถูกกฎหมายละ อันนี้ไม่ยากเลยครับ ก่อนอื่นเราต้องมาทำความเข้าใจกันก่อนว่า ห้องแถว ตึกแถวหรือบ้านแถวหรือที่เราเรียกติดปากว่า "ทาวน์เฮาส์" นั้นมีความหมายต่างกันอย่างไร จริงๆ แล้ว "ห้องแถว" ก็หมายถึง อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา แต่ส่วนใหญ่จะสร้างจากวัสดุไม้อินไฟ เซน ไม้ ซึ่งสมัยนี้แทบไม่มีแล้ว เพราะไม่ทนไฟและราคาแพงมากฯ ต่างกับ "ตึกแถว" ตรงที่จะสร้างด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ส่วนวัสดุทนไฟก็คือวัสดุก่อสร้างที่ไม่เป็นเชื้อเพลิงนั่นเอง เทานั้นเองครับ ส่วน "บ้านแถว" หรือ "ทาวน์เฮาส์" นั้นก็เป็นตึกแถวที่ใช้อายุอาศัย ซึ่งต้องมีที่วางदानหน้าและदानหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และต้องสูงไม่เกิน 3 ชั้น ทั้งนี้พอจะเข้าใจและแยกแยะกันออกแล้วนะครับ หากจะตัดสินใจซื้อห้องแถว ตึกแถวให้ปลอดภัยและถูกกฎหมาย อย่างแรกที่ต้องดูก็คือ "ความกว้าง" ห้องแถว ตึกแถวและบ้านแถวที่เราจะซื้อนั้น ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร นะครับ วิธีวัดก็ไมยากเลย คือให้เราวัดตั้งจากตรงกลางของเสาด้านหนึ่งไปยังตรงกลางของเสาอีกด้านหนึ่งเท่านั้นเอง และต้องกำหนดให้กว้างไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร อันนี้ก็เพื่อที่ห้องแถว ตึกแถวและบ้านแถวของท่านจะได้ไม่แคบจนเกินไปเหมือนกับซอยวังโง่งงครับ และเมื่อมีความกว้างก็ต้องมีความยาว หรือจะเรียกว่า "ความลึก" ก็ได้ คือต้องมี ความลึกไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร ไม่งั้นห้องแถว ตึกแถวและบ้านแถวของท่านอาจจะ



เหมือนกับตู้ปลาโต แต่ก็ห้ามยาวเกิน 24.00 เมตร เพราะอันนี้ก็ยาวเกินไป เดี่ยวบ้านของท่านก็จะอับทึบมืดเหมือนถ้ำ อากาศระบายถ่ายเทได้ไม่สะดวก ด้วยเหตุ

นี้ห้องแถว ตึกแถวที่มีความลึกมากกว่า 16.00 เมตร กฎหมายกำหนดว่า "ต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปลูกคลุม" ชั้นบริเวณหนึ่งทีละระหว่าง 12.00 เมตร ถึง 16.00 เมตร โดยมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 10% ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น ถ้าเป็นบ้านแถวต้องมีเนื้อที่มากกว่าคือ 20 % แต่ถ้าวางอาคารมีความลึกไม่ถึง 16.00 เมตร ก็ไม่ต้องกันพื้นที่นี้ไว้ นี้ก็เพื่อให้มีการระบายอากาศ มีความโปร่งโล่งแสงแดดส่องถึงจะได้ไม่มืด ซวยประหลาด พลังงานไฟฟ้าได้ด้วย ซึ่งเราสามารถใช้พื้นที่นี้เป็นลานซักล้างก็ได้ หรือจัดเป็นส่วนหย่อมปลูกต้นไม้ก็ได้ และที่สำคัญห้องแถว ตึกแถวและบ้านแถวต้องมีประตูเข้าออกทั้งด้านหน้าและด้านหลังเพื่อช่วยให้อากาศภายในบ้านถ่ายเทได้สะดวก และหากเกิดอัคคีภัยก็มีทางหนีไฟได้อย่างปลอดภัยซึ่งใครละครับเห็นไหมละครับกฎหมายที่กำหนดขึ้นก็เพื่อประโยชน์ของผู้อยู่อาศัยทั้งนั้น เราฯ ท่านฯ ก็อย่าท้าวว่าเป็นเรื่องไกลตัว ู่วิวลักษณะเพื่อใช้ประกอบการคิด และตัดสินใจในการซื้ออาคารของท่าน ท่านจะได้ อาคาร "ที่ราคาถูก ปลอดภัย ไร้ปัญหา" ครับ



หากคุณผู้อ่านประสบปัญหาเกี่ยวกับเรื่องที่อยู่อาศัย หรือสงสัยว่าบ้านของคุณปลูกสร้างได้อย่างถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่ สามารถเขียนจดหมายมาสอบถามได้ที่



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
218/1 ถนนพระรามที่ 6
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400



(ใช้ข้อร้องเรียนเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร)
หรือ โทร. 0-2299-4360-3 ได้เลยนะครับ

มิสเตอร์ไอชอร์

กรมโยธา พัฒนาทั่วไทย ใส่ใจประชาชน

www.dpt.go.th



เอ...จะซื้อบ้านแบบไหนดี?
อีอ...ห้องแถว บ้านแถว
ดี๊ก เป็นใจกว่า...???



ก่อนอื่นนอกจากนี้ อาคารถืออยู่อาศัยรวมกันจะครบ
จะได้เข้าใจไปตามลำดับ อาคารถืออยู่อาศัยรวม หมายความว่า
อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย สำหรับ
หลายๆ ครอบครัว โดยแบ่งออกแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว
มีห้องนำ ห้องส่วน ทางเดิน ทางเข้าออก และทางขึ้นลง หรือลิฟท์
แยกหรือร่วมกันก็ได้เช่นครับ

คราวนี้จะกล่าวถึง ห้องแถวกับดี๊กแถว คุณๆ หลายท่านมัก
เข้าใจผิดว่า ห้องแถวและดี๊กแถวเป็นสิ่งปลูกสร้างเดียวกัน ไม่ใช่
ครับ เพราะเห็นวางหน้ายาวแถวเหมือนกัน ความหมายจะเหมือน
กันคือ อาคารที่ก่อสร้างติดต่อกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป
มีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นคูหา แต่ต่างกันตรงวัสดุที่นำมาปลูกสร้าง
ห้องแถวจะประกอบด้วยวัสดุไม้ทาสีเป็นส่วนใหญ่ แต่ดี๊กแถวจะ
ประกอบด้วยวัสดุหินไฟเป็นส่วนใหญ่

บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) หมายความว่า ห้องแถวหรือดี๊ก
แถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งจะต้องมี
ที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่าง
รั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวดี๊กแต่ละ
คูหา แลเคยาสืบสนะครับ พอไปเห็น
อีกบ้านที่ริมกำลังจะกล่าวถึง แล้ว
ความเห็นว่าบ้านแถว เพราะบ้าน
แฝด จะเป็นอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย
ก่อสร้างติดต่อกันสองบ้านซึ่งติดกัน



บ้านแถว

โดยมีผนังร่วมและแบ่งอาคาร
เป็นบ้านที่มีที่ว่างระหว่างรั้วหรือ
แนวเขตที่ดินกับตัวอาคารโดย
ด้านหน้าด้านหลังและด้านข้าง
ของบ้าน จะต้องมีทางเข้าและ
ออกของแต่ละบ้านแยกกันเป็น
สัดส่วน

อ้าว!! อ้าว... งงๆ ละสิครับ นั้น..
จะซื้อบ้านแบบไหนดี? มาเนี่ย
ผมมีสเตอริโอธา จะชี้แจงแถลงไข
ให้ทราบนะครับว่า บ้านสารพัดที่
สงสัยนี้ มีความหมายว่าอย่างไร?
มีข้อแตกต่างกันอย่างไรบ้าง?

บ้านแฝด



บ้านแถว คงไม่ค่อยคุ้นหูใช่ไหมครับ แต่ถ้าเอ่ยถึงทาวน์
เฮาส์ละก็ ร้องอ้อ...กันเป็นแถวเชียว ก็จำกันได้แล้ว ใจครับ ถ้าเมื่อ
ไปเจอคำว่าบ้านแถวที่ไหนจะได้ไม่งง...

คราวนี้คงพอจะหายงงๆ กันบ้างไหมครับ? ที่กล่าวมา
ทั้งหมดเป็นเพียงความหมายที่นำมาแนะนำไว้เท่านั้น ท่านๆ ได้พอ
แยกแยะกันดูกว่า บ้านที่เราเห็นหรือเราอยากได้นั้น คำเรียกว่า
บ้านประเภทใด เรื่องของบ้านจริงๆ แล้วมีอีกเยอะครับ

ถ้าคุณผู้อ่านประสบปัญหาเกี่ยวกับบ้าน มีข้อสงสัย อยาก
ให้มีสเตอริโอธาและชาวกรมโยธาธิการและผังเมือง ช่วยไขปัญหา
ให้ก็ส่งคำถามมาได้



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
218/1 ถนนพระรามที่ 6
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

(ข้อสงสัยเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร)
หรือ โทร. 0-2299-4360-3
เรามีเจ้าหน้าที่คอยรับสายคลายปัญหา
ของท่านนะครับ.



มีสเตอริโอธา

กรมโยธา พัฒนาทั่วไทย ใส่ใจประชาชน

www.dpt.go.th

ลูกสาว : โอ้โฮ! แม่ขา ในกรุงเทพฯ นี่มีแต่อาคารสูงๆ ทั้งนั้นแลบนะคะ อากาศจึงว่าเค้าแยกประเภทของอาคารใหม่คะ? ว่ามีอะไรบ้าง ?

คุณแม่ : แยกสิคะ จะมีทั้งอาคารสูง อาคารสาธารณะ สำนักงาน เอ... อะไรอีกนะจำไม่ค่อยได้ แม่ว่าไปถามเพื่อนเก่าแม่ดีกว่า มีสเตอร์โยธาจ๋า....



จ๋า... ไปไหนกันมาจะแม่ลูก มาเที่ยวกันหรือครับ ในเมื่อหลานสาวคนสวยของผมนึกอยากดูอาคารเค้าแยกประเภทใหม่ ผมก็จะอธิบายให้เขาใจนะครับ ก็ถ้าตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฉบับแก้ไขเพิ่มเติม จะกำหนดคำนิยามไว้ ดังนี้

อาคารอยู่อาศัยรวม หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัวมีห้องน้ำ ห้องส้วม ทางเดิน ทางเข้าออก และทางขึ้นลง หรือลิฟท์แยกจากกันหรือร่วมกัน

สำนักงาน หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของ

อาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตร.ม. ขึ้นไป

อาคารสูง หมายความว่า อาคารที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอย มีความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตร ขึ้นไป โดยวัดจากระดับพื้นดินถึงจุดต่ำสำหรับอาคารทรงจั่วหรือบันหยกให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด



อาคารขนาดใหญ่

หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่ที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตร.ม. หรือเป็นอาคารที่สูง

ตั้งแต่ 15.00 เมตร ขึ้นไป และมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป 2,000 ตร.ม. วิธีการวัดความสูงของอาคารขนาดใหญ่ก็เหมือนกันกับอาคารสูงดังกล่าวข้างต้น

อาคารขนาดใหญ่พิเศษ หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภทโดยมีพื้นที่ที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกัน ตั้งแต่ 10,000 ตร.ม. ขึ้นไป

อาคารสาธารณะ หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมชนคนโดยทั่วไป เพื่อกิจการทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ หรือการพาณิชย์กรรม เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สนามกีฬากลางแจ้ง สถานกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อุโมงค์ สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ทางจอดรถ โรงจอดเรือ ฌาปนกิจสถาน ศาสนสถาน เป็นต้น

ตามที่กล่าวมาข้างต้น ก็เป็นอาคารที่เห็นๆ กันทุกวันนี้ในเมืองใหญ่ของเรานี้แหละครับ หวังว่าหลานสาวของผมนักคุณผู้อ่านคงพอจะเข้าใจ แต่ถ้าอยากทราบรายละเอียดเพิ่มเติมหรือมีปัญหาเกี่ยวกับเรื่องของอาคารบ้านพัก ที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะถามใครดีก็เขียนจดหมายมาสอบถามได้ที่



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
218/1 ถนนพระรามที่ 6
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

(ใช้ชื่อของใจเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร)
หรือ โทร. 0-2299-4360-3 ได้เลยนะครับ.



มีสเตอร์โยธา

กรมโยธา พัฒนาทั่วไทย ใส่ใจประชาชน

www.dpt.go.th



มิตเตอร์โยธาฯ

ดินนอยากจะสร้าง ตึกแถว ให้เข้า
นะคะ ลูกค้าขอมาก็เนอะบอกว่า
อยากให้ทำหลายๆ ชั้น และขอให้มี
ชั้นลอยด้วย อยากทราบว่า จะสร้าง
อย่างไรดีให้ปลอดภัย และถูก
กฎหมายคะ?

ชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร เช่นกันนะครับ ถ้าคุณสร้าง
ชั้นลอยให้พื้นที่กว้างเกินร้อยละ 40 ของเนื้อที่ห้อง จะถือว่าเป็น
นั้น เป็นอีกชั้นหนึ่งของตึกทันที ไม่ใช่ชั้นลอยนะครับ และจะต้อง
สร้างให้มีความสูงไม่ต่ำกว่า 3.00 เมตร ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นด้วย
ครับ โทนาฯ ก็ไหนๆ แล้วอยากฝาก

ไว้อีกอย่างว่า ห้องนำ ห้องสาม นั้น
ก็อย่าละเลย ต้องมีความสูงไม่น้อย
กว่า 2.00 เมตร นะครับ เพราะมี
เจ้าของตึกบางท่านใจแคบชอบ
สร้างห้องนำไว้ปิดบันได ทั้งแบบตั้ง
เตียงแบบนี้ ผิดที่ที่กฎหมายและ
สุขอนามัยไม่ดีนะครับ ที่ต้องมีข้อ

กำหนดในเรื่องของระดับความสูงของอาคารแต่ละชั้นนั้น ก็เพื่อ
ประโยชน์ของผู้อาศัยนั้นแหละครับ ถ้าสร้างให้ชั้นแต่ละชั้นเตี้ยเกิน
ไป ก็จะทำให้เกิดอากาศถ่ายเทไม่สะดวกนั่นเองครับ ทั้งนี้ที่ทราบ
หลักในการสร้างตึกแถวให้ถูกหลักตามกฎหมายควบคุมอาคารแล้ว
นะครับ ผมรับรองได้เลยว่า ตึกแถวของคุณจะต้องมีผู้มาเช่าแถว
ขอเช่าไม้ขาดสายแน่นอน ก็ **"ขอดีมีคุณภาพ ใครจะไม่ชอบละครับ"**
หากคุณผู้อ่านประสบปัญหาเกี่ยวกับเรื่องที่อยู่อาศัย หรือ
สงสัยว่าบ้านของคุณปลูกสร้างได้อย่างถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่
สามารถเขียนจดหมายมาสอบถามได้ที

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
218/1 ถนนพระรามที่ 6
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

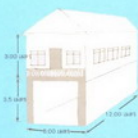
(ข้อร้องเรียนเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร)
หรือ โทร. 0-2299-4360-3

เรามีเจ้าหน้าที่คอยตอบปัญหาของท่านนะครับ

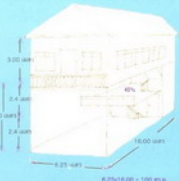
กรมโยธา พัฒนาทั่วไทย ใส่ใจประชาชน
www.dpt.go.th



ผมก็ต้องขอชมคุณเจ้าของตึกแถวท่านนั้นครับ ที่ถาม
ผมเข้ามาเกี่ยวกับหลักการสร้างตึกแถวให้ปลอดภัยและถูกกฎหมาย
ผมจะได้ช่วยตอบให้หายสงสัยไปพร้อมๆ กับผู้อ่านท่านอื่นๆ ด้วยเลย
นะครับ แท้...ก็สมัยนี้ใครมีที่มันทางดี มีชัยไปกว่าครึ่งนะครับ จะ
ทำตึกแถวห้องแถวให้เช่า ก็สบายเหมือนเลื่อนอนกัน เหนื่อยสร้าง
ที่เดียวเท่านั้นเอง แต่สำคัญที่ว่า จะสร้างทั้งทีขอแนะนำให้สร้างให้ดี
และถูกกฎหมายนะครับจะได้ไม่มีปัญหาที่หลังให้ต้องมานั่งแก้ไข
การสร้าง ห้องแถว ตึกแถว นั้นชั้นล่างจะต้องมี ระเบียง (จากพื้น
ถึงพื้น) หรือ ความสูงไม่ต่ำกว่า 3.50
เมตร นะครับ ส่วนชั้น 2 ขึ้นไป จะต้อง
มีความสูงไม่ต่ำกว่า 3.00 เมตร นะครับ
แถมหากอยากจะทำชั้นลอยด้วยละก็
ชั้นล่างของตึกแถวที่คุณจะสร้างจะต้อง
มีความสูง ตั้งแต่ 5.00 เมตร ขึ้นไป
จึงจะสามารถทำชั้นลอยได้ และชั้นลอย
ที่คุณสร้างขึ้นมาั้น จะต้องมีความสูงไม่



เกินร้อยละ 40 ของเนื้อที่
ห้องนะครับ เช่น ถ้าพื้นที่
ห้องแถวของคุณ คือ 100
ตารางเมตร ชั้นลอยของ
คุณก็จะมีพื้นที่ได้ไม่เกิน
40 ตร.ม. นะครับ และ
ระเบียง หรือความสูง
ระหว่งชั้นลอยถึงพื้น
อีกชั้นต้องไม่น้อยกว่า
2.40 เมตร และความสูงระหว่งพื้นห้องชั้นหนึ่งถึงพื้น





จะทำยังไงดี ถ้าวันหนึ่งคุณทุ่มเงินที่หามาได้ทั้งชีวิต เพื่อซื้อบ้าน แต่จู่ ๆ มีคนมาบอกว่าคุณต้องรื้อบ้าน เพราะพื้นที่บ้านของคุณจะต้องเป็น **พื้นที่ว่าง!**

ผมอยากจะบอกกับคุณว่าเหตุการณ์แบบนี้เคยเกิดขึ้นจริงๆ มาแล้ว ทำให้เจ้าของบ้านแทบจะเป็นลมล้มพับ ต้องเดือดร้อนหาตัวผู้รับมีดชอบ ฟ้องร้องขึ้นโรงขึ้นศาลเป็นการใหญ่หลายๆ ท่านก็คงยังคาใจอยู่ว่า **"ที่ว่าง"** นี่มันสำคัญอย่างไร ทำไมจะต้องเว้นว่างไว้ให้เสียของแถมจะสร้างอะไรก็ไม่ได้อันต้องเดือดร้อนเป็นเรื่องเป็นราวอย่างที่กล่าวมาข้างต้นนี้ เอาเป็นว่าถ้าหากไม่อยากจะเกิดการฟ้องร้องนี้เกิดขึ้นกับคุณละก็ ต้องติดตามสิ่งที่ผมจะบอกต่อไปนี้ครับ

