

การตรวจบ้านพักขนาดใหญ่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร

หมวดระยะภายในและที่ว่างภายนอกอาคาร

1. ตรวจสอบผังบริเวณ

- 1.1 มาตรฐานไม่เล็กกว่า 1: 500 พร้อมแสดงทิศเหนือ
- 1.2 แสดงขอบนอกอาคารที่มีอยู่แล้ว (ถ้ามีอาคารเดิม)
- 1.3 แสดงระยะห่างจากขอบนอกของอาคารที่ขออนุญาตถึงขอบเขตที่ดินทุกด้าน
- 1.4 แสดงลักษณะและขอบเขตของที่สาธารณะและอาคารในบริเวณที่ดินที่ติดต่อด้านโดยสังเขป
- 1.5 แสดงระดับของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารและความสัมพันธ์กับระดับทางหรือถนนสาธารณะที่ใกล้ที่สุดและระดับพื้นดิน
- 1.6 แสดงทางระบายน้ำออกจากอาคารไปสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ หรือวิธีการระบายน้ำด้วยวิธีอื่น พร้อมทั้งแสดงเครื่องหมายชี้ทิศทางน้ำไหลและส่วนลาด
- 1.7 แสดงบ่อไขมัน บ่อเกรอะ บ่อกรอง

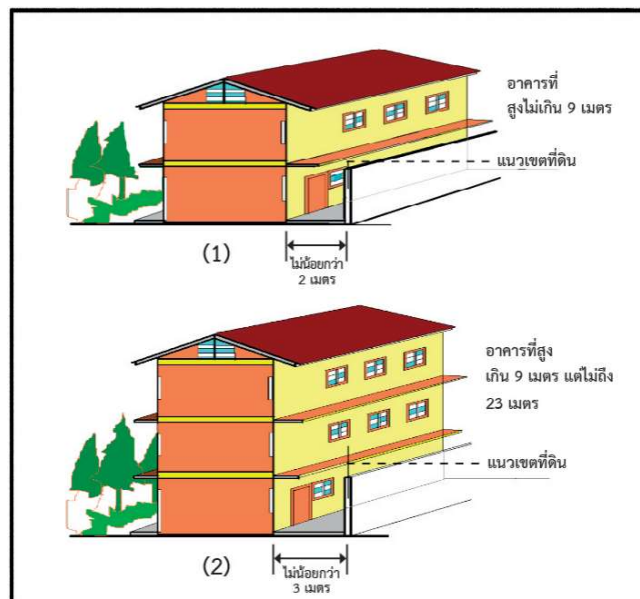
2. ตรวจสอบระยะห่างระหว่างอาคารกับแนวเขตที่ดิน

กรณีระยะห่างระหว่างที่ดินต่างเจ้าของ ฉบับที่ 55 ข้อ 50

(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อย

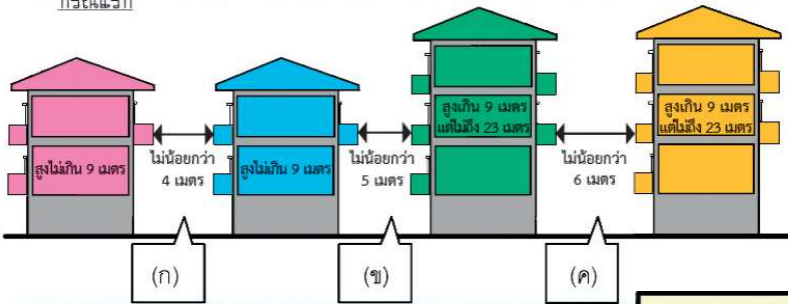
กว่า 3 เมตร



กรณีระยะห่างระหว่างที่ดินต่างเจ้าของ ฉบับที่ 55 ข้อ 48

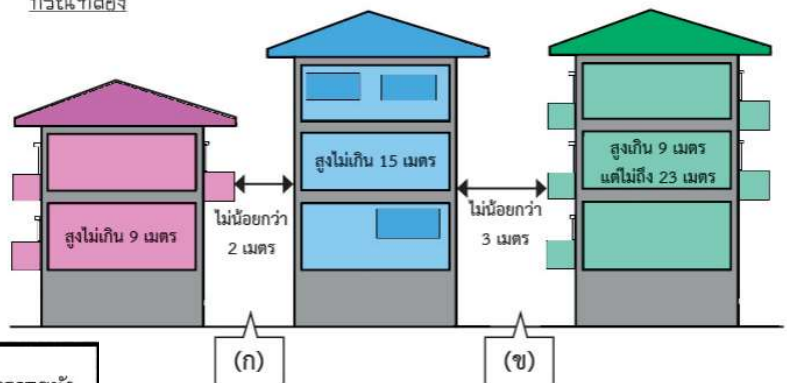
- (ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 4 เมตร
- (ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 5 เมตร
- (ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 6 เมตร

