สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

อาคารชุดพักอาศัยคอนโดมิเนียมย่านธุรกิจและพาณิชยกรรมกรุงเทพฯ

CONDOMINIUM IN CENTRAL BUSINESS DISTRICT,BANGKOK

T086208

นาย ไพบูลย์ เลิศชัยชนะ

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ปพ.
พ 979 ข
2546-2547

เลขหมู่.....
เลขทะเบียน 86208
วัน,เดือน,ปี 29 พ.ย. 2551

b 12017590
i.....

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต
ภาควิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
ปีการศึกษา ๒๕๔๖ - ๒๕๔๗

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา ตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต

.....

(รศ.กุลธร เลื่อนฉวี)

คณบดี คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

อ.มล.วรยส	ลดาวัลย์	ประธานกรรมการ
รศ.วัชรี	วัชรสินธ์	กรรมการ
อ.วรวรรณ	โรจนไพบูลย์	กรรมการ
ผศ.ชนินทร์	ทิพโยภาส	กรรมการและเลขานุการ

.....

(อ.ไกรทอง โชติวุฒิพัฒนา)

อาจารย์ที่ปรึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หัวข้อวิทยานิพนธ์ อาคารชุดพักอาศัยคอนโดมิเนียมย่านธุรกิจและพาณิชยกรรมกรุงเทพฯ
CODOMINIUM IN CENTRAL BUSINESS DISTRICT,BANGKOK
ชื่อนักศึกษา นาย ไพบูลย์ เลิศชัยชนะ
ภาควิชา สถาปัตยกรรม
ปีการศึกษา 2546

บทคัดย่อ

ข้อปัญหา

วัตถุประสงค์ของโครงการนี้ก็เพื่อตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งใกล้และสะดวกในการเดินทางสู่แหล่งงานของนักธุรกิจ และศึกษารูปแบบของอาคารชุดพักอาศัยที่เหมาะกับสภาพความเป็นอยู่ของเมืองไทย ที่มีวัฒนธรรมและความเป็นอยู่แตกต่างจากชาวตะวันตกถึงแม้รูปแบบของอาคารชนิดนี้จะเป็นการนำรูปแบบมาจากชาวตะวันตกก็ตามและความเป็นอยู่ของชาวกรุงเทพฯซึ่งนับวันจะรับค่านิยมจากชาวตะวันตกอย่างมากในการเสนอแนวความคิดในการออกแบบก็พยายามที่จะให้สำนึกและวิญญาณความเป็นอยู่ของคนไทยให้เกิดแก่ผู้อยู่อาศัยให้มากที่สุด เช่นการใช้ชีวิตอยู่ร่วมกันเป็นหมู่ของหลายๆครอบครัว ซึ่งควรให้มีความรู้จักช่วยเหลือเป็นเพื่อนบ้าน และมีทางเลือกในวิถีชีวิตซึ่งแตกต่างกันออกไป

วิธีการวิจัย

1. ศึกษาถึงสภาพกายภาพของกรุงเทพมหานครฯ ความหนาแน่นของชุมชนและการใช้ที่ดินในเขตต่างๆของกรุงเทพ
2. ศึกษาสภาพแวดล้อมของที่ตั้งโครงการ
3. ศึกษามาตรฐานของโครงการที่มีอยู่
4. ศึกษาวิธีการดำเนินชีวิตของนักธุรกิจกลุ่มเป้าหมาย
5. ศึกษาแนวทางในการออกแบบ อันได้แก่ โครงสร้าง ระบบต่างๆของอาคาร ประโยชน์ใช้สอย ความงามรูปแบบของสถาปัตยกรรมที่เหมาะสมกับสภาพอาคารย่านุรกิจ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สรุปการวิจัย

1. แนวโน้มลักษณะการอยู่อาศัย ภายในเมืองใหญ่ในอนาคต มีแนวโน้มของการใช้ที่ดินร่วมกัน แบบผสม การอยู่อาศัยจะต้องรู้จักการอยู่ร่วมกันหลายๆครอบครัว รักษาผลประโยชน์ร่วมกัน
2. แนวโน้มย่านธุรกิจสำคัญในกรุงเทพฯ อันได้แก่ สุรวงศ์ สาทร ในอนาคตพบว่าการใช้ที่ดินจะเป็นสำนักงานโดยตลอด ในขณะที่ลึกเข้าไป จะเป็นส่วนพักอาศัยหนาแน่น หรืออาจเป็นสำนักงานขึ้นกันอย่างหนาแน่นทำให้ราคาที่ดินซึ่งสูงอยู่แล้วมีแนวโน้มที่จะสูงขึ้นอีกมากซึ่งเหมาะกับการทำธุรกิจที่จะให้ผลตอบแทนสูง ส่วนอาคารพักอาศัยควรอยู่ในเขตที่สามารถติดต่อกับย่านธุรกิจ ได้สะดวก
3. องค์ประกอบที่เหมาะสมกับโครงการขึ้นอยู่กับ ตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ คือถ้าโครงการอยู่ในบริเวณที่มี องค์ประกอบอื่นๆอยู่ใกล้ๆแล้วก็ไม่ควรจะกำหนดองค์ประกอบเหล่านั้นให้ซ้ำซ้อนในโครงการ เพราะจะทำให้สิ้นเปลือง และไม่ได้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าและนอกจากนี้การกำหนดองค์ประกอบยังขึ้นอยู่กับ กลุ่มบุคคลระดับรายได้ ที่มุ่งให้เป็นกลุ่มเป้าหมายทางด้านการตลาด
4. ระบบต่างๆภายในอาคารมีความสำคัญอย่างยิ่งสำหรับอาคารชุดพักอาศัยโดยเฉพาะอย่างยิ่งที่เป็นอาคารสูง ระบบต่างๆจะต้องมีการเตรียมขั้นตอนอย่างเพียบพร้อมเพื่อนที่จะหล่อเลี้ยงตัวอาคารให้เป็นอาคารชุดที่สมบูรณ์แบบ

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะสำหรับอาคารชุดพักอาศัยนั้นควรพิจารณาถึง

1. ทำเลที่ตั้ง กับกลุ่มเป้าหมายที่มุ่งให้เป็นลูกค้าของโครงการและสภาพของที่ตั้งที่เหมาะสมกับการพักอาศัย
2. คำนึงถึงสภาวะทางเศรษฐกิจว่าเหมาะสมที่จะทำหรือไม่
3. บริเวณที่ตั้งเหมาะสมที่จะเสนอองค์ประกอบเสริมอะไรบ้าง เช่น ร้านค้า ศูนย์การค้า ห้องประชุม ฯลฯ
4. เส้นทางคมนาคมติดต่อ ทั้งในปัจจุบันและแนวโน้มของเส้นทางในอนาคตซึ่งจะมีผลส่งเสริมต่อที่ตั้งโครงการเป็นอย่างมาก
5. ขนาดของที่ดินของโครงการควรสัมพันธ์กับกฎหมายเทศบัญญัติที่กำหนดไว้ในเทคโนโลยีใหม่สามารถนำมาแก้ไขปัญหาที่จะเกิดจากอาคารได้เป็นอย่างดี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาจัดทำโครงการอาคารชุดพักอาศัย คอนโดมิเนียมย่านธุรกิจและพาณิชยกรรม กรุงเทพฯ สำเร็จได้ด้วยความอนุเคราะห์และความร่วมมือจากบุคคลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและเอกชนในการค้นคว้าศึกษาและขอข้อมูล จึงทำให้โครงการนี้สำเร็จลุล่วงได้ตามจุดประสงค์ รวมทั้งขอขอบคุณแก่ผู้ที่ให้ความรู้และให้กำลังใจซึ่งเป็นแรงใจสำคัญ ทำให้ข้าพเจ้ามีพลังกายและพลังใจสามรถทำวิทยานิพนธ์ได้สำเร็จ

ขอขอบคุณ

คุณพ่อ คุณแม่ คุณสุกัญญา คุณสุดารัตน์ คุณสุภาทิพย์ และคุณสุจิตรา ติระจินดาสกุล

คณะกรรมการวิทยานิพนธ์

อาจารย์ ไกรทอง โชติวุฒิพัฒนา อาจารย์ที่ปรึกษา

อาจารย์ โชติวิทย์ พงษ์เสริมผล

อาจารย์ วิวัฒน์ อุดมปิติทรัพย์

คุณ สุเทพ ห้องภาคใหม่ ให้คำแนะนำในเรื่องต่างๆ

พี่ๆ บริษัท ปาล์มเมอร์แอนด์เทอร์เนอร์ ไทยแลนด์ จำกัด

ขอบคุณ

ณัฐวัลย์ ที่คอยให้กำลังใจเป็นพิเศษ และน้อง ศิลปากรที่สละเวลามาช่วย

พี่รหัสและน้องรหัส 33 มาช่วยเหลือจนเสร็จ

และขอบคุณเพื่อนทุกคนที่คอยช่วยเหลือซึ่งกันและให้กำลังใจกันตลอดมา 5 ปี

นาย ไพบูลย์ เลิศชัยชนะ

ผู้จัดทำวิทยานิพนธ์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ	ก
กิตติกรรมประกาศ	ข
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาของโครงการ	1
1.2 วัตถุประสงค์ของโครงการ	3
1.3 วัตถุประสงค์ของการศึกษาโครงการ	3
1.4 ขอบเขตและองค์ประกอบของโครงการ	4
1.5 ขอบเขตของการศึกษาโครงการ	5
1.6 เหตุผลในการเลือกโครงการ	5
1.7 สรุปขั้นตอนและวิธีดำเนินการศึกษา	6
1.8 ความเป็นมาของอาคารชุดในประเทศไทย	6
บทที่ 2 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ	
2.1 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านภาวะการตลาด	10
2.2 ปริมาณอุปสงค์-อุปทาน	15
2.3 ภาวะและแนวโน้มอาคารชุด	17
2.4 ปัจจัยที่กำหนดความต้องการของที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด	18
2.5 ลักษณะกลุ่มเป้าหมาย	18
2.6 การพิจารณาภาวะคู่แข่งการตลาด	19
2.7 การหาราคาขายพื้นที่โครงการ	22

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หน้า

บทที่ 3 การกำหนดขนาดและรายละเอียดของโครงการ

3.1 การศึกษาชนิดและพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย 23
3.2 การวิเคราะห์วัฏจักรของครอบครัว 26
3.3 การวิเคราะห์ระบบการเข้าพักอาคารชุด 28
3.4 การกำหนดหน่วยที่พักอาศัย 29
3.5 การกำหนดองค์ประกอบในส่วนที่พักอาศัย 30
3.6 การกำหนดองค์ประกอบของโครงการ 33
3.7 การวิเคราะห์รายละเอียดขององค์ประกอบ 37
3.8 การวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยโครงการ 51
3.9 สรุปพื้นที่ใช้สอยของโครงการ 62

บทที่ 4 การศึกษาทางด้านกายภาพที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการ

4.1 การพิจารณาการเลือกที่ตั้งโครงการ 66
4.2 สภาพทั่วไปของที่ตั้งโครงการ 74
4.3 ระบบคมนาคมโดยรอบที่ตั้งโครงการ 75
4.4 ระบบสาธารณูปการ 76
4.5 ศักยภาพของตำแหน่งที่ตั้งโครงการ 78

บทที่ 5 การศึกษาอาคารตัวอย่างอาคารประเภทเดียวกัน

5.1 อาคารตัวอย่างภายในประเทศ 85
5.2 อาคารตัวอย่างในต่างประเทศ 99

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หน้า

บทที่ 6 การศึกษาระบบต่าง ๆที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบ

6.1 ระบบโครงสร้างอาคาร 103
6.2 ระบบปรับอากาศ 106
6.3 ระบบไฟฟ้า 108
6.4 ระบบป้องกันฟ้าผ่าและสายล่อฟ้า 113
6.5 ระบบโทรทัศน์ 113
6.6 ระบบป้องกันอัคคีภัย 115
6.7 ระบบทางลาด 118
6.8 ระบบลิฟท์ 118
6.9 ระบบสุขาภิบาล 123
6.10 ระบบรักษาความสะอาดและกำจัดขยะ 126
6.11 ระบบรักษาความปลอดภัย 127

บทที่ 7 ภาคการออกแบบ

7.1 แนวความคิดในการออกแบบ 129
7.2 ผลงานการออกแบบ 130

บรรณานุกรม

ภาคผนวก

- พระราชบัญญัติอาคารชุด
- กฎกระทรวง
- เทศบัญญัติของเทศบาลกรุงเทพมหานคร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

ในปัจจุบันกรุงเทพมหานครยังเป็นศูนย์กลางของการพัฒนาที่สำคัญ การขยายตัวในธุรกิจต่างๆเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทำให้มีการหลั่งไหลของประชากรเพื่อเข้ามาทำมาหากินยังมีอยู่ในอัตราสูงตามการขยายตัวของเศรษฐกิจ และยังมีชาวต่างประเทศเข้ามาทำธุรกิจในประเทศเพิ่มมากขึ้น ทำให้สภาพทางสังคมเปลี่ยนไป ประชาชนอยู่อย่างแออัดโดยเฉพาะใจกลางเมืองที่เป็นย่านธุรกิจ ผู้คนส่วนใหญ่ยังอาศัยกระจัดกระจายอยู่ตามชานเมืองเพราะเกิดปัญหาพื้นที่ในเมืองไม่พออาศัยและมีราคาสูง

จากการกระจัดกระจายของประชากรในเมืองใหญ่ออกไปอยู่ตามชานเมืองนี้ทำให้เกิดปัญหาในการเดินทางขึ้นโดยประชาชนที่อยู่อาศัยตามชานเมืองจะต้องเผชิญกับปัญหาสภาวะการจราจรที่ติดขัดจากการเข้ามาทำงานตามแหล่งงานที่อยู่ในเมือง ในช่วงเวลา 07.00 - 09.00 น. และในตอนเย็นหลังเลิกงาน เวลา 16.00 – 18.00 น. ซึ่งจะต้องเสียเวลาในการเดินทางไปกลับวันละประมาณ 2 – 3 ชั่วโมง และยังเป็นการเพิ่มค่าครองชีพสำหรับผู้ที่ใช้รถส่วนตัวเนื่องจากค่าน้ำมันที่ถูกเผาผลาญไปขณะที่รถติด ซึ่งปัญหานี้เองทำให้ผู้คนเริ่มเบื่อหน่ายต่อการที่จะออกไปอยู่ตามชานเมือง

สภาพปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นในสังคมของคนกรุงเทพจึงมีแนวคิดที่จะแก้ปัญหาเพื่อลดระยะเวลาในการเดินทาง ลดปัญหาการจราจร และราคาที่ดินสูง รวมทั้งต้องมีมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน โดยการสร้างที่พักอาศัยในลักษณะอาคารสูง เพื่อตอบสนองต่อความต้องการดังกล่าวข้างต้น จึงได้คิดโครงการอาคารชุดพักอาศัยราคาสูง ซึ่งมีความเป็นไปได้ของโครงการมากกว่าโครงการประเภทอื่น และในการพัฒนาตำแหน่งอาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้สูง ปัจจัยที่เป็นองค์ประกอบที่สำคัญได้แก่ ตำแหน่งของศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรม ซึ่งในปัจจุบันนี้บริเวณตำแหน่งดังกล่าวเป็นบริเวณย่านสยามสแควร์ สีลม และสุขุมวิทตอนต้น ดังนั้นเส้นทางของศูนย์กลางธุรกิจและพาณิชยกรรมที่จะเอื้ออำนวยต่อการพัฒนาจะต้องคำนึงถึงระยะทางคมนาคมที่ไม่ห่างไกลจนเกินไปนักดังจะเห็นได้ว่า ในปัจจุบันอาคารชุดพักอาศัยสำหรับชาวต่างประเทศหรือนักธุรกิจผู้มีรายได้สูง จะพำนักพักพิงอยู่ในบริเวณ ถนนสาธร สุขุมวิท และพญาไท ซึ่งเป็นเส้นทางโดยตรงเข้าสู่ศูนย์กลางธุรกิจและรายล้อมด้วยโครงสร้างทางสังคมแต่ละกลุ่ม อยู่ในรัศมีที่มีขอบเขตไม่เกินกว่า 4 กิโลเมตร หรืออาจจะกล่าวได้ว่าตลอดแนวของถนนสาธร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และพญาไท ส่วนบนถนนสุขุมวิทนั้นก็จะไม่กินอาณาบริเวณถนนอโศก หรือเอกมัย ซึ่งบริเวณดังกล่าวนี้มีการใช้พื้นที่ดินอยู่ในลักษณะผสมผสาน โดยเฉพาะบริเวณถนนสุขุมวิทได้ใช้ที่ดินริมถนนประกอบกิจการด้านพาณิชยกรรม

จากประมาณการณ์ตัวเลขของบริษัทโจแลงก์ ลาซาล จำกัด ระบุปริมาณคอนโดมิเนียมใหม่ที่ก่อสร้างเสร็จแล้วในทำเลใจกลางเมือง ขณะนี้มีอยู่ประมาณ 37,000 ยูนิต จากจำนวนโครงการทั้งสิ้นกว่า 230 โครงการ ในจำนวนนี้เป็นพื้นที่เหลือขายประมาณ 6% หรือตกประมาณ 2,200 ยูนิต แม้ในช่วงปลายปีจะมีโครงการใหม่ก่อสร้างเสร็จเข้ามาอีก แต่จำนวนยูนิตใหม่ก็ไม่ได้เพิ่มมาก นัก โดยคาดว่าจนถึงสิ้นปีจะมีทั้งสิ้น 2,500 ยูนิต แต่จากตัวเลขยอดขายยูนิตใหม่ทั้งตลาดในปีที่ ผ่านที่ตกประมาณ 1,680 ยูนิต จึงเป็นไปได้สูงว่าคงใช้เวลาไม่มากก็จะสามารถขายยูนิตใหม่ ๆ เหล่านี้ได้หมด อย่างไรก็ตาม ในตลาดขณะนี้ไม่ได้มีเพียงแค่การซื้อขายโครงการใหม่ หรือคอนโดมือหนึ่ง ที่เจ้าของโครงการเป็นผู้ขายเท่านั้น แต่จะมีจำนวนยูนิตที่ถูกเสนอขายจากเจ้าของรายย่อยหรือที่รู้ จักในนามคอนโดมือสองอีกจำนวนไม่น้อยเลยทีเดียว วิธีขายคอนโดมือสองเหล่านี้มีหลากหลายวิธี ตั้งแต่ให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ขายให้,Post รายชื่อในเว็บไซต์ที่เป็นศูนย์กลางในการซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ ก็เป็นอีกวิธีที่ได้รับความนิยมสูงในขณะนี้ นอกจากนั้นอาจมาเจ้าของห้องชุด จำนวนไม่น้อยที่ตั้งบริษัทตัวแทนขายถาวร สำหรับผู้ที่ต้องการซื้อคอนโดมือสอง การแวะชมเว็บไซต์กลางด้านที่อยู่อาศัยหลาย ๆ เว็บ ที่เปิดให้บริการอยู่ขณะนี้ จะช่วยท่านได้มาก เพราะทั้งสะดวกรวดเร็ว ไม่สิ้นเปลือง ทั้งยังสามารถ เลือกได้ทีละหลายโครงการ และยังสามารถเจรจาต่อรองกับเจ้าของโครงการได้โดยตรงอีกด้วย อาทิ www.home.co.th,www.homedd.com, www.home4thai.com,www.sansiri.com เป็นต้น ปัจจุบันตลาดคอนโดในเมืองทั้งที่เป็นคอนโดมือหนึ่งและมือสอง ล้วนมีแนวโน้มค่อนข้างดี โดยดู จากอัตราพื้นที่ว่างของโครงการที่ก่อสร้างเสร็จแล้วมีจำนวนลดลงเรื่อย ๆ ข้อมูลจากโจน์แลงก์ ลา ซาล ระบุว่า จากเดิมที่เคยมีอัตราว่างสูงสุดในปีที่เกิดวิกฤติเศรษฐกิจ 2540 ถึง 48% กระทั่ง ณ สิ้น ปี 2544 อัตราพื้นที่ว่างได้ลดลงเหลือเพียง 26% เท่านั้น ขณะที่ราคาซื้อขายก็ได้ปรับตัวสูงขึ้นเรื่อยๆ โดยเฉพาะในปีที่ผ่านมา รายงานของโจนส์ แลงก์ ลาซาลล์ ระบุว่าโดยทั่วไปราคาคอนโดมือสองจะถูกกว่าคอนโดมือหนึ่ง ประมาณ 10-40% แต่มีข้อยกเว้นในบางกรณี เช่น หากการซื้อครั้งแรกเป็นการประมูลซื้อมา โอกาสที่จะซื้อได้ถูกกว่ามีความเป็นไปได้มาก และในกรณีที่เป็นโครงการที่ตั้งอยู่บนทำเลใจกลางเมืองจริง เป็นโครงการเกรดA ที่ ออกแบบสวยงาม คุณภาพการก่อสร้างได้มาตรฐาน ทัศนียภาพรอบโครงการดี บริหารจัดการอย่างดี ซึ่งตลาดยัง มีความต้องการอยู่มาก ราคาซื้อขายครั้งหลังจะแพงกว่ามากทีเดียว โดยทำเลที่ยังเป็นที่ต้องการของตลาดขณะนี้ ได้แก่ ย่านหลังสวน,เพลินจิต,วิทยุและราชดำริ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากสภาพเศรษฐกิจปัจจุบันเริ่มมีการเจริญเติบโตมากขึ้นทำให้ธุรกิจที่พักอาศัยย่านใจกลางเมืองเป็นที่ต้องการมากขึ้น ดังนั้นโอกาสความสำเร็จของโครงการจึ้งขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของโครงการ ซึ่งจะต้องอยู่ในจุดที่สะดวกต่อการเดินทางไปประกอบธุรกิจ การใกล้ชิดธรรมชาติมีสภาพแวดล้อมที่ดีเพื่อผ่อนคลายความเครียด มีสโมสรออกกำลังกายต่างๆ เพื่อดึงดูดลูกค้า มีการให้สาธารณูปโภคสาธารณูปการที่ทันสมัยครบวงจร มีความเหมาะสมกับสภาพครอบครัวและธุรกิจ รวมทั้งการบริหารงานภายหลังการขายเป็นไปอย่างประสิทธิภาพ

1.2 วัตถุประสงค์ของโครงการ

1. เพื่อเป็นการตอบสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัย สำหรับบุคคลที่ทำงานในย่านธุรกิจใจกลางเมืองให้สามารถมีที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งทำงานและเป็นการเปิดโอกาสให้สมาชิกในครอบครัวให้มีเวลาร่วมทำกิจกรรมและมีเวลาพักผ่อนมากขึ้นโดยไม่ต้องเสียเวลาในการเดินทางมากนัก
2. เพื่อตอบสนองต่อบริษัทต่างๆที่ต้องการที่อยู่อาศัย สำหรับบุคคลระดับบริหารที่เป็นชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทย
3. เพื่อเป็นการยกระดับมาตรฐานที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับนักธุรกิจ
4. เพื่อเป็นการลดระยะในการเดินทางเข้ามาทำงานในเมือง จะเป็นการประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางอีกทั้งเป็นการช่วยลดความคับคั่งของการจราจรอีกด้วย ตลอดจนช่วยลดปัญหาสภาพแวดล้อมเป็นพิษอันเนื่องมาจากฝุ่นเสียงและควัน
5. เป็นการเสนอแนวทางการใช้ที่ดินที่เหมาะสมมีประสิทธิภาพโดยคำนึงถึงในเชิงเศรษฐกิจและสภาพแวดล้อมที่ดี

1.3 วัตถุประสงค์ของการศึกษาโครงการ

1. เพื่อรู้จักกระบวนการและวิเคราะห์โครงการ
2. เพื่อให้มีการวิเคราะห์และการวางผังอาคารที่สามารถควบคุมคนประเภทต่างๆที่มีจำนวนมาก
3. เพื่อให้ศึกษาการออกแบบระบบของอาคารสูง
4. ได้เรียนรู้วิเคราะห์ปัญหาทางสังคมและเศรษฐกิจพื้นฐานเข้ามาประกอบร่วมในการออกแบบ
5. ได้เรียนรู้วิธีการเลือกใช้โครงสร้างให้เหมาะสมกับขนาดและประเภทของโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6. ได้เรียนรู้วิธีการออกแบบสถาปัตยกรรม เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อม สภาวการณ์ทางสังคมในปัจจุบันและแนวโน้มอนาคตของกรุงเทพ

1.4 ขอบเขตและองค์ประกอบของโครงการ

โครงการนี้เป็นโครงการที่พักอาศัยโดยศึกษาเฉพาะอาคารชุดพักอาศัย และองค์ประกอบของโครงการที่ต้องการศึกษาไว้ดังนี้

1. องค์ประกอบหลัก

ส่วนห้องพักอาศัย

- 2 ห้องนอน
- 3 ห้องนอน
- 4 ห้องนอน(PENTHOUSE)

2. องค์ประกอบรอง

สำนักงาน

- ฝ่ายบริหารโครงการ
- ฝ่ายควบคุมอาคาร
- ฝ่ายรักษาความปลอดภัย

ส่วนบริการทั่วไป

- ห้องเครื่อง
- บ่อบำบัดน้ำเสีย
- ส่วนกำจัดขยะ

3. องค์ประกอบเสริม

- สโมสร
- สระว่ายน้ำเด็กและผู้ใหญ่
- ห้องออกกำลังกาย
- ห้องอบไอน้ำ
- สนามเทนนิส,สควช
- สนามเด็กเล่น
- ห้องกีฬาในร่มและอเนกประสงค์
- สวนพักผ่อนในร่มและภายนอก
- ร้านค้า,ร้านอาหาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ที่จอดรถ
- ฯลฯ

1.5 ของเขตของการศึกษาโครงการ

1. ศึกษารายละเอียดโครงการ
2. ศึกษาสภาพที่ตั้งของโครงการและความต้องการของเขตที่ศึกษา
3. ศึกษาองค์ประกอบของอาคารชุดพักอาศัย
4. ศึกษาเกี่ยวกับกฎหมายข้อบังคับ ตลอดจนพระราชบัญญัติอาคารชุดพักอาศัยและแนวทางการบริหารอาคารชุด
5. ศึกษาแนวทางการลงทุนและคืนทุน
6. วิเคราะห์องค์ประกอบของโครงการและหาพื้นที่ใช้สอยของโครงการ
7. ศึกษาแนวทางการออกแบบอาคารประเภทเดียวกันทั้งในและต่างประเทศ
8. ศึกษาแนวทางการออกแบบได้แก่ โครงสร้าง งานระบบต่างๆ ประโยชน์ใช้สอย ความงามและรูปแบบสถาปัตยกรรมที่เหมาะสม

1.6 เหตุผลในการเลือกโครงการ

เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นความจำเป็นพื้นฐานของมนุษย์ เป็นสิ่งที่ใกล้ตัวมากที่สุดมีความละเอียดซับซ้อนเป็นเรื่องที่น่าสนใจ ซึ่งได้แบ่งเหตุผลในการเลือกโครงการออกเป็น

1. เหตุผลทางสังคม
   - เป็นการสนองความต้องการของสังคมทางด้านที่พักอาศัย
   - เป็นการสนองทางความคิดในเรื่องที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับสภาพปัจจุบัน

2. เหตุผลทางสภาพแวดล้อม
   - เป็นการสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีและลดปัญหาสิ่งแวดล้อมแก่ผู้ที่อยู่อาศัยและท้องถิ่น

3. เหตุผลทางด้านเศรษฐกิจ
   - เป็นการใช้ที่ดินอย่างคุ้มค่า และมีประสิทธิภาพ
   - เพื่อเป็นการส่งเสริมการประหยัดทางด้านเศรษฐกิจและการสูญเสียพลังงานในการเดินทาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. เหตุผลทางนโยบาย

- เพื่อเป็นการสนองนโยบายของรัฐบาลที่จะให้มีที่อยู่อาศัยใกล้กับแหล่งงานเพื่อลดปัญหาการเดินทาง

- เพื่อเป็นการสนองนโยบายของการเคหะแห่งชาติในการแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของบุคคลที่มีรายได้สูง (การขยายครอบครัว)

1.7 สรุปขั้นตอนและวิธีดำเนินการศึกษา

1. ศึกษาประวัติความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของโครงการ
2. รวบรวบข้อมูลที่ได้จากการศึกษาเอกสารต่างๆ ตลอดจนข้อมูลจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและเอกชน
3. วิเคราะห์ข้อมูล เพื่อให้เข้าใจถึงปัญหาของโครงการเพื่อที่จะหาแนวทางวิธีการแก้ปัญหาสำหรับโครงการและเป็นแนวทางการออกแบบงานสถาปัตยกรรม
4. วิเคราะห์องค์ประกอบของโครงการและขนาดพื้นที่ใช้สอยของโครงการ
5. ศึกษาแนวทางการออกแบบที่เหมาะสมกับโครงการ
6. เสนอผลงานวิจัยทั้งหมดที่ได้ในรูปแบบของภาคนิพนธ์และภาคออกแบบ

1.8 ความเป็นมาของอาคารชุดในประเทศไทย[1]

กรุงเทพฯได้ขยายเติบโตอย่างรวดเร็วมากนับตั้งแต่ได้มีการใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เมื่อ 20 ปีที่ผ่านมา กรุงเทพฯได้รับการพัฒนาสร้างเสริมให้มีความเจริญก้าวหน้า กรุงเทพฯกลายเป็นศูนย์กลางความเจริญทางเศรษฐกิจที่ผู้คนทั่วทุกสารทิศต่างๆใฝ่ฝันและปรารถนาจะเข้ามาสร้างหลักสร้างฐาน ทำมาหากิน ความเจริญทางเศรษฐกิจที่กระจุกแน่นอยู่ในกรุงเทพฯนี่เองทำให้กรุงเทพฯกลายเป็นนครแห่งปัญหานานัปการที่เห็นชัดเจนที่สุดคือในเรื่องการจราจร และปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยของประชาชน

ปัญหาที่เกิดขึ้นนั้นเป็นปัญหาใหญ่ของคนกรุงเทพฯมานานแล้วเพราะความที่ศูนย์กลางความเจริญย่านธุรกิจการค้า โรงเรียน รวมทั้งสถานที่ราชการต่างๆล้วนแต่รวมตัวกันอยู่ในใจกลางกรุงเทพฯ ทำให้ประชาชนจำเป็นต้องหาที่พักอาศัยในบริเวณที่ไม่ห่างไกลจากสถานที่เหล่านี้มากนัก เพื่อจะได้สะดวกในการติดต่อธุรกิจและประกอบอาชีพการงานต่างๆและเนื่องจากที่ดินในย่านธุรกิจการค้าเป็นที่ต้องการของนักธุรกิจ บริษัท ห้างร้าน ธนาคารพาณิชย์มาก จึงทำให้ราคาที่ดินมี

[1] มาจากวารสารเศรษฐกิจ ธนาคารกรุงเทพฯจำกัด ฉบับ สิงหาคม 2525 ปีที่ 14 เล่มที่ 8

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ราคาสูงมากขึ้นอย่างรวดเร็ว ชุมชนที่อยู่มาแต่เดิมและเริ่มแออัดเพราะการเพิ่มขึ้นของประชากรในเขตเมืองจึงค่อยๆถูกรุกไล่ที่ทำให้ขยับขยายออกไปเพื่อจะได้นำที่ดินนั้นไปทำธุรกิจอย่างอื่นที่ได้ผลประโยชน์ตอบแทนสูงกว่า เกือบจะเรียกได้ว่าถ้าเป็นคนที่ไม่มีฐานะดีหรือไม่มีที่ดินเป็นมรดกตกทอดมาแต่บรรพบุรุษแล้ว ก็ยากที่จะมีโอกาสที่จะปลูกสร้างบ้านเรือนในย่านธุรกิจการค้า เช่น ประตูน้ำ สีลม สาทร สุขุมวิท ปทุมวัน บางรัก หรือเยาวราชได้ เพราะราคาที่ดินในย่านที่เอ่ยมานี้แพงยิ่งกว่าทองคำเป็นไหนๆ จึงทำให้ประชาชนที่ปรารถนาจะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและมีรายได้พอผ่อนบ้านหรือซื้อบ้านได้ เริ่มออกไปมีที่อยู่อาศัยตามชายเมืองซึ่งที่ดินยังมีราคาถูกกว่าอยู่และสามารถปลูกสร้างบ้านได้บรรยากาศที่สงบ สวยงามและร่มรื่นชวนให้น่าอยู่น่าอาศัยยิ่งนัก

หมู่บ้านจัดสรรชานเมืองจึงกลายเป็นสิ่งสนองต่อความต้องการมีบ้านอยู่อาศัยเป็นส่วนตัวของชาวกรุงเทพฯที่มีฐานะปานกลางขึ้นไปได้เป็นอย่างดี ธุรกิจการสร้างบ้านจัดสรรไว้ขายพร้อมที่ดิน จึงเจริญก้าวหน้าขึ้นอย่างรวดเร็วในระยะ 10 กว่าปีที่ผ่านมา แต่แล้วยุคทองของนักลงทุนสร้างบ้านจัดสรรก็หมดสิ้นลง เมื่อเกิดวิกฤตการณ์พลังงานขึ้นตั้งแต่ปลายปี 2516 น้ำมันกลายเป็นสินค้าหายากและมีราคาแพง ทำให้การผลิตสินค้าเครื่องอุปโภคบริโภคทุกชนิดซึ่งต้องใช้น้ำมันเป็นปัจจัยการผลิตทั้งทางตรงและทางทางอ้อมพลอยมีราคาแพงขึ้นไปอย่างมากด้วยซึ่งแน่นอนราคาของวัสดุก่อสร้างทุกชนิดก็มิได้อยู่ในข่ายยกเว้นแต่อย่างใดและเพราะน้ำมันมีราคาแพงนี่เองทำให้การออกไปมีบ้านอยู่ชานเมืองกลายเป็นความสิ้นเปลืองเพิ่มขึ้นอีกหลายเท่าตัว ประกอบกับประชาชนเริ่มเบื่อหน่ายกับปัญหาการจราจรติดขัดของการเดินทางเข้าออกทุกเช้าค่ำ รวมทั้งปัญหาการถูกโจรกรรมซึ่งมีอยู่เสมอ การมีบ้านจัดสรรอยู่ชานเมืองจึงมิใช่สวรรค์อันแสนสุขอีกต่อไป

และนั่นก็คือที่มาของการเปลี่ยนแปลงในเรื่องที่อยู่อาศัยของคนกรุงเทพฯอีกครั้งหนึ่งซึ่งคราวนี้ไม่ต้องออกไปอยู่ไกลอีกต่อไปแล้ว แต่อยู่กันในใจกลางเมืองนี่เองเพราะผู้ลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยให้หันมายอมซื้อที่ดินราคาแพงในย่านชุมชนปลูกสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อชาวกรุงที่ต้องการอยู่ในเมือง แม้ว่าขนาดที่ดินจะจำกัดเพียงแค่ 30 ตารางวาเป็นอย่างมากและเมื่อบวกกับราคาที่ดินสูงมากกับราคาก่อสร้างที่แพงขึ้นอีกหลายเท่าตัว จะมีผลทำให้ทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านในเมืองมีราคาสูงกว่าบ้านจัดสรรชายเมืองมาก ทั้งๆที่มีอนาบริเวณและขนาดเล็กกว่ากัน แต่ด้วยวิธีการตกแต่งให้สวยงามและเสริมสร้างบรรยากาศให้น่าอยู่อาศัยไม่ต่างไปจากบ้านทั่วไป คนกรุงเทพฯที่มีฐานะปานกลางค่อนข้างดีจึงยอมเสียเงินซื้อทาวน์เฮ้าส์อยู่กันมาขึ้น

ในปี พ.ศ. 2523 – 2525 นับว่าเป็นยุคทองของผู้สร้างทาวน์เฮ้าส์ขายแทบจะเรียกว่ามีที่ว่างในเมืองตรงไหนก็จะเห็นมีป้ายโฆษณาว่าจะสร้างทาวน์เฮ้าส์ที่ตรงนั้นทีเดียว แต่แล้วยุคทองของทาวน์เฮ้าส์ก็จบสิ้นลงอย่างรวดเร็ว เมื่อราคาที่ดินในย่านชุมชนในเมืองได้เขยิบสูงขึ้นไปอย่างมากมายทำให้ต้นทุนการก่อสร้างทาวน์เฮ้าส์สูงมากเกินไป จนทำให้ไม่เหมาะกับฐานะและรายได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ของคนกรุงเทพฯ ระดับปานกลางส่วนใหญ่ที่จะประสงค์หาที่พักอาศัยอยู่ในเมืองแทบจะกล่าวได้ว่าถ้าไม่ใช่เศรษฐีมีทรัพย์เป็นล้านๆบาทแล้ว โอกาสที่จะเป็นเจ้าของทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านในเมืองที่ก่อสร้างและตกแต่งอย่างหรูหราในราคาสูงตั้งแต่ 1,000,000 บาทขึ้นไป ในย่านสุขุมวิท ศาลาแดง หรือสาทร เป็นความฝันอันสุดเอื้อมเอาทีเดียวในขณะที่เป็นทาวน์เฮ้าส์ระดับธรรมดาก็มีสภาพไม่น่าอยู่อาศัยเท่าใดนัก เพราะดูๆไปแล้วก็ไม่ผิดอะไรกับอาคารพาณิชย์หรือตึกแถวดีๆนี่เอง

ผู้ลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยรายหนึ่งได้คำนวณว่า ราคาของทาวน์เฮ้าส์รุ่นหลังๆสูงกว่ารุ่นแรกๆถึงเกือบร้อยละ 40 ซึ่งเป็นเหตุผลหนึ่งที่ทำให้ความนิยมในทาวน์เฮ้าส์เสื่อมลงอย่างรวดเร็ว เพราะผู้ซื้อสู้ราคาไม่ไหว จึงเกิดปัญหาที่ว่าทำอย่างไรผู้ลงทุนจึงสามารถจะจัดสร้างที่อู่ในเมืองเพื่อผู้มีรายได้ระดับปานกลางให้มีต้นทุนต่ำกว่าทาวน์เฮ้าได้และในขณะเดียวกันก็สร้างระดับหรูหราเพื่อสนองความต้องการของผู้มีรายได้ระดับสูงขึ้นไป เป็นต้นว่า นักธุรกิจที่ต้องการที่อยู่ในเมืองซึ่งคำตอบของปัญหานี้ก็คือ จะต้องสร้างที่อยู่อาศัยแบบใหม่บนเนื้อที่อันจำกัดที่มีอยู่ แต่ให้จำนวนหน่วยของที่อยู่อาศัยมากขึ้น และนั่นก็คือที่มาของคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดที่ปลูกสร้างขึ้นเป็นตึกสูงๆนับสิบๆชั้น โดยใช้เนื้อที่บนอากาศให้เกิดประโยชน์ใช้สอยสูงสุดนั่นเอง

ว่ากันตามจริงแล้วคอนโดมิเนียมก็มิใช่ถึงกับเป็นสิ่งใหม่เกินไปสำหรับชาวกรุงเทพฯ เพียงแต่ชื่อเท่านั้นที่แปลกใหม่ แต่ลักษณะของตัวอาคารที่ก่อสร้างสูงๆแบ่งซอยพื้นที่อาศัยออกเป็นหลายสิบหลายร้อยห้องชุดนั้นก็มีมานานร่วมสิบปีแล้ว แต่ในครั้งกระนั้นมักจะเรียกขานที่อยู่อาศัยแบบนั้นว่า แฟลตเสียมากกว่า การเคหะแห่งชาติซึ่งมีหน้าที่ในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อย ได้ริเริ่มปลูกสร้างเคหะสงเคราะห์ในรูปแบบของแฟลตในราคาประหยัดและสะดวกในการอยู่อาศัยในเมืองนั้น ซึ่งปรากฏว่าการเคหะแห่งชาติต้องประสบปัญหาด้านการจัดการดูแลการรักษาสิ่งของเครื่องใช้ในอาคารและการรักษาความปลอดภัยในที่อยู่อาศัยแบบนี้จึงมีนโยบายขายแฟลตบางแห่งให้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อยู่อาศัยไปเลย แต่ก็มาติดขัดในขณะนั้นยังมิได้มีพระราชบัญญัติหรือกฎหมายอาคารชุดที่จะระบุถึงความทรงสิทธิ์อันชอบธรรมแต่อย่างใดผู้ที่คิดจะซื้อแฟลตหรืออาคารชุดไม่ว่าจะเป็นของการเคหะหรือของเอกชนซึ่งมีผู้ริเริ่มสร้างอยู่บ้างพอประปรายจึงยังไม่ค่อยกล้าเสี่ยงเท่าไรนัก แฟลตหรืออาคารชุดเมื่อสมัยประมาณ 10 ปีที่ผ่านมา จึงไม่ค่อยได้รับความนิยมซื้อจากประชาชน เพราะความรู้สึกที่ว่าตนมิได้เป็นกรรมสิทธิ์หรือเจ้าของโดยเด็ดขาดในส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร แฟลตในสมัยก่อนจึงได้แต่ปลูกให้คนเช่าอยู่เท่านั้น ฐานะของคนไทยที่จะเข้าไปเช่าอยู่ได้ คนอยู่แฟลตในสมัยก่อนจึงมีแต่ชาวต่างประเทศเสียเป็นส่วนใหญ่

ตราบจนกระทั่งเมื่อการเคหะแห่งชาติ ได้เป็นตัวจักรสำคัญในการผลักดันให้รางพระราชบัญญัติอาคารชุดออกมาใช้บังคับเป็นกฎหมาย เพื่อจะได้สามารถจัดแบ่งขายห้องชุดที่มีอยู่ให้แก่ผู้ซื้อได้โดยสะดวกและในที่สุดพระราชบัญญัติอาคารชุดซึ่งใช้ระยะเวลาในการร่างและ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แก้ไขให้รัดกุมมาถึง 10 ปี ก็ได้ประกาศใช้เป็นกฎหมายอย่างถูกต้องเมื่อเดือนตุลาคม ปี 2522 ด้วยกฎหมายฉบับนี้เอง เท่ากับเป็นการเปิดไฟเขียวให้แก่นักธุรกิจเอกชนที่จะหันมาลงทุนก่อสร้างคอนโดมิเนียมขายให้แก่ประชาชนที่สนใจจะมีที่พักอาศัยในเมือง ได้มีโอกาสโฆษณาขายได้อย่างเต็มที่ว่า ผู้ซื้อมีสิทธิ์เป็นเจ้าของห้องชุดของตนและมีสิทธิ์ร่วมกันเป็นเจ้าของทรัพย์สินทุกอย่างในอาคารคอนโดมิเนียมนั้นด้วยการลงทุนก่อสร้างคอนโดมิเนียมจึงคึกคักขึ้นอย่างรวดเร็วและประชาชนที่มีความเข้าใจในสาระสำคัญของกฎหมายฉบับนี้ ก็เริ่มให้ความสนใจในโครงการก่อสร้างคอนโดมิเนียมกับมากขึ้นตามลำดับ

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งมีหลักการสำคัญต้องการให้ผู้ซื้ออาคารชุดทุกประเภทได้มีกรรมสิทธิ์อย่างสมบูรณ์ในห้องชุดของแต่ละบุคคลในขณะเดียวกันก็ให้มีกรรมสิทธิ์ร่วมในสิ่งต่างๆที่ต้องการใช้ร่วมกันในอาคารที่อยู่อาศัยนั้นด้วยซึ่งแต่เดิมกรรมสิทธิ์ร่วมนี้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มิได้แบ่งแยกกรรมสิทธิ์กันเป็นสัดส่วน

กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดแต่ละส่วนในทรัพย์ส่วนบุคคลที่เป็นของตนเอง ได้แก่ ห้องชุดและที่ดินที่ได้จัดไว้ให้เป็นของห้องชุดแต่ละรายและยังมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งหมายถึงส่วนของอาคารชุดที่มิใช่ห้องชุดที่ดินที่ตั้งอาคารและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นๆที่มีไว้ใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

ฉะนั้น เมื่อบุคคลใดซื้อห้องชุดในอาคารคอนโดมิเนียมแล้วบุคคลนั้นก็จะได้หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

สำหรับการซื้อห้องชุดนั้นบุคคลหลายคนจะเข้าหุ้นร่วมกันซื้อกันก็ได้ในกรณีเช่นนี้เจ้าของห้องชุดก็จะเป็นบุคคลหลายคนถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันและกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนี้ ก็สามารถทำการโอนกรรมสิทธิ์ต่อไปยังบุคคลอื่นๆได้ด้วย

สำหรับกรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง เช่นตัวอาคารที่ดินที่ตั้งอาคาร ห้องโถง สวนพักผ่อน อุปกรณ์ระบบรักษาความปลอดภัยและอัคคีภัย ลิฟท์ บันได สระว่ายน้ำ สนมกีฬา ที่จอดรถ ส่วนประกอบของระบบสุขาภิบาล ส่วนประกอบและอุปกรณ์ระบบไฟฟ้าและน้ำประปา เป็นต้น ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคาของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่จะทะเบียนอาคารชุดนั้น และกฎหมายให้แบ่งแยกบังคับจำนองหรือขายทอดตลาดแยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้

นอกจากนี้เจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางยังต้องมีหน้าที่ร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มี เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดและเจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนรวมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันอยู่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 2