ถ้าจะว่ากันตามกฎหมายควบคุมอาคารแล้ว ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว หรือที่เรารู้จักกันดีปากว่า "ทาวน์เฮาส์" นั้นแหละครับ เวลาที่จะสร้างนั้นจะสร้างติดกันได้ไม่เกิน 10 คูหา ยาวรวมกันไม่เกิน 40.00 เมตร ไม้ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกัน และใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม แล้วที่สำคัญจะต้องเว้นที่ว่างไว้



น้อยกว่า 4.00 เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของบ้านแถวนั้น และจะก่อสร้างอาคาร ชั่ว กำแพง บ่อน้ำ ที่พิชชะ หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใด **ไม้ได้** นั่นก็หมายความว่า อาคารแถวที่สร้างติดกันทุกๆ 40.00 เมตร ไม้ว่าจะเป็นที่คูหาก็ตาม แต่ต้องไม่เกิน 10 คูหา (ไม่อย่างนั้นบ้านคุณคงหน้าแคบมาก) จะต้องเว้นที่ว่างเอาไว้ 4.00 เมตร แล้วค่อยสร้างอาคารต่อไปได้นั่นเอง

แน่นอนครับทุกอย่างย่อมมีเหตุผล ที่ต้องเว้นเป็นที่ว่างไว้ก็เพื่อประโยชน์หลักเสียหนึ่งคือ หากเกิดเหตุไฟไหม้ขึ้น จะช่วยป้องกันไฟไหม้ให้ลุกลามไปยังคูหาใกล้เคียง จะใดไม่สร้างความเสียหายมากขึ้น แล้วก็ช่วยต่อการสกัดเพลิงไหม้ของเจ้าหน้าที่ดับเพลิงด้วย

นอกจากนี้แล้ว ที่ว่างนี้ยังมีประโยชน์อย่างอื่นอีกนะครับ เช่น เพื่อความสวยงามไม่แออัด คุณคงไม่ชอบแน่ๆ ถ้าบ้านแถวที่คุณซื้อไว้ติดกันเป็นหวิดไม่มีช่องว่างเลย และยังเป็นช่องทางลมช่วยในการระบายอากาศด้วย ประโยชน์ที่ไม่ควรมองข้ามก็คือ ยังเป็นที่สำหรับใช้ "กับลวด" ก็ยังได้อีกด้วยครับ คุณคงเคยเข้า



ไปโนชอยางชอยแ้วต้องหยุดหิดที่เจอบ้านติดกันยาวเหยียดหาที่กับลวดก็ไม่ได้ ต้องถอยหว่า ถอยหลัง ถอยขวา ที่นี้เห็นหรือยังครับว่าที่ว่างนี้มีประโยชน์ขนาดไหน บางที่เราก็มักเรียกที่ว่างนี้ว่า **"ที่แปลงที่ 11"**



เพราะฉะนั้นเวลาท่านจะไปซื้อ ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว หรือทาวน์เฮาส์ ต้องดูให้ดีว่าคูหาไหนไม่ใคร่สร้างอยู่บนพื้นที่แปลงที่ 11 ซึ่งต้องเว้นว่างไว้จะครับ ไม้อย่างนั้นจะต้องมานั่งเข้าใจ ต้องถูกสั่งให้รื้อในภายหลัง เห็นไหมครับว่ากฎหมายควบคุมอาคารนั้นไม่ใช่เรื่องไกลตัว ศึกษาไว้ไม่เสียหลายแน่นอนครับ เอาละครับที่นี้คงพอทราบกันแล้วว่าทำไมถึงจะต้องมีกฎหมายควบคุมอาคารใหม่ในที่ว่างเช่นนี้จะครับ

หากมีปัญหาสงสัยเกี่ยวกับอาคารบ้านเรือน ที่อยู่อาศัยหรืออยากทราบข้อมูลเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคารเพิ่มเติม เขียนจดหมายมาสอบถามได้ที่



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
218/1 ถนนพระรามที่ 6
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400



(ใช้ข้อร้องใจเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร)
หรือ โทร. 0-2299-4360-3
เราจะมิเจ้าหน้าที่คอยรับสายคลายปัญหาข้อใจท่านแน่นอนครับ.

กรมโยธา พัฒนาทั่วไทย ใส่ใจประชาชน
www.dpt.go.th



มิสเตอร์โฮธา ว่า สงสัยวันเราโดนแฟนพันธุ์แท้ของกรมโยธาธิการและผังเมืองแล้วนะครับ... แม่นตัวเลขขนาดนี้ไว้มองจะส่งไปแจ้งแฟนพันธุ์แท้ในนามกรมฯ ซะหน่อย ล้อเล่นนะครับ ก็หยอกเขากะเขาเล่นกัน อากาศก็ร้อนไม่อยากให้เครียด วันหนึ่งว่าง ๆ ผมว่าเราคุยเรื่องที่ว่ากันดีกว่าครับ

อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30% ของพื้นที่ขึ้นดชั้นหนึ่งที่สูงที่สุดของอาคาร ไม่ว่าจะเป็นหน้าบ้านหรือหลังก็ได้ ส่วนอาคารพาณิชย์ ห้องแถว ตึกแถว อาคารสาธารณะ โรงงานและอาคารอื่นใดที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10% ของพื้นที่ขึ้นดชั้นหนึ่งที่สูงที่สุดของอาคาร สาเหตุที่กำหนดให้น้อยกว่าอาคารที่อยู่อาศัย นั่นก็เพราะว่าอาคารพาณิชย์และอาคารสาธารณะนั้นไม่ได้มีคนอยู่อาศัยตลอดเวลา จึงกำหนดให้มีพื้นที่ว่างน้อยกว่าอาคารที่พักอาศัย

นอกจากนี้ ห้องแถว ตึกแถว ที่ด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ 6.00 เมตร นี้เหตุผลที่ต้องเว้นไว้เพื่อความสะดวกในการสัญจรไปมา อากาศก็ถ่าย

ที่ว่าง 10%

ของชั้นที่มีพื้นที่มากที่สุด

ตึกแถว

ที่ว่าง 30%

ของชั้นที่มีพื้นที่มากที่สุด

บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์)

มิสเตอร์โฮธา : อาคารอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าที่เปอร์เซ็นต์ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่สูงที่สุดของอาคาร?

ผู้แข่งขัน : เอ้อ...เออ... ขอตอบว่า 30%

มิสเตอร์โฮธา : อิม..ถูกต้องนะครับ

เทได้สะดวก และที่สำคัญเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ระดับเพลิงรื่องผ่านได้อย่างสะดวก เห็นไหมครับว่ากฎหมายที่กำหนดให้ไว้จะเป็นประโยชน์ของหลวงเสีย

เมื่อไหร่ ทั้งหมดนี้ก็เป็นประโยชน์ของผู้อยู่อาศัย ทั้งนั้นแหละครับ อย่าคิดว่าถากถางอาคารให้ติดกันเป็นพืดไม่มีที่ว่างเลยจะเป็นประโยชน์ ปัญหาอีกเรื่องแปดจะดังตามมาจากหลังเป็นแม่! สมมติว่าเกิดเหตุเพลิงไหม้แล้วละก็ระดับเพลิงไม่สามารถเข้าไปได้ อันนี้ก็จะโทษกันไม่ได้นะครับ เพราะเราเดือนคุณแล้วจริงๆ นะ... เพราะฉะนั้นก็อย่าฝ่าฝืนกันเลยนะครับ



หากคุณผู้อ่านประสบปัญหาเกี่ยวกับเรื่องที่อยู่อาศัย หรือสงสัยว่าที่อยู่อาศัยของคุณปลูกสร้างได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย และปลอดภัยหรือไม่ สามารถเขียนจดหมายมาสอบถามได้ที่



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
218/1 ถนนพระรามที่ 6
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
(ขอข้อข้องใจเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร)
หรือ โทร. 0-2299-4360-3 เรายินดีเจ้าหน้าที่
ช่วยตอบปัญหาให้ท่านนะครับ



มิสเตอร์โฮธา

ดิฉันพอทราบเรื่องที่ว่าของอาคาร
ที่อยู่อาศัยมาบ้าง แต่บ้านของดิฉัน
เป็นทาวน์เฮาส์ เรื่องนี้มีกฎหมาย
ควบคุมเกี่ยวกับพื้นที่ว่างไหมคะ?
อยากทราบว่าจะได้ไม่เสียเปรียบใคร
เพื่อจะได้ไม่มีปัญหากับใครนะคะ ช่วยตอบให้ด้วยนะคะ มีสเตอร์โยธา..

ผمم มีสเตอร์โยธา มาไขข้อข้องใจให้แล้วครับ ก่อนอื่นมา
รู้จักกันว่าที่ว่าง คืออะไร **ที่ว่าง** หมายความว่า พื้นที่อันปราศจาก
หลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็น
บ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่ทิ้งมูลฝอย ที่ทิ้งรวมมูลฝอย
หรือที่จอดรถ ที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึง
พื้นที่ก่อสร้าง หรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร
และไม่ให้หลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น



สำหรับกรณีนี้ถ้าเป็น **บ้านแถวหรือทาวน์เฮาส์** ต้องมีพื้นที่ว่างด้านหน้า ระหว่างแนวรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร ส่วนพื้นที่ว่างด้านหลังของบ้านแถวคุณต้องมีพื้นที่ว่างจากรั้วหรือแนวเขตที่ดินไปถึงผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร ครับ ก็เพื่อประโยชน์ของคุณเอง พื้นที่ว่างนี้มีผลต่อการถ่ายเทของอากาศ ทำให้ที่อยู่อาศัยไม่อึดอัด ทั้งด้านหน้าและหลังบ้าน คุณก็ยังได้ประโยชน์อื่นๆ ได้อีกเช่นครับ เช่นใช้พื้นที่ปลูกต้นไม้จะโคสตรีนและเพิ่มออกซิเจนให้กับชีวิต เป็นที่จอดรถ และยังใช้เป็นที่พักจอดรถจักรยานหรือรถมอเตอร์ไซด์อีกด้วย

ไหนๆ ก็คุยกันถึงพื้นที่ว่างของบ้านแถวหรือทาวน์เฮาส์แล้ว บ้านแฝด พื้นที่ว่างทั้งด้านหน้าด้านหลังก็ต้องเว้นเหมือนกับทาวน์เฮาส์นะครับ แต่เพิ่มเรื่องของด้านข้าง



บ้าน ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร บางท่านอาจสงสัยว่า บ้านแฝดเป็นอย่างไร? ที่ขอบบอกลูกแล้วไซ้ไหมครับหน้าคาของตอมเหมือนกันและตัวบ้านตอมติดกันเหมือนแฝดสยาม (ไม่ถึงขนาดนั้นะครับ) **บ้านแฝด** จะหมายความว่า อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยก่อสร้างติดต่อกันสองบ้านมีผนังแบ่งอาคารเป็นบ้านมีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างของแต่ละบ้านและมีทางเข้าออกของแต่ละบ้านแยกจากกันเป็นสัดส่วนนะครับ

หากคุณผู้อ่านประสบปัญหาเกี่ยวกับเรื่องที่อยู่อาศัย หรือสงสัยว่าที่อยู่อาศัยของคุณปลูกสร้างได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย และปลอดภัยหรือไม่? สามารถเขียนจดหมายมาสอบถามได้ที่



สำนักควบคุมและตรวจอาคาร

กรมโยธาธิการและผังเมือง

218/1 ถนนพระรามที่ 6

เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

(ไขข้อข้องใจเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร)

หรือ โทร.0-2299-4360-3 ไลน์เจ้าหน้าที่

ช่วยตอบปัญหาให้ท่านนะครับ



มีสเตอร์โยธา

กรมโยธา พัฒนาทั่วไทย ใส่ใจประชาชน

www.dpt.go.th

เสียข้อที่ดินไว้ด้านหลังโรงงาน ว่าจะสร้างคลังสินค้าชะหนอย อยากทราบว่ามีกฎหมายควบคุมอะไรบ้าง ? ในเรื่องขอมติที่วาง เสียจะได้อยู่และปฏิบัติตาม



ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดนะคะ...

มิสเตอร์โยธา ต้องขอชมเสียมากเลยนะครับ ที่มีคำถามเช่นนี้มาถาม น้อยคนนักที่จะมีความรับผิดชอบสำนึกดีอย่างเสีย เพราะส่วนใหญ่ผู้ประกอบการพยายามจะใช้พื้นที่ให้เต็ม

ที่ โดยไม่คำนึงถึงคุณประโยชน์ของงานพื้นที่ว่างไว้ตามที่กฎหมายกำหนดจะตอบคำถามเสียไปพร้อมๆ กับผู้ประกอบการท่านอื่นๆ ที่กำลังคิดจะสร้างคลังสินค้าในอนาคต **คลังสินค้า** ที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 100 ตร.ม. แต่ไม่เกิน 500 ตร.ม. ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่โขกสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ทั้งสองด้าน ส่วนด้านอื่นต้องมามีที่ว่างห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร ถ้ากรณีที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันเกิน 500 ตร.ม.



ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ทั้งสองด้าน ด้านอื่นต้องมีที่ว่างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร เมื่อพื้นที่มากเช่น เราคิดจะเว้นที่ว่างให้มากกว่าตามอัตราส่วนะครับ ก็เพื่อประโยชน์ในการใช้เป็นเส้นทางขนถ่ายสินค้า สัญจรไปมาของพนักงาน ไม่อึดอัดในเรื่องของอากาศที่จะถ่ายเทได้สะดวก แต่ที่สำคัญเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ รถดับเพลิงและเจ้าหน้าที่ก็เข้าไปปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างสะดวกและมีระยะห่างพอที่จะไม่ให้ไฟไหม้ลุกลามไปยังอาคารข้างเคียง



เมื่อกล่าวถึงคลังสินค้า มิสเตอร์โยธาขอแถมเรื่องที่ว่างานทางด้านชะหนอย โรงงาน ที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกัน 200 ตร.ม. แต่ไม่เกิน 500 ตร.ม. ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่โขกสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร ทั้งสองด้าน โดยผนังอาคารทั้งสองด้านให้ทำเป็นผนังที่ด้วยอิฐ หรือคอนกรีต ยกเว้นประตูหน้าต่าง ส่วนด้านที่เหลือ



ไหม้ที่ว่างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ในกรณีที่โรงงานมีพื้นที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกัน 500 ตร.ม. แต่ไม่เกิน 1,000 ตร.ม. ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่โขกสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ในทุกด้าน และด้านมีพื้นที่ประกอบกิจการของอาคารรวมกันทุกชั้นเกิน 1,000 ตร.ม. ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่โขกสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ทุกด้าน เหตุผลก็เช่นเดียวกับคลังสินค้าชะหนอย พื้นที่ซึ่งมากขึ้นเราคิดจะเว้นที่ว่างให้เพิ่มมากขึ้นก็เพื่อความปลอดภัยเมื่อเกิดไฟไหม้ และถ้าเว้นไว้น้อยเกินไปจะทำให้ที่อยู่อย่างอึดอัด อาจทำให้เกิดเชื้อโรคอากาศก็ถ่ายเทไม่สะดวก แสงแดดก็ส่องมาไม่ถึง

นอกจากนี้ ผมขอฝากเรื่องการก่อสร้างด้วยนะครับ ให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จะสร้างโรงงานได้, กฎหมายกรมโยธาธิการและผังเมือง, กฎหมายกรมโรงงาน และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ในด้านความสะอาดของโรงงาน อาทิ รั้ว อ่างล้างรถของระกระระ เพราะเมื่อเวลาเกิดเหตุฉุกเฉินของพวกนี้อาจจะเป็นต้นเหตุให้คุณเสียชีวิตก็ได้ แล้วเอาไว้วันไหนผมจะแวะเวียนไปเยี่ยมโรงงานของเสียและโรงงานอื่นๆ ด้วย ถ้าโรงงานไหนปฏิบัติถูกต้องทุกอย่าง ผมจะขอชมเสียและขอให้ออกการรุ่งเรืองจากใจกรมโยธาธิการและผังเมืองเลยนะครับ

หากคุณผู้อ่านประสบปัญหาเกี่ยวกับเรื่องที่อยู่อาศัยหรือสงสัยว่าที่อยู่อาศัยของคุณปลูกสร้างได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย และปลอดภัยหรือไม่ ? สามารถเขียนจดหมายมาสอบถามได้ที่



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
218/1 ถนนพระรามที่ 6
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

(ใช้ข้อระวังเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร)
หรือ โทร. 0-2299-4360-3
ด้วยความยินดีครับ



มิสเตอร์โยธา

กรมโยธา พัฒนาทั่วไทย ใส่ใจประชาชน

www.dpt.go.th

ความสูงของห้องนั้นสำคัญไฉน ทำไมถึงต้อง... สูง... ต่ำ ไม่เท่ากัน?

