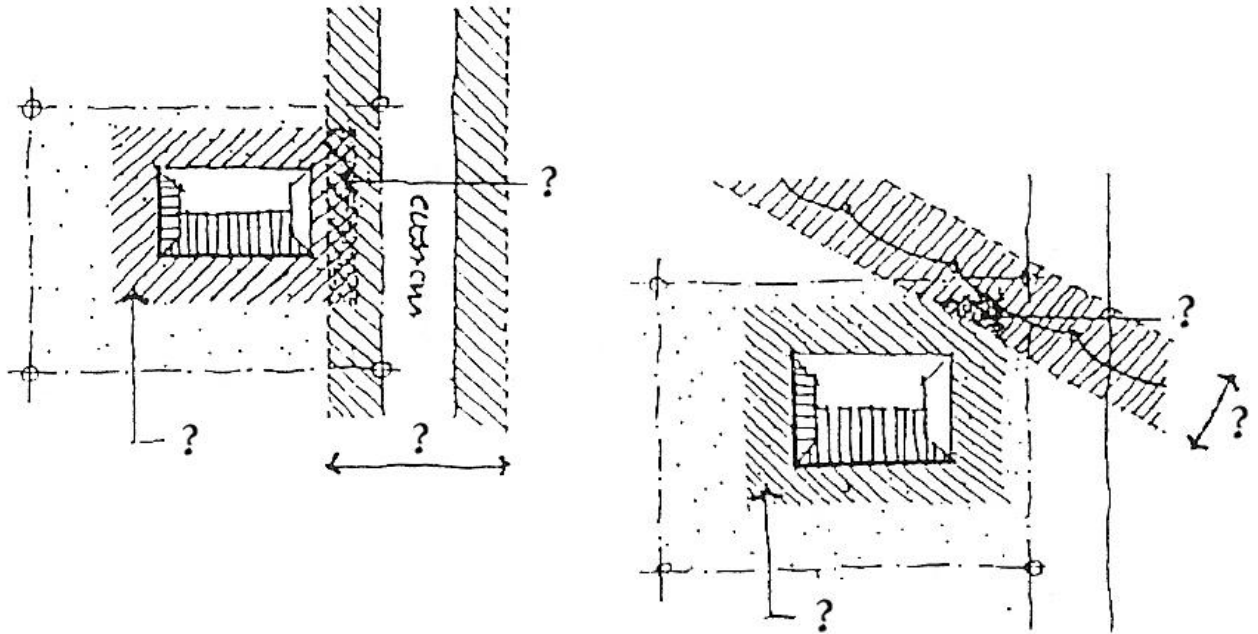




กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบอาคารและเมือง



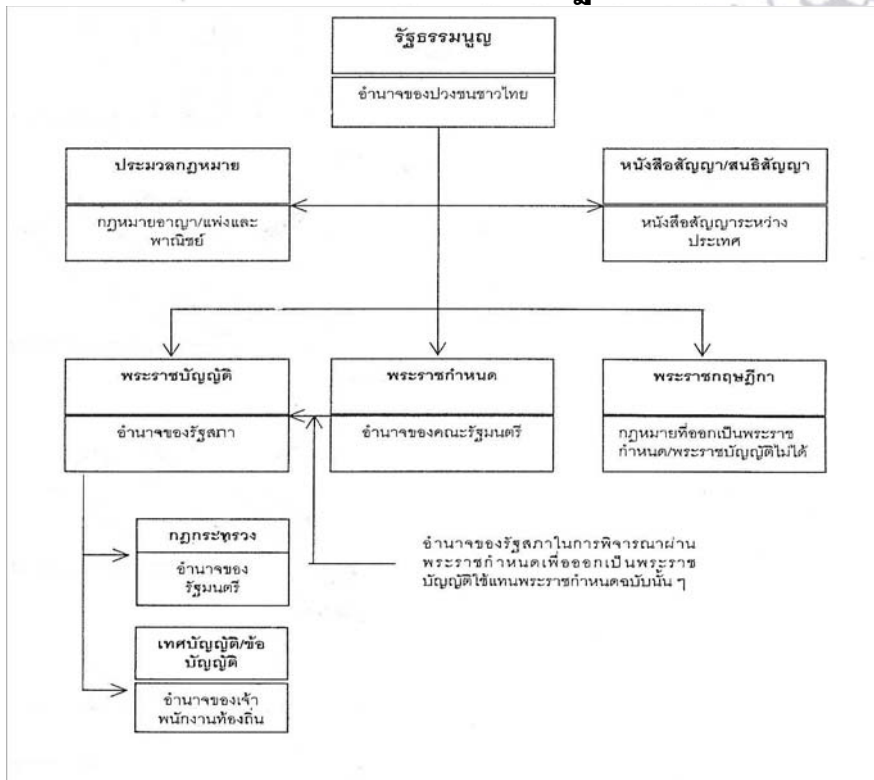
ข้อกำหนดทางกฎหมาย

LAW®ULATION

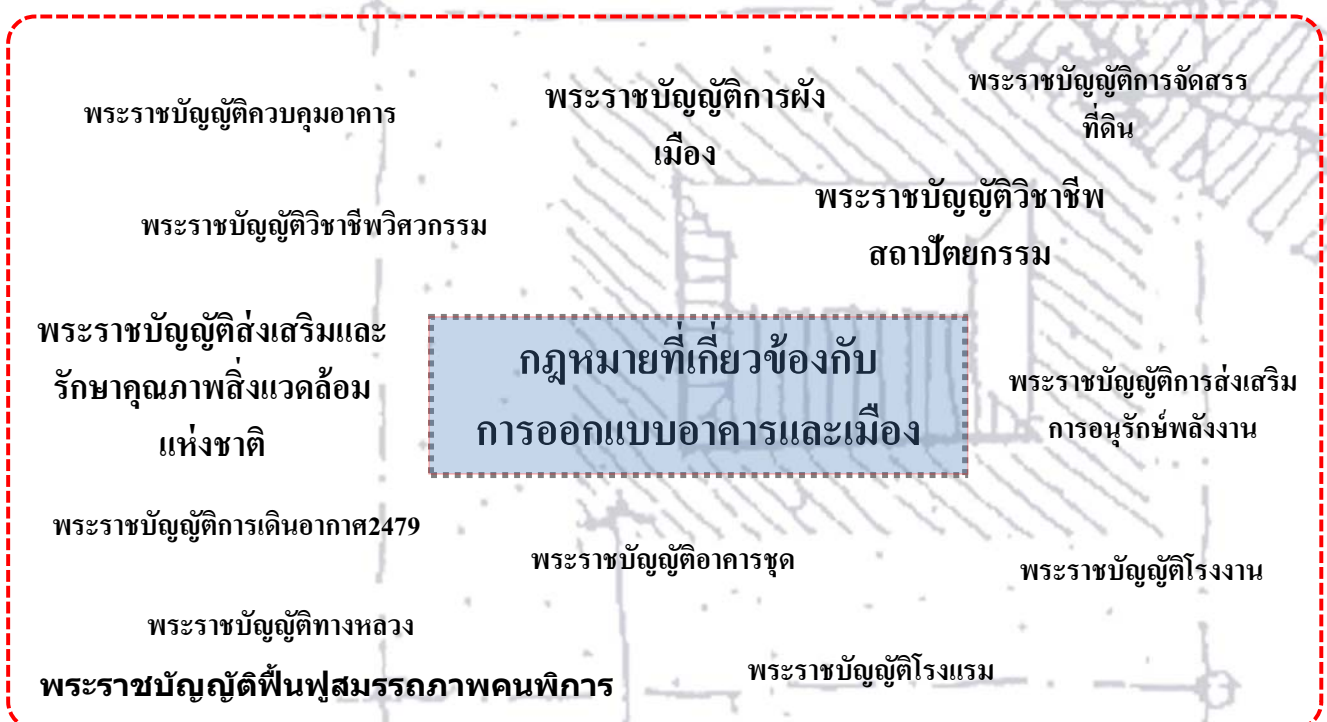
1. ศักดิ์ชั้นของกฎหมาย
2. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบอาคารและเมือง
3. กฎหมายอาคาร
4. อาคารขนาดใหญ่พิเศษและอาคารสูง
5. กฎหมายฟื้นฟูสมรรถภาพคนพิการ

1. ศักดิ์ชั้นของกฎหมาย

ลำดับชั้นและความสัมพันธ์ระหว่างกฎหมาย



2. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบอาคารและเมือง



2.กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบอาคารและเมือง

พ.ร.บ. ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535

พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. 2518

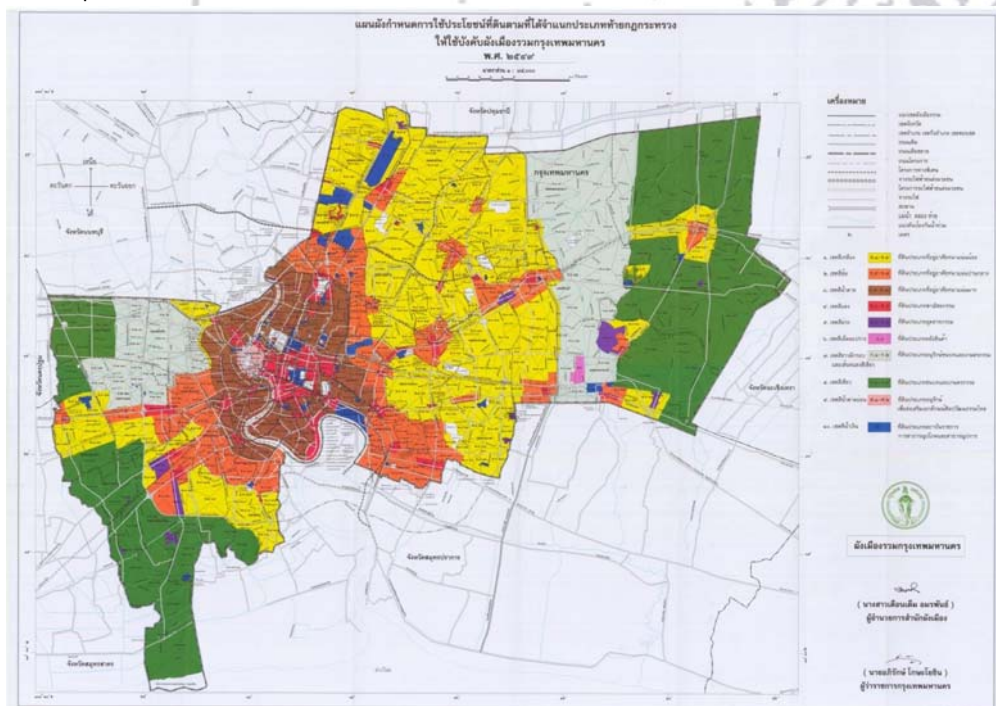
พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

พ.ร.บ. การฟื้นฟูสมรรถภาพคนพิการ พ.ศ. 2534

อื่น ๆ

2.กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบอาคารและเมือง

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร



F.A.R. / O.S.R.

สรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท	ย.1	ย.2	ย.3	ย.4	ย.5	ย.6	ย.7	ย.8	ย.9	ย.10	พ.1	พ.2	พ.3	พ.4	พ.5	อ.1	อ.2	อ.3	ก.1	ก.2	ก.3	ก.4	ศ.1	ศ.2
โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร	x	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	x	9	9	x	x
โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 200 ตารางเมตร	x	x	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	5	x	9	9	x	x
โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	x	x	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	x	x	5	5	x	x
โรงงานพื้นที่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร	x	x	x	x	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	x	x	5	5	x	x
โรงงานพื้นที่เกิน 500 ตารางเมตร	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	9	9	9	x	x	x	x	x	x
หน่วยงานคอมพิวเตอร์สมเสร็จ (ชั่วคราว)	x	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	x	x
สถานที่บรรจุก๊าซ/เก็บก๊าซ/ห้องบรรจุก๊าซ/สถานีบริการก๊าซ	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	x	x
สถานที่เก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่าย/สถานีบริการน้ำมัน	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	x	x
การเลี้ยงสัตว์เพื่อการค้า	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็ม/น้ำกร่อย	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	4	4	x	x
สุสาน ฉาปนสถาน	x	x						7	7	7	7	7	7	x	x		x	x	x	x			7	7
โรงแรม	x	x	x	x	x											x	x	x	x	x	x	x	x	x
โรงแรม	x	x	x	x	2	2	2	2								x	x	x	x	x	x	x	x	x
สถานบริการ	x	x	x	x	x	4	4	x	4	x	x	x	x	x	4	x	x	x	x	x	x	x	x	x

เงื่อนไข X = ไม่อนุญาต B = มีระบบรางวัลพิเศษ

- 1 = เส้นเขตที่ดินที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 10 ม./หรืออยู่ในระยะ 500 ม. จากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- 2 = เส้นเขตที่ดินที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 16 ม./หรืออยู่ในระยะ 500 ม. จากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- 3 = เส้นเขตที่ดินที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 30 ม./หรืออยู่ในระยะ 500 ม. จากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- 4 = เส้นเขตที่ดินที่ตั้ง
- 5 = เส้นเขตที่ดินที่เกี่ยวข้องของกิจกรรม
- 6 = เส้นเขตที่ดินภายใต้การควบคุม/อนุญาตจาก กทม.

7 = เส้นเขตถนนของเดิม

8 = เส้นเขตของขนาด/ระดับการบริการ

9 = เส้นเขตตามบัญชีท้ายกฎกระทรวง

10 = เส้นเขตที่ดินชั่วคราวในหน่วยงานที่ก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียง

11 = เส้นเขตวันกิจการบางประเภทที่ระบุไว้ในกฎกระทรวง

* FAR (Floor Area Ratio) "อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน" หมายความว่า อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (ไม่ใช้บังคับกับบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด)

** OSR (Open Space Ratio) "อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม" หมายความว่า อัตราส่วนของพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกัน (ไม่ใช้บังคับกับบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด)

*** ระยะร่นรอบอาคาร ไม่ใช้บังคับกับบ้านเดี่ยวที่มีขนาดแปลงที่ดินน้อยกว่าแปลงละ 40 ตรว. หรือมีด้านใดด้านหนึ่งน้อยกว่า 6 ม. ซึ่งมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนก่อนกฎกระทรวงใช้บังคับ

F.A.R. / O.S.R.

F.A.R. Floor Area Ratio

อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน

F.A.R.