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

2.1 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านภาวะการตลาด

ภาวะการตลาด

การคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยมีหลายวิธี จะทำให้เห็นภาพรวมความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนอย่างกว้างขวางในช่วงเวลาหนึ่ง แต่ยังมีวิธีที่สามารถให้ภาพความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนได้ นั่นคือการสอบถามจากประชาชนหรือครัวเรือน ซึ่งวิธีนี้สามารถให้ภาพความต้องการที่มากกว่าตัวเลขเชิงปริมาณเพียงอย่างเดียวการเคหะแห่งชาติได้รับความร่วมมือจากสำนักงานสถิติแห่งชาติ สำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของประชากร โดยการสุ่มสำรวจพร้อมกับการสำรวจภาวะการทำงานของประชากรปี 2543 ณ ช่วงเดือนสิงหาคม รวมแบบสอบถามทั้งสิ้น 15,148 แบบสอบถาม กระจายใน 16 จังหวัดที่เป็นตัวแทนของแต่ละภาค ผลการสำรวจสรุปได้ดังนี้

1. ขนาดครัวเรือน ครัวเรือนส่วนใหญ่มีสมาชิก 2 คน 3 คน และ 4 คน ตามลำดับ เป็นที่น่าสังเกตว่าครัวเรือนที่มีสมาชิก คนเดียวมีจำนวนถึงร้อยละ 12.71 ซึ่งแสดงว่าโครงสร้างครัวเรือนของไทยยังอยู่ในภาวะเปลี่ยนแปลงโดยมีขนาดเล็กลง ซึ่งจะมีผลต่อวิถีการดำเนินชีวิตและรูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัย

จำนวนสมาชิกในครัวเรือน (คน)	จำนวน(ครัวเรือน)	ร้อยละ
1	1,373	12.71
2	2,375	21.98
3	2,381	22.04
4	2,285	21.15
5	1,290	11.94
6	620	5.74
7	264	2.44
8 ขึ้นไป	217	2.01
รวม	10,805	100

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. ครัวเรือนส่วนใหญ่ (ร้อยละ 84.4) รู้สึกพอใจกับที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ไม่รู้สึกว่ามีปัญหาแต่อย่างใด โดยตัวเลขของครัวเรือนที่ตอบว่าไม่มีปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยใกล้เคียงกันทุกภาค (ยกเว้นกรุงเทพฯ) คือประมาณร้อยละ 85
3. ครัวเรือนร้อยละ 15.6 มีปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานครมีปัญหามากที่สุด คือประมาณร้อยละ 18 ขณะที่ภาคอื่นๆ มีปัญหาใกล้เคียงกันคือประมาณร้อยละ 15

ร้อยละ

ปัญหาที่อยู่อาศัย	กรุงเทพ	กลาง	เหนือ	ตะวันออกเฉียงเหนือ	ใต้	รวม
ไม่มีปัญหา	82	85	85	85	85	84.4
มีปัญหา	18	15	15	15	15	15.6

4. สำหรับความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ ร้อยละ 24.5 ของครัวเรือนตัวอย่าง ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ (แม้จะไม่มีปัญหาที่อยู่อาศัย) และร้อยละ 75.5 ไม่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ ทั้งนี้ ครัวเรือนในกรุงเทพมหานคร ภาคกลาง และภาคใต้ มีความต้องการที่อยู่อาศัยใกล้เคียงกัน

ภาค	ต้องการ	ไม่ต้องการ	รวม
กรุงเทพฯ	27.38	72.62	100
กลาง	27.36	72.64	100
เหนือ	16.54	83.46	100
ตะวันออกเฉียงเหนือ	18.83	81.17	100
ใต้	27.26	72.74	100
รวม	24.51	75.49	100

ที่มา : กองข้อมูลที่อยู่อาศัย ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัย

5. สำหรับรูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่ที่ต้องการ บ้านเดี่ยวเป็นบ้านประเภทที่มีผู้ต้องการมากที่สุด (ร้อยละ 57.9) รองลงมาคือทาวน์เฮ้าส์ ตึกแถว อพาร์ทเม้นท์และแฟลต โดยร้อยละ 21.4 ต้องการซื้อด้วยเงินสด ร้อยละ 66.3 ต้องการซื้อด้วยเงินผ่อน และร้อยละ 12.3 ต้องการเช่า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาค	ประเภทที่อยู่อาศัย						
	ห้องชุด/อพาร์ทเม้นท์	แฟลต/แมนชั่น	ทาวน์เฮ้าส์	บ้านเดี่ยว	ตึกแถว	อื่น ๆ	รวม
กรุงเทพฯ	19.15	6.13	28.07	36.80	8.36	1.49	100
กลาง	8.9	2.14	23.66	53.09	10.39	1.81	100
เหนือ	5.97	1.79	2.09	81.19	6.27	2.69	100
ตะวันออกเฉียงเหนือ	1.04	0.52	2.07	85.49	10.88	-	100
ใต้	1.96	1.40	6.15	68.99	19.83	1.68	100
รวม	9.1	2.69	17.86	57.87	10.77	1.71	100

ที่มา : กองข้อมูลที่อยู่อาศัย ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัย

6. อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณารายได้ของครัวเรือนตัวอย่าง พบว่าความต้องการที่อยู่อาศัยและความสามารถในการจ่ายไม่สอดคล้องกัน โดยครัวเรือนส่วนใหญ่ (ร้อยละ 72.77) มีรายได้ต่ำกว่า 14,000 บาท/เดือน ซึ่งหมายถึงความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ อาจถูกจำกัดอยู่ที่ห้องชุดราคาปานกลางถึงห้องชุดราคาถูก หรือทาวน์เฮ้าส์ราคาถูกที่ไกลจากถนนสายหลักแถบชานเมือง อาจถูกจำกัดอยู่ที่ห้องชุดราคาปานกลางถึงห้องชุดราคาถูก ซึ่งครัวเรือนกลุ่มนี้มากกว่าครึ่งมีรายได้ต่ำกว่า 9,000 บาทต่อเดือน ดังนั้น ครัวเรือนกลุ่มนี้จึงอาจหาที่อยู่อาศัยในตลาดได้ด้วยการเช่าหรือเช่าซื้อแฟลตราคาถูกเท่านั้น

รายได้ครัวเรือน/เดือน (บาท)	ร้อยละ
ต่ำกว่า 3,000	9.9
3,000 - 3,999	7.4
4,000 - 4,999	7.0
5,000 - 6,999	14.7
7,000 - 9,999	15.4
10,000 - 14,999	18.3
15,000 - 19,999	9.3
20,000 - 24,999	5.7
25,000 - 29,999	3.0

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

30,000 ขึ้นไป	9.3
รวม	100

ที่มา : กองข้อมูลที่อยู่อาศัย ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัย

ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจนี้ เป็นความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนปัจจุบันที่อาจมีปัญหาที่อยู่อาศัยหรือไม่มี แต่มีความต้องการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย ซึ่งอาจให้ภาพอย่างกว้างๆ ว่า ประมาณร้อยละ 24.5 ของครัวเรือนปัจจุบัน ยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ ซึ่งอาจนับเป็นความต้องการที่อยู่อาศัยสะสม (backlog) และหากพิจารณาตัวเลขคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้น (Housing Needs) ของครัวเรือนเกิดใหม่ในช่วง 5 ปีข้างหน้า (2545-2549) อีกปีละประมาณ 300,000 หน่วยทั่วประเทศ จะเห็นว่าความต้องการที่อยู่อาศัยยังคงมีอยู่ แต่ยังมีข้อจำกัดของปัจจัยที่เป็นอุปสรรคของการมีที่อยู่อาศัย เช่น ที่ดินซึ่งมีราคาแพงและความเข้มข้นของความต้องการใช้ที่ดินในเมือง ที่อยู่อาศัยในตลาดราคาค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับความสามารถในการจ่ายของครัวเรือน ผลกระทบจากภาวะวิกฤตเศรษฐกิจทำให้ต้องตกงาน และความไม่มั่นคงในอาชีพ เป็นต้น ปัจจัยเชิงลบเหล่านี้จะทำให้ความสามารถในการมีที่อยู่อาศัยของครัวเรือนลดลงและไม่มีทางเลือกมากนัก โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อยอาจหาที่อยู่อาศัยทั้งจากระบบที่เป็นทางการและไม่เป็นทางการยากขึ้นอีกในอนาคต

<u>แนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัย</u>

จากการคาดประมาณการในช่วงแผนพัฒนาฯฉบับที่9 (2545-2549) จะมีครัวเรือนใหม่เพิ่มขึ้นในเขตเทศบาลทั่วประเทศ 1,595,415 ครัวเรือน หรือประมาณปีละ 319,083 ครัวเรือน ทั้งนี้จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้น (Housing Need) เพื่อรองรับครัวเรือนเกิดใหม่ 1,493,322 หน่วย และทดแทนที่อยู่อาศัยที่ถูกรื้อถอน 135,404 หน่วย

คาดประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้น(Housing Need) ในช่วงแผนพัฒนา ฯฉบับที่ 9

	2545	2546	2547	2548	2549	รวม
เพื่อรองรับครัวเรือนใหม่						
กรุงเทพฯ	**62,407**	**65,940**	**70,000**	**70,859**	**79,473**	**348,679**
ปริมณฑล	24,996	27,559	26,458	29,017	23,258	131,288
ภูมิภาค	195,522	203,492	207,830	217,953	188,558	1,013,355
รวม	282,925	296,991	304,288	317,829	291,289	1,493,322

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เพื่อทดแทนที่อยู่อาศัยที่ถูกรื้อถอน						
กรุงเทพฯ	20,537	21,174	21,874	22,561	23,283	109,402
ปริมณฑล	4,661	4,916	5,196	5,466	5,763	26,002
รวม	25,198	26,090	27,043	28,027	29,046	135,404
รวม	308,123	323,081	331,331	345,856	320,335	1,628,726

- ในจังหวัดภูมิภาคไม่คิดที่อยู่อาศัยที่ถูกรื้อถอน

ที่มา : กองข้อมูลที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการฯ การเคหะแห่งชาติ

แหล่งข้อมูล : สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร์

ในช่วงปี 2543 มีโครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ 26 โครงการรวม 3,040 หน่วย ซึ่งสูงกว่าปี 2542 ถึง 1,683 หน่วย เมื่อจำแนกตามพื้นที่พบว่าเป็นโครงการในกรุงเทพฯ 16 โครงการ 1,340 หน่วย และในปริมณฑล10 โครงการ 1,700 หน่วย ซึ่งเมื่อพิจารณาประเภทของที่อยู่อาศัย พบว่า บ้านเดี่ยวมีจำนวนมากที่สุด 1,631 หน่วย (ร้อยละ 53.7) รองลงมาคือทาวน์เฮ้าส์ 1,399 หน่วย (ร้อยละ 46) และที่ดินจัดสรร 10 หน่วย (ร้อยละ 0.3) สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆไม่มีการเปิดตัวใหม่

ตารางแสดง ระดับราคาขายและจำนวนหน่วย ของที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ 2543

ระดับราคา	จำนวนหน่วย	ร้อยละ	ประเภทที่อยู่อาศัย		
			บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮ้าส์	ที่ดินจัดสรร
ต่ำกว่า 300,000	-	-	-	-	-
300,001 - 500,000	257	8.5	-	247	10
500,001 - 700,000	891	29.3	-	891	-
700,001 - 900,000	68	2.2	10	58	-
900,001 - 1,200,000	53	1.7	20	33	-
1,200,001-1,500,000	180	6.0	180	-	-
1,500,001-2,000,000	59	1.9	30	29	-
2,000,001-3,000,000	660	21.7	519	141	-
3,000,001 ขึ้นไป	872	28.7	872	-	-
รวม	**3,040**	**100.00**	**1,631**	**1,399**	**10**

ที่มา : กองข้อมูลที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการฯ การเคหะแห่งชาติ

หมายเหตุ : บ้านแฝด,อาคารชุด,อาคารพานิชย์,โฮมออฟฟิศ ไม่มีจำนวนหน่วยในการสร้าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในปี 2543 ส่วนใหญ่อยู่ที่ระดับราคา 500,001 - 700,000 บาท รองลงมา ได้แก่ 3,000,001 บาทขึ้นไป ซึ่งจะเห็นว่าราคาที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในตลาดขยับตัวสูงขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมา ซึ่งราคาที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ส่วนใหญ่ราคาต่ำกว่า 300,000 บาท ทั้งนี้เนื่องจากในปี 2542 มีที่ดินเปิดขายเป็นจำนวนมาก สำหรับบ้านเดี่ยวพบว่า ปีนี้ราคาส่วนใหญ่จะอยู่ที่ 3,000,001 บาทขึ้นไป เป็นราคาที่ขยับสูงกว่าปีที่ผ่านมาที่ส่วนใหญ่ ราคาประมาณ 2,000,001-3,000,000 บาท

จะสังเกตได้ว่า บ้านแฝด, อาคารชุด, อาคารพาณิชย์,โฮมออฟฟิศ ไม่มีจำนวนหน่วยในการสร้างที่ขึ้นมาใหม่เพราะเกิดจากเศรษฐกิจฟองสบู่ที่ผ่านทำให้ไม่มีการเกิดขึ้นใหม่ ด้วยเหตุนี้เมื่อตั้งแต่ พ.ศ. 2544เป็นต้นมาเศรษฐกิจเริ่มดีขึ้นความต้องการที่อยู่อาศัยแบบนี้จึงมีมากขึ้นทำให้ความต้องการของตลาดมีมากขึ้นด้วย

นอกจากนี้ยังมีตลาดในกลุ่มของชาวต่างประเทศ ซึ่งเข้ามาดำเนินธุรกิจในประเทศไทยซึ่งนับได้ว่าเป็นตลาดกลุ่มเป้าหมายอีกกลุ่มหนึ่งซึ่งใหญ่มาก

1.2 ภาวะและแนวโน้มอาคารชุด

ปัจจุบันคำว่า "คอนโดมิเนียม" มิใช่คำแปลกใหม่สำหรับคนไทยเมื่อเทียบกับ 20 กว่าปีที่แล้ว แต่การอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมก็อยู่ระหว่างการพัฒนาปรับปรุงหาประสบการณ์ทั้งจากที่อยู่อาศัยและผู้บริหารโครงการ จากภาวะที่ดินในเมืองใหญ่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรุงเทพมหานคร มีราคาเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็วในขณะนี้ จนกระทั่งการพัฒนาที่ดินในรูปแบบบ้านจัดสรรหายากที่จะเป็นไปได้ในเขตเมืองชั้นกลางและชั้นใน ราคาที่ดินชายทะเลที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวก็พุ่งสูงขึ้นอย่างรวดเร็วเช่นกัน ได้เป็นแรงผลักดันให้หลายฝ่ายหันมาพิจารณาถึงคอนโดมิเนียม เพื่อลดต้นทุนที่ดินในพื้นที่อาศัยแต่ละตารางเมตร และเพื่อลดระยะการเดินทางที่แสนลำเค็ญ ระหว่างที่พักอาศัยกับสถานที่ทำงานให้สั้นลงไปด้วย ประกอบกับแรงหนุนจากภาวะความรุ่งเรืองของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในระดับที่เรียกว่าไม่เคยปรากฏมาก่อน ทำให้ยุคทองของคอนโดมิเนียมทั้งประเภทพักอาศัย พักตากอากาศอาคารสำนักงานจะกลับมาแล้ว โครงการคอนโดมิเนียมที่เกิดขึ้นมากมายและเตรียมจะเกิดขึ้นอีกจำนวนไม่น้อยรวมทั้งโครงการคอนโดมิเนียมในย่านธุรกิจและพาณิชยกรรมในเขตกรุงเทพมหานครอีกด้วย

จากประมาณการณ์ตัวเลขของบริษัทโจแลงก์ ลาซาล จำกัด ระบุปริมาณคอนโดมิเนียมใหม่ที่ก่อสร้างเสร็จแล้วในทำเลใจกลางเมือง ขณะนี้มีอยู่ประมาณ 37,000 ยูนิต จากจำนวนโครงการทั้งสิ้นกว่า 230 โครงการ ในจำนวนนี้เป็นพื้นที่เหลือขายประมาณ 6% หรือตกประมาณ 2,200 ยูนิต แม้ในช่วงปลายปีจะมีโครงการใหม่ก่อสร้างเสร็จเข้ามาอีก แต่จำนวนยูนิตใหม่ก็ไม่ได้เพิ่ม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาก นัก โดยคาดว่าจนถึงสิ้นปีจะมีทั้งสิ้น 2,500 ยูนิต แต่จากตัวเลขยอดขายยูนิตใหม่ทั้งตลาดในปีที่ ผ่านที่ตกประมาณ 1,680 ยูนิต จึงเป็นไปได้สูงว่าคงใช้เวลาไม่มากก็จะสามารถขายยูนิตใหม่ ๆ เหล่านี้ได้หมด อย่างไรก็ตาม ในตลาดขณะนี้ไม่ได้มีเพียงแค่การซื้อขายโครงการใหม่ หรือคอนโดมือหนึ่ง ที่เจ้าของโครงการเป็นผู้ขายเท่านั้น แต่จะมีจำนวนยูนิตที่ถูกเสนอขายจากเจ้าของรายย่อยหรือที่รู้ จักในนามคอนโดมือสองอีกจำนวนไม่น้อยเลยทีเดียว วิธีขายคอนโดมือสองเหล่านี้มีหลากหลายวิธี ตั้งแต่ให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ขายให้,Post รายชื่อในเว็บไซต์ที่เป็นศูนย์กลางในการซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ ก็เป็นอีกวิธีที่ได้รับความนิยมสูงในขณะนี้ นอกจากนั้นอาจมาเจ้าของห้องชุด จำนวนไม่น้อยที่ตั้งบริษัทตัวแทนขายถาวร สำหรับผู้ที่ต้องการซื้อคอนโดมือสอง การแวะชมเว็บไซต์กลางด้านที่อยู่อาศัยหลาย ๆ เว็บ ที่เปิดให้บริการอยู่ขณะนี้ จะช่วยท่านได้มาก เพราะทั้งสะดวกรวดเร็ว ไม่สิ้นเปลือง ทั้งยังสามารถ เลือกได้ทีละหลายโครงการ และยังสามารถเจรจาต่อรองกับเจ้าของโครงการได้โดยตรงอีกด้วย อาทิ www.home.co.th,www.homedd.com, www.home4thai.com,www.sansiri.com เป็นต้น ปัจจุบันตลาดคอนโดในเมืองทั้งที่เป็นคอนโดมือหนึ่งและมือสอง ล้วนมีแนวโน้มค่อนข้างดี โดยดู จากอัตราพื้นที่ว่างของโครงการที่ก่อสร้างเสร็จแล้วมีจำนวนลดลงเรื่อย ๆ ข้อมูลจากโจน์แลงก์ ลา ซาล ระบุว่า จากเดิมที่เคยมีอัตราว่างสูงสุดในปีที่เกิดวิกฤติเศรษฐกิจ 2540 ถึง 48% กระทั่ง ณ สิ้น ปี 2544 อัตราพื้นที่ว่างได้ลดลงเหลือเพียง 26% เท่านั้น ขณะที่ราคาซื้อขายก็ได้ปรับตัวสูงขึ้นเรื่อยๆ โดยเฉพาะในปีที่ผ่านมา รายงานของโจนส์ แลงก์ ลาซาลล์ ระบุว่าโดยทั่วไปราคาคอนโดมือสองจะถูกกว่าคอนโดมือหนึ่ง ประมาณ 10-40% แต่มีข้อยกเว้นในบางกรณี เช่น หากการซื้อครั้งแรกเป็นการประมูลซื้อมา โอกาสที่จะซื้อได้ถูกกว่ามีความเป็นไปได้มาก และในกรณีที่เป็นโครงการที่ตั้งอยู่บนทำเลใจกลางเมืองจริง เป็นโครงการเกรดA ที่ ออกแบบสวยงาม คุณภาพการก่อสร้างได้มาตรฐาน ทัศนียภาพรอบโครงการดี บริหารจัดการอย่างดี ซึ่งตลาดยัง มีความต้องการอยู่มาก ราคาซื้อขายครั้งหลังจะแพงกว่ามากทีเดียว โดยทำเลที่ยังเป็นที่ต้องการของตลาดขณะนี้ ได้แก่ สุขุมวิท-เอกมัย เพลินจิต วิทยุ หลังสวน ราชดำริ สีลม สาทร พหลโยธิน พญาไท และพระราม 3

การขยายตัวของการลงทุนนับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2544 เป็นต้นมา การลงทุนเพิ่มของนักลงทุนไทยเองก็ขยายตัวจำนวนไม่น้อยไปกว่านักลงทุนชาวต่างประเทศ นอกจากนั้นการขยายตัวของเศรษฐกิจโดยรวมซึ่งคาดกันว่าอัตราการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจของประเทศจะมีงถึงประมาณ 9 % ย่อมหมายถึงว่าประชาชน โดยเฉพาะระดับผู้ประกอบการมีรายได้เพิ่มมากขึ้น กำลังซื้อมีมากขึ้น ความจำเป็นในความต้องการที่อยู่อาศัยในย่านธุรกิจเป็นสิ่งที่เกิดขึ้นอย่างมากในปัจจุบัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าธนบุรี

2.3 ปริมาณอุปสงค์-อุปทาน

จากระยะเริ่มต้นของการพัฒนาเป็นแบบที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยที่ผ่านมา กล่าวคือ ตั้งแต่ปี 2523 เป็นต้นมาจนถึงปัจจุบัน ในช่วงแรกปริมาณความต้องการทางด้านที่พักอาศัยประเภทนี้มีในปริมาณสูงซึ่งดูได้จากปริมาณอาคารชุดพักอาศัยที่สร้างเป็นโครงการแรกๆจะขายได้ในอัตราสูงถึง 60- 80 % ของจำนวนยูนิตทั้งหมดของโครงการ และขายได้หมดภายในครึ่งปีหลังจากเปิดโครงการ ส่วนอาคารชุดพักอาศัยที่เกิดขึ้นมาทีหลังเปอร์เซ็นต์การขายเฉลี่ยประมาณ 73 % ของจำนวนยูนิตทั้งหมด แต่ประมาณ 20-30 % ของจำนวนณยูนิตทั้งหมดในแต่ละโครงการจะทำการขายได้ยากขึ้นเนื่องจากเป็นห้องชุดที่เหลือจากการเลือกซื้อห้องชุดที่ดีไปเกือบหมด

จากปริมาณความต้องการที่ผ่านมาอาคารชุดพักอาศัยที่สนองต่อผู้มีรายได้ระดับปานกลางจนไปถึงระดับรายได้สูง อาคารชุดที่ขายจะเหลือต่ำกว่า 20 ยูนิต หลังการก่อสร้างเสร็จจะสามารถทำยอดขายทะลุเปล้าหมายภายในระยะเวลา 1 ปี และขณะที่อาคารชุดพักอาศัยที่มีจำนวนยูนิตที่ขายไม่ได้ 60-100 ยูนิต หลังการก่อสร้างเสร็จจะใช้เวลาไม่เกิน 2 ปี จึงทำให้ยอดขายทะลุเป้าหมายได้

<u>การกำหนดหาปริมาณอุปสงค์-อุปทานของโครงการ</u>

จากการคาดการความต้องการที่อยู่อาศัยของคนกรุงเทพในช่วงแผนพัฒนา ฯฉบับที่ 9 ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2545-2549 มีความต้องการ

เพื่อรองรับครัวเรือนใหม่ ในกรุงเทพมีประมาณ		348,679 ครอบครัว
เพื่อทดแทนที่อยู่อาศัยที่ถูกรื้อถอน		109,402 ครอบครัว
รวม		458,081 ครอบครัว
ความต้องการอาคารชุด		19.15 %
คิดเป็นจำนวนหน่วย	458,081 x 19.18 % =	87,722.51 หน่วย
ประมาณ		87,722 หน่วย
ระดับรายได้ต่อครอบครัวที่ต้องการคือ 30,000 บาท/ครอบครัวมีจำนวน		9.3 %
ฉะนั้นความต้องการที่อยู่อาศัยอาคารชุดระดับสูง	87,722 x 9.3 % =	8158.15 หน่วย
ประมาณ		8158 หน่วย

86208

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.4 ปัจจัยที่กำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

ปัจจัยที่กำหนดความต้องการของตลาดอาคารชุดพักอาศัยจะพิจารณาได้จาก

1. พฤติกรรมการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย แต่เดิมคนส่วนใหญ่นิยมอยู่อาศัยตามบริเวณรอบนอกและเขตชานเมือง แต่ด้วยเหตุที่ขาดสาธารณูปโภคที่พร้อมเพรียงรวมทั้งไม่ประหยัดในเรื่องของเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางและความไม่ปลอดภัยต่างๆ ปัญหาการดูแลรักษาแต่เมื่อคอนโดมิเนียมได้เกิดขึ้นมาอยู่ในใจกลางเมืองใกล้แหล่งทำงานและศูนย์กลางธุรกิจต่างๆที่สามารถอำนวยความสะดวกในการติดต่อประกอบธุรกิจประจำวันได้โดยสะดวก เพราะฉะนั้นที่อยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียมนับว่ามีความเหมาะสมอย่างมาก สำหรับผู้ที่ต้องการความสะดวกในทุกด้าน
2. พฤติกรรมการอยู่อาศัยใน อพาร์ทเม้น ,แมนชั่น แต่เดิมผู้ที่เคยเช่า อพาร์ทเม้น ซึ่งเป็นผู้อยู่อาศัยชั้นดีอยู่นั้นปัจจุบันส่วนใหญ่ได้หันนิยมเช่าซื้อคอนโดมิเนียมแทน ทั้งนี้เพราะถือว่าการอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมจะได้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดอีกทั้งถือว่าเป็นการลงทุนอีกประเภทหนึ่ง
3. หน่วยงานและบริษัทร่วมลงทุนกับต่างประเทศจะนิยมเช่าซื้อคอนโดมิเนียมเพื่อไว้รับรองผู้บริหารชั้นสูงของบริษัทและแขกชาวต่างประเทศ

2.5 ลักษณะกลุ่มเป้าหมาย

จากการรวบรวมข้อมูลและทำการศึกษาพบว่ากลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้แก่กลุ่มผู้มีรายได้สูงเป็นส่วนใหญ่ซึ่งเป็นผู้ที่มีความสามารถในการจ่ายและเป็นผู้ที่มีรสนิยมสูงในด้านการอยู่อาศัยอย่างสะดวกสบาย จากการสำรวจสามารถแบ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้ดังต่อไปนี้ คือ

1. กลุ่มพ่อค้า นักธุรกิจชั้นสูง ซื้อไว้เพื่อเป็นบ้านหลังที่ 2 ที่มักจะมีบ้านเป็นของตนเองอยู่แล้ว แต่ซื้อไว้เพื่อการอาศัยอยู่ชั่วคราว เพื่อความคล่องตัวทางธุรกิจและการประหยัดเวลาในการเดินทางไปยังที่ทำงานในแต่ละวัน มีร้อยละ 35
2. กลุ่มนักธุรกิจและลูกจ้างบริษัท ซื้อบ้านเป็นของตนเองใช้เพื่อการอยู่อาศัยแบบถาวร ซึ่งโดยมาจะเป็นคนหนุ่มสาวที่มีรสนิยมสมัยใหม่ที่สามารถอยู่อาศัยแบบหนาแน่นบนตึกสูงได้ มีร้อยละ 17
3. กลุ่มข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ มีร้อยละ 24 ซื้อเพื่อการอยู่อาศัยแบบถาวร
4. กลุ่มเป้าหมายอื่นๆ ประกอบด้วย บริษัทหรือหน่วยงานต่างๆซื้อไว้ดัดแปลงเป็นสำนักงาน สถานที่ติดต่อการงานและนักธุรกิจต่างจังหวัดซื้อเพื่อให้ลูกหลานเข้ามาเรียนในกรุงเทพฯ ผู้ซื้อ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เก็งกำไรให้เช่าหรือขายต่อและชาวต่างประเทศ ซึ่งมีเป็นจำนวนมากที่นิยมซื้ออาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัยในเมืองไทย กลุ่มนี้มีประมาณร้อยละ 24

2.6 การพิจารณาภาวะคู่แข่งทางการตลาด

ภาวะตลาดอาคารชุดพักอาศัยในปัจจุบัน จากการสำรวจพบว่าในปัจจุบันมีโครงการคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพฯประมาณเกือบ 200 โครงการ มีจำนวนหน่วยทั้งสิ้นประมาณเกือบ 20,000 หน่วย ส่วนใหญ่ดำเนินการเสร็จสิ้นไปแล้ว โครงการนี้จะพิจารณาคู่แข่งโดยการดูที่ตั้งโครงให้สอดคล้องกับโครงการ ซึ่งสามารถพิจารณาแบ่งทำเลออกได้เป็น 3 กลุ่มคือ

กลุ่มที่ 1 พื้นที่เขตชั้นในเป็นกลุ่มที่ตั้งอยู่ในศูนย์กลางเมือง เป็นบริเวณศูนย์กลางธุรกิจหลักและชั้นนำ ได้แก่ แถบถนน สีลม สุรวงศ์ วิทยุ เพลินจิต พระราม4 สุขุมวิท พญาไทย พหลโยธินและสาทร โดยพื้นที่เหล่านี้มีอาคารหนาแน่น ราคาที่ดินสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งถนนสีลมและถนนสาทรเป็นถนนที่มีราคาประเมินที่ดินสูงถึงตารางวาละ 250,000 ขึ้นไปแล้วแต่ทำเลที่ตั้งว่าอยู่ตรงช่วงไหนของถนน เนื่องจากเป็นถนนย่านธุรกิจเป็นแหล่งรวมบริษัทใหญ่ๆและสถาบันการเงิน

กลุ่มที่ 2 เป็นกลุ่มที่ตั้งอยู่บริเวณที่ต่อเนื่องจากโครงการกลุ่มที่ 1 และสามารถติดต่อกับศูนย์กลางธุรกิจสินค้าชั้นนำได้สะดวกและใช้เวลาสั้นหรืออยู่ในย่านราชการหรือย่านที่พักอาศัยรองลงมาตลอดจนราคาที่ดินปานกลาง

กลุ่มที่ 3 เป็นกลุ่มที่ตั้งอยู่ในแถบชานเมืองและย่านธุรกิจใจกลางเมือง ซึ่งเป็นบ้านพักอาศัยโดยทั่วไปและคาราที่ดินไม่สูงนัก ไกลจากศูนย์กลางเมือง การติดต่อค่อนข้างจะลำบาก จะกินเวลาในการเดินทางมาก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทำเนียบรายชื่อที่อยู่อาศัยในโซนกรุงเทพฯศูนย์กลางธุรกิจ (เฉพาะคอนโดระดับสูง)

โครงการ	ถนน	ผู้ประกอบการ	ราคา	จำนวน (ห้อง)
<u>คลองเตย</u>				
- อารีเพลสโคโลเนียลเฮ้าส์	สุขุมวิท 26	บงล.ทิสโก้ จก. (มหาชน)	6,900,000 บาท 50,000 บาท/ตร.ม.	101
- วอเตอร์ฟอร์ดไดมอนด์ทาวเวอร์	สุขุมวิท 30/1	บ.วอเตอร์ฟอร์ด พร็อพเพอร์ตี้ จก.	2,300,000 บาท ขึ้นไป 40,000-50,000 บาท/ตร.ม.	505
- ศุภาลัยเพลส	สุขุมวิท 39	บ.ศุภาลัย จก.(มหาชน)	3,500,000 บาท ขึ้นไป 30,500-40,000 บาท/ตร.ม.	516
<u>บางรัก</u>				
- สีลมทาวเวอร์คอนโดมิเนียม	สีลม	บ.เซาท์เอเซียไพเนอร์	50,000-60,000 บาท/ตร.ม.	270
- สีลมคอนโดเพลส	จันทน์	บ.ศิริธนา พร็อพเพอร์ตี้ จก.	3,000,000 บาท ขึ้นไป	400
- Green Point-Silom	สีลม	บ.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จก.(มหาชน)	4,400,000 บาท 40,000-42,000 บาท/ตร.ม.	156
<u>ปทุมวัน</u>				
- บ้าน ณ วรางค์	เพลินจิต	บ.ณ วรางค์ ดีเวลล้อปเม้น์ จก.	4,941,560-10,027,080 บาท ขึ้นไป 57,000-68,000 บาท/ตร.ม.	95

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการ	ถนน	ผู้ประกอบการ	ราคา	จำนวน (ห้อง)
<u>พญาไท</u>				
- เซ็นจูเรี่ยนพาร์ค ซ.อารีย์	พหลโยธิน	บ.แฟร์วิว จก.	4,100,000-9,700,000 บาท ขึ้นไป	202
- พหลโยธิน พาร์ค	พหลโยธิน 14	บ.ห้วยแก้ว เรียล เอสเตท จก.	2,870,000-5,082,000 บาท 1,499,900-5,599,990 บาท	172
- อดามาส คอนโดมิเนียม	พหลโยธิน 7	ไม่ได้ดำเนินงานในรูปของบริษัท	ขึ้นไป	102
<u>ยานนาวา</u> SV City	พระราม 3	บ.สหวิริยา ซิตี้ จก.(มหาชน)	30,000-41,000 บาท/ตร.ม.	2103
<u>ราชเทวี</u>				
- โนเบิล เฮ้าส์ พญาไท	พญาไท	บ.โนเบิล โฮลดิ้ง ดี เวลลอปเม้นท์ จก.	1,850,000-5,900,000 บาท 43,000-57,000 บาท/ตร.ม.	306
- แกรนด์ไดมอนด์-ประตูน้ำ	เพชรบุรีตัดใหม่	บ.เพชรบุญมา จก.	45,000-54,000 บาท/ตร.ม.	610
<u>วัฒนา</u>				
- วิทยุคอมเพล็กซ์	วิทยุ	บริษัท วี.เค.เจ	2,571,030 บาท ขึ้นไป	378
- เดอะไฮท์	สุขุมวิท (ซอยทองหล่อ)	บ.ฟิลมอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จก.	50,000-60,000 บาท/ตร.ม.	300
<u>สาทร</u>				
- บ้านปิยะสาธร	สาทร	บ.พลัส พร็อพเพอร์ตี้แมเนจเม้นท์	50,000-55,000 บาท/ตร.ม.	146
- ลุมพินี เพลส สารทร	นราธิวาสราชนครินทร์	บ.แอล.พี.เอ็น.ดี เวลลอปเมนท์ จก.(มหาชน)	975,000-3,700,000 บาท ขึ้นไป	200
<u>ห้วยขวาง</u>				
- ไบรท์ตัน เพลส	เพชรบุรีตัดใหม่	บ.ศูนย์วิจัยพัฒนาการ จก.	1,745,240-7,131,330 บาท 40,000-60,000 บาท/ตร.ม.	324

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากตัวอย่างรายชื่อคอนโดระดับสูงในย่านธุรกิจ พอสรุปได้ว่าคอนโดที่อยู่ติดหรือใกล้กับถนนหลักจะมีราคาแพงตกตารางวาละ 45,000 – 60,000 บาทขึ้นไป ส่วนคอนโดระดับสูงที่อยู่ในซอยเข้าไปจะตกตารางวาละ 40,000 บาทขึ้นไป

2.7 การหาราคาขายพื้นที่โครงการ

พื้นที่โครงการทั้งหมด	72,214.19	ตร.ม.
ค่าก่อสร้างตาราเมตรละ[1]	12,000	บาท
1. รวมค่าก่อสร้าง	866,570,328	บาท
2. ราคาที่ดิน	933,000,000	บาท
3. รายละเอียดค่าใช้จ่ายโครงการ[2]		
A = ค่าก่อสร้างอาคาร	866,570,328	บาท
B = ค่าอุปกรณ์ประกอบอาคาร (7% of A)	60,659,922.96	บาท
C = ค่าพัฒนาที่ดิน (15% of A)	129,985,549.20	บาท
D = รวมค่าก่อสร้าง(A+B+C)	1,057,215,800.16	บาท
E = ค่าอุปกรณ์ที่เคลื่อนย้ายได้ (8% of A)	69,325,626.24	บาท
F = ค่าบริการวิชาชีพ (6% of D)	63,432,948.01	บาท
G = ค่าเผื่ออัตราเสี่ยงหรือสภาวะการเปลี่ยนแปลง (10% of D)	105,721,580	บาท
H = ค่าใช้จ่ายด้านธุรการและบริหาร (1% of D)	10,572,158	บาท
J = รวมงบประมาณ (D+E+F+G+H)	1,306,268,112	บาท
รวมงบประมาณทั้งหมด 2 + 3 =	2,239,268,112	บาท
คิดดัชนีกำไร[3] ที่ 1.2 จะได้รายได้ทั้งหมด	2,687,121,735	บาท
จำนวนพื้นที่ห้องพักทั้งหมด	45,496	ตร.ม.
ฉะนั้นจะได้ ราคา/ตร.ม.	59,062.81	บาท

ซึ่งราคาที่ได้อยู่ในเกณฑ์ช่วงราคา 45,000 – 60,000 บาท เพราะฉะนั้นโครงการนี้สามารถขายได้และสามารถทำดัชนีกำไรได้ 1.2 หรือประมาณ 2,687,121,735 บาท เหมาะสมต่อการลงทุน

---

[1] หจก. เจ แอนด์ เจ คอนสตั๊กชั่น คุณ ทวัชชัย สถิรบุตร

[2] หนังสือเอกสารประกอบคำสอนวิชา 02014 METHOD OF RESEARCH & PROGRAM ANALYSIS วิธีการวิจัยและการวิเคราะห์โครงการ

[3] หนังสือ การจัดทำราละเอียดโครงการ เพื่อการออกแบบงานสถาปัตยกรรม ของ ศ.ดร.วิมลสิทธิ์ หรยางกูร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 3

การกำหนดขนาดและรายละเอียดของโครงการ

3.1 การศึกษาชนิดและพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย

ก่อนที่จะทำการออกแบบภายในหน่วยพักอาศัย ซึ่งประกอบด้วยหน่วยสมาชิกในครอบครัวหลายๆคนนั้น จึงจำเป็นอย่างยิ่งที่จะศึกษาถึงลักษณะของกิจกรรมภายในครอบครัวหนึ่งๆที่อยู่อาศัยภายในบ้านว่าเป็นอย่างไร เพื่อจะใช้ประกอบในการออกแบบต่อไปนี้ ซึ่งในการศึกษาพฤติกรรมในส่วนพักอาศัยนั้น สามารถแบ่งเป็นหัวข้อได้ดังนี้

1. ประเภทของผู้อยู่อาศัย จากการศึกษาพบว่าผู้ที่จะมาอยู่อาศัยในส่วนห้องชุดของโครงการนั้นโดยส่วนใหญ่จะเป็นนักธุรกิจ พ่อค้า ซึ่งมีทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ ที่มีสถานที่ทำงานอยู่ในย่านธุรกิจและบริเวณใกล้เคียงที่ยังขาดแคลนที่อยู่อาศัย ซึ่งได้มาตรฐานตามความต้องการ ส่วนผู้ที่มีที่อยู่อาศัยตามชานเมืองก็จะเป็นการสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยให้อยู่ใกล้เคียงกับสถานที่ทำงาน
2. ระดับรายได้ของครอบครัว จากการคาดการณ์ด้านการตลาด กลุ่มเป้าหมายในส่วนที่พักอาศัยอาคารชุดจะเป็นผู้ที่มีรายได้อยู่ในระดับปานกลางค่อนข้างสูงถึงระดับสูง คืออยู่ในระดับอย่างต่ำ 30,000 บาท/เดือนขึ้นไป
3. ขนาดของครอบครัว จะเป็นลักษณะครอบครัวเดี่ยว ซึ่งมีสมาชิกในครอบครัวประมาณ 4 – 5 คน คือ พ่อ แม่ ลูก 1 – 2 คน (เนื่องจากผู้ที่มีรายได้สูงมักจะนิยมการมีบุตรเพียง 1 – 2 คนเท่านั้น) และคนรับใช้อีก 1 คน
4. พฤติกรรมของผู้ที่อยู่อาศัย โดยมากแล้วผู้ที่อยู่อาศัยจะมีแบบแผนการดำรงชีวิตไปตามแบบอารยธรรมตะวันตก คือหัวหน้าครอบครัวและภรรยา ต่างก็ได้รับภาระหน้าที่การงานทำให้กิจกรรมร่วมในครอบครัวมีการพบปะพูดคุยกันระหว่างษมาชิกในครอบครัวมีน้อย สำหรับกิจกรรมต่อสังคมนั้นมีเท่าที่จำเป็น เนื่องจากการดำรงชีวิตในภาวะสังคมดังกล่าว ทำให้ไม่ค่อยมีเวลาต่อกิจกรรมประเภทนี้เท่าไรนัก ซึ่งการที่เข้ามาอยู่ในใจกลางเมืองจะช่วยให้ลดเวลาในการเดินทาง จึงทำให้มีเวลาว่างรวมทั้งการพักผ่อนและการสันทนาการกับสมาชิกในครอบครัวมากขึ้น นอกจากนี้การอยู่รวมกันหลายๆครอบครัว จะทำให้เปิดโอกาสให้ษมาชิกในโครงการได้ทำกิจกรรมร่วมกันด้วย ซึ่งกิจกรรมภายในครอบครัวนั้นสามารถแยกเป็น 3 ประเภท คือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1) กิจกรรมเฉพาะตัว ครอบครัวที่ประกอบด้วย พ่อ แม่ ลูกหรือษมาชิกครอบครัวอื่นนั้น ย่อมมีกิจกรรมแตกต่างกันออกไปตามธรรมชาติ หน้าที่ อายุ ซึ่งเรียกว่าเป็นกิจกรรมเฉพาะตัว เช่น การหลับนอน การทำงาน หรือกิจกรรมอื่นที่จำเป็นซึ่งเป็นเรื่องเฉพาะตัว เช่น การอาบน้ำแต่งตัว ดังนั้นการจัดเนื้อที่ใช้สอยของกิจกรรมประเภทนี้จำเป็นต้องมีความมิดชิดและแยกกันอย่างมีสัดส่วนกับเนื้อที่ใช้สอยอื่นๆ เนื้อที่ใช้สอยเหล่านี้ได้แก่ ห้องนอน ห้องทำงาน ห้องน้ำ-ห้องส้วม เป็นต้น
2) กิจกรรมในครอบครัว ภายในครอบครัวนอกจากจะมีกิจกรรมเฉพาะส่วนตัวแล้ว สมาชิกในครอบครัวย่อมจะมีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกันและมีกิจกรรมร่วมกัน เช่น การรับประทานอาหาร การพักผ่อน ทำงานอดิเรก ดังนั้นลักษณะเนื้อที่ใช้สอยจึงควรอยู่ในที่ที่สะดวกสบาย สามารถติดต่อเชื่อมโยงกับส่วนอื่นๆได้มากที่สุด ซึ่งได้แก่ ห้องอาหาร ห้องพักผ่อนเป็นต้น
3) กิจกรรมร่วมกับสังคม เป็นภาระหน้าที่ซึ่งสมาชิกภายในครอบครัวจะต้องรับใช้หรือดำเนินงานร่วมกันอยู่ในสังคม เช่น การทำงาน พบปะสังสรรค์ ทำบุญ – งานกุศล หรือทำกิจกรรมต่างๆที่ก่อให้เกิดประโยชน์ร่วมกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางแสดงกิจกรรมประจำวันของผู้อยู่อาศัย

เวลา	หัวหน้าครอบครัว	เวลา	แม่บ้าน	เวลา	บุตร - หลาน
06.00 06.30	ตื่นนอน อาบน้ำ ทำกิจกรรมส่วนตัว	05.30 06.30	ตื่นนอน ล้างหน้า ทำอาหาร		
06.30 07.00	แต่งตัว	06.30 07.00	อาบน้ำ แต่งตัว	06.30 07.00	ตื่นนอน ทำกิจกรรม ส่วนตัว
07.00 07.30	รับประทานอาหารเช้า	07.00 07.30	รับประทานอาหารเช้า	07.00 07.30	รับประทานอาหารเช้า
07.30 08.30	พักผ่อน อ่านหนังสือ ไปทำงาน	07.30 08.30	ดูแลเด็ก ไปทำงาน (ทำงานบ้าน)	07.30 8.30	ไปโรงเรียน
08.30 12.00	ทำงาน	08.30 12.00	ทำงาน (ทำงานบ้าน)	08.30 12.00	เรียนหนังสือ
12.00 13.00	รับประทานอาหาร กลางวัน	12.00 13.00	รับประทานอาหาร กลางวัน	12.00 13.00	รับประทานอาหาร กลางวัน
13.00 16.00	ทำงาน	13.00 16.30	ทำงาน (ทำงานบ้าน)	13.00 15.30	เรียนหนังสือ
16.30 17.00	เดินทางกลับบ้าน	16.30 17.00	เดินทางไปจ่ายตลาด	15.30 16.30	เดินทางกลับบ้าน
17.00 18.00	อาบน้ำ ดูแลเด็ก พักผ่อน	17.00 18.00	ทำอาหาร	16.30 18.00	พักผ่อน เล่นกีฬา
18.00 19.00	รับประทานอาหารเย็น	18.00 19.00	รับประทานอาหารเย็น	18.00 19.00	รับประทานอาหาร เย็น
19.00 22.00	พักผ่อน	19.00 22.00	พักผ่อนดูแลเด็ก	19.00 22.00	ทำการบ้าน ดูหนังสือ เตรียมการเรียนต่อไป
22.00 06.00	หลับนอน	22.00 05.30	หลับนอน	22.00 06.30	หลับนอน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.2 การวิเคราะห์วัฏจักรครอบครัว

จากภาพวัฏจักรครอบครัวขนาด 5 คน (Life Cycle or Five Persons Family)