เคยสงสัยไหมครับ ว่าทำไมห้องในอาคารแต่ละประเภท ถึงมีความสูงค่าแตกต่างกัน หรือจะเป็นเพราะว่าแตกต่างกันตามกำลังเงินทุนที่ใช้สร้าง ถ้าทุนมากออกยารบราโรงแรมก็สร้างได้สูงหน่อย ส่วนที่มีทุนน้อยๆ อย่างโรงเรียนก็สร้างได้แค่น้อยๆ จริงๆ แล้วไม่ใช่...อย่างนั้นเสียทั้งหมดหรอกนะครับคุณผู้อ่าน ถึงแม้เรื่องของเงินจะเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งก็ตาม แต่มาตรฐานที่ใช้เป็นตัวกำหนดระดับความสูงของห้องในอาคารแต่ละประเภทที่แท้จริงก็คือ "กฎหมายควบคุมอาคาร" ที่มีรากฐานจากความปลอดภัยและสุขอนามัยของใจละครับ



ถ้าเราจะสังเกตให้ดีเวลาที่เราเข้าไปในห้องต่างๆ ของอาคารแต่ละประเภทนั้น จะเห็นว่าความสูงไม่เท่ากัน นั่นเป็นเพราะว่า ในกฎหมายควบคุมอาคารได้กำหนดขนาดความสูงของห้องแต่ละประเภทไว้อย่างเช่น ห้องที่ใช้อาศัย ไม่ว่าจะเป็น

ในบ้านแถว ห้องพักโรงแรม หรือจะเป็นห้องพักคนโอทีพิเศษก็ตาม จะต้องมีความสูงจากพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร ทั้งนี้ก็เพื่อประโยชน์ในการถ่ายเทอากาศ ถ้าหากสูงห้องที่มีเพดานเตี้ยกว่านี้แล้วก็จะคงจะทำให้รู้สึกอึดอัดไม่ใช่น้อยเลย

แต่ถ้าเป็นห้องในสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร จะต้องมีความสูงของห้อง ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร นะครับ ส่วนห้องในอาคารอื่นๆ อย่างเช่น ห้องประชุม ห้องชายสินค้า ห้องหนังโชว์หรือจะเป็นตลาด ก็จะต้องมีความสูงไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร ถ้าถามว่าทำไมห้องประเภทหลังนี้ถึงต้องมีความสูงกว่าห้อง

ประเภทแรกเยอะเลย เหตุผลง่าย ๆ ก็คือ ถ้าห้องไหนจะต้องมีคนมาใช้บริการเยอะๆ ก็จะต้องมีความสูงของห้องมากกว่าหน่อย เพื่อช่วยให้อากาศในห้องถ่ายเทได้สะดวก มีความโปร่ง



โล่ง ไม่ร้อนอบอ้าวอันนี้ถือว่าเป็นประโยชน์ของห้องที่มีเพดานสูงๆ ใจครับ ถ้าไม่เชื่อคุณลองเข้าไปนั่งในโบสถ์ที่วัดสิริศรี คุณจะรู้สึกถึง



ความเย็นสบายอย่างประหลาดนั้นไม่ใช่เป็นเพราะปาฏิหาริย์ของสิ่งศักดิ์สิทธิ์อะไรหรอกครับ แต่เป็นภูมิปัญญาของคนโบราณที่สร้างโบสถ์ให้มีเพดานสูง ทำให้อากาศระบายถ่ายเทได้ดีนั่นเอง แนวความคิดนี้ใครจะจำเอาไปใช้สร้างห้องที่บ้านก็ไม่ว่ากันนะครับ

แหม...ไม่น่าเชื่อนะครับว่า

แค่เรื่องระดับความสูงของห้องนั้นจะแฝงไว้ถึงประโยชน์ใช้สอยที่มากมายขนาดนี้ เพราะฉะนั้น หากคิดจะสร้างอาคารขึ้นมาสักหลัง ไม่ว่าจะเป็น บ้านพักอาศัย สำนักงาน หรือจะเป็นโรงงานก็ตาม อย่ามองข้ามเรื่องความสูงของห้องนะครับ

หากคุณผู้อ่านประสบปัญหาเกี่ยวกับเรื่องที่อยู่อาศัย หรือสงสัยว่าบ้านของคุณปลูกสร้างโดยยังถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่ สามารถเขียนจดหมายมาสอบถามได้ที่



สำนักควบคุมและตรวจรับรองอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
218/1 ถนนพระรามที่ 6
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

(ชื่อของใจเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร)
หรือ โทร. 0-2299-4360-3
เราไม่ว่าหน้าที่คอยตอบปัญหาของท่านนะครับ



มิสเตอร์โยธา

กรมโยธา พัฒนาทั่วไทย ใส่ใจประชาชน

www.dpt.go.th



ตัว ความยินดีครับหนูน้อยและคุณพ่อ เรื่องของอาคารสูงที่ก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะนี้ เรายังมีการจำกัดความสูงสัควับมีเซนนั้นใครอยากจะทำสูงเท่าไรก็สร้างกันอย่างนี้ จะเกิดปัญหาขึ้นภายหลัง ยังผลถึงการระบายอากาศของบ้านเมือง อาคารจะก่อสร้างกันอย่างแออัดและดูสืดอัด เพราะสองฟากถนนมีแต่อาคารสูงลิบลิ่ว ทำให้บ้านเมืองไม่สวยงามและก่อให้เกิดมลภาวะควีนจากไอเสียรถยนต์ที่ระบายไม่สะดวก อาคารที่สูงมาก ๆ ก็เช่นกันที่สภาพของลม แดดก็ส่องไม่ถึงทำให้เกิดเชื้อโรค ไม่ถูกสุขอนามัยนะครับ

ดังนั้น กฎหมายควบคุมอาคาร จึงกำหนดให้ ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะรวางวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตรแดนตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด



ในกรณีที่อาคารเป็นทรงจั่วหรือปั้นหยา ให้วัดความสูงของอาคารวัดจากแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงยอดผนังของชั้นที่สูงสุด

คราวนี้พอจะหายสงสัยกันไปบ้างไหมครับ คุณพ่อของหนูน้อยก็คงไม่ได้ให้สีไปเดอร์แมนลากสายวัดไปวัดความสูงหรอกนะครับ ให้เจ้าหน้าที่วัดก็ได้ เหตุผลก็คือกำหนดกันอย่างนี้อย่างที่ว่าแหละครับ เพื่อความเป็นระเบียบของบ้านเมืองและ

ลูก: โอ้โฮ! พ่อครับตึกริมถนนนี้สูงๆ ต่ำๆ ไม่เท่ากัน น่ากลัวจัง! ดูเอาัดอากาศเค้าจะ พ้อหายใจกันไหมครับพ่อ เวลาจะสร้างตึกเค้าจำกัดความสูงไหมครับเนี่ย วัดกันยังงัยครับพ่อ

พ่อ: เอ....สงสัยจะให้สีไปเดอร์แมนวัดละมั้ง อู๋! ไม่ใช่ลูก พ่อล้อเล่น พ่อว่าคนนี่ตอบเราได้แน่ คุณ... มีสเตอร์โยธาครับ....

ความสะดวกสบายของผู้อยู่อาศัยอาคารต่างๆ ถ้ายังปลูกให้ห่างกันมากหน่อยก็ยังดีนะครับ จะได้ช่วยระบายควีนพิษจากถนนหนึ่งไมทึบแสงสว่างก็ส่องถึง คนในอาคารยังอยู่ในห้องแอร์มาก ๆ ก็ระวังจะเป็นคนเมื่อกะครับ และยิ่งถ้าก่อสร้างติดกันมากเกินไปเปิดหน้าต่างมาก็เจอหน้ากันทุกวัน มองจากอีกตึกก็เห็นหน้ากัน (เบื่อหน้ากันแน่เลยครับ) เอ...แต่ถ้าเป็นสาว ๆ สาว ๆ

อยู่อาคารตรงข้ามแล้วหน้าต่างตรงกัน มีสเตอร์โยธาว่าอย่างนี้ อาคารค่อนข้างจะปลูกใกล้กันดี อู๋อู๋ ไม่ได้ ไม่ได้ ครับ

ทุกคุณผู้อ่านประสบปัญหาเกี่ยวกับเรื่องที่อยู่อาศัยหรือสงสัยว่า ที่อยู่อาศัยของคุณปลูกสร้างโดยถูกต้องตามกฎหมายและปลอดภัยหรือไม่ สามารถเขียนจดหมายมาสอบถามได้ที่



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
218/1 ถนนพระรามที่ 6
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

(ใช้ข้อร้องเียงเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร)
หรือ โทร. 0-2299-4360-3

เรามีเจ้าหน้าที่คอยรับสายคอยช่วยเหลือให้ท่านครับ



มีสเตอร์โยธา

กรมโยธา พัฒนาทั่วไทย ใส่ใจประชาชน

www.dpt.go.th

เคยทราบมาว่า ความสูงของอาคาร จะต้องไม่เกิน 2 เท่า ของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขต ด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ถ้าในกรณีที่มีถนนขนานทั้ง 2 ข้าง วัดความสูงของอาคารยังไฉ่ละครับ

แสดงว่า อาคารที่ก่อสร้างอยู่ถูกขนานด้วยถนนทั้งสองข้างเลยใช่ไหมครับ จันมีสเตอไออาจะไขข้อสงสัยให้ครับ อาคารหลังเดียวกันที่มีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน 60.00 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60.00 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่

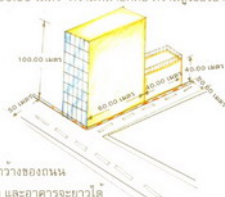


กว้างกว่าไม่เกิน 60.00 เมตร และความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกิน สองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉาก

กับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า คือ ความสูงของอาคารที่จะก่อสร้างได้นั้น จะเท่ากับความกว้างของถนนสายที่กว้างที่สุด บวกกับระยะถอยร่นแนวอาคารแล้วคูณสอง เช่น มีถนนด้านหนึ่งกว้าง 10.00 เมตร ส่วนถนนอีกด้านกว้าง 20.00 เมตร อาคารที่จะก่อสร้างถอยร่นแนวอาคารจากถนนไปอีก 10.00 เมตร อาคารนี้ก็จะสูงได้ไม่เกิน $(20 + 10) \times 2 = 60.00$ เมตร ครับ แต่ถ้าถนนสองสายที่ขนานกันอยู่ห่างกันมากกว่า 60.00 เมตร ให้ยึดความกว้างของถนนที่แคบกว่า ผมจะยกตัวอย่างถนนที่มีความกว้างเหมือนกับที่อธิบายไปแล้ว คือ ถนนด้านหนึ่งกว้าง 10.00 เมตร ส่วนถนนอีกด้านกว้าง 20.00 เมตร แต่ถนนทั้งสองสายนี้อยู่ห่างกันมากกว่า 60.00 เมตร และอาคารที่จะก่อสร้างให้ถอยร่นแนวอาคารจากถนนไปอีก 10.00 เมตร อาคารนี้ก็จะสูงได้ไม่เกิน $(10 + 10) \times 2 = 40.00$ เมตร เห็นไหมครับว่าแตกต่างกับที่ยกตัวอย่างไปแล้ว เมื่อกล่าวถึงการวัดความสูงของอาคารที่มีถนนขนาน 2 ข้าง แล้วจะไม่พูดถึงอาคารที่ตั้งอยู่มุมถนนสาธารณะเดียวกันที่มีตึกอยู่มุมถนนจะน้อยใจมีสเตอไออาจะครับ กฎหมายกำหนดว่า อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่มุม



ถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคารที่วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตของถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60.00 เมตร ความหมายก็คือ ความสูงของอาคาร



ให้ยึดเอาความกว้างของถนนด้านที่กว้างที่สุด และอาคารจะยาวได้

ไม่เกิน 60.00 เมตร ในส่วนอาคารส่วนที่เกิน 60.00 เมตร ขึ้นไป ความสูงของอาคารก็จะต้องยึดเอาความกว้างของถนนด้านที่แคบกว่านะครับ หรือว่าจะจะไม่เห็นอบากว่าแรงนะครับ สำหรับปฏิบัติตามกฎหมายออกกําหนด ก็เพื่อความเป็รระเบียบเรียบร้อย มองดูสวยงามของตึกกรมบ้านช่อง ก่อเกิดวัฒนธรรมที่ดีในการก่อสร้าง ไม่เอาดีขัดเขียด อาคารถายเทโดสะตวก เกิดเหตุฉุกเฉินก็มีพื้นที่สำหรับให้ผู้อยู่อาศัยหนีออกมาได้โดยสะดวก ส่วนแล้วแต่เป็นประโยชน์เพื่อคุณทั้งนั้นนะครับ ออย่าฝ่าฝืนหลักเสี่ยงเลย เชื้อมีสเตอไออาไปแล้วจะดีเอง

หากคุณผู้อ่านประสบปัญหาเกี่ยวกับเรื่องที่อยู่อาศัย หรือสงสัยว่าบ้านของคุณปลูกสร้างได้อย่างถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่ สามารถเขียนจดหมายมาสอบถามได้ที่



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
218/1 ถนนพระรามที่ 6
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

(ชื่อของใจเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร)
หรือ โทร. 0-2299-4360-3 ได้เลยครับ



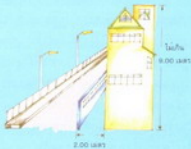
มีสเตอไออา

กรมโยธา พัฒนาทั่วไทย ใส่ใจประชาชน

www.dpt.go.th



โปรดฟังคำเตือนและคำแนะนำจากกรมมิสเตอร์โยธาก่อนนะครับ การที่คุณเจ้าของบ้านจะสร้างรั้ว หรือกำแพงที่สร้างยื่นติดต่อหรือห่างจากถนนสาธารณะน้อยกว่าความสูงของรั้ว ให้ออกสร้างได้สูงไม่เกิน 3.00 เมตร วัดจากระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะนะครับ ส่วนผนังอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสงและระเบียงของอาคาร จะมีการกำหนดระยะห่างจากแนวเขตที่ดินสำหรับอาคารสูงไว้ดังนี้ครับ อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9.00 เมตร ผนังที่มีหน้าต่างประตู ช่องระบายอากาศ ช่องแสงหรือระเบียง ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร แต่ถ้าหากอาคารของคุณมีความสูงเกิน 9.00 เมตร แต่ไม่ถึง 23.00 เมตร ผนังเช่นที่ว่ามี หรือระเบียง ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร



ในกรณีที่จะก่อสร้างให้ผนังอยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าระยะที่กำหนดไว้ข้างต้น ก็สามารถทำได้ แต่ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบและต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 ซม. เว้นแต่จะได้รับขออนุญาตเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่ด้านนั้นยินยอมให้คุณก่อสร้างผนังชิดเขตที่ดินข้างเคียงได้ แต่ทั้งนี้อาคารจะสูงได้ไม่เกิน 15.00 เมตร ครับ

สำหรับเรื่องตาดฟ้าก็มีข้อกำหนดเหมือนกันครับ คือ ถ้าสร้างชิดเขตที่ดินโดยมีระยะน้อยกว่าความที่กำหนด (2.00 เมตร หรือ 3.00 เมตร) ต้องทำผนังทึบสูงจากตาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.8 เมตร และถ้าจะสร้างชิดเขตที่ดินเลข ก็ต้องให้ข้างบ้านยินยอมให้สร้างชิดเขตคยเช่นเดียวกัน ก็อย่าเพิ่งพอใจในการสร้างรั้วกำแพงบ้านนะครับ ที่กฎหมายกำหนดไว้เช่นนี้ก็เพื่อประโยชน์ของเจ้าของที่ดิน เจ้าของบ้านทั้งสี่นะครับ เพราะถ้าคุณก่อสร้างผนัง

อ้อ! อ๊ะ..อ๊ะ คุณกำลังจะสร้างกำแพงติดถนนสาธารณะแบบนี้ คุณทราบไหมครับว่า คุณจะสร้างรั้วหรือกำแพงเนี่ยอย่างไร? จึงจะถูกกฎหมายนะครับ



จนชิดกำแพงแล้วจะเหลือพื้นที่ตรงไหนไว้ให้อากาศได้ถ่ายเท ทำให้ยึดติดเมื่อขีดมากก็ต้องสร้างกำแพงที่ทึบ แสงสว่างก็ส่องไม่ถึง จะเปิดหน้าต่างก็ได้แค่แคบๆ นอกจากนี้ มีสเตอร์โยธาขอซึ่งเรื่องรั้วบ้านเพิ่มเติมด้วยนะครับ รั้วบ้านในส่วนที่ติดกับที่สาธารณะนี้จะรูกเสาที่หลังไม้ได้และถ้าวินั้นล้มพังลง คุณเจ้าของบ้านต้องรับผิดชอบเองนะครับ แล้วคงจะมีคำถามต่อมา แล้วถ้าวรูกึ่งกลางติดกับเพื่อนบ้าน รั้วนั้นล้มลงใครจะรับผิดชอบ เราก็ต้องพิจารณาว่าวันนั้นที่ล้มลงด้วยสาเหตุจากบ้านใดเป็นต้นเหตุแน่ครับ เช่น จากการถมดินเพิ่ม รากของต้นไม้ ผู้ที่เป็นต้นเหตุก็ต้องรับผิดชอบ อย่างไรก็ตามนี่เป็นต้น

หากคุณผู้อ่านประสบปัญหาเกี่ยวกับเรื่องที่อยู่อาศัย หรือสงสัยว่าที่อยู่อาศัยของคุณปลูกสร้างได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย และปลอดภัยหรือไม่ สามารถเขียนจดหมายมาสอบถามได้ที่



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
218/1 ถนนพระรามที่ 6
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

(ชื่อของใจเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร)
หรือโทร. 0-2299-4360-3
เรามีเจ้าหน้าที่คอยรับสายหลายปัญหาของท่านนะครับ



มิสเตอร์โยธา

กรมโยธา พัฒนาทั่วไทย ใส่ใจประชาชน

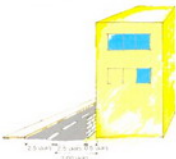
www.dpt.go.th

กระผม อยากจะต่อเติมบ้านใหม่เพื่อใช้เป็นเรือนหอรับเจ้าสาวสุดที่รัก
 ของผม แต่ปัญหาก็คือว่าบ้านผม
 อยู่ติดถนนและก็สวนสาธารณะ
 ด้วย ผมควรจะต่อเติมบ้านยังไงดี
 ให้ถูกต้องกฎหมายต่อกระผมหน่อย
 อะครับมีสเตอร์โยธา.....



ไม่ต้องลงมือไปหรือครับคุณว่าที่เจ้าบ่าว เรื่องนี้ผม
 เตรียมคำตอบมาให้คุณเรียบร้อยแล้วครับ ชังใจๆ คุณก็จะต้องมีเรือน
 หอหรือที่สมบูรณ์แบบแน่นอน ถ้าปฏิบัติตามคำแนะนำของผม
 ครับ ก่อนอื่นเราต้องทำความเข้าใจกับข้อกำหนดกันก่อนว่า การ
 ก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารจะต้องไม่เข้าไป
 ในที่สาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานที่มีอำนาจ
 ดูแลที่สาธารณะนั้นๆ อันนี้ก็หมายความว่าความสูงจะก่อสร้างอะไรก็ตาม
 วกล้ำเข้าไปในพื้นที่สาธารณะไม่ได้ ทั้งนี้ก็เพราะว่าพื้นที่สาธารณะ
 นั้นเป็นพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์ของทุกคนแต่ก็มีข้อยกเว้นนะครับ ถ้า
 สิ่งก่อสร้างนั้นๆ มีประโยชน์ต่อสาธารณะ เช่น ทำกินสาดยื่นออก
 มาในถนนเพื่อไม่ให้คนเดินถนนเปียกฝน เป็นต้น แต่ก็ต้องขออนุญาต
 อนุญาตจากเจ้าพนักงานที่มีอำนาจดูแลที่สาธารณะนั้นๆ ด้วย

ในกรณีที่คุณจะสร้างหรือต่อเติมบ้าน, อาคารของคุณซึ่งมี
 พื้นที่ติดถนนสาธารณะ คุณก็ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ครับ ถ้าถนน
 สาธารณะที่ติดกับที่ของคุณ มีความกว้างไม่เกิน 6.00 เมตร ให้นั้น
 แนวอาคารห่างจากที่กลางถนนสาธารณะนั้นอย่างน้อย 3.00 เมตร
 อย่างตักใจนะครับว่าเราจะเสียพื้นที่ในการปลูกสร้างอาคารไปเยอะ
 พังผมอธิบายก่อน ยกตัวอย่างเช่น ถ้าถนนกว้าง 5.00 เมตร วัด
 จากที่กลางถนนมาถึงเขตที่ดินของคุณได้ 2.5 เมตร เพราะฉะนั้น
 เราจะต้องเว้นระยะจากแนวเขตที่ดินของคุณเพิ่มอีก 0.5 เมตร เท่า
 นั้นเอง เมื่อวัดรวมกันก็จะได้ระยะทาง 3.00 เมตร ตามข้อกำหนด



กำหนดพอดี ส่วนรั้วของเรา
 นั้นให้สร้างชิดตามแนวเขตที่
 ดินได้ครับ ให้นั้นเฉพาะแนว
 อาคารเท่านั้น แต่ถ้าเป็น
 อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือ
 เกิน 8.00 เมตร หองแถว ดึก
 แถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์
 โรงงาน อาคารสาธารณะ

คลังสินค้า ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างสำหรับติดตั้งป้าย ก็มี
 เกณฑ์มาตรฐานต่างหาก คือ ถัดถนนสาธารณะนั้นมีความ

กว้างไม่เกิน 10.00 เมตร ให้นั้นแนวอาคารห่างจากที่กลางถนน
 สาธารณะอย่างน้อย 6.00 เมตร ซึ่งไป แต่ไม่เกิน 20.00 เมตร ให้นั้น
 แนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของ
 ความกว้างถนน ส่วนถนนที่มีความกว้างเกิน 20.00 เมตร ขึ้นไป ใน
 กรณีที่ถนนนั้นกว้างตั้งแต่ 10.00 เมตร ให้นั้นแนวอาคารห่างจาก
 เขตถนนอย่างน้อย 2.00 เมตร ที่นี้คุณว่าที่เจ้าบ่าวท่านนี้ หรือคุณๆ
 ที่มีพื้นที่ใกล้ถนนหรือพื้นที่สาธารณะก็ไม่ต้องลงมืออีกแล้วครับ
 การันแนวอาคารจากถนนสาธารณะเช่นนี้ ก็เพื่อความเป็นระเบียบ
 เรียบร้อยไม่แออัดยังโล่งครับ อีกอย่างบ้านของคุณจะได้อยู่ห่าง
 จากไอเสียต่างๆ ที่เกิดจากรถในถนนอีกด้วย

หากคุณผู้อ่านประสบปัญหาเกี่ยวกับเรื่องที่อยู่อาศัย หรือ
 สงสัยว่า ที่อยู่อาศัยของคุณปลูกสร้างได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย
 และปลอดภัยหรือไม่ สามารถเขียนจดหมายมาสอบถามได้ที



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
 กรมโยธาธิการและผังเมือง
 218/1 ถนนพระรามที่ 6
 เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

(ใช้ช่องทางนี้เกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร)
 หรือ โทร. 0-2299-4360-3 เรามัเจ้าหน้าที
 คอยรับสายคลายปัญหาของท่านนะครับ



มีสเตอร์โยธา

กรมโยธา พัฒนาทั่วไทย ใส่ใจประชาชน
www.dpt.go.th



สวัสดิ์จ้า มิส-สะ-เตอ-โบธา อีซันชื่อ
 เรียม บ้านอีซันอยู่ใกล้คลองนี่ละจะ
 ตอนนี่ลูกหลานก็เบอะเหลือเกินบ้าน
 ไม่พอให้อยู่เลย จะต่อเติมบ้านซัก
 หน่อย แต่ลูกๆ บอกว่าให้เขียน
 จดหมายมาถามพ่อคุณเสียก่อน
 เต็มทำลุ่มสี่ลุ่มห้าแล้วผิดกฎหมาย
 ขึ้นมาแล้วจะยุ่งกันใหญ่ เนี่ย! กลุ้ม
 ใจจนนอนไม่หลับเลยจ้า..