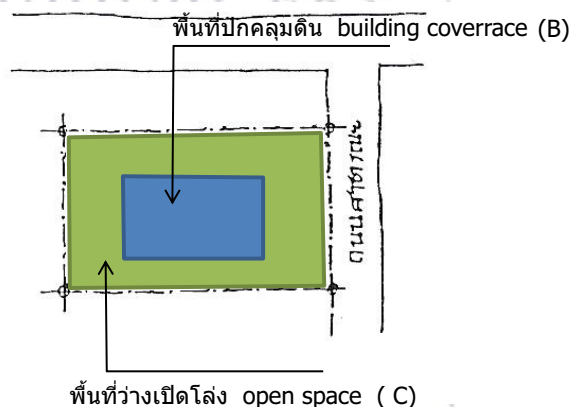
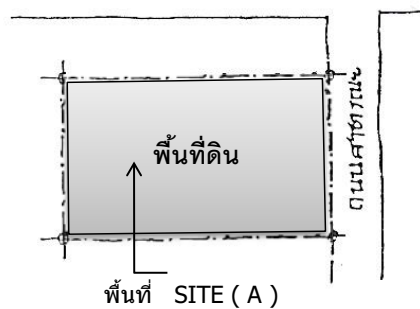
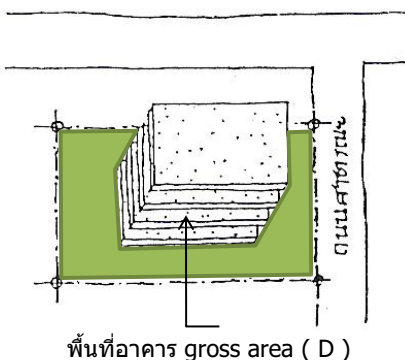
$$= \frac{\text{gross area (D)}}{\text{Site area (A)}}$$

O.S.R. Open Space Ratio

อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม

O.S.R.

$$= \frac{\text{open space (C)}}{\text{gross area (D)}} \times 100 \%$$

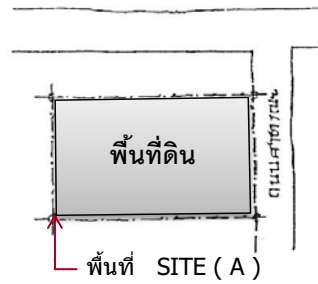


F.A.R. / O.S.R. / B.C.R

F.A.R. Floor Area Ratio

อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน

$$\text{F.A.R.} = \frac{\text{gross area (D)}}{\text{Site area (A)}}$$



O.S.R. Open Space Ratio

อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม

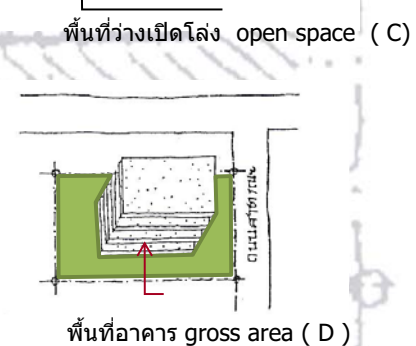
$$\text{O.S.R.} = \frac{\text{open space (C)}}{\text{gross area (D)}} \times 100 \%$$



B.C.R. Building Coverage Ratio

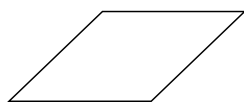
อัตราส่วนพื้นที่ปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน

$$\text{B.C.R.} = \frac{\text{Building Coverage (B)}}{\text{Site area (A)}}$$

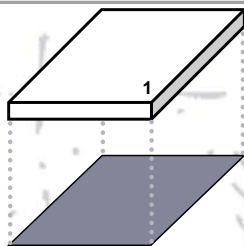


F.A.R. Floor Area Ratio

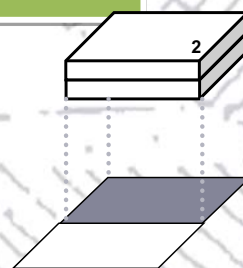
อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน



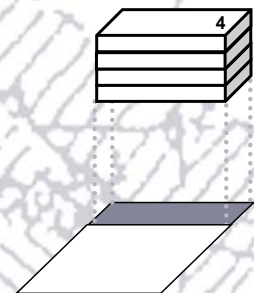
พื้นที่ดิน 1000 ม²



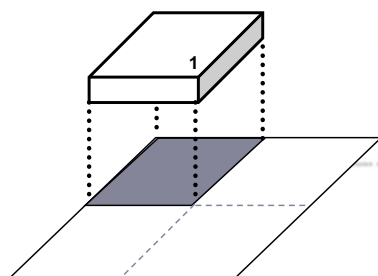
$$\frac{\text{พื้นที่อาคารรวม 1000 ม}^2}{\text{พื้นที่ดิน 1000 ม}^2} = \frac{1000}{1000} = 1$$



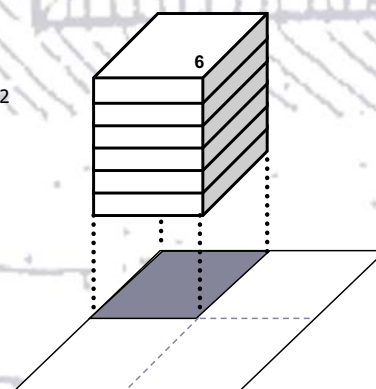
$$\frac{2(500) = 1000 \text{ ม}^2}{1000 \text{ ม}^2} = \frac{1000}{1000} = 1$$



$$\frac{4(250) = 1000 \text{ ม}^2}{1000 \text{ ม}^2} = \frac{1000}{1000} = 1$$

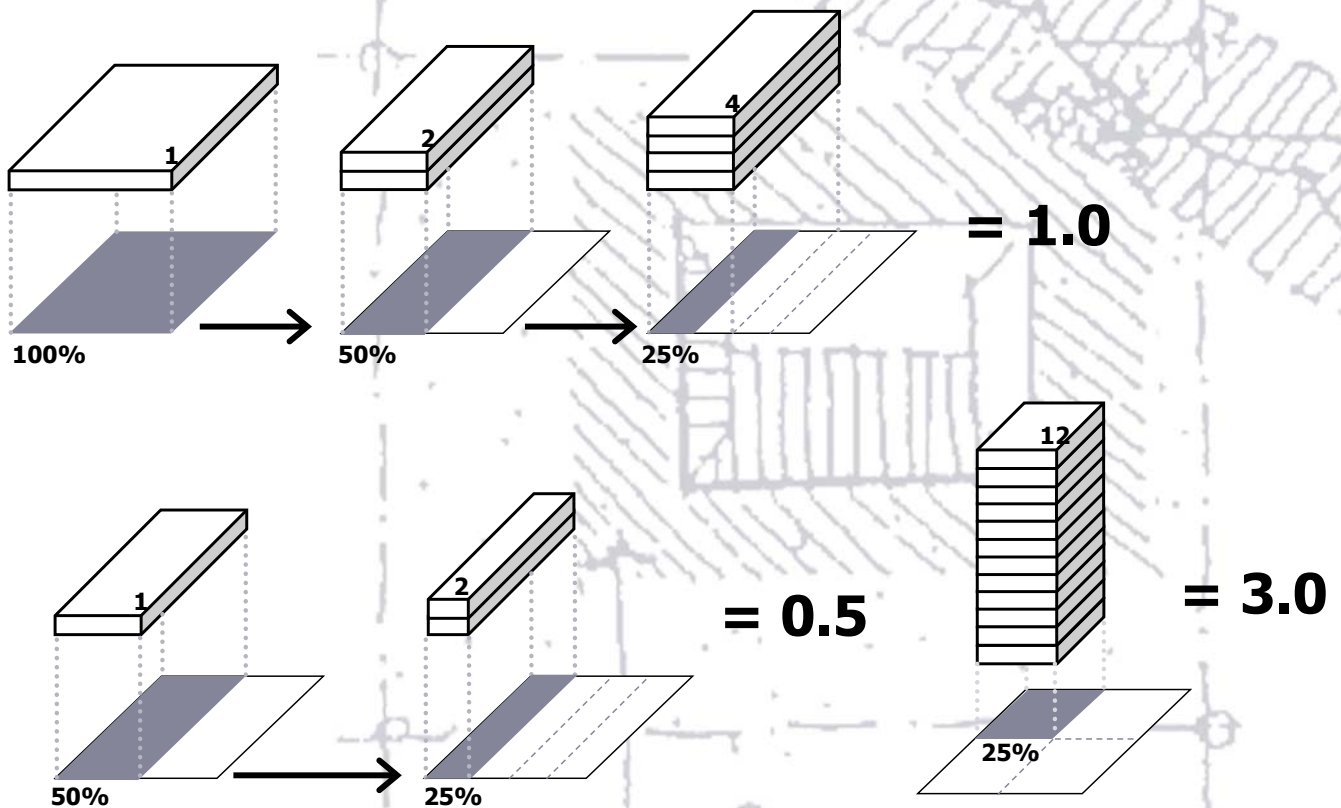


$$\frac{\text{พื้นที่อาคารรวม 250 ม}^2}{\text{พื้นที่ดิน 1000 ม}^2} = \frac{250}{1000} = 0.4$$



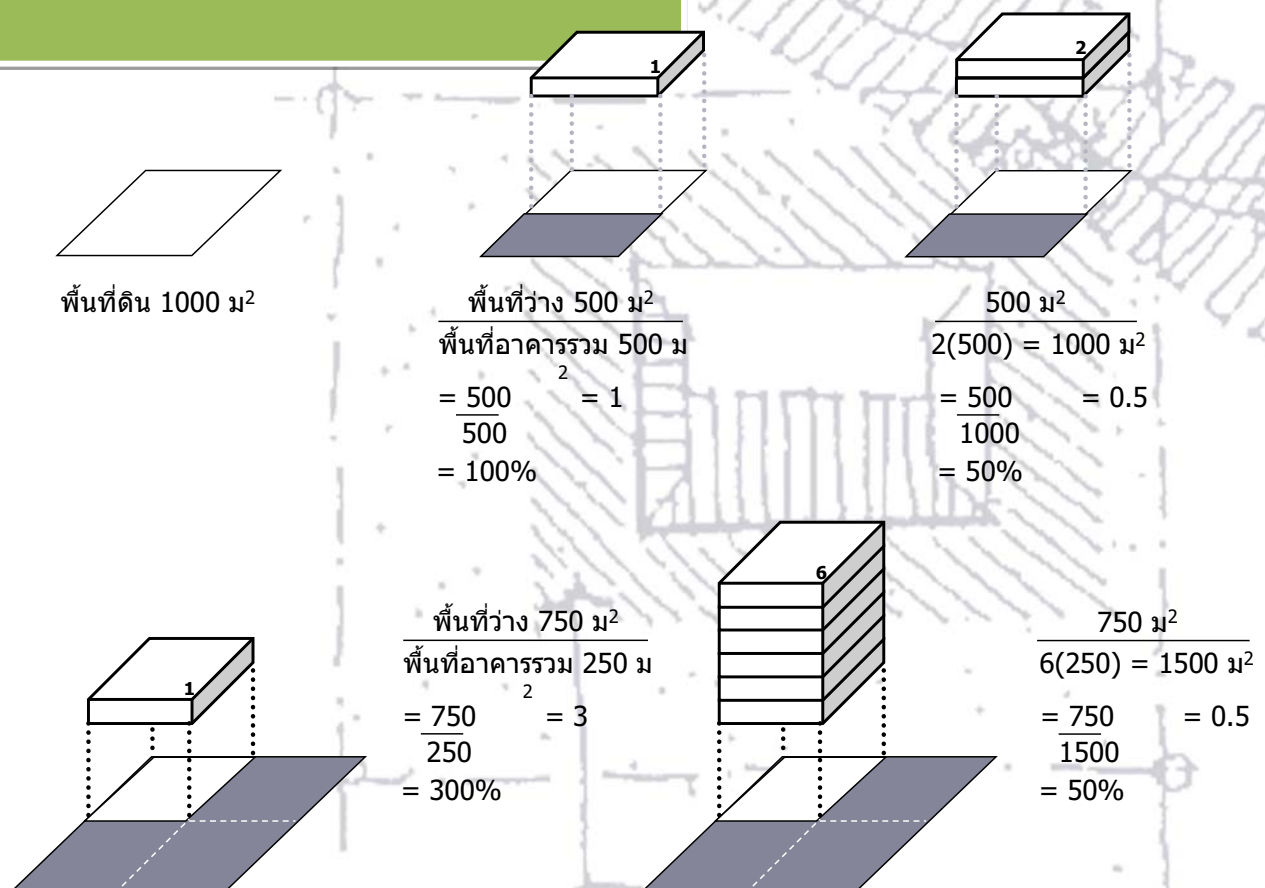
$$\frac{6(250) = 1500 \text{ ม}^2}{\text{พื้นที่ดิน 1000 ม}^2} = \frac{1500}{1000} = 1.5$$

Examples of Floor Area Ratio



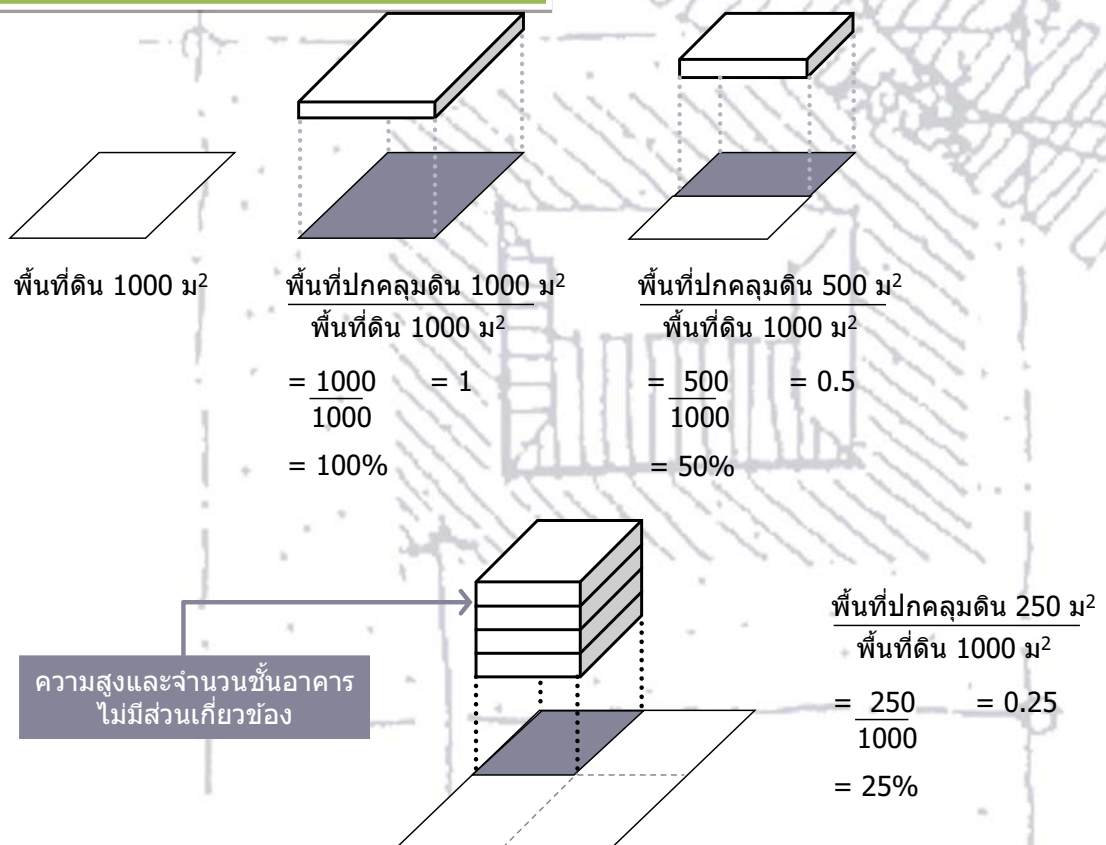
O.S.R Open Space Ratio

อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม



B.C.R. Floor Area Ratio

อัตราส่วนพื้นที่ที่ปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน



3.กฎหมายอาคาร

- ชนิดอาคาร
- ประเภทอาคาร
- แนวอาคาร
- ระยะร่นถอยอาคาร
- ความสูงอาคาร
- ที่ว่าง
- ส่วนประกอบอาคาร
- ที่จอดรถยนต์
- อาคารจอดรถยนต์
- อื่นๆ