กรณีแรก



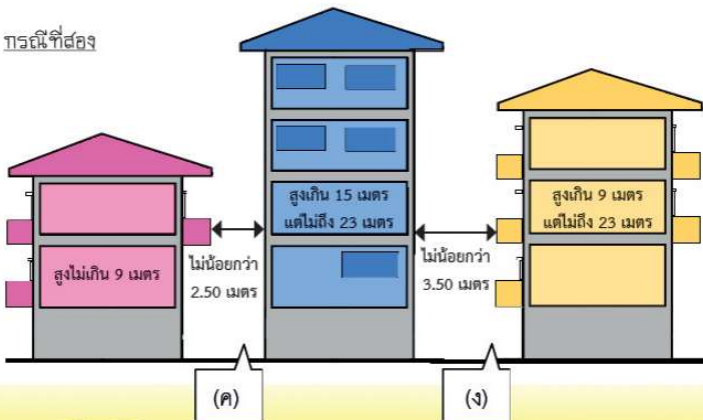
- (ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2 เมตร
- (ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3 เมตร

กรณีที่สอง

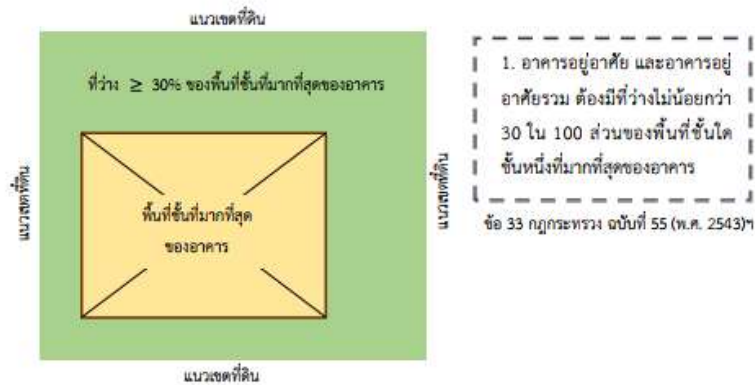


- (ค) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร
- (ง) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร

กรณีที่สอง

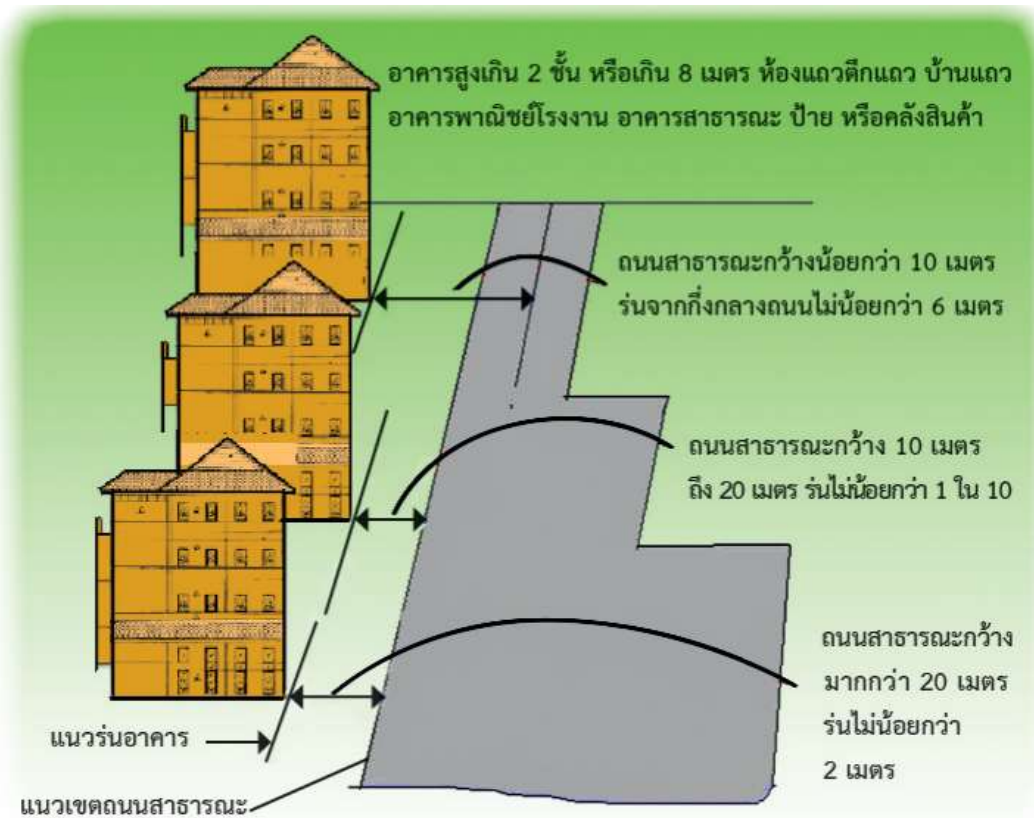


3. ตรวจสอบที่ว่างของอาคาร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 33 อาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่สูงที่สุดของอาคาร

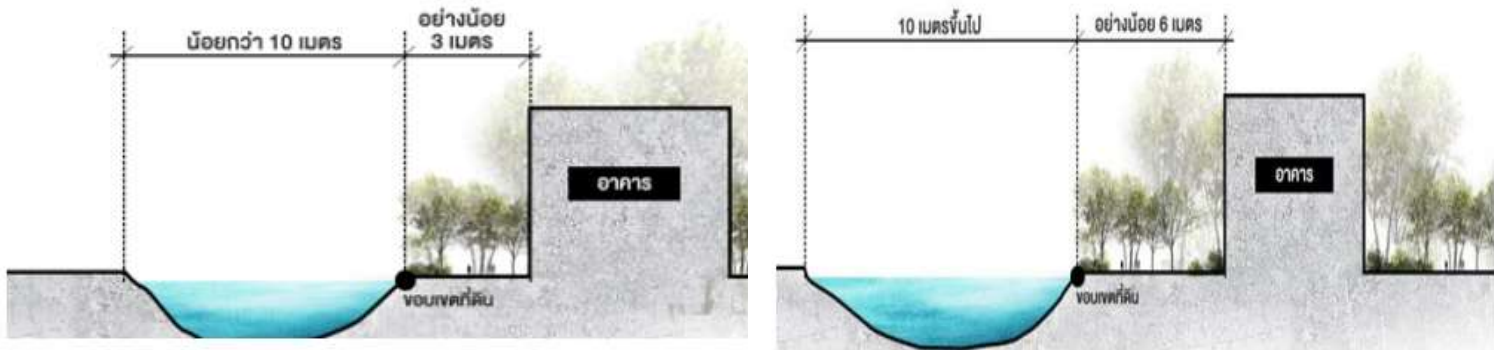


4. ตรวจสอบระยะร่นอาคารจากที่สาธารณะ

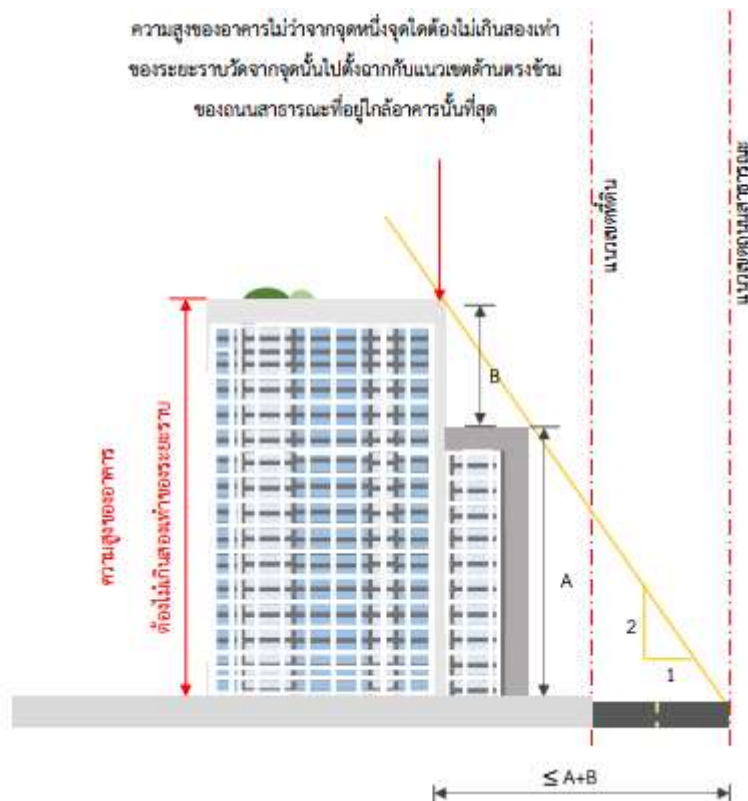
4.1 กรณี ร่นจากถนนสาธารณะ กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 41

