

## กฎหมายคลายเส้น

### บ้านแถว ห้องแถว ตึกแถว ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด...

เกริ่นก่อน (กึ่งหน่วย)



"ห้องแถว" เป็นอาคารที่ทุกคนรู้จักและเคยเข้าไปใช้งานกันทุกคน เพราะ กฎหมาย ก่อสร้าง ไทยเราให้สิทธิพิเศษ กับ ห้องแถว มานมนาน ไม่ว่าจะ เป็น เรื่องของการก่อสร้าง ที่จอดรถ ระบาย และ แนวต่างๆ ก็กำหนดให้สิทธิ กับห้องแถวมากมาย จนทำให้ ห้องแถวกลายเป็นของ คู่บ้าน คู่เมือง ของ ประเทศไทย อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้



แต่ ห้องแถว มิได้ ออกแบบ หรือ กำหนดได้ง่ายอย่างที่เรารู้สึกกัน ลองไป ถาม สถาปนิก ที่เคย ออกแบบ และ เขียนแบบ ห้องแถว คุณก็จะ ทราบว่า การออกแบบ เขียนแบบ จนถึง ได้ ใบอนุญาต ก่อสร้าง นั้น ยากยิ่งเพียงไร หลายคนจึง ตัดสินใจ ที่จะ ยอมตก เป็น เขื่อ

ของ เจ้าของบ้านที่ ท้องถิ่นผู้ชั่วร้าย ยอมจ่ายอามิสสินจ้างให้ก่อสร้าง ผู้คอร์รัปชั่น เพื่อให้ได้ แบบ ขอ อนุญาต มาก่อสร้าง ให้ทันเวลา (ขออภัยท่านเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นที่ตึกด้วยนะครับ กระผม ขอ กล่าวถึง (ถนัด) เฉพาะ เจ้าหน้าที่ผู้ชั่วร้าย เห็นแก่ได้ หนักแผ่นดิน พวกนั้น เท่านั้น นะครับ)

ผู้เขียนความ..... ยอดเยี่ยม เทพธรรานนท์

ผู้แปลภาษา..... นิธิพันธ์ วิประวิทย์

ผู้ช่วยตีความและให้กำลังใจ จรส จารุภัทรการ จามร วิบูลย์ศักดิ์ ฉานแสง จริยะโสภิต ชูสิทธิ์ ธรรมกลางกูร ธิรานาททั้ง ธงชัย ลากษณ์ญชัชวงศ์ นุจดี ปัญญาวิเศษศักดิ์ ปริญญา เจริญบัณฑิต ปิยกานต์ ชยางกูร ณ อรุณยา พิชิต ศรีสารคาม ภาวิณี ลิ้มปสุรดี เมษ ภูเจริญ

นิมิตร อินชนบท วิภา ศรีชัยสันติกุล ศุภมิตร รุ่งเรืองวุฒิกุล อนันต์ พ่วงสมจิตต์ อังคณา สิริวรรณศิลป์ อัจฉรา คำอักษร

ดังนั้นเมื่อมีกฎหมายใหม่ (กฎ กระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ออกความตาม พรบ. ควบคุมอาคาร) ออกมาใหม่ และมีสาระ สำคัญหลายประการ เกี่ยวกับ "ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว" จึงคิดว่า น่าจะเป็น ประโยชน์ กับ ท่านผู้อ่าน การ์ตูน "กฎหมายคลายเส้น"

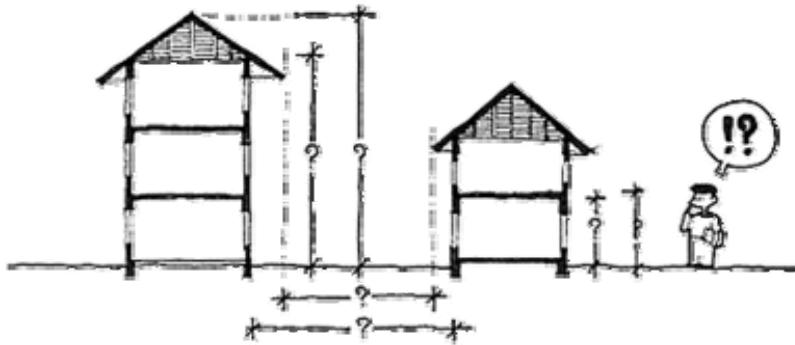


นี้บ้าง เพราะ จะ พยายาม เขียนให้ ง่ายที่สุด เท่าที่จะทำได้ แม้จะ ไม่ครบถ้วน ทุกประการ (เพราะ คงจะ คลาย เส้น เฉพาะ ที่คิดว่า น่าสนใจ) แต่ก็ เพียงพอ สำหรับการเริ่มต้นครับ



อนึ่ง ..... แม้ กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ จะ ประกาศ ใช้แล้ว ซึ่งทำให้ กฎหมาย หรือ ข้อกำหนด ท้องถิ่น ต่างๆ ที่เคยมีมา และมี ความที่ขัดแย้ง กับ กฎหมาย ฉบับ ๕๕ นี้จะต้อง ถูกยกเลิก ไป แต่ก็มิได้ ยกเลิก กฎเก่าๆ กันหมด ทุกฉบับ ยังมี หลายส่วน ของ กฎหมายเดิม (เช่น

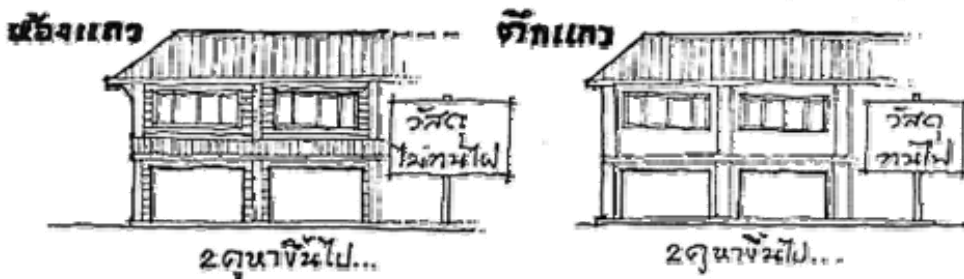
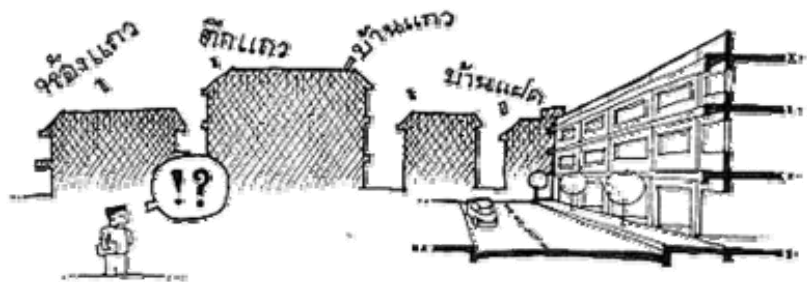
ข้อบัญญัติ ท้องถิ่น ข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร กฎกระทรวง ฉบับ ๒๔๘๘ ฯลฯ) ที่มีได้มี บางความ ที่ขัด หรือ ขัดแย้งกับ ของใหม่ ก็ยังคง ใช้ ของเดิม อยู่อย่าง เช่น สัดส่วน ของ ช่องเปิด กับ พื้นที่ห้อง ประตู ระหว่าง ห้องครัว กับ ห้องอื่นๆ เป็นต้น



ทั้งนี้.... ความในกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ บางข้อความยังต้องมีการ "ตีความ" กันอยู่ อย่างเช่นระยะห่างของ อาคาร จะรวม หลังคาหรือไม่ ระยะ ความสูง ของพื้นชั้นล่างกับถนนว่าพิมพ์ผิดหรือเปล่า ระยะของกัน สาดห้องแถว กับพื้นที่ทางเท้า ระยะ ความสูง ของห้อง จะเป็น Floor to Ceiling หรือจะ นับกัน ที่ Floor to Floor หรือจะนับทั้งสองอย่าง เป็นต้น .... กระทบ ก็จะ พยายามๆๆ อธิบาย และ ทิ้งข้อความ เอาไว้ เพื่อให้ท่าน ติดตาม การตีความ (หรือการแก้ไข) กฎหมาย ให้มี ความกระจ่าง กันต่อไป

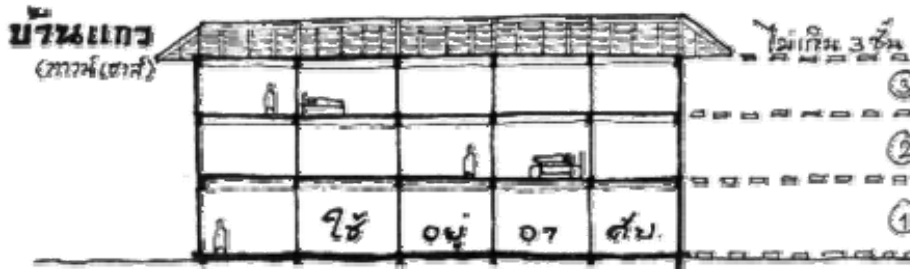
นะครับ

บทเริ่มต้นแห่งความหมายของคำ โดยทั่วไปเวลาเราพูดคำว่า "ห้องแถว" เราก็มักจะ คิดถึง ร้านค้า อาคารพาณิชย์ ที่สร้าง ติดๆกัน ริมถนน แต่ความจริงแล้ว ตามกฎหมาย มิได้หยุดเพียงเท่านั้น กฎหมาย มีศัพท์ หลายตัว ที่ต้อง เข้าใจ เป็นพื้นฐาน ก่อนก็คือ คำว่า "ห้องแถว, ตึกแถว, บ้านแถว, บ้านแฝด" ดังนี้ครับ



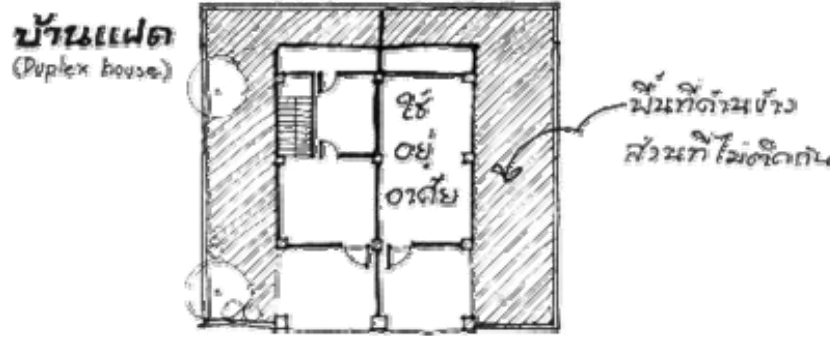
ห้องแถว หมายถึงอาคารที่ สร้างด้วยไม้หรือวัสดุที่ไม่ทนไฟ สร้างติดๆกันเป็นแถวยาวๆ แล้วก็แบ่งออกเป็น คูหา ตั้งแต่ ๒ คูหา เป็นต้น ไป (กฎ ๕๕ ข้อ ๑)

ตึกแถว เหมือนกับห้องแถวทุกอย่าง แต่สร้างด้วย วัสดุทนไฟ เป็นส่วนใหญ่ (กฎ ๕๕ ข้อ ๑)



บ้านแถว ที่เราเรียกเป็นภาษาชาวบ้านกันว่า "ทาวน์เฮาส์" นั้นเอง จะสร้างด้วยวัสดุทนไฟหรือไม่ทนไฟก็ได้ (แปลว่าทาวน์เฮาส์ก็คือตึกแถวหรือห้องแถวอย่างหนึ่งนั่นเอง) แต่ที่สำคัญก็คือ ต้องใช้เป็นที่อยู่อาศัย และห้ามสูง เกินกว่า ๓ ชั้น (ทำไมถึงห้ามสูงเกินกว่า ๓ ชั้นนั้นไม่ทราบได้ ยังไม่มีคำอธิบายว่าทำไม) ซึ่งชั้นลอยไม่นับว่าเป็น "ชั้น" จะมีชั้น

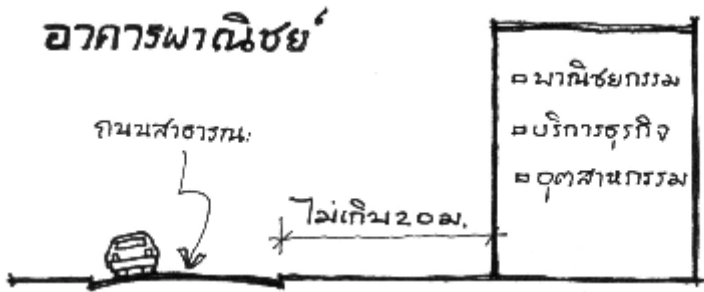
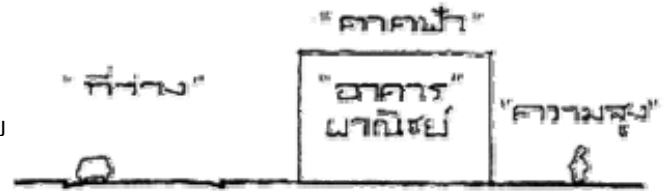
ลอยอีก ๓ ชั้นก็ได้ กฎหมายไม่ได้ห้ามไว้ (กฎ ๕๕ ข้อ ๑)



บ้านแฝด บางคน ก็เรียกเป็น ภาษาฝรั่ง ว่า Duplex House หมายถึง ห้องแถว หรือ ตึกแถว ที่สร้างติดกันแค่ ๒ หลัง ที่สำคัญ ก็คือ ต้อง ใช้เป็น ที่อยู่อาศัย และ ต้อง มีพื้นที่ ด้านข้าง ส่วนที่ไม่ติดกัน โดยกำหนด อีกว่า จะต้องมีทางเข้าออก ของ แต่ละ ยูนิต แยกจากกัน (ทำไม ต้องแยก ก็ไม่ทราบได้) ไม่กำหนด จำนวน ชั้น ว่ามีเพียง ๓ ชั้น อย่าง ทาวน์เฮาส์ (กฎ ๕๕ ข้อ ๑)

**ขอเรื่องคำจำกัดความอีกสักนิด**

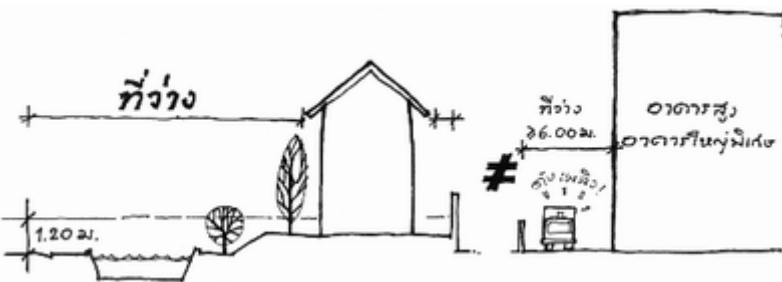
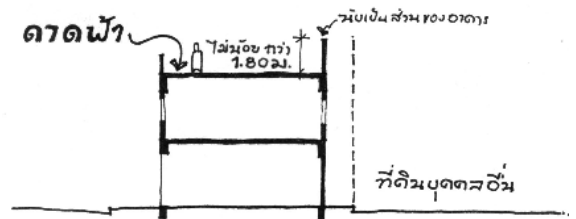
ยังมีคำจำกัดความ บางคำ ที่อาจจะ เกี่ยวข้อง กับ ตึกแถว บ้านแถว ห้องแถว ทาวน์เฮาส์ ที่เราน่าจะ ทราบกัน บางคำ (พยายามแล้ว ที่จะเขียน ให้น้อย ที่สุด บางอย่าง อาจจะ ซ้ำๆ กับที่ เคยเขียน ไปแล้ว แต่เห็นว่า จำเป็น ที่จะต้อง "จำ" ให้ได้ เพื่อ การตีความ ในการ ออกแบบ ก่อสร้าง ห้องแถว อย่าง ไม่มีปัญหา) คำเหล่านี้ ได้แก่คำว่า "อาคารพาณิชย์ คาดฟ้า ที่ว่าง ความสูงของอาคาร" ดังความหมายดังนี้ครับ