แพม.. สมอยากรู้อิจริง ๆ ว่าคุณเรียมคนนี้ใช้คนที่มิสามชื่อ
 ซวีทหรือเปล่า? ถ้าเป็นอย่างนั้นจริงๆ ผมขอเดาว่า บ้านของคุณคง
 อยู่ติดกับคลองแสนแสบแน่นอนเลขครบ หะ ๆ ล้อเล่นนะครับ ไม่
 อย่างนั้นคุณเรียมจะต้องมีอายุเป็น 100 ปี แน่ ๆ เอาละครับวันนี้ผม
 อาสาไขข้อข้องใจให้เอง คุณเรียมจะได้นอนหลับได้อย่างสบายใจเสีย
 หันะครับ บ้าน หรือ อาคารของคุณที่อยู่ติดแหล่งน้ำสาธารณะที่มี
 ลักษณะเป็นแม่น้ำ คู คลอง ลำรางหรือลำกระโดง ถ้าคุณจะทำก่อสร้าง
 หรือต่อเติมอาคาร คุณก็ต้องปฏิบัติตามนี้ครั้นครั้น ถ้าแม่น้ำ คู
 คลอง ฯลฯ ที่ติดกับของคุณ มีความกว้างน้อยกว่า 10.00 เมตร
 ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3.00
 เมตร ครับ แต่ถ้าแม่น้ำ คู คลอง ฯลฯ นั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10.00
 เมตร ขึ้นไป จะต้องร่นแนวอาคารให้มากกว่าขึ้นไปอีก คือ ห่างจาก
 เขตแหล่งน้ำไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ส่วนในกรณีที่คุณมีที่ติดกับแหล่ง
 น้ำสาธารณะขนาดใหญ่นั้น อย่างเช่น บึง ทะเลสาบ หรือ ทะเล จะต้อง
 ร่นแนวอาคารห่างจากแหล่งน้ำนั้นไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร แต่ระยะ
 ถอยร่นที่กล่าวมาทั้งหมดนี้ จะยกเว้นสำหรับสะพาน เชื้อเพลิง รั้ว ท่อ
 ระบายน้ำ ทำเรือ ป้าย อุตุเรือ หรือ ที่วางสำหรับจอดรถวอเตอร์ไมตอง
 ถอยร่นก็ได้เช่นกัน



คงพอเข้าใจแล้วใช่ไหมครับคุณเรียม จริง ๆ เหตุผลก็เพื่อ
 คุณ ๆ อยู่อาศัยทั้งนั้นแหละครับ เพราะแหล่งน้ำนั้น อาจจะมีการ
 กัดเซาะตลิ่งให้พังลงไปเรื่อยๆ ได้ ดังนั้น ถ้าเราสร้างบ้านติดแม่น้ำ
 ลำคลองมากเกินไป อาจจะมีปัญหาได้ และอีกประการที่ป้องกันการ
 ทิ้งน้ำเสียลงไปยังแหล่งน้ำสาธารณะโดยตรง ทำให้แหล่งน้ำสกปรก
 เป็นผลเสียกับส่วนรวมด้วยนะครับ

หากคุณผู้อ่านประสบปัญหาเกี่ยวกับเรื่องที่อยู่อาศัย หรือ
 สงสัยว่าที่อยู่อาศัยของคุณปลูกสร้างได้อย่างถูกต้องตามกฎหมายและ
 ปลอดภัยหรือไม่ สามารถเขียนจดหมายมาสอบถามได้ที่



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
 กรมโยธาธิการและผังเมือง
 218/1 ถนนพระรามที่ 6
 เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

(ใช้ข้อข้องใจเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร)
 หรือ โทร. 0-2299-4360-3
 เราเป็นเจ้าของที่คอยรับสายคลายปัญหา
 ของท่านนะครับ



มิตรต่อโยธา

กรมโยธา พัฒนาหัวใจไทย ใส่ใจประชาชน

www.dpt.go.th

แม่ : เมื่อแม่จากไปแล้ว แม่ยกบ้านนี้ให้ลูกโตนะ ส่วนลูกเล็กก็ปลูกตึกใหม่ในที่ดินเราที่เหลือนี้แหละ ปลูกติดชิดกันไปเลยนะลูกใช้ผนังเดียวกันจะได้ประหยัดวัสดุก่อสร้างใจลูกแม่มาก่อน... ฮี

มิสเตอร์โยธา : เตี้ยมาก่อนครับคุณแม่ยังตายไม่ได้นะครับ ที่จะให้ปลูกตึกใหม่ผนังติดกับหลังเก่าบนที่ดินเดียวกันนั้นไม่ได้ครับ ผิดกฎหมายเด้อ.....ครับ

การก่อสร้างอาคารใกล้อาคารอื่นใดในที่ดินเจ้าของเดียวกัน พื้นที่หนึ่งของอาคารสำหรับอาคารสูงไม่เกิน 9.00 เมตร ต้องมีระยะห่างจากอาคารอื่นไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร และสำหรับอาคาร



ที่สูงเกิน 9.00 เมตร แต่ไม่ถึง 23.00 เมตร ต้องห่างจากอาคารอื่นไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ที่กำหนดเช่นนี้เพื่อต่อไปในอนาคต หากต้องการแบ่งแยกที่ดินก็จะได้แบ่งกันคนละครึ่ง คือ บ้านลูกโตก็ห่างจากเขตที่ดิน (ที่แบ่งกันใหม่) 2.00 เมตร (หรือ 3.00 เมตร) เท่ากับบ้านลูกเล็ก ก็ยุติธรรมดี

ถ้าในกรณีนี้ก่อสร้างอาคารในบริเวณข้างตึกแถวหรือห้องแถวที่มีจำนวนรวมกันตั้งแต่สี่คูหาหรือมีความยาวรวมกันไม่ได้ตั้งแต่ 40.00 เมตร ขึ้นไป ห้องแถวหรือตึกแถวที่จะสร้างขึ้น



ต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิม ไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร

เมื่อทราบ

ดังนั้นแล้ว ก็วางแผนที่จะปลูกสร้างบ้านใหม่ ตึกใหม่ ให้สิคะครับ จะได้ถูกต้องตามกฎหมายกำหนด คุณแม่จะได้จากไป



อย่างตาหลับใจครับ อย่าประหยัสนักเลย เตี้ยจะเข้าชายเสียหน่อย เสียชากเสียมากเสียง่าย ต้องมารื้อกันให้ลำบากลำบาก ออกแบบและก่อสร้างให้ถูกต้องกฎหมายเพื่อความปลอดภัยทั้งคนอยู่ สุขใจทั้งคนอาศัย ตลอดจนเพื่อนบ้านข้างเคียงดีกว่านะครับ

หากคุณผู้อ่านประสบปัญหาเกี่ยวกับเรื่องที่อยู่อาศัย หรือสงสัยว่าที่อยู่อาศัยของคุณปลูกสร้างได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย และปลอดภัยหรือไม่ ? สามารถเขียนจดหมายมาสอบถามได้ที่

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
218/1 ถนนพระรามที่ 6
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

(โซ่อีเมลที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายควบคุมอาคาร) หรือ โทร. 0-2299-4360-3 เรามักเจ้าหน้าที่คอยรับสายคลายปัญหาของท่านะครับ



มิสเตอร์โยธา

กรมโยธา พัฒนาทั่วไทย ใส่ใจประชาชน
www.dpt.go.th



อาคารหลังนี้มีปัญหาใจครับ เพราะถูกเจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งให้ปิดอาคารไว้ก่อน ด้วยเรื่องจากต้องทำการปรับปรุงแก้ไข เห็นแล้วว่าถ้าปล่อยไว้อาจเกิดเหตุอาคารทรุดตัวหรือถึงขั้นถล่มลงมาได้ เพราะกรณีอาคารหลังนี้เคยเกิดเหตุเพลิงไหม้มาก่อน ต้องทำการแก้ไขปรับปรุงเสียก่อนครับ

ในกรณีที่อาคารของคุณมีคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ให้หยุดครอบครองอาคารดำเนินการแก้ไข เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะให้นายช่างเป็นผู้ตรวจสอบการใช้อาคารหรือระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยแล้วรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ ซึ่งในรายงานต้องประกอบด้วยผลการตรวจสอบอาคาร สภาพ



ปัญหาของอาคารที่จำเป็นต้องแก้ไขเป็นอันตราดต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกายหรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย ก่อให้เกิดเหตุร้ายกาจ กระทั่งกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตลอดจนระยะเวลาในการให้หยุดครอบครองได้มีเวลาแก้ไข หากนายช่างตรวจสอบพบว่าอาคารมีสภาพการใช้หรือระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยอาจเกิดอันตรายต่อชีวิตและร่างกาย จำเป็นต้องดำเนินการเพื่อบรรเทาเหตุโดยเร่งด่วน ให้นายช่างรับรายงานเหตุดังกล่าว และวิธีที่จะต้องดำเนินการให้เจ้า-

คุณमितเตอร์โยธาครับ ทำไมที่นี้ถึงต้องล้อมรั้วแล้วติดป้าย เขตอันตราย ห้ามเข้า ด้วยล่ะครับ ยอยากทราบ จิงเลย

พนักงานท้องถิ่นทราบ

โดยเร็ว และหากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่า เป็นการผิดกฎหมายไม่อาจรอช้าได้ โทเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้หยุดครอบครองดำเนินการแก้ไข เพื่อบรรเทาเหตุภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดและหากมีความจำเป็นอาจสั่งห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้



ครอบครองอาคารใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้อาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนไว้ก่อนจนกว่าจะมีการแก้ไขเพื่อบรรเทาเหตุได้

ผมขอเสริมเรื่องของบันไดหนีไฟด้วยครับว่า อาคารที่มีความสูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไป ต้องติดตั้งบันไดหนีไฟที่ไม่ใช่บันไดแนวตั้ง เพิ่มจากบันไดหลักให้เหมาะสมกับพื้นที่ของอาคารในแต่ละชั้น โดยต้องยื่นแบบให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาให้ความเห็นชอบเสียก่อนแต่จะไม่ถือว่าเป็นการตัดแปลงอาคาร ทั้งนี้ประชาชนเพื่อให้อาคารปลอดภัยบุคคลในอาคารออกนอกอาคารได้ภายใน 1 ชม. ขณะเกิดเหตุฉุกเฉิน

หากคุณผู้อ่านประสบปัญหาหรือไม่ได้รับความเป็นธรรมจากเจ้าหน้าที่ของรัฐเกี่ยวกับเรื่องที่อยู่อาศัย บ้านของคุณปลูกสร้างได้ถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่ เขียนจดหมายมาสอบถามได้ที่



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

กรมโยธาธิการและผังเมือง

218/1 ถนนพระรามที่ 6

เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

(ชื่อของใจเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร)

หรือ โทร. 0-2299-4360-3 ได้เลยครับ



मितเตอร์โยธา

กรมโยธา พัฒนาทั่วไทย ไล่ใจประชาชน

www.dpt.go.th

เจ้าพนักงานท้องถิ่น: อาคารของคุณมีการทรุดตัว ซึ่งอาจจะเกิดอันตรายได้ต่อผู้อยู่อาศัย คุณต้องทำการแก้ไขปรับปรุงอาคารนะครับ

อาแปะ : โอ...หยา...ซีลีย์ว้าห่า

อาม่า : อ้าวบอกเลี้ยวอย่าไปลดจำนวนวัสดุก่อสร้างเลย...นา

นี่ก็เป็นกรณีศึกษาได้อีกหรือนะครับ การประทุษร้ายวัสดุก่อสร้างไม่ควรอย่างยิ่งเลยครับ ไม่คุ้มกันหรอกอยู่ ไปเกิดการทรุดตัวของอาคารมาก ๆ จะตกลงมาทับกับแก๊สซีลิ่งระนาว จะมานั่งเสียดายว่า ควรจะปฏิบัติตามวิศวกรผู้ออกแบบโครงสร้างของอาคารจะปลอดภัยกว่าที่จะมากำหนดเองและได้ไม่คุ้มเสีย ควรนี่ก็จะได้รับคำสั่งให้แก้ไขปรับปรุงหรืออาจถึงขั้นรื้อถอนจากเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นก็ได้แหละครับ

วันหนึ่ง สมมีสเลอริโออาจจะแนะนำให้รู้จักกับเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นว่าเค้าน่าสนใจมีอำนาจหน้าที่อะไรกันบ้าง โนกรณีที่อาคารของคุณมีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพชีวิต ร่างกายหรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย ก่อให้เกิดเหตุรำคาญ กระแทกกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น พื้นทรุด ปูนฉาบแตกกร้าว อาคารเอียง กองเก็บขยะหรือมีน้ำเสีย สิ่งปฏิกูลส่งกลิ่นเหม็นผิดลักษณะ เก็บแก๊สสูงตม ดอกไม้ไฟ โดยไม่ถูกต้องและไม่ปลอดภัย เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการแก้ไขตามกฎหมายใช้บังคับ อยู่ในวันที่ได้รับอนุญาตหรือในวาระแจ้งให้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด แต่ไม่ต้องตกใจนะครับคงไม่โหดร้ายถึงขั้นนี้ต้องทำให้เสร็จวันหนึ่งนี่ ระยะเวลาการแก้ไขต้องอยู่บนเหตุผลอันสมควร

และตามสภาพของปัญหาแต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน ซึ่งสามารถขยายเวลาออกไปได้นะครับ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสั่งให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารนั้นแก้ไขตามกฎหมายแพรว เทคนิบัญญัติ ข้อบัญญัติฯ กฏ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งที่ได้ ออกโดยอาศัยอำนาจ



ตามกฎหมายควบคุมอาคาร แต่ไม่ต้องกลัวว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกคำสั่งสะเปะสะปะนะครับ

เพราะกฎหมายกำหนดว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถออกคำสั่งให้ผู้ครอบครองอาคารต้องดำเนินการแก้ไข ปรับปรุงเคลื่อนย้าย เฉพาะเท่าที่จะกระทำได้ตามความจำเป็นและให้ความเป็นธรรมแก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารให้แล้วเสร็จตามระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด แต่ไม่น้อยกว่า 30 วัน หรือขยายเวลาได้ตามเห็นสมควร

ถึงอย่างไรก็ตาม อยากรู้อะไรอีกและผ่านคำสั่งกันแล้วนะครับ เจ้าพนักงานท้องถิ่นเค้าก็ทำตามหน้าที่ ที่สำคัญยิ่งเห็นแล้วว่าอาคารนั้นอยู่ในสภาวะอันตรายต่อผู้อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อม เพราะกรณีที่ไม่เชื่อฟังข้อยึดเวลาต่อกันไป ก็มีโทษถึงความเสียหายแล้วเมื่อเร็ว ๆ นี้ที่ผ่านมา อาคารถล่มลงมาทำให้บาดเจ็บล้มตายกัน ศูนย์เสียวถึงชีวิตและทรัพย์สิน ไม่คุ้มกันจริงๆ **ปฏิบัติตามกฎหมายสำนึกผิดเพื่อชีวิตที่ปลอดภัยนะครับ**

หากคุณผู้อ่านประสบปัญหาเกี่ยวกับเรื่องที่อยู่อาศัย หรือสงสัยว่าบ้านของคุณปลูกสร้างโดยถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่สามารถเขียนจดหมายมาสอบถามได้



สำนักควบคุมและตรวจสออาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
218/1 ถนนพระรามที่ 6
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

(ใช้ชื่อของใจเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร)
หรือ โทร. 0-2299-4360-3

พวกเราจะคอยรับสายคลายปัญหาให้คุณนะครับ



มิตรอาสา

กรมโยธา พัฒนาทั่วไทย ใส่ใจประชาชน

www.dpt.go.th





ชาวบ้าน 1 : โอ๊ย! อือ...ไฟไหม้ได้ยังไงเนี่ย
ไม่รู้เรื่องเลย ฉันมารู้ตัวอีกทีก็
ได้ยินคนตะโกนกันโหวกเหวก
ว่าไฟไหม้ เลยสะดุ้งตื่นคว่ำผ้า
ขาม้าได้ ก็วิ่งหนีเอาชีวิตรอด
มาเนี่ยแหละ...

ชาวบ้าน 2 : โอ๊ะ! แสดงว่าแกไม่ใส่อะไรนอนเลยหรอ นี่ฉันก็ไม่ได้อิน
เสียงอะไรเตือนเลยนะ มารู้อีกทีอีกทีไฟก็ไหม้จะถึงตัว
แล้วโอ๊ย...หมดกัน หมดตัว อือ....