3.กฎหมายอาคาร

ชนิดอาคารจำแนกตามการใช้งาน

อาคารสาธารณะ



อาคารพิเศษ



อาคารอยู่อาศัยรวม



ห้องแถว ตึกแถว



อาคารพักอาศัย



สำนักงาน



โรงแรม



คลังสินค้า



อาคารพาณิชย์



อาคารจอดรถ



ภัตตาคาร



โรงแรมหรู



โรงงาน

3.กฎหมายอาคาร

ชนิดอาคารจำแนกตามการใช้งาน

อาคารสาธารณะ หมายถึง อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไป กิจกรรมทางการเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การพาณิชย์กรรม เช่น โรงแรม โรงพยาบาล ตลาด โรงเรียน ศูนย์การค้า ท่าอากาศยาน เป็นต้น

อาคารพักอาศัย หมายถึง อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อาศัยได้ทั้งการวัน กลางคืน ไม่ว่าจะเป็นที่อยู่อาศัยถาวรหรือชั่วคราว

อาคารพาณิชย์ หมายถึง อาคารที่ใช้ประโยชน์ในการพาณิชย์กรรม หรือบริการธุรกิจหรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่กำลังการผลิตเทียบได้น้อยกว่า 5 แรงม้า

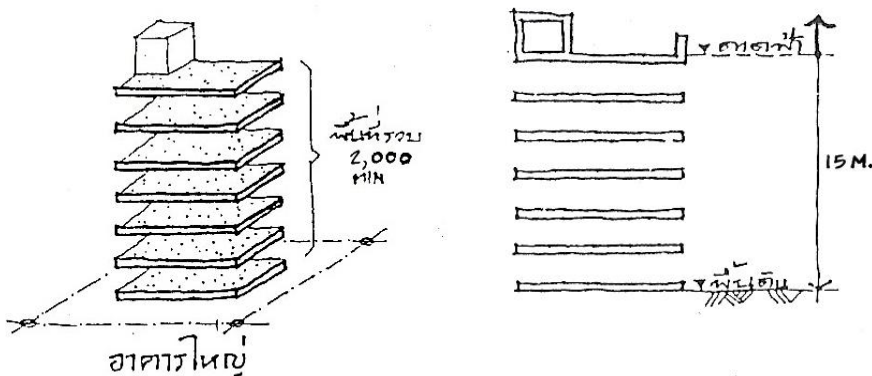
3.กฎหมายอาคาร

ประเภทอาคาร : จำแนกตามขนาดพื้นที่และความสูงอาคาร

อาคารขนาดใหญ่

เงื่อนไข

1. พื้นที่ชั้นหนึ่งชั้นใดมากกว่าหรือเท่ากับ 2,000 ตรม. หรือ
2. พื้นที่ทุกชั้นรวมกันมากกว่าหรือเท่ากับ 1,000 ตรม. แต่ไม่เกิน 2,000 และ ความสูงมากกว่า 15 เมตร



- ในทางปฏิบัติ กฎหมายไม่จำกัดพื้นที่หรือความสูง แต่บังคับรวมพื้นที่สองตัวที่ระบุเป็นพื้นที่ไว้ด้วย

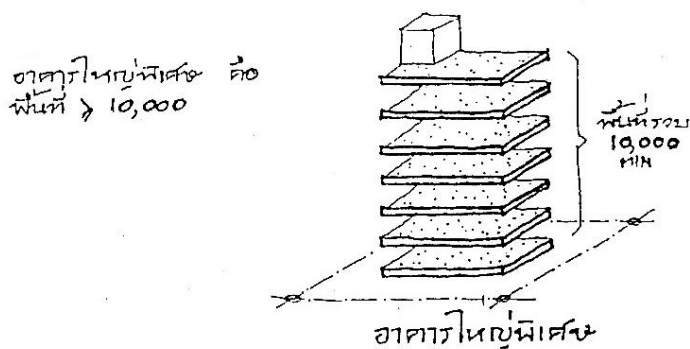
3.กฎหมายอาคาร

ประเภทอาคาร : จำแนกตามขนาดพื้นที่และความสูงอาคาร

อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

เงื่อนไข

1. พื้นที่ชั้นหนึ่งชั้นใดหรือรวมกันทุกชั้นมากกว่าหรือเท่ากับ 10,000 ตรม.



- ในทางปฏิบัติ กฎหมายไม่จำกัดพื้นที่หรือความสูง แต่บังคับรวมพื้นที่สองตัวที่ระบุเป็นพื้นที่ไว้ด้วย

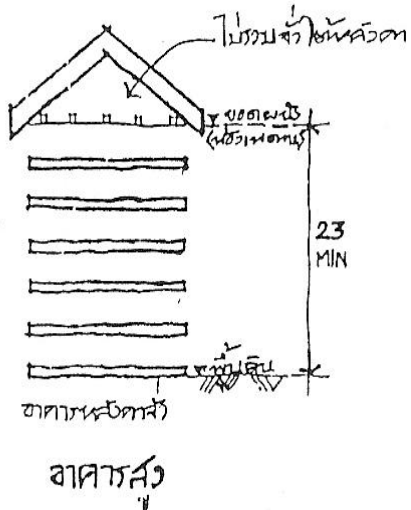
3.กฎหมายอาคาร

ประเภทอาคาร : จำแนกตามขนาดพื้นที่และความสูงอาคาร

อาคารสูง

เงื่อนไข

1. อาคารที่มีความสูงจากพื้นดินถึงชั้นดาดฟ้า สูงมากกว่าหรือเท่ากับ 23 เมตร
ทั้งนี้การนับความสูงไม่นับรวมกันดกและหลังคา

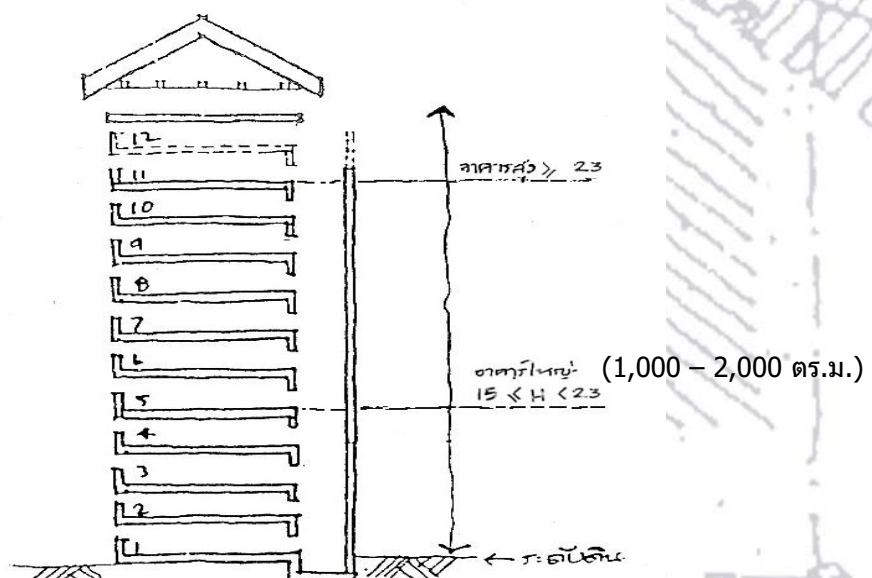


3.กฎหมายอาคาร

ประเภทอาคาร : จำแนกตามขนาดพื้นที่และความสูงอาคาร

- อาคารขนาดใหญ่
- อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- อาคารสูง

อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
เกิน 10,000 ตร.ม.



3.กฎหมายอาคาร

ที่ว่าง

OS. ที่ว่างอาคาร (Open Space)
10 % ของพื้นที่ Site สำหรับอาคารสาธารณะ
30% ของพื้นที่ Site สำหรับอาคารพักอาศัย

$$OS = \text{Site Area} - \text{Building Coverage}$$

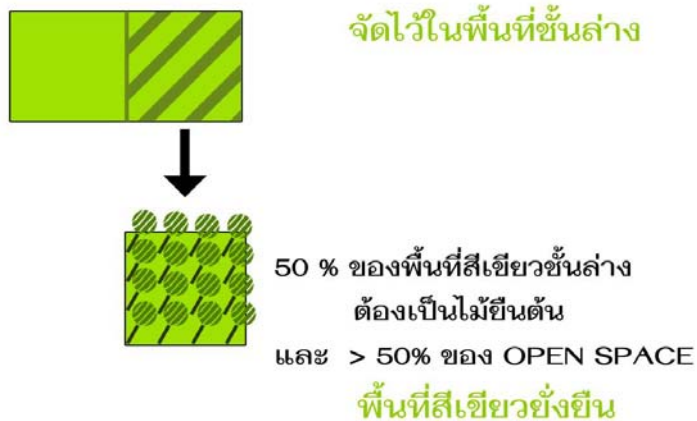
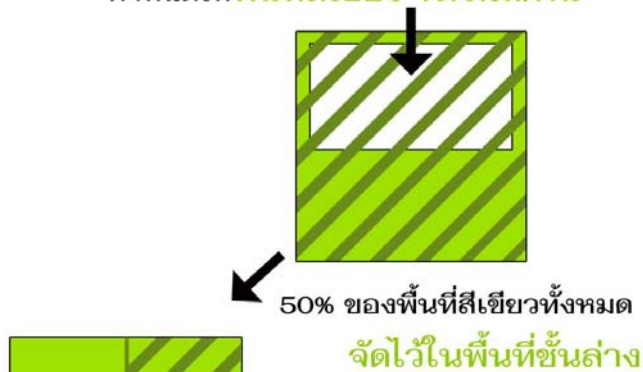
ส่วนของอาคารที่มีความสูงเกิน
1.20 ม. ไม่นับเป็นที่ว่างอาคาร

OSR. อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม(Open Space Ratio)

$$O.S.R = \frac{\text{open space}}{\text{gross area}} \times 100 \%$$

การคิด พื้นที่สีเขียวตาม สผ. (สิ่งแวดล้อม)

กำหนดให้พื้นที่สีเขียว 1 ตร.ม./คน



โรงแรม 2 คน /ห้อง

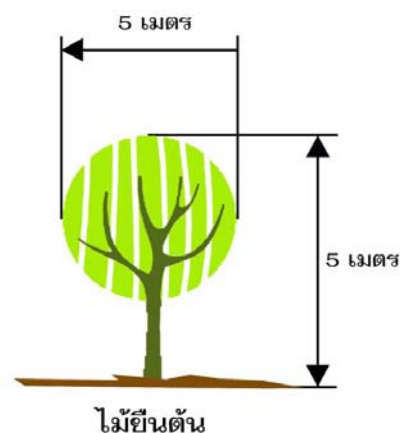
อาคารพาณิชย์ 7 ตร.ม.

อาคารสำนักงาน 9 ตร.ม.

อาคารพักอาศัย

น้อยกว่า 35 ตร.ม. คิด 3 คน /ห้อง

มากกว่า 35 ตร.ม. คิด 5 คน /ห้อง



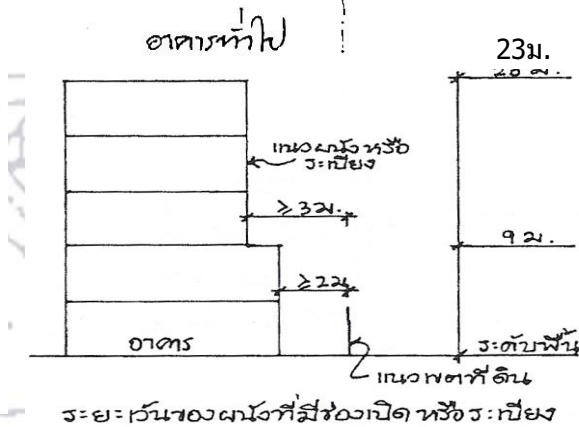
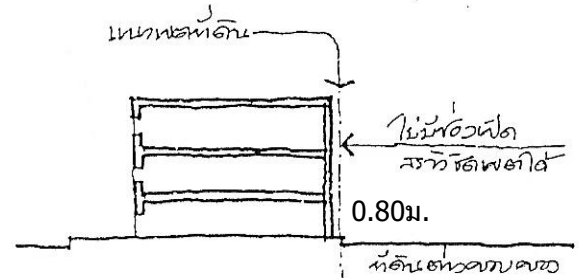
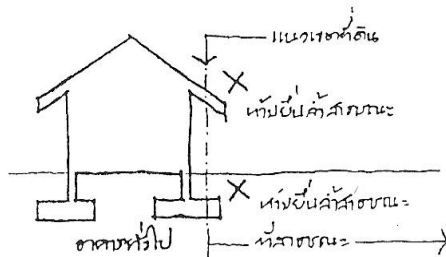
3.กฎหมายอาคาร

แนวอาคาร

เงื่อนไข

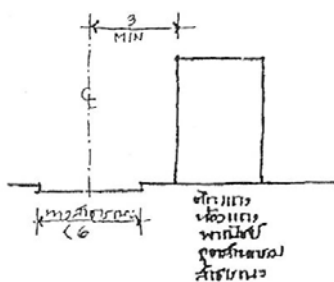
1. อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9.00 เมตร
ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดิน
ไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร
2. อาคารที่มีความสูงเกิน 9.00 เมตร
แต่ไม่เกิน 23.00 เมตร ผนังหรือระเบียง
ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร

ห้ามยื่นอาคาร
ล้ำที่ดินสาธารณะ



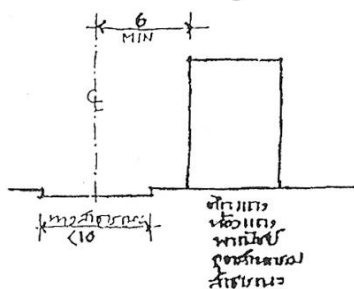
3.กฎหมายอาคาร

ระยะร่นถอยจากทางสาธารณะ



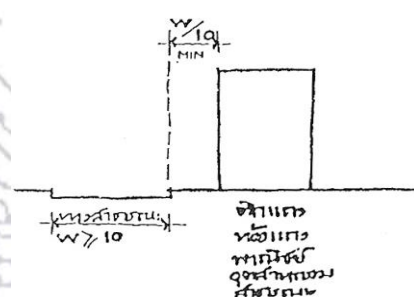
เงื่อนไข

ทางสาธารณะกว้างน้อยกว่า 6.00 เมตร ต้องร่นถอยอาคาร
จาก กึ่งกลางทาง ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร



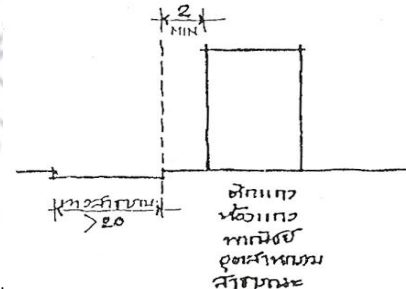
เงื่อนไข

ทางสาธารณะกว้างน้อยกว่า 10.00 เมตร ต้องร่น
ถอยอาคารจาก กึ่งกลางทาง ไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร



เงื่อนไข

ทางสาธารณะกว้างมากกว่าหรือเท่ากับ 10.00 เมตร ต้องร่นถอย
อาคารจาก แนวถนน ไม่น้อยกว่า 1/10 ของความกว้างถนน

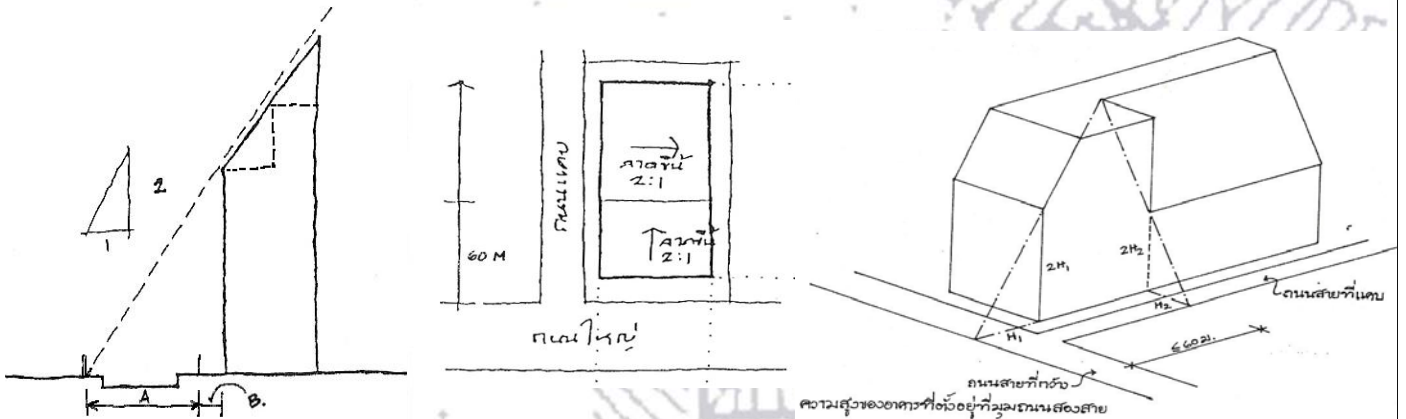


เงื่อนไข

ทางสาธารณะกว้างมากกว่า 20.00 เมตร ต้องร่นถอย
อาคารจาก แนวถนน มากกว่าหรือเท่ากับ 2.00 เมตร

3.กฎหมายอาคาร

ความสูงอาคาร



เงื่อนไข

อาคารสูงได้ 2 เท่าของระยะแนวทางสาธารณะกับระยะร่นลอย
อาคาร = $2 \times (A + B)$

A = ทางสาธารณะ (ถนน+ทางเท้าสองข้าง)

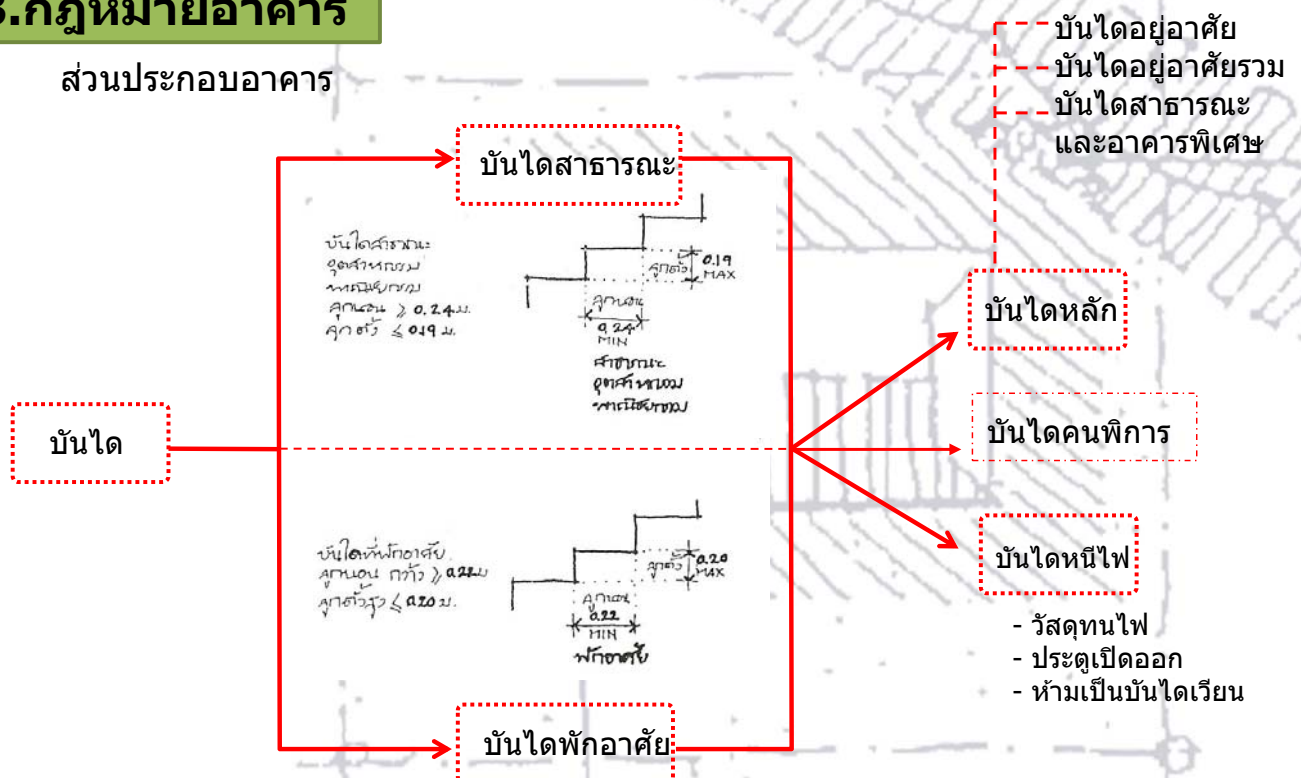
B = ระยะร่นลอยจากแนวที่ดิน

เงื่อนไข

มุมถนน 2 สายขนานกันให้ถือระยะความสูง (Ste Back) ของถนนใหญ่
ในช่วง 60.00 เมตรแรกของอาคาร ส่วนลึกเลย 60.00 เมตรเข้าไปตาม
ถนนแคบ (Ste Back) อาคารตาม 2:1

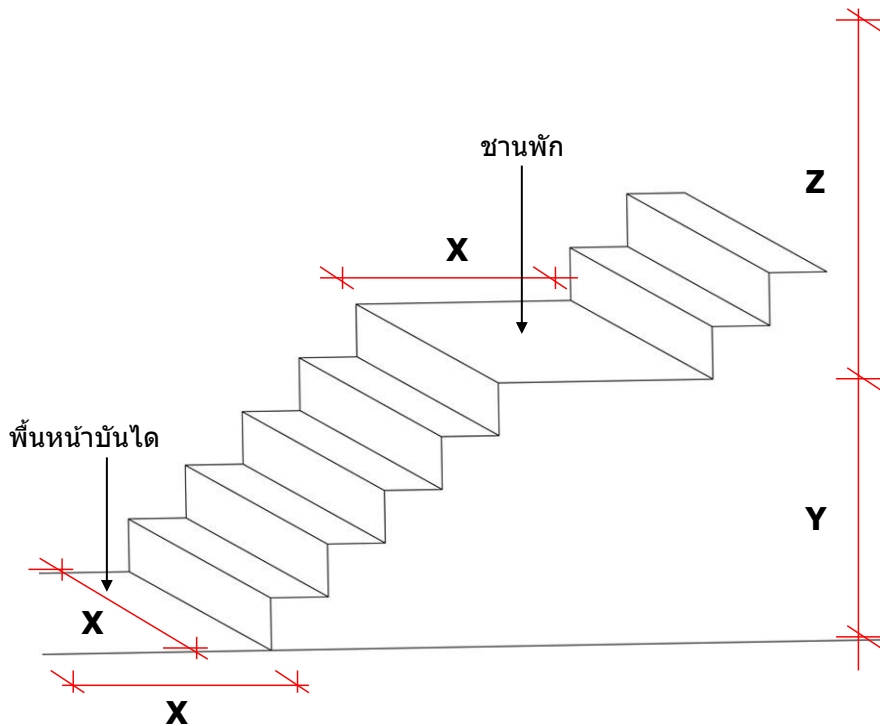
3.กฎหมายอาคาร

ส่วนประกอบอาคาร



3.กฎหมายอาคาร

ลักษณะบันได



อาคารอยู่อาศัย

X	$\geq$	0.8 m.
Y	$\leq$	3.0 m.
Z	$\geq$	1.9 m.

อาคารอื่น ชั้นบน $\leq$ 300ตรม.

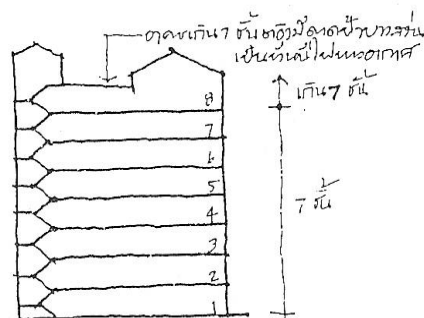
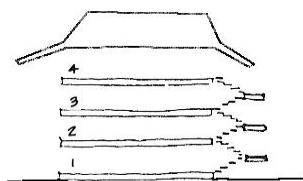
X	$\geq$	1.2 m.
Y	$\leq$	4.0 m.
Z	$\geq$	2.1 m.

อาคารอื่น ชั้นบน $>$ 300ตรม.

X	$\geq$	1.5 m.
Y	$\leq$	4.0 m.
Z	$\geq$	2.1 m.

3.กฎหมายอาคาร

ส่วนประกอบอาคาร - บันไดหนีไฟ



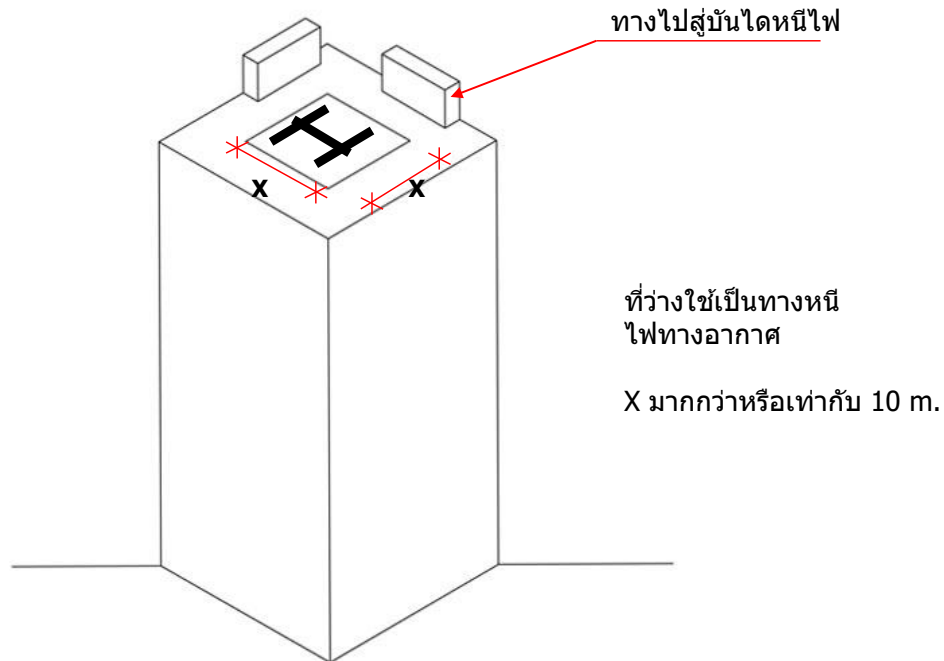
อาคารสูง > 7 ชั้น
ต้องมีบันไดหนีไฟ
ตามข้อกำหนด

เงื่อนไข

- 1.อาคารสูงมากกว่าหรือเท่ากับ 4ชั้น ต้องมีบันไดหนีไฟ
- 2.โรงแรม, หอประชุมสูง มากกว่าหรือเท่ากับ 2ชั้น
ต้องมีบันไดหนีไฟ
- 3.อาคารขนาดใหญ่, อาคารขนาดใหญ่พิเศษ, อาคารสูง
ต้องมีบันไดหนีไฟ
- 4.อาคารสูงมากกว่า 7ชั้นหรือสูงมากกว่า 23 ม.ต้องมีทางหนีไฟทางอากาศมีพื้นที่ลาดฟ้าขนาดกว้างยาวด้านละ 10.0ม. (มากกว่าหรือเท่ากับ) เป็นพื้นที่โล่งและว่างเพื่อใช้เป็นทางหนีไฟทางอากาศโดยต้องต่อเนื่องกับบันไดหนีไฟได้สะดวกทุกบันได

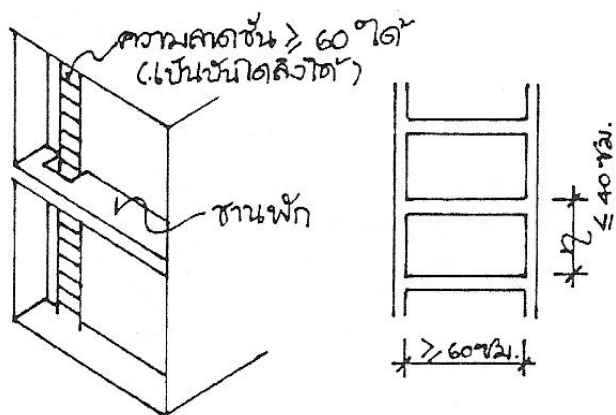
3.กฎหมายอาคาร

ส่วนประกอบอาคาร
- หนีไฟทางอากาศ



3.กฎหมายอาคาร

ส่วนประกอบอาคาร
- บันไดหนีไฟ

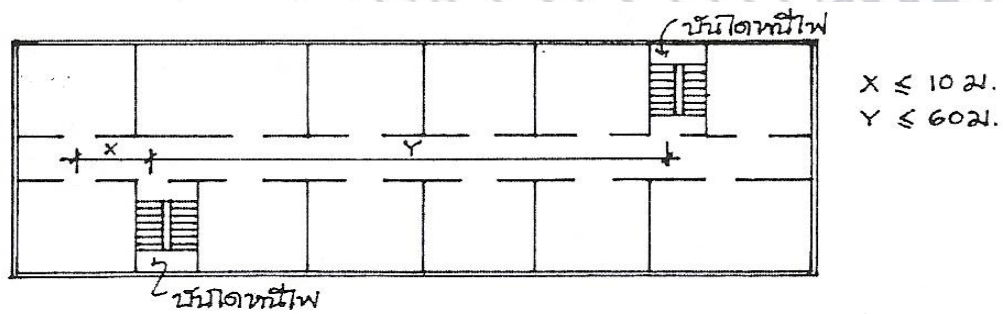


เงื่อนไข

ตึกแถว หรือบ้านแถวที่มีจำนวนชั้นไม่เกิน 4 ชั้น หรือสูงไม่เกิน 15 เมตรจากระดับถนน บันไดหนีไฟจะอยู่ในแนวตึกก็ได้ แต่ต้องมีชันพักบันไดทุกชั้น บันไดชั้นสุดท้ายอยู่สูงจากระดับพื้นดิน