อาคารพาณิชย์ คืออาคารที่ใช้เพื่อ ประโยชน์ทาง พาณิชยกรรม, บริการธุรกิจ หรือ อุตสาหกรรม แล้วก็ ให้รวมถึง อาคาร ที่ก่อสร้าง ห่างจาก ถนนสาธารณะไม่เกิน ๒๐ เมตร ซึ่ง "อาจ" ใช้เพื่อประโยชน์ในการ พาณิชยได้ (ตรงคำว่า "อาจ" นี้แหละ ครับ ที่จะ เป็น ปัญหา เวลาต้องไปเจอเอกสารภายใน คราบของเจ้าหน้าที่ท้องถิ่น ผู้ชั่วร้าย) ดังนั้น.... หากตึกแถว ของ ท่าน ที่จะให้ ประโยชน์ ช้างคัน ก็จะต้อง ไปดู ข้อกำหนด เกี่ยวกับ อาคารพาณิชย์

และ อุตสาหกรรม ด้วยนะครับ (กฎ ๕๕ ข้อ ๑)

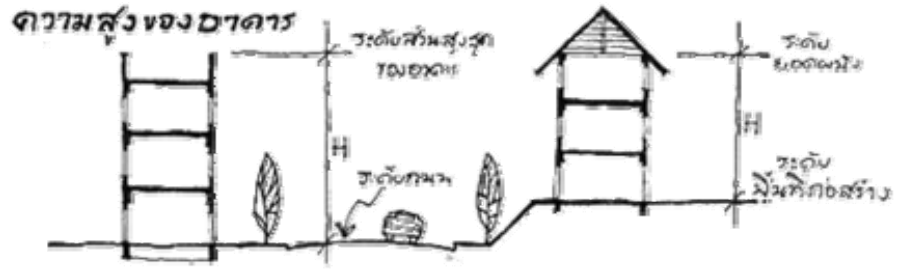
คาดฟ้า หมายถึง พื้นที่ ส่วนบนสุดของ อาคาร ที่ไม่มี หลังคา ปกคลุม และบุคคลสามารถเข้าไปใช้ สอยได้ (ซึ่งจะต่างกับ Flat Roof ที่เป็นแค่หลังคา ที่ไม่ใช่ สอยโดยทั่วไป) ซึ่ง คาดฟ้านี้ ถ้าไปสร้าง ใกล้ๆ กับที่ดินบุคคลอื่น (จะกล่าวรายละเอียดต่อไปภายหลัง) จะต้องมีผนังที่สูง ไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร โดยรอบ และ นับเป็น ส่วน ของ อาคาร อีกด้วย (กฎ ๕๕ ข้อ ๑ และข้อ ๕๐)



ที่ว่าง หมายถึง พื้นที่ ที่ไม่มีอะไร มาคลุม อีกแล้ว (เป็นอากาศโล่ง ไปจนถึง เมฆ) ที่ว่างนี้อาจจะ เอาไปทำอะไร ก็ได้แต่ ห้าม ก่อสร้าง อาคาร หรือ ส่วนของ อาคาร ที่สูงเกินกว่า ๑.๒๐ เมตร จะเอาไปทำ ที่จอดรถ บ่อน้ำ เลี้ยง ยุง บ่อน้ำ ไข่ (จะลึก ทะลุ ไปถึง ประเทศ สหรัฐอเมริกา ก็ตามใจ) สระว่ายน้ำ ที่พักขยะ บ่อพัก น้ำเสีย หรือ อะไรก็ตามใจ

แต่ .... อย่าไป เข้าใจ ผิด เกี่ยว กับ ที่ว่าง รอบอาคารสูง และ อาคาร ขนาดใหญ่พิเศษ ๖.๐๐ เมตรว่าจะทำ บ่อน้ำบ่อท่าได้ เพราะ ว่าในนั้น เขาไม่แค่ บอกว่า เป็น ที่ว่าง เท่านั้น เขา บอกต่อไป รวมความว่า "ที่ว่าง ที่ รถดับเพลิง สามารถ วิ่ง ได้โดยสะดวก" ตรงนี้จึง เป็นที่ว่าง ที่เป็น หลุม เป็น บ่อไม่ได้ เพราะ รถดับเพลิง เขาวิ่ง ไม่สะดวก นะครับ (กฎ ๑๓ ข้อ ๑, กฎ ๕๐ ข้อ ๔ และ กฎ ๕๕ ข้อ ๑)

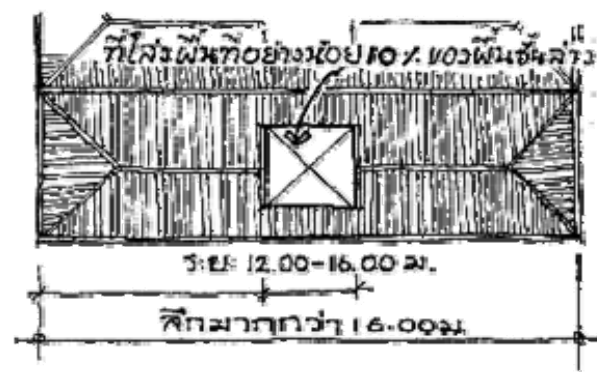
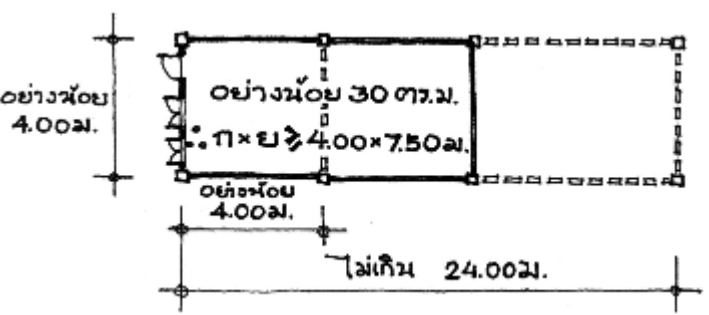
ความสูงของอาคาร ปัญหา อยู่ที่ การวัดความสูง ของ อาคาร ใน กรณีที่ มีการ กำหนด เรื่อง ความสูง วัดความสูง ของ อาคาร กันที่ ระยะ จากระดับถนน หรือ ระดับ พื้น ที่ ก่อสร้าง ขึ้น ไปถึง ส่วน ของ อาคาร ที่ สูงสุด สำหรับ อาคาร ทรงจั่ว หรือ ปันหย่า ให้วัดถึง ยอดผนัง ของ ชั้นสูงสุด (กฎ ๕๕ ข้อ ๔๔)



**ลักษณะของห้องแถว ตึกแถว ทาวน์เฮาส์**

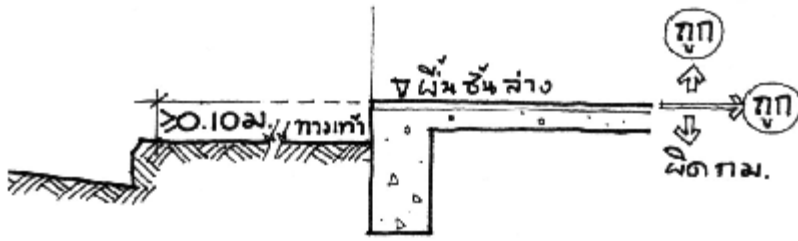
ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ มีการกล่าวถึงห้องแถวตึกแถว ทาวน์เฮาส์ไว้มากมาย (ขอขำว่า ถ้ากฎหมายเดิมใด ที่มี ข้อความ ขัดหรือ แย้งกับ กฎกระทรวง ฉบับนี้ ก็ให้ ยึดกฎกระทรวง ฉบับนี้ เป็นสำคัญ แต่ถ้า หากไม่ขัดแย้งกัน ความ ตาม กฎหมายเดิม ก็ยังใช้ บังคับ กันอยู่ นะ ครับ)

กว้าง-ยาว-พื้นที่ ที่น้อยที่สุดและยาวที่สุดของห้องแถวตึกแถว กำหนดให้ต้องมีขนาด ความกว้าง (ตั้งฉาก) ไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร ยาวหรือลึกก็ห้ามน้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร แต่จะ ลึกมาก ๆ ก็ไม่ได้กำหนด ให้ลึกที่สุดได้ไม่เกิน ๒๔.๐๐ เมตร และ ต้อง มี พื้นที่ ชั้นล่าง แต่ละ ห้อง (คูหา) ไม่น้อยกว่า ๓๐ ตารางเมตร ถ้าจะให้ สรุปลงความง่าย ๆ ก็คือ ต่อไป ห้องแถว ที่มี ขนาดเล็ก ที่สุด จะต้อง มีขนาด ไม่น้อย กว่า ๔.๐๐x๗.๕๐ เมตร เพราะ มีการ กำหนด พื้นที่ชั้นล่าง เอาไว้ด้วย (กฎ ๕๕ ข้อ ๒)

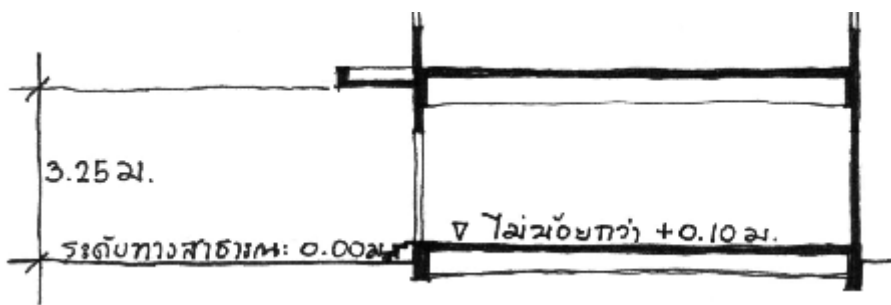


ห้องแถวลึกจะต้องมี Open Court ๑๐% ของพื้นที่ชั้นล่าง เพื่อให้มีการ ถ่ายเทอากาศ ที่ดี (แต่ถ้า ป้องกัน เพลิงไหม้ ไม่ดี ก็จะไม่ กลายเป็น ปล่องเมรุเผาศพ) หลวงท่านบอกว่าถ้าตึกแถวห้องแถวที่มี ความลึกมากกว่า ๑๖.๐๐ เมตร จะต้อง มีที่ว่าง ปราศจาก สิ่ง ปกคลุมที่ ระยะ ความลึกที่ ๑๒.๐๐- ๑๖.๐๐ เมตร เป็น Open Court ขนาดพื้นที่ ไม่น้อยกว่า ๑๐% ของพื้นที่ ชั้นล่าง และ Open Court นี้จะเป็น รูปทรงอะไรก็ได้ครับ (กฎ ๕๕ ข้อ ๒ วรรค ๒)

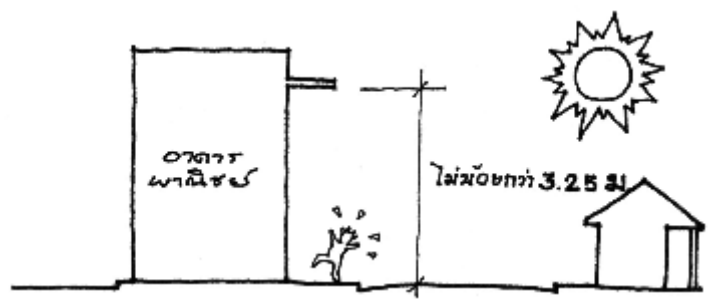
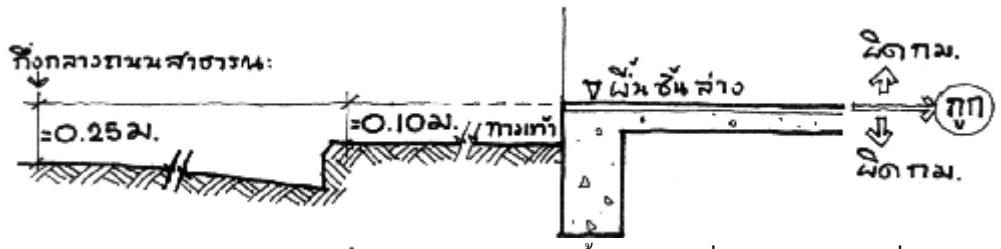
ความสูงของพื้นที่ชั้นล่างและกันสาดของห้องแถวริมถนน (แปลกๆแต่ต้องทำ) แต่เดิมกฎหมายก็เคย มีกำหนดไว้ เรื่องนี้เหมือนกันว่า พื้นที่ชั้นล่าง ของ ห้องแถวจะต้องสูงกว่าทางเท้าสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๐.๑๐ เมตร และ จะต้อง มี กันสาด สูงกว่า ทางเท้า ที่ระยะ ๑.๒๕ เมตร (ที่กำหนด ไว้ เช่นนี้ก็เพื่อ ให้กันสาด มีระดับเท่าๆกันทุก ห้อง และ สามารถ กันแดด กันฝนให้ กับ ประชาชน เดินเท้าทั่วไปได้)



**กฎหมายเดิม**



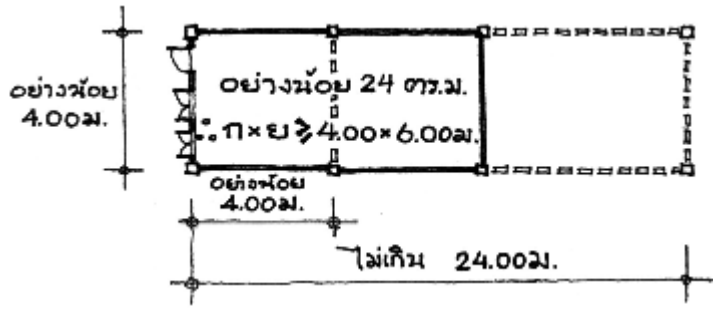
แต่กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ออกมาใหม่ดูแปลกๆ เพราะกำหนดว่าพื้นชั้นล่างจะต้องสูงกว่าทางเท้าที่ ๐.๑๐ เมตร หรือ ๐.๒๕ เมตร จาก ระดับกึ่งกลางถนน พอคิดพอดี ห้ามขาดห้ามเกิน (ตอนก่อสร้างคงจะยุ่งน่าดู เพราะใคร จะทราบว่าห้องไหนจะปูพื้นหินแกรนิตหนาๆ หรือ ห้องไหนจะปูกระเบื้องยางบางๆ) คนทำ shop drawing ระวัง ตัว หน้อยก็แล้วกัน แล้วถ้าสร้างตึกแถวยังไม่มีคนซื้อจะไปทราบ ได้อย่างไรว่าคนซื้อ (หรือผู้ออกแบบ ตกแต่ง ภายใน) จะปูพื้นด้วยอะไร .... โอ๊ย ! ยุ่งจริงๆ แต่ก็ต้องทำกันไป ...เฮ้อ ! (กฎ ๕๕ ข้อ ๒ วรรค ๓)