เหตุการณ์ในครั้งนี้ก็อาจจะไม่เกิดความเสียหายได้มาก
ขนาดนี้ ถ้ามีสิ่งใดที่จะสามารถเตือนให้ผู้อยู่อาศัยได้ทราบก่อนเพื่อ
ที่จะได้ช่วยกันดับไฟก่อนที่เพลิงยังไม่ลุกลามไปใหญ่โต มีสโมคเตอร์
โซอาที่กำลังหาความถึง **สัญญาณเตือนเพลิงไหม้** ครับ

การติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยในอาคารที่พักอาศัยประเภท
ต่างๆ โดยเฉพาะในอาคารสูงและอาคารหลังเดียวกันมีพื้นที่รวมกัน
ทุกชั้นเกิน 2,000 ตร.ม. อาทิเช่น ในห้างสรรพสินค้า โรงแรม สถาน
พยาบาล สถานศึกษา ท่าอากาศยาน อาคารจอดรถอาคารที่อยู่
อาศัยรวมที่มีตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป จำเป็นต้องมีระบบสัญญาณเตือน
เพลิงไหม้ทุกชั้น แต่ถ้าเป็นห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว และบ้านแฝด
ที่มีความสูงเกิน 2 ชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ติดตั้ง
อยู่ในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกชุดฯ ในส่วนของตัวอุปกรณ์นั้น
อย่างน้อยต้องประกอบด้วย



1. อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อใหหน้ไฟ
สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้
คนที่อยู่ในอาคารได้ยินอย่างทั่วถึง

2. อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งในระบบ
อัคคีไฟและระบบที่แจ้งเหตุด้วยมือ



ถ้าคุณผู้อ่านจะลงมือไปส่งเขตตามอาคาร
สูงๆ บางที่จะมีตัวจับควันหรือ
ความร่อนที่ผิดปกติ เรียกว่า
Detector เมื่อเกิดมีเพลิงไหม้ขึ้น

อุปกรณ์ตัวนี้จะทำงานโดยอัตโนมัติให้ **Alarm** เป็นตัวส่งสัญญาณ
เตือนในลักษณะของแสงและเสียง อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้น
เกิน 2,000 ตร.ม. ในแต่ละชั้นจะต้องมีป้ายบอกขึ้นและทางหนีไฟ
กำหนดให้ตัวอักษรต้องมีขนาดความสูงไม่น้อยกว่า 10 ซม. หรือ
สัญญาณที่อยู่ในตำแหน่งระดับสายตา มีแสงสว่างและระบบไฟฟ้า
ฉุกเฉินที่มองเห็นได้อย่างชัดเจน นี่ก็เป็นเพียงบางส่วนในมาตรการ
ของความปลอดภัยที่กรมโยธาธิการและผังเมืองกำหนดไว้ เพราะ
เหตุการณ์และความเสียหายเช่นนี้ มีสโมคเตอร์โซอาไม่อาจให้เกิด
ขึ้นกับคุณ หากเราเตรียมตัวแต่เนิ่นๆ ตั้งสติให้ดี เราจะสามารถที่จะแก้
ไขสถานการณ์ได้เนะครับ

หากคุณผู้อ่านประสบปัญหาเกี่ยวกับเรื่องที่อยู่อาศัย หรือ
สงสัยว่าที่อยู่อาศัยของคุณปลูกสร้างได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย
และปลอดภัยหรือไม่ สามารถเขียนจดหมายมาสอบถามได้ที่



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
218/1 ถนนพหลโยธิน 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

(ใช้ชื่อของใจเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร)
หรือ โทร. 0-2299-4360-3
เรามีเจ้าหน้าที่คอยรับสายคลายปัญหา
ของท่านนะครับ



มีสเตอร์โซอา

กรมโยธา พัฒนาทั่วไทย ใจใจประชาชน

www.dpt.go.th

ว้าย!! กร๊าด ช่วยด้วย ไฟไหม้...หนีเร็ว ทำไมมิดจังเลย
เราจะหนีไปทางไหนล่ะเนี่ย!! ทางหนีไฟอยู่ที่ไหน
อ้อ!! มิดจังเลย ว้าย!! ไครม แหะ...

มิสเตอร์โอบา : เมื่อไฟสว่างขึ้นก็จะพบภาพ
เช่นนี้

เมื่อเกิดเพลิงไหม้ในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ สิ่งที่ต้องทำงานโดยอัตโนมัติ หลังจากกระแสไฟฟ้าภายในตึกถูกตัดแล้ว คือ ระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรอง กรณีฉุกเฉิน ระบบไฟที่ว่านี้ต้องเปิดอัตโนมัติ เมื่อระบบไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน



อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษเป็นอาคารที่มีคนเข้าไปใช้บ่อยเป็นจำนวนมาก นี่จำเป็นอย่างหนึ่งที่ต้องมีระบบไฟฟ้าสำรองในกรณีเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน

สำหรับเครื่องหมายแสดงทางออกฉุกเฉินบริเวณส่วนต่างๆ ของอาคารที่สำคัญๆ เช่น บันได บันไดหนีไฟ ห้องโถงและทางเดิน ห้อง ICU

สำหรับระบบต่างๆ เช่น ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ลิฟท์ดับเพลิง เครื่องสูบน้ำ ฯลฯ ทั้งนี้ทั้งนั้นระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองจะต้องจ่ายไฟได้เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง ตลอดเวลาที่ใช้งาน สำหรับลิฟท์ดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง ห้อง ICU ระบบสื่อสารเพื่อความปลอดภัยของสาธารณะ ตลอดจนกระบวนการผลิตทางอุตสาหกรรม ที่จะทำให้เกิดอันตรายต่อชีวิตและสุขภาพอนามัยได้ เรื่องไฟไหม้ ไฟฟ้าดับเนี่ย ! เป็นเรื่องอันตรายใกล้ตัวจริงๆ นะครับ อย่าเสี่ยงชีวิตเชียะ

นอกจากนี้ มิสเตอร์โอบาอยากจะบอกว่าให้ดูๆ ไปสังเกตดูนะครีว้า ความตึกใหญ่ในอาคารสูงต้องมีลิฟท์ดับเพลิงนะครีว้า หลายคนคงสงสัยว่าลิฟท์ดับเพลิงหน้าตาเป็นยังไง ก็ลิฟท์ธรรมดาที่เราใช้กันตามปกติหรือลิฟท์ขนส่งสินค้าในห้างครับ ลิฟท์ประเภทนี้จะใช้กระแสไฟที่ต่อตรงจากแผงสวิทช์ประธาน (แผงควบคุมไฟในอาคารทั้งหมด) เป็นวงจรที่แยกเป็นอิสระจาก



วงจรทั่วไปวงจรไฟฟ้าสำรองสำหรับลิฟท์ดับเพลิงนี้ต้องมีการป้องกันอันตรายจากเพลิงไหม้

อย่างดีด้วย ลิฟท์ประเภทนี้ยามปกติก็สามารถใช้เป็นลิฟท์โดยสารได้ก็ถือว่าหูชินวัน โอบะโอบะมันได้ทั้งยามฉุกเฉินและปกติ ที่ว่ายามฉุกเฉินใช้ไม่ได้ ก็เพราะใช้กระแสไฟจากเครื่องกำเนิดไฟฟ้าด้วยเครื่อง



ปั่นไฟนั่นเอง เพื่อให้เจ้าหน้าที่ดับเพลิงเข้าไปช่วยเหลือผู้ประสบภัยได้ใจครับ

เห็นไหมครีว้าการเตรียมการวางแผนและทางหนีที่ไโดยามฉุกเฉินไว เป็นเรื่องที่จะเกิดความปลอดภัยสูงสุดที่สุดละได้ แต่ก็ต้องรวมถึงความไม่ประมาทด้วยนะครีว้า เหตุจะได้อันตรายเกิด

ไม่มีคนเสียชีวิตและบาดเจ็บนั้นแหละครับ เป็นเป้าหมายที่ทางกรมโยธาธิการและผังเมือง หรืออย่างอื่นว่าเหตุร้ายต่างๆ จะไม่เกิดกับคุณผู้อ่านทุกท่านนะครีว้า

หากคุณผู้อ่านประสบปัญหาเกี่ยวกับเรื่องที่อยู่อาศัย หรือสงสัยว่าที่อยู่อาศัยของคุณปลูกสร้างได้อย่างถูกต้องตามกฎหมายและปลอดภัยหรือไม่? เชิญจดหมายมาสอบถามได้ที่



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
218/1 ถนนพระรามที่ 6
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

(ใช้ช่องทางนี้เกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร)
หรือ โทร. 0-2299-4360-3 เรามั้เจ้าหน้าที่คอยรับสายคลายปัญหาของท่านนะครีว้า



มิสเตอร์โอบา

กรมโยธา พัฒนาทั่วไทย ใส่ใจประชาชน

www.dpt.go.th

โจรปล้นลิบครั้งไม่เท่ากับไฟไหม้ครั้งเดียว



มิสเตอร์โยธา เห็นด้วยกับภาณินันท์จริงๆ นะครับ สาเหตุของการเกิดเพลิงไหม้บางครั้งเกิดจากแก๊สบูร์กตัวเดียวไฟฟ้าลัดวงจร แก๊สรั่ว แล้วคุณก็เห็นแล้วล่ะว่าเพลิงไหม้ ณ จุดนั้น แต่คุณทำอะไรไม่ถูก ตกใจ ไม่รู้ว่าจะควบคุมเพลิงอย่างไรหนีดีกว่า ทำให้เพลิงในจุดเล็กๆ กลายเป็นไฟไหม้บ้านทั้งหลัง ผมกำลังจะบอกว่าถ้าคุณมีเครื่องดับเพลิงติดตั้งอยู่ทุกบ้านคุณเชื่อมั่นดับเพลิงนั้นเสียก่อน ความเสียหายจะลดลงน้อยลงใจครับ

ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว และบ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถืออย่างน้อยหนึ่ง

คูหาละ 1 เครื่อง ถ้าเป็นอาคารอื่นที่มีพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตร.ม. ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงชั้นละไม่น้อยกว่า 1 เครื่อง ทุกกระชั้นไม่เกิน 45.00 เมตร การติดตั้งเครื่องดับเพลิงในส่วนบนสุดของตัวเครื่องให้



สูงจากระดับที่อาคารไม่เกิน 1.50 เมตร และต้องเป็นที่

ที่มีแสงสว่างพอที่จะอ่านคำแนะนำได้ชัดเจนสามารถนำเครื่องไปใช้งานได้อย่างสะดวกในส่วนของประเภทชนิดและขนาดของเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ ดังตารางต่อไปนี้

ชนิดหรือประเภทของอาคาร	ชนิดของเครื่องดับเพลิง	ขนาดบรรจุไม่น้อยกว่า
1. ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถวและบ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น	1. น้ำยัดความดัน	10 ลิตร
	2. กรด-โซดา	10 ลิตร
	3. โฟมเคมี	10 ลิตร
	4. ก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์	3 กิโลกรัม
	5. ผงเคมีแห้ง	3 กิโลกรัม
2. อาคารอื่นๆ	1. โฟมเคมี	10 ลิตร
	2. ก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์	4 กิโลกรัม
	3. ผงเคมีแห้ง	4 กิโลกรัม

ประเภทที่สำคัญที่สุดต้องหมั่นตรวจตราสภาพของเครื่องดับเพลิงอยู่เสมอเพราะมีฉันทัน พอถึงเวลาใช้งานจริงใช้ไม่ได้ ก็เปรียบเสมือนจุนเส็กมีตาบคมในฝักแต่ชักไม่ออก อย่างนี้พอจะออกกรกับเพลิงคงจะแย่งๆ อะไรก็ยังไม่หาที่มีเครื่องดับเพลิงอยู่กับบ้านแค่ต้นไซ้ไม่เพียงพอคำแนะนำและคู่มือมีนะครับอ่านดูแล้วก็ต้องลองสาธิตดูด้วย การหาซื้อและนำมาติดตั้งเองก็ไม่ยุ่งยาก มีชายทั่วไปมาทางสรรพสินค้า ร้านขายอุปกรณ์เกี่ยวกับบ้าน มีไว้เป็นเหมือนตู้ยาสามัญประจำบ้านไว้ปฐมพยาบาลเพลิงเบื้องต้นดีกว่านะครับ

หากคุณผู้อ่านประสบปัญหาเกี่ยวกับเรื่องที่อยู่อาศัย หรือสงสัยว่าที่อยู่อาศัยของคุณปลูกสร้างไม่ถูกต้องตามกฎหมายและปลอดภัยหรือไม่ สามารถเขียนจดหมายมาสอบถามได้ที่



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

กรมโยธาธิการและผังเมือง

218/1 ถนนพระรามที่ 6

เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

(ใช้ข้อข้องใจเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร)

หรือ โทร. 0-2299-4360-3

เรามีเจ้าหน้าที่คอยรับสายหลายปัญหา

ของท่านนะครับ



มิสเตอร์โยธา

กรมโยธา พัฒนาทั่วไทย ใต้ประชาชน

www.dpt.go.th

ช่วยด้วยจ้า! ไฟไหม้..... ไฟไหม้ ฉันทัดอยู่ชั้น 8 นี้...ทำยังไงดี ฉันท จะกระโดดก็กลัว โอ๊ย! ทำทางจะศพ ไม่สวยแน่ ทำไงดี..ฮือ...ฮือ.... ช่วยด้วย!

ถ้าเกิดเหตุการณ์เช่นนี้กับคุณ แล้วคุณจะทำอย่างไรดีครับ? หมอมีสเตอร์โฮธา ขอแนะนำว่าอันดับแรกคุณต้องตั้งสติให้ดีถึงคุณพระคุณเจ้าก่อน (แห่ม! ก็ศาสนาเป็นสิ่งยึดเหนี่ยวด้านจิตใจนะครับ) เพราะถ้ากำลังใจดี สติมาปัญญาเกิด ถ้าเช่นนั้นวันนี้เรามาศึกษากันว่า ทางหนีไฟ บ้านไหนไฟภายในอาคาร แบบไหนที่สร้างถูกกฎหมายและปลอดภัย สำหรับชีวิตของผู้ที่อาศัยอยู่ในอาคารสูงครับ

เมื่อคุณตั้งสติได้แล้ว ลองหาป้ายบอกทางหนีไฟที่อยู่ภายในอาคาร (บางประเภท) ซึ่งต้องเห็นอย่างชัดเจนทั้งด้านในและด้านนอกของบันไดหนีไฟทุกชั้น เพราะจะช่วยให้คุณทราบว่า คุณอยู่ที่ชั้นไหนแล้ว เพื่อพยายามลงมาสู่ชั้นล่างเพราะมีทางออกสู่ภายนอก โดยทางออกประตูหนีไฟจะต้องเป็นชนิดที่ผลักออกสู่ด้านนอกเท่านั้น คราวนี้เราจะมาลงลึกถึงเรื่องรายละเอียดกันนะครับ เริ่มตั้งแต่บันไดหนีไฟภายในอาคารสำหรับอาคารที่มีความสูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปหรือเป็นอาคารสูงสามชั้น และมีลาดทำหนี้อันที่สามที่มีพื้นที่เกิน 16 ตร.ม. จะต้องมีความกว้างสุทธิอย่างน้อยกว่า 80 ซม. มีผนังหีบถอบสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟกันโดยรอบ เช่น ผนังคอนกรีตเสริมเหล็กหรืออิฐทนไฟ เพื่อกันไม่ให้เปลวไฟ ควันไฟกระจายเข้า

ไปในช่องบันไดหนีไฟ จะเว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ ที่ต้องมีอากาศถ่ายเทจากภายนอกอาคาร โดยแค่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศเปิดสู่ภายนอกอาคารได้ มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตร.ม. และต้องมีแสงสว่างเพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน (ใช้เป็นการระบุไฟฉุกเฉิน) ในส่วนของประตูหนีไฟนั้น ต้องทำด้วยวัสดุทนไฟที่มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 ซม. สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร ทำเป็นบานประตูชนิดผลักออกสู่ภายนอก เพื่อให้สะดวกในการวิ่งหนีไฟ และตามธรรมชาติเราจะถนัดที่จะใช้มือผลักประตูออก ที่บานพับด้านบนของประตูต้องติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้ประตูปิดเองได้ และต้องสามารถเปิดประตูออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา โดยที่ไม่มีธรณีหรือขอบกั้น และสิ่งใดมากีดขวางทางทั้งด้านในและด้านนอกประตูเด็ดขาด เพียงเท่านี้คุณอาจจะคิดว่าไม่จำเป็นที่ต้องไปเสียใจอะไรกับเรื่อง



บันไดหนีไฟ และประตูหนีไฟภายในอาคาร เพราะฉันทสามารถใช้สีฟท์บันไดเลื่อนก็ได้สะดวกรวดเร็วทันใจแม้แต่เฮลิคอปเตอร์ขึ้นลงแล้ว มีสเตอร์โฮธา ขอเตือนห้าม เชื้อควันชีวิต เชื้อหวัดครับ ขณะเกิดเพลิงไหม้ ห้ามคุณใช้ลิฟท์ บันได

เลื่อน แม้กระทั่งบันไดภายในอาคาร เนื่องจากลิฟท์และบันไดเหล่านี้ไม่สามารถป้องกันควันไฟและเปลวไฟได้ คุณอาจจะสาละวัควันไฟเสียชีวิตโดนแสบ และประตูหนีไฟก็ต้องเปิดอยู่ตลอดเวลาเพราะส่วนใหญ่หมกหมักเอาไว้ เราจะใช้บันไดหนีไฟเป็นบันไดขึ้นลงขึ้นหรือสองชั้นแต่คราวนี้เรามากี่ก็ยกเปิดประตู ก็เปิดประตูค้างเอาไว้ด้วยวิธีต่างๆ นานา เช่น เอาเก้าอี้กั้นหนีขึ้นไปกันประตูไว้ไง อย่างนี้อันตรายนะครับ เวลาเกิดไฟไหม้ควันไฟก็จะพุ่ง



ไปหาช่องบันไดหนีไฟ คราวนี้ช่องบันไดก็จะกลายเป็นปล่องควันที่ควรจะต้องกักไว้ที่สุดกลายเป็นที่อันตรายที่สุดไปเลย

คราวนี้คงจะพอทราบถึงวิธีการ ตลอดจนส่วนประกอบของการก่อสร้าง วัสดุที่สร้างความปลอดภัยให้กับคุณ รวมทั้งท่านเจ้าของอาคารด้วยว่า คุณได้ก่อสร้างได้ถูกต้องตามที่กฎหมายควบคุมอาคารได้กำหนดไว้หรือไม่ จะได้ออกเกิดความปลอดภัยทั้งคนอยู่ สุขใจทั้งคนอาศัย ถูกกฎหมายทั้งคนสร้าง ด้วยนะครับ

หากคุณผู้อ่านประสบปัญหาเกี่ยวกับเรื่องที่อยู่อาศัย หรือสงสัยว่าที่อยู่อาศัยของคุณปลูกสร้างได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย และปลอดภัยหรือไม่ สามารถเขียนจดหมายมาสอบถามได้ที่



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง 218/1 ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

(ขอชี้ช่องใจเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร) หรือ โทร. 0-2299-4360-3 แฟกซ์เจ้าหน้าที่ช่วยตอบปัญหาของท่านนะครับ



มีสเตอร์โฮธา



**คุณมิสเตอร์โยธาครับ ผมอยู่อาคารนี้มานานแล้ว
ลองสำรวจดู ทำไมที่นี่ไม่มีบันไดหนีไฟ เหมือน
อพาร์ทเมนต์ของเพื่อนผม เอ...อย่างนี้ถือว่าหอพัก
ที่ผมอยู่มีข้อบกพร่องและผิดกฎหมายควบคุม
อาคารรึเปล่าครับ? คือถ้าไม่ปลอดภัย ผมจะได้
หาที่อยู่ใหม่ดีไหมครับ..**