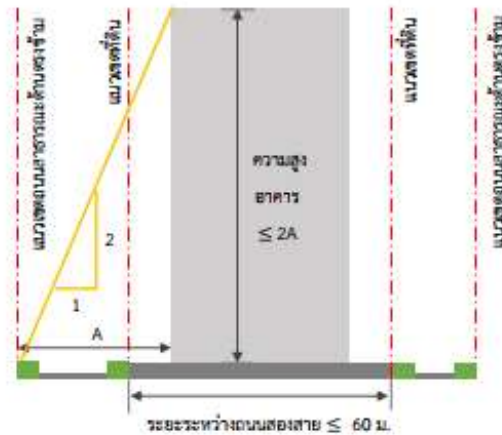
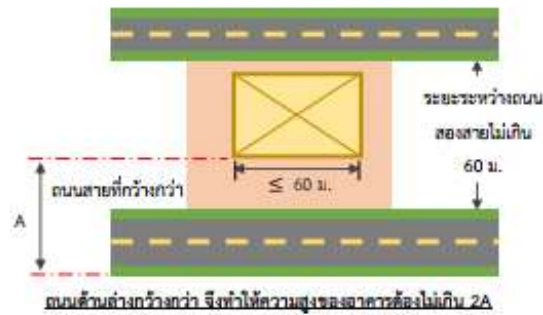


4.2 กรณี ร่นจากแหล่งน้ำสาธารณะ กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 42



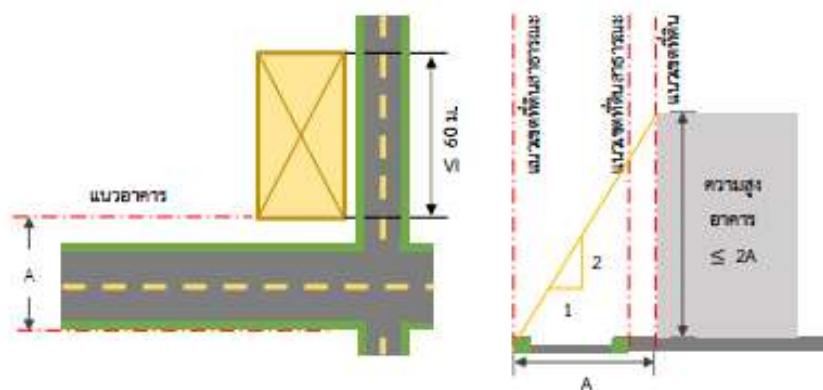
5. ตรวจสอบระยะความสูงของอาคารต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 44 45 และ 46





- อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า

ที่มา : ข้อ 45 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ฯ



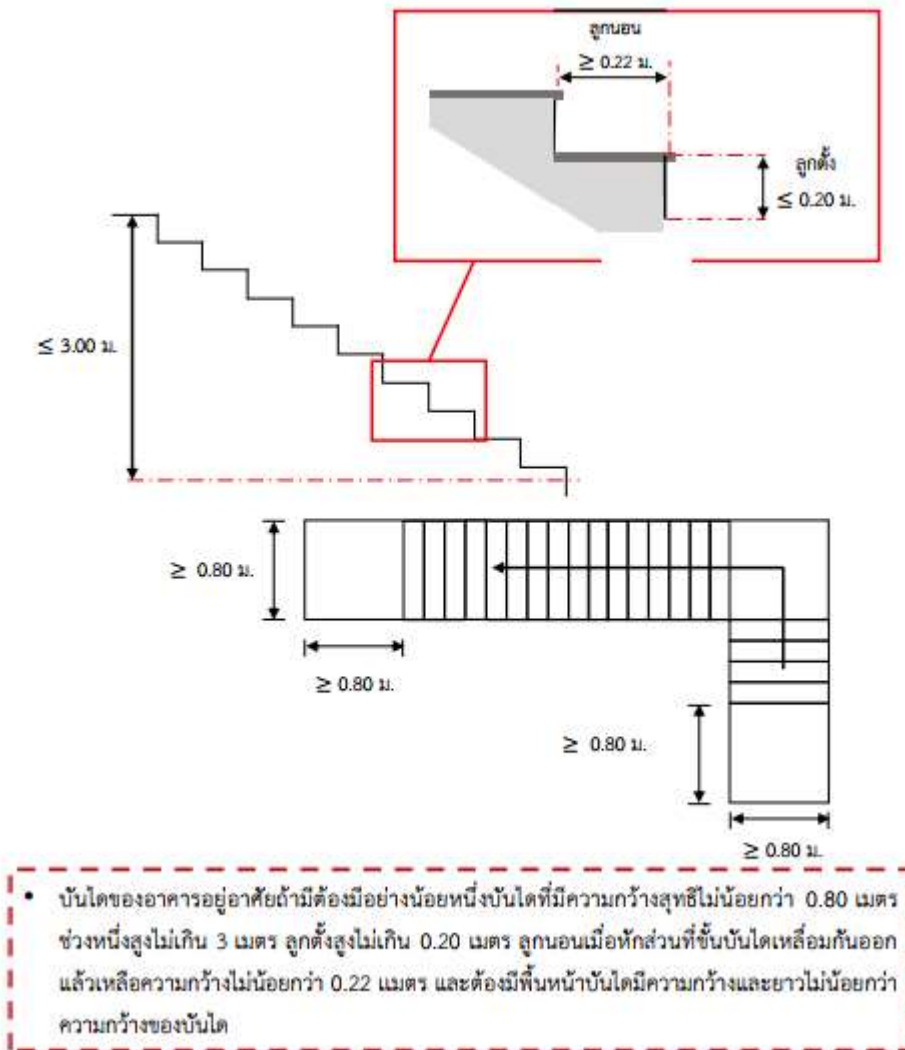
ถนนในแนวถนนกว้างกว่าจึงทำให้ความสูงของอาคารต้องไม่เกิน 2A

- อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร

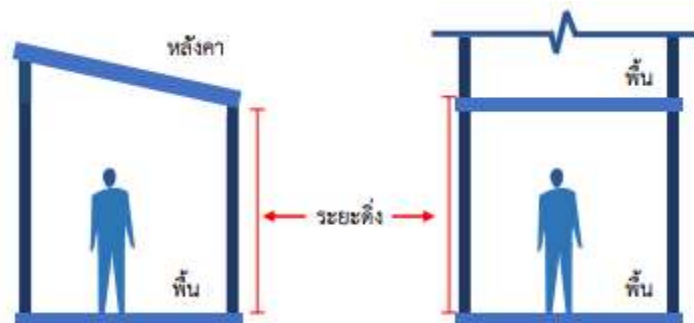
ที่มา : ข้อ 46 กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ฯ

หมวดระยะภายในอาคาร

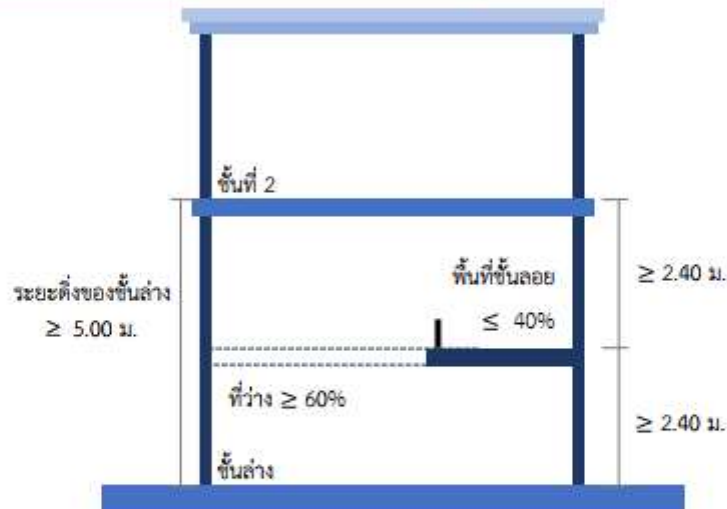
6. ตรวจสอบลักษณะบันไดของอาคาร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 23



7. ตรวจสอบดิ่งของห้องนอนต้องไม่น้อยกว่า 2.60 เมตรตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 22



ระยะตั้งของห้องในอาคารที่สูงตั้งแต่ 5.00 ม. ขึ้นไป



ห้องในอาคารซึ่งมีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5 เมตรขึ้นไป จะทำพื้นที่ลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นที่ลอยดังกล่าวต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละ 40 ของเนื้อที่ห้อง ระยะตั้งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และระยะตั้งระหว่างพื้นห้องถึงพื้นที่ชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ด้วย

8. ตรวจสอบประตู หน้าต่าง หรือช่องระบายอากาศด้านติดกับภายนอกเป็นพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของห้องนั้น ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 39 ข้อ 13