ระยะที่ 1 คู่แต่งงานหนุ่มสาวอยู่ด้วยกัน วามต้องการพื้นฐานเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยก็คือ เนื้อที่ใช้สอย 5 แห่ง อันได้แก่เนื้อที่สำหรับนอน พักผ่อน ทำงาน รับประทานอาหาร และห้องน้ำ-ห้องส้วม ซึ่งทั้ง 5อย่างนี้อาจจะบรรลุอยู่ภายในห้องเพียงห้องเดียวก็ได้ หรืออาจแยกเป็นบริเวณต่างๆโดยมีที่ว่างเปิดโล่ง (Flow of Space) ต่อเนื่องกัน ซึ่งเนื้อที่ทำอาหารและรับประทานอาหารอาจใช้เนื้อที่เดียวกันก็ได้

ระยะที่ 2 ความต้องการเนื้อที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น ขณะเดียวกันก็มีลูกหัวปีทำให้ต้องการที่เก็บของเพิ่มขึ้นและสำหรับห้องนอนของลูกหัวปีเมื่อโตพอสมควร โดยในระยะนี้เนื้อที่สำหรับนอนของลูกอาจใช้ร่วมกับพ่อแม่ ซึ่งขยายตัวแล้วก็ได้และในระยะนี้เนื้อที่ใช้สอยอื่นๆก็ขยายเพิ่มขึ้นอาจแยกเป็นบริเวณทำอาหารและรับประทานอาหารออกเป็นสัดส่วนได้แล้ว หรือถ้าไม่มีความจำเป็นพอก็อาจใช้บริเวณเดียวกัน ระยะที่ 1 ก็ได้แต่ต้องขยายเนื้อที่ใช้สอยให้เพียงพอ

ระยะที่ 3 ลูกคนที่ 2 เกิด ความต้องการเนื้อที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นจากเนื้อที่ใช้สอยพื้นฐานทั้ง 5 เช่น ห้องนอน สำหรับลูกคนโต ซึ่งจำเป็นต้องแยกออกไป เพื่อความเป็นส่วนตัวของพ่อและแม่ ขณะเดียวกันลูกคนที่ 2 ก็จะเข้ามาอยู่ร่วมกับพ่อแม่ เพราะจำนวนคนและความต้องการใช้สอยยังมีน้อยอยู่ซึ่งสรุปได้ว่า ในระยะที่ 3 คือประมาณ 7-8 ปีหลังจากแต่งงานบ้านจะมีความต้องการห้องนอน 2 ห้อง และห้องน้ำ 1 ห้อง ส่วนความต้องการอื่นๆยังเหมือนเดิม

ระยะที่ 4 ประมาณ 10 หลังแต่งงาน ลูกคนที่ 3 เกิด ความต้องการเนื้อที่ใช้สอยเป็นสัดส่วนอำนวยความสะดวกด้านความเป็นอยู่เพิ่มขึ้นอีก เช่น ห้องนอนของลูกคนโตก็ขยาย (อาจเตรียมเนื้อที่ไว้ก่อน) เพื่อให้ลูกคนที่ 2 ที่โตขึ้นเข้าไปอยู่อีกคนกลายเป็นห้องนอน 2 เตียง เป็นต้น ส่วนห้องน้ำ-ห้องส้วม ในระยะที่ 4 มีลูกครบ 3 คนแล้วก็ตามแต่ลูกๆยังเล็กอยู่ จึงอาจใช้ห้องน้ำเดียวร่วมกันทั้งครอบครัวก็ได้ ซึ่งค่อนข้างจะไม่สะดวกมากแล้วแต่ถ้าเป็นครอบครัวมีฐานะ ก็อาจจัดให้มีห้องน้ำ-ห้องส้วมเพิ่มอีกห้อง สรุปได้ว่า ในระยะที่ 4นี้บ้านยังมี 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ (หรือ 2 ห้องน้ำ) พร้อมกับส่วนอำนวยความสะดวกอื่นๆ

ระยะที่ 5 ในระยะของช่วงนี้ประมาณ 15 – 20 ปีหลังแต่งาน ลูกคนโตเริ่มเป็นหนุ่มเป็นสาวแล้ว ส่วนคนสุดท้องยังเด็กอยู่ความต้องการในด้านเนื้อที่ใช้สอยช่วงต้นระยะนี้จำเป็นต้องเพิ่มห้องนอนสำหรับลูกคนสุดท้อง ซึ่งโตมากแล้วรวมทั้งห้องน้ำสำหรับลูกๆทั้ง 3 อีก 1 ห้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ระยะที่ 6 ช่วงสุดท้ายประมาณ 20 -25 ปี หลังแต่งงาน ลูกคนโตเป็นหนุ่มเป็นสาว โดยเฉพาะคนโตพร้อมที่จะแยกไปมีครอบครัวใหม่ได้แล้ว ซึ่งในช่วงนี้เป็นช่วงเวลาที่มีความต้องการในด้านเนื้อที่ใช้สอยมากที่สุดและคงที่แล้ว อันประกอบด้วยห้องนอน 3 ห้องนอน ห้องน้ำ 3 ห้อง นอกจากส่วนพักผ่อนของครอบครัวและสันพักผ่อนหย่อยใจเท่านั้นที่ต้องการเพิ่มขึ้น

ระยะที่ 7 ประมาณ 30 ปีหลังแต่งาน ในระยะนี้ลูกคนหัวปีซึ่งโตเป็นหนุ่มเป็นสาวจะแยกไปตั้งหลักฐานครอบครัวสำหรบตนเองทำให้ความต้องการด้านเนื้อที่ใช้สอยในบ้านลดลงและครอบครัวก็จะกลายเป็นครอบครัวที่มีสมาชิก 4 คน

ระยะที่ 8 ประมาณ35 ปีหลัวแต่งงาน ลูกคนที่ 2 ก็แต่งงานจึงไปใช้ชีวิตครอบครัวร่วมกับคู่ชีวิต ความต้องการทางเนื้อที่ใช้สอยก็ลดลงอีก

ระยะที่ 9 ประมาณ 40 ปีหลังแต่งงาน เมื่อลูกคนสุดท้ายแยกย้ายออกไปตั้งครอบครัวใหม่ ครอบครัวเปลี่ยนไปเช่นเดียวกับระยะที่ 1 ทั้งจำนวนนษมาชิก และความต้องการเนื้อที่ใช้สอยขั้นพื้นฐาน ส่วนที่ต้องการมีขนาดเท่าเดิม คือ ส่วนที่เก็บของ (Storage) เพราะสิ่งของเครื่องใช้ที่ได้สะสมไว้ย่อมสูญหายหรือลดจำนวนลงไปไม่มากนัก

ระยะที่ 10 ในช่วงนี้สมาชิกในครอบครัวอาจเหลือเพียงคนเดียวทำให้ความต้องการในด้านเนื้อที่ใช้สอยลดลงจากเดิมไปอีก

การวิเคราะห์วัฏจักรครอบครัวขนาด 5 คนข้างต้นนี้เป็นการวิเคราะห์ให้เห็นถึงความสัมพันธ์ระหว่างเหตุการณ์ภายในครอบครัวในระยะเวลาที่ครอบครัวพัฒนากับความต้องการขั้นพื้นฐานในเนื้อที่ใช้สอย โดยใช้ครอบครัวที่มีลักษณะครอบครัวย่อย ซึ่งเป็นลักษณะครอบครัวโดยทั่วไปของผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้สูงที่อยู่อาศัยอยู่ในกรุงเทพฯเป็นหลักการในการวิเคราะห์ จุดประสงค์เพื่อนำผลไปเป็นแนวทางในการออกแบบ ให้สนองประโยชน์ใช้สอยและสามารถรับการเปลี่ยนแปลงของวัฏจักรของครอบครัวได้

จากการวิเคราะห์จะเห็นได้ว่าการพัฒนาการอยู่ร่วมกันของคนภายในครอบครัวหรือวัฏจักรนี้จะเป็นตัวกำหนดการเปลี่ยนแปลงการใช้สอยที่ว่างเชิงสถาปัตยกรรม ซึ่งเป็นไปตามลักษณะ ความเจริญและความเสื่อม (Dynamic of Growth and Change) กล่าวคือในช่วงระยะเวลาหนึ่ง ครอบครัวจะมีความต้องการด้านที่ว่างและสถาปัตยกรรมเพิ่มขึ้นและอีกช่วงระยะเวลาหนึ่งที่ว่างและสถาปัตยกรรม ก็ไม่อยู่ในความต้องการอีกต่อไปจึงเกิดปัญหาขึ้นมาว่า ทำอย่างไรจึงสามารถวางแปลนให้อาคารที่ออกมาสามารถสนองประโยชน์ใช้สอยและรับการเปลี่ยนแปลงของวัฏจักรครอบครัวได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.3 การวิเคราะห์ระบบการเข้าพักอาคารชุด

ลักษณะการอยู่อาศัยและการมีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดพักอาศัยนั้นแตกต่างไปจากที่อยู่อาศัยทั่วไป ซึ่งมีสิทธิ์ในบ้านและที่ดินเป็นสัดส่วน แต่ระบบการพักอาศัยในอาคารชุดนั้นผู้อยู่อาศัยจะมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ตนเองเป็นเจ้าของอยู่แล้วยังมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนร่วมกับผู้อยู่อาศัยอื่นๆในส่วนกลางเช่น ทางเดิน ลิฟท์ หรือสระว่ายน้ำที่อยู่ในอาคารชุดพักอาศัยนั้นด้วย กรรมสิทธิ์เหล่านี้มีหลักฐานการถือครอง คือ นิติกรรมอาคารชุด ซึ่งเปรียบเสมือนโฉนดที่ดินและก็ใช้ประโยชน์ได้เช่นเดียวกับโฉนดที่ดินทุกประการ โดยมีหลักเกณฑ์ดังนี้

1. ผู้อยู่อาศัยมีสิทธิ์เป็นเจ้าของห้องชุดได้หลายหน่วย
2. ผู้อยู่อาศัยมีสิทธิ์ออกเสียงได้ตามสัดส่วนของจำนวนและขนาดของหน่วยพักอาศัย
3. การเสียภาษีแยกตามขนาดของกรรมสิทธิ์
4. ค่าเคหะบาลและค่าบำรุงรักษาทั้งอาคารและเครื่องอำนวยความสะดวกต่างๆนั้น ต่างช่วยกันออกตามสัดส่วนและขนาดของหน่วยพักอาศัยของการพักอาศัย

ระบบการอยู่อาศัยในอาคารชุดนั้น จะมีการตั้งกรรมการขึ้น โดยผู้อยู่อาศัยออกเสียงเลือกตั้งขึ้นมา โดยใช้หลักเกณฑ์ให้ผู้ที่อยู่อาศัยในแต่ละกลุ่มของอาคารชุด มีผู้แทนได้ 1 คน หรือกลุ่มผู้อาศัยที่มีขนาดหน่วยที่พักอาศัยขนาดเดียวกัน เลือกผู้แทนกลุ่มที่เลือกเข้ามาร่วมกันเป็นคณะกรรมการ มีหน้าที่วางแผนและกำหนดนโยบายในการอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุขและรักษาผลประโยชน์ซึ่งกันและกันอาจส่งเสริมความสัมพันธ์ผู้อยู่อาศัยเพื่อความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นโดยมีฝ่ายดำเนินการ ซึ่งผู้จัดการที่ว่าจ้างมาเป็นหัวหน้าควบคุมการดำเนินการให้สอดคล้องกับนโยบาย ผู้อยู่ใต้บังคับบัญชาก็มีเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์หรือธุรการ เจ้าหน้าที่การเงิน เจ้าหน้าที่สวัสดิการและแผนกอื่นๆอีกตามความเหมาะสม

การดำเนินงานในขั้นดำเนินการนี้ มีลักษณะคล้ายกับสำนักงานดูแลชุมชนของการเคหะแห่งชาติ สิ่งที่ควรพิจารณาก็คือเกี่ยวกับการให้ผู้ที่อยู่อาศัยดำเนินนโยบายในการอยู่อาศัยและรักษาผลประโยชน์ร่วมกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.4 การกำหนดหน่วยที่พักอาศัย

1. หลักการพิจารณาจำนวนหน่วยที่พักอาศัย

ในการพิจารณาการกำหนดจำนวนหน่วยที่พักอาศัย ได้พิจารณาโดยศึกษาจากหลักเกณฑ์ต่างๆดังนี้ คือ

1. ศึกษาถึงสถิติมาตรฐานของโครงการอาคารชุดระดับสูง (การเคหะแห่งชาติ)
2. ศึกษาในด้านการลงทุน
3. ศึกษาจากการเปรียบเทียบโครงการต่างๆ

จากหลักเกณฑ์ต่างๆสามารถสรุปผลได้ดังนี้คือ

จากการศึกษามาตรฐานอาคารชุด สรุปได้ว่ามาตรฐานการวางผังของโครงการอาคารชุดในระดับสูง โดยเฉลี่ยจะมีความหนาแน่นตั้งแต่ 11 – 54 หน่วยต่อไร่ โดย FAR เท่ากับ 10 : 1 และพื้นที่ส่วนเปิดโล่ง 30 % ของพื้นที่โครงการ

การพิจารณาในด้านการลงทุน การเปรียบเทียบโครงการขนาดต่างๆในตลาด ปรากฏว่าโครงการขนาด 580 หน่วยเป็นโครงการที่เหมาะสมและให้ผลคุ้มค่าที่สุด โดยพิจารณาถึงผลตอบแทนที่จะได้รับและอัตราความสามารถในการจำหน่ายในตลาด คือสามารถจำหน่ายในตลาดให้หมดในระยะเวลาประมาณ 1 – 2 ปี

2. การกำหนดสัดส่วนของแบบที่พักอาศัย

จากข้อมูลทางด้านการตลาดทำให้เราทราบว่า เมื่อพิจารณาโครงการ อาคารชุดพักอาศัย ที่ผ่านมา นิยมทำแบบ 3 ห้องนอนมากที่สุดและขายดีที่สุด และรองลงมาเป็น แบบ 2 ห้องนอน และ 4 ห้องนอน

ซึ่งจากการศึกษา สามารถกำหนดสัดส่วนของแบบที่พักอาศัยสำหรับโครงการได้ดังนี้

จำนวนห้องนอน	อัตราส่วนของจำนวนห้อง	จำนวนห้อง	อัตราส่วนของพื้นที่/หน่วย
แบบ 2 ห้องนอน	31.6 %	120	120
แบบ 3 ห้องนอน	64.4 %	160	160
แบบ 4 ห้องนอน	4.0 %	8	240
รวม	100 %	288	45,120

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เหตุที่เลือกอัตราส่วนดังกล่าว เพราะพิจาณาถึง

1. ความได้เปรียบของแบบ 3 ห้องนอน
- เป็นแบบที่เหมาะสมกับขนาดของครอบครัวทั่วๆไป ผู้ซื้อนิยมและขายง่าน
- ผู้ซื้อส่วนใหญ่มักมีฐานะดี มักชอบอยู่รวมกับคนที่มีฐานะและระดับเดียวกับตน
2. ไม่ควรทำแบบ 3 ห้องนอนทั้งหมด ควรมีแบบ 2 ห้องนอนบ้างสำหรับครอบครัวที่มีขนาดไม่ใหญ่นักและสำหรับหนุ่มสาวที่เพิ่งแต่งงานด้วย
3. มีแบบ 4 ห้องนอนน้อยมากเพราะยากต่อการขาย

<u>3. สรุปการกำหนดจำนวนหน่วย และสัดส่วนของแบบที่พักอาศัย</u>

จากที่ได้ทำการศึกษาและพิจาณาข้างต้น โครงการอาคารชุดพักอาศัยในย่านธุรกิจและพาณิชยกรรมกรุงเทพนี้ มีขนาด 288 หน่วย ซึ่งเป็นขนาดที่มีความเหมาะสมทั้งในด้านการใช้ที่ดินตามผังนครหลวง การใช้ที่ดินตามมาตรการการเคหะแห่งชาติ ตามาตรฐานอาคารชุดและมีความเหมาะสมในด้านการลงทุนอีกด้วย

จึงสามารถสรุปการกำหนดจำนวนหน่วยและสัดส่วนของแบบที่พักอาศัยในโครงการได้ดังนี้

- โครงการจะมีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 288 ห้อง
- จะมีผู้อยู่อาศัยในโครงการประมาณ 1,200 คน โดยมีขนาดครัวเรือนเฉลี่ย 4 คน/ครอบครัว

แบบ 2 ห้องนอน	(120 ตร.ม.)	จำนวน	120	ยูนิต
แบบ 3 ห้องนอน	(160 ตร.ม.)	จำนวน	160	ยูนิต
แบบ เพนท์เฮ้าส์	(240 ตร.ม.)	จำนวน	8	ยูนิต

3.5 การกำหนดองค์ประกอบในส่วนที่พักอาศัย

<u>1. ความต้องการพื้นฐานในการใช้พื้นที่</u>

มนุษย์มีความต้องการพื้นฐานในการใช้พื้นที่ซับซ้อน แตกต่างกันไปตามความเคยชิน ค่านิยม ประเพณี วัฒนธรรม ในกลุ่มชนชั้นนี้นั้นอาคารชุดเป็นที่รวมเอาหน่วยพักอาศัยหลายประเภทเข้าด้วยกันเพื่อให้เหมาะสมกับความต้องการบ้านพักอาศัยที่มีมาก ความไม่สามารถจ่ายของผู้ที่ต้องการหน่วยพักอาศัย งบประมาณลงทุนและนโยบายที่พักอาศัยอาคารชุดจึงเกิดขึ้นทั้งชนิดอาคารต่ำและอาคารสูง ซึ่งก็ยังไม่สามารถสนองตอบความต้องการพื้นฐานได้ครบถ้วน ดังนั้น เพื่อสนองตอบความต้องการให้ครบ ในการออกแบบควรคำนึงถึงดังต่อไปนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1) ความต้องการทางด้านกายภาพ (Physiological Need)

- หน่วยพักอาศัยต้องเหมาะสมต่อองค์ประกอบและขนาดของมนุษย์
- กิจกรรมประจำวันกับหน่วยพักอาศัยสอดคล้องกัน เช่นกิจกรรมนั้นๆต้องการองค์ประกอบหรืออุปกรณ์ต่างๆอย่างไร ในช่วงเวลาใด ต้องการ Space แบบใด เป็นต้น
- จำนวนสมาชิกที่ประกอบกิจกรรม

ความต้องการเหล่านี้ เป็นตัวกำหนดขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคาร ลักษณะของอาคาร ซึ่งรายละเอียดเกี่ยวกับขนาดพื้นที่ดูได้จากมาตรฐานโครงการ

2) ความต้องการทางด้านจิตวิทยา (Phychological Need)

จะพบว่านอกจากระบบทางกายภาพแล้ว ระบบจิตใจเป็นส่วนสำคัญอีกส่วนหนึ่งที่กำหนดความต้องการที่จับต้องได้ยาก แต่เป็นความต้องการที่ใช้วัดผลสภาพแวดล้อมกายภาพว่าเหมาะสมอย่างไร

- ระดับตัวบุคคลต่อกายภาพ คือ หน่วยพักอาศัยต้องตอบสนองความต้องการด้านความปลดภัย (Safety Need) ทั้งทางกายและจิตใจความต้องการเป็นมิดชิดเป็นสัดส่วน ส่วนตัว (Privacy Need) ตลอดจนความต้องการความมีระเบียบงดงาม (Aesthetic Need) เป็นต้น
- ระดับกลุ่มบุคคลต่อกายภาพ คือ หน่วยพักอาศัยต้องตอบสนองความต้องการด้านความปลอดภัยทางกายภาพ ความโอ่โถง ความงดงาม สามารถแสดงออกได้ เพื่อที่จดจำและประทับใจ เป็นต้น

ความต้องการเหล่านี้สามารถใช้กำหนดคุณสมบัติของหน่วยพักอาศัย รวมทั้งการจัดเตรียมอุปกรณ์ทางพฤติกรรมไว้ให้เพียงพอ เช่น ห้องอเนกประสงค์ ก็ควรจัดเตรียมบริเวณให้พอเหมาะเพื่อผู้ใช้อาจสามารถนำตู้มากั้นเป็นผนังห้องเพื่อตอบสนองความต้องการมิดชิดและเป็นสัดส่วนหรือการเตรียมอุปกรณ์อำนวยความสะดวก เช่น ปลั๊ก สวิทช์ ให้อยู่ในตำแหน่งที่จะต้องตอบสนองกิจกรรมได้อย่างเหมาะสมหรือการเปิดช่องว่างเพื่อให้เกิดการตัดต่อทางท่าทาง โดยไม่ต้องใช้เสียงในการติดต่อ เพราะสภาพแวดล้อมต้องการความสวย หรือจัดกายภาพให้เอื้ออำนวยต่อการเกิดการติดต่อวาจา เพื่อก่อให้เกิดความใกล้ชิด เป็นต้น

3) ความต้องการทางสังคม (Social Need)

เนื่องจากอาคารชุดพักอาศัยเป็นอาคารที่รวมหน่วยพักอาศัยหลายหน่วยเข้าด้วยกัน จึงมีความจำเป็นที่จะต้องเสริมสร้างและตอบสนองความต้องการทางด้านสังคมในระดับการติดต่อขั้นพื้นฐาน (Primary Group Contact)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ระดับบุคคลต่อบุคคล หรือกลุ่ม คือหน่วยพักอาศัยทั้งภายในและภายนอกความเอื้ออำนวยให้มีพื้นที่พอเหมาะที่จะก่อให้เกิดการติดต่อกันได้ทั้งในระดับชั้นพักอาศัยเดียวกัน จนถึงต่างชั้น
- ระดับกลุ่มต่อกลุ่ม คือ หน่วยพักอาศัยภายนอก ความเอื้ออำนวยให้มีพื้นที่พอเหมาะต่อกิจกรรมของกลุ่มๆนั้น

ความต้องการเหล่านี้สามารถเสริมสร้างให้การออกแบบอาคารชุดประสบผลสำเร็จได้ เช่นการกำหนดตำแหน่งของบริเวณพักผ่อน หรือสันทนาการให้อยู่ในตำแหน่งที่ใกล้ส่วนสาธารณะ (Public Space) หรือที่มีผู้คนผ่านไปมามาก เช่นโถงบันได หรือลิฟท์ หรือการกำหนดตำแหน่งบริเวณบริการ เช่น ครัว, ซักล้าง ให้อยู่ในตำแหน่งไกลส่วนสาธารณะหรือการเพิ่มมาตรฐานพื้นที่ของทางเดินหน้าหน่วยพักอาศัยหรือเฉลียงให้กว้างขึ้นให้เพียงพอต่อการเกิดกิจกรรมต่างๆได้เป็นต้น

สรุปได้ว่า ความต้องการพื้นฐานในการใช้พื้นที่ มีพื้นฐานด้วยกัน 3 ระดับ คือ

1) ความต้องการทางด้านกายภาพ
2) ความต้องการทางด้านจิตวิทยา
3) ความต้องการทางด้านสังคม

ซึ่งทั้ง 3 ระดับนี้ มีความสอดคล้องและต่อเนื่องกันอยู่ตลอดเวลา ดังนั้นการออกแบบอาคารชุดให้เหมาะสมกับความต้องการพื้นฐานของผู้ใช้ จึงเป็นข้อกำหนดขั้นต้นในการออกแบบด้วย

<u>2. องค์ประกอบของโครงการที่อยู่อาศัย</u>

องค์ประกอบของโครงการที่อยู่อาศัย ได้แก่ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ส่วนสันทนาการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆซึ่งจัดไว้ในโครงการ สำหรับในโครงการจะเน้นความสำคัญของส่วนนี้มาก เพราะต้องการให้ผู้อยู่อาศัยได้รับความสะดวกสบายในทุกด้านอย่างไรก็ตาม องค์ประกอบของโครงการอาคารชุดพักอาศัยในแต่ละโครงการก็ไม่เหมือนกันขึ้นอยู่กับขนาดที่ดิน เงินลงทุน ตลอดจนความสามารถในการออกแบบเป็นตัวกำหนด ดังนั้นองค์ประกอบของโครงการจะมีส่วนทำให้ราคาขายสูงขึ้นหรือต่ำลงก็ได้ จากการศึกษาพบว่า อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงๆ จะมีองค์ประกอบสมบูรณ์แบบที่สุด ได้แก่

- สนามกีฬาในร่มและกลางแจ้ง เช่น สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส สนมแบดมินตัน สนามสควอทช์ ห้องกีฬาในร่ม ห้องบิลเลียด
- ที่พักผ่อนกลางแจ้ง เช่น สวนหย่อม สนามหญ้า สนามเด็กเล่น สวนนั่งเล่น
- ร้านค้าย่อย ซึ่งเปิดบริการเพื่อผู้อยู่อาศัย เช่น คลินิก สถานเสริมสวย ร้านขายยา ร้านขายของชำ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ห้องสังสรรค์รวม เช่นห้องรับแขก ห้องประชุม
- สถานรับเลี้ยงเด็กอ่อน
- สถานพยาบาล
- ระบบรักษาความปลอดภัย เช่น ยามรักษาการณ์ ระบบสัญญาณเตือนภัย ระบบโทรทัศน์วงจรปิด
- ระบบเสาอากาศรวม สำหรับเครื่องรับโทรทัศน์และวิทยุ
- ระบบเสียงตามสาย ระบบวีดีโอ

3.6 การกำหนดองค์ประกอบของโครงการ

ขนาดของโครงการ

เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสำหรับกลุ่มผู้ที่มีรายได้สูง บนเนื้อที่ 9.76 ไร่ ประกอบด้วยหน่วยพักอาศัยแบบ 2 ห้องนอน 120 หน่วย แบบ 3 ห้องนอน 160 หน่วย และแบบเพนท์เฮ้าส์ 8 หน่วย เฉลี่ยผู้พักอาศัย 4 คน/หน่วย ทั้งโครงการจะมีผู้พักอาศัย 1,200 คน ความหนาแน่นเฉลี่ย 120 คน/ไร่ จัดเป็นชุมชนระดับหมู่บ้าน คือหน่วยพักอาศัยไม่เกิน 400 ครอบครัว ตามมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ ได้กำหนดองค์ประกอบชุมชนและสัดส่วนการใช้ที่ดินออกเป็นส่วนๆ ดังนี้

1. ส่วนประกอบหลัก
   ที่อยู่อาศัย 60 – 70 %
2. ส่วนประกอบรอง
   ที่จอดรถ, สำนักงานบริหาร 10 – 20 %
3. ส่วนประกอบเสริมโครงการ
   สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ, พื้นที่เปิดโล่ง(ส่วนพักผ่อน) 15 – 20 %

รายละเอียดองค์ประกอบโครงการ

1. องค์ประกอบหลัก

ส่วนพักผ่อนจำนวน 300 หน่วย แบ่งเป็น

- ที่พักอาศัยแบบ 2 ห้องนอน 120 หน่วย
- ที่พักอาศัยแบบ 3 ห้องนอน 160 หน่วย
- ที่พักอาศัยแบบเพนท์เฮ้าส์ 8 หน่วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. องค์ประกอบรอง

2.1 ที่จอดรถ ประกอบด้วย

- ที่จอดรถสำหรับผู้อยู่อาศัย
- ที่จอดรถสำหรับพนักงานและร้านค้า
- ที่จอดรถสำหรับผู้ที่มาติดต่อ

2.2 สำนักงานบริหาร ประกอบด้วย

2.2.1 ส่วนบริหาร ได้แก่

- ห้องผู้จัดการ
- ส่วนทำงานเลขานุการ
- ห้องพนักงาน
- ห้องประชุมคณะกรรมการ
- ห้องน้ำ ห้องส้วม
- ห้องรับแขก พักผ่อน

2.2.2 ส่วนบริการ ได้แก่

- ที่จอดรถบริการ (Truck Dock)
- ชานรับของ (Loading Platform)
- ห้องเก็บขยะ
- ห้องเก็บอุปกรณ์ เครื่องมือทำความสะอาด
- ห้องเก็บของ
- ที่ทำการหัวหน้าแผนก
    - แผนกรักษาความปลอดภัย
    - แผนกแม่บ้าน (ดูแลรักษาความสะอาด)
    - แผนกช่างซ่อมบำรุง
    - แผนกบริการทั่วไป
- ห้องพักพนักงาน
- ห้องพักแม่บ้าน
- ห้องเก็บของพนักงาน
- ห้องควบคุมไฟฟ้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ห้องสูบน้ำ

3. องค์ประกอบเสริมโครงการ

3.1 ส่วนบริการทั่วไป

- โถงทางเข้า
- โถงพักรับรองแขก
- โถงลิฟท์
- แผนกประชาสัมพันธ์
- โทรศัพท์สาธารณะ
- ห้องควบคุม
- ห้องน้ำห้องส้วม

3.2 ส่วนสโมสร

- ห้องเอนกประสงค์
- ห้องเก็บของ
- ครัว
- ห้องน้ำ ห้องส้วม

3.3 ห้องบริการซักรีด

3.4 สถานออกกำลังกายในร่ม

- ห้องบริหารร่างกาย
- ห้องอบไอน้ำ – ล็อกเกอร์
- ห้องสควอทช์
- ห้องเล่นเทเบิ้ลเทนนิส

3.5 ส่วนพาณิชยกรรม

- ร้านอาหาร
- คลินิก
- ร้านตัดผมสุภาพบุรุษ
- ร้านตัดผมสุภาพสตรี
- ร้านขายหนังสือ
- ร้านสะดวกซื้อ
- ห้องน้ำ ห้องส้วม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.6 ส่วนพักผ่อนและพื้นที่เปิดโล่ง

- สระว่ายน้ำ
- สนามเทนนิส
- สนามเด็กเล่น
- Terraceและสวนพักผ่อน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.7 การวิเคราะห์รายละเอียดองค์ประกอบ

การกำหนดพื้นที่ใช้สอยขององค์ประกอบ

การกำหนดพื้นที่ใช้สอยได้ศึกษาและเปรียบเทียบกับมาตรฐานต่างๆดังต่อไปนี้

1. Time Saver Standard for Building Type
2. Architect's Data
3. Housing by Macsai
4. Building Plan and Design Standard
5. มาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ
6. การศึกษามาตรฐานโครงการอาคารชุด การเคหะแห่งชาติ
7. การเปรียบเทียบสัดส่วน จากตัวอย่างอาคารประเภทเดียวกัน

รายละเอียดส่วนห้องชุดพักอาศัย

ส่วนที่พักอาศัยนี้เป็นองค์ประกอบหลักของโครงการ และจากการกำหนดขนาดของโครงการในส่วนที่พักอาศัยนี้จะมีหน่วยพักอาศัย 288 หน่วย มีจำนวนผู้อยู่อาศัยในโครงการประมาณ 1,200 คน (4 คน/ครอบครัว) ซึ่งในส่วนนี้จัดให้มีขนาดห้องชุด ดังนี้

ส่วนห้องชุดพักอาศัย (Dwelling Uint) จำนวน 288 หน่วย แบ่งเป็น 3 ประเภท

1. ห้องชุดพักอาศัยแบบ 2 ห้องนอน จำนวน 120 หน่วย
2. ห้องชุดพักอาศัยแบบ 3 ห้องนอน จำนวน 160 หน่วย
3. ห้องชุดพักอาศัยแบบ 4 ห้องนอน (เพนท์เฮ้าส์) จำนวน 8 หน่วย

ซึ่งรายละเอียดพื้นที่ใช้สอยของห้องชุดแบบต่างๆ ได้สรุปไว้ในตาราง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การศึกษาลักษณะการใช้สอยขององค์ประกอบส่วนที่พักอาศัย

1. ส่วนห้องชุดพักอาศัย

ประกอบด้วยส่วนต่างๆดังนี้

1) ห้องรับแขก (Living Room)

ห้องรับแขกเป็นศูนย์กลางของพื้นที่ที่เป็น Living Area ส่วนนี้จะใช้สำหรับจิกกรรมต่างๆดังนี้

- เป็นที่สำหรับรับรองแขก
- เป็นที่สำหรับพักผ่อนของครอบครัว
- เป็นที่สำหรับการบันเทอง เช่น เล่นเกมส์ ทานอาหารว่าง

ขนาดของห้องรับแขกขึ้นอยู่กับขนาดและฐานะครอบครัว ในอาคารชุดขนาด 1 – 2 ห้องนอน มักจะจัดห้องรับแขกรวมเนื้อที่อยู่ห้องรับประทานอาหารเพื่อเป็นการประหยัดและจำให้ต้องดูแล้วกว้างยิ่งขึ้น สำหรับอาคารชุดขนาด 3 ห้องนอนขึ้นไปนั้นอาจจะแยกห้องรับแขกเป็นสัดส่วนจากส่วนรับประทานอาหารเพื่อให้เกิดความเป็นส่วนตัว ความกว้างของห้องรับแขกอย่างน้อย 2.4 เมตร เพื่อความกว้างที่เหมาะสม ประมาณ 3.60 – 4.20 เมตร

ข้อควรคำนึงถึงในการจัดห้องรับแขก

1. ควรจัดห้องรับแขกไว้เป็นจุดศูนย์รวมของส่วนต่างๆควรอยู่ใกล้กับทางเข้าไม่ควรให้เป็นทางผ่าน เพราะเวลามีแขกมาเยี่ยมจะเป็นที่รำคาญแก่แขกเมื่อมีผู้คนผ่านไปมา
2. ควรจัดให้มีความสำพันธ์ติดต่อกับส่วนเฉลียง สามารถพักผ่อนและชมทิวทัศน์ภายนอกอาคารได้
3. ห้องนี้อาจจัดรวมอยู่หับห้องอาหารโดยมี Side Board กั้นไว้เพื่อเป็นการจัดห้องได้สะดวกขึ้นและให้ห้องดูแลกว้างขึ้นด้วย
4. การจัดเฟอร์นิเจอร์ต่างๆภายในห้องจะต้องคำถึงถึงความสะดวกต่อการสัญจรและการทำความสะอาดด้วย
5. ภายในห้องควรจะมีการระบายอากาศที่ดี
6. บริเวณทางเข้าควรจะมีที่เก็บรองเท้าด้วย

2) ห้องอาหาร (Dining Room)

ห้องอาหารนับว่ามีส่วนสำคัญต่อชีวิตครอบครัวมากเพราะจะเป็นที่รวมสมาชิกของครอบครัว ดังนั้นการจัดห้องรับประทานอาหารนี้ต้องให้มีความพอเหมาะกับสมาชิกในครอบครัวและควรมีที่เผื่อไว้สำหรับแขกด้วย ในขณะเดียวกันต้องคำนึงถึงความสะดวกสบายในการใช้สอยด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนประกอบที่สำคัญของห้องอาหาร แยกเป็น 2 ส่วนคือ

2.1) ส่วนรับประทานอาหาร (Dining Area) ส่วนนี้ประกอบด้วยบริเวณสำหรับตั้งโต๊ะอาหาร ซึ่งจะมีขนาดต่างๆกันขึ้นอยู่กับจำนวนสมาชิกในครอบครัวและขนาดของห้องขนาดของโต๊ะอาหาร

ผู้ใช้	ที่นั่ง 2 ด้าน	ที่นั่ง 4 ด้าน	โต๊ะกลม
2 คน	0.75 x 0.75	-	-
3 – 4 คน	0.75 x 1.20	0.75 x 0.95	-
5 – 6 คน	0.75 x 1.80	1.00 x 1.20	ศก. 1.20
7 – 8 คน	0.75 x 2.40	1.00 x 1.80	ศก. 1.60

อีกอย่างหนึ่งที่จำเป็นสำหรับส่วนนี้คือ ตู้เครื่องมือเครื่องใช้ต่างๆในการรับประทานอาหารหรืออาจใช้ Side Board สำหรับเก็บภาชนะและยังเป็นที่กั้นแบ่งห้องในกรณีห้องอาหารรวมอยู่กับห้องรับแขก แต่ถ้าห้องอาหารมีขนาดเล็กที่เก็บอาหารอาจจะรวมอยู่ในครัวหรือส่วนพักอาหาร(Pantry)

2.2) ส่วนพักอาหาร (Pantry) ส่วนนี้จะประกอบไปด้วยเคาน์เตอร์สำหรับพักอาหารที่ส่งมาจากครัวเพื่อเตรียมส่งไปยังห้องอาหาร ในส่วนนี้อาจใช้เป็นที่เก็บภาชนะต่างๆด้วยในกรณีห้องอาหารอยู่ใกล้กับครัว จึงไม่จำเป็นจะต้องพักอาหารไว้ที่ส่วนนี้จึงใช้ Pantry ไว้สำหรับเป็นที่วางอาหารเบาๆ ประเภทเครื่องดื่มต่าง

3) ห้องครัว (Kitchen)

ห้องครัวเป็นส่วนประกอบที่สำคัญอย่างหนึ่งของอาคารชุดซึ่งมีประโยชน์ใช้สอยดังนี้

- เตรียมอาหาร, ปรุงอาหาร, ทำความสะอาด
- เก็บอาหาร
- เก็บอุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้ต่างๆ
- ที่รับประทานอาหาร

ส่วนประกอบที่สำคัญๆของห้องครัวนี้สามารถแบ่งออกเป็น 3 ส่วนคือ

3.1) ส่วนที่เก็บของ (Storage and Mixing) ส่วนนี้จะมีตู้เย็นเป็นที่สำคัญในการเก็บอาหารและมีเคาน์เตอร์ไว้ใช้ในการเก็บภาชนะ ถ้วยชามและอุปกรณ์ในการประกอบอาหารต่างๆ โดยจะเป็นเคาน์เตอร์หรือตั้งพื้นหรือติดฝาผนังแล้วแต่ความเหมาะสม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.2) ส่วนเตรียมอาหารและทำความสะอาด (Preparation and Cleaning) ในส่วนนี้จะมีอ่างล้าง (Sink) เพื่อสำหรับทำความสะอาดอาหารและภาชนะและมีเคาน์เตอร์สำหรับเตรียมอาหารและปรุงอาหาร ในส่วนนี้จำเป็นต้องคำนึงถึงความสะดวกในการทำงาน ทำความสะอาด

3.3) ส่วนปรุงอาหาร (Cooking Center) ส่วนนี้ประกอบด้วยเตา, ตู้อบและอุปกรณ์ทำอาหารต่างๆจะต้องคำนึงถึงความสะดวกในการใช้เครื่องปรุงและอุปกรณ์ต่างๆมีบริเวณสำหรับเก็บถังแก๊สเพื่อไม่ให้เกะกะในการทำงาน อีกอย่างหนึ่งที่ต้องคำนึงถึงคือ ตำแหน่งปลั๊กไฟ จะต้องสะดวกในการใช้อุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้า เช่น หม้อหุงข้าวไฟฟ้า กาต้มน้ำร้อน เป็นต้น

ความสัมพันธ์กับส่วนต่างๆ

- ควรติดต่อกับส่วนรับประทานอาหารได้สะดวก
- ควรอยู่ใกล้กับห้องน้ำ ที่ซักล้าง เพื่อความสะดวกและประหยัดในการเดินท่อต่างๆ

ข้อควรคำนึงถึงในการจัดห้องครัว

- ไม่ควรให้เป็นทางผ่าน เพราะเป็นการไม่สะดวกต่อผู้ทำงาน
- ให้มีการระบายอากาศที่ดีโดยธรรมชาติหรือใช้เครื่องดูดอากาศ
- ให้มีแสงสว่างเพียงพอ
- วัสดุที่ใช้ในห้องครัวรักษาความสะอาดโดยง่าย
- Working Triangle อยู่ในระหว่าง 3.60 – 6.60 เมตร เพื่อความสะดวกในการทำงาน

4) ห้องนอน (Bed Room)

ในส่วนนี้นอกจากจะใช้เป็นที่พักผ่อนหลับนอนแล้วยังใช้เป็นที่พักผ่อนส่วนตัว ที่ทำงาน และแต่งตัว ดังนั้นห้องนี้จึงต้องการความเป็นส่วนตัวมาก ส่วนประกอบภายในห้องนอนสามารถแบ่งออกได้เป็น 4 ส่วน ดังนี้

4.1) บริเวณเตียงนอน ประกอบด้วย

เตียงคู่ ขนาด 1.35 x 1.95 เมตร

เตียงเดี่ยว ขนาด 0.90 x 1.95 เมตร

โต๊ะหัวเตียง ขนาด 0.45 x 0.45 เมตร

4.2) ส่วนทำงาน ในส่วนนี้ควรแยกเป็นสัดส่วนจากบริเวณเตียงนอนในบริเวณนี้ใช้เป็นที่สำหรับอ่านหนังสือ ทำงานที่ค้างมาจากที่ทำงาน งานส่วนตัวหรือทำการบ้านสำหรับห้องเด็ก ซึ่งประกอบด้วย

โต๊ะทำงาน ขนาด 0.55 x 0.75 เมตร

เก้าอี้ทำงาน ขนาด 0.45 x 0.45 เมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ชั้นเก็บหนังสือ ขนาด 0.30x 1.20 เมตร

4.3) บริเวณแต่งตัว ส่วนนี้โดยมากจะมีเฉพาะห้องผู้หญิงหรือห้องนอนใหญ่มักจะอยู่ในบริเวณใกล้ห้องน้ำ เมื่ออาบน้ำเสร็จจะได้แต่งตัวสะดวกขึ้นไม่ต้องเดินไกล ส่วนนี้ประกอบด้วยเครื่องเรือนต่างๆดังนี้

โต๊ะแต่งตัว ขนาด 0.55 x 1.05 เมตร
เก้าอี้นั่ง ขนาด 0.45 x 0.45 เมตร
ตู้เสื้อผ้า ขนาด 0.60 x 1.05 เมตร (ห้องนอนใหญ่อาจแยกชายหญิง)
ตู้เสื้อผ้า ขนาด 0.60 x 0.90 เมตร (ห้องนอนเด็ก)

4.4) บริเวณที่เก็บของเป็นที่สำหรับเก็บเครื่องใช้ต่างๆในห้องนอนเช่น ที่นอน หมอน มุ้ง เป็นต้น โดยทำเป็นตู้สำหรับเก็บต่างหากสำหรับห้องที่มีเนื้อที่จำกัดอาจเก็บในส่วนตู้เสื้อผ้าหรือลิ้นชักใต้เตียงก็ได้

ขนาดของห้องนอนจะถูกกำหนดขึ้นจากขนาดของเครื่องเรือน จำนวนผู้ใช้และกิจกรรมต่างๆที่มีในห้องนอนนี้ โดยทั่วไปแล้วขนาดห้องไม่ควรเล็กกว่า 9 ตารางเมตร ขนาดที่เหมาะสมคือ 3.00 x 3.60 เมตร ส่วนห้องนอนใหญ่ไม่ควรเล็กกว่า 3.60 x 4.80 เมตร ทั้งนี้สำหรับใช้ห้องนอนอย่างเดียว หากมีกิจกรรมอย่างอื่นขนาดของห้องนอนก็มีขนาดใหญ่ขึ้น

ข้อคำนึงถึงในการจัดห้องนอน

- ตำแหน่งห้องนอนไม่ควรอยู่ใกล้กับห้องรับแขก จะทำให้ขาดความเป็นส่วนตัวโดยเฉพาะเสียงจากห้องนอนเด็กจะเป็นการรบกวนต่อแขก
- ห้องนอนควรจะมีแสงสว่างเพียงพอและมีการระบายอากาศที่ดี
- ควรจะสะดวกต่อการใช้ห้องน้ำ
- การจัดห้องนอนใหญ่ควรจะต้องมีที่เผื่อไว้สำหรับเตียงของเด็กทารกด้วย

5) ห้องน้ำ – ห้องส้วม (Bath Room)

ห้องน้ำ – ห้องส้วม นับว่ามีความจำเป็นมาก ต้องมีขนาดใหญ่พอมีเครื่องสุขภัณฑ์ต่างๆดังนี้

อ่างล้างหน้า ขนาด 0.40 x 0.50 เมตร
โถส้วมชักโครก ขนาด 0.50 x 0.70 เมตร
อ่างอาบน้ำ ขนาด 1.00 x 1.50 เมตร
ที่อาบน้ำฝักบัว ขนาด 1.00 x 1.00 เมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การจัดสุขภัณฑ์แต่ละอย่างควรจะมีเนื้อที่พอสำหรับการใช้สอยโดยสะดวกมีที่สำหรับให้ประตูเปิดกว้างถึง 90 องศาขนาดของห้องน้ำจะใหญ่หรือเล็กขึ้นอยู่กับความจำเป็นในการใช้สอยของห้องน้ำ แต่โดยทั่วๆไปแล้วห้องน้ำมักมีเฉพาะอ่างล้างหน้า ที่อาบน้ำฝักบัวและโถส้วม เท่านั้น แต่บางครั้งอาจแยกห้องน้ำกับห้องส้วมออกจากกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับจำนวนสมาชิกในครอบครัวหากมีความจำเป็นมากและต้องออกไปทำธุรกิจพร้อมกันจะทำให้ไม่ต้องเสียเวลารอคอย

อุปกรณ์จำเป็นสำหรับห้องน้ำ

- ราวจับและที่ใส่สบู่ที่อ่างอาบน้ำ
- ที่ใส่กระดาษชำระใกล้กับโถส้วม
- ที่ใส่สบู่กับอ่างล้างหน้า
- ราวพาดผ้าเช็ดตัว
- กระจกเงาและตู้แขวน
- ราวม่านสำหรับกันน้ำกระเด็นในส่วนอาบน้ำฝักบัว

ข้อควรคำนึงถึงสำหรับห้องน้ำ

- ห้องน้ำควรอยู่ในตำแหน่งที่สะดวกในการติดต่อห้องต่างๆ
- ห้องน้ำควรจะอยู่ในที่มิดชิดพอสมควรประตูห้องน้ำไม่ควรหันไปทางห้องอาหาร
- ภายในห้องน้ำควรมีการระบายอากาศที่ดี
- วัสดุภายในห้องน้ำควรทำความสะอาดได้ง่าย
- ควรมีแสงสว่างเพียงพอ
- ห้องชุดที่มีห้องน้ำตั้งแต่ 2 ห้องขึ้นไป ควรจะให้ตำแหน่งห้องน้ำอยู่ติดกันเพื่อสะดวกในการเดินท่อน้ำ