3.กฎหมายอาคาร

ส่วนประกอบอาคาร
- บันไดหนีไฟ



ตำแหน่งของบันไดหนีไฟ

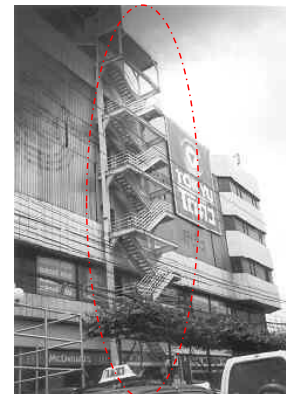
เงื่อนไข

- ระยะห่างของบันไดหนีไฟ มากกว่าหรือเท่ากับ 60 ม. สามารถใช้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟได้
- ระยะห่างจากประตูห้องถึงปลายทางเดินต้น มากกว่าหรือเท่ากับ 10 ม.
- วัดระยะตามแนวทางเดินถึงจุดถึงกลางประตูทั้งสอง

3.กฎหมายอาคาร

- บันไดหนีไฟ

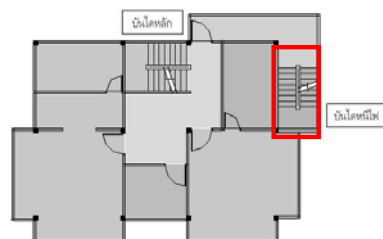
บันไดหนีไฟภายนอกอาคาร



บันไดหนีไฟ

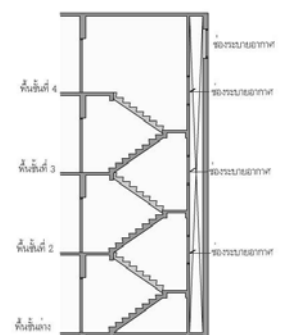
- ผนึ่งทึบก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟ
- ทนไฟมากกว่าหรือเท่ากับ 1 ชั่วโมง

บันไดหนีไฟภายในอาคาร



ระบบอัดอากาศโดยช่องเปิดสู่ภายนอกอาคารได้ มีพื้นที่มากกว่าหรือเท่ากับ 1.4 ม²

ระบบอากาศในระบบอัดอากาศ



3.กฎหมายอาคาร

ส่วนประกอบอาคาร

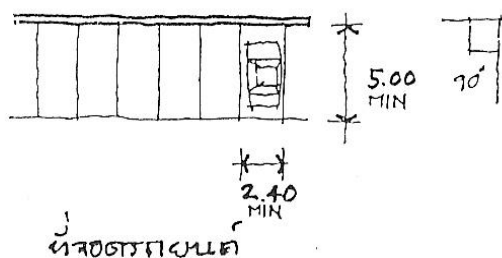
- ❖ ความสูงห้อง
 - ปรับอากาศ
 - ไม่ปรับอากาศ
- ❖ ผนัง / หน้าต่าง / ช่องเปิด : ขนาด , วัสดุ
- ❖ ห้องน้ำ : จำนวนสุขภัณฑ์
- ❖ อื่น ๆ

3.กฎหมายอาคาร

ที่จอดรถยนต์

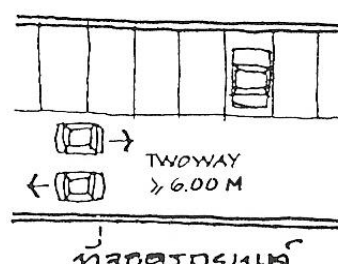
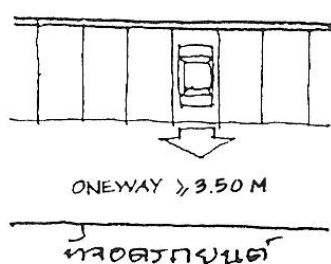
- ขนาดของที่จอดรถยนต์

ที่จอดรถ 1 คัน
มาตรฐานจาก
2.40 x 5.00



ที่จอดรถ 1 คัน ขนาด
2.40 x (5.00-6.00) ม.
หรือ 2.50 x 6.00 ม.

- ถนนและทางรถวิ่ง

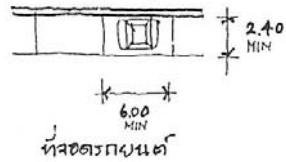


3.กฎหมายอาคาร

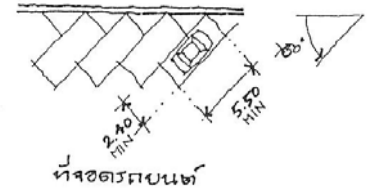
ที่จอดรถยนต์

- รูปแบบของการจอดรถยนต์

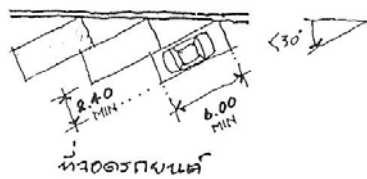
ขนาดจอดรถ 1 คัน
ขนาดขนาบ
2.40 x 6.00



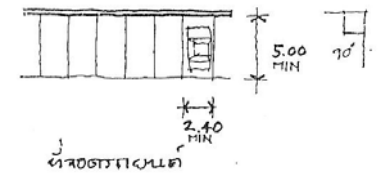
ขนาดจอดรถ 1 คัน
ขนาดขนาบ > 60°
2.40 x 5.50



ขนาดจอดรถ 1 คัน
ขนาดขนาบ < 30°
2.40 x 6.00



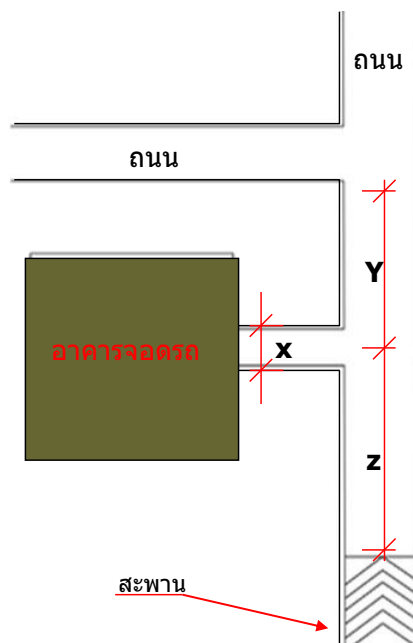
ขนาดจอดรถ 1 คัน
ขนาดขนาบ
2.40 x 5.00



3.กฎหมายอาคาร

ทางเข้าออกของรถยนต์

- ทางเข้าออกของรถยนต์



ทางเข้าออกรถ

เดินทางเดียว $x > 3.5m$.
เดินทางสองทาง $x > 6.0m$.

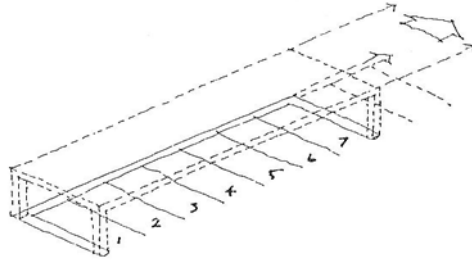
ระยะห่างปากทางเข้าออกรถ

อาคารทั่วไป $Y > 20m$.
โรงแรมสห $Y > 50m$.
อาคารทั่วไป $Z > 50m$.
โรงแรมสห $Z > 100m$.

3.กฎหมายอาคาร

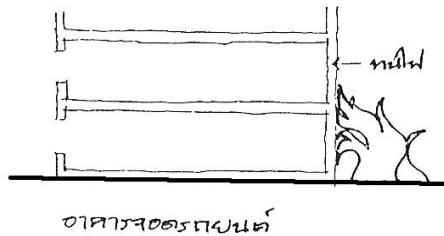
อาคารจอดรถยนต์ พ.ศ. 2521

1. อาคารจอดรถยนต์ที่เข้าข่ายคือ จอดรถมากกว่าหรือเท่ากับ 7 คัน



2. อาคารจอดรถยนต์ต้องทนไฟ

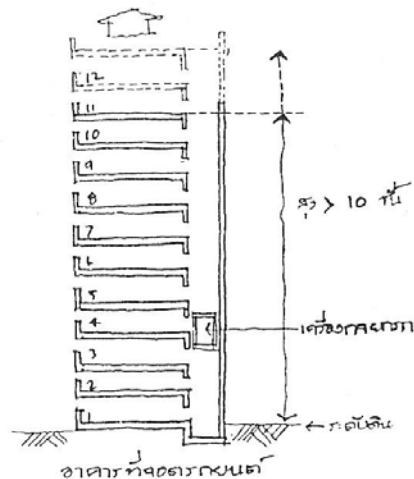
อาคารจอดรถยนต์
ต้อง ทนไฟ



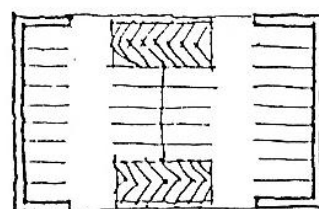
3.กฎหมายอาคาร

อาคารจอดรถยนต์ พ.ศ. 2521

3. อาคารจอดรถยนต์สูงมากกว่าหรือเท่ากับสิบชั้น
ต้องมีเครื่องกลยก
- ในกรณีมีเครื่องไม่ต้องมี Ramp ก็ได้
- จำนวนลิฟท์ 1 เครื่อง : 30 คัน
- จำนวนลิฟท์มากกว่าหรือเท่ากับ
2 เครื่อง : 1 อาคารจอดรถ



4. อาคารจอดรถยนต์ต้องเปิดโล่งมากกว่า
หรือเท่ากับสองด้าน

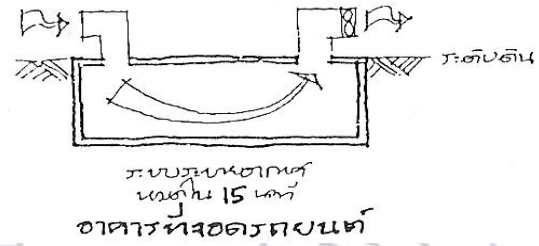


อาคารที่จอดรถยนต์

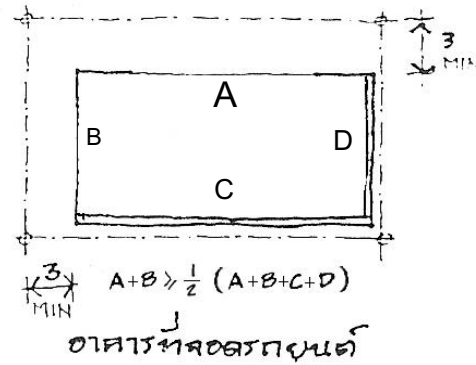
3.กฎหมายอาคาร

อาคารจอดรถยนต์ พ.ศ. 2521

5. อาคารจอดรถยนต์ต่ำกว่าระดับดิน
ต้องมีระบบระบายอากาศหมดใน
15 นาที



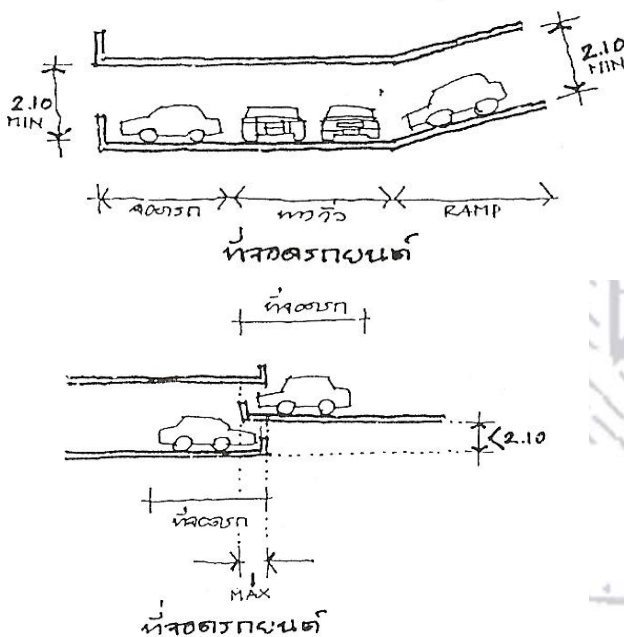
6. อาคารจอดรถยนต์ต้องห่างเขตมากกว่าหรือ
เท่ากับ 3 เมตรจำนวน 2 ด้าน ยาวรวม 50%
ของเส้นรอบรูป



3.กฎหมายอาคาร

อาคารจอดรถยนต์ พ.ศ. 2521

7. อาคารจอดรถยนต์



ที่จอดรถ
ทางวิ่ง
RAMP

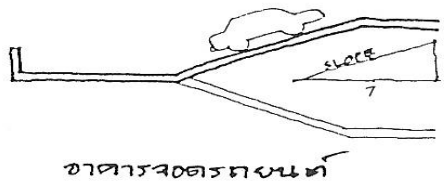
$$FL - CL \geq 2.10 \text{ M.}$$

ที่จอดรถเหลื่อมกันน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 เมตร
 $FL - CL < 2.10$ ได้

3.กฎหมายอาคาร

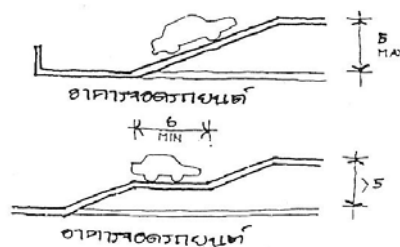
อาคารจอดรถยนต์ พ.ศ. 2521

8. อาคารจอดรถยนต์ slope ของ Ramp 1 : 7 หรือ 15 %



9. อาคารจอดรถยนต์ Ramp หนึ่งช่วงสูงน้อยกว่าหรือเท่ากับ 5 เมตร
หรือมีลานพักยาวมากกว่าหรือเท่ากับ 6 เมตร

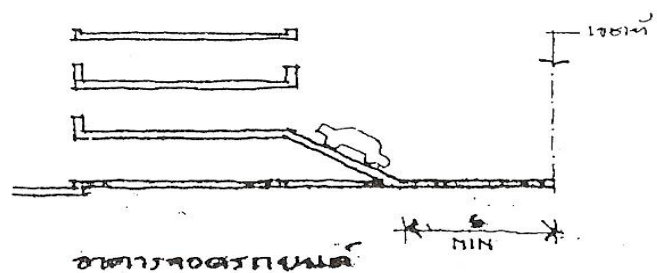
อาคารจอดรถยนต์
RAMP หนึ่งช่วงสูง < 5
หรือมีลานพัก > 6



3.กฎหมายอาคาร

อาคารจอดรถยนต์ พ.ศ. 2521

10. อาคารจอดรถยนต์เชิง Ramp ทาง
เขตที่ดินมากกว่าหรือเท่ากับ 6 เมตร



11. อาคารจอดรถยนต์ ต้องมีส้วม ,
ที่ปัสสาวะ , อ่างล้างมือ ดังนี้

	1-50 คัน	51-200 คัน	ทุก 200 คัน ขึ้นไป
ส้วม	1	1	1
ที่ปัสสาวะ	1	2	2
อ่างล้างมือ	1	1	1