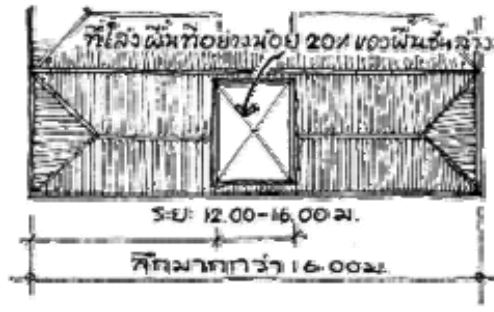


ส่วนกันสาดนั้นท่านแทนที่จะบอกให้มีระยะที่เท่าๆกันให้หมด เพื่อคนจนๆเดิน ถนนไม่มีรถเบนซ์ขี่ จะได้ ไม่เปียกฝน หรือ ตกแดด หัวแดง ท่าน ก็กำหนดเสีย ใหม่ว่า ให้มีความสูง ของกันสาด "ไม่น้อยกว่า ๑.๒๕ เมตร" ใครจะทำกันสาดสูงที่ ๑๐.๐๐ เมตร ก็ตามใจไม่ว่ากัน จะกันแดดกันฝนให้คนถนนเดินกันได้หรือเปล่า ก็ ช่าง(หัว)คนเดินถนนไป ไม่เกี่ยวกับ คนออก กฎหมาย (กฎ ๕๕ ข้อ ๔๓)

กว้าง-ยาว-พื้นที่ของทาว์นเฮาส์คล้ายกับตึกแถว

แต่ไม่เหมือนกันนัก ในส่วนของความกว้าง และความลึก นั้น เหมือนกัน คือ ต้อง ไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร และ ลึกไม่เกิน ๒๔ เมตร เหมือนกัน แต่ ขนาด พื้นที่ ของ ทาวน์เฮาส์ เล็กกว่า เพราะ กำหนดไว้เพียง ๒๔ ตรม. (ของห้องแถวตึกแถวบวกไว้ที่ ๓๐ ตรม.) ทำให้ขนาด ของ ทาวน์เฮาส์ ที่เล็กที่สุด ก็คือ ๔.๐๐ x ๖.๐๐ เมตร (ตึกแถว ๔.๐๐ x ๑.๕๐ เมตร) การออกแบบ เพื่อ การอยู่อาศัย และ การพาณิชย์ จึง แตกต่าง กัน (กฎ ๕๕ ข้อ ๓)

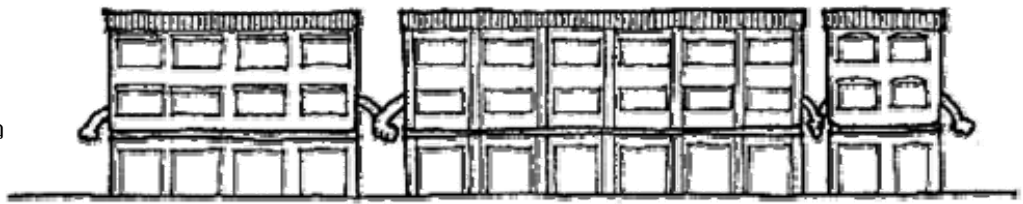




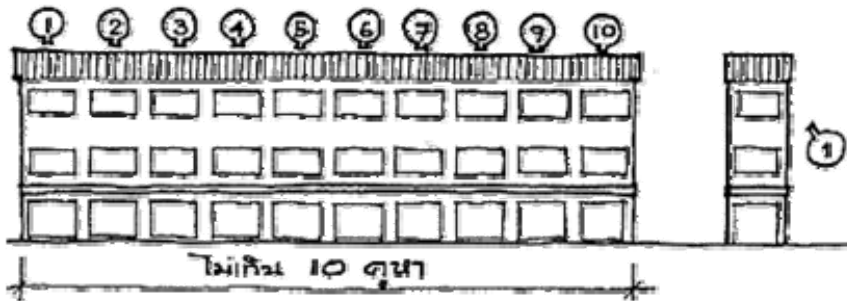
ทาวน์เฮาส์เล็กๆก็ต้องมี Open Court แต่โตกว่าตึกแถว เพราะของตึกแถวธรรมดาที่กำหนดไว้ว่า ถ้าห้องยาวๆ เกินกว่า ๑๖ เมตร จะต้องมีการมี open court ในคูหาพื้นที่ไม่น้อยกว่า ๑๐% ของพื้นที่ชั้นล่าง แต่หากเราเอา ตึกแถวนั้น มาอยู่อาศัยกลายเป็นทาวน์เฮาส์ ขนาดของ open court จะต้องโตขึ้นเป็น ๒๐% ของพื้นที่ชั้นล่าง (อย่าลืมว่าพื้นที่ ชั้นล่างของทาวน์เฮาส์จะต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า ๒๔ ตารางเมตร ตามที่กล่าวไปแล้ว ด้วยนะ) และขออย่าว่า open court นี้จะต้องเป็น "ที่ว่าง" ที่เปิดโล่งทะเล่ลมเมยเลย จะมีหลังคาคลุมแคคคุ่มฝน ไม่ได้เด็ดขาด หากกลัวว่าแดด-ฝนจะเข้าบ้าน คราวนี้ก็ต้องแก้ปัญหาทางด้านการ design กันเองละครับ (กฎ ๕๕ ข้อ ๓)

**ตึกแถว ทาวน์เฮาส์ ตอนนี้ ห้ามทำ ยาวๆๆๆ เป็น ขบวนการไฟ แล้วนะครับ**

กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ที่ออกมา ใหม่ มีการพูดถึง เรื่องการ สร้าง ตึกแถว ที่ ติดกัน นั้น ห้าม ที่จะ เป็น แนว ยาวมาก ๆ จนจะ กลายเป็น กำแพง เมืองจีน แล้ว มีการ กำหนด จำนวนคูหา กำหนดจำนวนความยาว ของแถว กำหนด เรื่องพื้นที่ เว้นว่าง กำหนด เรื่อง การ ห้าม ก่อสร้างหรือใช้ สอยพื้นที่ เว้นว่าง ระหว่างแถว และ มีการกำหนด อื่นๆ อีก ไม่น้อย ที่เราจะต้อง เริ่มปรับเปลี่ยน ความเคยชินที่เราใช้มาตลอดหลายสิบปี หัน มาดู กฎหมายใหม่ กันแล้ว ก่อนที่จะออกแบบ ศึกษา ความเป็น ไปได้ใน การลงทุน หรือ ก่อนที่จะ ขออนุญาตก่อสร้าง (แล้ว โคนเจ้าหน้าที่ ท่านดี กลับมา) ครับ



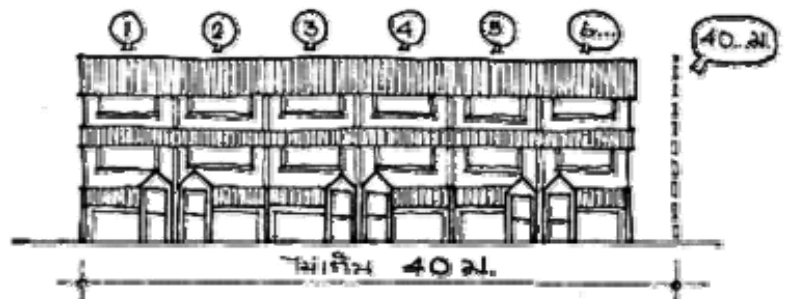
**อย่าทำตึกแถว ทาวน์เฮาส์ติดกันเกินกว่า ๑๐ ห้องนะครับ**



แต่เดิมกำหนดไว้ว่าห้ามสร้างเกินกว่า ๒๐ ห้อง (คูหา) ติดต่อกัน แต่ตอนนี้ กฎหมาย ท่านกำหนดไว้ว่า ไม่ให้เกินกว่าแค่ ๑๐ ห้องแล้วนะ ครับ ๑๐ ห้องนะครับ ห้ามเกินนะครับ (กฎ ๕๕ ข้อ ๔)

**อย่าทำตึกแถว ทาวน์เฮาส์ติดกันแล้วมีความยาวเกินกว่า ๔๐ เมตรนะครับ**

แต่เดิมนั้นกฎหมายบางฉบับได้ กำหนดไว้ว่า ห้ามสร้างห้องแถวหรือ ทาวน์เฮาส์ ติดต่อกัน เกินแล้ว วัดความยาว ได้เกิน กว่า ๘๐ เมตร แต่ตอนนี้ กฎหมายใหม่กำหนดไว้แค่ ๔๐ เมตรแล้ว นะครับ โดย ไม่ คำนึงว่า ขนาด ความกว้างของตึกแถวแต่ละคูหา จะเป็น ขนาด เท่าไหร่ เช่นถ้า เราจะสร้าง ทาวน์เฮาส์ หน้ากว้าง แต่ละ คูหา ๘.๐๐ เมตร เราก็สร้างได้แค่ ๕ ห้อง ติดต่อกันเท่านั้น หาก ทาวน์เฮาส์ หน้ากว้าง ๖.๐๐ เมตร ก็สร้าง ได้แค่ ๖ ห้อง เท่านั้น เพราะถ้าสร้าง ๗ ห้องก็จะยาว รวมกัน = ๔๒ เมตร ก็เกิน กว่า ๔๐ เมตร ก็เป็น อันว่า ผิดกฎหมาย สร้างไม่ได้ครับ (กฎ ๕๕ ข้อ ๔)



## สร้างตึกแถวถ้าห่างกันไม่ถึง ๔ เมตร เขาถือว่าเป็นตึกแถว แถวเดียวกันนะครับ

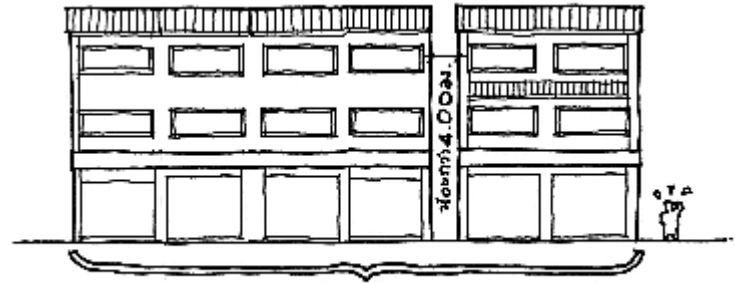


กัน ก็ตาม (กฎ ๕๕ ข้อ ๔)

ในอดีตนั้นหลายท่าน เคย เลี่ยงกฎหมายในพื้นที่ที่ห้ามสร้างตึกแถว (เช่นพื้นที่สีเขียว ตาม พระราชบัญญัติ การผังเมือง เป็นต้น) ก็เลี่ยงโดยการ สร้างตึกแถว ที่แต่ละคูหาแยกโครงสร้างออกจากกัน และ ให้ ห่างกัน น้อยๆ (บางแห่งห่างกันแค่ ๑๐ ซม. เท่านั้น) แต่ตอนนี้กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ได้ ออกมา ป้องกัน ศรีธนชัย เลี่ยงบาลี ดีความ กฎหมาย แล้ว ครับ โดย บอกไว้ ชัดเจน ว่า "การวัด ความยาว แถว ของ ตึกแถว ทาวน์เฮาส์ จะวัด ระยะ จาก จุดศูนย์กลาง ของ เสาสุดท้าย ไม่ว่า จะเป็นเจ้าของ เดียวกัน หรือ ไม่ หรือ จะใช้ โครงสร้าง เดียวกัน หรือ แยกออกจาก

## ขอย้ำอีกครั้งว่า แม้จะแยกโครงสร้างกัน แต่ห่างกันไม่ถึง ๔.๐๐ เมตรก็เป็นตึกแถวนะครับ

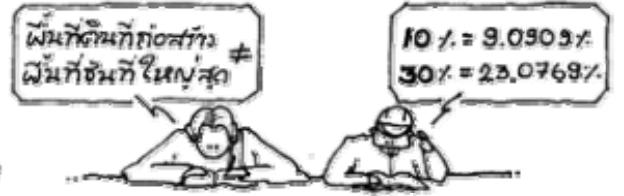
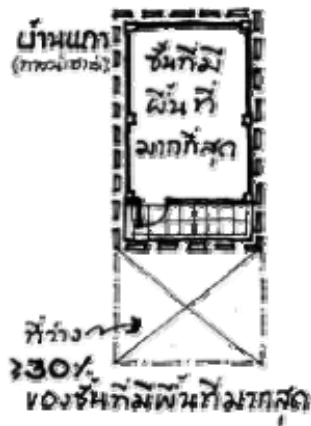
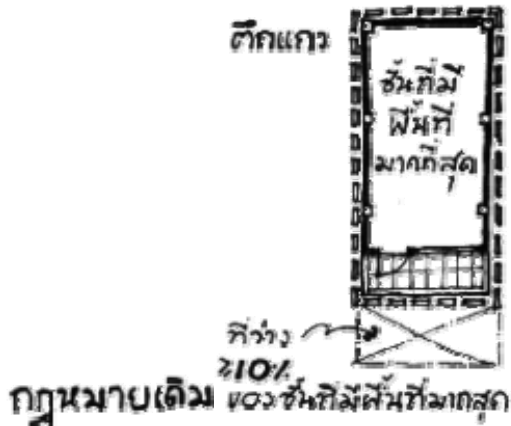
ตรงนี้เป็นกฎหมาย จริงๆนะครับ เพราะท่านบอกไว้ชัดเจนจริงๆนะครับว่า "ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึง ๑๐ คูหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง ๔๐ เมตร แต่มีช่องว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว นั้นกว้างน้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร ไม่ให้ถือว่าช่องว่างนั้นเป็นที่ว่าง ....แต่ให้ถือว่าห้องแถวหรือตึกแถว นั้นสร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน" (กฎ ๕๕ ข้อ ๑๔ วรรค ๔ และ ข้อ ๑๖ วรรค ๓)