6) เฉลียง (Balcony)

ส่วนนี้นับว่าเป็นส่วนประกอบที่สำคัญส่วนหนึ่งของอาคารชุดบางครั้งอาจคิดว่าจะเป็นการสิ้นเปลือง แต่โดยแท้จริงแล้วเฉลี่ยงจะให้ประโยชน์ได้คุ้มค่าซึ่งมีประโยชน์ใช้สอยดังนี้

- ใช้เป็นที่ทำงานอดิเรกของพ่อบ้าน เช่น ปลูกต้นไม้ เลี้ยงนก
- ใช้เป็นที่พักผ่อน ทานอาหารว่าง
- ใช้เป็นที่ตากผ้า
- การยื่นส่วนเฉลียงจะช่วยเป็นกำบังแดด ฝน ได้ด้วย
- เพื่อความสวยงาม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อควรคำนึงถึง

- ขนาดของเฉลี่ยงต้องกว้างพอที่จะใช้ประโยชน์ใช้สอยได้ต้องไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร
- การจัดเฉลียงแต่ละห้องต้องมีความเป็นส่วนตัวพอสมควร
- ต้องคำนึงถึงความสะอาดเพราะส่วนนี้จะอยู่ภายนอกห้อง

ส่วนทางเดินสัญจรติดต่อ (Circulation Core & Corridor)

เป็นส่วนสำหรับการสัญจรติดต่อกับส่วนต่างๆทางแนวตั้ง ซึ่งประกอบด้วยส่วนประกอบต่างๆ ดังนี้

- ลิฟท์ ในอาคารสูงมักจะมีลิฟท์สำหรับเป็นการสัญจรหลักในแนวตั้งของอาคาร ในการออกแบบว่าจะใช้ลิฟท์ที่ตั้งจะเลือกความเร็วเท่าใด จุได้กี่คน มีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจากองค์ประกอบหลายอย่าง เช่น จำนวนคนในอาคาร ความสูงของอาคาร จำนวนชั้นที่ลิฟท์หยุด ความเร็วของลิฟท์ เป็นต้น ในการคำนวณอย่างถี่ถ้วนนั้นจำเป็นต้องเป็นหน้าที่ของผู้เชี่ยวชาญ แต่ก็ต้องอาศัยหลักการเลือกใช้ลิฟท์อย่างคร่าวๆ
- บันได ในอาคารที่มีการสัญจรด้วยลิฟท์แล้วบันไดจะถูกใช้เป็นการสำรองโดยจะใช้สัญจรระหว่างชั้นต่อชั้นหรือในกรณีลิฟท์เสีย ส่วนนี้มักจะอยู่ในตำแหน่งที่ใกล้กับช้องลิฟท์เพื่อให้สามารถใช้ได้สะดวกและมองเห็นได้ง่าย ในบางครั้งอาจใช้เป็นบันไดหนีไฟในตัวด้วย ซึ่งในกรณีนี้แล้วต้องคำนึงถึงระยะทางเดินไกลสุดจากทางเข้าที่พักประมาณ 22.50 – 30.00 เมตร และในส่วนที่เป็นบันไดหนีไฟควรจะมีปล่องดูดควัน (Smoke – Proof Tower) ซึ่งเป็นห้องเล็กๆเพื่อจะดูดควันสู่ปล่องระบายอากาศในกรณีเกิดเพลิงไหม้ขึ้น
- ห้องทิ้งขยะ ห้องรวมสำหรับทิ้งขยะนี้จัดขึ้นเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัยในแต่ละชั้น เพื่อความประหยัดมักจะวางไว้ในตำแหน่งตรงกลางอาคารซุดมักจะเป็นห้องเล็กๆจะทำให้ดูเรียบร้อยยิ่งขึ้นไม่ทำให้เกิดความสกปรกต่อห้องโถงหรือทางเดินร่วมภายในห้องอาจจะมีที่สำหรับเก็บอุปกรณ์ทำความสะอาดได้ง่ายสำหรับพนักงานทำความสะอาดในแต่ละชั้นและในกรณีที่เศษขยะตกเรี่ยราดใกล้กับปล่องขยะด้วยในบางครั้งห้องนี้อาจจะแยกไว้ให้อยู่ตามบริเวณบันไดหนีไฟตามมุมของอาคารเพื่อหลีกเลี่ยงความไม่เรียบร้อยและจะเป็นการสะดวกต่อการกำจัดขยะด้วย
- ทางเดิน ใช้สำหรับการติดต่อสัญจรในทางนอนและเป็นตัวแจกผู้พักอาศัยไปยังหน่วยพักอาศัยของตนมีลักษณะที่เป็นส่วนตัวหรือเป็นส่วนรวมของผู้อาศัยในกลุ่มนั้น ถ้าหากทางเดินนั้นไม่เกิดลักษณะที่เป็นสัดส่วนหรือความเป็นเจ้าของในกลุ่มนั้นแล้วจะทำให้ขาดการดูแล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และเอาใจใส่ในการรักษาความสะอาด ดังนั้นหาเป็นไปได้ทางเดินควรเป็นส่วนตังของผู้พักอาศัยเฉพาะกลุ่มจะช่วยทำให้เกิดการรู้จักกันระหว่างเพื่อนบ้านข้างเคียง ทางเดินก็จะไม่เป็นเพียงทางผ่านเท่านั้นแต่จะกลายเป็นเหมือนระเบียงร่วมหรือนอกชานร่วมของผู้พักอาศัยกลุ่มนั้นที่จะออกมานั่งพักผ่อน มีต้นไม้กระถางมาตั้ง เพื่อนบ้านจะได้ช่วยดูแลซึ่งกันและกันยามฉุกเฉินร่วมกันได้

<u>ที่จอดรถ</u> (Parking Garage)

การกำหนดจำนวนที่จอดรถ ได้เตรียมไว้ดังนี้คือ

ที่จอดรถสำหรับผู้พักอาศัยหน่วยละ 1 คัน จำนวน 288 หน่วย รวม	288	คัน
ที่จอดรถสำหรับพนักงานและร้านค้า	10	คัน
ที่จอดรถสำหรับผู้มาติดต่อ	30	คัน
ที่จอดรถส่วนบริการ	2	คัน

ที่จอดรถในโครงการอาคารชุดนี้นับว่ามีความสัมพันธ์กับที่อยู่อาศัยมาก ซึ่งมีที่จอดรถเป็นจำนวนไม่น้อย สำหรับในโครงการนี้ที่ดินมีจำนวนจำกัด การที่จำทำที่จอดรถในระดับพื้นที่ทั้งหมดจึงเป็นการยาก ดังนั้นที่จอดรถควรจะทำเป็นอาคารซึ่งจะจำแนกออกได้เป็น 2 ประเภทดังนี้

1. อาคารจอดรถแยกส่วนกับอาคารที่พักอาศัย
2. อาคารจอดรถอยู่ใต้ส่วนที่พักอาศัย

1) อาคารจอดรถแยกส่วนกับอาคารที่พักอาศัย

การที่จะทำอาคารที่จอดรถที่แยกส่วนจากพื้นที่พักอาศัยนั้นจะต้องมีพื้นที่มากพอสมควรแบบนี้มีข้อดีคือการวางผังที่จอดรถสามารถทำได้โดยอิสระสามารถกำหนดช่องเสาที่เหมาะสมได้ทำให้การจอดรถและการสัญจรมีประสิทธิภาพได้ดีกว่า ส่วนหลังคาที่จอดรถสามารถทำเป็นส่วนพักผ่อนได้เพื่อลดความร้อนให้กับตัวอาคารการจัดแบบนี้มีข้อเสียอยู่ที่ว่าสิ้นเปลืองเนื้อที่และราคามากกว่า

2) อาคารจอดรถอยู่ใต้ส่วนพักอาศัย

การทำที่จอดรถประเภทนี้มักทำในพื้นที่ที่มีขนาดจำกัด ในแบบนี้มีปัญหาคือ ในการวางผังหรือการกำหนดช่วงเสาของที่จอดรถไม่เป็นอิสระพอเพราะต้องคำนึงถึงการจัดส่วนที่อยู่อาศัยด้วย ทำให้การยากแก่การออกแบบให้มีประสิทธิภาพได้ดี แต่ในแบบนี้มีข้อดีอยู่ที่ว่าราคาจะประหยัดได้กว่าเนื่องจากเป็นการใช้โครงสร้างร่วมกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. สำนักงานอาคารชุด (Front Office)

เป็นศูนย์กลางของกิจกรรมต่างๆของอาคารชุดเป็นจุดที่เจ้าของห้องชุด แขก และผู้มาติดต่อจะต้องมายังส่วนนี้ก่อนซึ่งส่วนนี้จะประกอบด้วย

2.1) ส่วนต้อนรับ (Reception)

เป็นศูนย์กลางในการติดต่อสอบถามและให้ข่าวสารของอาคารชุดโดยเจ้าของห้องชุดอาจมาสอบถามถึงเรื่องจดหมายที่มีส่งมาหรือแขกของผู้พักอาศัยที่จะมาพบเจ้าของห้องชุดเจ้าของห้องชุดก็จะมายังส่วนนี้ก่อน นอกจากนี้ยังเป็นส่วนควบคุมการเข้าออกของอาคารชุดด้วย

2.2) ส่วนสำนักงานบริหาร (Administration Office)

เป็นศูนย์กลางของการบริหารงานงานของอาคารชุดทั้งหมด ซึ่งส่วนนี้จะจัดให้อยู่ใกล้กับ Lobby และ Reception คือควรจะให้ใกล้กับทางเข้ามากที่สุดเพื่อที่จะอำนวยความสะดวกแก่ผู้เข้ามาติดต่อ นอกจากนี้ภายในส่วนสำนักงานของโครงการยังอาจจัดให้มีการบริการรับ-ส่ง Telex สำหรับผู้พักอาศัยด้วยเพราะเจ้าของห้องชุดในโครงการส่วนใหญ่เป็นนักธุรกิจที่ต้องติดต่อกับชาวต่างประเทศอยู่ตลอดเวลา จึงจัดให้มีบริการ Telex นอกเหนือจากบริเวณไปรษณียภัณฑ์ธรรมดาแล้ว

การจัดสำนักงานบริหารในปัจจุบัน แบ่งเป็น 2 ระบบคือ

1) ระบบการจัดเป็นห้องเฉพาะ (Individual Room System) แบบนี้นิยมในยุโรป คือการกำหนดให้การติดต่อเข้าถึงห้องต่างๆโดยลักษณะเช่นนี้มีข้อดี คือ เป็นสัดส่วนและสบาย เหมาะสำหรับสำนักงานขนาดเล็กแต่มีข้อเสียที่ราคาสูง
2) ระบบการจัดแบบเปิดตลอด (Open Lay-out) ไม่ต้องคำนึงถึงการใช้ทางเดินติดต่อภายในระหว่างห้อง ระบบนี้สามารถใช้เนื้อที่ห้องอย่างเต็มที่โดยที่แผนกต่างๆทำมาอยู่ร่วมกันอาจแยกห้องเฉพาะส่วนตัวของหัวหน้างาน แต่ระบบนี้มีข้อเสีย เกี่ยวกับเรื่องเสียงรบกวนเนื่องจากการเปิดโล่งตลอดก่อให้เกิดความรำคาญแก่พนักงานและระบบระบายอากาศและปรับอากาศต้องมีประสิทธิภาพมาก

3. ส่วนโถงทางเข้าและส่วนอำนวยความสะดวก

3.1) โถงพักรับรอง (Lobby & Lounge) ส่วนนี้จะเป็นลักษณะห้องโถงขนาดใหญ่ มักจะจัดไว้ส่วนหน้าเพื่อง่ายต่อการพบเห็น มีชั้นสำหรับเป็นที่รับรองแขกที่มาเยี่ยมและมาติดต่อกับผู้อยู่อาศัย เปรียบเสมือนกับห้องรับแขกของบ้าน ในบริเวณนี้จะจัดชุดรับแขกสำหรับเป็นที่นั่งรอก่อนที่จะพบเจ้าของบ้าน นอกจากนี้แล้วส่วนนี้ยังใช้เป็นที่พักผ่อนของผู้อยู่อาศัยก่อนที่จะออกไปทำงานหรือหลังจากเลิกงานเพื่อเป็นการพักเหนื่อย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.2) โถงลิฟท์ (Lift Hall) เป็นส่วนหนึ่งที่มีความสำคัญต่ออาคารมากเพื่อเป็นการบริการต่อผู้พักอาศัยที่จะไปยังหน่วยพักอาศัยของตนเอง ส่วนนี้มักจะไม่ไกลจากส่วนทางเข้าสามารถมองเห็นได้ง่าย ทำให้ผู้ที่จะเดินทางเข้าไปยังห้องโถงรู้สึกปลอดภัย ห้องโถงนั้นนอกจะใช้เป็นทางเข้าทางผ่านหรือรอลิฟท์แล้วยังเป็นจุดที่ผู้พักอาศัยสามารถหยุดสนทนากันได้แม้จะเป็นช่วงสั้นก็ตาม ดังนั้นหากสภาพห้องโถงมืดหรือสกปรกจะมีผลทำให้ผู้รอลิฟท์อยู่อารมณ์ไม่ดี รู้สึกอึดอัดไม่อยากอยู่บริเวณนั้นนานๆจึงควรที่คำนึงถึงการออกแบบตกแต่งห้องโถงให้ดูแลน่าใช้น่าพักคอย

3.3) โทรศัพท์สาธารณะ (Public Telephone) จะมีบริการสำหรับผู้อยู่อาศัย โดยมีตามจุดสำคัญๆ เช่นบริเวณโถงพักคอย สโมสร บริเวณสระว่ายน้ำ สนามกีฬาและส่วนพาณิชยกรรม เป็นต้น

3.4) ศูนย์รวมโทรศัพท์ (Operator) ส่วนนี้จะเป็นห้องควบคุมการติดต่อทางโทรศัพท์ เพื่อการติดต่อทั้งภายในและภายนอก โดยจัดอยู่ในบริเวณส่วนสำนักงานอาคารชุด

3.5) ห้องน้ำห้องส้วม (Toilet) ส่วนนี้มีไว้สำหรับบริการบุคคลทั่วไปผู้มาติดต่อและพนักงาน โดยแยกส่วน ชาย – หญิง,ห้องน้ำ – ห้องส้วม นี้ควรที่จะอยู่ในที่ซึ่งสามารถมองเห็นได้ง่าย

3.6) ห้องเก็บของ (Locker Room) เป็นห้องจัดขึ้นสำหรับผู้อยู่อาศัยได้ใช้สำหรับเก็บของทั่วไป โดยไม่ต้องขนขึ้นไปเก็บยังหน่วยอาศัยของตน เช่น เครื่องมือและอุปกรณ์อะไหล่รถยนต์ เป็นต้น

3.7) สโมสร – ศูนย์รวมชุมชน (Community Facilities) ส่วนนี้จะเป็นจุดศูนย์รวมชุมชน เป็นที่พบปะสังสรรค์สำหรับผู้อยู่อาศัยเพื่อสร้างความสัมพันธ์กัน โดยจัดเป็นห้องโถงใหญ่อเนกประสงค์ ใช้ในกิจกรรมต่างๆหลายโอกาส เช่น

- โดยปกติใช้เป็นสโมสรสำหรับใช้พักผ่อนและเล่นเกมส์ต่างๆ
- ในกรณีพิเศษใช้เป็นที่จัดเลี้ยงเป็นการบริการให้ความสะดวกต่อผู้อยู่อาศัยทั้งส่วนตัวและส่วนรวม เช่นงานประเพณีงานแต่งงาน เป็นต้น
- ใช้เป็นที่ประชุมสำหรับสมาชิกที่อยู่อาศัยในโครงการ

เนื่องจากส่วนสโมสรนี้สามารถใช้งานหลายประเภท ดังนั้นในการจัดห้องนี้เป็นที่จะต้องคำนึงถึงการขนย้ายเปลี่ยนแปลงได้โดยสะดวก ซึ่งในส่วนสโมสรนี้จะประกอบด้วยห้องต่างๆดังนี้

1. ห้องโถงเอนกประสงค์
2. ห้องเก็บของ
3. ส่วนเตรียมอาหาร
4. ห้องน้ำ ห้องส้วม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.8) ห้องบริการซักรีด (Landry Room) ส่วนนี้จัดไว้บริการสำหรับผู้อยู่อาศัยที่ไม่มีเวลาจะซักผ้าเอง ก็จะมีบริการซักรีด หรือเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญและจะมีพนักงานรับส่งเสื้อผ้า บริการส่งถึงห้อง

3.9) ส่วนพาณิชยกรรม (Commercial) เป็นที่สำหรับบริการด้านการค้า ที่จำเป็นที่อำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัย ส่วนนี้จะจัดให้บุคคลภายนอกหรือผู้อยู่อาศัยเช่าในระยะยาว สำหรับดำเนินการค้าโดยจะมีคณะกรรมการบริหารอาคารชุดควบคุมโดยส่วนพาณิชยกรรมนี้จะบริการตั้งแต่ผู้อยู่อาศัยและบุคคลภายนอกด้วยซึ่งประกอบด้วยร้านค้าต่างๆดังนี้

- ร้านอาหาร
- คลินิก
- ร้านตัดผมสุภาพบุรุษ
- ร้านตัดผมสุภาพสตรี
- ร้านขายหนังสือ
- ร้านสะดวกซื้อ

4. ส่วนพักผ่อนและสันทนาการ (Recreation and Social)

ควรจัดให้มีการพักผ่อนทั่วๆไปในเวลาว่างการสมาคมและความสะดวกในห้องประชุม ควรจัดห้อง Community ที่เป็นห้องเดี่ยวและใหญ่

ผู้พักอาศัยสามารถเลือกกิจกรรมต่างๆได้เอง ห้องน้ำสาธารณะสำหรับชาย หญิง ควรจัดให้สะอาดและปริมาณให้เพียงพอ

Space for Recreation ไม่มีมาตรฐานตายตัวทั้งชนิดและปริมาณ ส่วนใหญ่ Recreation Space จะถูกทำให้มากเท่าที่จะทำได้เพื่อความพอใจของตลาด โดยความสัมพันธ์ระดับสูงของความพอใจในเรื่องนี้ สำหรับผู้พักอาศัยรายได้สูง

แบบที่แน่นอนของ Recreation ต้องจัดไว้ตามกลุ่มอายุต่างๆความต้องการที่หย่อมใจเป็นพื้นฐานสำหรับมนุษย์ ควรจัดให้มีที่สำหรับเด็ก ที่ร่วมกิจกรรมระหว่างผู้ใหญ่กับเด็ก

สำหรับองค์ประกอบในส่วนนี้ประกอบด้วย

4.1) Roof Garden ต้องสามารถเข้าถึงอย่างสะดวกและต้องมีซุ้มนั่งพักหรือร่มบังแดด ฝนและควรมีห้องน้ำสาธารณะอยู่ในบริเวณใกล้ๆ

4.2) Health Club ซึ่งมี Sauna ห้องแต่งตัว ห้องอาบน้ำชาย หญิง ห้องออกกำลังกาย ที่แต่งตัวและห้องน้ำ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.3) ส่วนกีฬา เช่น เทนนิส, สควอทช์, และสระว่ายน้ำ ต้องมีห้องน้ำและห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าและบริเวณสำหรับคนนั่งดู สะว่ายน้ำเป็นแบบเปิดหรือปิดก็ได้และที่อาบแดดต้องอยู่ติดกัน

ส่วนพักผ่อนหย่อนใจและสันทนาการ ควรแยกอยู่ต่างหากจากทางเข้าและบริเวณนี้ควรถูกดูแลอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อความปลอดภัยของผู้พักอาศัยและความสนุกสนานเป็นส่วนตัวนอกจากนี้ควรได้รับวิวต่างๆจากภายนอกและบริเวณรอบๆสนามหญ้า

<u>สำหรับการจัดหน่วยอาคารชุดประกอบด้วยส่วนต่างๆและหน้าที่ทั่วไปดังนี้</u>

ตำแหน่ง	จำนวน (คน)	หน้าที่ / ความรับผิดชอบ
<u>1. ส่วนบริหาร</u>		
- คณะกรรมการ	10	- เป็นที่ปรึกษาเสนอแนะและควบคุมการบริหารอาคารชุดให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ - เป็นตัวแทนจากผู้อยู่อาศัยทั้งหมด - เลือกผู้จัดการบริหารด้วย
- ผู้จัดการอาคารชุด	1	- เป็นหัวหน้าการบริหารอาคารชุดให้เป็นไปตามเป้าหมาย - ควบคุมการปฏิบัติงานให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
- เลขานุการ	1	- ปฏิบัติงานตามผู้บังคับบัญชามอบหมายด้านประชาสัมพันธ์รวบรวมสถิติผลงานต่างๆเพื่อจัดทำรายงาน - จัดประชุมคณะกรรมการ
<u>2. ส่วนดำเนินงาน</u>		
- แผนกบัญชีและเลขานุการ		
- หัวหน้าแผนก	1	- ทำหน้าที่ควบคุมดูแลงานด้านบัญชีและการเงินทั้งหมด
- พนักงานบัญชี - การเงิน	2	- ควบคุมดูแลการรับจ่ายเงินและพัสดุทุกประเภท - ทำการรวบรวมเอกสารและลงบัญชี
- เสมียน	1	- จัดทำจดหมายและพัสดุภัณฑ์ลงตู้แต่ละหน่วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

		- พนักงานพิมพ์ดีด
ตำแหน่ง	จำนวน (คน)	หน้าที่ / ความรับผิดชอบ
- แผนกรักษาความปลอดภัย		
- หัวหน้าแผนก	1	- รับผิดชอบการจัดรักษาความปลอดภัย - ดูแลสถานที่ - ควบคุมการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่
- พนักงานรักษาความปลอดภัย (แบ่งเป็น 2 ผลัด ผลัดละ 8 คน)	16	-ตรวจดูความเรียบร้อยและป้องกันอันตรายซึ่งจะเป็นผลเสียหายต่อทุกฝ่าย - ตรวจเช็คการละเมิดกฎระเบียบ อุบัติเหตุ การโจรกรรมต่างๆ
- แผนกแม่บ้านและทำความสะอาด		
- หัวหน้าแผนก	1	- ควบคุมพนักงานและงานรับผิดชอบ
- พนักงานทำความสะอาด	6	- ทำความสะอาดสระและโดยรอบ - ทำความสะอาดถนนและห้องขยะ - ทำความสะอาดสำนักงานบริหาร - ทำความสะอาดโถงต่างๆ - ทำความสะอาดอาคารชุด
- พนักงานดูแลสวน	4	- คอยดูแลรักษาต้นไม้และบริเวณสวนภายในต่างๆ
- แผนกซ่อมบำรุง		
- หัวหน้าแผนก	1	- ควบคุมการปฏิบัติของพนักงานในแผนก - ทำหน้าที่วางแผนดำเนินการด้านระบบเทคนิคต่างๆภายในอาคารชุด บริการตรวจซ่อมให้แก่ผู้อยู่อาศัย
- ช่างประปา	2	
- ช่างไฟฟ้า	2	- ดูแลบำรุงรักษาและตรวจซ่อมอุปกรณ์ต่างๆให้แก่ผู้อยู่อาศัย เมื่อเกิดชำรุดเสียหาย
- ช่างเครื่อง	2	
- ช่างซ่อมบำรุงทั่วไป	2	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตำแหน่ง	จำนวน (คน)	หน้าที่ / ความรับผิดชอบ
- แผนกทั่วไป		
- หัวหน้าแผนก	1	- ควบคุมดูแลพนักงานในแผนก
- พนักงานประจำศูนย์โทรศัพท์	2	- ทำหน้าที่ตามตำแหน่ง
- พนักงานประชาสัมพันธ์	2	- ทำหน้าที่ตามตำแหน่ง
- พนักงานส่วนบริการ	3	- ทำหน้าที่ตามตำแหน่ง
- พนักงานประจำสนามกีฬา	3	- ทำหน้าที่ตามตำแหน่ง
- พนักงานประจำสระว่ายน้ำ	2	- ทำหน้าที่ตามตำแหน่ง
- พนักงานประจำสโมสร	3	- ทำหน้าที่ตามตำแหน่ง
- พนักงานประจำสถานบริการซักรีด	3	- ทำหน้าที่ตามตำแหน่ง
รวม (เฉพาะพนักงาน)	62	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

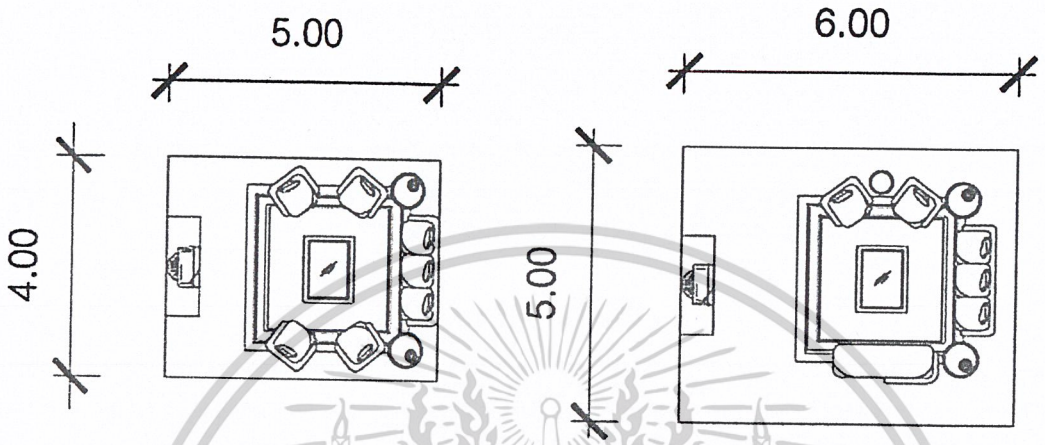
3.8 การวิเคราะห์พื้นที่ใช้สอยโครงการ

รายละเอียดพื้นที่ใช้สอยของห้องชุด จำแนกตามแบบห้องชุด

ส่วนใช้สอย	แบบห้องชุด (ตารางเมตร)		
	แบบ 2ห้องนอน	แบบ 3 ห้องนอน	Penthouse
- โถงทางเข้า	4	4	6
- ส่วนนั่งเล่นเอนกประสงค์	20	20	30
- ส่วนรับประทานอาหาร	12	16	16
- ห้องน้ำ	6	6	6
- ห้องครัว	6	9	9
- ห้องเก็บของ	3	6	6
- ซักล้าง	3	6	6
- ห้องนอนคนใช้และห้องน้ำ	-	-	12
- ห้องนอนใหญ่	30	30	40
- ห้องนอน 2	15	25	25
- ห้องนอน 3	-	15	25
- ห้องนอน 4	-	-	25
- เฉลียงและทางสัญจร	21	23	34
รวมพื้นที่ห้องชุด	120	160	240
จำนวนห้องชุด	120	160	12
รวมพื้นที่ห้องชุด	14,400	28,800	1,920
รวมพื้นที่ห้องชุดทั้งหมด	45,120		

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนนั่งเล่นอเนกประสงค์



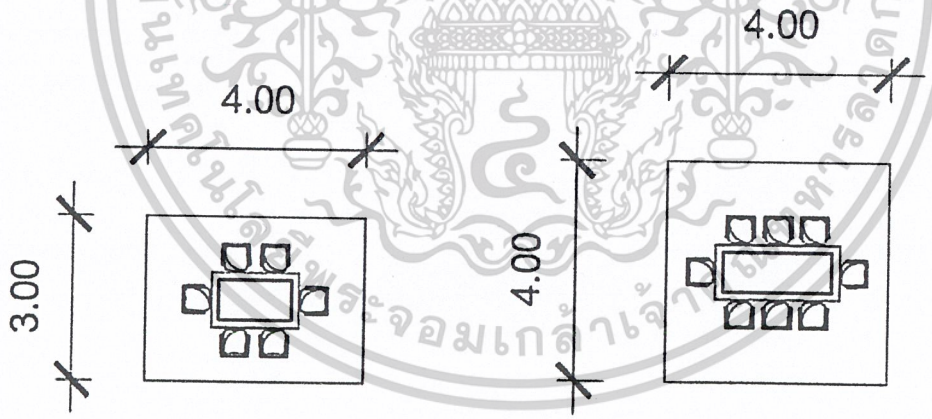
แบบที่ 1

ขนาดพื้นที่ 4 x 5 = 20 ตารางเมตร

แบบที่ 2

ขนาดพื้นที่ 5 x 6 = 30 ตารางเมตร

ส่วนรับประทานอาหาร



แบบที่ 1

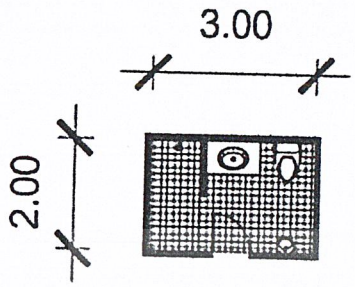
ขนาดพื้นที่ 3 x 4 = 12 ตารางเมตร

แบบที่ 2

ขนาดพื้นที่ 4 x 4 = 16 ตารางเมตร

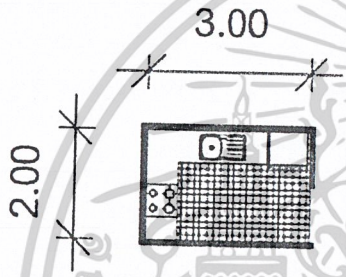
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ห้องน้ำ



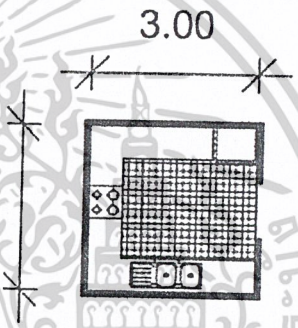
ขนาดพื้นที่ 2 x 3 = 6 ตารางเมตร

ห้องครัว



แบบที่ 1

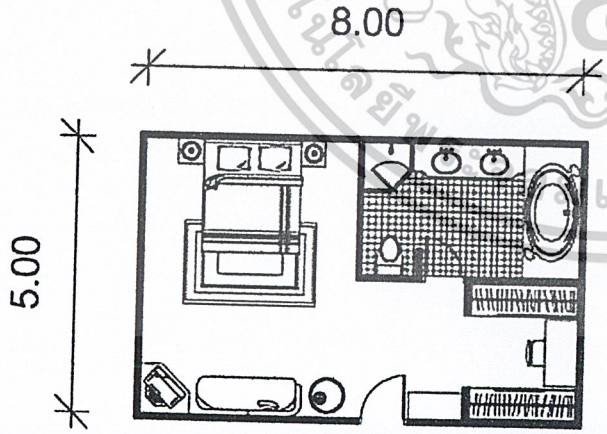
ขนาดพื้นที่ 3 x 4 = 12 ตารางเมตร



แบบที่ 2

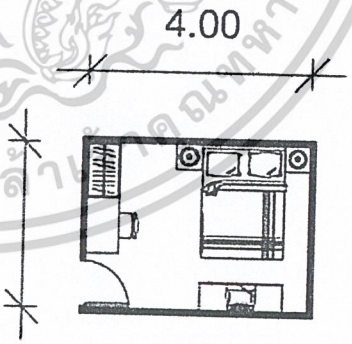
ขนาดพื้นที่ 4 x 4 = 16 ตารางเมตร

ห้องนอน



แบบที่ 1

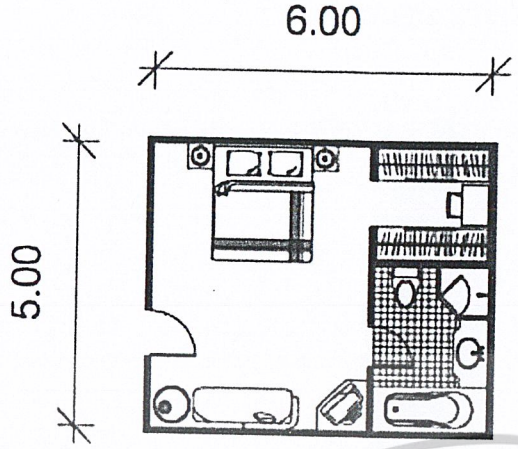
ขนาดพื้นที่ 5 x 8 = 40 ตารางเมตร



แบบที่ 2

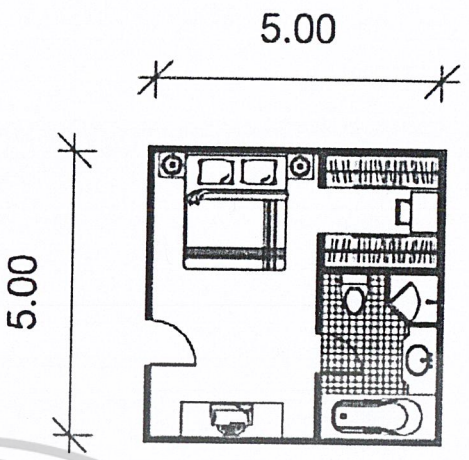
ขนาดพื้นที่ 3 x 4 = 12 ตารางเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



แบบที่ 3

ขนาดพื้นที่ 5 x 6 = 30 ตารางเมตร



แบบที่ 4

ขนาดพื้นที่ 5 x 5 = 25 ตารางเมตร

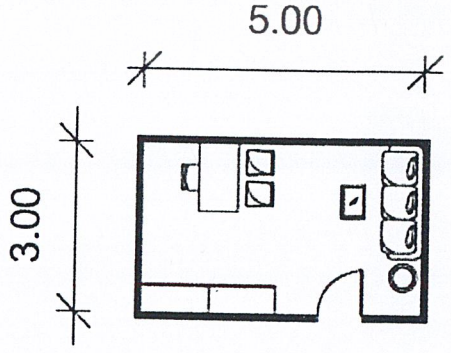
<u>ที่จอดรถ</u>

สำหรับที่จอดรถส่วนพักอาศัย คิด 1 คัน/ยูนิต จำนวน 288 ยูนิต	=	288	คัน
ที่จอดรถพนักงานและร้านค้า	=	10	คัน
ที่จอดรถผู้มาติดต่อ	=	30	คัน
รวม	=	328	คัน
รถ 1 คัน ใช้พื้นที่จอดรถ 15 ตร.ม. รวมพื้นที่	=	4,920	ตร.ม.
Circulation 50 %	=	2,460	ตร.ม.
รวมพื้นที่จอดรถทั้งหมด	=	7,380	ตร.ม.

<u>ส่วนสำนักงาน</u>

<u>ส่วนบริหาร</u>

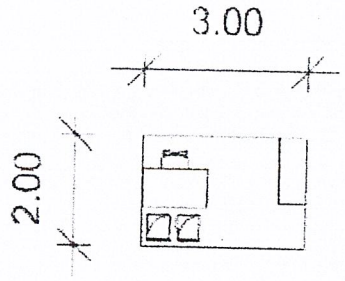
เป็นส่วนทำการหนอกรรมการบริหารอาคารชุดขนาดของพื้นที่ของส่วนต่างๆจะมีความลดหลั่นกันไปตามความสำคัญ ตามหน้าที่และความจำเป็นในการปฏิบัติงานซึ่งในส่วนนี้ประกอบด้วย



ห้องผู้จัดการ 1 คน

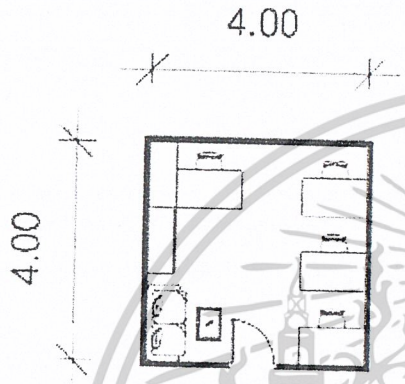
ขนาดพื้นที่ 3 x 5 = 15 ตารางเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



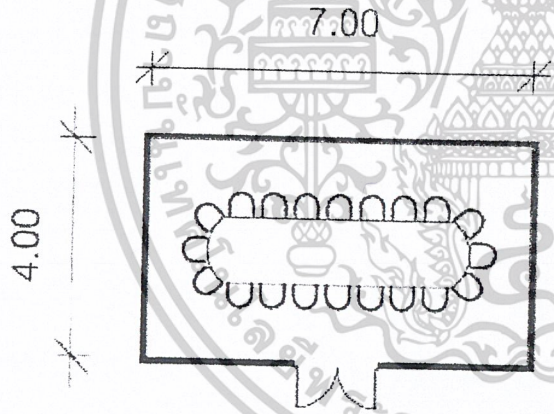
ส่วนทำงานเลขา 1 คน

ขนาดพื้นที่ 2 x 3 = 6 ตารางเมตร



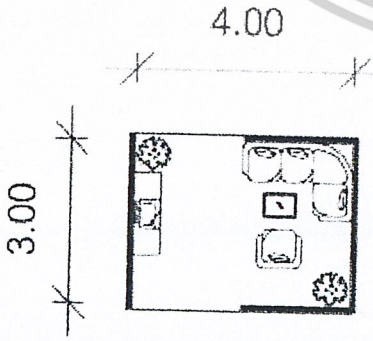
ห้องพนักงาน 4 คน

ขนาดพื้นที่ 4 x 4 = 16 ตารางเมตร



ห้องประชุม 15 – 20 คน

ขนาดพื้นที่ 4 x 7 = 28 ตารางเมตร

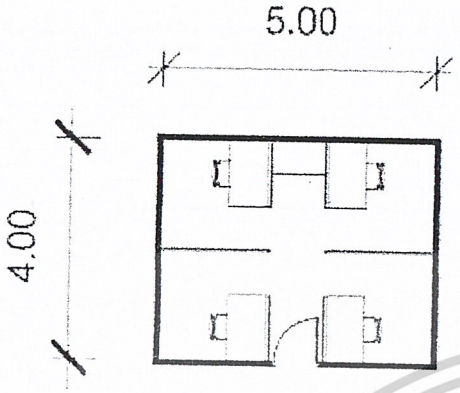


ส่วนรับแขก

ขนาดพื้นที่ 3 x 4 = 12 ตารางเมตร

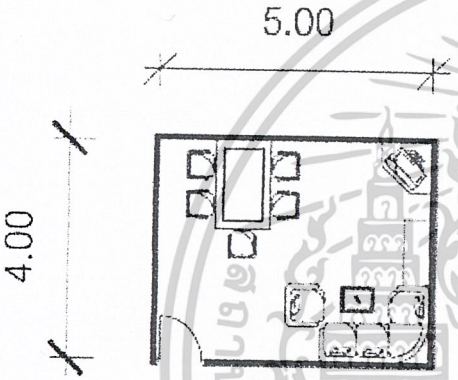
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนบริการ



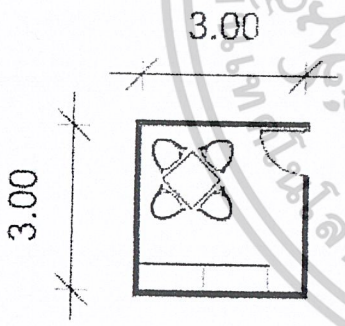
ที่ทำการหัวหน้าแผนก

ขนาดพื้นที่ 4 x 5 = 20 ตารางเมตร



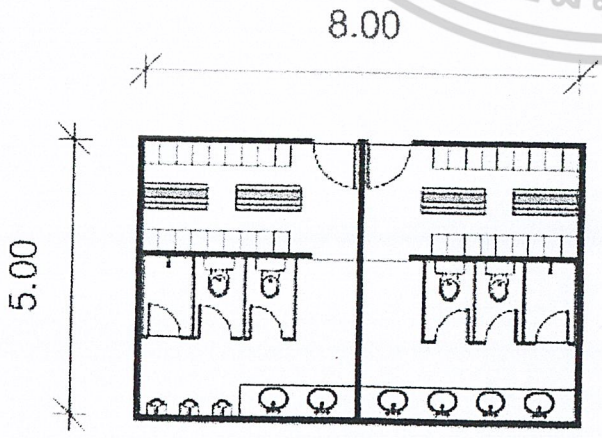
ห้องพักพนักงาน

ขนาดพื้นที่ 4 x 5 = 20 ตารางเมตร



ห้องพักแม่บ้าน

ขนาดพื้นที่ 3 x 3 = 9 ตารางเมตร

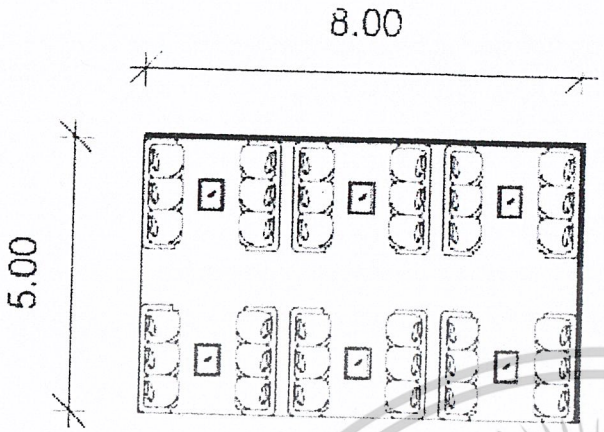


ห้องเก็บของพนักงาน

ขนาดพื้นที่ 5 x 8 = 40 ตารางเมตร

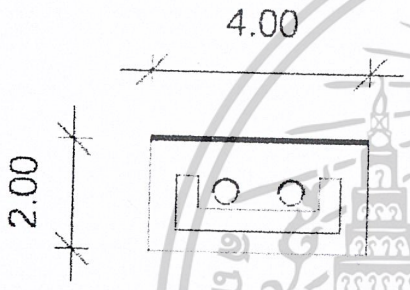
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนบริการทั่วไป



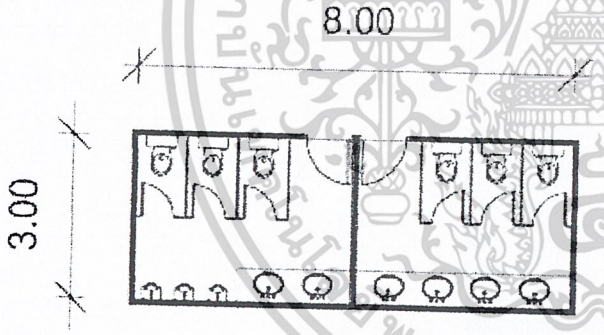
โถงพักรับรองแขก

ขนาดพื้นที่ 5 x 8 = 40 ตารางเมตร



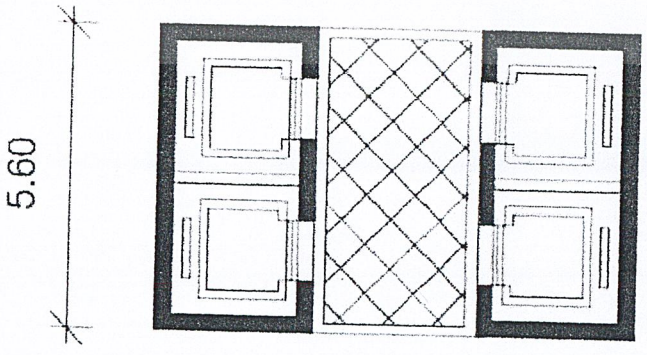
ประชาสัมพันธ์

ขนาดพื้นที่ 2 x 4 = 8 ตารางเมตร



ห้องน้ำ

ขนาดพื้นที่ 3 x 8 = 24 ตารางเมตร



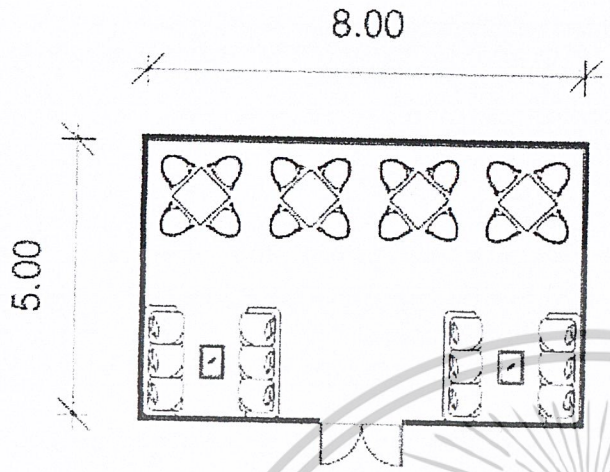
โถงลิฟท์

ขนาดพื้นที่ 3 x 5.6 = 16.8 ตารางเมตร

จำนวน 2 ชุด = 33.6 ตารางเมตร

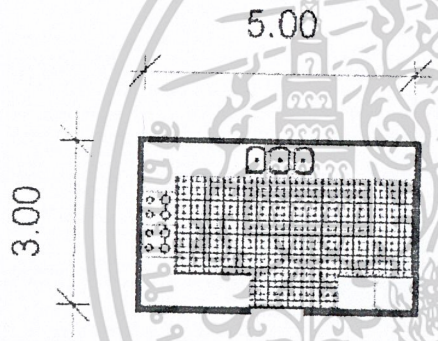
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนสโมสร



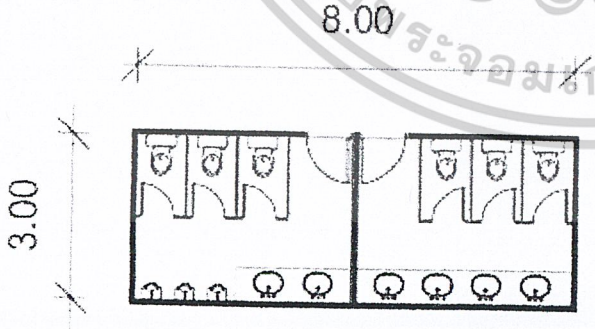
ห้องเอนกประสงค์

ขนาดพื้นที่ 5 x 8 = 40 ตารางเมตร



ห้องครัว

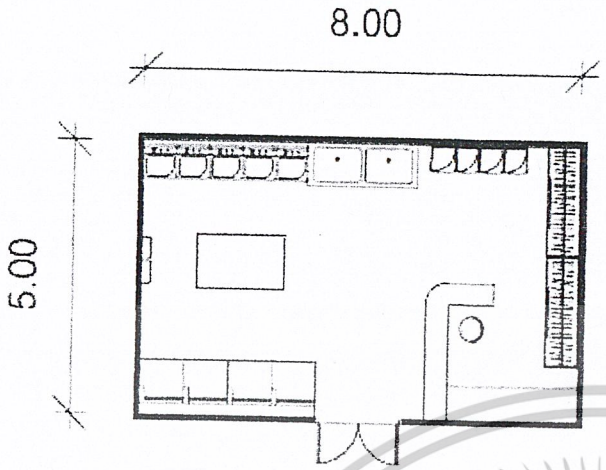
ขนาดพื้นที่ 3 x 5 = 15 ตารางเมตร



ห้องน้ำ

ขนาดพื้นที่ 3 x 8 = 24 ตารางเมตร

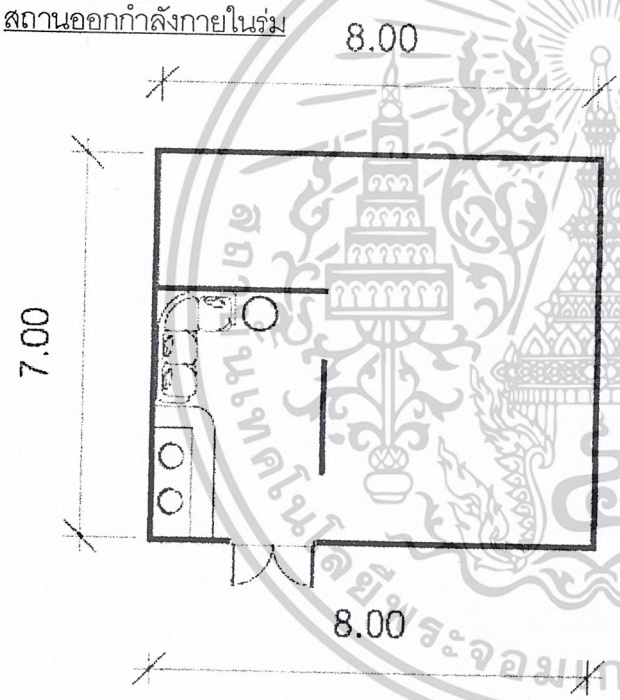
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ห้องบริการซักรีด

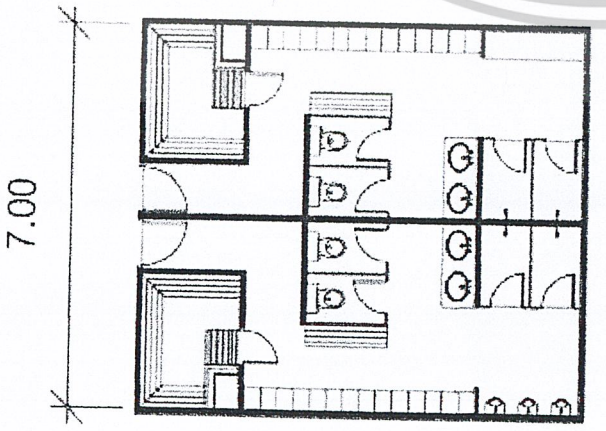
ขนาดพื้นที่ 5 x 8 = 40 ตารางเมตร

สถานออกกำลังกายในร่ม



ห้องบริหารร่างกาย

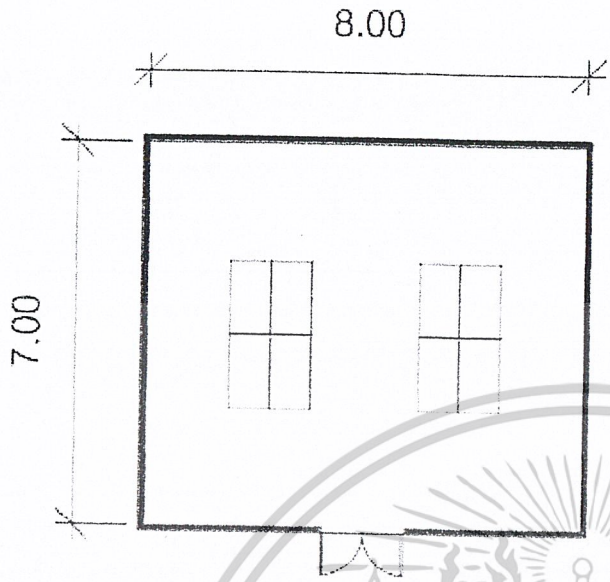
ขนาดพื้นที่ 7 x 8 = 56 ตารางเมตร



ห้องล็อกเกอร์และซาวน่า

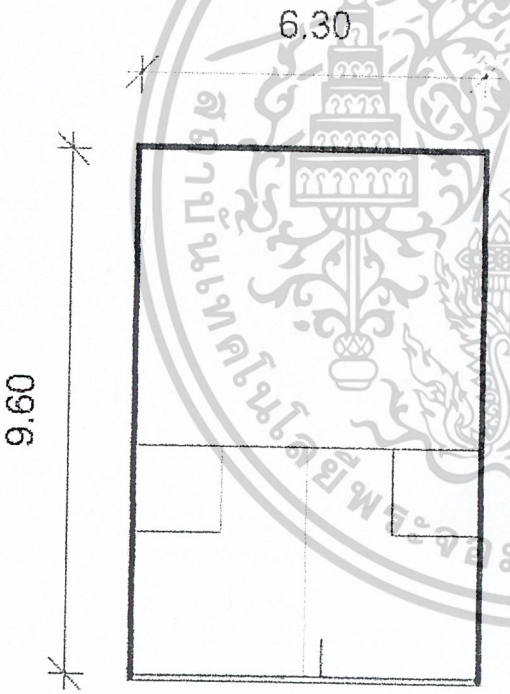
ขนาดพื้นที่ 7 x 8 = 56 ตารางเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ห้องเล่นเทเบิลเทนนิส

ขนาดพื้นที่ 7 x 8 = 56 ตารางเมตร

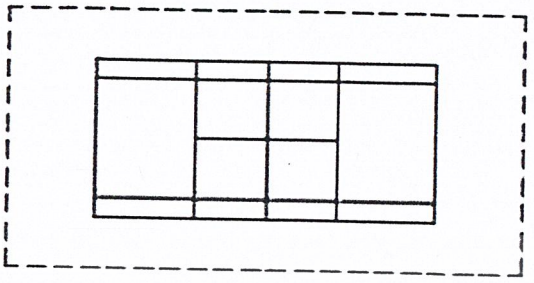


ห้องสควอทซ์

ขนาดพื้นที่6.3 x 9.6 = 60.78 ตารางเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

<u>สถานออกกำลังกายกลางแจ้ง</u>



สนามเทนนิส
ขนาดพื้นที่ 36 x 18 = 648 ตารางเมตร

<u>สระว่ายน้ำ</u>

จากการสำรวจอาคารชุดพักอาศัยที่มีขนาดและระดับราคาเดียวกันจะมีสระว่ายน้ำประมาณ 120 – 160 ตารางเมตร

ดังนั้น สำหรับโครงการจะจัดให้มีสระว่ายน้ำประมาณ	160	ตารางเมตร
ห้องเครื่องกรองน้ำคิด 10 % ของพื้นที่สระ	16	ตารางเมตร
รวม	176	ตารางเมตร

<u>ส่วนพาณิชยกรรม</u>

ในส่วนนี้ทางโครงการจัดให้เป็นพื้นที่เช่าโดยจะแบ่งเป็นพื้นที่ขนาด 8 x 4 เมตร หรือประมาณ 32 ตารางเมตร และส่วนพาณิชยกรรมนี้บุคคลภายนอกสามารถมาใช้ในส่วนนี้ได้ โดยทางโครงการจัดแบ่งพื้นใช้สอยร้านค้าต่างๆไว้ดังนี้

ร้านอาหาร	จัดให้มีประมาณ 4 – 6 ร้าน คิดเป็นพื้นที่ประมาณ	192	ตารางเมตร
คลินิก	จัดให้มีประมาณ 1 ร้าน คิดเป็นพื้นที่ประมาณ	32	ตารางเมตร
ร้านตัดผม	จัดให้มีประมาณ 2 ร้าน คิดเป็นพื้นที่ประมาณ	64	ตารางเมตร
ร้านขายหนังสือ	จัดให้มีประมาณ 1 ร้าน คิดเป็นพื้นที่ประมาณ	32	ตารางเมตร
ร้านสะดวกซื้อ	จัดให้มีประมาณ 1 ร้าน คิดเป็นพื้นที่ประมาณ	32	ตารางเมตร
ห้องน้ำ		24	ตารางเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.9 สรุปพื้นที่ใช้สอยของโครงการ

องค์ประกอบ	จำนวนผู้ใช้ (คน)	พท./หน่วย (ตร.ม.)	พท.รวม (ตร.ม.)	หมายเหตุ
1.องค์ประกอบหลัก				
ส่วนที่พักอาศัย				
- ห้องพักแบบ 2 ห้องนอน 120 ห้อง	3 – 5	120	14,400	จากการ
- ห้องพักแบบ 3 ห้องนอน 160 ห้อง	3 – 6	180	28,800	วิเคราะห์
- ห้องพักแบบ เพนท์เฮ้าส์ 8 ห้อง	4 - 6	240	1,920	การลงทุน
รวมพื้นที่			45,120	
2. องค์ประกอบรอง				
2.1 ที่จอดรถ				จาก
- ที่จอดรถของผู้พักอาศัย	288	15	4,320	Arch.-Data
- ที่จอดรถพนักงานและร้านค้า	10	15	150	"
- ที่จอดรถผู้มาติดต่อ	30	15	450	"
รวม			4,900	
- Circulation 50 % ของพื้นที่จอดรถ			2,460	
รวมพื้นที่			7,380	
2.2 สำนักงานบริหาร				
2.2.1 ส่วนบริหาร				จาก
- ห้องผู้จัดการ	1	-	15	Arch.-Data
- ส่วนทำงานเลขานุการ	1	-	6	"
- ห้องพนักงาน	4	4	16	"
- ห้องประชุมคณะกรรมการ	15 – 20	1.4	28	"
- ห้องรับแขก พักผ่อน	6	-	12	"
- ห้องน้ำ - ห้องส้วม	6	-	6	"
รวม			83	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

องค์ประกอบ	จำนวนผู้ใช้ (คน)	พท./หน่วย (ตร.ม.)	พท.รวม (ตร.ม.)	หมายเหตุ
2.2.2 ส่วนบริการ				จาก
- ที่จอดรถบริการ	2	30	60	Arch.-Data
- ชานรับของ	-	-	12	"
- ห้องเก็บขยะ	-	-	12	"
- ห้องเก็บอุปกรณ์	-	-	6	"
- ที่ทำการหัวหน้าแผนก	4	5	20	Housing
- ห้องพักพนักงาน	-	-	20	"
- ห้องแม่บ้าน	6	1.50	9	"
- ห้องเก็บของพนักงาน	62	1.55	40	"
- ห้องควบคุมไฟฟ้า	2	-	30	"
- ห้องสูบน้ำ	1	-	9	"
รวม			218	
รวมพื้นที่			301	
3. องค์ประกอบเสริมโครงการ				
3.1 ส่วนบริการทั่วไป				จาก
- โถงทางเข้า	80	0.50	40	Arch.-Data
- โถงพักรับรองแขก	-	-	40	"
- โถงลิฟท์	-	-	33.60	"
- แผนกประชาสัมพันธ์	2	4	8	"
- โทรศัพท์สาธารณะ	-	-	4	"
- ห้องควบคุม	2	-	20	"
- ห้องน้ำ - ห้องส้วม	-	-	24	"
รวมพื้นที่			169.60	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

องค์ประกอบ	จำนวนผู้ใช้ (คน)	พท./หน่วย (ตร.ม.)	พท.รวม (ตร.ม.)	หมายเหตุ
3.2 ส่วนสโมสร				
- ห้องอเนกประสงค์	-	-	40	
- ครัว	-	-	15	
- ห้องเก็บของ	-	-	8	
- ห้องน้ำ - ห้องส้วม	-	-	24	
รวมพื้นที่			87	
3.3 ห้องบริการซักรีด	-	-	40	Housing
3.4 สถานออกกำลังกายในร่ม				จาก
- ห้องบริหารร่างกาย	-	-	56	Arch.-Data
- ห้องสควอทซ์	-	-	60.78	"
- ห้องเล่นเทเบิลเทนนิส	-	-	56	"
- ห้องอบไอน้ำ – ล็อกเกอร์	-	-	56	Housing
รวมพื้นที่			228.78	
3.5 ส่วนพาณิชยกรรม				
- ร้านอาหาร (6 ร้าน)	-	-	192	
- คลินิก	-	-	32	
- ร้านตัดผมสุภาพบุรุษ	-	-	32	
- ร้านตัดผมสุภาพสตรี	-	-	32	
- ร้านขายหนังสือ	-	-	32	
- ร้านสะดวกซื้อ	-	-	32	
- ห้องน้ำ – ห้องส้วม	-	-	24	
- อื่นๆ	-	-		
รวมพื้นที่			376	
3.8 ส่วนผักผ่อนและพื้นที่เปิดโล่ง				
- สระว่ายน้ำ	-	-	200	
- สนามเทนนิส	-	-	1306.08	
- สนามเด็กเล่น	60	3	180	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รวมพื้นที่			2275.08	
รวมพื้นที่ทั้งหมด (ยกเว้นที่จอดรถ)	46,549.38			
Circulation 30 %	13,964.81			
พื้นที่จอดรถ	7,380			
รวมพื้นที่โครงการทั้งหมด	72,214.19			

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 4

การศึกษาทางด้านกายภาพที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการ

4.1 การพิจารณาการเลือกที่ตั้งโครงการ

เนื่องจากโครงการนี้เป็นโครงการที่สนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของผู้ทำงานในย่านธุรกิจและพาณิชยกรรมในกรุงเทพมหานคร ดังนั้นข้อควรที่จะต้องคำนึงถึงในการเลือกที่ตั้งโครงการคือสามารถติดต่อกับแหล่งทำงานและสถานที่ต่างๆโดยสะดวกโดยใช้เวลาในการเดินทางไม่เกิน 30 นาที ซึ่งในการพิจารณานี้จะเลือกบริเวณที่ตั้งโครงการที่อยู่ในย่านธุรกิจและพาณิชยกรรม ซึ่งจะเห็นได้ว่าบริเวณที่เป็นย่านธุรกิจและพาณิชยกรรมหนาแน่นได้แก่บริเวณ ถนนพญาไท ถนนสุขุมวิท ถนนสาทร และถนนสีลม

โครงการนี้เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยในย่านความหนาแน่นสูงจึงจำเป็นในการที่ตั้งโครงการขนาดใหญ่พอสมควรและการเข้าถึงโครงการได้สะดวกจึงสมควรต้องติดถนนใหญ่หรือซอยที่กว้างพอสมควร เพื่อที่จะระบายรถจำนวนมากได้และสามารถสร้างอาคารที่สูงเพื่อคุ้มกับการลงทุน หลังจากการสำรวจพบว่าบริเวณ ถนนสุขุมวิทและถนนสีลมไม่พบพื้นที่ที่ต้องการ แต่สำรวจพบที่ถนนพญาไทยและถนนสาทร และจากการสำรวจพบพื้นที่ที่พอจะนำมาเลือกเป็นที่ตั้งโครงการได้ 3 บริเวณ คือ

1. บริเวณถนนพญาไทใกล้แยกราชเทวี
2. บริเวณถนนสุขุมวิท สถานีรถไฟนานา
3. บริเวณถนนสาทร แยกช่องนนทรี

รายละเอียดที่ตั้งโครงการที่นำมาเลือก

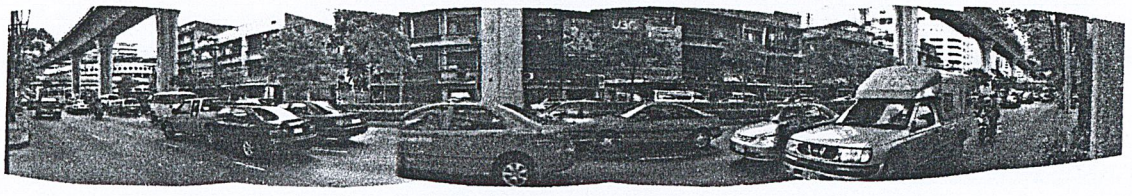
<u>1. Site A บริเวณถนนพญาไทใกล้แยกราชเทวี</u>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลักษณะ Site A

อยู่ในบริเวณเขตราชเทวี สภาพพื้นที่เป็นที่โล่งรกร้างซึ่งอยู่บริเวณถนนพญาไทและใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าพญาไทและราชเทวี และอยู่ห่างจากแยกราชเทวีประมาณ 50 เมตร สภาพอาคารรอบๆ พื้นที่จะเป็นอาคารพาณิชย์เป็นส่วนมากและมีอาคารสำนักงานกับอาคารชุดพักอาศัยไม่กี่แห่ง

รูปภายใน Site A



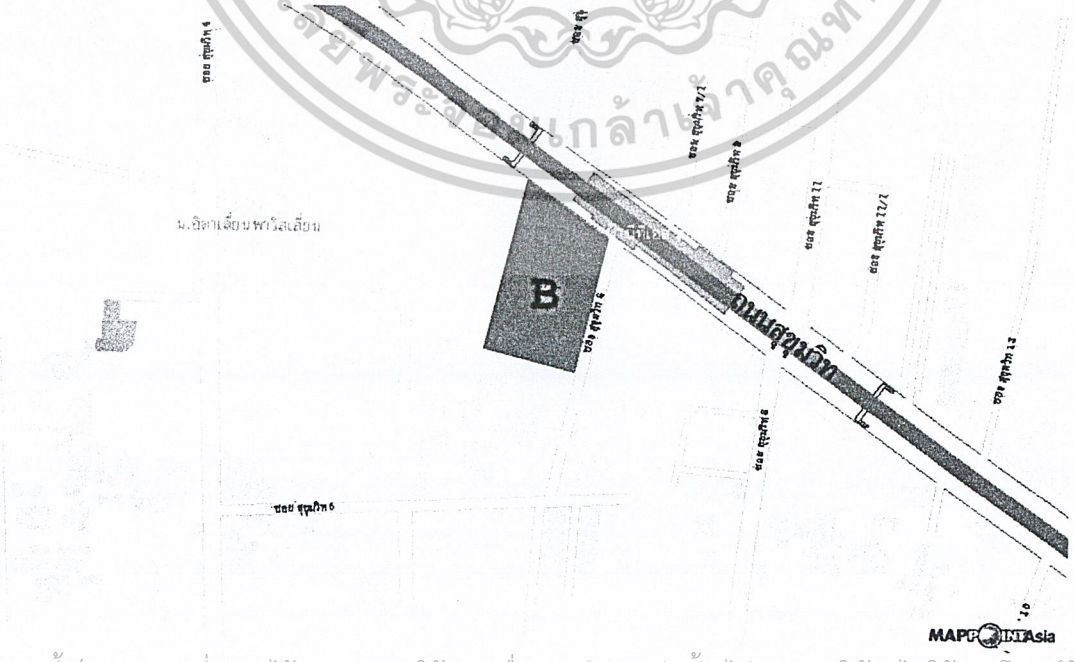
มุมมองออกจาก Site A

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มุมมองออกจาก Site A

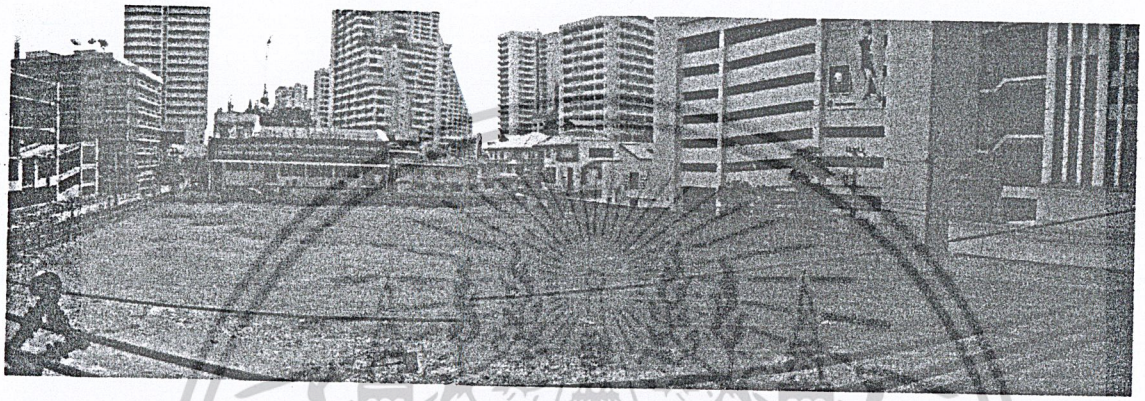
มุมมองเข้า Site A

2. Site B บริเวณถนนสุขุมวิท

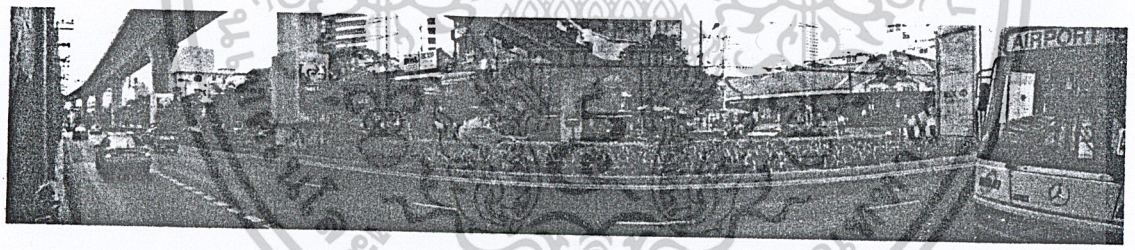


ลักษณะ Site B

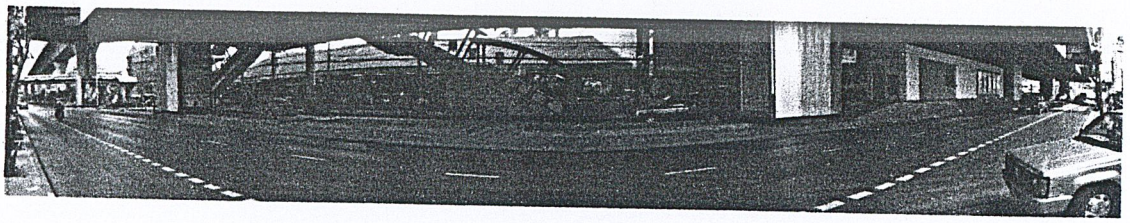
อยู่ในเขตวัฒนา ซึ่งพื้นที่ดินนี้เป็นที่ดินของเอกชน เป็นพื้นที่ว่างเปล่าไม่มีสิ่งปลูกสร้างแล้ว เป็นพื้นที่โล่ง ด้านหน้าติดกับถนนสุขุมวิทติดกับสถานีรถไฟฟ้านานา ด้านข้างติดกับซอยสุขุมวิท6 ลักษณะอาคารโดยรอบเป็นอาคารสูงที่มีการเปิดพื้นที่ให้เช่าทำสำนักงานและมีกลุ่มบ้านพักอาศัยและอาคารพาณิชย์โดยรอบ



สภาพภายใน Site B

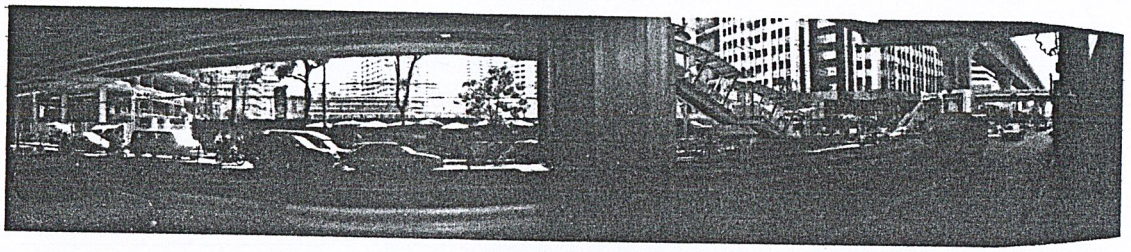


มุมออกจาก Site B



มุมออกจาก Site B

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



มุมมองเข้า Site B

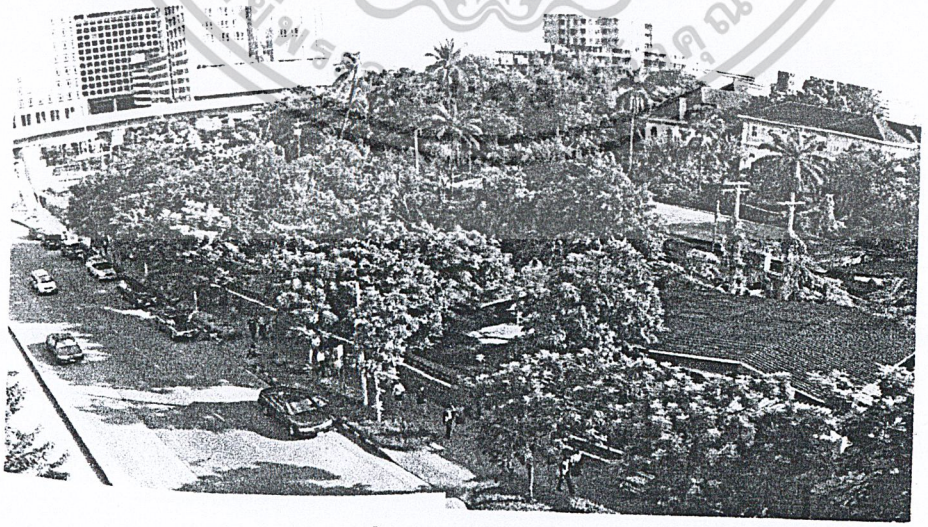
สภาพภายใน Site B

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. Site C บริเวณถนนสาทร แยกช่องนนทรี

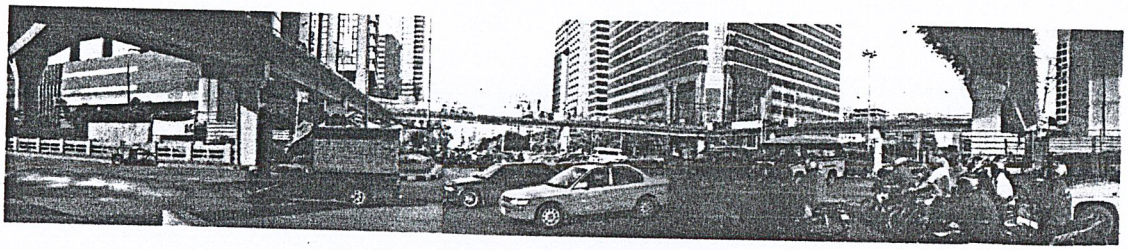
ลักษณะ Site C

อยู่ในเขตบางรักบริเวณแยกช่องนนทรี ซึ่งมีพื้นที่ดินติดกับถนนสาทรและถนนนาราธิวาสราชนครินทร์ และอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าช่องนนทรี สภาพอาคารโดยรอบเป็นอาคารสูงให้เช่าทำพื้นที่สำนักงานและมีกลุ่มบ้านพักอาศัยและอาคารพาณิชย์อยู่หลังพื้นที่ ซึ่งเป็นพื้นที่เอกชน มีอาคารเก่ามีสภาพทรุดโทรมเป็นพื้นที่รกร้าง

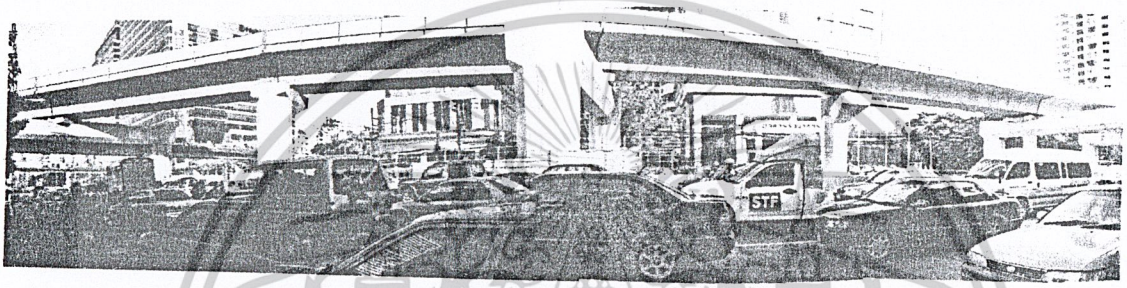


บริเวณ Site C

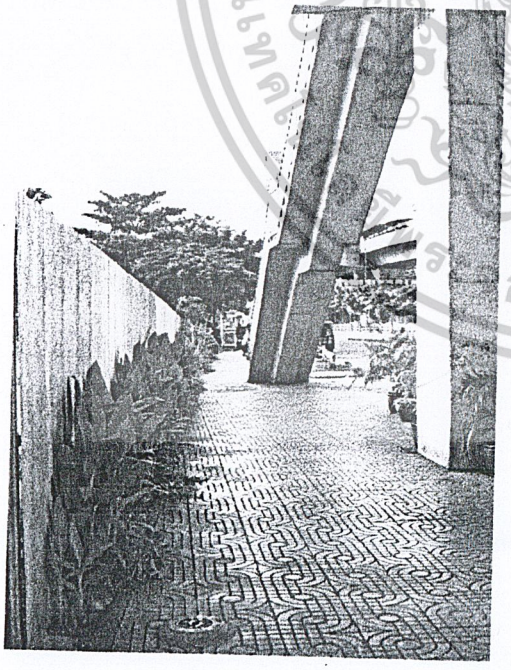
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



มุมมองบริเวณแยกช่องนนทรี



มุมมองออกจาก Site C



บริเวณข้างของ Site C ติดกับ ถนน
นราธิวาสราชนครินทร์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

<u>การวางหลักการพิจารณาที่ตั้งโครงการ</u>

ข้อพิจารณาในการเลือกที่ตั้งโครงการ

1. การอยู่ในย่านธุรกิจและพาณิชยกรรม ซึ่งอยู่ในแหล่งที่เข้าถึงสำนักงานธุรกิจและพาณิชยกรรมต่างๆได้ง่าย
2. ความสัมพันธ์กับสภาพแวดล้อม ได้แก่ ความเหมาะสมกับอาคารที่พักอาศัย และความสัมพันธ์กับอาคารข้างเคียง ตลอดจนทัศนียภาพโดยรอบบริเวณที่ตั้ง
3. การเข้าถึงและการจราจรรอบด้าน พิจารณาความสะดวกในการเข้าถึง
4. ความเหมาะสมในราคาที่ดินและความเป็นเจ้าของ ราคาต้องเหมาะสมกับสภาพพื้นที่ตั้งนั้นๆ และควรเป็นเจ้าของน้อยรายเพื่อไม่เป็นปัญหาในการซื้อที่
5. ความเหมาะสมของรูปลักษณะที่ดิน โดยพิจารณารูปร่างและขนาดที่ดินความเหมาะสมของโครงการ
6. ผลกระทบจากมลภาวะแวดล้อมข้างเคียงที่ไม่มีผลต่อโครงการ
7. อยู่ใกล้สถานอำนวยความสะดวกต่างๆ ได้แก่ ศูนย์การค้า โรงเรียน โรงพยาบาล และชุมชนต่างๆ

สรุปจากหลักการพิจารณา จึงให้คะแนนเรียงลำดับความสำคัญ จะได้พื้นที่ตั้งโครงการจากตารางวิเคราะห์การเลือกโครงการดังต่อไปนี้

ข้อกำหนดในการพิจารณา	ค่าน้ำหนักความสำคัญ (%)	บริเวณที่พิจารณา					
		Site A		Site B		Site C	
1. การอยู่ในย่านธุรกิจและพาณิชยกรรม	30	3	90	4	120	5	150
2. สภาพแวดล้อมข้างเคียง	15	4	60	4	60	3	45
3. การเข้าถึงและความสะดวกในการเดินทาง	15	3	45	4	60	4	60
4. ความเหมาะสมในราคาที่ดิน	10	4	40	3	30	3	30
5. ความเหมาะสมของรูปลักษณะที่ดิน	10	3	30	2	20	4	40
6. ผลกระทบจากมลภาวะแวดล้อมที่ไม่มีผล	10	2	20	1	10	1	10
7. อยู่ใกล้สถานอำนวยความสะดวกต่างๆ	10	4	40	3	30	3	30
รวม	100	23	325	21	330	24	365

<u>หมายเหตุ</u> 5 = ดีมาก , 4 = ดี , 3 = พอใช้ , 2 = ไม่ค่อยดี , 1 = ไม่ดี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากการสำรวจและเปรียบเทียบจะเห็นได้ว่าในบริเวณถนนสาทรนี้เป็นเขตพาณิชยกรรมที่มีความหนาแน่นสูงราคาค่อนข้างแพง เหมาะสมที่จะสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัยเชิงพาณิชย์ เพราะจากการสำรวจพบว่าอาคารในบริเวณถนนสาทรนี้ส่วนมากเป็นอาคารสำนักงานเป็นส่วนมากไม่ค่อยมีอาคารมีอาคารที่เป็นพาณิชยกรรมเท่าไรนัก และจำนวนคนที่เข้ามาทำงานในย่านนี้มีจำนวนมากมายพอที่จะนำรายได้เข้าสู่โครงการได้ อีกทั้งยังอยู่ในจกลางธุรกิจ และเหมาะสมกับนักธุรกิจที่ต้องการที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงานเป็นอย่างมาก

<u>สรุปการพิจาณาที่ตั้งโครงการ</u>

จากตารางวิเคราะห์การเลือกที่ตั้งโครงการที่ได้กล่าวมาแล้วแสดงให้เห็นว่าแต่ละที่ตั้งมีคุณสมบัติเฉพาะอย่าง จึงสรุปเอาคะแนนรวมเป็นเกณฑ์ซึ่งจะได้ที่ตั้งที่อยู่บริเวณแยกช่องนนทรี ซึ่งเป็นแยกที่ถนนสาทร ตัดกับ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ที่ตั้งโครงการนี้อยู่ติดกับถนนทั้ง 2 สาย สะดวกในการเข้าถึงโครงการได้ 2 ทางและยังใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าช่องนนทรีซึ่งทำให้คนที่จะอยู่ในโครงการนี้สามารถติดต่อในบริเวณอื่นๆได้สะดวกรวดเร็วมากยิ่งขึ้น

4.2 สภาพทั่วไปของที่ตั้งโครงการ

Site C (บริเวณแยกช่องนนทรี)

ที่ตั้งโครงการนี้อยู่ในเขตบางรัก แยกช่องนนทรี ถนนสาทรตัดกับถนนนราธิวาสราชนครินทร์ สภาพปัจจุบันของพื้นที่ดินนี้ มีอาคารเก่าซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารเดิม 2 ชั้น ไม่ใหญ่มากนัก มีสภาพทรุดโทรม พื้นที่โล่ง มีการปล่อยให้รกร้างไม่มีการดูแลรักษา

สภาพแวดล้อมข้างเคียงโดยรอบบริเวณที่ตั้งโครงการส่วนมากจะเป็นอาคารสูงที่ทำเป็นสำนักงานให้เช่าเป็นส่วนมาก มีอาคารพาณิชย์ บ้านพักอาศัยอยู่น้อยและมีโรงเรียน โรงพยาบาลไม่ห่างจากที่ตั้งโครงการมากนัก ที่ตั้งโครงการมีขอบเขตดังนี้

<u>ด้านทิศเหนือ</u>	ติดบ้านพักอาศัย 2-3 ชั้น
<u>ด้านทิศใต้</u>	ติดกับถนนสาทร
<u>ด้านทิศตะวันออก</u>	ติดกับถนนนราธิวาสราชนครินทร์
<u>ด้านทิศตะวันตก</u>	ติดกับบ้านพักอาศัย 2-3 ชั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ขนาดและรูปร่างของที่ตั้งโครงการ มีพื้นที่เป็นสี่เหลี่ยมคางหมู ด้านติดกับถนนสาธรกว้าง 150 เมตร ด้านติดกับถนนนราธิวาสราชนครินทร์ กว้าง 120 เมตร มีพื้นที่ประมาณ 15,616 ตารางเมตร หรือประมาณ 9 ไร่ 3 งาน 4 ตารางวา

ราคาที่ดินมีราคาประมาณตารางวาละ 260,000 บาท ซึ่งมีราคาเท่ากับ Site B แต่เมื่อดูลักษณะที่ตั้งแล้ว Site C จะมีราคาที่ถูกกว่าเพราะที่ตั้งอยู่บริเวณมุมถนนจึงมาความได้เปรียบกว่า Site B

4.3 ระบบคมนาคมโดยรอบที่ตั้งโครงการ

ปัจจุบันถนนสาทรเป็นเส้นแบ่งเขตระหว่างเขตสาทรกับเขตบางรัก และบนที่ตั้งนี้อยู่ฝั่งเขตบางรัก ระบบคมนาคมจากที่ตั้งโครงการสามารถเชื่อมต่อได้หลายเส้นทาง ระบบคมนาคมขนส่งแบ่งได้เป็น 3 ระบบหลัก คือ ระบบโครงข่ายถนน ระบบขนส่งมวลชน และระบบขนส่งทางน้ำ มีรายละเอียดดังนี้

1. ระบบโครงข่ายถนน

สายหลัก ได้แก่ ถนนพระราม 3 เป็นถนนสายสำคัญในแนวตะวันออก-ตะวันตกของพื้นที่ขนาด 8 ช่องจราจร ทำหน้าที่เชื่อมต่อการเดินทางระหว่างพื้นที่ฝั่งธนกับฝั่งกรุงเทพมหานคร

ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ เป็นถนนสายสำคัญในพื้นที่ที่ก่อสร้างใหม่ มีขนาด 8 ช่องจราจร มีเกาะกลาง

ถนนสีลม เป็นถนนสายหลัก มีขนาด 6 ช่องจราจร มีเกาะกลางเป็นถนนที่อยู่ใจกลางย่านธุรกิจ

ถนนพระราม 4 เป็นถนนสายสำคัญในการเชื่อมเข้าและออกศูนย์กลางกรุงเทพมหานคร มีขนาด 8ช่องทาง มีเกาะกลาง

ถนนสาทร เป็นถนนสายหลักมีขนาด 6-8 ช่องจราจร มีคลองสาธรคั่นกลางแยกระหว่างถนนสาธรเหนือและถนนสาธรใต้เป็นเส้นทางเชื่อมระหว่างฝั่งพระนครกับฝั่งธนบุรี

สายรอง ได้แก่ ถนนเจริญกรุง มีขนาด 4 ช่องจราจร ไม่มีเกาะกลางทำหน้าที่รวมและกระจายจราจรสู่ถนนพระราม 3

ถนนจันทร์ เป็นถนนขนาด 4 ช่องจราจรไม่มีเกาะกลาง มีจุดเชื่อมต่อกับทางขึ้น-ลง ทางด่วนขั้นที่ 2

ถนนสาธุประดิษฐ์ มีขนาด 4 ช่องจราจร ไม่มีเกาะกลาง ทำหน้าที่กระจายการจราจรเข้าและออกภายในพื้นที่ปิดล้อมไปยังถนนจันทร์ ถนนพระราม 3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. ระบบขนส่งมวลชน

รถประจำทาง ซึ่งจะวิ่งผ่านด้านหน้าโครงการบริเวณถนนสาทร แบ่งระประจำทางของ ขสมก. ได้เป็น

รถธรรมดา	สาย	17 67 77 106 115 116 149
รถปรับอากาศ(ปอ.)	สาย	5 67 544
รถไมโครบัส(ปอ.พ.)	สาย	11 12

รถไฟฟ้า BTS สามารถขึ้นได้ที่สถานี ช่องนนทรีสามารถไปสถานีปลายทางสายใต้สะพานสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช หรือไปสถานีเชื่อมต่อที่สถานีสยามสามารถเชื่อมต่อไปสายเหนือปลายทางสถานีหมอชิต หรือเชื่อมต่อไปสายตะวันออกที่สถานีปลายทางอ่อนนุชก็ได้

3.ระบบขนส่งทางน้ำ

จากที่ตั้งโครงการสามารถเดินทางทางน้ำได้โดยที่ ท่าน้ำสาทรบริเวณใต้สะพานสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช ท่าเรือสี่พระยาบริเวณโรงแรมริเวอร์ซิตี้ ท่าเรือสีลมบริเวณโรงแรมแชงกรีลาและท่าเรือไปรษณีย์บริเวณปลายซอยไปรษณีย์กลางเป็นต้น โดยมีการเดินเรือรับส่งผู้โดยสารอยู่ 3 ประเภทได้แก่

1. เรือด่วนเลียบแม่น้ำเจ้าพระยา
2. เรือโดยสารยนต์เพลาใบจักรยาว หรือเรือหางยาว
3. เรือโดยสารข้ามฟาก

4.4 ระบบสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปการในเขตบางรักไม่ว่าจะเป็นการบริการประปา การระบายน้ำ การป้องกันน้ำท่วมการบำบัดน้ำเสียและการกำจัดขยะมูลฝอยซึ่งมีภาพรวมค่อนข้างดีเมื่อเปรียบเทียบกับเขตชั้นนอกและเทศบาลต่างๆในประเทศ

- การบริการประปา มีประสิทธิภาพในการให้บริการน้ำประปาโดยมีโครงข่ายของท่อน้ำประธานตามถนนสายหลักและสายรองบางสายซึ่งมีขนาดตั้งแต่เส้นผ่านศูนย์กลาง 400 มิลลิเมตร ไปจนถึง 1000 มิลลิเมตร ซึ่งจะมีการบริการได้อย่างเพียงพอ
- การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม โดยทั่วไปโครงข่ายท่อระบายน้ำจะมีขนาดต่ำสุด 600 มิลลิเมตร ซึ่งจะมีการระบายน้ำอย่างเพียงพอโดยไหลไปยังสถานีสูบน้ำแล้วจะสูบสู่แม่น้ำเจ้าพระยา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- การบำบัดน้ำเสีย มีการเดินแนวท่อระบายน้ำเสียขนาดอย่าต่ำ 600 มิลลิเมตรสามารถระบายไปเชื่อมต่อกับท่อขนาด 1200 มิลลิเมตร
- ระบบไฟฟ้า ระบบจ่ายไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวง ได้มีการจัดวางเสาไฟฟ้าแรงดันสูงไว้เรียบร้อยแล้ว สามารถทำการขออนุญาตใช้ไฟได้ทันที
- ระบบโทรศัพท์ ทางองค์การโทรศัพท์มีคู่สายโทรศัพท์ที่สามารถรองรับความต้องการได้ สามารถขออนุญาตในการติดตั้งใช้งานได้ทันที

สถานศึกษา

โรงเรียนระดับอุดมศึกษา

1. สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขตเทคนิคกรุงเทพ
2. สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขตบพิตรพิมุข
3. สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขตพระนครใต้
4. วิทยาลัยอาชีวศึกษาเอี่ยมสะออ
5. วิทยาลัยพยาบาลเซ็นต์หลุยส์

โรงเรียนระดับมัธยมศึกษา

1. โรงเรียนวัดสุทธิวราราม
2. โรงเรียนสตรีศรีสุริโยทัย
3. โรงเรียนยานนาเวศวิทยาคม
4. โรงเรียนโสตศึกษาทุ่งมหาเมฆ
5. โรงเรียนโกศลวิทยา
6. โรงเรียนศิลปวัฒนา
7. โรงเรียนพระแม่มารีชาย
8. โรงเรียนพระแม่มารีหญิง
9. โรงเรียนตรอกจันทน์วิทยา
10. โรงเรียนวิริยาลัย
11. โรงเรียนกิตติพาณิชย์
12. โรงเรียนชาญเวทย์ศึกษา
13. โรงเรียนพิพัทธ์วิทยา
14. โรงเรียนวิริยพาณิชยการ
15. โรงเรียนสารสาสน์บริหารธุรกิจ
16. โรงเรียนมหาพฤฒาราม
17. โรงเรียนกรุงเทพคริสเตียนฯ
18. โรงเรียนอัสสัมชัญศึกษา
19. โรงเรียนอัสสัมชัญบางรัก
20. โรงเรียนัสสัมชัญคอนแวนต์
21. โรงเรียนกรุงเทพวิทยา
22. โรงเรียนคริสต์ธรรมวิทยา
23. โรงเรียนเซนเฮล์เม็มโมเรียล
24. โรงเรียนกว่างเจ้า
25. โรงเรียนสัจจพิทยา
26. โรงเรียนปัญญาพาณิชยการ
27. โรงเรียนพาณิชยการสีลม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

<u>โรงเรียนระดับประถมศึกษา</u>

1. โรงเรียนทุ่งมหาเมฆ
2. โรงเรียนวัดหัวลำโพง
3. โรงเรียนวัดดอน
4. โรงเรียนวัดสวนพลู
5. โรงเรียนวัดยานนาวา
6. โรงเรียนวัดม่วงแค
7. โรงเรียนวัดมหาพฤฒาราม
8. โรงเรียนวัดแก้วแจ่มฟ้า
9. โรงเรียนเธียรประสิทธิ์
10. โรงเรียนอนุบาลพรประสิทธิ
11. โรงเรียนอนุบาลวัฒนา
12. โรงเรียนอนุบาลจันทร์เจ้า
13. โรงเรียนอนุบาลเสริมวิทย์
14. โรงเรียนอนุบาลบำรุงอนุชนวิทยา
15. โรงเรียนอนุบาลสิรินทิพย์
16. โรงเรียนสุริยานุสรณ์
17. โรงเรียนโกศลวิทยา
18. โรงเรียนวิริยาลัย
11. โรงเรียนศิลปวัฒนา
20. โรงเรียนเซ็นต์หลุยส์ศึกษา
21. โรงเรียนอัสสัมชัญประถม
22. โรงเรียนศุภวิทย์
23. โรงเรียนพระแม่มารี
24. โรงเรียนตรอกจันทน์วิทยา
25. โรงเรียนนิพัทธ์วิทยา
26. โรงเรียนเบญจวรรณศึกษา
27. โรงเรียนชาญเวทย์ศึกษา
28. โรงเรียนประชาคมนานาชาติ
29. โรงเรียนจี้จิง
30. โรงเรียนยุหมินกงสวย
31. โรงเรียนสว่างพัฒนา

<u>โรงเรียนระดับอนุบาล</u>

1. โรงเรียนอนุบาลจินดาภา
2. โรงเรียนอนุบาลชวนชื่น
3. โรงเรียนอนุบาลเปล่งประสิทธ์
4. โรงเรียนอนุบาลรักลูก
5. โรงเรียนอนุบาลเสริมมิตร
6. โรงเรียนอนุบาลอักษรนุกิจ

4.5 ศักยภาพของตำแหน่งที่ตั้งโครงการ

จากตำแหน่งของที่ตั้งโครงการจะเห็นได้ว่าในใจกลางของย่านธุรกิจและในด้านการเข้าถึงของอาคารโดยสะดวก การเดินทางระหว่างฝั่งกรุงเทพมหานครกับฝั่งธนบุรี มีความสะดวกเนื่องจากสามารถข้ามสะพานได้ทั้งสะพานสมเด็จพระเจ้าตากสิน (สะพานสาทร) และสะพานกรุงเทพ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นอกจากนั้นยังมีโครงการขนส่งมวลชนระบบรถไฟฟ้า ซึ่งเหล่านี้ยังผลให้เกิดการเดินทางที่สะดวกมากยิ่งขึ้น จากตำแหน่งที่ตั้งโครงการไปยังที่อื่นๆ

ลักษณะทางกายภาพของที่ตั้งโครงการ

สภาพทางธรณีวิทยา

ในการศึกษาสำหรับจัดทำวิทยานิพนธ์ ไม่สามารถที่จะทำการสำรวจผิวดินที่แน่นอนได้ ดังนั้นการศึกษาพิจารณาจึงจะใช้ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจสภาพที่ดินของกรุงเทพมหานครแทนเป็นเกณฑ์ สภาพดินทั่วไปในกรุงเทพมหานคร โดยทั่วไปเป็นดินดอนปากแม่น้ำ ดินจึงเป็นดินอ่อน คือ เป็นชั้นของดินเหนียวสลับกับดินเหนียวปนทราย หรือพื้นทรายลงไปประมาณ 365 เมตร จึงจะถึงระดับหินแข็ง แบ่งเป็น

- ชั้นดินเปลือกโลก ลึก 1-2 เมตรจากผิวดิน
- ชั้นดินเหนียวลึกประมาณ 20 เมตร

จากชั้นเปลือกโลกที่ระดับความลึกนี้ เป็นชั้นดินเหนียวสีน้ำตาล มีทรายปนอยู่บ้าง มีความแข็งปานกลางจากชั้นใต้ดินนี้ลึกลงไป 36 เมตร เป็นชั้นของทรายละเอียด ทรายหยาบและกรวดต่างๆ เป็นดินที่มีความแข็งพอสมควร โดยทั่วไปเรียก ชั้นดินดาน มีคุณสมบัติในการรับน้ำหนักสูง ดินชนิดนี้เองมีวิศวกรใช้เป็นชั้นรับน้ำหนักสำหรับอาคารสูง

ดินบริเวณที่ตั้งโครงการมีลักษณะหรือสภาพการรับน้ำหนักของเสาเข็มแบ่งเป็น

- อาศัยความฝืดจากแรงเสียดทานของเสาเข็มกับผิวดิน (FRICTION) มีค่าความฝืดประมาณ 500-600 ตร.ม.
- อาศัยการรองรับน้ำหนักที่ปลาย (BEARING) มีค่าการรับน้ำหนักไม่เกิน 2 ตัน / ตร.ม.