อาคารจอดรถยนต์

3.กฎหมายอาคาร

การจัดที่จอดรถยนต์

อาคารที่ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์

1. โรงแรมสห
2. โรงแรม
3. อาคารอยู่อาศัยรวม หรืออาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป
4. ภัตตาคาร ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 150 ตารางเมตรขึ้นไป
5. อาคารสรรพสินค้า ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
6. สำนักงาน ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
7. ตลาด ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
8. โรงงาน ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
9. คลังสินค้า ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
10. อาคารเก็บของ
11. ดิแกว
12. สถานพยาบาล ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
13. สถานศึกษา ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
14. สถานบริการที่มีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
15. อาคารแสดงสินค้า ที่มีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
16. อาคารขนาดใหญ่
17. อาคารขนาดใหญ่พิเศษและอาคารสูง

3.กฎหมายอาคาร

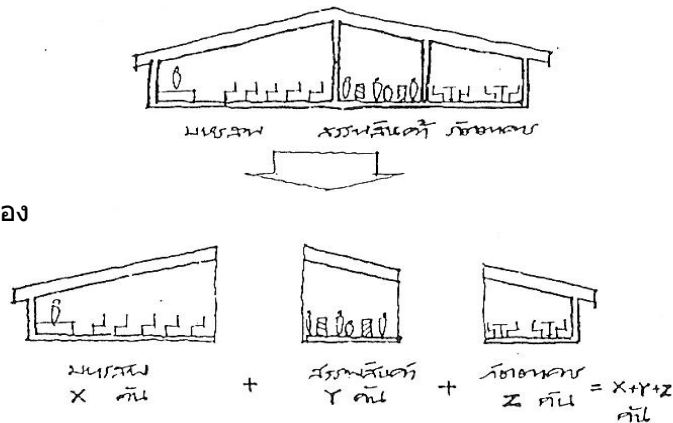
ตารางแสดงประเภทอาคารและจำนวนรถยนต์

ประเภทของอาคาร	จำนวนที่จอดรถที่ต้องจัดให้มี
โรงแรมสห	1 คัน ต่อจำนวนที่นั่งสำหรับคนดู 10 ที่
โรงแรม	
-ไม่เกิน 100 ห้อง	ไม่น้อยกว่า 10 คัน สำหรับห้องพัก 30 ห้องแรก ส่วนที่เกิน 30 ห้อง 1 คันต่อจำนวนห้องพัก 5 ห้อง
-เกิน 100 ห้อง	ส่วนที่เกิน 100 ห้อง 1 คันต่อจำนวนห้องพัก 10 ห้อง
อาคารอยู่อาศัยรวม หรืออาคารชุด	1 คัน ต่อ 1 ห้องชุด
ภัตตาคาร	10 คัน สำหรับพื้นที่ตั้งโต๊ะ 150 ตารางเมตรแรก ส่วนที่เกิน 1 คัน ต่อพื้นที่ 20 ตารางเมตร
อาคารสรรพสินค้า	1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 20 ตารางเมตร
สำนักงาน	1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 60 ตารางเมตร
ตลาด	1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตร
โรงงาน	1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 240 ตารางเมตร
คลังสินค้า	1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 240 ตารางเมตร
อาคารเก็บของ	1 คัน ต่อพื้นที่ 120 ตารางเมตร
ดิแกว	อย่างน้อย 1 คัน ต่อ 1 คูหา
ถ้า 1 คูหา มีพื้นที่เกิน 240 ตารางเมตร	1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตร
สถานพยาบาล	1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตร
สถานศึกษา	1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 240 ตารางเมตร
สถานบริการ	1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 60 ตารางเมตร
อาคารแสดงสินค้า	1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 20 ตารางเมตร
อาคารขนาดใหญ่	1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตร
	หรือตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้ ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่นั้นรวมกัน ทั้งนี้ให้ถือที่ จอดรถจำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์บังคับ ยกเว้นโรงงานและ คลังสินค้า
ห้องโถง	1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 10 ตารางเมตร
อาคารพาณิชย์	1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 60 ตารางเมตร

3.กฎหมายอาคาร

การคำนวณหาที่จอดรถยนต์

แบบที่1.คิดคำนวณแยกตามพื้นที่
ของการใช้สอยแต่ละประเภท
ไม่รวมพื้นที่บริการ
(ห้องน้ำ,ห้องเก็บของ,ห้องเครื่อง
ทางเดิน เป็นต้น)



แบบที่2.คิดคำนวณจากพื้นที่อาคารรวมทั้งหมด(รวมพื้นที่บริการ)

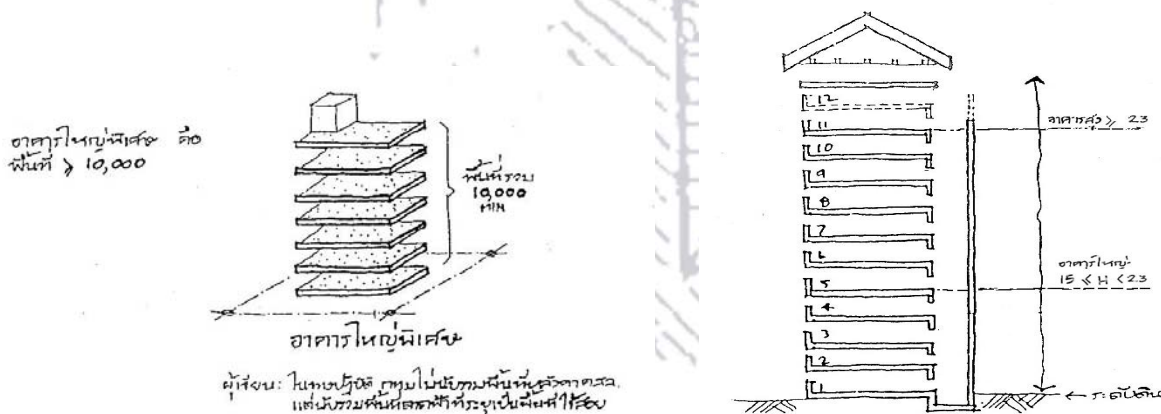
$$\frac{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}{120 \text{ ตร.ม.}} = \text{จำนวนคัน}$$

เงื่อนไข
จำนวนที่จอดรถแบบใดมากให้ถือเป็นเกณฑ์ที่นำมาใช้

4.กฎหมายอาคาร

อาคารขนาดใหญ่พิเศษและอาคารสูง

ประเภทอาคาร : จำแนกตามขนาดพื้นที่อาคารและความสูงอาคาร



เงื่อนไข : พื้นที่ชั้นหนึ่งชั้นใดหรือรวมกันทุกชั้นมากกว่าหรือเท่ากับ 10,000ตรม.

4.กฎหมายอาคาร

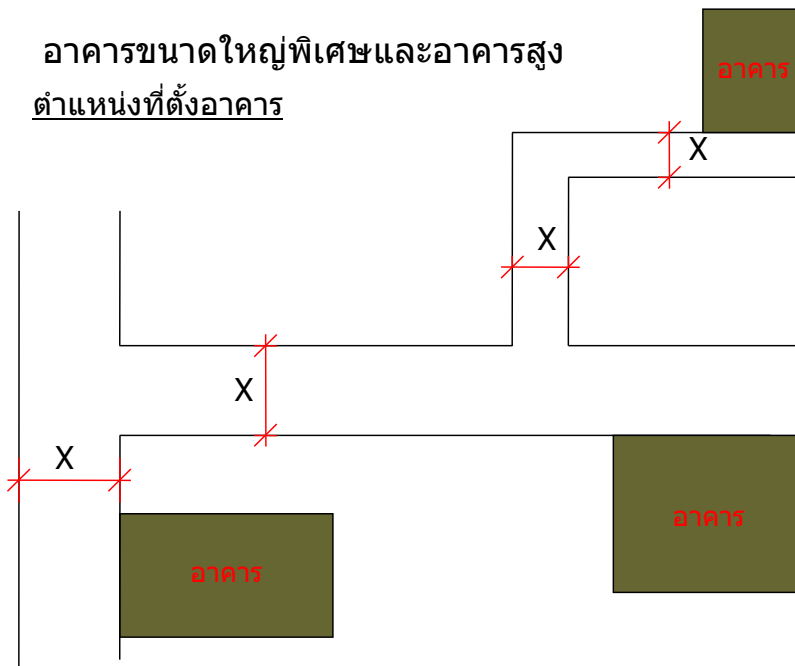
อาคารขนาดใหญ่พิเศษและอาคารสูง

อาคารอยู่อาศัยรวม หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย สำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกัน สำหรับแต่ละครอบครัว



4.กฎหมายอาคาร

อาคารขนาดใหญ่พิเศษและอาคารสูง
ตำแหน่งที่ตั้งอาคาร



1. อาคารสูงหรืออาคารใหญ่พิเศษ < 30,000 m²
ด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินยาว > 12.00 m
ถนน > 10.00 m (X)

2. อาคารสูงหรืออาคารใหญ่พิเศษ > 30,000 m²
ด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินยาว > 12.00 m
ถนน > 18.00 m (X)

สัมพันธกฎหมายผังเมือง - การใช้ประโยชน์ที่ดิน / Zoning
- F.A.R. / O.S.R.
- อื่นๆ

4.กฎหมายอาคาร

อาคารขนาดใหญ่พิเศษและอาคารสูง

ตำแหน่งที่ตั้งอาคาร

1. อาคารสูงหรืออาคารใหญ่พิเศษ < 30,000 m²

ด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินยาว > 12.00 m
ถนน > 10.00 m

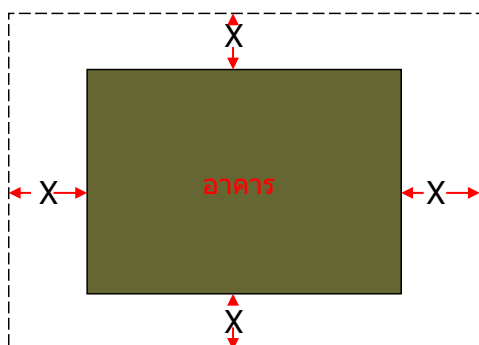
2. อาคารสูงหรืออาคารใหญ่พิเศษ > 30,000 m²

ด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินยาว > 12.00 m
ถนน > 18.00 m

4.กฎหมายอาคาร

อาคารขนาดใหญ่พิเศษและอาคารสูง

ที่ว่างอาคาร



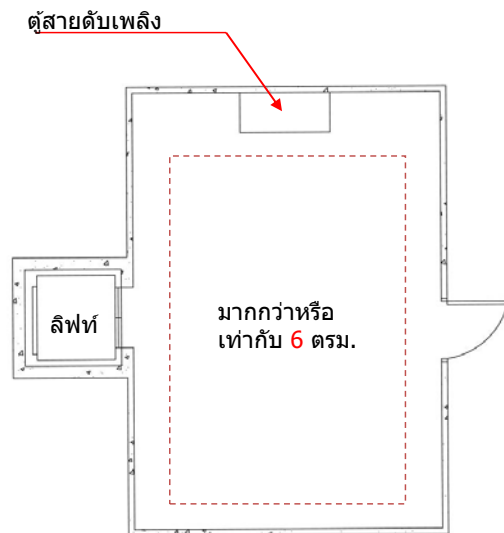
อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีที่ว่างโดยรอบไม่น้อยกว่า 6.00 ม. ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร โดยต้องจัดให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก

- อาคารสูง น้อยกว่าหรือเท่ากับ 15ม. ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคาร มากกว่าหรือเท่ากับ 1.00ม.
มากกว่าหรือเท่ากับ 15ม. "-----" 2.00ม.
มากกว่าหรือเท่ากับ 23ม. "-----" 6.00ม.
- ที่ว่างอาคาร 10% ของ SITE สำหรับอาคารสาธารณะ
30% ของ SITE สำหรับอาคารพักอาศัย

4.กฎหมายอาคาร

อาคารขนาดใหญ่พิเศษและอาคารสูง

พื้นที่บรรเทาสาธารณภัย



อาคารสูงต้องจัดให้มีพื้นที่บรรเทาสาธารณภัย

-ลิฟท์ดับเพลิง

-พื้นที่บรรเทาสาธารณภัยมากกว่าหรือเท่ากับ 6.00ม. บริเวณโถงหน้าลิฟท์ที่ดับเพลิง หรือ ช่องบันไดหนีไฟ ทุกชั้นอาคาร

-ภายในพื้นที่บรรเทาสาธารณภัยมีช่องระบายอากาศหรือระบบอัดอากาศภายใน

-ตู้สายฉีดดับเพลิงประจำชั้น

4.กฎหมายอาคาร

อาคารขนาดใหญ่พิเศษและอาคารสูง

ส่วนประกอบอาคาร

1. บันไดหนีไฟ
ตำแหน่งบันไดหนีไฟ
ลักษณะบันไดหนีไฟ
- ทนไฟ 1 ชม.
- ระบายอากาศโดยช่องเปิด
- ระบบอัดอากาศ
หนีไฟทางอากาศบนดาดฟ้า กว้างยาวด้านละ มากกว่าหรือเท่ากับ 10ม.
60ม.
10ม.
2. ที่จอดรถยนต์
120 ม² : 1 คัน
แยกตามประโยชน์ใช้สอย
3. ห้องน้ำ : จำนวนสุขภัณฑ์
4. ความสูงอาคาร สัมพันธ์กับขนาดของทางสาธารณะ
5. ความสูงห้อง
ปรับอากาศ
ไม่ปรับอากาศ
6. ผนัง/หน้าต่าง/ช่องเปิด : ขนาด,วัสดุ
7. อื่นๆ

5.กฎหมายฟื้นฟูสมรรถภาพคนพิการ

อาคารที่ต้องมีสิ่งอำนวยความสะดวกคนพิการ

- อาคารของสงเคราะห์คนพิการหรือคนชรา
- สถานศึกษา
- โรงพยาบาล
- โรงแรม
- หอประชุม
- สถานีขนส่งมวลชน
- สวนสาธารณะ
- สวนสัตว์ หรือ สถานที่ที่ให้บริการทำนองเดียวกัน



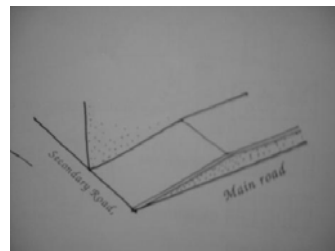
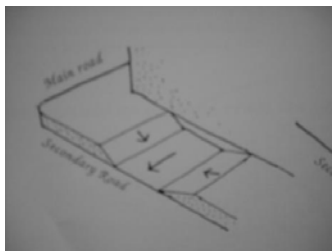
สิ่งอำนวยความสะดวกคนพิการ

- บันไดคนพิการ
- ทางลาดคนพิการ 1:12
- ลิฟต์คนพิการ
- ห้องน้ำคนพิการ
- อื่นๆ

5.กฎหมายฟื้นฟูสมรรถภาพคนพิการ

ทางเข้าสู่อาคาร

- เป็นพื้นผิวเรียบเสมอกัน ไม่ขรุขระ ไม่มีสิ่งขัดขวาง
- ให้อยู่ในระดับเดียวกับที่จอดรถ ถ้าอยู่ต่างระดับกันให้มีทางลาดสามารถ ขึ้น-ลง ได้สะดวก
- ทางเดินภายนอกเข้าสู่อาคาร หากต่างระดับกันให้ใช้สีทา หรือติดเครื่องหมาย