เดี่ยวก่อนครับใจเย็นๆ อย่าเพิ่งรีบเก็บข้าวของย้ายที่อยู่
คุณลองพิจารณาดูว่า อาคารที่คุณอาศัยอยู่มีความสูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไป
หรือเป็นอาคารสูงสามชั้นและมีลาดทางหนีขึ้นที่สามที่มีพื้นที่
เกิน 16.00 ตร.ม. ต้องมีบันไดหนีไฟอย่างน้อย 1 แห่ง บันไดหนี
ไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ เช่น เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก และมีทาง
เดินเพื่อไปยังบันไดหนีไฟ โดยปราศจากสิ่งกีดขวางใดๆ นะครับ

อันนี้ผมขอเตือนด้วยความหวังดี บางครั้งผมออกพื้นที่ไปสำรวจ
ตามอาคารสูง สิ่งที่คุณถามคือ มีการวางสิ่งของเหลือใช้อย่างกระ
ระกะไว้ที่บริเวณทางเดินที่
ใช้มาหนีไปยังประตูหนีไฟ ผม
เข้าใจจนคิดว่าคุณพยายาม
ใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูง
สุด แต่นั่นเป็นสิ่งที่คุณทำ
ผิดต่อชีวิตอย่างมหันต์เลย
นะครับ เพราะเมื่อเวลาเกิด
เพลิงไหม้ ของเหลือใช้พวก
นี้แหละที่จะทำให้เกิด



ขวางในการหนีไฟ และเป็นอาจเชื้อเพลิงอย่างดีเลยครับ

คราวนี้มาถึงเรื่องขนาดของบันไดหนีไฟ สำหรับอาคารที่
มีความสูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปแต่ไม่เกิน 23.00 เมตร หรือเป็นอาคาร
สูงสามชั้นและมีลาดทางหนีขึ้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน 16 ตร.ม.
กฎหมายกำหนดให้จะต้องมีความกว้างสุทธิของบันไดหนีไฟอย่าง
น้อย 60 ซม. (อย่าอ่านจนตัวกว้างเกิน 60 ซม. นะครับ) อีก
ประการที่สำคัญคือ หนึ่งส่วนที่บันไดหนีไฟขาดผ่านต้องห่างจาก
วัสดุอาคารที่ทนไฟ อาคารนี้ที่บันไดทอดไปไม่ถึงชั้นล่างของอาคาร
เจ้าของตึกต้องทำบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยึดลงมาถึงพื้น
ชั้นล่างได้ด้วย อีกเรื่องที่ต้องคำนึงถึงคือความลาดชันของบันได
ต้องน้อยกว่า 60 องศา คุณคงไม่ต้องเอาไม้ฉากไปตั้งหาวัดหอก
นะครับ แต่เราก็ลองข้อมูวตรงบันไดหนีไฟจากชั้นบนลงสู่พื้นชั้น
ล่าง ถ้าหน้าไม้ที่ล้มลงมาก่อนตัวก็ถือว่าผ่าน เพราะบันไดหนีไฟถ้า
ลาดชันมาก ๆ เวลาเกิดเหตุเพลิงไหม้จริงๆ ทุกคนก็ต้องรีบหนี
เอาตัวรอด คราวนี้เลย อาจจะบาดเจ็บถึงขั้นเสียชีวิตได้ แต่



ไม่ใช่เพราะเพลิงไหม้หรอกนะครับ
แต่เป็นเพราะหน้าไม้หัวแตกกระแทก
ปูนลงละครับ แต่กฎหมายก็ยังมีข้อ

ยกเว้นสำหรับตึกแถวและทาวน์เฮาส์ที่สูงไม่เกินสี่ชั้น อนุญาตให้มี
บันไดหนีไฟที่มีความลาดชันเกิน 60 องศาได้ ก็บันไดลักษณะนั้นแหละ
ครับ แต่ทุกชั้นต้องมีราวกันตกให้ด้วยนะครับ (ไว้ตั้งหลักเวลา
พลาดตกลงมาจะได้ไม่ร่วงทีเดียวลงมาถึงข้างล่าง)

เมื่อทราบรายละเอียดไปพอสมควรแล้ว ก็คงพอจะสังเกต
อาคารที่คุณอาศัยอยู่ได้แล้วใช่หรือครับว่าถูกต้องตามข้อกำหนดที่
ผมแนะนำไปหรือไม่? คราวนี้จะมีเก็บข้าวเก็บของย้ายหรือไม่? ก็ลอง
พิจารณาดูนะครับ ดีแล้วละครับ เพื่อความปลอดภัยในชีวิตและ
ทรัพย์สิน รวมทั้งความสบายใจของคุณเอง คุณเจ้าของตึกก็เหมือน
กันอย่ารอให้เกิดเหตุขึ้นก่อนแล้วถึงเห็นประโยชน์ของบันไดหนีไฟ
ตามที่ภาคีוברาวว่า วิวสวยแล้วล้มตอก ถึงเวลานั้นจริงๆ นะ
นะครับ.... ไม่ใช่ครับ

หากคุณผู้อ่านประสบปัญหาเกี่ยวกับเรื่องที่อยู่อาศัย หรือ
สงสัยว่าบ้านของคุณปลูกสร้างโดยยังถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่
สามารถเขียนจดหมายมาสอบถามได้ที่



สำนักควบคุมอาคารและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
218/1 ถนนพระรามที่ 6
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

(ใช้ข้อช่องใจเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร)
หรือ โทร. 0-2299-4360-3
เรามีเจ้าหน้าที่คอยตอบปัญหาของท่านนะครับ



มิสเตอร์โยธา

กรมโยธา พัฒนาทั้งไทย ใจไปประชาชน

www.dpt.go.th

เกิดเหตุเพลิงไหม้ ตึกแถวอตนั 10 คูหา เสียหายหลายสิบล้าน !

หลาย ท่านเคยได้อ่านข่าวแบบนี้ตามหน้าหนังสือพิมพ์บ้างไม่ว่าน้อย่างแน่นอน บางท่านอาจนึกสงสัยว่าไอ้กระดาษของเจ้าของว่า ปร่าเหมาะกระดาษทำไมต้องมาอยู่เชียร์ทรัพย์สิน บางท่านก็นึกสงสัยอีกทำไมไอ้ของตึกแถวคูหาไกลเคียง ไม่ว่านั่นคงต้องโดนทางเลขเป็นแน่แล้ว เหตุการณ์นี้ก็จะจะเป็นอีกเหตุการณ์หนึ่งที่ผ่านไปไม่มีใครจดจำ จนกว่า...วันหนึ่งมันจะเกิดขึ้นกับตัวท่าน !

ผมมีสเตอร์โฮธา ออกจากบอก ว่าเหตุเพลิงไหม้ตึกแถวนี้ คงไม่ลุกลามใหญ่โตจนได้รับความเสียหายไปยังตึกแถวคูหาข้างเคียงแบบนี้เป็นแน่ ถ้าเราสร้าง "ผนังกันไฟ" ตั้งแต่แรก มันถึงไฟเป็นอย่างไร เวลาไปซื้อบ้านจะมีวิธีสังเกตอย่างไร อันนี้คุณสังเกตไม่ยากครับว่าผนังบ้านที่เป็นตึกแถว หรือ ทาวน์เฮาส์ของคุณทำมาจากวัสดุประเภทไหน ผนังของตึกแถว หรือ ทาวน์เฮาส์ ต้องทำมาจากวัสดุถาวรครับ ในที่นี้หมายถึงวัสดุซึ่งตามปกติไม่แปลงสภาพได้ง่ายโดย น้ำ ไฟ หรือ ดิน ฟ้า อากาศ เช่น ผนังก่ออิฐ แล้วยุคถาวรนี้ต้องเป็นวัสดุทนไฟ คือ วัสดุก่อสร้างที่ไม่เป็นเชื้อเพลิง เราจะเรียกได้ว่า เป็นผนังกันไฟ จะต้องก่อด้วยอิฐทนไฟโดยเฉพาะ ซึ่งมีราคาแพงพอสมควร แต่เราก็มีทางเลือกสามารถใช้อิฐธรรมดาคือหรือคอนกรีตไม่เสริมเหล็กแทนได้ แต่ต้อง



2 ช.ม. เชื้อวาระครบ ตามกฎหมายแล้วจะต้องสร้างตึกเนื่องจากพื้นดินเงินถึงระดับตลาดฟ้าที่สร้างด้วยวัสดุทนไฟ และต้องมีทุกๆ 5 คูหา เพื่อความปลอดภัยใจครับ เวลาเกิดเพลิงไหม้จะไม่ลุกลามไปบ้านอื่นฯ สะดวกต่อการสกัดเพลิงด้วย เห็นคุณประโยชน์ของผนังกันไฟเช่นนี้แล้ว ก็ลองไปสังเกตดูนะครับว่า บ้านที่เราหมายตาเอาไว้หรือบ้านที่คุณกำลังจะสร้างนั้น มีผนังกันไฟไว้เปล่า?

หากท่านประสบปัญหาเกี่ยวกับเรื่องอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาหารการขอมูลเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคารเพิ่มเติมเขียนจดหมายมาสอบถามได้ที่



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
218/1 ถนนพระรามที่ 6
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

(ใช้ข้อข้องใจเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร)
หรือ โทร. 0-2299-4360-3

เราจะมีเจ้าหน้าที่คอยรับสายคลายปัญหา
ข้อใจของท่านแน่นอนครับ.



มีสเตอร์โฮธา



สร้างให้หนาไม่น้อยกว่า 18 ซม. ไม่มีช่องที่จะให้ไฟหรือควันผ่านได้หรืออาจจะก่อสร้างเป็นผนังที่ทับด้วยวัสดุทนไฟอย่างอื่นที่มีคุณสมบัติในการป้องกันไฟได้ดีไม่น้อยกว่าการก่อด้วยอิฐธรรมดา ดังกล่าว ถ้าจะใช้เป็นผนังคอนกรีตเสริมเหล็กต้องหนาไม่น้อยกว่า 12 ซม. ผนังกันไฟจะสามารถช่วยกันไฟได้มากกว่า

กรมโยธา พัฒนาทั่วไทย ใส่ใจประชาชน

www.dpt.go.th



รายงานข่าวด่วน! เกิดเพลิงไหม้ ห้างสรรพสินค้าดังกลางกรุง เพลิงไหม้หนัก ทำให้ตัวตึกถล่มลงมา ยากแก่การทำงานของ เจ้าหน้าที่ดับเพลิง คาดว่ามีผู้เสียชีวิตแล้ว กว่า 10 คน และผู้บาดเจ็บติดค้างในตัวตึก เป็นจำนวนมาก !

คุณผู้อ่านคงจะเคยได้ยินข่าวทำนองนี้กันอยู่บ่อยๆ นะครับว่ามีเหตุเพลิงไหม้อาคารต่างๆ และยังไม่ทันที่เจ้าหน้าที่จะไปทำการดับเพลิงเลย ตัวอาคารก็ถล่มลงมาซะแล้ว นี่เป็นเรื่องที่อันตรายมาก เพราะนอกจากผู้คนที่อยู่ในตัวตึกจะหนีออกมาไม่ทันแล้ว เจ้าหน้าที่ดับเพลิงก็ไม่สามารถเข้าไปดับเพลิงในตัวอาคารได้ ทำให้เพลิงไหม้ลุกลามไปยังอาคารใกล้เคียงสว่างความเสียหายไปกันใหญ่ เฮ้อ!... มีสเตอร์โฮธอย่างผมพึ่งข่าวแบบนี้แล้วกลัวใจจริงๆ ปัญหาแบบนี้คงไม่เกิดถ้าผู้ที่ก่อสร้างปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารอย่างเคร่งครัดกับอาคารบางประเภท ได้แก่

- 1) คลังสินค้า โรงมหรสพ โรงแรม อาคารชุด สถานพยาบาล
- 2) อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรม การอุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข และอาคารสำนักงานหรือที่ทำการที่มีความสูงตั้งแต่ 3 ชั้น ขึ้นไป โดยที่อาคารดังกล่าวไม่มีพื้นที่อาคารเกิน 1,000 ตารางเมตร
- 3) อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และหอประชุม



อาคารดังกล่าวนี้ต้องมีข้อกำหนดให้โครงสร้างหลักของอาคาร ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟ ซึ่งหมายถึง วัสดุก่อสร้างที่ไม่เป็นเชื้อเพลิง และจะมีการกำหนดให้โครงสร้างหลักของอาคาร เช่น เสา คานต้องมีอัตราความทนไฟได้อย่างน้อย 3 ชม.

ส่วนธง (คือ ไม่เครื่องเรือนที่วางบนรถหรือคานสำหรับรองพื้นกระดาน) และพื้นอาคารต้องมีอัตราความทนไฟได้อย่างน้อย 2 ชม. สำหรับโครงสร้างอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก จะมีการกำหนดความหนาของคอนกรีตที่ต้องห่อหุ้มเหล็ก

เสริม เช่น ต้องไม่น้อยกว่า 40 มม. เป็นต้น ในกรณีที่โครงสร้างหลักที่เป็นเสาหรือคานที่ก่อสร้างด้วยเหล็กโครงสร้างรูปพรรณที่ไม่ได้ใช้คอนกรีตหุ้มต้องป้องกันโดยวิธีอื่น เพื่อให้มีอัตราทนไฟไม่น้อยกว่า 3 ชม. โดยต้องมีการทดสอบและมีเอกสารรับรองจากนิติบุคคล สถาบันหรือส่วนราชการที่เชื่อถือได้และมีผู้รับผิดชอบ ซึ่งวิธีการทดสอบอัตราความทนไฟจะต้องเป็นไปตามมาตรฐาน ASTM E 119 เพื่อประกอบการขออนุญาตด้วยนะครับ

เหตุผลที่จะต้องกำหนดให้โครงสร้างหลักของอาคารจะต้องมีอัตราความทนไฟไม่น้อยกว่า 3 ชม. นั่นก็เพราะว่าหากเกิดเพลิงไหม้จะได้มีเวลาให้ผู้ที่อยู่ในอาคารหนีออกมาได้ทันและก็มีเวลาให้เจ้าหน้าที่ดับเพลิงเข้าไปดับเพลิงในอาคารได้ยิ่งใกล้ครับ เห็นไหมครับว่าสิ่งที่กฎหมายกำหนดไว้วันนี้มีประโยชน์ มีที่มาที่ไปทั้งนั้นไม่ได้ตั้งขึ้นมาสุ่มสี่สุ่มห้าเพื่อก่อให้เกิดความยุ่งยากแก่ผู้ออกอนุญาตเลย เพราะฉะนั้นขอให้ทุกท่านช่วยกันปฏิบัติตามด้วยเถิดครับ จะดีไม่ต้องมานั่งเสียใจกับปัญหาที่จะเกิดตามมาในภายหลังเหมือนกับสุภาชาติที่ว่า **"วิรथाแล้วล้อมคอก"** ใจครับ



หากคุณผู้อ่านประสบปัญหาเกี่ยวกับเรื่องที่อยู่อาศัย หรือสงสัยว่าบ้านของคุณปลูกสร้างได้อย่างถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่ สามารถเขียนจดหมายมาสอบถามได้ที่



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
218/1 ถนนพระรามที่ 6
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

(ขอช่องใจเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร)
หรือ โทร. 0-2299-4360-3 ได้เลยนะครับ



มีสเตอร์โฮธา

กรมโยธา พัฒนาทั่วไทย ใส่ใจประชาชน

www.dpt.go.th

12

วิธีการป้องกันอัคคีภัยในอาคารสูง

ครั้งหนึ่งเมื่อหลายปีก่อน 12 วิธีการป้องกันอัคคีภัยในอาคารสูง รับรองว่าถ้ามีอยู่ในอาคารสูงของใครครบทีก็จะสร้างความอุ่นใจไม่น้อยเลยละครับ อันได้แก่

1. ทิว้างโดยรอบอาคาร ที่มีความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตร หรือประมาณ 7 ชั้น ต้องจัดให้มีความกว้างโดยรอบอาคารไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร เพื่อความสะดวกเมื่อเกิดเพลิงไหม้ รถดับเพลิง หน่วยกู้ภัย จะได้เข้าควบคุมเพลิงและช่วยเหลือผู้บาดเจ็บได้

2. แฉกผนังในตัวอาคาร ในแต่ละชั้น ต้องมีแฉกผนังของอาคารระงับค้ำแห่งของห้องทุกห้องบอให้ทราบว่าคุณยืนอยู่ตรงไหนในอาคาร แสดงเส้นทางหนีไฟ สูสายฉีดน้ำ อุปกรณ์ดับเพลิง และลิฟท์สำหรับพนักงานดับเพลิงอย่างชัดเจน

3. ระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรอง ต้องแยกเป็นอิสระจากระบบอื่นๆ เมื่อเกิดเพลิงไหม้ไฟฟ้าจะดับระบบไฟฟ้าสำรองต้องจ่ายไฟไปจุดที่จำเป็น เพื่อการหนีไฟได้นาน 2 ชม. และต้องมีไฟสำรองตลอดเวลาสำหรับเครื่องสูบน้ำ ลิฟท์ดับเพลิง ห้อง ICU และระบบสื่อสาร

4. ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ต้องมีระบบเตือนเพลิงไหม้อยู่ทุกชั้น ประกอบด้วยอุปกรณ์ 2 ตัว คือ



DETECTOR ตัวจับควัน ความร้อนที่มีติดปกติ และ ALARM ตัวส่งสัญญาณในลักษณะของแสงและเสียง



5. เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ ติดตั้งถึงดับเพลิงทุกชั้นของอาคาร เพื่อเป็นการควบคุมเพลิงเบื้องต้นและจัดให้มี SPRINKLE SYSTEM ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ

6. ระบบเก็บน้ำสำรองและสายล่อฟ้า ระบบเก็บน้ำสำรองช่วยอำนวยความสะดวกในการดับเพลิงแก่เจ้าหน้าที่ ส่วนสายล่อฟ้า ช่วยป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหายจากฟ้าผ่า

7. บันไดหนีไฟ ต้องมีอย่างน้อย 2 แห่ง จากชั้นสูงสุดลงสู่พื้นดิน หากใดอย่างไม่มีถึงก็ควรจะต้องไม่เป็นบันไดเวียนสำหรับอาคารที่มีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ขึ้นไปลึกกว่า 7.00 เมตร ต้องจัดให้มีบันไดหนีไฟมาสู่พื้นดินด้วย ขณะเกิดเพลิงไหม้ห้ามใช้ลิฟท์ บันไดในอาคาร และบันไดเลื่อน



8. มนังบันได

หนีไฟ มนังและประตูของช่องบันไดหนีไฟต้องทำจากวัสดุทนไฟและต้องเป็นวัสดุที่ไม่ก่อให้เกิดควันไฟ เช่น มนังคอนกรีต เพื่อที่กำแพงควันไฟเข้าบริเวณช่องบันได



9. ระบบควบคุมควันในช่องบันได



เพื่อการระบายควันหรือมีระบบอัดอากาศเพื่อเพิ่มความดันในช่องบันไดให้สูงกว่าภายนอกเป็นการป้องกันควันไม่ไหลเข้าไปในช่องบันได

10. ประตูหนีไฟ

บานประตูต้องทำจากวัสดุทนไฟ เป็นแบบผลักออกสู่ภายนอก ติดตั้งอุปกรณ์ปิดประตูโดยอัตโนมัติ เพื่อป้องกันไม่ให้ควันไฟไหลเข้าไป