ปัจจุบันพื้นที่ของกรุงเทพฯ มีอัตราทรุดตัวประมาณปีละ 10 เซนติเมตร มีระดับความสูงของพื้นที่โดยเฉลี่ยเท่ากับ 1.10 เมตร จากระดับน้ำทะเลปานกลาง ได้มีการสำรวจโดย BMA ในปี พ.ศ. 2531-2536 พบว่าความสูงของพื้นที่มีระดับโดยทั่วไปค่อนข้างจะเท่ากัน โดยทางทิศเหนือและทางด้านทิศตะวันตกของประเทศ จะมีระดับสูงทั่วไปกว่า 1.10 เมตร จะเห็นว่าพื้นที่โครงการซึ่งอยู่ในเขตจตุจักร มีระดับความสูงของพื้นที่โดยทั่วไปประมาณ 1.00 เมตร และมีอัตราการทรุดตัวน้อยกว่า 5 เซนติเมตรต่อปี

สภาพภูมิอากาศ

ลม ที่ดินโครงการตั้งอยู่ในเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ลมประจำที่พัดผ่าน คือ

- ลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้ ในเดือนพฤษภาคมถึงเดือนตุลาคมเป็นลมฝน พัดในทิศตะวันตกเฉียงใต้ไปตะวันออกเฉียงเหนือ จากมหาสมุทรอินเดีย มีความเร็วเฉลี่ย 5.3-6.6 นอต

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ลมมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือ ในเดือนพฤศจิกาถึงเดือนกุมภาพันธ์ เป็นลมหนาว พัดในทิศตะวันออกเฉียงเหนือไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ จากผืนแผ่นดินใหญ่สู่มหาสมุทรอินเดีย มีความเร็ว 4.1-4.5 นอต
- ลมว่าว ในเดือนมีนาคมถึงเดือนเมษายน เป็นลมฤดูร้อน พัดจากใต้ไปเหนือ จากทะเลสู่แผ่นดิน มีความเร็ว 5.3-6.6 นอต

แดด เนื่องจากที่ตั้งอยู่ในประเทศไทยซึ่งอยู่ในเขตร้อน ดวงอาทิตย์ขึ้นทางทิศตะวันออก โคจรข้ามศีรษะไปทางทิศใต้และตกในทิศตะวันตก ทำให้เกิดมุมและร่มเงาที่เปลี่ยนไปตามเวลา เดือนที่ดวงอาทิตย์ไม่โคจรอ้อมใต้มี 4 เดือน คือ ตั้งแต่เดือนพฤษภาคมถึงเดือนสิงหาคม แดดจะเข้าเป็นมุม PROFILE ต่ำที่สุดในเดือนธันวาคม (ดวงอาทิตย์โคจรอ้อมใต้มากที่สุด) แดดจะเข้าเป็นมุม PROFILE สูงสุดในเดือนมิถุนายน ช่วงที่แดดเช้าเข้าเป็นมุม PROFILE สูงที่สุดคือ ระหว่างเดือนกุมภาพันธ์ถึงเดือนตุลาคม ประมาณ 9 เดือน แสงอาทิตย์จะก่อให้เกิดปัญหาขึ้นในช่วงเวลาการทำงาน นอกนั้นไม่มีปัญหามากนัก

อุณหภูมิ

อุณหภูมิเฉลี่ยตลอดปีประมาณ 25-30 องศา และมีค่าเฉลี่ยสูงสุดประมาณ 30-35 องศา โดยสูงสุดในเดือนเมษายนถึงเดือนมิถุนายน (35 องศา)

ความชื้น

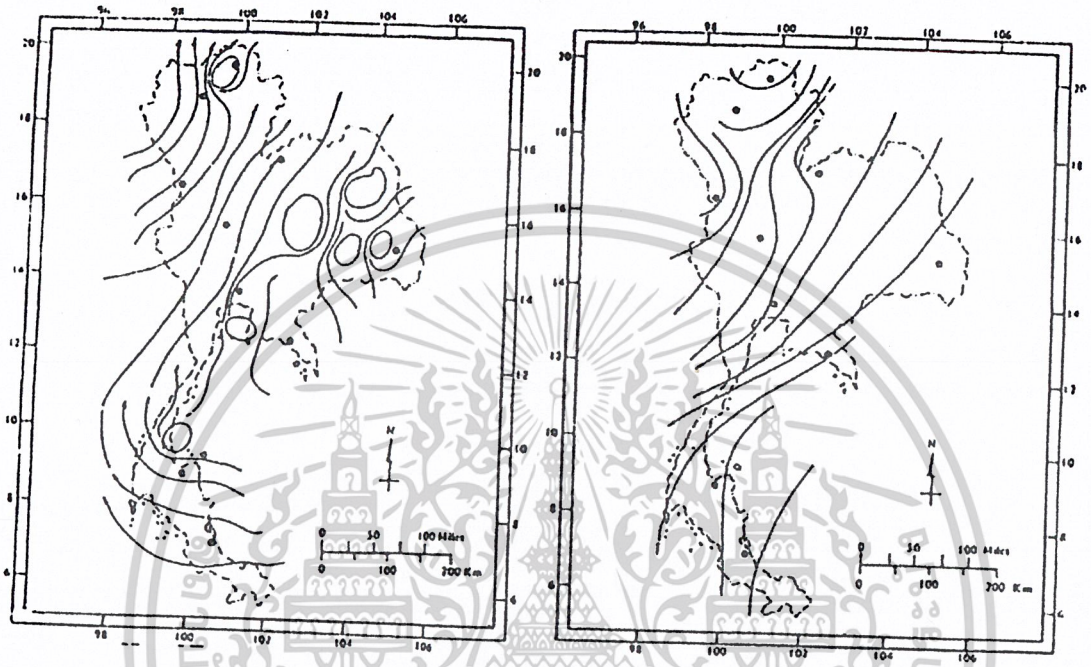
ความชื้นสัมพัทธ์โดยเฉลี่ยจะอยู่ระหว่าง 75-80% และจะมีความชื้นสูงสุดในเดือนกันยายน (83%) และเดือนตุลาคม (82%) ต่ำสุดในเดือนธันวาคมต่อกับเดือนมกราคม (74%)

ปริมาณน้ำฝน

โดยเฉลี่ยฝนจะตกมากที่สุดในช่วงเดือนพฤษภาคมถึงเดือนตุลาคม โดยปริมาณสูงสุดในเดือนกันยายนสูงถึง 700 มม. นอกจากนี้ฝนจะตกบ้างแต่ไม่หนาแน่นมากนัก ปริมาณน้ำฝนจะน้อยในช่วงฤดูร้อน คือ ราวเดือนพฤษจิกายนถึงเดือนเมษายน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

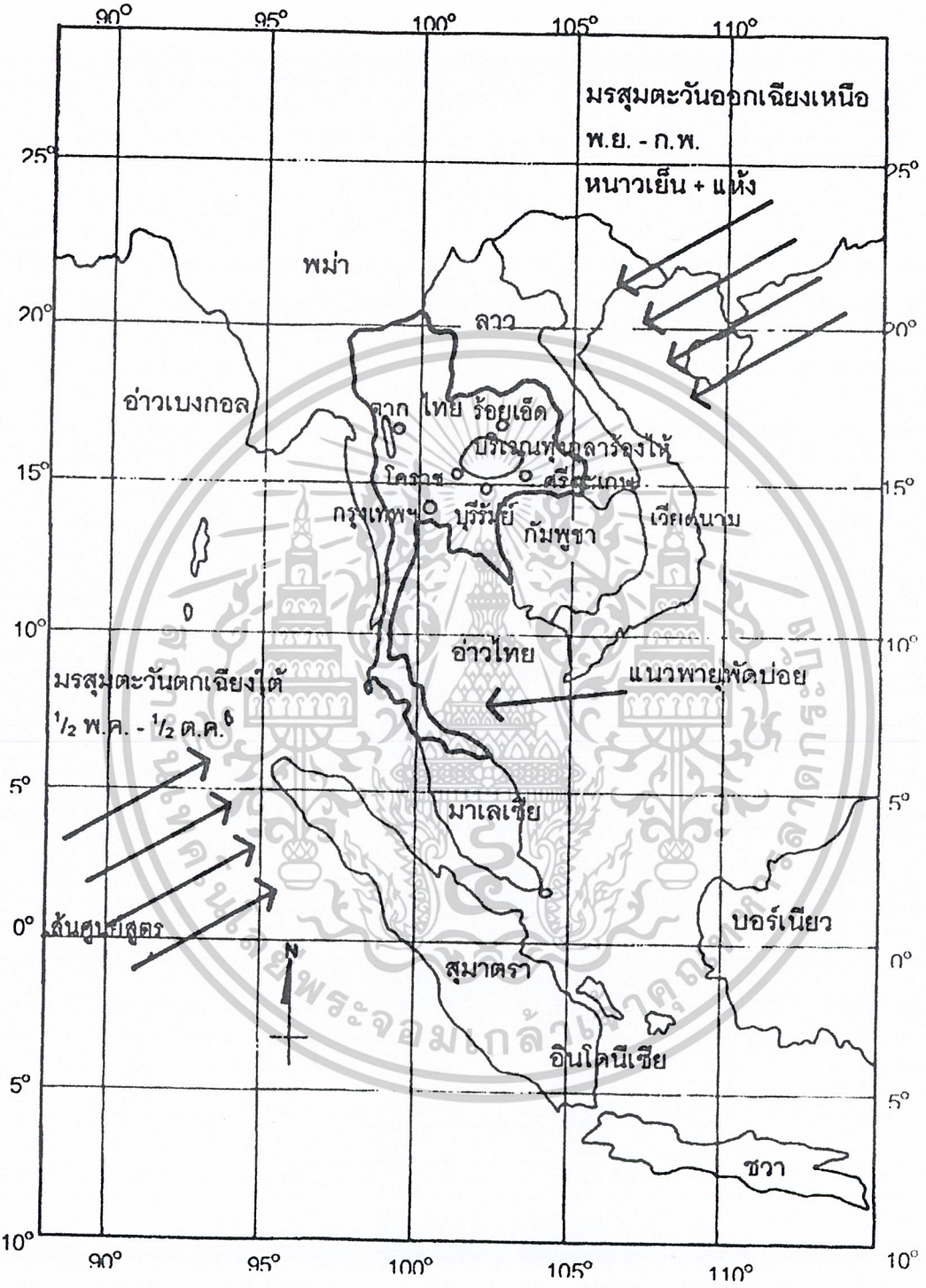
แผนที่แสดงทิศทางลมทั่วประเทศ



แสดงทิศทางลมระหว่างเดือน
มกราคม - มิถุนายน ของทุกปี

แสดงทิศทางลมระหว่างเดือน
กรกฎาคม - ธันวาคมของทุกปี

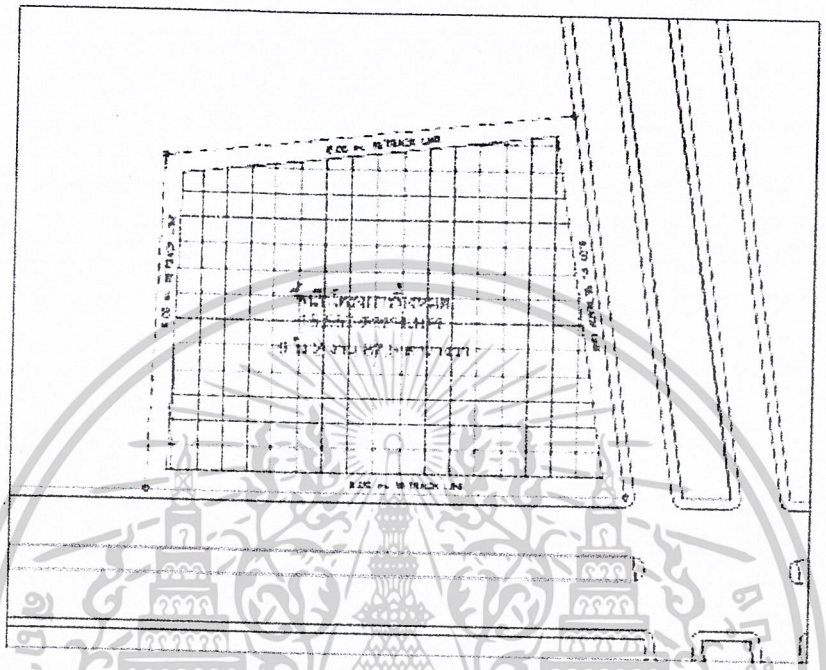
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



แผนที่แสดงทิศทางลมมรสุมพัดผ่านประเทศไทย

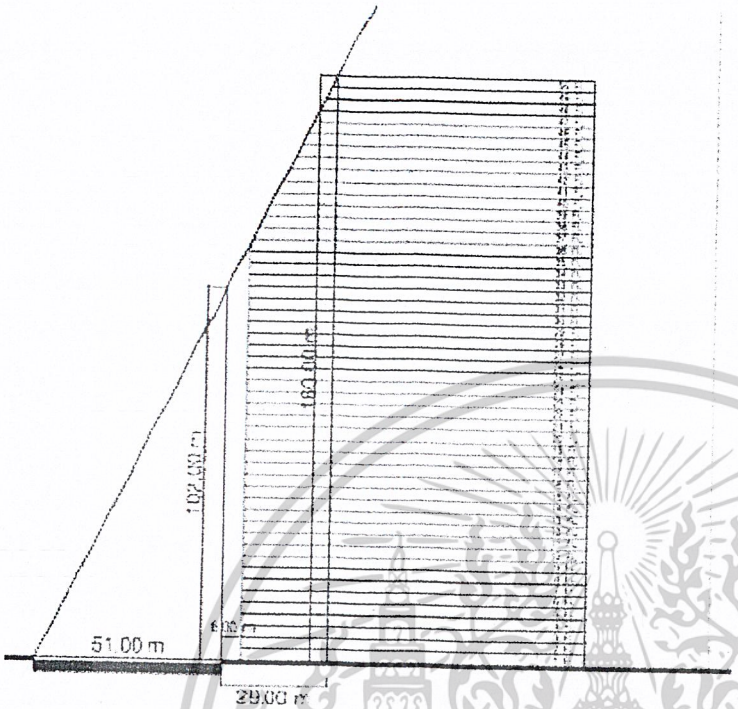
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ตั้งโครงการกับพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด

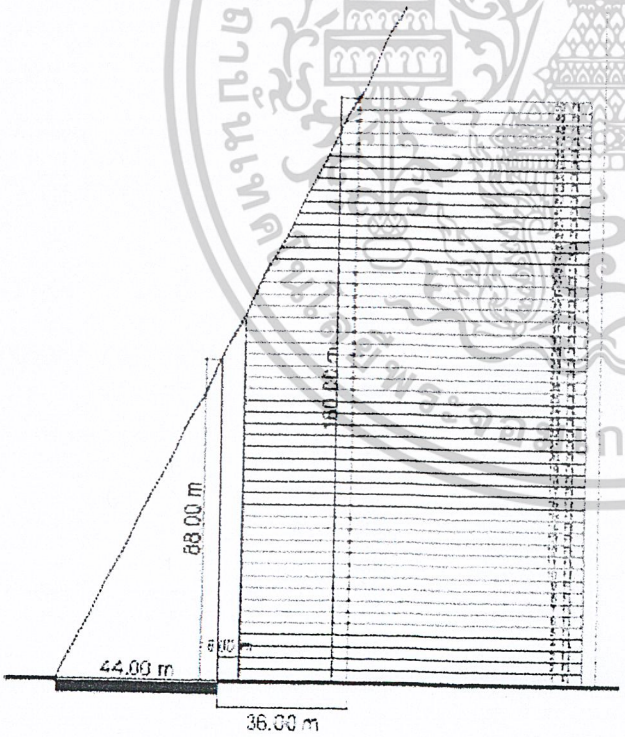


พื้นที่โครงการ ทั้งหมด	15,550 ตารางเมตร
F.A.R.	1 : 10
ฉะนั้นสามารถสร้างพื้นที่โครงการได้สูงสุด	155,500 ตารางเมตร
ส่วนเปิดโล่งของพื้นที่ 30 %	4,665 ตารางเมตร
บริเวณที่เหลือสามารถสร้างอาคารได้	10,885 ตารางเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ระยะร่นถอยบริเวณริมถนน
นาราธิวาสราชนครินทร์
และความสามารถสร้างอาคาร
สูงได้ 50 ชั้น หรือ
ประมาณ 160 เมตร
3.20 เมตร/ชั้น



ระยะร่นถอยบริเวณริมถนน
สาธรและความสามารถ
สร้างอาคารสูงได้ 50 ชั้น หรือ
ประมาณ 160 เมตร
3.20 เมตร/ชั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

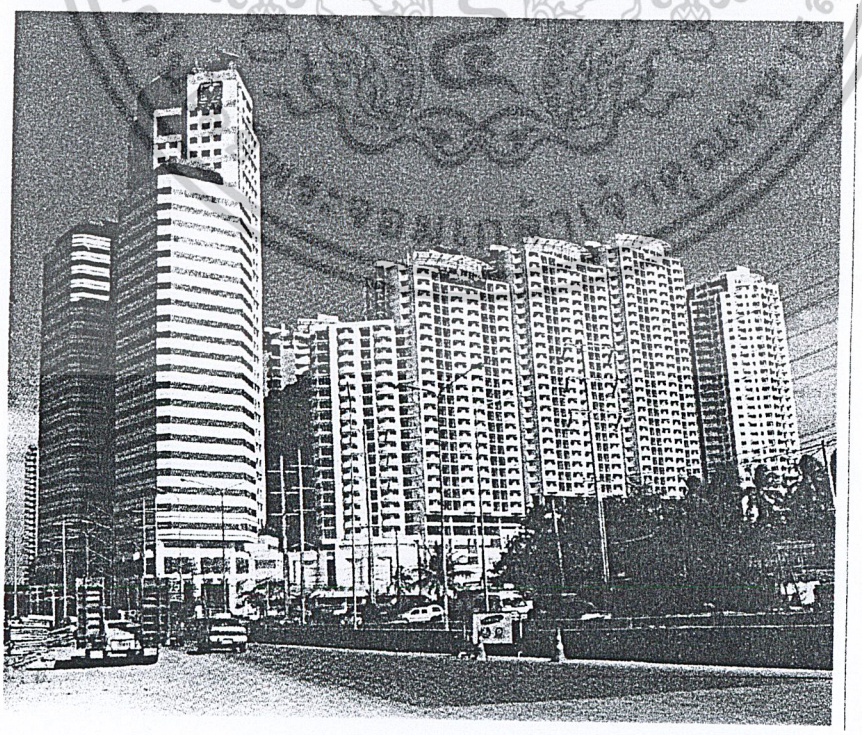
บทที่ 5

การศึกษาอาคารตัวอย่าง

5.1 อาคารตัวอย่างในประเทศ

โครงการ เอสวี ซิตี้

รายละเอียดของโครงการ	
ชื่อโครงการ	เอสวี ซิตี้
เจ้าของโครงการ	บริษัทสหวิริยา ซิตี้ จำกัด (มหาชน)
สถานที่ตั้งโครงการ	ถนนพระราม 3
ปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	2538
สถาปนิกโครงการ	มร.อิริค ไล บริษัท มัลติเท็คคอนซัลแต้นท์ส จำกัด
วิศวกรโครงสร้าง, วิศวกรไฟฟ้า, วิศวกรสุขาภิบาล, วิศวกรงานระบบ	บริษัท มัลติเท็คคอนซัลแต้นท์ส จำกัด
ผู้รับเหมาก่อสร้าง	บริษัท กรีไทย จำกัด



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เอสวี ซิตี้ เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่ในทำเลนี้ ซึ่งพัฒนาขึ้นโดย บมจ.สหวิริยา ซิตี้ บริษัทอสังหาริมทรัพย์ร่วมทุนระหว่างกลุ่มสหวิริยากับกลุ่มนิวเวย์ ภายใต้การนำของ มร.อิริค ไล และนักลงทุนชาวต่างประเทศจำนวนหนึ่ง จุดประสงค์ของการพัฒนาดครงการ ก็เพื่อตอบสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางปละปานกลางค่อนสูง ซึ่งเป็นตลาดผู้ซื้อบานขนาดใหญ่ที่สุด โดยวางแนวคิดหลักของโครงการไว้ที่ " A Perfect City Within A city " ซึ่งมี มร.อิริค ไล เป็นผู้กำหนดแนวความคิดเบื้องต้นในการออกแบบและวางผังอาคารภายใต้ความรับผิดชอบในการดำเนินงานของทีมงาน จากบริษัท มัลติเท็ค คอนซัลแต้นท์ส จำกัด

แนวความคิดในการจัดวางผังและจัดพื้นที่ใช้สอย

องค์ประกอบที่ผู้ออกแบบนำมาใช้พิจารณาในการวางผังกลุ่มอาคาร คือ

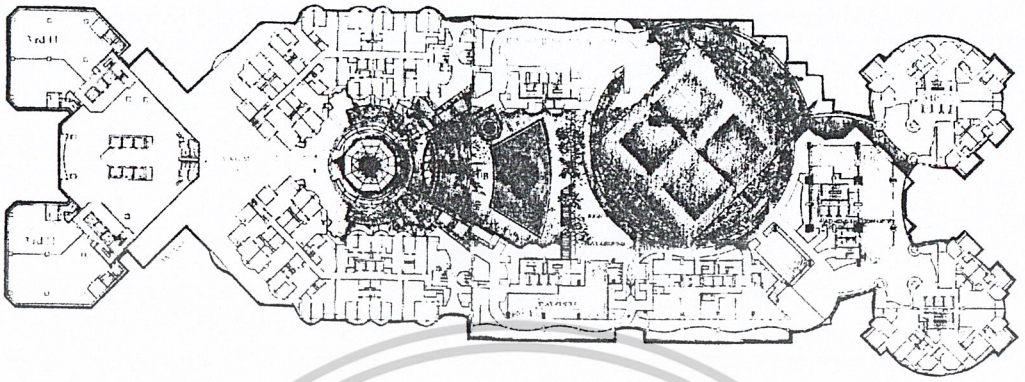
1. ลักษณะที่ตั้งโครงการเป็นที่ราบและมีลักษณะเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า ด้านแคบของพื้นที่ติดถนนและแม่น้ำ
2. แนวความคิดของเจ้าของโครงการที่ต้องการให้กลุ่มอาคารนี้มีลักษณะเป็น " เมืองในเมือง " คือเป็นอาคารผสมในแง่ของประโยชน์ใช้สอย
3. ทัศนียภาพที่จะได้รับทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ในระยะที่สูงผู้อาศัยสามารถมองเห็นทิวทัศน์ที่งดงามของบางกะเจ้า และความคดเคี้ยวของแม่น้ำเจ้าพระยา

จากการศึกษาและศักยภาพของที่ตั้ง จุดที่ตั้งของโครงการเอสวี ซิตี้ จะอยู่ตรงตำแหน่งท้องมังกรของคุ้งแม่น้ำ ซึ่งจะให้มุมมองที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว ผู้ออกแบบจึงวางแนวอาคารขนานไปกับด้านยาวของพื้นที่ เพื่อให้ได้มุมมองนี้ โดยกลุ่มอาคารทั้งหมดจะวางอยู่บนชั้น Podium ซึ่งใช้ส่วนของลังคาของชั้นที่เป็นเสมือนศูนย์กลางของการพักอาศัยและการกระจายการสัญจร

ในการวางอาคารได้ได้แบ่งอาคารออกเป็น 3 กลุ่ม คือ กลุ่มอาคารพาณิชย์, กลุ่มอาคารสำนักงาน และกลุ่มอาคารที่พักอาศัย คุณภาพสูงจำนวน 3 อาคาร และเป็นตำแหน่งของอาคารที่สูงที่สุดด้วย

ผังอาคารยังมีการออกแบบในลักษณะที่เรียกว่า Double Loaded หรือแบบโถงทางเดินตรงกลางพร้อมกับจัดพื้นที่ส่วนหลังคาชั้น Podium เป็นพื้นที่สันทนาการขนาดใหญ่โดยแบ่งพื้นที่ส่วนนี้ออกเป็นส่วนของ Active Area และ Passive Area ที่มีงานภูมิสถาปัตยกรรมเป็นตัวเสริมให้อาคารน่าสนใจและสร้างความรื่นรมย์ให้กับผู้ที่อยู่อาศัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



การจัดระบบสัญจร

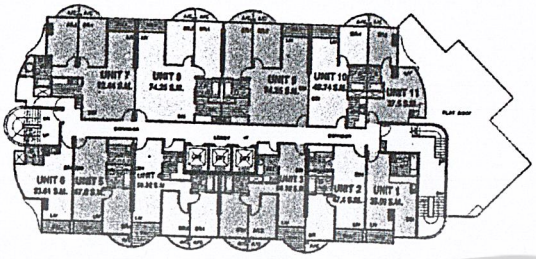
ระบบสัญจรภายในอาคารนั้นผู้ออกแบบได้แยกระบบสัญจรทางเท้าและทางรถยนต์ออกจากกันอย่างชัดเจนโดยในชั้นหลังคาส่วน Podium นั้นจัดเป็นโถงทางเข้าสู่อาคารแต่ละอาคาร สำหรับทางรถยนต์นั้นจะมีโถงทางเข้าแยกต่างหาก โดยมีการออกแบบพื้นที่ป้องกันแดด ฝน สำหรับผู้ใช้อาคารที่จะเข้าสู่ตัวอาคารด้วย นอกจากนี้ยังมีการคำนวณและออกแบบจำนวนลิฟต์ที่เหมาะสมสำหรับการใช้งานในแต่ละอาคาร โดยในชั้นหลังคาส่วน Podium นั้นเป็นชั้นที่ลิฟต์ทุกตัวจอดเพื่อการใช้พื้นที่อย่างสะดวก

รูปทรงของอาคาร

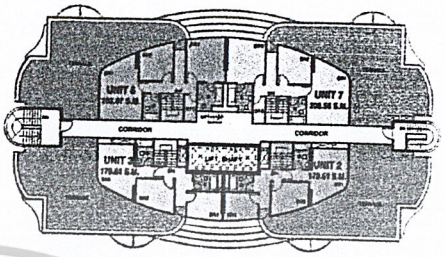
Prime Spot Area ได้เข้ามามีอิทธิพลทั้งต่อการวางผังและการกำหนดรูปทรงของอาคาร โดยอาคารริมน้ำจะเป็นอาคารที่สูงที่สุดจากนั้นค่อยลดหลั่นกันลงมาตามลักษณะพื้นที่ โดยตึก 1 : 25 ชั้น, ตึก 2 : 36 ชั้น, ตึก 3 : 38 ชั้น, ตึก 4 : 31 ชั้น, ตึก 5 : 32 ชั้น, ตึก 6 : 30 ชั้น, ตึก 7 : 27 ชั้น, ตึก 8 : 27 ชั้น ดังนั้นรูปทรงของอาคารจึงเป็นรูปแบบที่ให้ผู้ใช้อาคารสามารถมองเห็นทิวทัศน์ของแม่น้ำได้มากที่สุด โดยมีลักษณะเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า แต่มีแนวเส้นโค้งที่ราวระเบียงด้านนอก เพื่อให้ตัวอาคารดูกลมมน ลู่ลม หรือ Aero Dynamic โดยไม่บังทิศทางลม ส่วนยอดของอาคารเป็น Roof Terrace

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

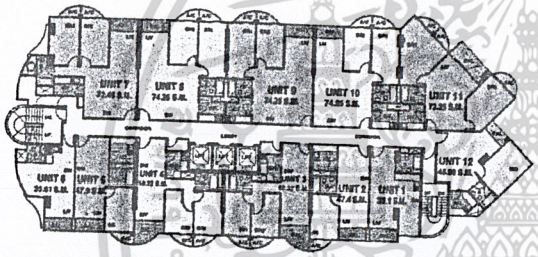
FLOOR PLAN TOWER 2



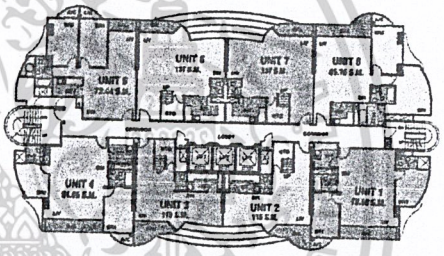
23rd FLOOR PLAN



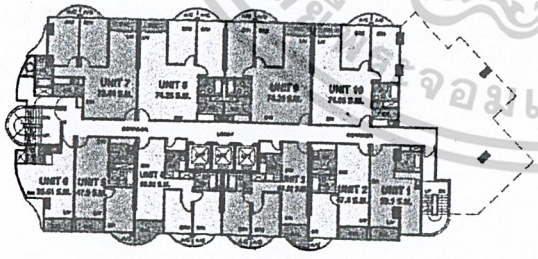
26th FLOOR PLAN



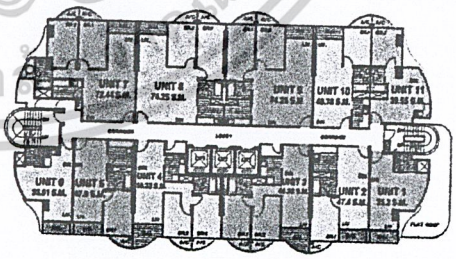
4th-22nd FLOOR PLAN



25th FLOOR PLAN



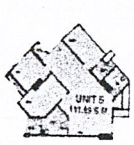
3rd FLOOR PLAN



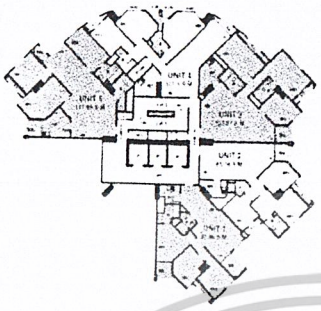
24th FLOOR PLAN

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

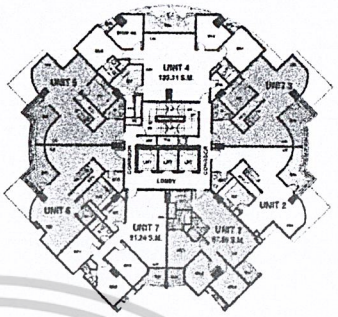
FLOOR PLAN TOWER 3



OPTION 2



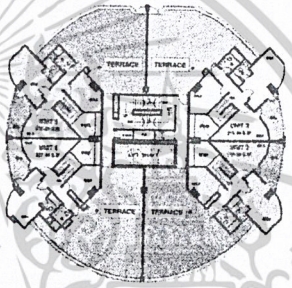
7th-36th FLOOR PLAN



37th FLOOR PLAN

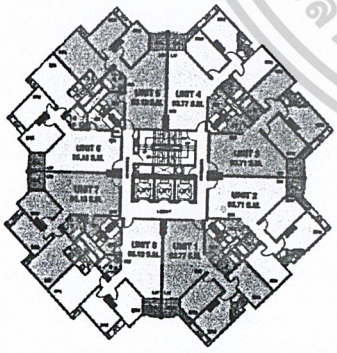
OPTION 2
18th, 24th, 26th-29th, 31st-36th

3rd-6th FLOOR PLAN

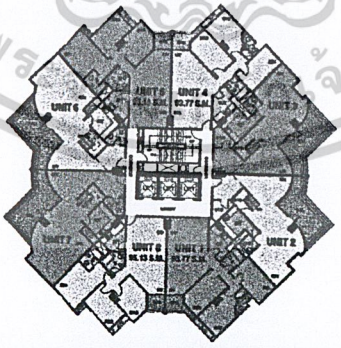


38th FLOOR PLAN

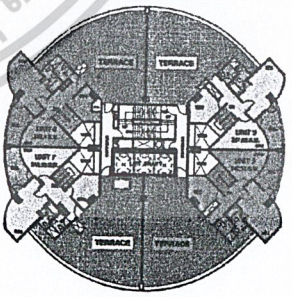
FLOOR PLAN TOWER 4



3rd-29th FLOOR PLAN



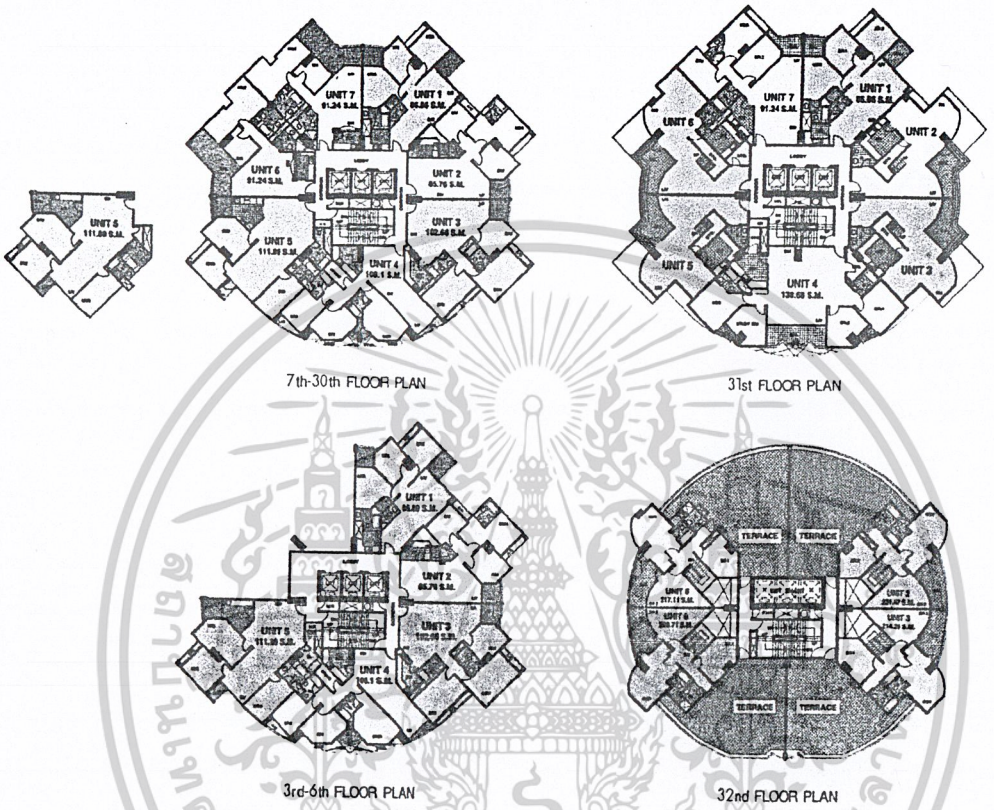
30th FLOOR PLAN



31st FLOOR PLAN

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

FLOOR PLAN TOWER 4



โครงสร้าง

โครงสร้างของอาคารเป็น ค.ส.ล. ระบบเสาและ Flat Slab ความหนาของพื้นนี้ประมาณ 22-25 เซนติเมตร ระบบนี้สามารถก่อสร้างได้รวมเร็วกว่าระบบ พื้น-เสา-คาน เนื่องจากเป็นเหล็กและสามารถใช้ได้กับทุกชั้น เพราะแปลนของอาคารจะเหมือนกัน ขณะเดียวกันก็ได้มาตรฐานมากกว่า เพราะใต้พื้นจะเรียบ จึงไม่ต้องทำฝ้าเพดานทำให้สามารถลดความสูงจากพื้นถึงพื้นให้อยู่ในระดับ 2.80 เมตร ซึ่งส่งผลให้ง่ายต่อการตกแต่งภายในด้วย

ฐานรากเป็นระบบฐานแผ่ หนาประมาณ 2.50 เมตร เสาเข็มของอาคารเป็นเสาเข็มเจาะขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1.50 เมตร และความยาวประมาณ 55 เมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

งานระบบต่าง ๆ

- ระบบรักษาความปลอดภัย

ที่บริเวณประตูทางเข้าของแต่ละอาคารจะมีกุญแจรหัสซึ่งผู้ใช้อาคารเท่านั้นที่จะทราบรหัสผ่าน เข้า-ออก โดยมีพนักงานรักษาความปลอดภัยอยู่ทุกโถงทางเข้า พร้อมกับมีแผงแสดงรหัสของลิฟต์ แผงแสดงระบบป้องกันเหตุร้ายต่างๆที่บริเวณเคาน์เตอร์ของแผนกต้อนรับและแผงรักษาความปลอดภัย ทุกระบบจะเชื่อมโยงเข้าสู่ระบบส่วนกลางด้วย

- ระบบไฟฟ้า

ระบบไฟฟ้าของโครงการจะประกอบไปด้วยหม้อแปลงไฟฟ้าทั้งหมด 8 ลูก พร้อมทั้งระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินในกรณีเกิดไฟดับ นอกจากนี้ยังมีระบบแสงสว่างสำรองซึ่งใช้แบตเตอรี่ด้วย โดยระบบนี้จะทำงานในช่วงระยะเวลาก่อนที่ไฟฟ้าสำรองจากเครื่องกำเนิดไฟฟ้าจะทำงาน

- ระบบป้องกันอัคคีภัย

ในแต่ละอาคารจะติดตั้งระบบลิฟต์ที่เรียกว่า ลิฟต์ดับเพลิง ซึ่งเมื่อเกิดเพลิงไหม้ลิฟต์นี้จะทำงานด้วยระบบที่เรียกว่า Standby Generator เพื่อใช้สำหรับการดับเพลิง สำหรับลิฟต์เพื่อการสัญจรนั้นเมื่อเกิดเพลิงไหม้หรือมีการกดสัญญาณเตือนภัยลิฟต์ทุกตัวจะเลื่อนมาสู่ชั้นล่างสุดและประตูจะเปิดอัตโนมัติ

ที่บริเวณด้านนอกของอาคารจะมีบันไดหนีไฟอย่างน้อย 2 บันได จากชั้นบนลงสู่ชั้นล่างสุด ส่วนบันไดภายในจะติดตั้งระบบอัดอากาศเพื่อป้องกันควันไฟประตูของบันไดหนีไฟทุกประตูเป็นประตูนำไฟที่นำเข้าและได้มาตรฐานการป้องกันจากประเทศอังกฤษ

นอกจากนี้ยังมีระบบเตือนภัยโดยใช้ Smoke Detector ซึ่งควบคุมการทำงานด้วยระบบคอมพิวเตอร์พร้อมระบบท่อส่งน้ำ ซึ่งมีทั้งระบบ Stand Pipe ระบบ Hose Reel และระบบ Sprinkle

- ระบบสุขาภิบาล

ในแต่ละอาคารจะมีระบบส่งน้ำพร้อมถังเก็บน้ำขนาดใหญ่ซึ่งรับน้ำจากท่อประปา ถังเก็บน้ำนี้จะอยู่ชั้นใต้ดิน โดยมีระบบปั๊มเพื่อส่งน้ำขึ้นสู่อาคาร ระบบปั๊มที่ใช้มีทั้งระบบปกติและระบบ Standby ซึ่งจะมีทั้งระบบน้ำเพื่อใช้สอยและระบบน้ำเพื่อดับเพลิงในส่วนของระบบบำบัดน้ำเสียแบบที่เรียกว่า Activated Sludge

- ระบบระบายอากาศและระบบปรับอากาศ

เนื่องจากส่วนของห้องน้ำและห้องครัวในโครงการนี้จะอยู่ภายในอาคารดังนั้นระบบระบายอากาศจึงไม่สามารถระบายด้วยระบบธรรมชาติได้ ผู้ออกแบบจึงใช้ระบบปล่องในการระบายอากาศ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากห้องน้ำ และครัวเข้าสู่ระบบส่วนกลาง โดยมีพัดลมดูดอากาศ 2 ชุด ชุดที่ 1 อยู่บนหลังคาซึ่งทำงานเป็น 2 ระยะ ระยะที่ 1 เรียกว่า Full Action คือ เป็นช่วงเวลาที่มีการใช้ทั้ง 2 ห้องนี้ประกอบกิจกรรมประจำวัน ระยะที่ 2 เรียนกว่า Half Way ซึ่งจะทำงานในช่วงเวลาปรกติ ส่วนพัดลมชุดที่ 2 จะติดตั้งภายในห้องพัก เพื่อดูดอากาศภายในห้องเข้าสู่ปล่องนำสู่ส่วนกลาง

- ระบบปรับอากาศในส่วนของอาคารพักอาศัย

จะใช้ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน ส่วนในพื้นที่ส่วนกลาง, อาคารพาณิชย์, ร้านค้า, สำนักงานจะใช้ระบบปรับอากาศแบบ Water Chiller

การวิเคราะห์เพื่อการออกแบบ

ข้อดี

- รายละเอียดเกี่ยวกับพื้นที่ใช้สอยมีการออกแบบโดยทราบว่าอาคารที่ออกแบบควรมีพื้นที่ใช้สอยอย่างไรและแนวทางในการจัดพื้นที่ใช้สอยมีความต่อเนื่องกันของพื้นที่ใช้สอย มีการวิเคราะห์ถึงความเหมาะสมในการจัดวางพื้นที่เพื่อนำมาประยุกต์ใช้ในการออกแบบจริง
- รูปแบบอาคารมีการออกแบบให้เข้ากับสภาพแวดล้อมโดยมีการออกแบบให้สามารถมองเห็นทัศนียภาพของแม่น้ำเจ้าพระยาได้
- โครงสร้างของอาคารเป็นโครงสร้าง ค.ส.ล. ระบบเสาและ Flat Slab ซึ่งก่อสร้างได้รวดเร็วและทำให้ได้จำนวนชั้นของอาคารได้มากขึ้น