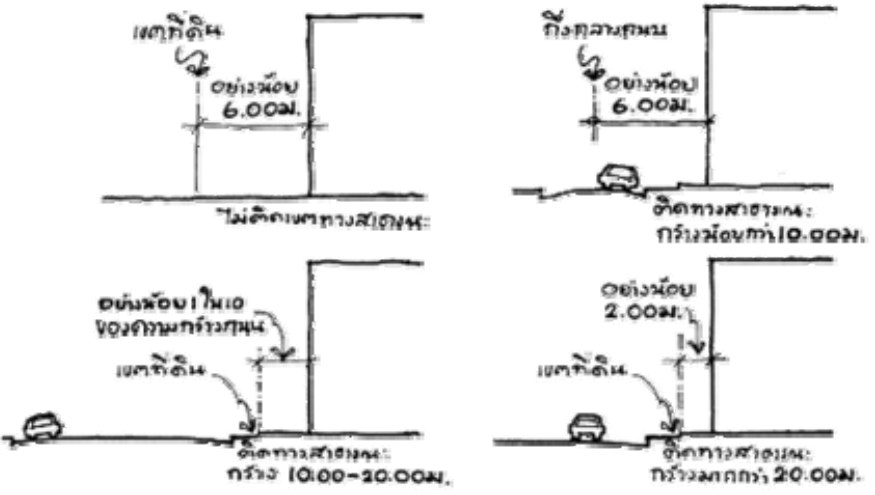
## ว่าด้วยเรื่อง "ที่ว่าง" ของตึกแถว และ ทาวน์เฮาส์

เรื่องที่ว่า เป็นอีกเรื่องหนึ่งที่กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ อาจจะทำให้คนสับสนได้ เพราะตามกำหนดของกฎหมาย เดิม นั้น ส่วนใหญ่ จะเข้าใจว่า ที่ว่าง ของอาคารพักอาศัย จะต้อง มี ขนาด ไม่น้อยกว่า ๓๐% ของขนาดที่ดินที่ ก่อสร้าง และ อาคารพาณิชย์ หรือ อาคารที่ไม่ได้พักอาศัยต้องมีที่ว่าง ไม่น้อยกว่า ๑๐% ของขนาดที่ดินที่ใช้ ก่อสร้าง แต่กฎกระทรวง ๕๕ บอกต่าง กันออกไป คือให้มีที่ว่าง ๑๐% หรือ ๓๐% ดังกล่าวเป็นอัตราส่วน ตาม พื้นที่ชั้นที่ใหญ่ที่สุดของอาคารนั้น

ดังนั้น เมื่อคำนวณกลับไปกลับมาดูแล้วจะพบว่า ที่ว่างตามอัตราส่วนของขนาดที่ดิน ได้เปลี่ยนแปลงไปจาก ๑๐% เหลือ เพียง ๕.๐๕๐๕% และจาก ๓๐% จะเหลือเพียง ๒๓.๐๖๖๕% เท่านั้น จึงเป็นเรื่องแปลกที่น่าแปลกใจ อีกอย่างหนึ่ง ที่ไม่ทราบว่าเป็นการ พิมพ์กฎหมาย ผิดจาก เจตนารมณ์ หรือเปล่า...เมื่อเป็นกฎหมายแล้วก็ต้องใช้ กันไป (กฎ ๕๕ ข้อ ๑๓)

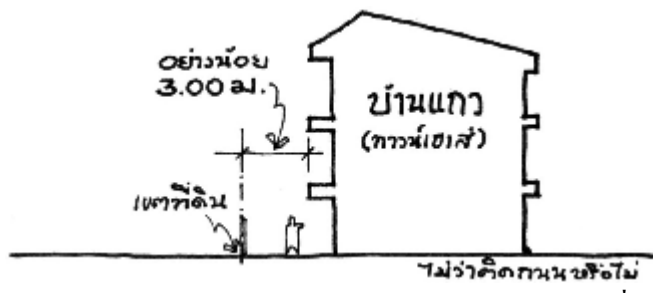


ทาวน์เฮาส์ ต้องมีพื้นที่ว่างมากกว่า ตึกแถว นะครับ เพราะตึกแถว ห้องแถว อาคาร พาณิชยกรรม ที่ไม่ได้ใช้เพื่อการอยู่อาศัย จะมีพื้นที่ว่าง 10% ของพื้นที่ชั้นที่ 1 ใหญ่ที่สุด ของ อาคาร (8.0808% ของ ขนาดที่ดิน) แต่ถ้าเป็นทาวน์เฮาส์ ที่เป็น อาคาร สำหรับการพักอาศัย จะต้อง มีที่ว่าง 30% ของพื้นที่ชั้นที่ 1 ใหญ่ที่สุดของทาวน์เฮาส์ (หรือ 23.0769% ของ ขนาดที่ดิน) นะครับ (กฎ 55 ข้อ 11 (1) และ (2))



การถอยห่างของห้องแถวและตึกแถวทางด้านหน้า ถ้าด้านหน้า ไม่ติดทาง สาธารณะ ก็จะต้อง ถอยห่าง จาก เขตที่ดิน 6.00 เมตร ถ้ามี ติดทาง สาธารณะแล้ว แต่ทาง สาธารณะ นั้น กว้างน้อยกว่า 10.00 เมตร ก็ต้องถอยห่างจาก กึ่งกลางถนน 6.00 เมตร แต่ ถ้าถนนสาธารณะนั้น กว้าง 10.00-20.00 เมตร ก็ต้องถอยห่างไม่น้อยกว่า 1 ใน 10 ของ ความกว้างถนน และ ถ้าถนนสาธารณะนั้นกว้างใหญ่เกินกว่า 20.00 เมตร ก็เว้น ห่างจาก เขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร ..... อย่าเพิ่งงงๆ นะครับ (กฎ 55 ข้อ 11 วรรค 1 และ ข้อ 11 (1) (2) และ (3))

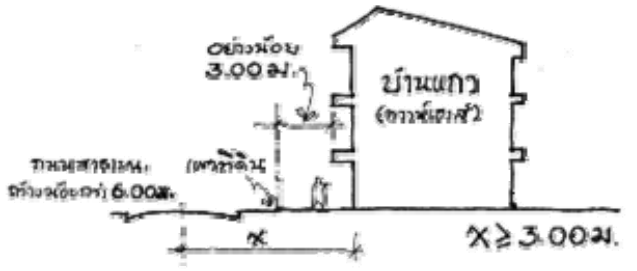
**การถอยห่างของทาวน์เฮาส์ด้านหน้า**



ระยะการ ถอยด้านหน้า ของทาวน์เฮาส์ หรือ บ้านแถว จะแตกต่างกับ ตึกแถว ธรรมดา เหมือนกัน เพราะ กำหนดให้ มีที่ว่าง แน่นนอน ไม่ว่าจะติดถนนหรือไม่ติดถนน โดยกำหนดไว้ว่า จะต้อง มีที่ว่าง ด้านหน้า ถอยออก ไปจาก เขตที่ดิน อย่างน้อย 3.00 เมตร (กฎ 55 ข้อ 11)

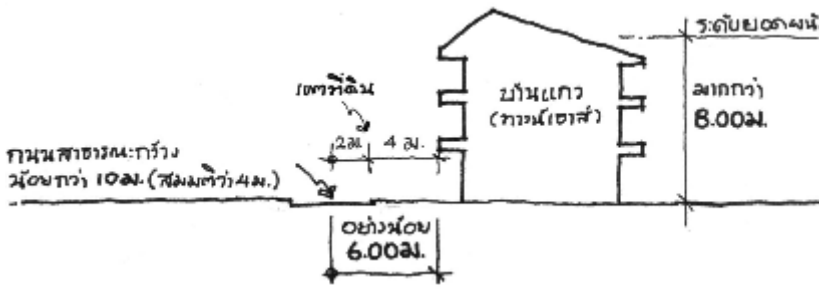
**การถอยห่างจากถนนที่ไม่ใช่ทางสาธารณะตามข้อ 11 ไม่มีผลกับทาวน์เฮาส์**

บางท่านอาจจะถูกกฎหมาย เรื่องระยะถอยร่นตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 11 ที่กล่าวว่า ถ้า ทาวน์เฮาส์นั้น อยู่ติดกับ ถนนสาธารณะ ที่มี ความกว้าง น้อยกว่า 6.00 เมตร ก็จะต้อง ถอยห่างออกจากกึ่งกลางถนนนั้น ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร นั้น ไม่มีผลในการออกแบบก่อสร้าง เพราะ ทาวน์เฮาส์จะต้องถอยห่างจากเขตที่ดินอยู่แล้ว 3.00 เมตร ซึ่งเป็น ระยะที่ถอยมากกว่า ที่ กำหนด ถอยห่าง จาก กึ่งกลาง ถนนอยู่แล้ว (กฎ 55 ข้อ 11 วรรค 1)





การถอยห่างทาว์นเฮาส์จากถนนสาธารณะตามข้อ ๔๑ ส่วนใหญ่ก็ไม่มียผลเหมือนกัน

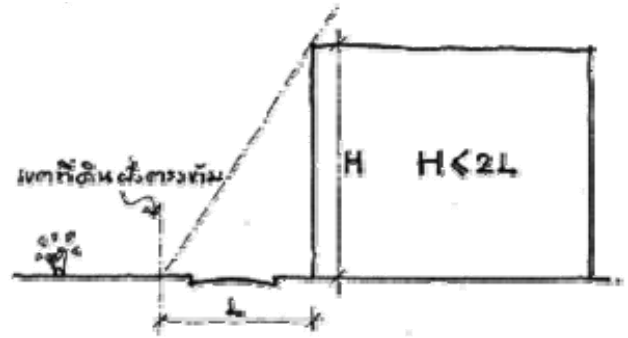


เพราะข้อ ๔๑ ในวงเล็บ (๑) (๒) (๓) กล่าวถึง อาคาร ที่สร้าง ติดถนนสาธารณะ ขนาด ความกว้าง ต่างๆ ว่าจะต้องมีระยะถอยร่นระยะต่างๆ (อ่านเรื่อง การถอยร่น ด้านหน้า ของห้องแถว ตึกแถว ตามที่ได้กล่าวไปแล้ว) ก็ ไม่มีผล กับการ ออกแบบ ก่อสร้าง ทาวน์เฮาส์ เพราะ ระยะ ด้านหน้า ที่ ทาวน์เฮาส์ ต้องถอย ๓.๐๐ เมตรนั้น จะมากกว่าระยะที่กำหนดอยู่แล้ว (กฎ ๕๕ ข้อ ๔๑)

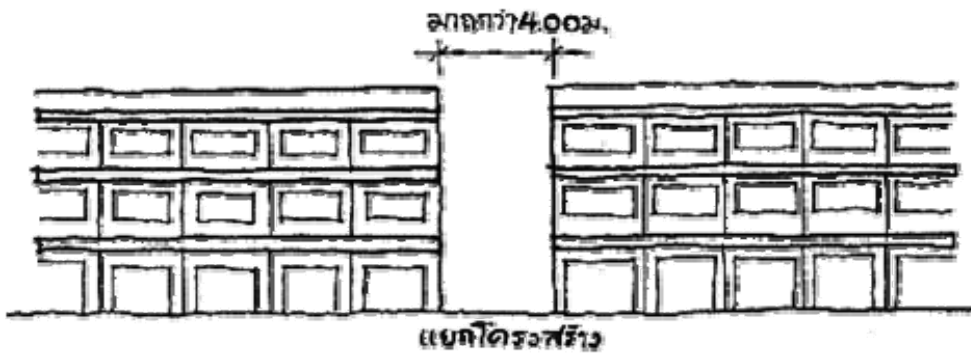
ยกเว้นแต่ถ้า..... ถนนสาธารณะนั้นมีขนาดความกว้างน้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร และทาว์นเฮาส์ นั้น สูงเกิน กว่า ๘.๐๐ เมตร ก็จะต้องถอยจากกึ่งกลางถนนอย่างน้อย ๖.๐๐ เมตร ซึ่ง ถนนที่ กว้าง น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ก็อาจ จะต้อง มีระยะ ถอยมากกว่า ๓.๐๐ เมตร เช่นถนนกว้าง เพียง ๔.๐๐ เมตร และ จะปลูก ทาวน์เฮาส์ สูงกว่า ๘.๐๐ เมตร ก็ต้องถอยร่น = ๔.๐๐ เมตรจากเขตที่ดิน (๖.๐๐ เมตร จากกึ่งกลางถนน) เป็นต้น (กฎ ๕๕ ข้อ ๔๑ (๑))

การถอยที่กล่าวไปนั้นไม่ได้หมายความรวมถึงระยะ Setback (๑:๒)

เพราะ ความสูงของอาคารและความกว้าง ของถนนจะครบ เพราะ กฎหมายท่านบังคับไว้ด้วย ไม่มีการยกเว้น และ จะถือว่า ระยะไหนที่ถอยร่นมากที่สุดเป็น ระยะที่เราต้องทำ ไม่เช่นนั้น จะเป็น การออกแบบ ก่อสร้าง ที่ถูกต้อง เพียงบางข้อ เท่านั้น (ซึ่งจะผิดกฎหมาย) เพราะ กฎหมายแต่ละข้อมีประสงค์ที่แตกต่างกันไปครับ (กฎ ๕๕ ข้อ ๔๔)



แต่ละชุดของตึกแถวและทาว์นเฮาส์ อย่าลืมนเว้น ๔ เมตร



การ เว้น ๔ เมตร ที่ว่านี้ไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปจาก กฎหมายเดิมมากนัก เพราะ กฎหมายเดิมๆ ก็บอกเอาไว้ แต่ขอเรียนย้ำอีกครั้งว่า ระยะ ๔ เมตรนี้ จะ ต้องแยก โครงสร้าง ออกจากกัน ทุกความยาว ๔๐ เมตรหรือทุก ๑๐ ห้องของคูหา หากเว้น น้อยกว่านี้ (เช่นเว้นแค่ ๒ เมตร) หลวงท่าน ก็จะถือว่า ตึกแถว หรือ ทาวน์เฮาส์นั้น ยังต่อกัน อยู่เหมือนเดิม (กฎ ๕๕ ข้อ ๓๔ วรรค ๓-๔,

ข้อ ๓๖ วรรค ๒-๓)

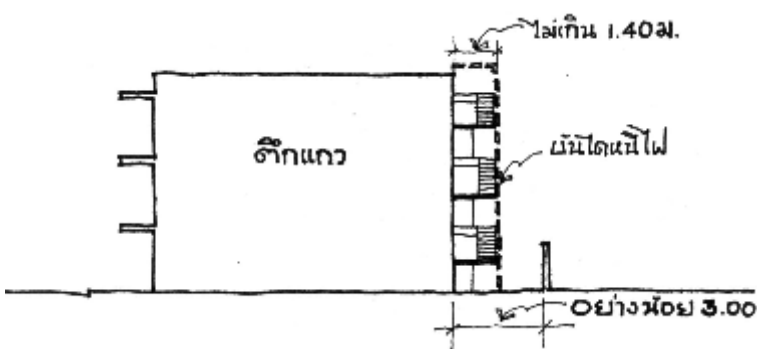
ที่ว่าง ๔ เมตรระหว่างแถว ถ้าเป็นห้องแถวห้ามสร้างรั้ว แต่เป็นทาว์นเฮาส์เป็นรั้วได้

เป็นความน่าสนใจ ของการเขียนกฎหมายใน ลักษณะ "นิติอักษรศาสตร์" ที่ยึดความตาม ตัวอักษรเป็นสำคัญ เพราะตามข้อ ๓๔ วรรค ๔ (กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕) กล่าวว่า ตึกแถว ห้ามมีรั้ว ตรงที่ดิน เว้นว่าง ด้านข้าง ๔ เมตร