ทางลาด

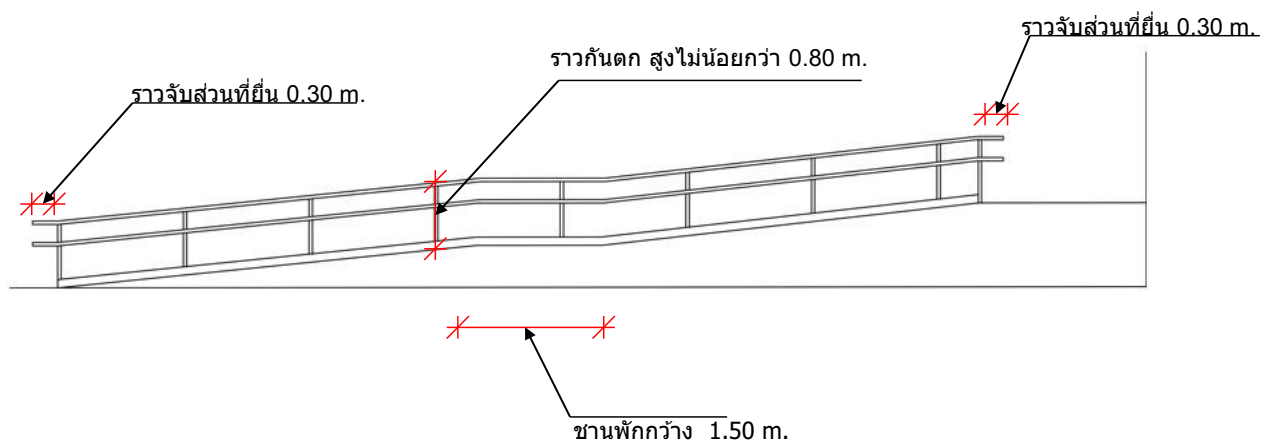
- พื้นผิวใช้วัสดุกันลื่น ความกว้างไม่น้อยกว่า 90 cm.
- ให้มีชันพักไม่น้อยกว่า 1.50 m.
- ทางลาดที่ไม่มีผนังกันให้ทำขอบสูงจากพื้นผิวไม่ต่ำกว่า 10 cm.
- มีราวจับทั้ง 2 ข้าง สูงจากพื้นทางลาดไม่น้อยกว่า 80 cm. และราวจับให้มีลักษณะกลม ราวจับให้ยื่นเลยจากจุดเริ่มต้นถึงจุดสิ้นสุดของทางลาดด้านละไม่น้อยกว่า 30 cm.

ปุ่มสัมผัส

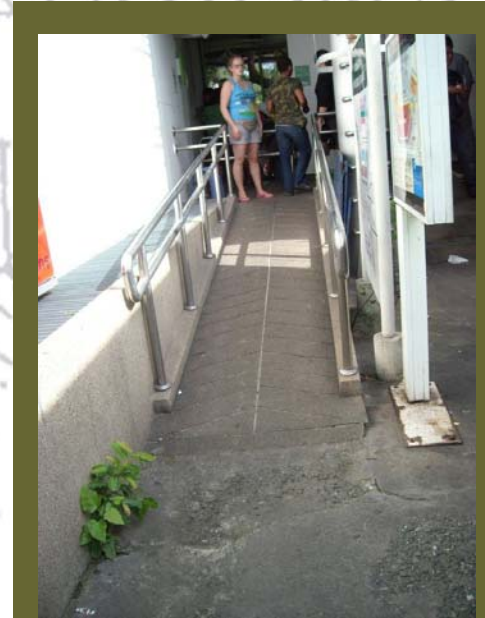


5.กฎหมายฟื้นฟูสมรรถภาพคนพิการ

ทางลาดสำหรับคนพิการ



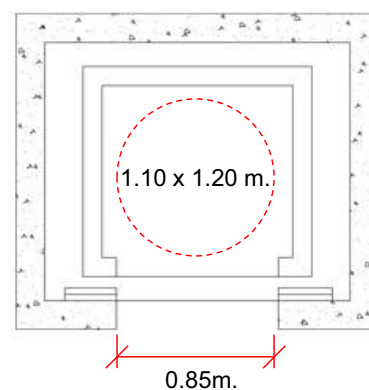
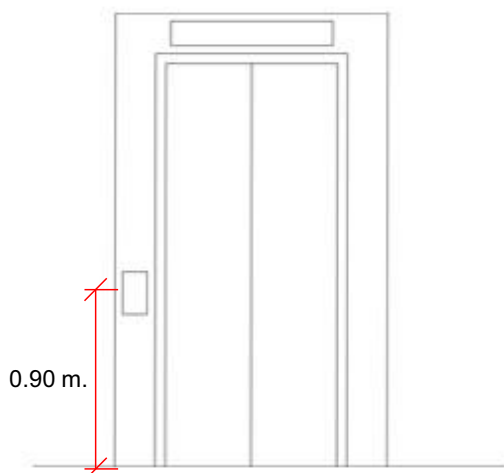
ทางลาด



5.กฎหมายฟื้นฟูสมรรถภาพคนพิการ

ลิฟท์

- ความกว้างของประตูลิฟท์ ไม่น้อยกว่า 0.85 m.
- ขนาดของห้องลิฟท์ กว้าง ยาว ไม่น้อยกว่า 1.10 x 1.40 m.
- ปุ่มกดลิฟท์ ให้อยู่สูงจากพื้นระหว่าง 0.90 – 1.20 m.
- ภายในลิฟท์ให้มีราวจับ สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 0.80 m.



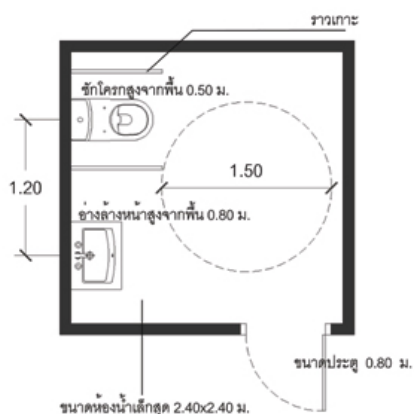
ลิฟท์



5.กฎหมายฟื้นฟูสมรรถภาพคนพิการ

ห้องน้ำ สำหรับคนพิการ

- ประตู ถ้าเป็นบานพับให้เปิดจากด้านนอกไม่มีธรณีประตู สามารถเปิดค้างได้ ไม่น้อยกว่า 90 องศา กว้างไม่น้อยกว่า 0.80 ม.
- มีราวจับจากประตูเข้าไปถึงอาบนํ้าและห้องส้วม สูงไม่น้อยกว่า 0.80 ม.
- ติดตั้งสัญญาณไฟสำหรับเตือนภัยหรือเรียกหา
- พื้นที่ภายในห้องส้วม กว้างยาวไม่น้อยกว่า 1.70 x 1.70 ม.
- ก๊อกน้ำและที่ใส่สบู่เหลว ใช้ชนิดก้านหรือแบบกด



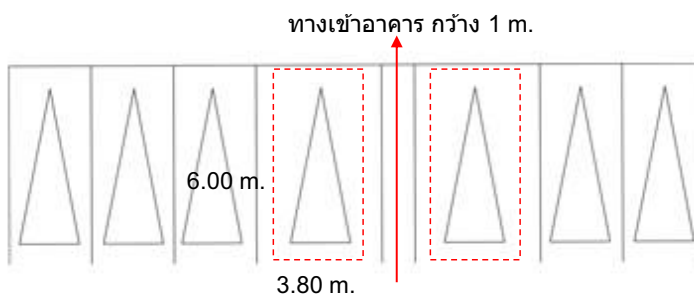
5.กฎหมายพื้นที่สมุทรภาพคนพิการ

ที่จอดรถ

ที่จอดรถให้มีขนาด 3.80 x 6.00 m.

ที่จอดรถ	ที่จอดรถคนพิการ
ไม่เกิน 50 คัน	อย่างน้อย 1 คัน
51 แต่ไม่เกิน 100 คัน	"-----" 2 คัน
มากกว่า 100 คัน	2 คัน บวกกับ 1 คัน ของทุก 100 คัน

กรณีที่มีที่จอดรถหลายชั้น ให้จัดที่จอดไว้ในชั้นที่มีลิฟท์หรือทางเข้า ออก

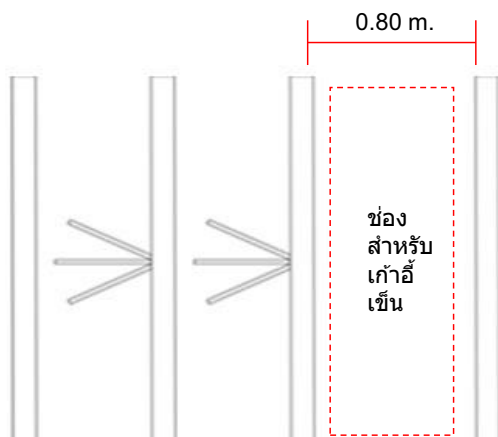


5.กฎหมายพื้นที่สมุทรภาพคนพิการ

ทางเข้าออกที่เครื่องกั้นหรือช่องบริการ

-ให้มีทางเข้าออกสำหรับเก้าอี้เข็นคนพิการที่บริเวณจำหน่ายสินค้าอย่าง 1 ช่อง กว้างไม่น้อยกว่า 0.80 m.

-ให้มีช่องจ่ายเงินสำหรับเก้าอี้เข็นคนพิการ อย่างน้อย 1 ช่อง กว้างไม่น้อยกว่า 0.80 m.