ข้อเสีย

- ลักษณะของ Tower ที่ขึ้นมานั้นมีความหนาแน่นมากเกินไปทำให้ส่วนของพื้นที่เปิดโล่งตรงกลางบริเวณสระว่ายน้ำมีความอึดอัดและแสงสองเข้ามาในส่วนนี้น้อยมากเพราะโดนอาคารปิดล้อมหมด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการ อโศกทาวเวอร์ คอนโดมิเนียม

รายละเอียดของโครงการ

ชื่อโครงการ	อโศกทาวเวอร์ คอนโดมิเนียม
เจ้าของโครงการ	บริษัท อโศกมอเตอร์ จำกัด
สถานที่ตั้งโครงการ	211 ถนนอโศก (สุขุมวิท 21) กรุงเทพฯ
ปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	2528
สถาปนิกโครงการ	บริษัท ดีไซน์ 103 จำกัด
วิศวกรโครงสร้าง	บริษัท อรุณชัยเสรี คอนซัลติ้ง จำกัด
วิศวกรไฟฟ้า,วิศวกรสุขาภิบาล, วิศวกรงานระบบ	บริษัท เอ็นไวรอลเมนทอล เอนจิเนียริ่ง คอลซัลแตนส์
ผู้รับเหมาก่อสร้าง	บริษัท กรีไทย จำกัด

จากการที่บริษัท อโศกมอเตอร์ จำกัด เป็นผู้บุกเบิกธุรกิจเกี่ยวกับโชว์รูม รถยนต์และบริการ มาเป็นเวลา 25 ปี บนถนนอโศก ได้เล็งเห็นว่าย่านอโศกเป็นย่านธุรกิจที่กำลังเจริญ จึงได้มีวัตถุประสงค์ที่จะพัฒนาที่ดินของทางบริษัท ซึ่งมีอยู่ประมาณ 4 ไร่ โดยทำการศึกษาทางการตลาดและได้ตัดสินใจลงทุนในรูปของกลุ่มอาคาร ที่มีประโยชน์ใช้สอยต่างกันแต่จะสนองประโยชน์ซึ่งกันและกัน

แนวความคิดในการจัดวางผังและจัดพื้นที่ใช้สอย

การออกแบบผังแม่บทของโครงการได้พิจารณาจากความเหมาะสมของพื้นที่ดินกับอาคาร โดยส่วนที่อยู่ด้านหน้าของที่ดินติดกับถนนอโศก ได้กำหนดเป็นส่วนของอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งที่ดินส่วนนี้เป็นทางผ่านของถนน ติดกับโรงเรียนวัฒนาวิทยาลัย ซึ่งมีความเงียบสงบและมีทิวทัศน์สวยงามจากความร่มรื่นของต้นไม้เก่าแก่บริเวณใกล้เคียง

ในด้านการสัญจรในโครงการได้กำหนดให้มีจุดทางเข้าออกสำหรับห้องชุดเพียงทางเดียว เพื่อให้สามารถควบคุมได้ง่าย และจะมีทางเข้าของส่วนบริการอาคารชุดสำนักงานแยกต่างหาก สำหรับในการจัดพื้นที่ส่วนจอดรถของโครงการ ได้จัดอยู่ในอาคารเดียวกัน โดยใช้ระดับชั้นเป็นตัวแบ่งกำหนดการจอดรถสำหรับส่วนพักอาศัย, ส่วนสำนักงาน และส่วนการพาณิชย์

สำหรับแนวความคิดในการออกแบบอาคารชุดส่วนพักอาศัยนั้น สถาปนิกมีแนวความคิดว่าอาคารชุดแต่ละหน่วยควรมีบริเวณที่เป็นส่วนพักผ่อนที่สามารถสัมผัสกับบรรยากาศภายนอกและมีแนวปลูกต้นไม้รอบระเบียง, สำหรับในส่วนของสันทนาการและพักผ่อนของผู้พักอาศัยจะอยู่บนชั้นที่ 8 เหนือชั้นจอดรถ ประกอบด้วยโถงพักผ่อน สระว่ายน้ำและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆซึ่งส่วนนี้จะอยู่ใต้ส่วนห้องชุดซึ่งลดหลั่นกัน ทำให้มีบรรยากาศในลักษณะกึ่งภายนอกและเพิ่มความรู้สึกเป็นสัดส่วน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ให้แก่ผู้อยู่อาศัย สำหรับในการออกแบบในส่วนอาคารชุดสำนักงานได้กำหนดให้สำนักงานชุดมีห้องสุขาประจำทุกหน่วยที่ได้แบ่งพื้นที่ขายไว้แล้วและในส่วนที่เป็นพื้นที่เต็มชั้น ก็จะสามารถแบ่งเช่าสำหรับสำนักงานขนาดเล็กได้ หรืออาจขายให้กับบริษัทที่ต้องการพื้นที่สำนักงานขนาดใหญ่ สำหรับในส่วนอาคารชุดการพาณิชย์ได้ออกแบบให้เป็นส่วนเชื่อมต่อระหว่างอาคารจอดรถกับอาคารสำนักงาน โดยจะมีทางเดินหลังคาคลุม

ภายในอาคารประกอบด้วย

1. อาคารชุดพักอาศัยสูง 28 ชั้น มีจำนวนห้องชุดทั้งหมด 99 หน่วย มีขนาดตั้งแต่ประมาณ 78 ตร.ม. ขึ้นไปจนถึงประมาณ 530 ตร.ม. โดยชั้น 1-8 เป็นที่จอดรถ
2. อาคารชุดสำนักงานสูง 19 ชั้น มีจำนวนเนื้อที่เต็มชั้น ประมาณชั้นละ 880 ตร.ม. หรือแบ่งได้เป็นขนาดประมาณ 127 ตร.ม., 224 ตร.ม., 340 ตร.ม. หรือ 408 ตร.ม.
3. อาคารชุดการพาณิชย์ 6ชั้น และ 7 ชั้น มีจำนวนเนื้อที่ประมาณชั้นละ 290 ตร.ม. และยังแบ่งห้องเล็กลงลงได้ถึงห้องละ 48 ตร.ม.
4. อาคารจอดรถสูง 6 ชั้น โดยชั้นแรก เป็นซุปเปอร์มาร์เก็ต และร้านอาหารประเภทฟาสท์ฟูด

ระบบวิศวกรรม สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

1. ลักษณะโครงสร้าง ฐานรากรองรับด้วยเสาเข็มตอกยาว 52 เมตร โครงสร้างระบบคอนกรีตเสริมเหล็ก ระบบเสาคานพื้นหล่อกับที่
2. ระบบป้องกันเพลิง ประกอบด้วยสัญญาณเตือนควันและความร้อน(Smoke detector & Heat detector) สัญญาณแจ้งเหตุ นอกจากนี้ยังได้ติดตั้งระบบดับเพลิงฉีดน้ำอัตโนมัติและเครื่องดับเพลิงครบชุดพร้อมถังเก็บน้ำซึ่งอยู่ใต้ดินของส่วนอาคารชุดพักอาศัยประมาณ 5 แสนลิตร และได้กำหนดให้มีทางหนีไฟสำหรับอาคารพักอาศัยมีถึง 4 จุด
3. ระบบการรักษาความปลอดภัย ใช้ระบบป้องกัน Priventive ที่มีมาตรการควบคุมทั้งระบบกำลังคนและอุปกรณ์อิเล็คโทรนิค ที่ทันสมัย ในระบบกำลังคนมีการแบ่งกำลังพนักงานรักษาความปลอดภัยออกเป็น 4 ชุด การบริการกำลังใช้ระบบควบคุมจากส่วนกลางและใช้เครื่องอุปกรณ์ที่มีทั้งระบบธรรมดาและมีระบบอิเล็คโทรนิค มีกุญแจยาม Security door โทรทัศน์วงจรปิด สัญญาณภัยและเครื่องมือสื่อสารติดต่อภายใน รวมทั้งมีไม้กั้นรถ มีป้อมยามเพื่อเช็คบุคคลเข้าออก ซึ่งจะมีการแจกบัตรผู้เข้าออกในอาคารชุดทุกคน

การรักษาความปลอดภัยระหว่างอาคารชุดจะเป็นอย่างเคร่งครัด โดยไม่ก้าวก่ายกัน บุคคลภายนอกหรือผู้ไม่ได้รับอนุญาตจะไม่สามารถเข้าไปในบริเวณเขตหวงห้ามหรือที่เป็นส่วนของเจ้าของห้องชุดได้เลย ยกเว้นในสถานที่ที่เป็นสำนักงานที่เปิดให้คนติดต่อในเวลา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทำงานได้เท่านั้น ซึ่งจะมีอยู่เฉพาะในอาคารชุดสำนักงานและอาคารชุดการพาณิชย์ของเจ้าของห้องชุดส่วนอาคารชุดพักอาศัยนั้นจะมีที่จอดรถโดยเฉพาะของเจ้าของห้องชุดที่บุคคลอื่นเข้าไปจอดไม่ได้ และลิฟท์ของอาคารชุดพักอาศัยจะป้องกันมิให้ผู้อื่นใช้นอกจากเจ้าของห้องชุดเท่านั้นที่จะสามารถใช้ลิฟท์ได้โดยมียามและระบบอิเล็กโทรนิคควบคุมทุกขั้นตอน

4. ระบบน้ำประปา ใช้น้ำประปาที่สำรองไว้ที่ใต้ดินแล้วสูบสูงขึ้นไปยังถังเก็บน้ำบนหลังคาแล้วจึงปล่อยจ่ายในอาคาร
5. ระบบบำบัดน้ำเสีย ได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียอยู่ใต้อาคารส่วนพักอาศัย เป็นระบบการเดินอากาศ เพื่อให้น้ำมีคุณภาพแล้วจึงระบายสู่คูระบายน้ำด้านหลัง
6. ระบบปรับอากาศ ในส่วนอาคารพักอาศัยได้ออกแบบให้มีห้องตั้งเครื่องปรับอากาศแยกส่วนภายในห้องชุดและมีบริเวณระเบียงสำหรับติดตั้งเครื่องระบบระบายความร้อนและสำหรับในส่วนอาคารชุดสำนักงานได้จัดเป็นระบบทำความเย็นครบชุดในตัวระบายความร้อนด้วยน้ำซึ่งได้ติดตั้ง Cooling Tower ไว้ชั้นหลังคาของอาคารชุดสำนักงาน
7. ระบบไฟฟ้า นอกจากระบบไฟฟ้าทั่วไปซึ่งได้จัดให้มีมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวงและจัดแยกมิเตอร์ให้กับห้องชุดทุกแห่ง นอกจากนี้ยังมีระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน โดยมีเครื่องทำไฟฟ้าสำรองสำหรับจ่ายให้กับระบบรักษาความปลอดภัยต่างๆเพื่อให้ทำงานเป็นไปอย่างปกติ
8. ลิฟท์ ได้จัดให้มีในอาคารพักอาศัยจำนวน 4 ชุด อาคารสำนักงาน 4 ชุด อาคารพาณิชย์ 3 ชุด และส่วนจอดรถอีก 1 ชุด

การวิเคราะห์เพื่อการออกแบบ

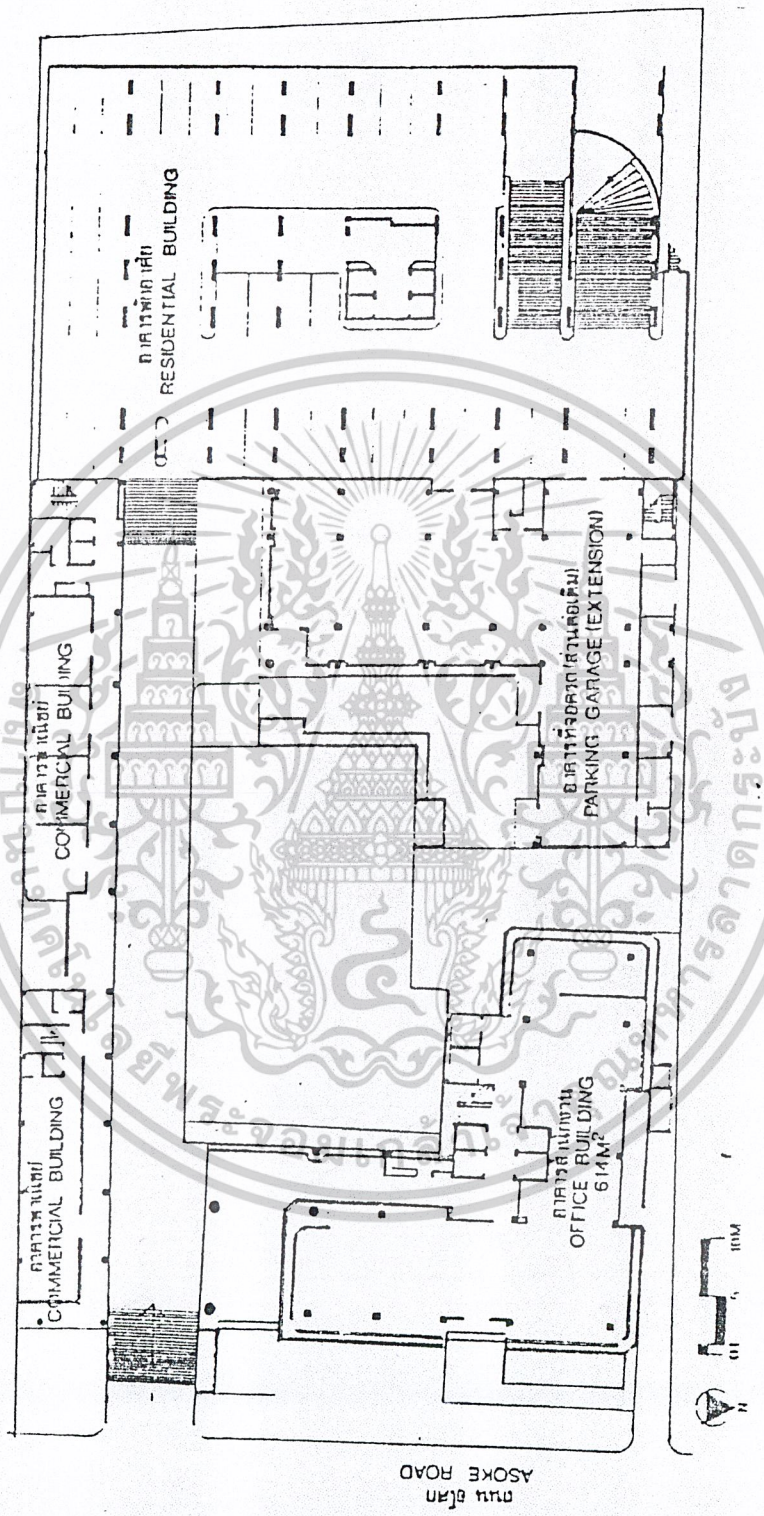
ข้อดี

- มีการออกแบบของส่วนที่พักอาศัยโดย 1 ชั้นมีเพียง 4ห้อง ซึ่งมีความเป็นส่วนตัวมากกว่า
- มีการจัดทางสัญจรแยกระหว่างอาคารชุดสำนักงานกับอาคารที่พักอาศัย และมีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดีมีทางเข้าออกหลักเพียงทางเดียวซึ่งง่ายต่อการควบคุมผู้ที่เข้ามาใช้อาคาร

ข้อเสีย

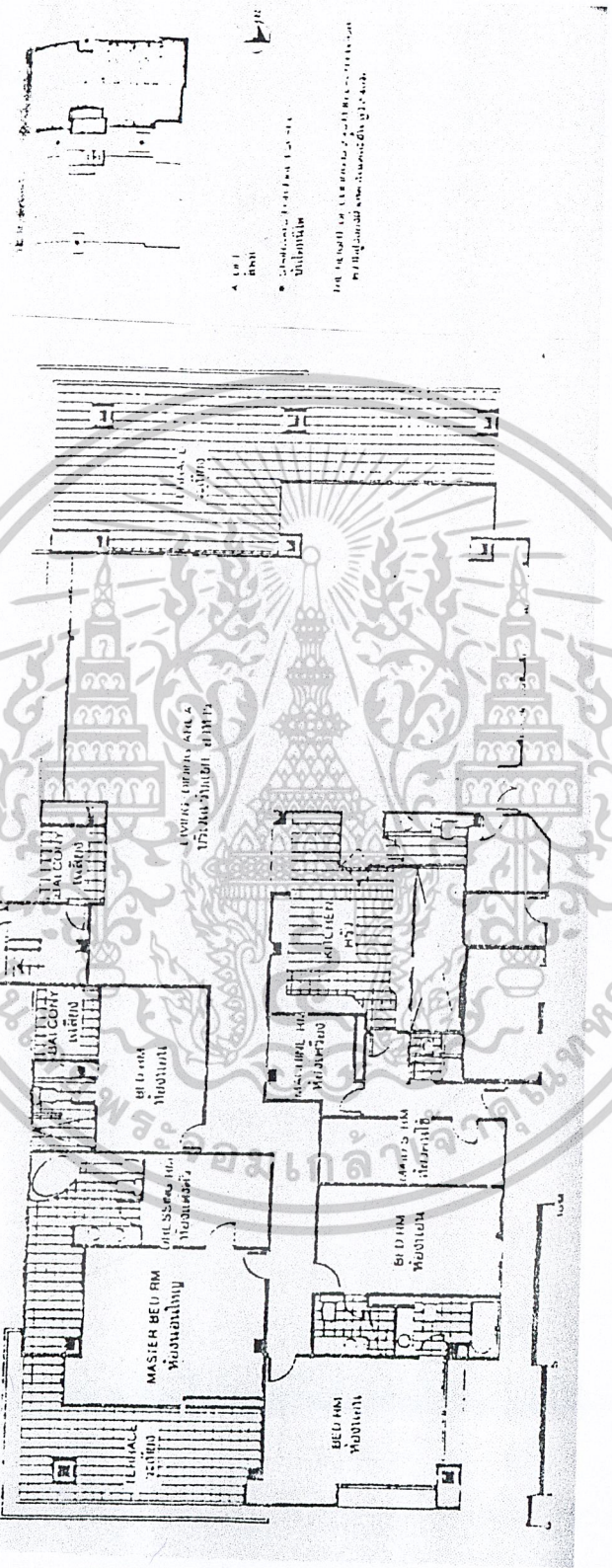
- การออกแบบอาคารไม่ค่อยนำแสงธรรมชาติเข้าสู่ตัวอาคารมากนักซึ่งจะทำให้สิ้นเปลืองพลังงาน
- ลักษณะของอาคารมีความแออัดเกินไปและไม่มีส่วนพื้นที่โล่งของอาคารที่ผู้พักอาศัยจะพักผ่อนได้หรือเดินเล่นนอกตัวอาคารได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



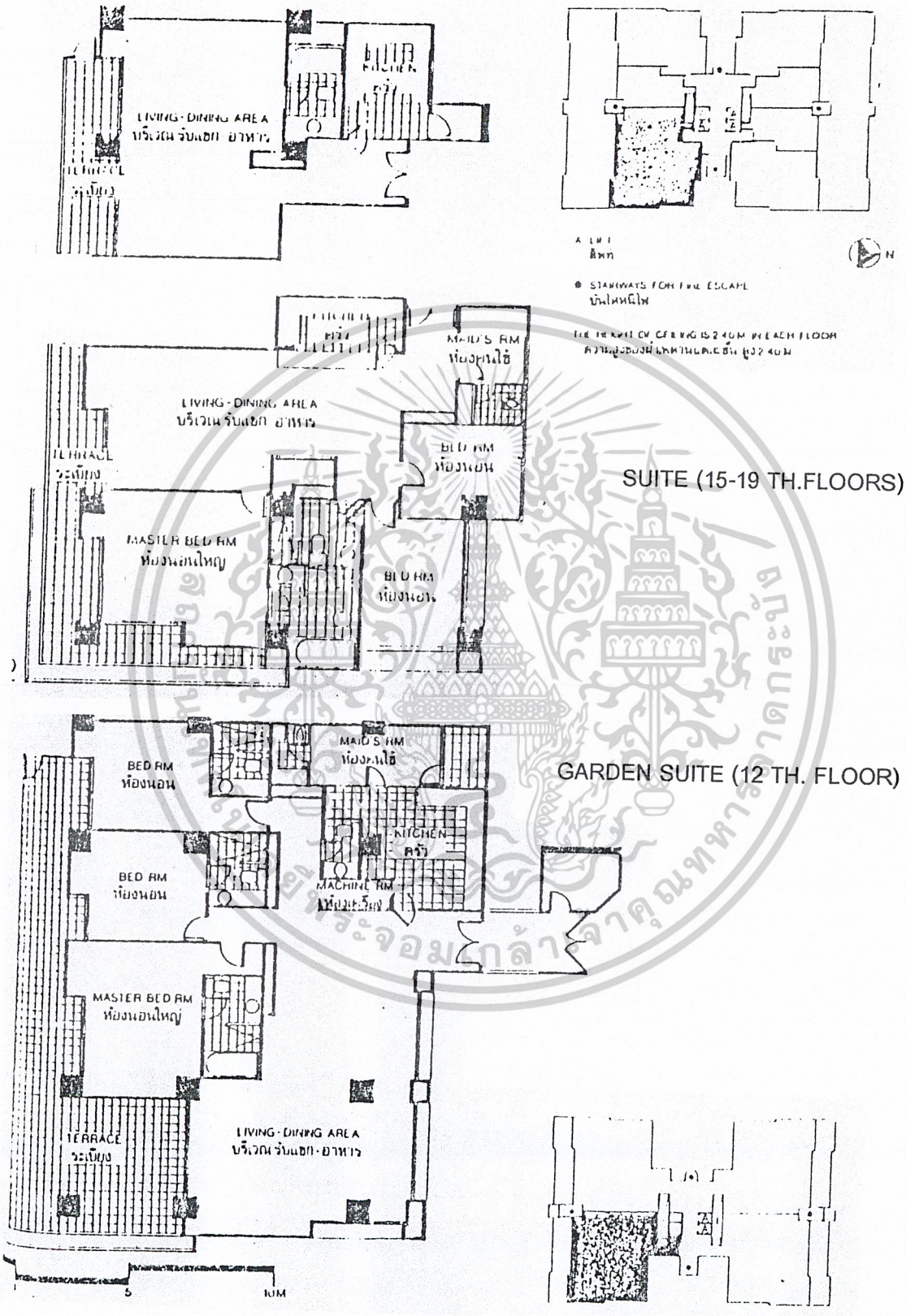
LAY-OUT

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



TYPICAL PLAN (FLOOR 27)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



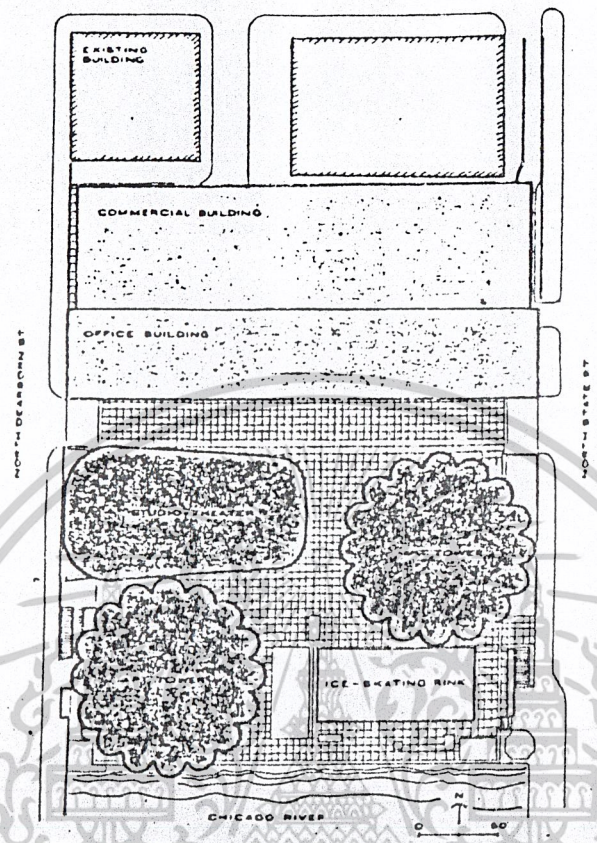
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.2 อาคารตัวอย่างต่างประเทศ

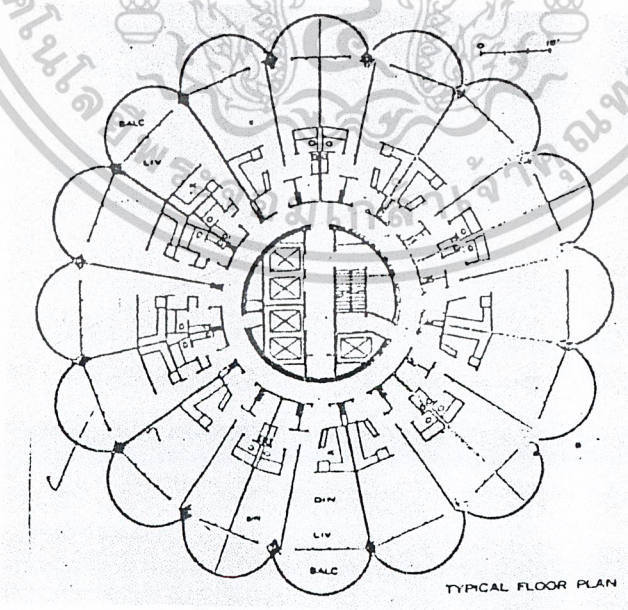
อาคาร MARINA CITY

อาคาร MARINA CITY ถูกออกแบบให้ใช้ประโยชน์บริเวณเนื้อที่กลางใจเมืองได้มากที่สุดโดยรวมที่ทำงาน ที่ อยู่อาศัย และที่พักผ่อนหย่อนใจไว้บนที่เดียวกัน โครงการทั้งหมดอยู่บนฐาน 3 ชั้น โดยชั้นแรกของฐานเป็นท่าเรือ อีกสองชั้นที่เหลือเป็นร้านค้า (Commercial) และที่พักผ่อนหย่อนใจ มี อพาร์ตเมนต์ 60 ชั้น 2 Tower อาคารที่ทำงาน (Office Building) 1 อาคารและโรงละคร(Auditorium) 1โรง จำนวน 450 ยูนิต ของแต่ละ Tower ซึ่งเป็นทรงกลมอยู่เหนือความสกปรกและเสียงอึกทึก(noise)ของเมือง โดย 18 ชั้นแรกของอาคารทำเป็นที่จอดรถ (Ramped Garage) สามารถจอดรถได้ 450 คัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

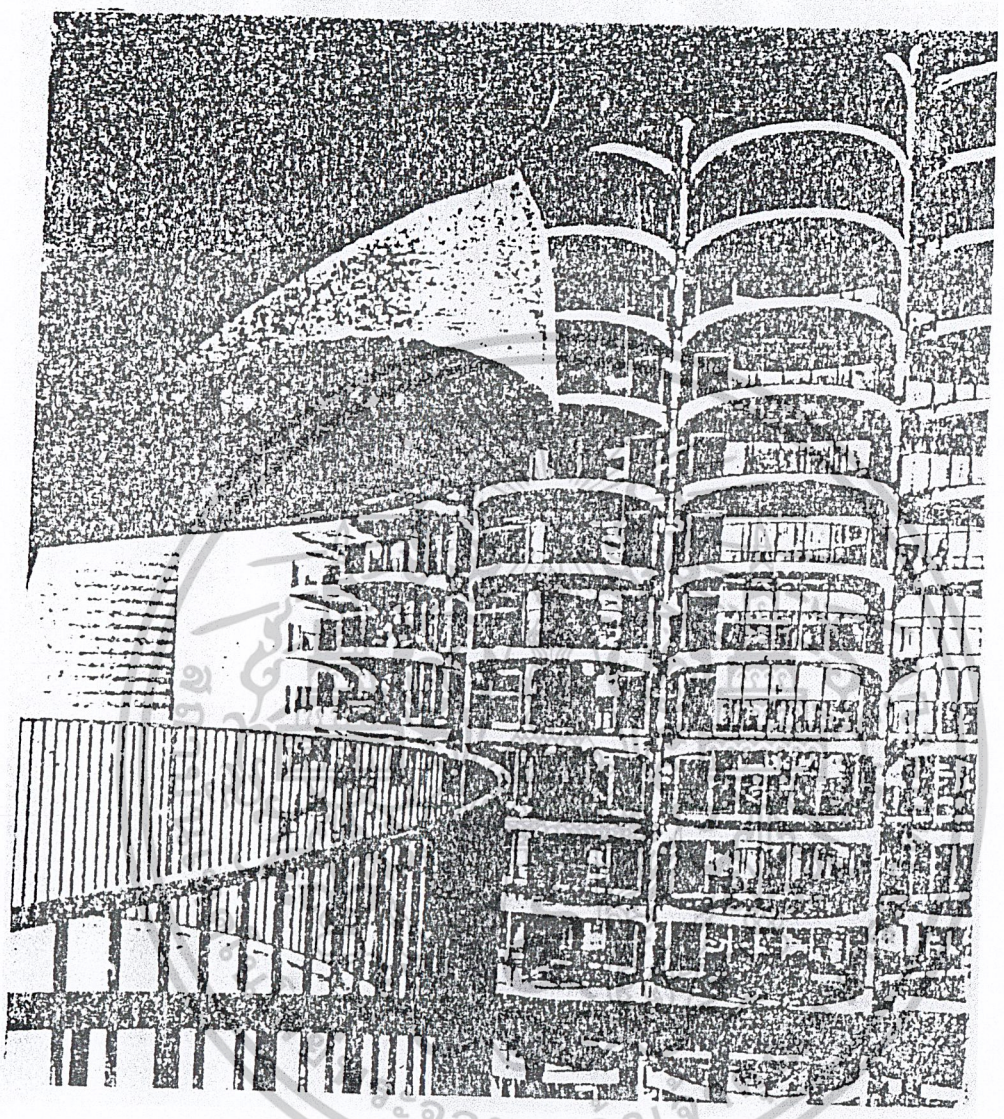


SITE PLAN



TYPICAL FLOOR PLAN

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



คานคอนกรีตที่แยกออกมาเป็น Core คอนกรีตทรงกระบอกกลมตรงกลางของอพาร์ตเมนต์ทั้งสองจะมีเสา(อยู่ในแนวรัศมีเดียวกันหลายๆเสา)และ Balconies รูปครึ่งวงกลมเป็นเครื่องรับน้ำหนัก (Support) ทำให้อพาร์ตเมนต์มีรูปร่างคล้ายดอกไม้ มีจีบแยกเป็นแฉกๆในแต่ละห้องมีเครื่องทำความร้อนไฟฟ้า Baseboard ของพื้นซึ่งกระจายความร้อนไปยัง Ceiling Aluminum และ Grass Curtain จะมี Heat Pump ติดตั้งไว้ที่เหนือประตู Balcony ด้วยระบบแยกเช่นนี้ทำให้แต่ละห้องปรับอุณหภูมิร้อนเย็นได้ตามต้องการ ครัวและห้องน้ำ อากาศจะถูกระบายออกภายนอกโดยตรง ไม่มีระบบท่อกลาง (Central Duct System)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การวิเคราะห์เพื่อการออกแบบ

ข้อดี

- ลักษณะการออกแบบอาคารจะมี core อยู่ตรงกลางซึ่งมีหน้าที่รับน้ำหนักและเป็นส่วนทางสัญจรของลิฟต์
- มีการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ได้มากและสามารถสร้างอาคารให้มีการประหยัดพื้นที่โดยมีการสร้างที่จอดรถภายในตัว Tower ซึ่งไม่เป็นการสิ้นเปลืองต่อที่มีอยู่

ข้อเสีย

- แต่ละชั้นมีความหนาแน่นของห้องพักมากเกินไปทำให้ไม่เป็นส่วนตัวเท่าที่ควร
- ทางสัญจรร่วมเกิดความพลุกพล่านทำให้รักษาความปลอดภัยได้ไม่เต็มที่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 6

การศึกษาระบบต่าง ๆที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบ

6.1 ระบบโครงสร้างอาคาร

การเลือกระบบโครงสร้างอาคาร มีข้อพิจารณาต่างๆ เช่น ความสูงของอาคาร ความกว้าง ยาว ของตัวอาคาร ความมั่นคงและความสามารถในการรับน้ำหนักของดินด้วย โดยโครงสร้างของอาคาร จะแบ่งได้เป็น 2 ส่วนคือ

- ระบบโครงสร้างที่อยู่ใต้ดิน (Sub Structure)
- ระบบโครงสร้างที่อยู่บนดิน (Super Structure)

<u>ระบบโครงสร้างที่อยู่ใต้ดิน</u> (Sub Structure)

โครงสร้างที่อยู่ใต้ดินหรือระยะบนฐานรากที่เหมาะสมกับอาคารสูงในกรุงเทพฯ โดยทั่วไปจะเป็นฐานรากลึก (Pile Foundation) เนื่องจากสภาพการรับน้ำหนักของดินช่วงตั้งแต่ระดับผิวดินลงไปจนถึงระดับประมาณ 21 เมตร ชั้นของดินยังไม่มีคุณสมบัติในการรับน้ำหนักทางวิศวกรรม ดังนั้นจึงจำเป็นต้องใช้เสาเข็มช่วยในการถ่ายน้ำหนักลงไปยังชั้นดินที่สามารถรับน้ำหนักได้

<u>ระบบโครงสร้างที่อยู่บนดิน</u> (Super Structure)

โครงสร้างที่อยู่บนผิวดิน แบ่งออกได้ตามลักษณะของการจัดแบ่งที่ว่างการใช้สอยได้ 2 ลักษณะ คือ

- โครงสร้างอาคารสูง (High Rise Building Structure) คือส่วนที่เป็นหน่วยพักอาศัย โดยมีลิฟท์เป็นทางสัญจรหลักทางแนวตั้ง
- โครงสร้างอาคารช่วงกว้าง (Wide Span Building Structure) คือส่วนที่จอดและองค์ประกอบเสริมต่างๆ ที่มีความสูงไม่มากแต่ต้องการเนื้อที่ใหญ่ขึ้น เนื่องจากเป็นส่วนที่ใช้ร่วมกันของผู้พักอาศัย

จากการพิจาณาเลือกระบบโครงสร้างที่อยู่บนผิดดินส่วน Tower หรือโครงสร้างอาคารสูง (High Rise Building Structure) โดยใช้จำนวนชั้นและความเหมาะสมในการก่อสร้างในกรุงเทพฯ และความเหมาะสมในการเลือกใช้โครงสร้างแนวระนาบ (Horizontal Plane) ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบแล้วเลือกใช้ระบบพื้น Flat Plate และ Prestressed Flat Plate มีความเหมาะสมสำหรับโครงสร้างอาคารของโครงการ โดยในส่วน Tower ของอาคารชุดพักอาศัยเลือกใช้ระบบพื้นแบบ Flat Plate เพื่อลด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ความสูงของอาคารและนอกจากนี้ระบบ Flat Plate ยังมีความยืดหยุ่นในการกำหนดแนวผนังกั้นห้องและการเจาะช่องเดินท่อระหว่างชั้น

สำหรับส่วนอาคารจอดรถ เลือกใช้ระบบ Prestressed Flat Plate ซึ่งมีข้อดีเช่นเดียวกับระบบ Flat Plate แต่การทำ Prestressed จะช่วยให้แผ่นพื้นมีความแข็งแรงเพิ่มขึ้น

สำหรับส่วน เนื่องจากมีการละระดับพื้นที่ต่างๆ ระดับการหลายช่วงและเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง จึงพิจารณาเลือกใช้ระบบโครงสร้างแบบ Frame ธรรมดา

ระบบพื้น

1. Flat Plate

Flat Plate ประกอบด้วยแบบแผ่นเรียบ (Solid) และแบบ (Waffle) รองรับโดยตรงด้วยเสาเป็นการตัดความต้องการโครงพื้นไปได้ ซึ่งมีผลให้ได้ความสูงของชั้นน้อยหมายถึงความประหยัดในการใช้วัสดุผนังด้วย การใช้พื้นกดลงเพิ่มความหมายบริเวณหัวเสา (Capital, Drop panel) เพื่อช่วยรับแรงเฉือนบริเวณรอบๆอาจไม่จำเป็นในเมื่อสามารถเสริมด้วยเหล็ก Capital ภายในช่วง Shear Head รอบหัวเหล็กซึ่งเรียก Column Band ระบบที่ไม่ต้องมี Capital นี้ว่า Flat Plate

ในการเลือกใช้พื้น Flat Plate มีข้อดีที่ควรพิจาณาดังนี้

1) ให้ความหนาของช่วงพื้นมาก ขณะที่ไม่ต้องมีคานใดๆในช่วงเสาทำให้ได้ความลึกจากพื้นลงมาถึงฝ้าเพดานน้อยที่สุดกว่าทุกระบบ

2) ไม่มีอุปสรรคต่อการเดินท่อระบบปรับอากาศและระบบไฟฟ้า เพราะไม่ติดคานใดๆ

3) การพาดช่วงกว้างเมื่อไม่ต้องการให้พื้นหนามาก จะใช้วิธี Prestress เข้ามาช่วยทำให้ลดความหนาพื้นลงในขณะที่พาดช่วงกว้างได้กว้าง โดยไม่มีการตกท้องช้าง

4) การก่อสร้างด้วย Flat Slab ทำได้รวดเร็วกว่าวิธีอื่นๆเนื่องจากไม่ต้องคอยทำแบบหล่อคานและไม่ต้องหล่อคานก่อน เมื่อใช้วิธี Post-Tentioned ช่วยจะทำให้ถอดค้ำยันครึ่งหนึ่งออกไปใช้กับชั้นต่อไปได้ก่อน วิธีหล่อทั่วไปซึ่งไม่สามารถถอดค้ำยันได้เลย

5) จากการก่อสร้างจริงที่เชี่ยวชาญที่ผ่านมาพบว่าสามารถประหยัดเวลาและเงินได้มากกว่า 15 %ของวิธีอื่นๆ

ระบบพื้น Flat Plate มีข้อจำกัดบางประการที่ควรทราบคือ

1) ไม่สามารถรับน้ำหนักตายได้มากๆ

2) ช่วงเสาที่สัมพันธ์กับความลึก พื้น (Depth-to.Span (atios)) ถ้าพื้นบางอาจทำให้เกิดการแอ่นตกท้องช้างได้

3) ความสามารถพาดช่วงที่จำกัด จาก 6 เมตร อาจต้องทำ Post-Tentioned เพื่อขยายช่วง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ได้ถึง 12 เมตร ให้ความหนาของพื้นคงเดิม เพื่อใช้กับอาคารที่ต้องการช่วงเสากว้างถึง 12 เมตร ให้ความหนาของพื้นคงเดิม เพื่อใช้อาคารที่ต้องการช่วงเสากว้าง

การจัดโครงสร้างคอนกรีตให้รับแรงทางแนวนอนนั้นทำให้การรับแรงเป็นไปอย่างหน่วยเดียวกัน การคิดว่าจะต้านทานแรงเหล่านั้นด้วยการเสริมความแข็งแรงของ Shear Wall และ Rigid Core ออกจะเป็นไปได้ไม่ดีนัก

Flat Plate นั้นเป็นเหมือนตัวเชื่อมความแข็งแกร่งของระบบโครงสร้างทั้งหมด เพราะความต่อเนื่องที่มีกับผนัง Shear และเสา อาจมองได้ว่าส่วนของแผ่นพื้นทำตัวเป็นคานพื้น พื้นที่ต่อเนื่องไปยังเสาทุกแนว จึงแสดงพฤติกรรมเหมือน Rigid Frame นั่นเอง ทำให้ระบบเหมือน Core-Frame System ทั้งที่ยังแสดงพฤติกรรมของอาคาร Flat Slab แรงทางแนวนอนจะถูก Frame รับในช่วงบนเป็นเบื้องต้น และถูก Shear Wall รับในช่วงล่าง

2. Flat Plate Post-Tentioned แบบ Unbonded Tandons

จากความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีการก่อสร้างทำให้ระบบ Flat Plate สามารถที่จะพาดช่วงกว้างได้มากขึ้นโดยการใช้ระบบเสริมแรงดึง (Prestress) เข้ามาช่วย

ข้อได้เปรียบที่การใช้ Prestressed ทำได้ดีกว่าระบบหล่อแบบอื่นๆ คือ

1) พื้นเสริมแรง (Prestressed) ทำให้ได้ช่วงพาดเสากว้างในความหนาที่กำหนดไว้หรือทำให้ได้พื้นที่บางกว่าช่วงเสาเท่ากัน ข้อนี้ทำให้ลดน้ำหนักบรรทุกที่จะลงเสาลงไปตลอดถึงฐานรากผลทำให้ประหยัดได้

2) การเสริมแรง ช่วยแก้ปัญหาการตกท้องช้างได้ดีกว่า และสามารถจัดให้แก้ปัญหาการตกท้องช้างเนื่องจากน้ำหนักบรรทุกได้โดยสิ้นเชิงด้วย

3) พื้นเสริมแรงนี้รับน้ำหนักไว้ทั้งหมด จึงไม่เกิดการแตกร้าวเนื่องจากการหดตัว ซึ่งมักจะทำให้ต้องเสียค่าแต่งผิวแพง

4) พื้นสามารถป้องกันน้ำได้ ซึ่งในแบบทั่วไปต้องใช้ค่าใช้จ่ายสูงมากกับการใส่แผ่นกันซึม ในเมื่อใช้กับพื้นที่ติดดินและที่จอดรถ

5) เนื้อที่กว้างๆสามารถเทคอนกรีตในการเทครั้งเดียวได้เพราะรอยที่เกิดจากการหดตัวจะถูกดึงเข้าปิดเมื่อมีการเสริมแรง

6) การลดจำนวนเหล็กในแผ่นพื้น ช่วยให้เทคอนกรีตได้ง่ายและประหยัดกว่า

7) ความสามารถในการทนไฟมีสูงจนนับได้ว่าปลอดภัย เพราะสามารถทนไฟได้นาน 3 ชั่วโมง ในความหนาพื้น 152 มม. ผิวแต่ง 25 มม. หากเพิ่มวัสดุกันไฟที่ใต้พื้นและฝ้าเพดานก็ยิ่งทนไฟได้นานยิ่งขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

8) สามารถยื่นพื้น (Cantilivred) ออกไปได้มากตามปกติควรยื่นไปอย่างน้อย ¼ Span

การเสริมแรงดึงในเหล็กเสริมนั้นทำได้ 2 แบบ คือ

1) Pre-Tentioned คือการเสริมแรงเหล็กก่อนเทคอนกรีตทับ

2) Post-Tentioned คือการเสริมแรงทับเหล็กขณะที่เทคอนกรีตแล้วรอให้รับแรงอยู่

การทำ Post-Tentioned นั้นยังสามารถแบ่งได้เป็น 2 วิธีการอีกได้แก่

1) Bonded tendons คือการเชื่อมประสานเป็นเนื้อเดียวกันของเหล็กและคอนกรีต

2) Un-Bonded Tendons คือการปล่อยให้เหล็กเป็นอิสระไม่เกาะกับคอนกรีต

ในการทำ Flat Plate แบบ Unbonded Post Tentioned นั้นนับเป็นก้าวสำคัญของการพัฒนาระบบ Prestressed ที่นิยมใช้ในอเมริกาและยุโรป ซึ่งพอจะสรุปข้อดีเด่นว่า Bonded ได้ดังนี้

1) ให้ความประหยัดคุ้มค่า เนื่องจากไม่ต้องใช้ท่อหุ้มและไม่ต้องฉีดน้ำยาประสานในท่อซึ่งมีราคาสูงและควบคุมลำบาก

2) เป็นการลดขั้นตอนในการทำงานได้มาก

3) ราคาถูกกว่าในขนาดเดียวกันซึ่งเป็นที่ต้องการของผู้ก่อสร้างทั่วไป

ข้อควรระวังคือ ขณะเทคอนกรีตต้องไม่ให้เส้นเกลียวเหล็ก Tandans เปลี่ยนตำแหน่งได้ อาจทำให้เสียแนวการรับแรง ซึ่งนับว่าเป็นอันตรายได้จึงต้องอาศัยความเอาใจใส่อย่างมาก

6.2 ระบบปรับอากาศ

ในการพิจารณาเลือกใช้ระบบปรับอากาศของโครงการได้พิจารณาถึงความต้องการทางด้านการตอบสนองประโยชน์ใช้สอย, ช่วงเวลาในการใช้งาน, การลงทุน และความเหมาะสมต่างๆตามที่ได้กล่าวมาแล้ว ซึ่งสามารถสรุปออกมาได้ดังนี้

1. ส่วนพักอาศัย (Dwelling Unit) ใช้ระบบปรับอากาศแบบ Split Typeเนื่องจากการเข้าอยู่อาศัยในโครงการไม่พร้อม หากใช้ระบบ Central Unit จะทำให้ต้องลงทุนในช่วงแรกทีเดียวเป็นจำนวนสูง ประกอบกับการใช้งานของส่วนพักอาศัยไม่พร้อมกันจะทำให้ไม่ประหยัดเพราะต้องเดินเครื่องตลอดเวลา

รายละเอียดระบบปรับอากาศ แบบ Split Type

Split Type เป็นเครื่องปรบอากาศขนาดกลาง แบ่งแยกเครื่องออกเป็น 2 ส่วนคือ

1. Fan Coil Unit เป็นส่วนที่เป็นตัวจ่ายลมเย็นออกมา ซึ่งเป็นส่วนที่อยู่ภายในห้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. Condensing Unit (Evaporator Coil) เป็นส่วนที่อยู่ภายนอกห้อง