แต่ความในข้อ ๓๖ วรรค ๒ ซึ่งเป็น เรื่อง ของ ทาวน์เฮาส์ไม่ได้บอกไว้ ได้เคยถาม ผู้รู้จาก กรม โยธาธิการ และ กรุงเทพมหานคร ท่านเห็น เหมือนกัน ว่าเป็น อย่างนั้น จริงๆ จะเป็นข่าวดีหรือข่าวร้ายไม่ขอวิจารณ์ แต่เป็น ข้อที่เรา ต้อง ปฏิบัติ ตาม กฎหมายครับ (กฎ ๕๕ ข้อ ๓๔ และ ๓๖)

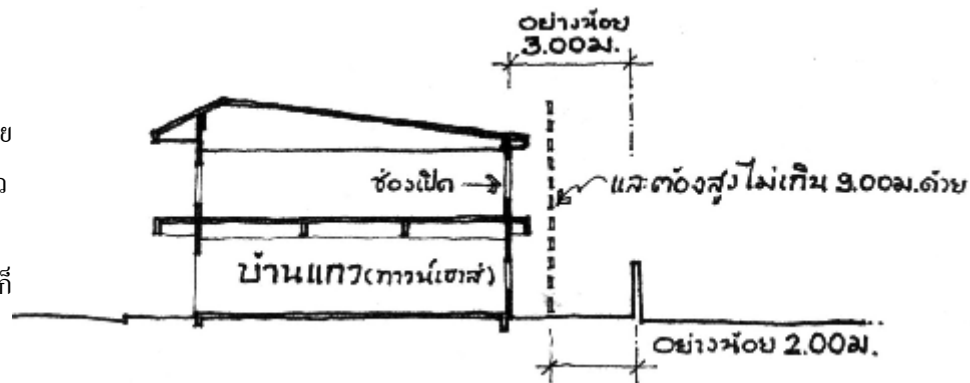
**ด้านหลังตึกแถวตอนนี้อย่างน้อยต้องเว้นว่าง ๓ เมตรแล้วนะครับ**



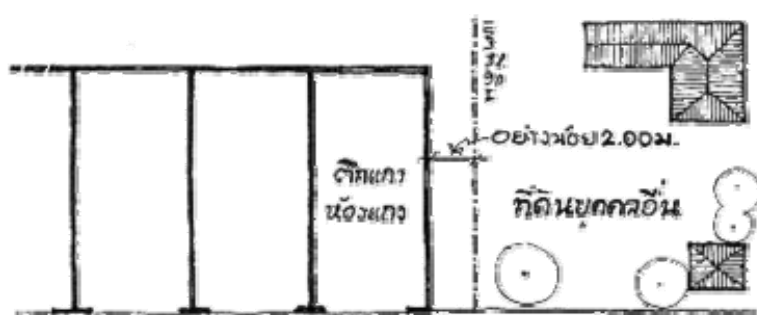
แต่เดิมตามกฎหมายเก่าบอกว่า ด้านหลังของตึกแถว ต้องเว้นว่างอย่างน้อย ๒.๐๐ เมตร แต่ตอนนี้ กฎหมายใหม่ บอกไว้ชัดเจนแล้วว่าห้องแถว ไม่ว่าจะมีความสูงกี่ชั้น (แม้กระทั่ง เป็น ห้องแถว ชั้นเดียว ก็อยู่ ในการ บังคับใช้ ของ กฎหมายนี้) จะต้องเว้นที่ด้านหลังให้เป็นที่ว่าง อย่างน้อย ๓.๐๐ เมตร เสมอ ยกเว้นแต่ว่า มีบันได หนีไฟ ด้านหลัง ก็ให้ บันไดหนีไฟนั้นยื่นล้าที่เว้น ว่างไปได้ ๑.๔๐ เมตรครับ (กฎ ๕๕ ข้อ ๓๔)

**ด้านหลังของทาวน์เฮาส์เว้นที่ว่างแค่ ๒ เมตรก็พอแล้ว**

ในกรณีนี้ ตึกแถวที่เป็น ที่พักอาศัย อย่างเดียว ซึ่ง ภาษา กฎหมาย เรียกว่า บ้านแถว และ ภาษาทั่วไป เรียกว่า ทาวน์เฮาส์นั้น การเว้น ที่ว่าง ก็กำหนดไว้ เหมือน กฎหมาย เดิม คือต้องเว้นอย่างน้อย ๒.๐๐ เมตรก็พอ (ต่างกับตึกแถว ทั่วไปที่ต้องเว้น ๓.๐๐ เมตร ตามที่ได้กล่าว มาแล้ว) แต่ หากทาวน์เฮาส์นั้นสูงเกินกว่า ๕.๐๐ เมตร และมีช่องเปิด ก็ ต้องถอยห่างมีพื้นที่ว่างอย่างน้อย ๓.๐๐ เมตร นะครับ เพราะ กฎหมายท่านบอกว่า "อย่างน้อย" ๓.๐๐ เมตร หาก ออกแบบ ก่อสร้าง ไปตรง กับ ความใน กฎหมาย ข้ออื่น ก็ต้อง ดำเนินการ ตาม กฎหมาย ข้ออื่นๆ ด้วย ครับ (กฎ ๕๕ ข้อ ๓๖)



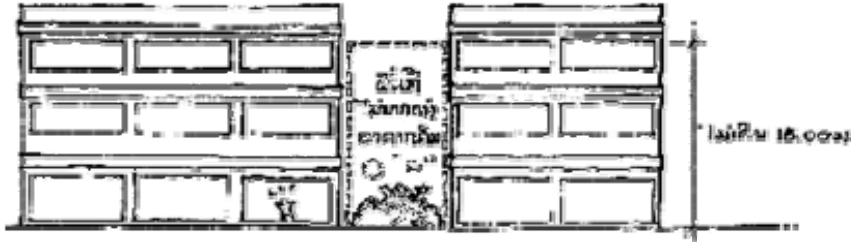
**ตึกแถวที่จะสร้างใหม่ ด้านข้างจะต้องเว้นห่างจากที่ดินคนอื่นอย่างน้อย ๒ เมตรนะครับ**



เป็นกฎหมายที่ดูจะ แปลกๆอยู่เหมือนกัน เพราะ ท่านบอกว่า ถ้า จะสร้าง ตึกแถว เราจะต้อง ถอย ตึกแถว ทางด้านข้าง ออกจาก ที่ดิน คนอื่น อย่างน้อย ๒.๐๐ เมตร จะ ไปสร้างชิด ที่ไม่ได้ หรือ แม้แต่ เป็น ผนังทึบ ไม่มี ช่อง เปิด ช่องแสง ก็ต้อง เว้น ๒.๐๐ เมตรเสมอ (กฎ ๕๕ ข้อ ๓๔ วรรค ๕)

**แต่ก็มีตึกแถวบางอย่างที่สามารถสร้างด้านข้างได้ชิดที่คนอื่นเลย**

คือ.... กฎหมายท่านมีรายละเอียดข้อยกเว้น เอาไว้สำหรับตึกแถวที่ "ก่อสร้าง ขึ้น ทดแทน อาคารเดิม ที่มีพื้นที่ ไม่ มากกว่า พื้นที่ อาคาร เดิม และ มีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร" หาก เป็น การ ออกแบบ ก่อสร้างตึกแถว ที่เป็น แบบนี้ ก็สร้าง ชิดติดได้เลย เพราะกฎหมาย อาจจะถือว่าเป็น การ ซ่อมแซม Renovation ก็ได้ครับ (กฎ ๕๕ ข้อ

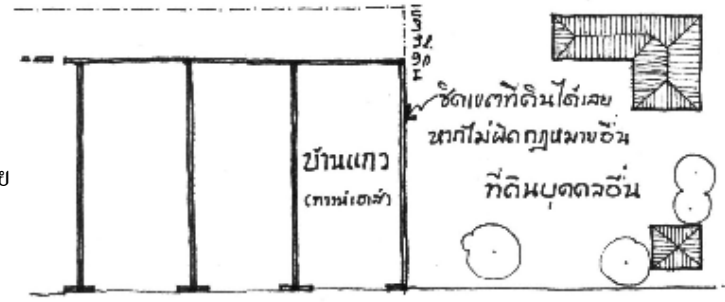


๓๔ วรรค ๕)

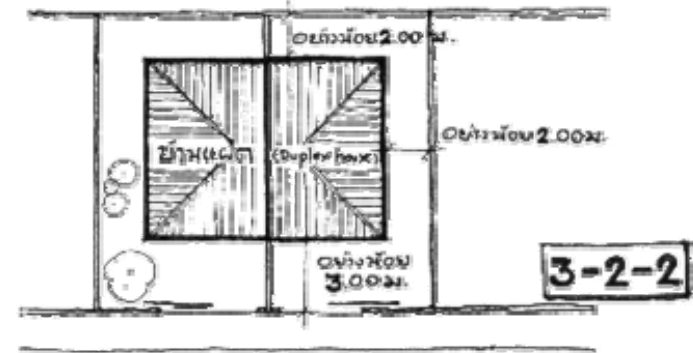
**ทาว์นเฮาส์ไม่เหมือนตึกแถว ด้านข้างสร้างชิดที่ได้เลยนะครับ**

หากใครมีกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ในมือลอง เปิดไปที่ข้อ ๓๔ และข้อ ๓๖ แล้ว พิจารณาเปรียบเทียบกัน จะพบว่า วรรคสุดท้าย (วรรคที่ ๕) ของข้อ ๓๔ นั้น กล่าวถึงการถอยร่นด้านข้างของตึกแถว แต่ในข้อ ๓๖ เป็นข้อที่กล่าวถึงทาว์นเฮาส์ (บ้านแถว) ไม่มีปรากฏความ วรรคที่ ๕ ใดๆที่กล่าวถึงการถอยร่นด้านข้างอาคารเลย

ดังนั้นเมื่อไปปรึกษากับผู้ออกกฎหมาย และ ผู้ควบคุมกฎหมายแล้ว สรุปว่า ทาว์นเฮาส์สามารถสร้างติดชิด ที่ดินบุคคลอื่นได้เลย แต่ก็ต้องให้เจ้าของที่ดิน ช้าง เคียงลงนาม ยินยอม และ ห้ามมีช่องเปิด หรือหากสูงเกินกว่า ๑๕.๐๐ เมตรและเป็นผนังที่บึกก็ต้องถอย อย่างน้อย ๐.๕๐ เมตร (ครึ่งเมตร) แต่หากมีช่องเปิดก็ต้องถอยร่นอย่าง กฎหมายข้ออื่นๆกำหนดไว้ครับ (กฎ ๕๕ ข้อ๓๔, ข้อ ๓๖, ข้อ ๕๐)



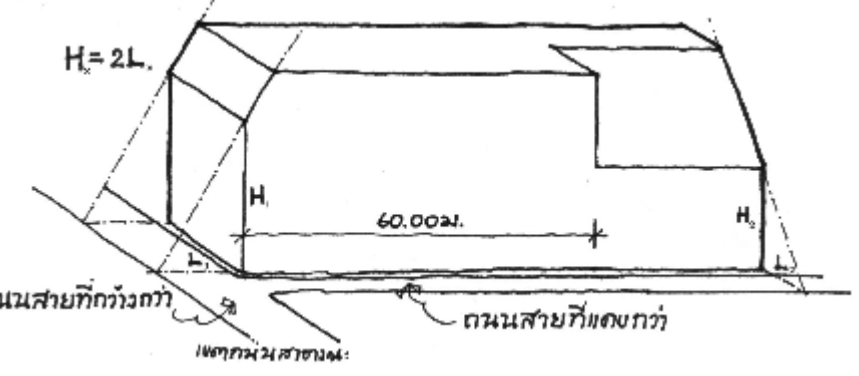
**ออกแบบก่อสร้างบ้านแฝดให้ใช้สูตรถอยร่น ๓-๒-๒ ครับผม**



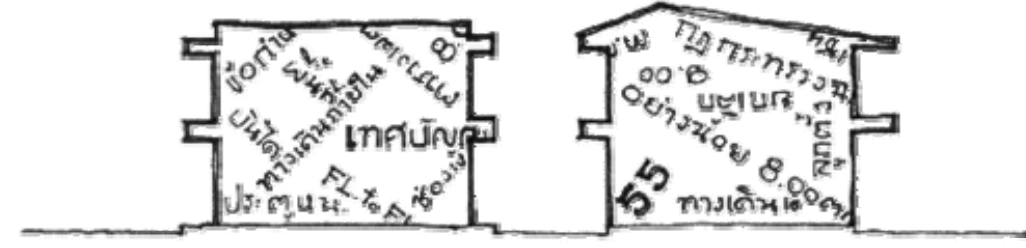
บ้านแฝดหรือที่เรียกเป็นภาษาฝรั่งว่า Duplex House กฎหมายกำหนดให้มีการถอยร่นมี ที่ว่างไว้ทั้ง ๓ ด้านที่ไม่ติดกับบ้านอีกยูนิตหนึ่ง โดยจะต้องเว้นที่ว่างด้าน หน้าอย่างน้อย ๓.๐๐ เมตรเว้นที่ว่างด้านข้างและที่ว่างด้านหลังอย่างน้อยด้านละ ๒.๐๐ เมตร (กฎ ๕๕ ข้อ ๓๗)

**ออกแบบก่อสร้างตึกแถวหรือทาว์นเฮาส์ตรงมุมถนนต้องอ่านตรงนี้ครับ**

ตามความในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ได้ เปลี่ยนแปลง กฎหมาย เก่า บางข้อ เกี่ยวกับ การก่อสร้างอาคาร ที่สร้างอยู่ตรง มุมถนน สองสายที่ขนาด ไม่เท่ากันมาตัดกัน ความ บันทึบ ว่า "อาคารหลัง เดียวกัน ซึ่งอยู่ที่มุมถนนสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของ อาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกิน ๒ เท่า ของ ระยะ ราบที่ใกล้ที่สุดจาก จุดนั้น ไปตั้งฉากกับ แนวเขต ถนนสาธารณะ ด้านตรงข้าม ของสาย ที่กว้างกว่า และ ความยาว ของ อาคาร ตาม แนวถนน สาธารณะ ที่ แคบกว่าจะต้องไม่เกิน ๖๐ เมตร" (กฎ ๕๕ ข้อ ๔๖)



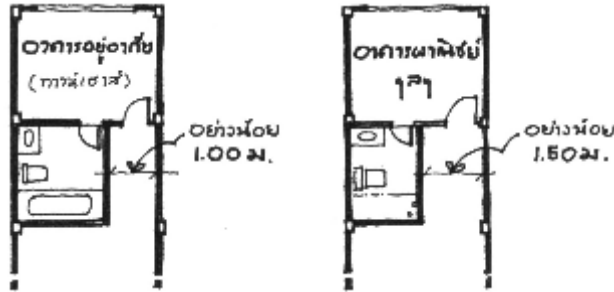
**ข้อกำหนดภายในทาว์นเฮาส์และตึกแถว**



มีข้อกำหนดในกฎหมายหลายประการที่กล่าวถึง ห้องหรือพื้นที่ภายในของอาคารตึกแถวทาว์นเฮาส์ ทั้งกฎหมายที่ออกใหม่และกฎหมายเดิมที่บันทึก เอาไว้และไม่มีกรยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลง ขอ