กรณีศึกษา



ตึก ไบหยก2

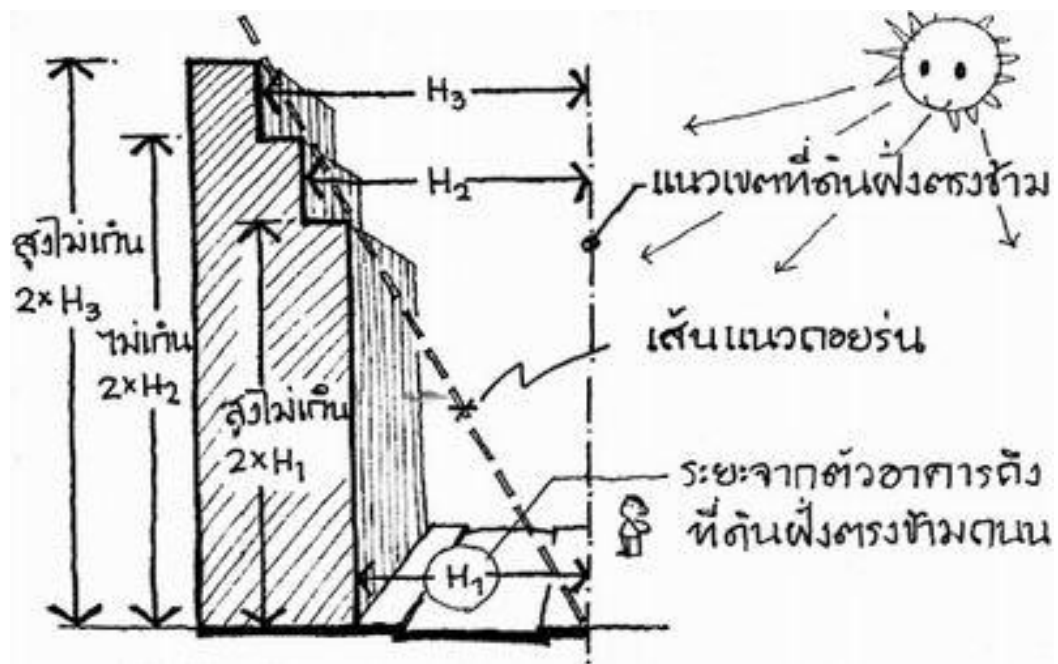


ตึก ไดมอนด์ แกรน

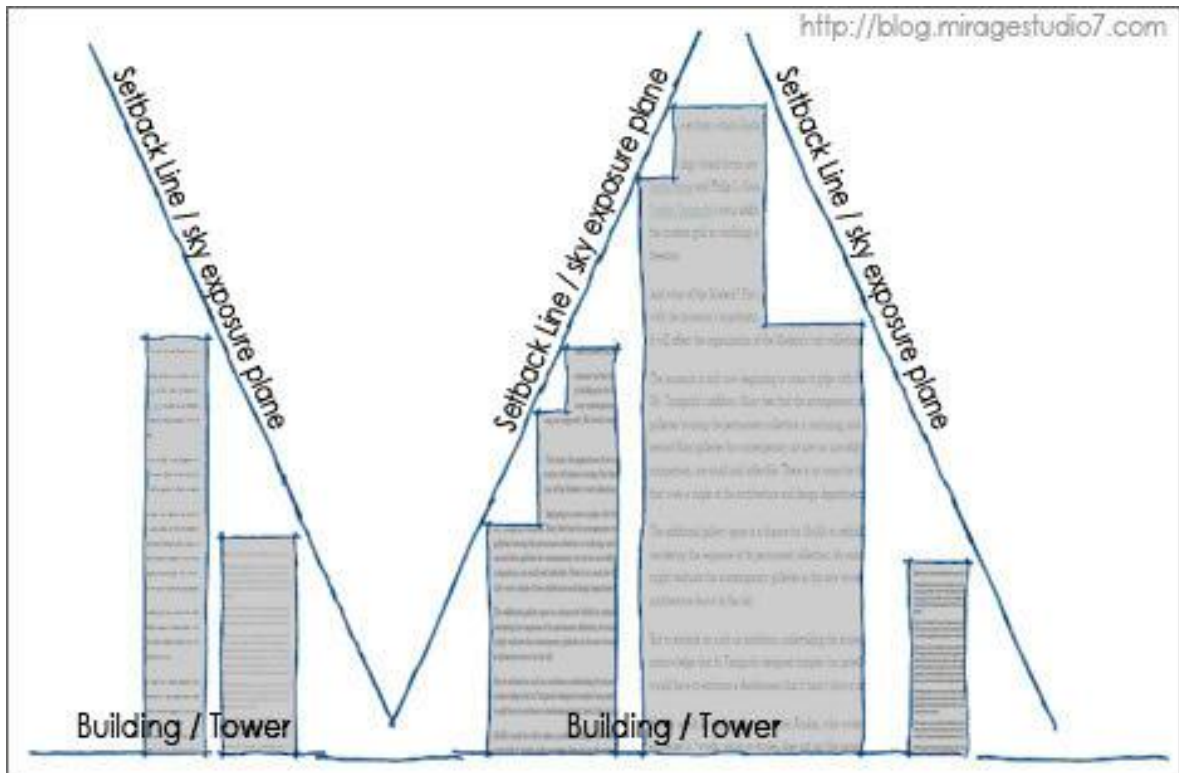
กรณีศึกษา



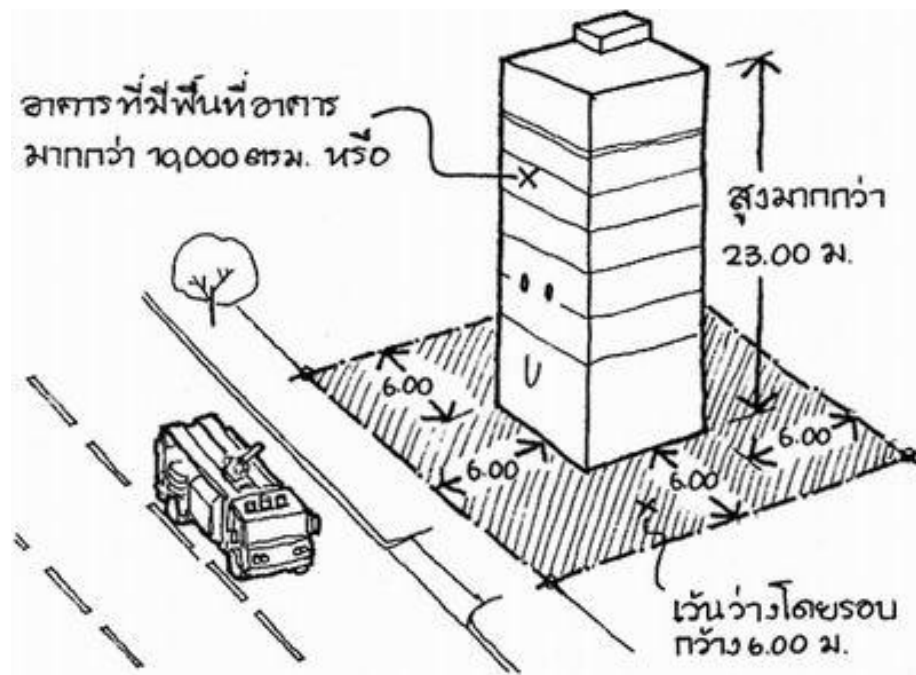
ย่านถนน อโศก



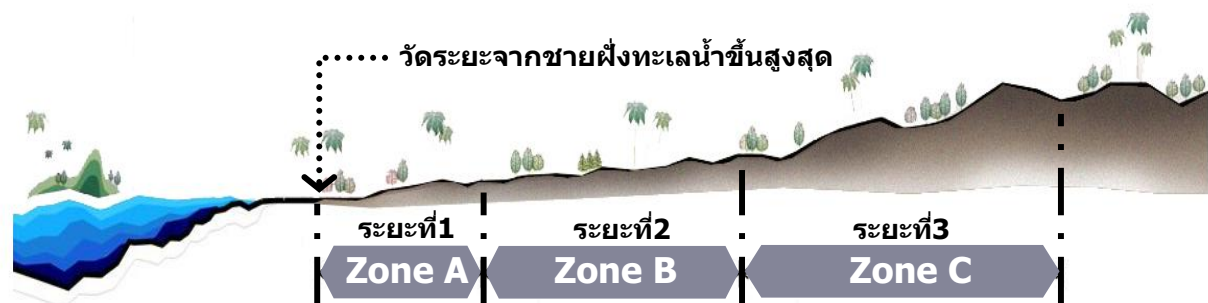


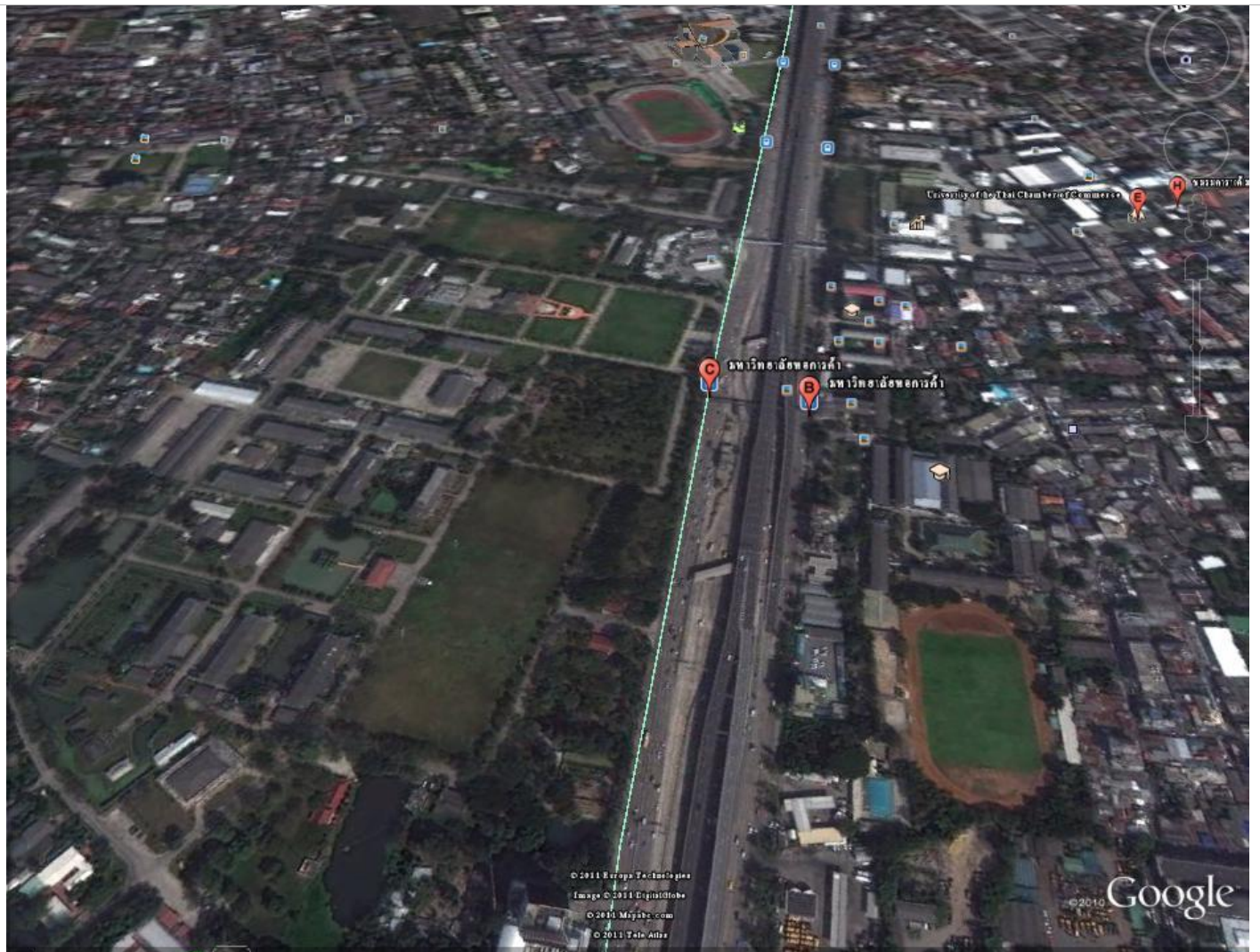








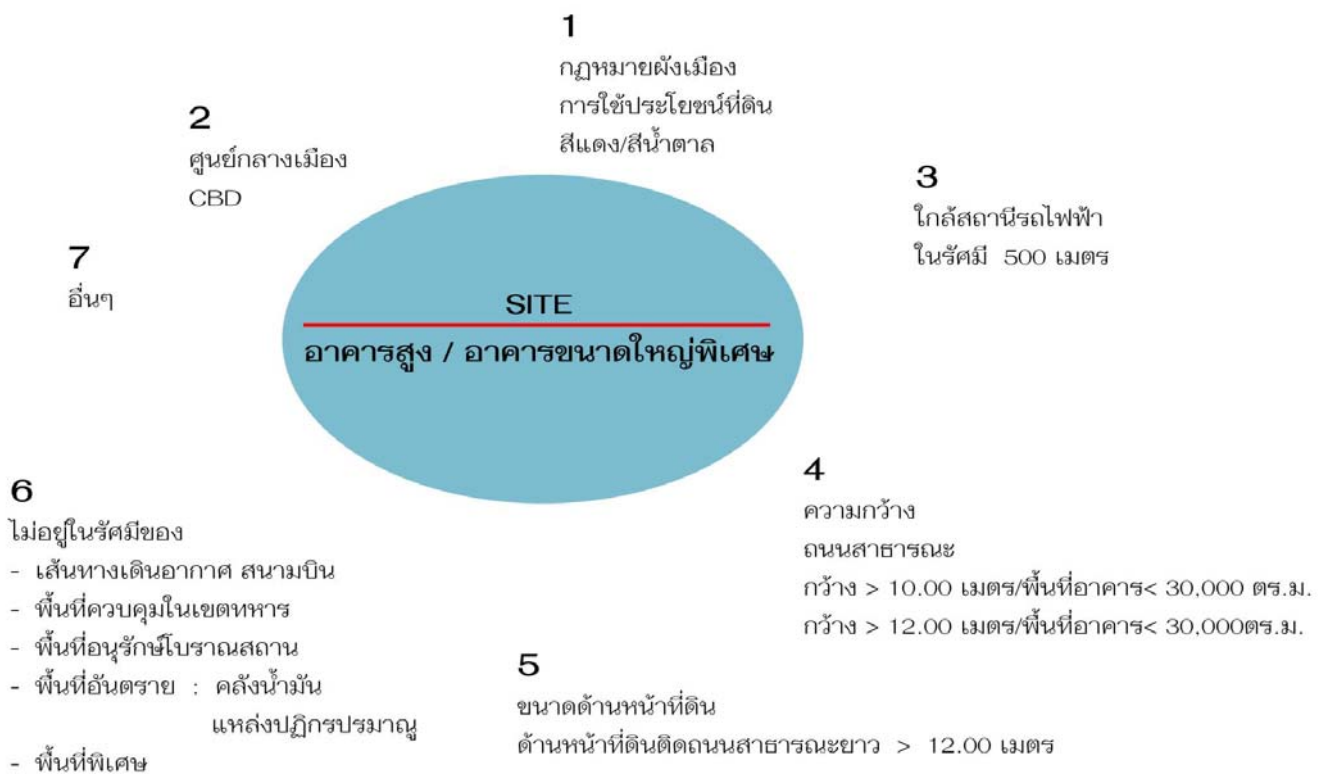








ปัจจัยด้านกฎหมายในการพิจารณาที่ตั้งสำหรับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ





แนวทางพิจารณาเรื่อง SITE และ PROGRAM

แนวทางที่ 2

SEARCH

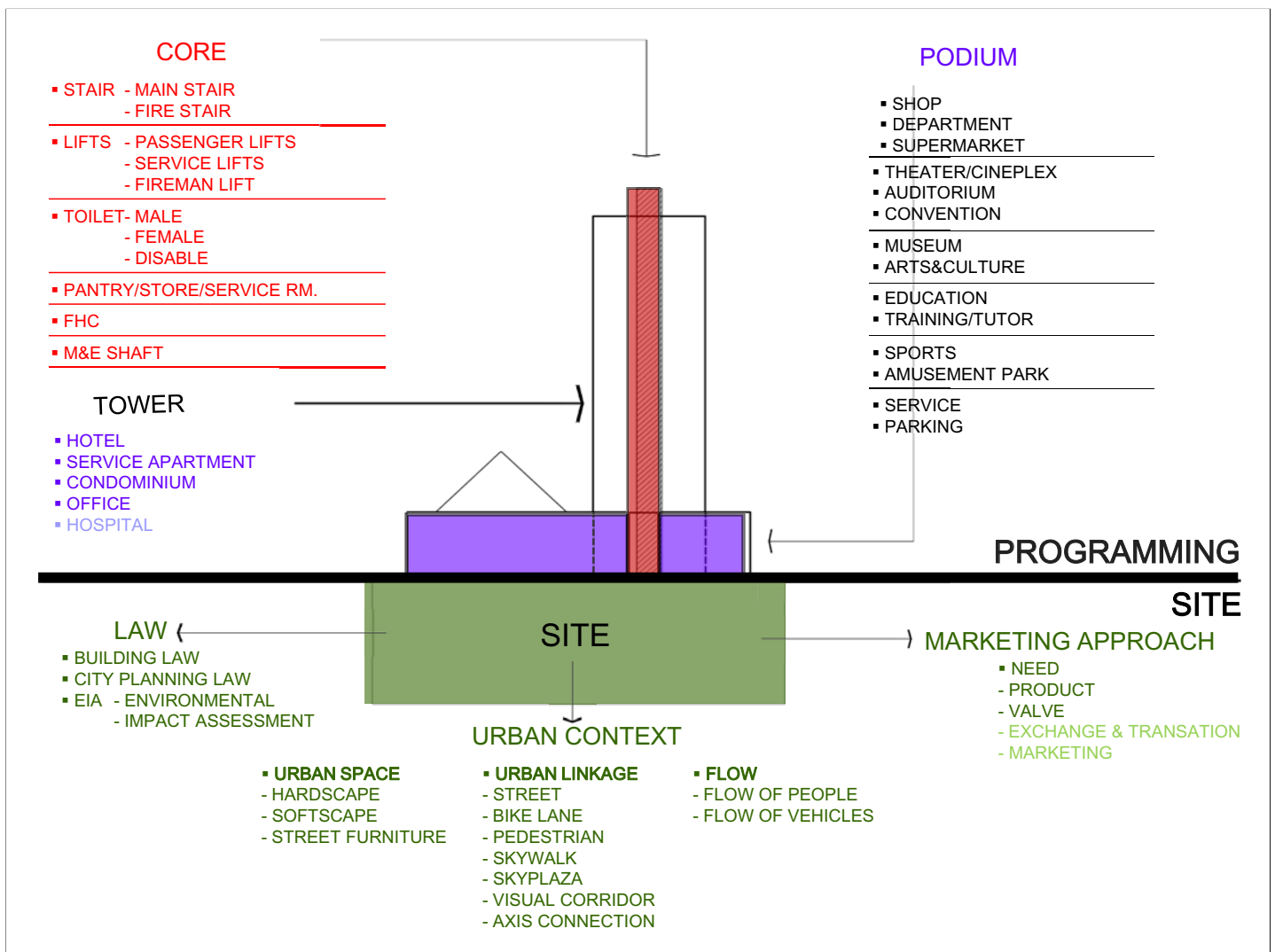
PROGRAM



SITE

หลักเกณฑ์พิจารณาเลือก SITE

1. SIZE
2. SITE CONTEXT
3. LAND COST
4. LAWS
5. ACCESSIBILITIES
6. FACILITIES LINKAGE
7. UTILITIES
8. TRANSPORTATION
9. VIEW
10. ETC



ข้อกำหนดทางกฎหมาย

LAW®ULATION

หนังสืออ่านประกอบการเรียนการสอน

1. พ.ร.บ. ควบคุมอาคารและข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร
2. กฎหมายงานออกแบบงานสถาปัตยกรรมสำหรับเขตกรุงเทพมหานคร โดย ชินศักดิ์ ตันทีกุล คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร
3. กฎหมายอาคารอาษาโดยสมาคมสถาปนิกสยาม
4. เอกสารประกอบการสอนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การก่อสร้างอาคารโดย อ.สรชัย แสงศิลป์
5. กฎหมายลายเส้น โดย สังขร บุญชวน