11. ป้ายบอกขึ้นและป้ายบอกทางหนีไฟ แสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินจะช่วยให้เห็นป้ายบอกขึ้นและป้ายบอกทางหนีไฟที่สามารถเห็นได้ชัดเจน ทั้งด้านในและด้านนอกของบันไดหนีไฟทุกชั้น

12. ลาดฟ้าบนอาคารสูง ลาดฟ้าสามารถใช้เป็นทางหนีไฟที่ต่อเนื่องมาจากบันไดหนีไฟในตัวอาคาร โดยจัดให้เป็นที่โล่งและมีความกว้าง 10.00 x 10.00 เมตร

หากเราได้รู้จักการป้องกันอัคคีภัยไว้ ก็จะทำให้อันตรายไม่เกิดกับเรา เมื่อเกิดก็รู้จักวิธีการปฏิบัติตัวได้อย่างทันท่วงที เพราะเราไม่มีวันรู้เลยว่า เหตุการณ์อันเลวร้ายจะเกิดขึ้นกับเราเมื่อไหร่ เราจึงไม่ควรประมาทกับชีวิตและสิทธิหน้าที่เดียวกัน

หากคุณมีอุปสรรคปัญหาเกี่ยวกับเรื่องที่อยู่อาศัย หรือสงสัยว่าบ้านของคุณปลูกสร้างได้อย่างถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่ สามารถเขียนจดหมายมาสอบถามได้ที่



สำนักควบคุมและตรวจสถาปัตยกรรม
กรมโยธาธิการและผังเมือง
218/1 ถนนพระรามที่ 6
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

(ข้อสงสัยใจเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร) หรือ โทร. 0-2299-4380-3 ได้เลยครับ



มิตรเอื้ออาทร

กรมโยธา พัฒนาทั่วไทย ใส่ใจประชาชน

www.dpt.go.th

ว้าย ! ช่วยด้วย ลิฟท์หนีบค้ำ



เฮ้อ...แค่คิดถึงเหตุการณ์ครั้งนั้นก็ยังตกใจไม่หาย ตอนนี่ดิฉันก็เลยเป็นคนกลัวลิฟท์ไปแล้ว ดิฉันอยากทราบวาลิฟท์ที่ถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคารต้องเป็นอย่างไรคะ ที่มีความปลอดภัยต่อผู้ใช้ คุณผู้หญิงท่านนี้เขียนจดหมายมาถึงผมครั้งแรก อ่านแล้วก็ยิ่งพลอยตกใจไปด้วยเลยนะครับ และคิดว่าคงมีคุณผู้อ่านหลายท่านเคยมีประสบการณ์เช่นเดียวกับคุณผู้หญิงท่านนี้เหมือนกันจริงๆ แล้วเรื่องลิฟท์ได้มีข้อกำหนดไว้ระครับว่า จะต้องมีการติดตั้งระบบป้องกันประตูลิฟท์หนีบโดยสวาร์ อันนี้ขึ้นอยู่กับเจ้าของอาคารเองว่าจะใช้วิธีใด ซึ่งถ้าเป็นอาคารใหญ่ๆ ที่ทันสมัย ก็จะมีการติดตั้งระบบเซ็นเซอร์ไว้ที่ลิฟท์ หากมีอะไรขวางอยู่ประตูลิฟท์ก็จะไม่เปิด



เป็นการอำนวยความสะดวกให้ผู้ใช้ครับ แต่ถ้าเป็นลิฟท์รุ่นเก่าๆ ไม่มีระบบอัตโนมัติแบบนี้ เราว่าท่านก็จะต้องอาศัยระบบอัตโนมัติกันหน่อยนะครับ คือ ขณะเข้าลิฟท์เพื่อเป็นการป้องกันก็ให้อามือกด "ลิ้น" ที่ยื่นออกมาจากประตูลิฟท์เอาไว้ก่อน ทำเช่นนี้ประตูลิฟท์ก็จะไม่เปิดเข้ามาหรือถ้าคุณอยู่ในลิฟท์แล้วเห็นคนอื่นกำลังเข้ามา ก็ช่วยคนปุ่มเปิดประตูลิฟท์ไว้เป็น

การแสดงนำใจก็จะดีมากนะครับ ผมว่าเราทำควมรู้จักกับลิฟท์ที่ถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคารกันดีกว่าครับ

ลิฟท์ จะต้องมีระบบและอุปกรณ์การทำงานที่ความปลอดภัยด้านสวัสดิภาพและสุขภาพของผู้โดยสารตั้งนั้นะครับ ต้องมีระบบการทำงานที่จะให้ลิฟท์เปลี่ยนมาหยุดตรงที่จอดชั้นในระดับพื้นดินและประตูลิฟท์ต้องเปิดออกโดยอัตโนมัติเมื่อไฟฟ้าดับ มีสัญญาณเตือนและลิฟท์จะต้องไม่เคลื่อนที่เมื่อบรรทุกเกินพิกัด ต้องมีอุปกรณ์ที่จะหยุดลิฟท์ได้ในระยะที่กำหนดโดยอัตโนมัติ เมื่อตัวลิฟท์มีการเคลื่อนที่เร็วเกินพิกัด ต้องมีระบบป้องกันประตูลิฟท์หนีบโดยสวาร์ตามที่กล่าวไว้ข้างต้นแล้วนะครับ นอกจากนี้ลิฟท์ต้องไม่เคลื่อนที่เมื่อประตูลิฟท์ไม่สนิท ประตูลิฟท์จะไม่เปิดขณะลิฟท์เคลื่อนที่หรือหยุดไม่ตรงที่จอด มีระบบการติดคอกำหนัดลิฟท์และสัญญาณแจ้งเหตุขัดข้องจะต้องมีระบบแสงสว่างฉุกเฉินในห้องลิฟท์และหน้าชั้นที่จอดและมีระบบระบายอากาศในห้องลิฟท์ด้วยนะครับ การควบคุมติดตั้งและตรวจสอบระบบลิฟท์ต้องดำเนินการโดยวิศวกรไฟฟ้าหรือวิศวกรเครื่องกลซึ่งเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตั้งแต่ประเภทสามัญวิศวกรขึ้นไปตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมครับ ถ้าเจ้าของอาคารช่วยกันปฏิบัติตามที่กล่าวมาอย่างเคร่งครัดรับรองว่า ลิฟท์โดยสารจะเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่ปลอดภัยแก่ผู้ใช้บริการแน่นอนครับ



หากคุณผู้อ่านประสบปัญหาเกี่ยวกับเรื่องที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย หรือสงสัยว่าบ้านของคุณปลูกสร้างโดยถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่ สามารถเขียนจดหมายมาสอบถามได้ที่ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง 218/1 ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 (ใช้ชื่อของใจเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร) หรือ โทร. 0-2299-4360-3 ได้เลยครับ



กรมโยธาธิการและผังเมือง
218/1 ถนนพระรามที่ 6
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

(ใช้ชื่อของใจเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร)
หรือ โทร. 0-2299-4360-3 ได้เลยครับ



มิสเคอรี่โฮธา

กรมโยธา พัฒนาทั่วไทย ใส่ใจประชาชน

www.dpt.go.th

สวัสดีค่ะ คุณมิสเตอร์โยธา... ดินฉันมีเรื่องสงสัยอยากถามอยู่เรื่อง
หนึ่งค่ะ ดินฉันทำงานอยู่บนชั้น 26 ของตึกสูง
แห่งหนึ่งค่ะ จุดเด่นของตึกที่ดิฉันทำงานอยู่
นี้ นะคะ คือสร้างด้วยกระจกทั้งหมดเลยคะ ดิน
อยากทราบว่ามันจะปลอดภัยไหมคะ บางครั้งรู้สึก
ว่ามันโปร่งๆ โลงๆ หวิวๆ ยิ่งใจชอบกล
ช่วยตอบด้วยนะคะ



สวัสดีเชนกันครับคุณ Working woman ผมพอจะเข้าใจ
ความรู้สึกของคุณอยู่บ้างนะครับ คุณผู้อ่านลองจินตนาการดูสิครับ
ถ้าเราต้องนั่งทำงานอยู่บนตึกสูงถึงชั้นที่ 26 โดยมีเพียงกระจกใส
กั้นระหว่างเรากับความเว้งว้างภายนอกเท่านั้น มองลงมาก็เห็น
รถยนต์เล็กนิดเดียว มันก็ชวนให้เสียท้องน้อยได้เหมือนกันนะครับ
ถ้าถามผมว่าอาคารที่ใช้กระจกก่อสร้างเช่นนี้จะปลอดภัยหรือไม่
อันนี้ก็ค่อนข้างอยู่กับว่าอาคารนั้นได้สร้างขึ้นให้ถูกต้องตามข้อกำหนด
ของกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ด้วยครับ ก่อนอื่นผมอยากจะ
บอกคุณผู้อ่านให้ทราบก่อนว่า วัสดุที่ใช้ตกแต่งผิวภายนอกอาคาร
หรือใช้เป็นส่วนอาคารจะต้องยึดเกาะกับตัวอาคารด้วยวิธีที่มั่นคง
ให้เกิดการร่วงหล่น อันอาจทำให้เกิดอันตรายและความเสียหาย
ได้ ส่วนวัสดุที่ใช้ภายในอาคารจะต้องไม่ทำให้เกิดสารแขวนลอยใน
อากาศอันอาจเกิดอันตรายต่อสุขภาพ เช่น ใยหิน ซิลิกา และใยแก้ว
 เป็นต้น เว้นแต่จะได้ทำการฉาบหุ้มหรือปิดทับวัสดุนั้นเพื่อป้องกันการ
ฟุ้งกระจายออกมา

สัมผัสกับอากาศภายนอกและวัสดุที่ใช้เป็น
ผิวของผนังภายนอก
อาคารจะต้องมีปริมาณ
การสะท้อนแสงได้ไม่
เกินร้อยละ 30 อันนี้ก็
เพื่อจะไม่ให้เกิดแสง
สะท้อนสร้างความเดือด
ร้อนกับบ้านใกล้เคียง
เคียง รวมทั้งไม่ระคาย
เคืองต่อสายตาสำหรับ
ผู้ที่ขับรถ ซึ่งอาจจะก่อ
ให้เกิดอุบัติเหตุบนท้องถนนได้ใจล่ะครับ



สำหรับกระจกที่ใช้ทำผนังภายนอกอาคารที่เป็นอาคารสูง
อาคารขนาดใหญ่พิเศษนั้นจะต้องเป็นกระจกตั้งแต่ 2 ชั้น ขึ้นไป
ประกบกันโดยมีวัสดุคั่นกลางระหว่างชั้นและยึดกระจกแต่ละชั้นให้
ติดแน่นเป็นแผ่นเดียวกัน และกระจกนั้นจะต้องมีคุณสมบัติป้องกัน
อันตรายจากการบาดเมื่อกระจกแตกแล้ว บางท่านอาจจะสงสัยว่า



ทำไมจะต้องเป็นกระจก 2 ชั้น ประก
บกันโดยมีวัสดุคั่นกลางยึดกระจกให้ติด
แน่นด้วย ก็ลองนึกดูสิครับ ถ้าหากเกิด
อุบัติเหตุทำให้กระจกแตกแล้วไม่มีวัสดุ
อะไรมายึดเสกกระจกไว้เลย เสกกระจก
คงร่วงลงมาทำอันตรายต่อผู้คนที่เดิน
ไปเดินมาตามล่างตึกเป็นแน่ แถมคน
ในตึกก็อาจจะได้รับอันตรายพอๆ กัน ที่
นี้คงพอจะเข้าใจถึงเหตุผลที่ต้องมีข้อ

กำหนดเช่นนี้ออกมาหรือยังครับ **“ความสวยงามน่าดู ควรจะมา
ควบคู่กับความปลอดภัย”** นะครับ
หากคุณผู้อ่านประสบปัญหาเกี่ยวกับเรื่องที่เกี่ยวข้องกับ
ที่อยู่อาศัย หรือสงสัยว่าบ้านของคุณปลูกสร้างได้อย่างถูกต้องตาม
กฎหมายหรือไม่ สามารถเขียนจดหมายมาสอบถามได้ที



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
218/1 ถนนพระรามที่ 6
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

(ข้อข้องใจเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร)
หรือ โทร. 0-2299-4360-3 เรามิเจ้าหน้าที่
คอยรับสายคลายปัญหาให้ท่านนะครับ



มิสเตอร์โยธา

โอ๊ย! เหม็นแจ้ค่า...แจ้วไม่ได้เหม็นแน่ละครน้าเน้าที่กำลังดูอยู่หรอก



แต่แจ้นะเหม็นขยะแจ้คะ เนี่ย! แจ้วกับคุณนายหนีมาอยู่ตึกสูงขนาดนี้ขยะก็ตามมากานใจ ปล่องทิ้งขยะก็ไม่มี ที่ทิ้งขยะก็น้อยต้องเอาขยะมากองกันตามทางเดินเต็มไปหมด ทำบังงติแจ้คะคุณมิสเตอร์โยธาแจ้ชา.....

แหม......ผมเข้าใจที่ว่าคุณแจ้วททานหนึ่งจริงๆ เลยครับ ถ้าเป็นกลิ่นเน้า จากละครน้ำเน่าประเภทหาเอกอ้อนแอดโตนางร้ายมรั้งแก๊งที่ทั้งชาติล่ะก็ คงจะไม่เดือดร้อนอะไร แคนนี่เป็นกลิ่นสะอิดสะเอียนชวนอาเจียนจากขยะที่ไม่มีทางจัดเก็บอย่างถูกวิธีนี่มี! ถ้าปล่อยไว้คงเสียทั้งสุขภาพกาย สุขภาพจิต เป็นแน่ครับ

อาคารสูงหรืออาคารใหญ่พิเศษนั้น จะต้องมีการจัดเก็บขยะมูลฝอยโดยวิธีขนลำเลียงหรือทิ้งลงปล่องทิ้งมูลฝอย ซึ่ง **“ปล่องทิ้งมูลฝอย”** หรือปล่องทิ้งขยะนี้จะต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้ครับ ต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ มีขนาดความกว้างและคานหรือเสนาไม้ศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 80 ซม. ผิวภายในเรียบ บางท่านอาจจะสงสัยทำไมจะต้องเจาะจงด้วยว่าผิวต้องเรียบ อันนี้ย่อมมีเหตุผลครับ เพราะไม่ทำให้ขยะมูลฝอยติดค้างและกีดขวางความสะอาดได้ง่าย ส่วนประตูหรือช่องทิ้งมูลฝอยต้องทำด้วยวัสดุทนไฟและปิดโด้สนิทเพื่อไม่ให้ขยะมูลฝอยปลิวย้อนกลับและติดค้างโด้ และต้องมีช่องระบายอากาศเพื่อ

ป้องกันกลิ่นและที่ปลายล่างของปล่องทิ้งมูลฝอยต้องมีประตูที่ปิดสนิทเพื่อป้องกันกลิ่นเช่นกันครับ

นอกจากนี้ยังต้องจัดให้มีที่พักมูลฝอยที่มีขนาดความจุไม่น้อยกว่า 3 เท่าของปริมาณ

ขยะที่จะเกิดขึ้นในแต่ละวัน และต้องมีผิวเรียบกันน้ำซึม มีการระบายน้ำเสียสู่ระบบบำบัดน้ำเสียจะต้องมีประตูที่ปิดสนิท



ป้องกันกลิ่นเช่นกันครับ สิ่งเกิดอย่างหนึ่งไหมครับว่าทั้งปล่องทิ้งขยะและที่พักขยะ ทำไมจะต้องทำด้วยวัสดุทนไฟทั้งประตูและผนังภายใน บางท่านอาจคิดว่าจะต้องสิ้นเปลืองไปทำไมกับแค่นี้ที่ขยะ



อันนี้ละสิ่งสำคัญเลยละครับว่า เพราะเวลาเกิดเพลิงไหม้ ถ้าประตูปล่องทิ้งขยะไม่ทำด้วยวัสดุทนไฟ ไฟก็จะลุกลามเข้าไปติดกับเศษขยะในปล่องซึ่งเป็นเชื้อเพลิงอย่างดี และที่ไหม้ลุกลามขึ้นไปตามปล่องทิ้งขยะซึ่งเชื่อมต่อกับทุกชั้นของอาคารได้โดยง่าย ซึ่งจะสร้างความเสียหายอย่าง ที่คาดไม่ถึงเลยละครับ ทั้งนี้เห็นหรือยังครับว่าทุกเรื่องที่มีกฎหมายออกมาควบคุมนั้นก็เพื่อผลประโยชน์ของเรา ท่านาทังนั้นแหละครับ ช่วยกันปฏิบัติตามหลักคิด เพื่อชีวิตที่ปลอดภัยนะ ครับ

หากคุณผู้อ่านประสบปัญหาเกี่ยวกับเรื่องที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยหรือสิ่งยวบ้านของคุณปลูกสร้างได้อย่างถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่ สามารถเขียนจดหมายมาสอบถามได้ที่



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง 218/1 ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

(ใช้อีเมลแจ้งเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร) หรือ โทร. 0-2299-4360-3 ได้เลยนะครับ



มิสเตอร์โยธา

กรมโยธา พัฒนาทั่วไทย โลโก้ประชาชน

www.dpt.go.th

สีแดง สีฟ้า สีเหลือง เอ...ทำไมต้องมีหลายสีด้วย สงสัยจริง ๆ ใครพอจะตอบได้บ้างคะว่าทำไมท่อนใน อาคารถึงต้องมีหลายสีเงเพื่อความสะดวกหรือมี ประโยชน์อื่นอย่างอื่น ช่วยตอบทีนะคะอยากจริงจัง จาก..แม่บ้านชีสงสัยคะ



แหม..... คุณแม่บ้านท่านนี้ช่างสังเกตทีเดียวนะครับ เมื่อถามมาแบบนี้ มีหรือครับที่มีสีแดงหรืออย่างผมะไม้คอบ ที่เขาต่อทางสีหรือเลือกใช้สีที่ต่างๆ ในอาคารให้แตกต่างกันนั้นมันมีที่มาจากไปอยู่เหมือนกันครับ ทั้งนี้คงไม่ใช่เพื่อประโยชน์เรื่องสวยงามเป็นหลักแน่นอนครับ แต่จริง ๆ แล้วเพื่อประโยชน์ด้านความปลอดภัยต่างหากละครับ ในอาคารส่วนใหญ่แล้วเราจะสังเกตเห็นว่าจะมีท่อต่างๆ มากมาย ซึ่งเป็นท่อของระบบต่างๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบดับเพลิง เป็นต้น การจำแนกสีของท่อนี้เป็นอีกอย่างหนึ่งที่จะทำให้การซ่อมบำรุงต่างๆ ง่ายขึ้น เวลาเกิดการเสียหายจะได้ไม่ต้องเสียเวลาค้นหาให้วุ่นวายกันไปหมด เช่น **ท่อน้ำประปา** ส่วนใหญ่จะเป็นท่อน้ำประปา **ท่อน้ำเหลือง** ส่วนใหญ่จะเป็นท่อน้ำเสีย สำหรับ **“ท่อน้ำแดง”** นั้นก็มีความสำคัญไม่น้อยเลยทีเดียว เพราะจะเป็นท่อน้ำที่เก็บน้ำสำรอง เอาไว้ใช้เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ นั่นเองครับ