อนุญาตยกมากล่าว เพียงบางข้อที่คิดว่าน่าสนใจเท่านั้น อันอาจมีดังต่อไปนี้

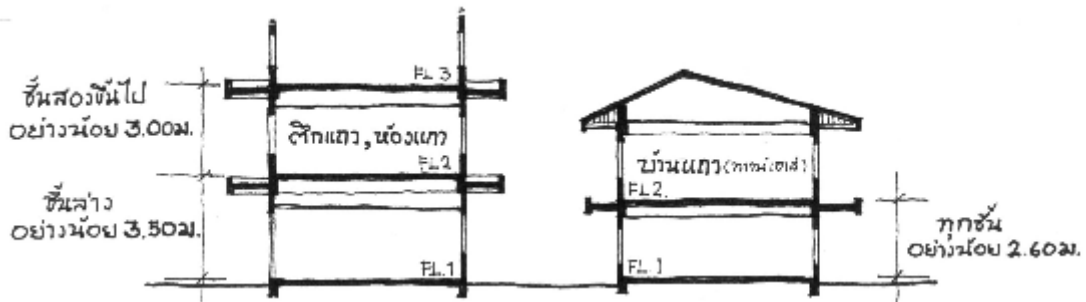
ทางเดินภายในของทาวน์เฮาส์และตึกแถวกว้างกว่าเดิม แต่เดิมกฎหมายกำหนดขนาดทางเดินในอาคาร ชนิดต่าง ๆ นั้นกำหนดไว้เพียงบางชนิดของอาคาร แต่กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ มีรายละเอียดเรื่องขนาดของทางเดิน สำหรับ อาคารอยู่อาศัยต้องกว้างอย่างน้อย ๑.๐๐ เมตร และกำหนด อาคารพาณิชย์ต้องมีทางเดินกว้างอย่างน้อย ๑.๕๐ เมตร ทั้งนี้ถ้าเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม หอพัก อาคารสำนักงาน อาคารสาธารณะ โรงงาน อาคารพิเศษ ก็ต้องมีทางเดินที่ไม่แคบกว่า ๑.๕๐ เมตรด้วย (กฎ ๕๕ ข้อ ๒๑)



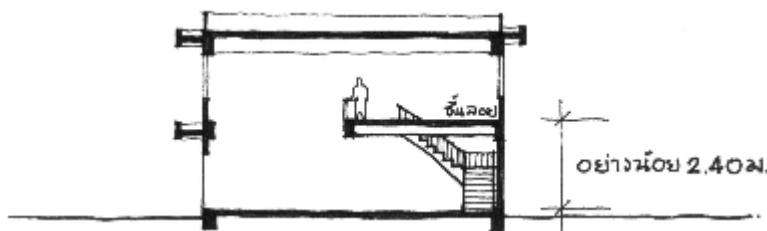
ขนาดห้องนอนต้องมีพื้นที่อย่างน้อย ๘.๐๐ ตรม. แต่เดิมกฎหมายกำหนดพื้นที่ห้องนอนไว้ไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ ตรม. แต่ได้กำหนดใหม่ให้เหลือเพียง ๘.๐๐ ตรม.แล้ว โดยยังไม่กำหนดจำนวนคนที่อยู่อาศัยว่าเป็นอย่างไร (กฎ ๕๕ ข้อ ๒๐)



ระยะ Floor to Floor ของทาวน์เฮาส์และตึกแถวจะไม่เท่ากัน แต่เดิมกฎหมายเก่ากำหนดความสูงระหว่าง ชั้นเป็น Floor to Ceiling แต่ตอนนี้กฎหมายกำหนดให้วัดเป็น Floor to Floor (ยังไม่ขอวิจารณ์ว่าสมควรหรือไม่ อย่างไร) และระยะ Floor to Floor ของทาวน์เฮาส์นั้นหลวงกำหนดไว้ว่าจะต้องไม่ต่ำกว่า ๒.๖๐ เมตร ส่วนตึกแถว ห้องแถวกำหนดไว้ว่า Floor to Floor ของชั้นล่างจะต้องไม่ต่ำกว่า ๓.๕๐ เมตร ส่วนชั้นสองขึ้นไปต้องไม่ต่ำกว่า ๓.๐๐ เมตร (กฎ ๕๕ ข้อ ๒๒)

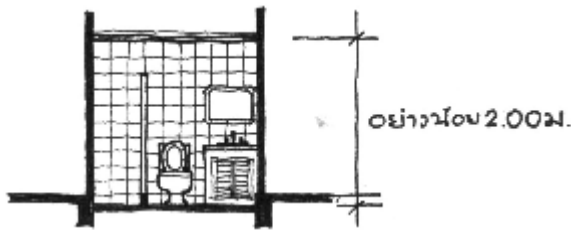


ถ้ามีชั้นลอย ความสูงของชั้นลอยก็วัดตาม Floor to Floor ด้วยนะครับ กฎหมายเดิมจะวัดความสูงจากพื้น ถึงฝ้าเพดาน แต่ตอนนี้นับจากพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่ง ซึ่งกำหนดไว้ว่าจะต้องมีความสูงไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร (กฎ ๕๕ ข้อ ๒๒ วรรค ๓)

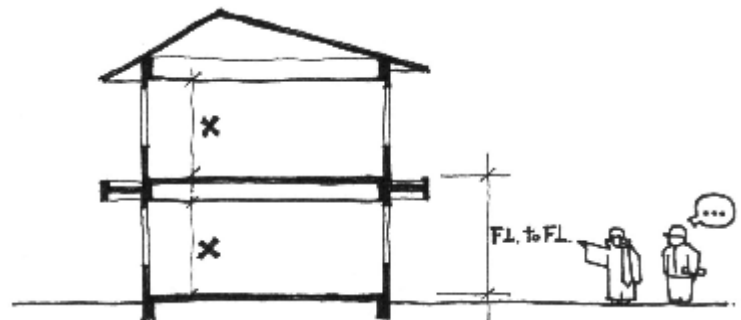


ห้องน้ำห้องส้วมในทาวน์เฮาส์และตึกแถว เป็นการวัดความสูงของพื้นถึงฝ้าเพดาน (Floor to Ceiling) ที่กฎหมาย

กำหนดให้มีระยะตั้ง ไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร (กฎ ๕๕ ข้อ ๒๒ วรรคสุดท้าย)

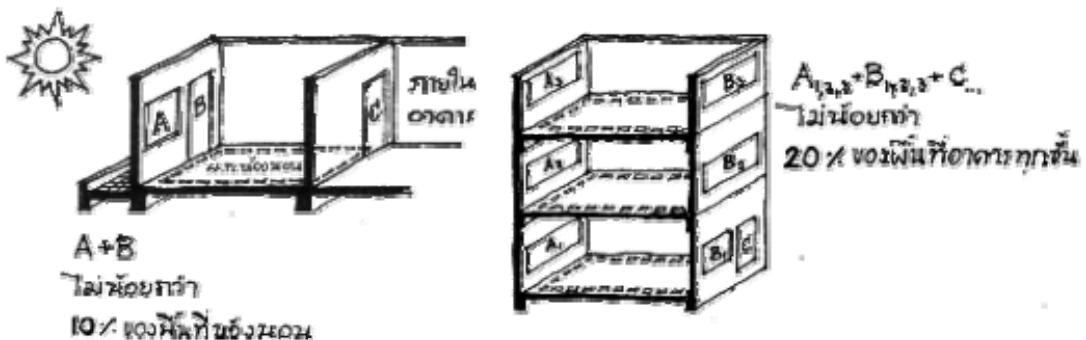


ระยะ Floor to Ceiling ตามกฎหมายเก่าจะยังใช้อยู่หรือไม่ เพราะว่าแต่เดิมการวัดความสูงของห้อง เรา วัดกัน ที่พื้นถึง ฝ้าเพดาน แต่ กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ กล่าวถึงระยะพื้นถึงพื้น ทำให้บางท่านอาจมีปัญหาว่าจะ บังคับทั้งสองอย่างหรือไม่ เท่าที่ทราบ และสอบถามผู้ออกกฎหมายและผู้ดูแลกฎหมาย ให้ยึดถือกฎกระทรวง ๕๕ อย่างเดียวครับ



ขนาดของช่องเปิดในห้องนอน และของตึกแถวทาวน์เฮาส์ มีกฎหมายเดิมเกี่ยวกับขนาดของช่องเปิด ของห้องนอน ของ ทาวน์เฮาส์ และ ตึกแถว ซึ่งไม่มีการเปลี่ยนแปลงในกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ดังนั้น การบังคับจึงยังมีอยู่ครบถ้วน กฎกระทรวง เมื่อปี ๒๕๕๘ กล่าวว่า "ห้องนอนนอนจะต้องมีช่องเปิดประตูหน้าต่าง ที่เปิดออกสู่ภายนอก ช่องเปิดนั้นจะต้องมีพื้นที่ ไม่น้อยกว่า ๑๐% ของพื้นที่ห้อง"

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร (ใช้เฉพาะ ก.ท.ม.) กล่าวว่า "ห้องแถว ตึกแถว และอาคารพาณิชย์ (น่าจะรวมทาวน์เฮาส์ อยู่ ด้วยแล้ว) จะต้องมีช่องหน้าต่างหรือประตูที่เปิดออกสู่ภายนอก ไม่น้อยกว่า ๒๐% ของพื้นที่อาคารทุกชั้น" (กฎกระทรวง ๒๕๕๘ ข้อ ๒๗ และ ข้อบัญญัติ ก.ท.ม.๒๕๒๒ ข้อ ๗๗)



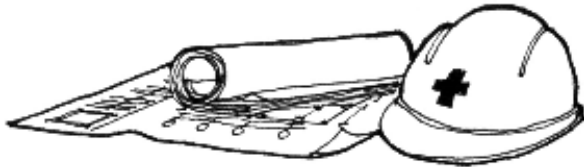
อย่าเปิดประตูติดต่อกับครัวไปไปที่ห้องนอนหรือห้องน้ำของทาวน์เฮาส์ มีการกำหนดไว้ในกฎหมาย หลายแห่ง ตั้งแต่เดิม และประตูที่เปิดติดต่อกับห้องครัวนี้ไม่กำหนดเพียงอาคารพักอาศัย แต่หมายถึงอาคารทุก ประเภทเลย (ข้อบัญญัติ ก.ท.ม.ข้อ ๗๗ และกฎกระทรวง ๒๕๕๘ ตาม พรบ.ควบคุมการก่อสร้างอาคาร ข้อ ๗๗)



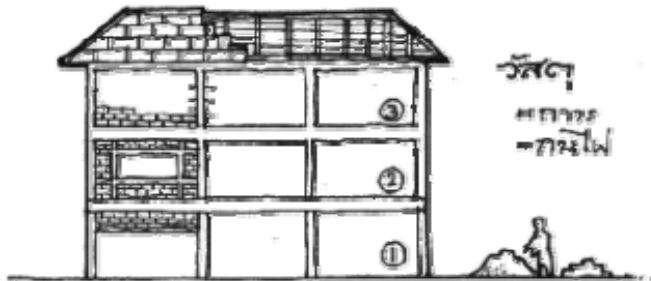
**ความปลอดภัยและเรื่องของบันไดในตึกแถวและทาวน์เฮาส์**

หลังจากปี ๒๕๓๕ เป็นต้นมา กฎหมายเกี่ยวกับความปลอดภัยในการออกแบบก่อสร้างอาคาร เป็นเรื่องจำเป็น ตั้งแต่ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๑ อันว่าด้วยความปลอดภัยของอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ดังนั้นเมื่อพิจารณา ความในกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ และกฎหมายใหม่ต่างๆก็จะกล่าวถึงความปลอดภัยอยู่ตลอดเวลา

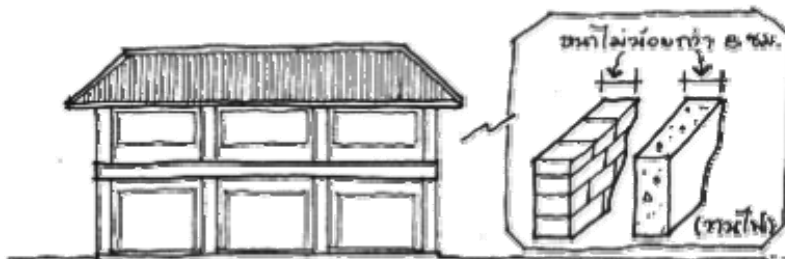
ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอาคารประเภทตึกแถวและทาวน์เฮาส์(บ้านแถว) มีสาระบางอย่างที่น่าสนใจ พอสรุปคร่าวๆ เพื่อเป็น แนวทาง ในการ เริ่มต้น ออกแบบ ก่อสร้าง ดังต่อไปนี้



ทาวน์เฮาส์และตึกแถวสูง ๓ ชั้นต้องสร้างด้วยวัสดุถาวรเท่านั้น นอกจากกฎหมายจะกำหนดว่าห้ามสร้าง บ้านแถวหรือทาวน์เฮาส์พักอาศัยสูงเกินกว่า ๓ ชั้นแล้วก็ตาม กฎหมายยังระบุด้วยอีกว่า อาคารใดที่สูงตั้งแต่ ๓ ชั้นขึ้นไปจะต้องสร้างด้วย "วัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ" อีกด้วย (กฎ ๕๕ ข้อ ๑ และข้อ ๑๕)

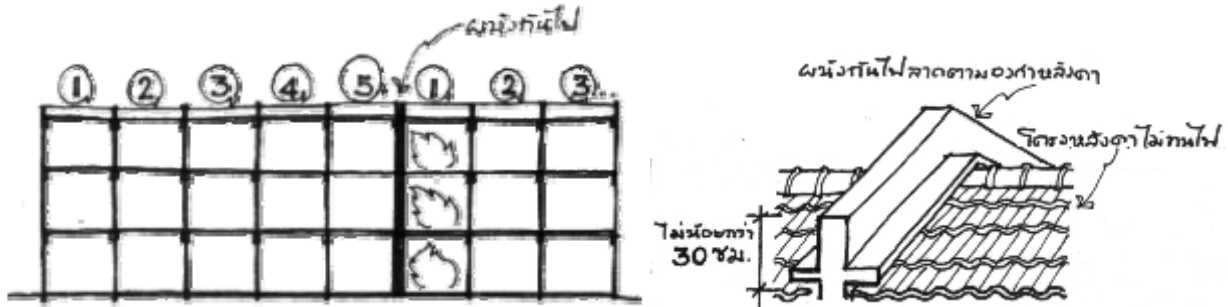


ผนังของตึกแถวและทาวน์เฮาส์ไม่ว่าจะสร้างกี่ชั้น ก็ต้องสร้างด้วยวัสดุทนไฟเสมอ กฎหมายระบุไว้ชัดเจน เรื่องของผนังทนไฟและวัสดุที่ทำเป็นผนังทนไฟไว้ดังต่อไปนี้ "ผนังของตึกแถวหรือบ้านแถว ต้องทำด้วยวัสดุทนไฟด้วย แต่ถ้าก่อด้วยอิฐธรรมดาหรือคอนกรีตไม่เสริมเหล็ก ผนังนี้ต้องหนาไม่น้อยกว่า ๘ เซนติเมตร" (กฎ ๕๕ ข้อ ๑๖)

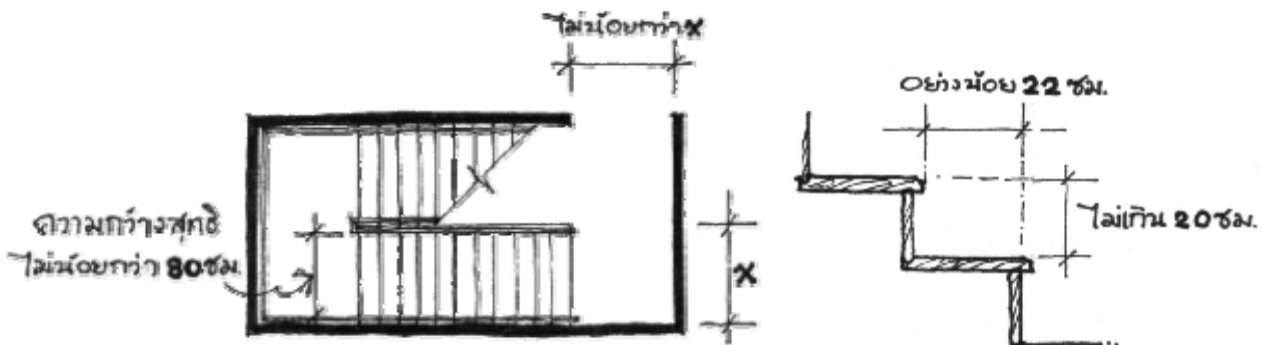


นอกจากผนัง "ทนไฟ" แล้ว ทุก ๕ คูหาของทาวน์เฮาส์ตึกแถวจะต้องเป็นผนัง "กันไฟ" อีกด้วย เพราะคำว่าผนังทนไฟหมายถึงผนังที่ไม่เป็นเชื้อไฟเท่านั้น ไม่ได้หมายความว่า จะเป็นผนังที่กันไฟ ไม่ให้ลามจากจุดหนึ่ง

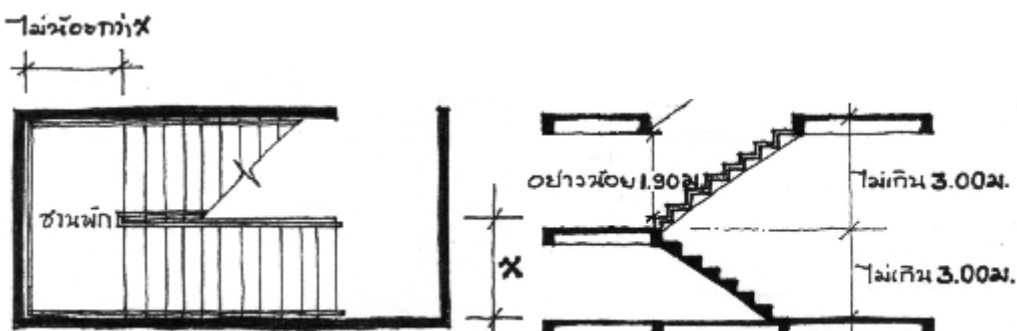
ไปยังอีกจุดหนึ่งได้ ดังนั้นกฎหมายจึงระบุลักษณะและตำแหน่งของผนังกันไฟของ ทาวน์เฮาส์ตึกแถวไว้ว่า "ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวที่สร้างติดต่อกัน ให้มีผนังกันไฟทุกระยะไม่เกิน ๕ คูหา ผนังกันไฟต้องสร้างต่อเนื่องจากพื้นดินถึงระดับคานฝ้า ที่สร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ กรณีที่เป็นหลังคา สร้างด้วยวัสดุไม้ทนไฟให้ผนังกันไฟสูงเหนือหลังคาไม่น้อยกว่า ๓๐ เซนติเมตร ตามความลาดของหลังคา" (กฎ ๕๕ ข้อ ๑ และ ข้อ ๑๓)



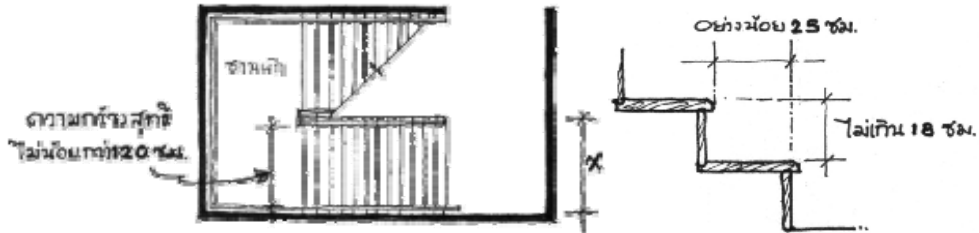
เรื่องของบันไดธรรมดาทั่วไปของทาวน์เฮาส์ กฎหมายระบุเรื่องขนาด จำนวนและตำแหน่งของบันไดในทาวน์เฮาส์ไว้ว่า ให้มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๘๐ ซม. (กฎหมายระบุเป็นความกว้าง "สุทธิ" ไม่ใช่กำหนดที่ span นะครับ) ช่วงบันไดแต่ละช่วงสูงไม่เกิน ๓.๐๐ เมตร ลูกตั้งไม่เกิน ๒๐ ซม. ลูกนอนไม่น้อยกว่า ๒๒ ซม. (ไม่รวมจุกบันได) และมีพื้นที่หน้าบันไดที่มีความกว้างและความยาว ไม่น้อยกว่าความกว้างบันได เช่น ถ้าบันไดกว้าง ๑.๐๐ เมตร ก็ต้องมีพื้นที่โล่งราบก่อนขึ้นบันไดขนาดไม่น้อยกว่า ๑.๐๐ x ๑.๐๐ เมตร เป็นต้น (กฎ ๕๕ ข้อ ๒๓)



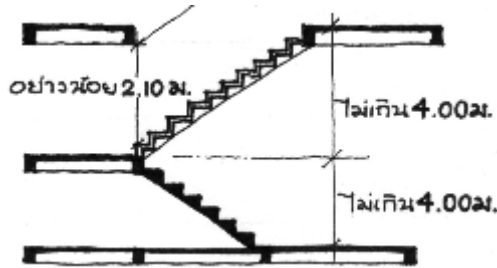
ถ้าบันไดทาวน์เฮาส์ต้องมีความสูงเกินกว่า ๓.๐๐ เมตร ต้องพิจารณาเพิ่ม เพราะกฎหมายระบุไม่ให้ระยะตั้งของบันไดแต่ละช่วงเกินกว่า ๓.๐๐ เมตร แต่หากมีความจำเป็นจริงๆที่ต้องออกแบบก่อสร้างที่สูงเกินกว่านั้น กฎหมายระบุว่าจะต้องมี Landing (ชานพักบันได) ทุกระยะ ๓.๐๐ เมตร (หรือน้อยกว่านั้น) ทั้งนี้ชานพักจะต้องมีพื้นที่กว้างxยาว ไม่น้อยกว่าความกว้างบันได และเพดานของบันไดจะต้องสูงไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร (กฎ ๕๕ ข้อ ๒๓)



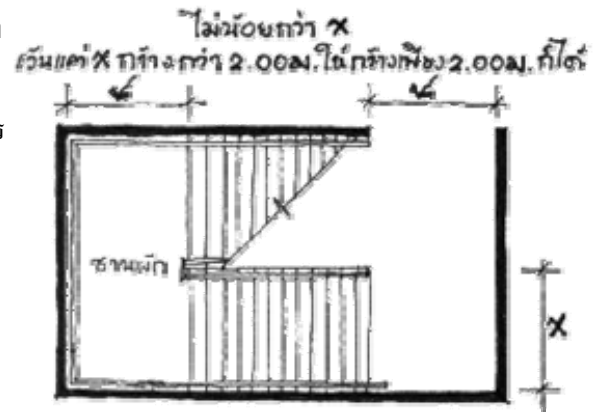
ตึกแถวอาคารพาณิชย์กำหนดเรื่องบันไดให้ปลอดภัยกว่าทาวน์เฮาส์บ้านแถว ตึกแถวทั่วไปจะถือว่าเป็นอาคารพาณิชย์ด้วย และโดยทั่วไปแล้วตึกแถวจะมีขนาดพื้นที่แต่ละชั้นไม่เกินกว่า ๓๐๐ ตารางเมตร/ชั้น ซึ่งกฎหมายได้กำหนดขนาดของบันไดตึกแถวอาคารพาณิชย์ไว้ว่า จะต้องมีความกว้างของบันไดไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร (สุทธิ) ความสูงของลูกตั้งขึ้นบันไดไม่เกิน ๑๘ ซม. และลูกนอนไม่น้อยกว่า ๒๕ ซม. (ไม่รวมจุกบันได) และต้องมีราวกันตกของบันไดด้วย



ระยะตั้งของบันไดตึกแถวอาคารพาณิชย์ให้สูงได้ถึง ๔.๐๐ เมตร หากเป็นทาวน์เฮาส์กฎหมายกำหนดระยะตั้งให้ไม่เกิน ๓.๐๐ เมตร แต่ตึกแถวกำหนดที่ ๔.๐๐ เมตร แต่ถ้าหากมีระยะไพลท์(ตั้ง)เกินกว่า ๔.๐๐ เมตร ก็ต้องมีชานพัก (Landing) ทุกระยะ ๔.๐๐ เมตร โดยมีเพดานของบันไดสูงโดยตลอดไม่น้อยกว่า ๒.๑๐ เมตร ต่างกับของทาวน์เฮาส์ที่กำหนดเพียง ๑.๕๐ เมตรเท่านั้น (กฎ ๕๕ ข้อ ๒๔)

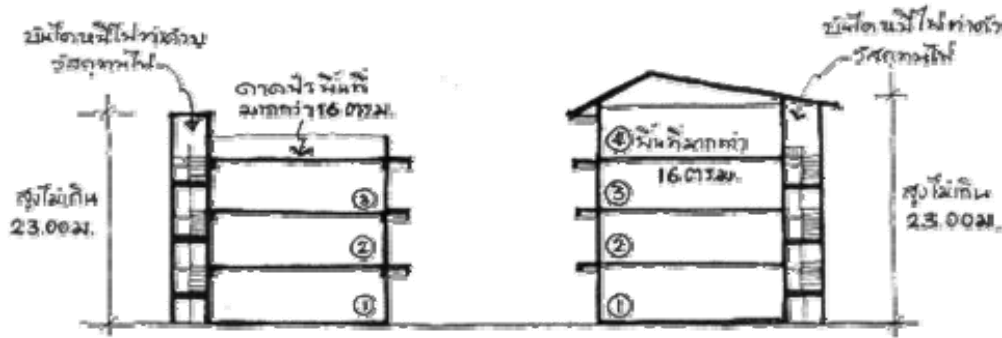
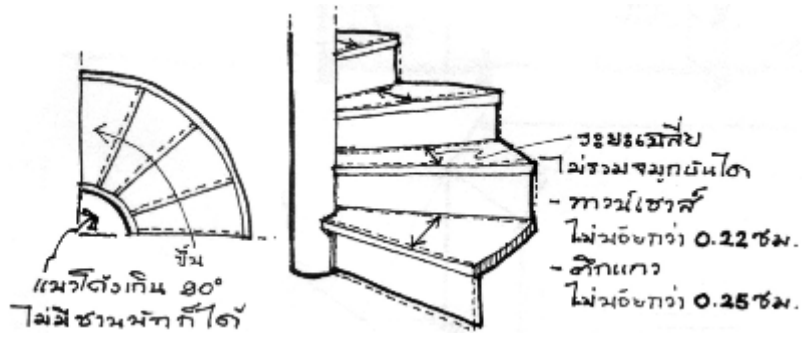


ชานพักของตึกแถวอาคารพาณิชย์กำหนดคล้ายกับทาวน์เฮาส์ เพราะชานพักบันได หรือพื้นที่โล่งก่อนจะขึ้นบันไดกำหนดให้มีความกว้าง x ยาว ไม่น้อยกว่า ความกว้าง ของ บัน ไດ แต่มีกำหนดเพิ่มเติมว่า ถ้าบัน ไດ มีความกว้างเกินกว่า ๒.๐๐ เมตร ชานพักนั้นอาจมีพื้นที่ขนาดแค่ ๒.๐๐ เมตร กว้าง (กฎ ๕๕ ข้อ ๒๔)



บันไดเวียนของทาวน์เฮาส์และตึกแถวมีความคล้ายคลึงกัน แต่ระยะลูกนอนต่างกัน ในกรณีที่ไม่เป็นบันได ปกติ เป็นบันไดที่มีแนวโค้งเกินกว่า ๕๐ องศา จะไม่มี ชานพัก บัน ไດ ก็ได้ถ้าเป็น อาคารทาวน์เฮาส์ ก็ต้องมี ความกว้าง เฉลี่ย ของลูกนอน ไม่น้อยกว่า ๒๒ ซม. ถ้าเป็น ตึกแถว ก็ไม่น้อยกว่า ๒๕ ซม. โดยไม่รวมระยะ ของ จุกบัน ไດ ทั้งสองอย่าง (กฎ ๕๕ ข้อ ๒๖)

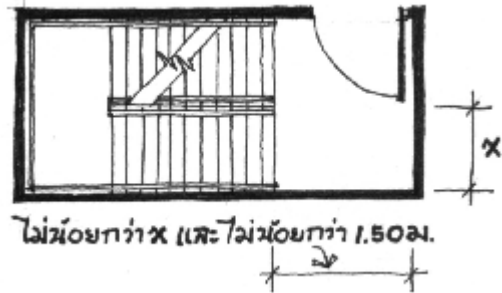
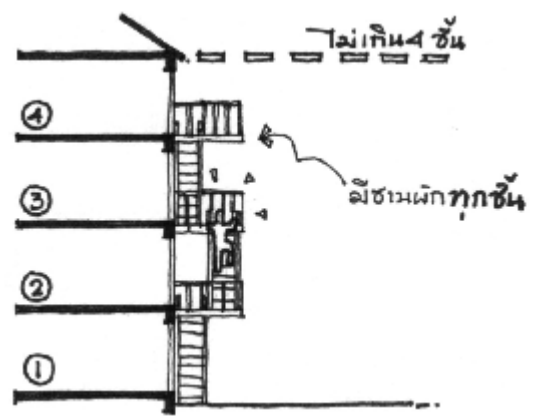




ทาว์นเฮาส์และตึกแถวที่สูงตั้งแต่ ๓ ชั้นและมีลาดฟ้า จะต้องมีบันไดหนีไฟ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ได้ บอกรายละเอียดเรื่องนี้ได้ชัดเจน และ เป็นการ แก้ กฎหมาย ทั่วประเทศ เรื่อง บันไดหนีไฟ ให้คล้ายกับ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องบันไดหนีไฟ ความ ว่า "อาคารที่ สูงตั้งแต่ ๔ ชั้นขึ้นไป และ สูงไม่เกิน ๒๓ เมตร หรืออาคารที่ สูง ๓ ชั้นและมีลาดฟ้า เหนือ