เรามาดูความจริงกับท่อน้ำสีแดงอันนี้ให้มากขึ้นกันดีกว่าครับ ตามกฎหมายควบคุมอาคารแล้ว อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบป้องกันเพลิงไหม้ซึ่งประกอบด้วย ระบบท่อน้ำที่เก็บน้ำสำรอง และหัวรับน้ำดับเพลิง โดยท่อน้ำจะต้องเป็นท่อโลหะผิวเรียบที่สามารถทนความดันใช้งานได้ในไม่น้อยกว่า 1.2 เมกะปาสกาลมาตรฐาน โดยต้องตั้งกลางแจ้งด้วย **“สีแดง”** และติดตั้งตั้งเด่นชัดที่สุดไปจนถึงชั้นสูงสุดของอาคาร ระบบท่อน้ำทั้งหมดจะต้องต่อเข้ากับประธานส่งน้ำและระบบส่งน้ำจากแหล่งจ่ายน้ำของอาคารและจากหัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคารและทุกชั้นของอาคารต้องจัดให้มีหัวฉีดน้ำดับเพลิงที่ประกอบด้วยหัวต่อสายฉีด




น้ำดับเพลิงพร้อมสายฉีดน้ำดับเพลิงขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางอย่างน้อย 1 นิ้ว และหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2.5 นิ้ว พร้อมทั้งฝาครอบและโซ่ห้อยติดไว้ทุกระยะห่างกันไม่เกิน 64.00


เมตร และเมื่อใช้สายฉีดน้ำดับเพลิงยาวไม่เกิน 30.00 เมตร ต่อจากหัวฉีดน้ำดับเพลิงแล้วสามารถนำไปใช้ดับเพลิงในพื้นที่ทั้งหมดในชั้นนั้นได้ ทั้งนี้ก็เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการดับเพลิงของเจ้าหน้าที่ดับเพลิงนั่นเอง เพราะในอาคารสูง คงจะลำบากเจ้าหน้าที่หากต้องลากสายจากดับเพลิงจากชั้นล่างขึ้นมา

ชั้นบนไล่ๆ และอาคารสูงจะต้องมีที่เก็บน้ำสำรองเพื่อใช้เฉพาะในการดับเพลิงและต้องมีระบบส่งน้ำที่มีความดันต่ำสุดที่หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงที่ชั้นสูงสุด ไม่น้อยกว่า 0.45 เมกะปาสกาลมาตรฐาน แต่ไม่เกิน 0.7 เมกะปาสกาลมาตรฐาน ด้วยอัตราการไหล 30 ลิตรต่อวินาที โดยให้มีประตูน้ำเปิดและประตูน้ำกั้นน้ำไหลกลับอัตโนมัติด้วยที่กำหนดไว้อย่างนี้ก็เพื่อความปลอดภัยเมื่อกรณีฉุกเฉินจะได้ใช้น้ำสำรองได้และความมั่นคงรวมทั้งในน้ำสำรองต้องมีอยู่เสมอ เพราะถ้าในน้ำน้อยทำให้ความดันน้ำน้อยตามลงไปน้ำที่เราจะนำไปใช้ดับเพลิงก็จะยิ่งไหลช้าๆ ไม่ทันการณ์ใด นอกจากนั้นต้องมีหัวรับน้ำดับเพลิงที่ติดตั้งภายนอกอาคารและเป็นชนิดข้อต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2.5 นิ้ว ที่สามารถรับน้ำจากระดับเพลิงที่มีข้อต่อสวมเร็วแบบมีเขี้ยวขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2.5 นิ้ว และที่หัวรับน้ำดับเพลิงต้องมีฝาปิดเปิดที่มีโซ่หรือลวดไว้ด้วย ระบบท่อน้ำทุกชุดจะต้องมีหัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคารหนึ่งหัวในที่ที่พนักงานดับเพลิงเข้าถึงได้โดยสะดวกและรวดเร็วที่สุด และที่อยู่ใกล้หัวดับเพลิงสาธารณะมากที่สุด ที่สำคัญต้องมีข้อความเขียนด้วยสีสะท้อนแสงว่า **“หัวรับน้ำดับเพลิง”** หัวรับน้ำดับเพลิงนี้ก็ทำหน้าที่รับน้ำจากระดับเพลิงเพื่อนำไปใช้ดับไฟในตัวอาคารอีกที ลองคิดดูอาคารไหนไม่ท่อน้ำสำรองและหัวรับน้ำดับเพลิงเวลาเกิดเพลิงไหม้ต้องลากสายจากฉีดน้ำจากชั้นล่างขึ้นไปชั้นบนคงวุ่นวายไกลทลกันนาสุดท้าวอาจไม่ทันการณ์เพลิงอาจไหม้ลุกลามสร้างความเสียหายหนักที่จะสกัดไว้ได้ ที่นี้คงจะพอเข้าใจแล้วนะครับว่า ทำไมท่อน้ำต่างๆ ในอาคารจะต้องมีหลายสีและท่อน้ำแต่ละสีนี้สำคัญไฉน

หากคุณผู้อ่านประสบปัญหาเกี่ยวกับเรื่องที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย หรือสงสัยว่าบ้านของคุณปลูกสร้างได้อย่างถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่ สามารถเขียนจดหมายมาสอบถามได้ที่



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
218/1 ถนนพระรามที่ 6
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
(ชื่อของแจ้งเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร)
หรือ โทร. 0-2299-4360-3 ได้เลยนะครับ



มีผลต่อโยธา

ការដោះស្រាយ សុវត្ថិភាពកម្ម ភ្នាល់ក្នុងផ្ទះ



ក្នុងការងារវិស្វកម្មមួយចំនួនដែលមានលក្ខណៈសំខាន់ៗ (ដោយមានការអនុវត្តលើកម្រិតខ្ពស់) ដូចជា៖

- ១ ការងារសាងសង់ 1/8 ខែ
- ២ ការងារសាងសង់ 1/8 ខែ
- ៣ ការងារសាងសង់ 1/8 ខែ



ក្នុងករណីប្រព្រឹត្តិការណ៍ដូច្នោះ ការប្រើប្រាស់ធានាសុវត្ថិភាពសំខាន់ៗ គឺជាសំខាន់បំផុត ដើម្បីកាត់បន្ថយហានិភ័យនៃការបាត់បង់ជីវិត និងរបួស ក្នុងអំឡុងពេលប្រើប្រាស់ធានាសុវត្ថិភាពសំខាន់ៗ ក្នុងករណីប្រព្រឹត្តិការណ៍ដូច្នោះ។

ក្នុងករណីប្រព្រឹត្តិការណ៍ដូច្នោះ ការប្រើប្រាស់ធានាសុវត្ថិភាពសំខាន់ៗ គឺជាសំខាន់បំផុត ដើម្បីកាត់បន្ថយហានិភ័យនៃការបាត់បង់ជីវិត និងរបួស ក្នុងអំឡុងពេលប្រើប្រាស់ធានាសុវត្ថិភាពសំខាន់ៗ ក្នុងករណីប្រព្រឹត្តិការណ៍ដូច្នោះ។



ការប្រើប្រាស់ធានាសុវត្ថិភាពសំខាន់ៗ គឺជាសំខាន់បំផុត ដើម្បីកាត់បន្ថយហានិភ័យនៃការបាត់បង់ជីវិត និងរបួស ក្នុងអំឡុងពេលប្រើប្រាស់ធានាសុវត្ថិភាពសំខាន់ៗ ក្នុងករណីប្រព្រឹត្តិការណ៍ដូច្នោះ។

ក្នុងករណីប្រព្រឹត្តិការណ៍ដូច្នោះ ការប្រើប្រាស់ធានាសុវត្ថិភាពសំខាន់ៗ គឺជាសំខាន់បំផុត ដើម្បីកាត់បន្ថយហានិភ័យនៃការបាត់បង់ជីវិត និងរបួស ក្នុងអំឡុងពេលប្រើប្រាស់ធានាសុវត្ថិភាពសំខាន់ៗ ក្នុងករណីប្រព្រឹត្តិការណ៍ដូច្នោះ។



ក្នុងករណីប្រព្រឹត្តិការណ៍ដូច្នោះ ការប្រើប្រាស់ធានាសុវត្ថិភាពសំខាន់ៗ គឺជាសំខាន់បំផុត ដើម្បីកាត់បន្ថយហានិភ័យនៃការបាត់បង់ជីវិត និងរបួស ក្នុងអំឡុងពេលប្រើប្រាស់ធានាសុវត្ថិភាពសំខាន់ៗ ក្នុងករណីប្រព្រឹត្តិការណ៍ដូច្នោះ។



ស្រាប់តែ រោងចក្រ រោងចក្រ រោងចក្រ

ผู้จัดการ: โครงการของเรานอกจากจะตอบสนองความต้องการเรื่องบ้านสวย น้ำใส ระบบสาธารณสุขปลอดภัยที่ครบครันแล้วเรายังคำนึงถึงเรื่องของสภาพแวดล้อมมีระบบบำบัดน้ำเสีย แหล่งรองรับน้ำทิ้ง และรับรองว่าน้ำไม่ท่วมครับ

ลูกค้า: เอ..ระบบบำบัดน้ำเสีย อะไรเนี่ย! ถ้าไม่เอาราคาบ้านของดิฉันจะลดลงไหมคะ?

ผู้จัดการ: ผมว่าเรื่องของระบบบำบัดน้ำเสียเป็นสิ่งสำคัญนะครับ ให้คุณมิสเตอร์โยธาอธิบายดีกว่า คุณอาจจะเปลี่ยนใจก็ได้



คุณลูกค้าครับ จะคิดรายจ่ายอะไรก็อาจจะได้ แต่มุมว่าอย่าคิดรายการระบบบำบัดน้ำเสียออกเลยครับ เพราะถ้าคุณคิดจะมีบ้านสักหลัง ต้องหาข้อมูลประกอบการตัดสินใจให้แน่ใจว่าบ้านที่คุณจะซื้อนอกจากจะดูทำเลที่ตั้งส่วนประกอบของอาคาร รายละเอียดเล็กๆ น้อยๆ อย่างเรื่องของปัญหาน้ำเสีย น้ำทิ้ง น้ำซัง เป็นสิ่งที่สำคัญมากนะครับ เพราะถ้าไม่วางระบบให้ดีตั้งแต่แรก ก็จะกลายเป็นปัญหาตามมาจุกจิกจนใจคุณตลอดเวลา ก่อนอื่นมารู้จักคำนิยามของन्हตู่ที่ต่องมีระบบดั่งกล่าวกันนะครับ

น้ำเสีย หมายถึง ของเหลวที่ผ่านการใช้แล้วทุกชนิดทั้งที่มีกากและไม่ม่กาก เมื่อเกิดน้ำเสียขึ้น จึงมีวิธีคิดที่จะกำจัดน้ำเสียจนมีระบบบำบัดน้ำเสียเกิดขึ้น ซึ่งเป็นกระบวนการทำหรือการปรับปรุงน้ำเสียให้มีคุณภาพเป็นน้ำทิ้ง รวมทั้งการทำน้ำทิ้งให้พ้นไปจากอาคาร

น้ำทิ้ง คือ น้ำจากอาคารที่ผ่านระบบบำบัดน้ำเสียแล้วจนมีคุณภาพตามมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งที่กำหนดสำหรับการที่จะระบายลงแหล่งรองรับน้ำทิ้งได้ต่อระบายน้ำสาธารณะ คู คลอง แม่น้ำ ทะเล และแหล่งน้ำสาธารณะ ตัวเป็นแหล่งรองรับน้ำทิ้งทั้งสิ้นครับ

สำหรับโครงการบ้านต่างๆ ตั้งแต่ 10 หลัง แต่ไม่เกิน 100 หลัง จะต้องมีระบบบำบัดน้ำเสียรวมทั้งโครงการ หรือจะแยกเป็นแต่ละหลังก็ได้ เพื่อให้มีน้ำทิ้งมีคุณภาพตามมาตรฐานของสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ส่วนบ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ท้องแถว ผึกแถว บ้านแถวหรือบ้านแฝด ระบบบำบัดน้ำเสียต้องประกอบด้วย

1. บ่อเกรอะ ต้องมีลักษณะมีดัดชิดน้ำซึมผ่านไม่ได้ เพื่อใช้เป็นที่พักกักที่บ่อกักน้ำเสียทิ้งไว้ให้ตกตะกอน

2. บ่อซึม ต้องมีลักษณะที่สามารถใช้เป็นที่รองรับน้ำเสียที่ผ่านบ่อเกรอะแล้ว และน้ำเสียนั้นผ่านอิฐ หินหรือสิ่งอื่นใดเพื่อให้เป็นน้ำทิ้ง (ดังรูป)



หลักการสาธารณสุข หรืออาจใช้ถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปก็ได้ (ดังรูป)

เพื่อให้ได้มาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งที่กำหนดไว้ จะได้น้ก่อกให้เกิดเสียงกลิ่น ฟอง กาก ความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อื่นหรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ช่วยกันรักษาสภาพแวดล้อมนะครับ คนละไม้คนละมือเก็บฟ้าสูบน้ำใส่ไว้ให้ทุกหลานได้เห็น แม้เป็นเพียงจุดเล็กๆ อย่างการปรับปรุงน้ำเสียภายในบ้านก็ไม่ควรมองข้ามนะครับ

หากคุณผู้อ่านประสบปัญหาเกี่ยวกับเรื่องการบำบัดน้ำเสียหรือสงสัยว่าที่อยู่อาศัยของคุณถูกสร้างได้อย่างถูกต้องตามกฎหมายและปลอดภัยหรือไม่ สามารถเขียนจดหมายมาสอบถามได้ที่

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง 218/1 ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

(ใช้ชื่อของใจเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร) หรือ โทร. 0-2299-4360-3 เจ้าหน้าที่คอยรับสายคลายปัญหาของท่านะครับ

กรมโยธา พัฒนาทั่วไทย ใส่ใจประชาชน
www.dpt.go.th



อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงต้องมีการระบายน้ำฝนออกจากอาคารที่เหมาะสมและเพียงพอ ที่จะไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อื่นหรือเกิดน้ำไหลนองไปยังที่ดินอื่นที่มีเขตติดต่อกับเขตที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารนั้น และต้องมีทางระบายน้ำเพื่อระบายน้ำจากอาคารลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง ทางระบายน้ำนั้นต้องมีลักษณะที่สามารถตรวจสอบและทำความสะอาดได้โดยสะดวก วางทางระบายน้ำตามแนวเส้นตรงที่ลาดต่ำที่สุดเท่าที่จะทำได้ต้อง

มีความลาดเอียงเพียงพอให้น้ำทิ้งไหลเร็ว และขนาดของทางระบายน้ำต้องมีความสัมพันธ์กับปริมาณน้ำทิ้งของอาคารนั้น โดยทางระบายน้ำแบบท่อปิด ต้องมีบ่อพักสำหรับตรวจสอบการระบายน้ำได้ทุกมุมเสียและทุกระยะของบ่อพัก ไม่ควรมีคนตามกฎหมายกำหนดและในกรณี

ที่แหล่งรองรับน้ำทิ้งไม่เพียงพอจะรองรับน้ำทิ้งที่ระบายจากอาคารในชั่วโมงการใช้น้ำสูงสุดให้มีที่พักน้ำทิ้งเพื่อรองรับปริมาณน้ำทิ้งที่เกินกว่าแหล่งรองรับน้ำทิ้งจะรับได้ก่อนที่ระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง

มิสเตอร์โยธามีข้อเสนอแนะให้คุณที่มีปัญหาเกี่ยวกับน้ำฝนที่กระเด็นไหลโดยตรงมาจากหลังคาลงมาข้างล่าง ตกลงมาแรงๆ กระแทบโดยตรงกับพื้นทำให้เกิดปัญหาอย่างคุณผู้หญิงที่มาถามผมในวันนี้ วิธีการป้องกันแนวที่น้ำไหลมาจากหลังคาหรือกระเด็นออกนอกทางระบายน้ำฝน คุณลองจัดทำแนวกรวดหรือหินก้อนเล็ก ๆ ที่สามารถระบายน้ำให้ไหลผ่านออกไปได้อยู่ที่ด้านล่างบริเวณที่น้ำตกลงมา กรวดหรือหินก้อนเล็กๆ นี้ จะทำให้

เป็ก เปรอะ เลอะ เทอะ อีกแล้ว
น้ำเปื้อนจิ้ง! บ้านข้างๆ เนี่ยคะคุณ
มิสเตอร์โยธามา เค้าไม่มีรางระบาย
น้ำฝนเสียที และพอฝนตกทีไรก็
กระเด็นเข้ามาบ้านดิฉันเองไปหมด
เฮ้อ..น้ำก็ขังมาท่วมขังอีกทำไงดีคะ?

น้ำกระเด็นไปโมโกล อีกทั้งยังทำให้น้ำไหลระบายออกไปได้อย่างสะดวกด้วย อันนี้มิสเตอร์โยธามาไม่สงวนลิขสิทธิ์นะคะลองไปจัดกันดูก็ได้แต่ถ้าจะลงจัดสวนแนวบาทลึกลับไม่หยอกแต่ก็มีค่าเดือนต่อ

อีกนครีบว่า อ่าอ่าเอาต้นไม้อะไรๆ ที่ดูบอบบางไม่ค่อยแข็งแรงไปวางตรงแนวที่น้ำตกลงมาหนักๆ รากต้นไม้ก็จะไหลออกจากพื้นดินและรากน้ำในที่สุดดอกไม้ใบไม้ที่ถูกระแสน้ำกระแทกจะหักงอหรือเฉา แหม! วันนี้นอกจากจะเป็นวิศวกรแล้ว ยังได้เป็นนักจัดสวนอีกด้วยหากนครีบเนี่ย...



หากคุณผู้อ่านประสบปัญหาเกี่ยวกับเรื่องที่อยู่อาศัย หรือสงสัยว่าที่อยู่อาศัยของคุณปลูกสร้างโดยถูกต้องตามกฎหมายและปลอดภัยหรือไม่ สามารถเขียนจดหมายมาสอบถามได้ที่



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
218/1 ถนนพระรามที่ 6
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

(ใช้อีเมลที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายควบคุมอาคาร)
หรือ โทร. 0-2299-4360-3
เรามีเจ้าหน้าที่คอยรับสายคล้อยปัญหาของท่านคะครับ



กรมโยธา พัฒนาทั่วไทย ใส่ใจประชาชน

www.dpt.go.th

ที่ปรึกษา

1. นายสุรพล พงษ์ไทยวัฒน์
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
2. นายสินธิ์ บุญสิทธิ์
วิศวกรวิชาชีพ 8 วช. (วิศวกรรมโยธา)
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง

คณะกรรมการตรวจสอบพัสดุ

1. นายอดิศักดิ์ สว่างภาพ
นายช่างโยธา 7 สนอ. เป็น ประธานกรรมการ
2. นายชัยวัฒน์ พร้อมทอง
นายช่างโยธา 6 สนอ. เป็น กรรมการ
3. นางสาวเกศสุดา จุลบาท
นิติกร 6ว. สนอ. เป็น กรรมการ
4. นายเดชา ช่วยบำรุง
นายช่างโยธา 5 สนอ. เป็น กรรมการ
5. นายศักดิ์รัตน์ แก้วอุ้นเรือน
วิศวกรโยธา 4 สนอ. เป็น กรรมการ