ชั้นที่สาม ที่มีพื้นที่เกิน ๑๖ ตรม. นอกจาก มีบันได ของ อาคารตามปกติแล้ว ต้องมี บันไดหนีไฟที่ทำด้วย วัสดุทนไฟอย่างน้อย ๑ แห่ง และต้องมี ทาง เดิน ไป ยัง บันไดหนีไฟนั้น โดยไม่มี สิ่งกีดขวาง" (กฎ ๕๕ ข้อ ๒๓)

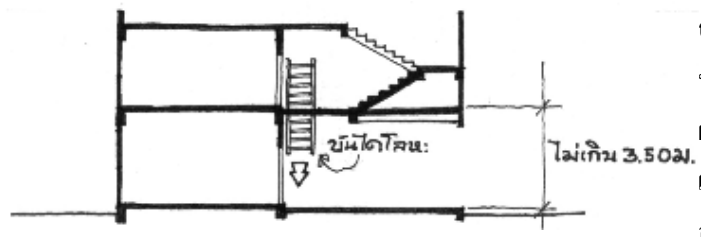
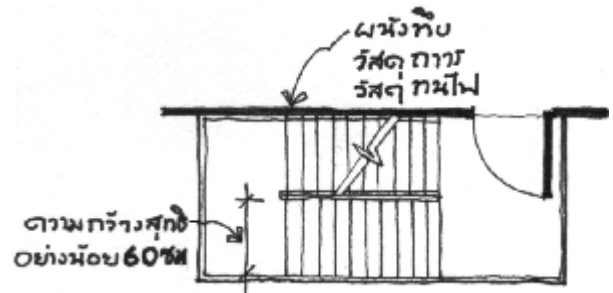
ทาว์นเฮาส์และตึกแถวที่สูงไม่เกิน ๔ ชั้น อาจออกแบบ ก่อสร้างบันไดหนีไฟเป็น บันไดลิง ก็ได้ แต่ต้อง เป็นลิง ที่มี ความปลอดภัย มาก หน่อย บันไดลิง ที่ว่าเป็น บันไดลิง ที่ต้องมี ชานพัก ด้วยทุกชั้น และมี slope ชันๆก็ได้ กฎหมาย บอกรายละเอียด ดังนี้ "บันไดหนีไฟ จะต้อง มีความลาดชัน ไม่เกินกว่า ๖๐ องศา เว้นแต่ ตึกแถว และ บ้านแถว ที่สูง ไม่เกิน ๔ ชั้น ให้มีบันไดหนีไฟ ที่มีความลาดชัน เกินกว่า ๖๐ องศาได้ (แปลว่า เป็น บันไดลิง ตั้งฉาก อย่างที่ เรา รู้จักกันก็ได้) และต้อง มีชานพัก ทุกชั้น" ซึ่งการ ออกแบบ บันไดลิง ชนิดนี้ ไม่เคยชิน เท่าไร กับการออกแบบ ก่อสร้างเดิม ของ ประเทศไทย นับเป็น ความน่า สนใจ อย่างหนึ่ง สำหรับ นักออกแบบ ครับ (กฎ ๕๕ ข้อ ๒๔)



พื้นที่หน้าบันไดหนีไฟจะแตกต่างจากพื้นที่หน้าบันไดธรรมดาเล็กน้อย พื้นที่หน้าบันไดธรรมดาจะ บอกว่าต้องมี ขนาด กว้างxยาว ไม่น้อยกว่า ความกว้าง บันได ยกเว้นแต่ว่า บันได มีขนาดกว้าง กว่า ๒.๐๐ เมตร พื้นที่ หน้าบันได ก็มีขนาดแค่ ๒.๐๐ เมตรก็พอ แต่ใน ส่วน ของบันไดหนีไฟนั้น กฎหมาย กำหนดให้ พื้นที่ หน้าบันได เป็นดังนี้ "พื้นที่หน้าบันไดหนีไฟต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างบันได และอีกด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร" แปลว่า ถ้าบันได ขนาด ๑.๐๐ เมตร ถ้าเป็น บันได ธรรมดา พื้นที่โล่ง หน้าบันได คือ ๑.๐๐x๑.๐๐ เมตร แต่ถ้าเป็นบันไดหนีไฟ พื้นที่โล่ง หน้าบันได นั้น

ต้องมี ขนาด อย่างน้อย ๑.๐๐ x ๑.๕๐ เมตร (กฎ ๕๕ ข้อ ๒๓ และ ข้อ ๓๒)

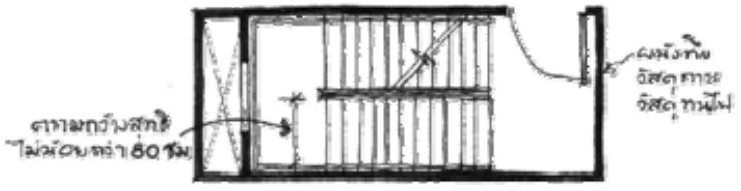
บันไดหนีไฟ ภายนอก ต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๖๐ ซม. ในส่วนของบันไดหนีไฟที่ติดตั้งอยู่ ภายนอก อาคาร กฎหมาย กำหนด ขนาด และ วัสดุ ก่อสร้าง ไว้ดังนี้ "บันไดหนีไฟ ภายนอก อาคาร ต้องมี ความกว้างสุทธิ ไม่น้อยกว่า ๖๐ ซม. และต้องมีผนังที่บันไดหนีไฟ พาดผ่าน เป็น ผนังทึบ ก่อสร้าง ด้วย วัสดุถาวร ที่เป็น วัสดุทนไฟ" (กฎ ๕๕ ข้อ ๒๕ วรรค ๑)



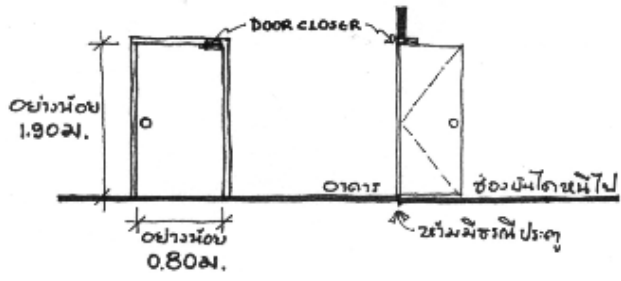
ถ้าบันไดหนีไฟภายนอกอาคารทอดไม่ถึงพื้นชั้นล่าง จะต้องออกแบบบันได พิเศษ เพราะบางครั้งการ ออกแบบ ก่อสร้าง บันได หนีไฟ ที่ด้านนอก ของอาคาร ผู้ออกแบบเกรงว่านอกจากจะใช้เพื่อหนีไฟแล้ว บันไดนั้น อาจจะเป็นบันไดเชื้อเชิญ เหล่ามิจฉาชีพให้เข้ามาในตึกด้วย ดังนั้น ตามกฎหมายเดิม จึงกำหนดให้ บันไดนั้น สามารถ หยุดได้ที่เหนือระดับ ๑.๕๐ เมตร แต่กฎหมายใหม่บอกว่า "บันไดหนีไฟ ถ้า

ทอด ไม่ถึง พื้นชั้นล่าง ของ อาคาร ต้องมีบันไดโลหะ ที่สามารถ เลื่อนหรือยึดหรือหย่อนลงมา จนถึงพื้นชั้นล่างได้" จึงนับเป็นการเปลี่ยนแปลง เรื่อง การ ออกแบบ บันไดหนีไฟ ในประเทศไทย ที่น่าสนใจอีกอย่างหนึ่งเหมือนกัน (ประกาศ ก.ท.ม.๒๕๓๑ และ กฎ ๕๕ ข้อ ๒๕ วรรค ๒)

ขนาดและการระบายอากาศของบันไดหนีไฟภายในอาคาร บันไดหนีไฟภายนอก อาคารกำหนด ความกว้างสุทธิไว้ที่ ๖๐ ซม. แต่ขนาด ของ บันได หนีไฟ ภายใน อาคาร กำหนดความกว้าง สุทธิ ไว้ที่ ๘๐ ซม. ซึ่งแตกต่างกับกฎหมายเดิม ที่ กำหนดให้มีความกว้าง span ๕๐ ซม. และต้องมี เพดานสูง ไม่น้อยกว่า ๑.๕๐



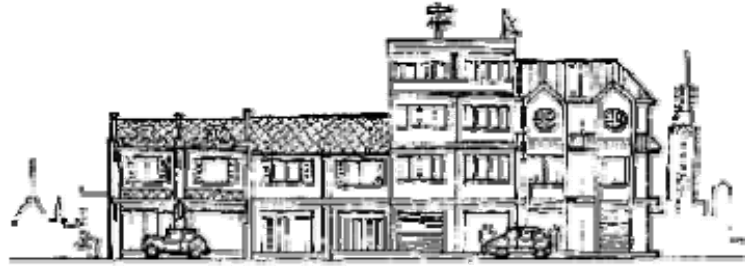
เมตร โดยต้องมีผนังทึบ ทำด้วยวัสดุถาวรทนไฟกันโดยรอบ (เว้นแต่ ส่วนที่เป็น ช่องระบายอากาศ หรือ ช่องหนีไฟ) ทั้งนี้ยังมีการพูดถึง การระบายอากาศอีก ด้วย แต่ขอ ไม่เข้ารายละเอียด ณ ที่นี้ เนื่องจาก พยายาม เน้นเฉพาะ เรื่อง ของ ทาวน์เฮาส์ และ ห้องแถวเท่านั้น (ประกาศ ก.ท.ม. ๒๕๓๑, กฎ ๓๓ ข้อ ๒๓, กฎ ๕๕ ข้อ ๓๐)



ประตูหนีไฟของบันไดหนีไฟ บันไดหนีไฟจะต้องกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๘๐ ซม. สูงไม่น้อย กว่า ๑.๕๐ เมตร ต้องผลักออกสู่ภายนอกเท่านั้น ต้องมี door closer ที่บังคับทำให้ประตูปิด อัตโนมัติ ห้ามมีธรณีประตู (กฎ ๕๕ ข้อ ๓๑)

การทำตึกแถว ทาวน์เฮาส์ และบ้านแฝดมักจะผิดกันตรงนี้ครับ มีจุดที่เราไม่ค่อยจะผิดพลาดกันแล้ว ในการ ออกแบบ ตึกแถว ทาวน์เฮาส์ และบ้านแฝด ก็คือพวกกำแพงกันไฟ ช่องเปิด และงานระบบวิศวกรรมต่างๆ ที่ เกี่ยวข้อง แต่มักจะ ผิดกันบ่อยๆก็คือเรื่องของระยะรัน ระยะดิ่ง และบันไดหนีไฟ และ เมื่อผิดพลาดในส่วนนี้ การแก้ไข แบบ และ การก่อสร้าง จะยากมาก เนื่องจาก เป็นส่วน ของ อาคาร ที่เกี่ยวข้อง สัมพันธ์ กับอีกหลายๆ ส่วน เมื่อปรับแก้ไขส่วนหนึ่ง ก็จะไปมี ผลกระทบ กับ ส่วนอื่นๆ

แล้วส่วนที่เป็นกฎหมายที่ออกมาใหม่และเป็นเรื่องใหม่ก็คือ เรื่องของขนาดพื้นที่ของอาคารแต่ละชนิด เรื่องของ ความกว้างและความลึกที่มีข้อกำหนดมากขึ้น และเรื่องของช่องโล่ง openwell ของห้องที่มีความยาวมากกว่า ๑๖.๐๐ เมตร



## บทตามและคำปรารภ

"กฎหมาย คลายเส้น" ที่เขียน บันทึก เรื่องนี้ และ นำเสนอ โดยการ เขียน เป็น ลายเส้น เป็น แรงคลใจ เพื่อพยายาม รวบรวม สาระ ของ กฎหมาย จาก หลาย แหล่ง มารวมกัน เป็น หัวข้อ ได้เคยนำเสนอเรื่องของ "ระยะถอยร่น" ของ อาคารไปแล้ว ในตอนนี้เรื่อง "ตึกแถว และทาวน์เฮาส์" ซึ่งอาจจะ มี บางส่วน ซ้ำกับ ข้อเดิม บ้าง ก็เพราะ กฎหมาย ในแต่ละ หัวข้อ มีการ เก่าเกี่ยว สัมพันธ์กัน และ ยังมีหัวข้ออีก มากมาย ที่น่าจะ มีการเขียนถึง เช่น เรื่อง "อาคารสูง และ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ", เรื่อง ของ "ความปลอดภัย และ อัคคีภัย" ของ อาคาร หลายหลาก ชนิด, เรื่องของ "อาคารที่อยู่อาศัย" ทั้งบ้าน, หอพัก, Apartment เป็นต้น



กฎหมาย เมืองไทยมิได้เป็นกฎหมายที่หยุดนิ่ง เป็น กฎหมาย ที่มีการ เปลี่ยนแปลง ตลอดเวลา ดังนั้น จึง ขอความ กรุณา ต่อท่าน ผู้อ่านเอกสารนี้ ช่วย ติดตาม กฎหมายใหม่ๆ ที่เกิดขึ้น อยู่ตลอดเวลาด้วย อาจจะ ใช้ เอกสารนี้ เป็น ข้อบันทึกถึง การเปลี่ยนแปลงก็ได้ เพื่อป้องกันความสับสน (เพราะ กฎหมาย การ ก่อสร้าง ประเทศไทย นับเป็นกฎหมาย ที่มีควมสับสน ลึกกลับ ซับซ้อน ที่สุด ใน โลก ประเทศหนึ่ง)

อาจจะ บอกว่า กฎหมายเกี่ยวกับ การก่อสร้าง นั้นมีมากมายเหลือเกิน กระผมเองนั้นคง ไม่มีปัญญา และเวลาที่ จะเขียน ทั้งหมดได้ ใคร ขอให้ กำลังใจ และ สนับสนุน ผู้ที่ อยากทำ เรื่องนี้ ช่วยกัน ช่วยกัน และ ช่วยกัน เขียนๆวาดๆ ให้พวกเราและเหล่าเยาวชนของวงการออกแบบ ก่อสร้าง ได้เรียนรู้ กฎหมาย อย่าง ง่ายๆ ให้ทุกคนได้ทำถูกกฎหมาย และ รู้กฎหมาย เพียงพอที่จะเข้าไป ช่วยกันแก้กฎหมายที่ไร้สาระใช้ไม่ได้ อีกหลายประเด็น หากมีสิ่งใด ที่กระผม จะ ช่วยเหลือได้ กรุณา อย่าเกรงใจ ที่จะบอกให้ทราบ ด้วยครับ

ขอขอบคุณ ทีมงาน ทั้งหมดที่ผลักดัน ให้ "กฎหมายคลายเส้น" นี้เกิดเป็นรูปธรรมขึ้นมาจนได้ ขอขอบคุณ กำลังใจ ของ เหล่า ผองเพื่อน พี่ น้อง ที่ติชม และ แนะนำ แนะนำ เข้ามา อยู่ตลอดเวลา ขอขอบคุณ และ ขอคารวะ ๓๐ จอก ครับผม