ในการกำหนดตำแหน่งของเครื่อง จะต้องคำนึงถึงระยะห่างของ Condensing Unit กับ Fan Coil Unit เนื่องจากข้อจำกัดในด้านประสิทธิภาพในการทำงาน ในกรณีที่ Fan Coil Unit อยู่ในระดับเดียวกับ Condensing Unit ระยะห่างระหว่างสองส่วนนี้ประมาณ 12 – 25 เมตร ถ้าอยู่ต่างระดับ จะอยู่ห่างไม่เกิน 3 ชั้น

ข้อดี 1. ขนาดปานกลางราคาถูก

2. การทำงานของเครื่องเงียบ ไม่มีเสียงรบกวน

ข้อเสีย 1. การติดตั้งยุ่งยาก เพราะต้องมีการเดินท่อน้ำยา

2. ระยะห่างระหว่าง Fan Coil Unit และ Condensing Unit ไม่เกิน 25 เมตร ซึ่งไม่เหมาะสำหรับส่วนที่ใหญ่มากนัก

3. ไม่มีการถ่ายเทอากาศระหว่างภายในกับภายนอกเพราะเป็นระบบที่ใช้ระบบการทำงานที่สำคัญ 3 ส่วน คือ Condenser, Compressor และ Cooler เป็นตัวกลางในการจ่ายความร้อนและความเย็นให้กับระบบการทำงานส่วนอื่น

2. ส่วนที่เป็นสาธารณะ เช่น ห้องโถง ห้องประชุม-จัดเลี้ยง ห้องอาหาร และส่วนบริการอื่นๆ ใช้ระบบปรับอากาศ Central Unit All Water System คือจ่ายความเย็นโดยใช้ Air Handling Unit เป่าลมเย็นไปตามท่อในส่วนต่างๆที่ต้องการปรับอากาศที่ใช้ระบบ Central Unit ในส่วนนี้ เนื่องจากเป็นพื้นที่ใหญ่ มีช่วงเวลาการใช้งานค่อนข้างแน่นอน หากใช้ระบบ Split Typeจะไม่สามารถครอบคลุมพื้นที่ได้ทั่วถึงเพราะมีประสิทธิภาพจำกัด

ราบละเอียดระบบปรับอากาศ แบบ Central Unit

เป็นระบบที่เหมาะสำหรับอาคารขนาดใหญ่ มักเรียกกันติดปากว่าระบบ “chiller” แตกต่างจากระบบอื่นๆ ตรงที่ตัวหล่อเย็น ใช้น้ำ (แทนน้ำยาพวก Freon , arcton , methyl chloride) ซึ่งจะประหยัดค่าน้ำยามากกว่า และในอาคารใหญ่การเดินท่อน้ำยาไกลจะทำให้น้ำยาเปลี่ยนสถานะได้ง่ายกว่าน้ำ หลักการก็คือการทำน้ำให้เย็นและส่งไปเครื่องเป่า เมื่อเครื่องเป่าผ่านน้ำเย็นก็จะได้ลมเย็น และนำน้ำกลับมาเวียนใช้ใหม่ ซึ่งตัวที่ทำให้น้ำเย็นก็คือเครื่อง Chiller ซึ่งตั้งอยู่ ณ ตำแหน่งอาคารงานระบบของโครงการทางทิศใต้ ทำหน้าที่ทำความเย็นให้กับน้ำเย็นที่ไปหล่อเลี้ยงเครื่องปรับอากาศ ณ ส่วนต่างๆของอาคาร ส่วนตัวมันเองจะระบายความร้อนโดยอาศัย Cooling Tower ทำความเย็นให้ระบบ

Central Unit เป็นระบบปรับอากาศขนาดใหญ่ เป็นระบบที่พัฒนามาจากแบบ Split Type โดยแยกการทำงานของเครื่องออกเป็น 3 ส่วนคือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. Centrifugal Machine ประกอบด้วยส่วนการทำงานที่สำคัญ 3 ส่วน คือ Condenser, Compressor และ Cooler เป็นตัวกลางในการจ่ายความร้อนและความเย็น ให้กับระบบการทำงานส่วนอื่น

2. Air Handling Unit แบ่งออกเป็น 2 แบบ คือ

- Air Handling ใช้เป่าลมผ่าน Coil เย็นนำอากาศเข้าสู่ห้องโดยตรง
- Air Handling ใช้เป่าลมผ่าน Coil เย็นแล้วนำลมเย็นเข้าสู่ช่องท่อแล้วกระจายไปตามส่วนต่างๆที่ต้องการปรับอากาศ

3. Cooling Tower หรือ Condensing Unit เป็นตัวถ่ายเทความร้อน และส่งความเย็นให้กับระบบ Centrifugal Machine

ข้อดี 1. การทำงานของเครื่องเงียบไม่มีเสียงรบกวน
2. อายุการใช้งานยาวนาน
3. มีประสิทธิภาพสูง สามารถกระจายไปในพื้นที่ใหญ่ๆได้โดยการเดินท่อไปตามจุดต่างๆ

ข้อเสีย 1. ราคาแพง แต่สามารถประหยัดได้ในระยะยาว
2. การติดตั้งยุ่งยาก จะต้องเตรียมห้องเครื่องขนาดใหญ่ ห้องส่งลมเย็นเดินท่อและต้องเตรียมที่สำหรับ Cooling Tower รวมทั้งโครงสร้างที่จะรับน้ำหนักเครื่อง

6.3 ระบบไฟฟ้า

ระบบไฟฟ้าที่ใช้ในอาคารใช้เป็น 2 ระบบคือ

1. ระบบไฟฟ้ากำลัง ขนาด 380 โวลท์3 เฟส 4 สาย 5 รอบ/วินาที สำหรับใช้กับเครื่องและอุปกรณ์ในระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ลิฟท์ และอื่นๆ
2. ระบบไฟฟ้าขนาด 220 โวลท์ เฟสเดียว 50 รอบ/วินาที สำหรับใช้กับไฟฟ้าแสงสว่าง เต้าเสียบ พัดลมดูดอากาศ เครื่องใช้สำนักงานและอื่นๆ

การเดินสายไฟภายในและภายนอกอาคารทั้งหมด เดินในระบบท่อร้อยสาย เพื่อความปลอดภัย ทนทาน และสะดวกต่อการแก้ไข ซ่อมแซม เพิ่มคู่สาย เปลี่ยนสายไฟ และเพื่อสะดวกในการติดตั้งสายดินระบบไฟฟ้าทั้งหมด เพื่อความปลอดภัยของผู้ใช้ไฟฟ้าภายในอาคารท่อร้อยสายทุกแห่งที่มีการแยกสายเข้าดวงโคม เต้าเสียบ อุปกรณ์อื่นๆจะต้องแยกสายภายในกล่องสวิทซ์จ่ายไฟฟ้าใน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ห้องควบคุมไฟฟ้า แผงสวิทซ์จ่ายไฟฟ้าย่อยประจำชั้นและแผงสวิทซ์จ่ายไฟย่อยประจำชั้นและแผงสวิทซ์จ่ายไฟย่อย(เบรกเกอร์) โดยระบบไฟฟ้าและอุปกรณ์ต่างๆเป็นไปตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวงและวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย

ไฟฟ้าแรงสูง สายประธานที่เข้าในอาคาร เป็นสายขนาด 12 กิโลโวลท์ 3 เฟส 50 รอบ/วินาที โดยการร้อยสายเคเบิ้ลในท่อโลหะฝังดิน จากสายประธานของการไฟฟ้านครหลวงเข้าไปยังห้องติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าชั้นล่างสุดของอาคาร โดยมีหม้อแปลงไฟฟ้าชุดหนึ่งสำหรับเครื่องChiller, Condenser Pump และ Cooling Tower อีกชุดหนึ่งสำหรับไฟฟ้ากำลังและไฟฟ้าแสงสว่างภายในอาคาร โดยมีตู้ติดตั้งอุปกรณ์ควบคุมไฟฟ้าแรงสูงครบชุดและมีตู้ติดตั้งอุปกรณ์ควบคุมการจ่ายกระแสไฟฟ้ากำลัง ไปยังอุปกรณ์ของระบบปรับอากาศ ซึ่งแยกต่างหากจากตู้ควบคุมการจ่ายกระแสไฟฟ้ากำลังและไฟฟ้าแสงสว่างให้กับอาคาร

ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน เพื่อใช้ในระบบไฟฟ้าที่จำเป็นภายในอาคาร เช่น ไฟฟ้าแสงสว่างในอาคาร ทางเดิน บันได และในที่สาธารณะ ที่ใช้เป็นทางเข้าออกทั่วไปตลอดจนไฟฟ้ากำลังในบางส่วนของอาคาร ที่จำเป็น เช่น ลิฟท์ อุปกรณ์ป้องกันและสัญญาณเตือนภัยต่างๆ ระบบโทรศัพท์ ตลอดจนอุปกรณ์อื่นๆที่ต้องการ โดยใช้เครื่องกำเนินไฟฟ้าฉุกเฉินที่มีกำลังเพียงพอสำหรับระบบต่างๆดังกล่าวติดตั้งไว้ภายในห้องเครื่องชั้นล่าง เครื่องไฟฟ้าฉุกเฉินนี้ จะเดินเครื่องจ่ายกระแสไฟฟ้าโดยอัตโนมัติทันที เมื่อไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวงเกิดดับ และจะงดจ่ายไฟฟ้าฉุกเฉินโดยอัตโนมัติเมื่อการไฟฟ้านครหลวงจ่ายกระแสไฟตามปกติแล้ว

ไฟฟ้ากำลังขนาด 380 โวลท์ 3 เฟส แบ่งเป็น 2 ส่วน ส่วนแรกสำหรับใช้กับเครื่องปรับอากาศ ซึ่งได้แก่ Chiller, Condenser Pump และ Cooling Tower ในระบบปรับอากาศอีกส่วนหนึ่งใช้กับระบบถ่ายเทอากาศขนาดใหญ่ ลิฟท์ และอุปกรณ์อื่นๆที่จำเป็น

สำหรับเต้าเสียบที่พื้นและที่ผนังที่แปลงกระแสไฟฟ้าเป็น 220 โวลท์แล้ว ติดตั้งในตำแหน่งที่ใกล้โต๊ะทำงานมากที่สุด เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย

ไฟฟ้าแสงสว่าง โดยทั่วไปใช้หลอดฟลูออเรสเซนต์ฝังในฝ้าเพดาน โดยใช้สีเดย์ไลท์และบลูไวท์สลับเท่าๆกัน เพื่อให้แสงสว่างใกล้เคียงธรรมชาติมากที่สุด โดยให้มีความเข้มส่องสว่าง 150 ฟุต-แรงเทียน ในส่วนที่ทำงานของส่วนเก็บเอกสาร และ 100 ฟุต-แรงเทียน ในห้องประชุม 20 ฟุต-แรงเทียน บริเวณทางเดินลิฟท์และบันได นอกจากนั้นจะใช้หลอด อินแดเดสเซนต์เสริมเฉพาะพื้นที่พิเศษ ที่ต้องการเน้นในเรื่องของความสวยงามและให้เกิดบรรยากาศเข้ากับวัตถุประสงค์และใช้สอยตามต้องการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในกรณีที่มีการใช้เครื่องคอมพิวเตอร์ซึ่งต้องมีไฟป้อนอยู่ตลอดเวลาและต้องมีการควบคุมทั้งแรงดันไฟฟ้าและความถี่ให้คงที่ตลอดเวลาโดยไม่ขาดตอน ก็จำเป็นต้องติดตั้งอุปกรณ์ที่เรียกว่า Uninteruptible Power System (UPS) แบบที่สำหรับใช้ในเครื่องคอมพิวเตอร์โดยเฉพาะ อุปกรณ์นี้จะประกอบด้วย เครื่องอัตแบตเตอรี่ เครื่องแปลงกระแสไฟตรงเป็นกระแสไฟสลับ (Inverter), Static Bypss Swith และ Maintenance Bypss Swith

<u>การจ่ายไฟฟ้ากำลังภายในอาคารสูง</u>

การจ่ายไฟฟ้าในอาคารสูง ควรเลือกจุดส่งกำลังไฟฟ้าที่เหมาะสมเพื่อการกระจายกำลังไฟฟ้าให้ได้แรงเคลื่อนที่สม่ำเสมอ แรงเคลื่อนไม่ตก และไม่เป็นการสิ้นเปลืองสายไฟฟ้าโดยปกติต้องคำนึงถึงความโตของสายไฟฟ้าแรงต่ำที่ต้องส่งกำลังไปทั่วอาคาร

ถ้าตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าที่ชั้นล่างแต่เพียงแห่งเดียว แล้วเดินสายแรงต่ำจากชั้นล่างขึ้นไปถึงชั้นบนสุด จะทำให้เกิดการสิ้นเปลืองสายไฟแรงต่ำมากเพราะสายต้นทางต้องใหญ่และค่อยๆเล็กลงในตอนบน การออกแบบเช่นนี้ ทำให้เปลืองสายเมนแรงต่ำและทำให้เกิดโวลท์ดร็อปได้มากในเมื่อมีการใช้ไฟอย่างเต็มกำลัง

เราควรจัดให้มีการตั้งจุดต้นกำลังซัก 2–3 แห่ง แล้วแต่ความสูงของอาคารนั้นๆจุดต้นกำลังนี้คือ จุดที่ตั้งหม้อแปลงนั้นเอง ถ้าหากสมมติว่าอาคารสูง 16 ชั้น เราควรมีการตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าที่ชั้นล่าง 1 จุด และมีการตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าที่ชั้น 11 อีกสัก 1 จุด โดยส่งกำลังแรงสูงขึ้นไปยังชั้นที่ 11 แล้วต่อเข้าหม้อแปลงไฟฟ้า จะได้กระจายกำลังไฟฟ้าทางแรงต่ำโดยการให้สายไฟฟ้าที่เป็นสายเมนเล็กลงได้อย่างมาก จะเป็นการประหยัดสายเมน และประหยัดการสูญเสียกำลังไฟฟ้าในสายเมน พร้อมทั้งแรงดันไฟฟ้าก็จะสม่ำเสมอ

การส่งสายแรงสูงขึ้นไป ไม่ต้องใช้สายใหญ่และการเดินสายแรงสูงราคาก็ไม่แพง การที่ให้ตั้งหม้อแปลงที่ชั้น 11 นั้น คิดอย่างง่ายๆเราจะจ่ายไฟฟ้าจากหม้อแปลงไฟฟ้าขึ้นไปถึงชั้นที่ 16 เพียง 5 ชั้น และจ่ายกำลังไฟฟ้าลงมาถึงชั้นที่ 6 อีก 5 ชั้น สองชั้นล่างซึ่งมีเขตจอดรถและงานธุรกิจอื่น ก็ใช้หม้อแปลงไฟฟ้าส่วนที่ตั้งอยู่ในชั้นล่างหรือห้องใต้ดินส่งไฟฟ้าทางแรงต่ำขึ้นมาเพียงแค่ชั้นที่ 5 ก็จำให้ไม่เสียสายเมนใหญ่มาก พร้อมทั้งโวลท์ดร็อปในสายเมนก็ไม่มากเหมือนอย่างที่ออกแบบโดยตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าชั้นล่างเพียงจุดเดียว

หม้อแปลงไฟฟ้าที่ตั้งชั้นล่างของอาคารสูงนี้ จะใช้หม้อแปลงแบบ 3 เฟส เป็นตัวเดียวขนาดใหญ่ หรือ 2 ตัวขนานกันก็ได้ แต่หม้อแลงไฟฟ้าที่ชั้น 11 นั้นควรใช้หม้อแปลง แบบ 1 เฟส หลายๆตัวตั้งแบงก์กันให้เป็น 3 เฟส ทั้งนี้เพื่อความสะดวกในการบำรุงรักษาหากมีการชำรุดเสียหายเกิดขึ้น จะทำการซ่อมแซมได้ง่ายกว่าขนาดใหญ่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เรื่องความสูญเสียในสายไฟ จะเห็นว่าถ้าใช้สายเล็กสามารถส่งกำลังไฟฟ้าได้มากกว่าสายใหญ่ เช่น สาย 10 ตารางมิลลิเมตร สมมติส่งกำลังได้ 105 แอมแปร์ แต่สาย 120 ตารางมิลลิเมตร จะส่งกำลังได้เพียง 145 แอมแปร์ เพราะการระบายความร้อนของสายไฟเล็กดีกว่าเราจึงควรกระจายจุดส่งกำลังหรือที่ตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า ให้มีมากกว่าจุดเดียว

<u>การเลือกระบบไฟฟ้า</u>

ก่อนที่จะทำการเลือกระบบไฟฟ้าและออกแบบผู้ออกแบบจำเป็นจะต้องทราบจำนวนกระแสไฟฟ้าที่ใช้ในอาคารโดยประมาณเสียก่อน โดยคำนวณจากอุปกรณ์ต่างๆทั้งหมดในอาคาร ที่จำเป็นต้องใช้กระแสไฟฟ้า หากได้ดีมานด์โหลด(Demand Load) ที่คำนวณได้แล้ว ก็จะเลือกใช้หม้อแปลงทรานสเฟอร์ที่มีขนาดเหมาะสมเพียงพอ

<u>การออกแบบระบบไฟฟ้า</u>

สิ่งที่ต้องคำนึงถึงมากที่สุดคือ ความปรอดภัยและประสิทธิภาพการใช้งานที่สูงหลังจากคำนวณหา (Demand Load ของกระแสไฟฟ้าที่ใช้ในอาคารทั้งหมดแล้ว ในกรณีทางสถานีจ่ายไฟฟ้าเกิดขัดข้อง ไม่สามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าได้ ภายในอาคารจะต้องติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้าแบบอัตโนมัติ (Automatic Diesel Generator)

นอกจากนั้น เพื่อป้องกันอันตรายที่จะเกิดขึ้นเนื่องจากกระแสไฟฟ้าลัดวงจรหรือเกิดจากการใช้กระแสไฟฟ้าเกินกำลัง ผู้ออกแบบจะต้องติดตั้งแผงควบคุม(Switch Board) แยกออกตามระบบต่างๆ เช่น Air-Condition Switch Board, Power & Lighting และใน Switch Board แต่ละเครื่องจะมี Main Circuit Breaker แยกควบคุมแต่ละห้อง ซึ่งเมื่อเกิดการลัดวงจรขึ้น Circuit Breaker จะทำหน้าที่ตัดวงจรของจุดนั้นทันที

<u>ระบบสำรองจ่ายไฟ</u>

ในกรณีที่กระแสไฟฟ้าจากสถานีจ่ายเกิดขัดข้อง ในอาคารจะต้องจัดเตรียมเครื่องปั่นไฟฟ้าสำรอง ซึ่งเครื่องนี้จะมีคุณสมบัติทั่วไปดังนี้คือ

- Continous Service สามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าที่ Grate Outlet โดยไม่จำกัดเวลา
- Motor Starting Capability สามารถ Start อุปกรณ์ไฟฟ้าที่เป็นมอเตอร์ได้

การทำงาน เมื่อกระไฟฟ้าจากสถานีจ่ายเกิดขัดข้อง กระแสตกต่ำกว่า 70 % เป็นเวลา 5 นาที หรือไฟฟ้าดับลง Transfer Switch จะต่อ Pilot Contact สำหรับ Start เครื่องกำเนิดไฟฟ้า ในระยะ 3 วินาทีดังกล่าว Transfer Switchจะยังอยู่ในตำแหน่งที่ Load ต่ออยู่กับวงจรของการไฟฟ้านครหลวง หลังจากที่เครื่องกำเนิดไฟฟ้าทำงานแล้วและสามารถส่งจ่าย Voltage และ Frequency ไม่ต่ำกว่า 80 %ของ Rating Transfer Switch จึงสับเปลี่ยน Load ให้ต่อกับเครื่องกำเนิดไฟฟ้าของนครหลวง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หลังจากกระแสเข้าแล้วเป็นปกติใน 5-25 นาที เครื่องกำเนิดไฟฟ้ายังดำเนินต่อไปอีก 5 นาที แล้วจึงหยุดเครื่องลง

- Time Delay ช่วงเวลาที่ช้าไปตั้งแต่ไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงดับลง จนกระทั่งเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสามารถส่งจ่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่ Load ได้เต็มที่ ต้องไม่นานกว่า 10 วินาที นับรวม Time Delay 3 วินาทีด้วย

<u>ระบบป้องกันไฟฟ้ารั่ว</u> (Detail Grounding System)

มีรายละเอียดดังนี้

- Ground Rod เป็นระบบ Copper – Clad Steel การตอก Ground Rod ให้จมลงในดิน โดยให้ส่วนบนของมันอยู่ต่ำกว่าระดับดินไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร
- การต่อสายดินเข้ากับ Ground Rod ใช้ Ground Clamp ขนาดและชนิดที่เหมาะสม
- การติดตั้งสายดินเพิ่มจากแบบแปลน ต่อสายดินจาก Grounding System ในหม้อแปลง และ Switch Boardไปยัง Direct บริเวณลิฟท์ที่ติดตั้ง Panel Board ต่างๆสายดินดังกล่าวให้ติดตั้งเป็น Floor Slab จากปลายสายดินในท่อ ให้ต่อด้วยสายดินแยกออกไป Ground ซึ่งส่วนที่เป็นโลหะของ Panel Board ทุกรูปแบบ Safety Switch ทุกตู้และ Starter ของ Coating Tower การต่อสายดินกับสายดิน ใช้ Clamp และ Braze เสมอ

<u>ระบบการเดินสายไฟฟ้าในท่อโลหะ</u> (Conduit System)

การเดินสายไฟฟ้าในท่อโลหะ จะช่วยป้องกันสายไฟฟ้าจากความร้อน ความชื้นและยังป้องกันอุบัติเหตุจากไฟไหม้ อันเนื่องจากกระแสไฟฟ้าลัดวงจรอีกด้วย ท่อ Conduit ปกติทำด้วยเหล็กชุบ Galvanded ภายในท่อเรียบ ไม่มีตะเข็บ เพื่อป้องกันสายไฟฟ้าชำรุด แบ่งออกเป็น 2 ชนิด คือ

1) Electrical Metal Tube เป็นท่อชนิดบาง ใช้ฝังในกำแพงอิฐหรือแขวนไว้ในฝ้าเพดาน
2) Rigid Steel Conduit เป็นท่อชนิดหนา ใช้ฝังพื้นหรือในพื้นที่ที่มีความชื้น

<u>ข้อดีของระบบ</u>

1) มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย สามารถซ่อนอยู่ภายในผนังหรือเพดานได้อย่างมิดชิด โดยที่ไม่ทำให้สายไฟฟ้าชำรุดเสียหาย
2) มีความสะดวกในการติดตั้ง สามารถตรวจซ่อมได้ง่ายมีความประหยัดทั้งยังช่วยรักษาสายไฟฟ้าและยืดอายุการใช้งานให้นานขึ้น
3) ช่วยป้องกันไฟไหม้ อันเนื่องมาจากกระแสไฟฟ้าลัดวงจรหรือเกิดจากการใช้กระแสไฟฟ้าเกินกำลัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.4 ระบบป้องกันฟ้าผ่าและสายล่อฟ้า

ในการก่อสร้างอาคารสงโดยเฉพาะอย่างยิ่งเป็นอาคารที่อยู่สูงกว่าอาคารอื่นในบริเวณข้างเคียง ในขณะที่เกิดพายุฟ้าคะนอง อาคารที่อยู่สูงกว่าอาคารอื่นมีโอกาสถูกฟ้าผ่าได้มาก ดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีระบบป้องกันฟ้าผ่าขึ้น ซึ่งในประเทศไทยระบบที่นำมาใช้และได้ผลมีอยู่ 2 ระบบ คือ

1) Radio Active System เป็นระบบทางอิเล็กทรอนิคส์ ซึ่งสามารถผลิตโปรตอน (ซึ่งมีประจุบวก) ออกไปสู่บรรยากาศ ซึ่งมีประจุอิเล็กตรอน (ประจุลบ) ทำให้ค่าความแตกต่างศักดาระหว่างอาคารกับบรรยากาศเบื้องบนมีค่าเท่ากัน (สะเทิน) ดังนั้นอาคารจะไม่ถูกฟ้าผ่า เนื่องจากประจุไฟฟ้าในบรรยากาศโดยรอบอาคารสะเทิน Radio Active นี้สามารถปฏิบัติการโดยคลุมพื้นที่ออกเป็นวงกลมรัศมี 50 เมตร ในมุมเอียง30 องศา การติดตั้งจะติดตั้งไว้ที่ชั้นดาดฟ้าของอาคาร

2) Lighting Active System เป็นระบบสายล่อฟ้าที่ใช้กันอยู่โดยทั่วไปโดยติดตั้งเสาที่มีลักษณะเป็นสายปลายแหลมเอาไว้เป็นช่วงๆบนดาดฟ้าแล้วโยงสายไฟเชื่อมติดต่อกันทุกช่วง แล้วเดินสายไฟจากชั้นดาดฟ้าลงสู่พื้นดินเพื่อถ่ายเทประจุไฟฟ้าลงสู่พื้นดิน ทำให้สะเทินในการออกแบบ ใช้เหล็กเสริมในเสาช่วงใดช่วงหนึ่ง เป็นตัวถ่ายเทประจุไฟฟ้าจากชั้นดาดฟ้าลงสู่ดินก็ได้ เพื่อความสวยงามของตัวอาคาร

6.5 ระบบโทรศัพท์

ระบบโทรศัพท์ที่ใช้กันอยู่ทั่วไปมี 4 ระบบ คือ

1. Private Manual Branch Exchange (PMBX or PMX)

ระบบโทรศัพท์ที่ติดต่อระหว่างภายในและภายนอก โดยผ่านโอเปอร์เรเตอร์ สามารถขยายได้ 50 สาย สำหรับภายใน และ 10 เลขหมาย สำหรับติดต่อภายนอก โดยปกติต้องมีพนักงานประจำ 2 คน

2. Private Automatic Branch Exchange (PABX or PAX)

เป็นระบบโทรศัพท์สายตรง ซึ่งสามารถติดต่อโดยตรงระหว่างภายในและภายนอกโดยอัตโนมัติ มีกำลังขยายมากกว่า 50 หมายเลข โดยไม่ต้องผ่านโอเปอร์เรเตอร์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. Private Manual Exchange (PMX) and Private Automatic Exchange (PAX)

เป็นระบบโทรศัพท์ที่ติดต่อระหว่างภายใน ซึ่งแยกอิสระจากระบบสาธารณะ เป็นระบบโทรศัพท์เชื่อมต่อภายใน ใช้ติดต่อภายนอกไม่ได้ โดยกดหมายเลขได้เหมือนกันแต่กดเพียงเบอร์เดียวหรือหลายเบอร์แล้วแต่จะกำหนดไว้

4. Information or Direct Speech System

เป็นระบบติดต่อภายในโดยตรงใช้ติดต่อระหว่างส่วนต่างๆ เช่น ภายในแผนกต้อนรับ ในส่วนบริหารหรือว่าห้องผู้จัดการกับแผนกต่างๆภายใน ระบบโทรศัพท์ภายในอาคาร แบ่งออกได้เป็น 3 สาย คือ

- Guest Line
- Administration Line
- Service Line

ตำแหน่งติดตั้งโทรศัพท์

ควรคำนึงถึงการใช้ยามฉุกเฉินและบำรุงรักษาได้สะดวกเป็นเกณฑ์ ซึ่งได้แก่

- ห้องชุดพักอาศัย
- ในลิฟท์
- ห้องเครื่องลิฟท์
- ส่วนห้องเครื่องต่างๆ
- ห้องครัว ภัตตาคาร บาร์ ที่เตรียมอาหารและเก็บยา
- ห้องวิทยุและโทรทัศน์
- ทุกๆ 3-4 ชั้น ในบริเวณชานพักหนีไฟ
- อื่นๆ

ตำแหน่งติดตั้งโทรศัพท์สาธารณะ

- โถงตอนรับ
- ห้องโถงจัดเลี้ยง
- ส่วนพักผ่อนต่างๆ
- ห้องพักพนักงาน และส่วนรับประทานอาหาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.6 ระบบป้องกันอัคคีภัย

การออกแบบอาคารสูง ระบบป้องกันอัคคีภัยเป็นสิ่งที่ต้องคำนึงถึงเป็นอย่างมาก เนื่องจากความสามารถในการดับเพลิงของรถดับเพลิงในปัจจุบันอยู่ในระดับชั้นต่ำ ไม่สามารถดับเพลิงในระดับชั้นสูงๆได้ อาคารจึงควรจะถูกออกแบบให้ช่วยตัวเองไว้ก่อน

ดังนั้น สำหรับโครงการจึงได้ทำการออกแบบระบบป้องกันอัคคีภัยในอาคาร โดยแบ่งขั้นตอนของการจัดระบบป้องกันอัคคีภัย ดังนี้

1. การป้องกันการเกิดเพลิงไหม้

การออกแบบกำหนดแยกส่วนของอาคารที่อาจเป็นสาเหตุของเพลิงไหม้ได้ออกจากส่วนอื่นทั้งหมด หรือการใช้วัสดุในอาคารที่ทนไฟไม่ติดไฟง่าย ผนังโครงสร้างเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กและกระจก การเดินท่อสายไฟในท่อร้อยสายช่วยป้องกันการติดไฟในกรณีที่เกิดไฟฟ้าลัดวงจร และการกำหนดส่วนห้ามสูบบุหรี่

2. การเตือนภัยเมื่อเกิดเพลิงไหม้

การแจ้งเหตุสัญญาณเตือนภัยมักจะไม่แจ้งออกสู่ภายนอกในบริเวณชั้นต่างๆในทันทีแต่จะแจ้งไปยัง Board ในห้องควบคุม ซึ่งมีพนักงานรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง เมื่อพนักงานได้รับสัญญาณจะตรวจสอบบริเวณที่เกิดสัญญาณแล้วจึงแจ้งเหตุให้ทราบโดยทั่วกันและจัดการต่อไป ระบบเตือนภัยที่ใช้มีดังนี้

- เตือนภัยโดยใช้ระบบปุ่มกด ปุ่มสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้เรียกว่า Fire Alarm System ไว้ในตำแหน่งที่สามารถมองเห็นได้ชัด ระหว่างปุ่มจุดสัญญาณเพลิงไหม้ควรมีระยะห่างไม่เกิน 50 เมตร โดยมีการป้องกันเล่น โดยมีครอบเป็นกระจกสำหรับทุบให้แตก
- ระบบเตือนภัยอัตโนมัติ เลือกใช้ระบบเตือนด้วยอุณหภูมิ (Heat Detector) เครื่องจะทำงานเมื่ออุณหภูมิในบริเวณใดบริเวณหนึ่งมีเครื่องตรวจจับติดอยู่เกิดสูงขึ้นผิดปกติ เครื่องจะแจ้งให้ทราบทันทีระบบนี้จัดได้ว่าเป็นแบบธรรมดาและราคาถูกที่สุดนอกจากนี้ยังสามารถป้องกันอุบัติเหตุที่จะเกิดกับระบบดับเพลิงทำงานโดยไม่มีเพลิงไหม้ ให้มีโอกาสเกิดขึ้นน้อยที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับระบบเตือนด้วยระบบปุ่มกด

3. การจำกัดบริเวณเพลิงไหม้

การจำกัดบริเวณห้องที่ที่มีระบบปรับอากาศ มีระบบท่อส่งลมจะทกให้ไฟลุกลามไปตามท่อลมได้ จึงติดตั้งประตูกันไฟไว้ในท่อลม (Fire Demper) การควบคุมจะถูกสั่งการจากห้องควบคุม ประตูกันไฟจะทำให้ไฟไม่ลุกลามต่อไปและยังมีส่วนทำให้บริเวณที่ไฟไหม้เป็นห้องอับลม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. การหนีไฟ

มีบันไดหนีไฟทุกชั้น กระจายอยู่ห่างไม่เกิน 30 เมตร เพื่อกระจายคนลงสู่ด้านล่างให้เร็วที่สุด บันไดหนีไฟจะมีห้องควบคุมลมอยู่บนสุดของห้องบันไดหนีไฟ เพื่อดูดอากาศจากภายนอกเข้าไปภายในและในขณะเดียวกันจะมีพัดลมดูดอากาศดูดควันซึ่งมีอยู่ทุกชั้น ซึ่งจะไล่ควันจากบริเวณหนีไฟ ทำให้ผู้หนีไฟมีความปลอดภัยมากจากควันไฟ สำหรับการออกแบบบันไดหนีไฟ จะพิจาณาถึง

1) การติดต่อกันทั้งตลอดทั้งอาคาร
2) การเข้าถึงระดับพื้น จากถนนสู่บันไดหนีไฟและลิฟท์พนักงานดับเพลิง
3) มีช่องเปิดของหน้าต่างแต่ละชั้น
4) มีช่องระบายอากาศถาวร ที่บนสุดของส่วนปิดล้อมอย่างน้อย 5 % ของพื้นที่ส่วนปิดล้อม
5) มีโถงระบายอากาศปละป้องกันไฟ ระหว่างบันไดหนีไฟกับประตูทางออกและโถงระบายอากาศ มีพื้นที่อย่างน้อย 5.5 ตารางเมตร และยังสามารถใช้ Fire Hose ได้โดยสะดวก
6) ทางเดินหักภายในช่องบันไดหนีไฟต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.1 เมตร ตามเทศบัญญัติ
7) โครงสร้างบันไดหนีไฟต้องสร้างด้วยโครงสร้างที่กันไฟ

5. ระบบผจญเพลิง

มีหลายระบบด้วยกันคือ

1) ระบบดับเพลิงด้วยคน เป็นแบบถังเคมีและหัวฉีดดับเพลิงพร้อมสายซึ่งมีน้ำอยู่ในท่อพร้อมที่จะดับเพลิงได้ทันที โดยมีถังน้ำขนาดใหญ่สำรองน้ำไว้และทำท่อปรับความดันรอการใช้งาน ระบบนี้ก็จะมีรัศมีการทำงานมากว่า 20 เมตร

2) ดับด้วยระบบอัตโนมัติ มีอยู่ด้วยกัน 2 แบบ คือ ควบคุมด้วยตัวเอง คือระบบทำงานเมื่อถูกกระตุ้นด้วยความร้อน ณ จุดที่เกิดเพลิงไหม้และควบคุมโดยห้องควบคุมใช้ควบคู่กับระบบเตือนภัย สารที่ใช้ดับเพลิงมี 2 ชนิดคือ

- ใช้แก๊ส เป็นสารที่ไม่ช่วยให้ไฟติดและหนักกว่าอากาศในการปิดหรือคลุมบริเวณเพลิงไหม้ มีประสิทธิภาพสูงและสามารถกันเพลิงที่เกิดจากเชื้อเพลิงเกือบทุกประเภท ซึ่งหลังการใช้งานแล้วจะไม่มีสิ่งใดหลงเหลืออยู่ที่จะต้องทำความสะอาด จึงเป็นข้อได้เปรียบของระบบนี้ แต่เนื่องจากมีระคาแพงจึงเลือกใช้เฉพาะที่ที่ไม่ต้องการให้วัสดุและอุปกรณ์ที่อยู่ภายในห้องนั้น เช่น ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน ห้องเก็บเอกสารที่สำคัญสำหรับแก๊สที่จะใช้ระบบ Halon 1301 ซี มีความปลอดภัยต่อสิ่งมีชีวิต
- ระบบใช้น้ำเป็นระบบดับเพลิงอัตโนมัติฉีดด้วยน้ำฝอย (Sprinkler System) การติดตั้งอยู่ 2 แบบ คือ แบบหัวห้อยและแบบหัวตั้ง ซึ่งทั้ง 2 แบบนี้มีการทำงานอย่างเดียวกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คือ เมื่อเกิดเพลิงไหม้หลอดแก้วที่หัวสปริงเกอร์จะแตกและน้ำจะฉีดออกมาเป็นฝอย หลอดแก้วของส่วนหัวสปริงเกอร์นี้จะไม่ขึ้นสนิม มีอายุการใช้งานชั่วอายุของสปริงเกอร์

สำหรับการทำงานของสปริงเกอร์เลือกใช้แบบระบบท่อเปียก (Wet Pipe System) ซึ่งจะมีน้ำที่มีแรงดันอยู่ตลอดเวลา ตำแหน่งที่ติดตั้งตัวสปริงเกอร์/1 ตัว สามารถครอบคลุมพื้นที่การดับไฟได้ 16 ตารางเมตร โดยการติดตั้งแบบหัวห้อยนั้นจะติดใต้ฝ้าเพดานซึ่งจะดับเพลิงซึ่งเกิดขึ้นภายในห้องและแบบหัวตั้งจะติดภายในฝ้าเพดานเพื่อดับเพลิงที่จะเกิดขึ้นใต้ฝ้าได้

ระบบดับเพลิงอัตโนมัติสปริงเกอร์นี้ เป็นระบบที่ไม่แพงจนเกินไปและให้ผลคุ้มค่าทั้งทางตรงและทางอ้อม ผลทางอ้อมคืออัตราส่วนลดของเบี้ยประกัน ซึ่งบริษัทประกันกำหนดไว้ เช่น ถ้าติดตั้งเครื่องดับเพลิงเคมี จะมีอัตราส่วนลด 2.5 % ถ้าติดตั้งม้วนสายสูบหรือหัวท่อดับเพลิงซึ่งมีสายสูบเล็กติดอยู่ จะมีอัตราส่วนลด 5 %แต่ถ้าติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงสปริงเกอร์แล้ว จะมีอัตราส่วนลด 25-50 % ซึ่งจะเห็นได้ว่าการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงระบบสปริงเกอร์นี้มีผลเป็นที่ยอมรับของบริษัทผู้เอาประกันเพียงใด

3) ระบบรถดับเพลิง ขนาด ชนิด จำนวนอุปกรณ์และรถยนต์ดับเพลิงขึ้นอยู่กับอุปกรณ์ที่ใช้ ซึ่งสามารถใช้เป็นมาตรฐานในการออกแบบถนน ทางเข้า-ออก ได้ดังนี้

ขนาด	เมตร	ความแปรเปลี่ยน
ความกว้างของถนน (ต่ำสุด)	3.66	ในกรณีใช้ขาตั้งไฮดรอลิคความกว้างจะเพิ่มขึ้น
ความสูงเพดาน (ต่ำสุด)	3.60	ในกรณีใช้ขาตั้งไฮดรอลิคความสูงจะเพิ่มขึ้น
รัศมีการกลับรถ	18 – 22	ขึ้นอยู่กับอัตราความเร็ว
ระยะทำการ	20 - 30	

6. ระไฟฉุกเฉิน

ในกรณีเกิดอัคคีภัยลุกลามขึ้น ไฟฟ้าภายในอาคารจำเป็นต้องดับลงรวมทั้งระบบไฟฉุกเฉินจากเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองก็อาจจะดับลงด้วย เมื่อเป็นเช่นนี้ ระบบไฟฉุกเฉินนี้จะติดได้เองโดยอัตโนมัติด้วยไฟสำรองจากแบตเตอรี่ เพื่อส่องทางสำหรับหนีไฟซึ่งระบบนี้จะติดตั้งไว้บริเวณบันไดหนีไฟและทางเดินเท่านั้น ซึ่งจะต้องสว่างอย่างน้อย 12 ลักซ์ (1 ลูเมน/ตร.ฟุต)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.7 ระบบทางลาด (Ramp)

โดยปกติมักใช้ทางลาดกับเส้นทางบริเวณขนส่งสิ่งของด้วยรถ เช่น ทางเดินคนแก่ คนป่วย หรือการเปลี่ยนระดับ ซึ่งไม่อาจใช้บันไดหรืออื่นๆได้โดยสะดวก

แสดงอัตราส่วนของชนิดทางลาด ตามประโยชนใช้สอย

- ทางลาดสำหรับทางเดิน	สูงสุด	1 : 10
- ทางลาดสำหรับรถเข็น	สูงสุด	1 : 12
- ทางลาดสำหรับขนเครื่องมือหรือของหนัก	สูงสุด	1 : 20

6.8 ระบบลิฟท์

การเลือกระบบลิฟท์สำหรับอาคารสูงโดยทั่วไป ประกอบด้วยข้อพิจารณาเกี่ยวเนื่องกัน 3 ประการ คือ

1) ประสิทธิภาพของระบบลิฟท์ในการเคลื่อนย้ายคน
2) ความประหยัดทางด้านงบประมาณในการเลือกใช้ระบบหนึ่งๆ
3) สัดส่วนของเนื้อที่ส่วนของปล่องลิฟท์ โถงลิฟท์ และห้องเครื่องลิฟท์ ในการจัดวางผังทางสถาปัตยกรรมของระบบลิฟท์ต่างๆ

ข้อพิจารณาเกี่ยวเนื่องกัน 3 ประการข้างต้น จะมีหลักการพิจารณาของแต่ละหัวข้อซึ่งไม่เกี่ยวข้องกันเลย ทำให้การพิจาณาเลือกระบบลิฟท์ในอาคารขนาดใหญ่และสลับซับซ้อนจะมีระบบที่เหมาะสมให้เลือก ตั้งแต่ 10 จนถึง 100 ระบบ ในบางกรณีการใช้คอมพิวเตอร์อาจจะช่วยให้สามารถเลือกใช้ระบบที่ประโยชน์สูงสุด (Optimum System) ได้ดี

เกณฑ์ที่ใช้ในการพิจาณาเลือกระบบลิฟท์ ประกอบด้วยหัวข้อต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. ระยะเวลาในการรอลิฟท์สำหรับอาคารชุดพักอาศัยชั้นดีระยะเวลารอลิฟท์ประมาณ 50 – 70 วินาที (ตามมาตรฐานอเมริกัน)

2. ความสามารถในการระบายคน โดยทั่วไปวัดเป็นการระบายคน 5 นาทีซึ่งหมายถึงจำนวนคนในอาคาร ซึ่งลิฟท์สามารถขนถ่ายได้ในทิศทางเดียวกันแตกต่างกันไปแต่ละอาคาร แต่ละประเภทไป สำหรับอาคารชุดพักอาศัย อาคารชั้นหรู ความสามารถในการระบายคน 5 นาที เท่ากับ 5 – 7 %

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. ระยะเวลาเดินทาง 1 รอบ หมายถึง เวลานับตั้งแต่ลิฟท์เดินทางจากโถงชั้นล่างจอดส่งผู้โดยสารตามชั้นต่างๆ ไปจนถึงชั้นสุดท้ายแล้ววิ่งลิฟท์เปล่าปราศจากผู้โดยสารลงมาถึงโถงชั้นล่างอีกครั้งหนึ่ง ระยะเวลาเดินทางหนึ่งรอบตามมาตรฐานทั่วไปไม่เกิน 75 วินาที เป็นระยะเดินทางตามสบาย และ 120 วินาที เป็นเวลาสูงสุดที่ควรใช้

นอกจากเกณฑ์การพิจารณา 3 หัวข้อ ยังมีข้อควรพิจาณาในการออกแบบระบบลิฟท์ดังต่อไปนี้

1. จำนวนของผู้ใช้สอยอาคาร (Building Population)
2. ขนาดความจุของลิฟท์ (Car Passenger Capacity)

ตารางแสดงขนาดความจุของลิฟท์

ความจุของลิฟท์ตามน้ำหนัก (ปอนด์)	จำนวนผู้โดยสารสูงสุดในลิฟท์ 1 ตัว (คน)	จำนวนผู้โดยสารเฉลี่ย (คน)
1200	7	6
2000	12	10
2500	17	13
3000	20	16
3500	23	19
4000	28	22

3. ความเร็วของลิฟท์ (Elevator Speed)

ความเร็วของลิฟท์จะเป็นตัวกำหนดให้ระยะเวลาการรอลิฟท์ช้าหรือเร็วขึ้นได้ การเลือกใช้ความเร็วของลิฟท์ พิจารณาจากความสูงของอาคารและงบประมาณ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางแสดงการใช้ลิฟท์แยกตามประเภทอาคาร

ประเภทอาคาร	ความสูง (ฟุต)	ความเร็วลิฟท์ (ฟุต/วินาที)
อาคารสำนักงานและโรงแรม	0 – 125	350 – 400
	126 – 255	500 – 600
	266 – 275	700
	276 – 375	800
	เกิน 375	1000
โรงพยาบาล	0 – 60	150
	61 – 100	200
	101 – 125	250 – 300
	126 – 175	350 – 400
	176 – 250	500 – 600
	เกิน 250	700
อาคารชุดพักอาศัย	0 – 75	100
	76 – 125	200
	126 – 200	250 – 300
	เกิน 200	350 – 400
ศูนย์การค้า	0 – 100	200
	101 – 150	250 – 300
	151 – 200	350 – 400
	เกิน 200	500

4. การแยกส่วนลิฟท์ (Zoning)

สำหรับอาคารที่สูงเกิน 14 ชั้นขึ้นไป มักจะมีการแบ่งลิฟท์ให้จอดเป็นส่วนต่างๆ (Zone) ตามความสูง เช่น แบ่งเป็น 2 ส่วน หรือ 3 ส่วน เป็นต้น

อาคารซึ่งแบ่งลิฟท์เป็น 2 ส่วน ลิฟท์กลุ่มเตี้ย (Low Zone) มักจอดตั้งแต่ชั้นที่ 1 – 9 หรือ 12 ลิฟท์กลุ่มสูง (High Zone) จะจอดชั้นที่ 1 วิ่งผ่านชั้นที่ 2 – 9 แล้วจอดชั้นที่ 10 ไปจนถึงชั้นที่ 20

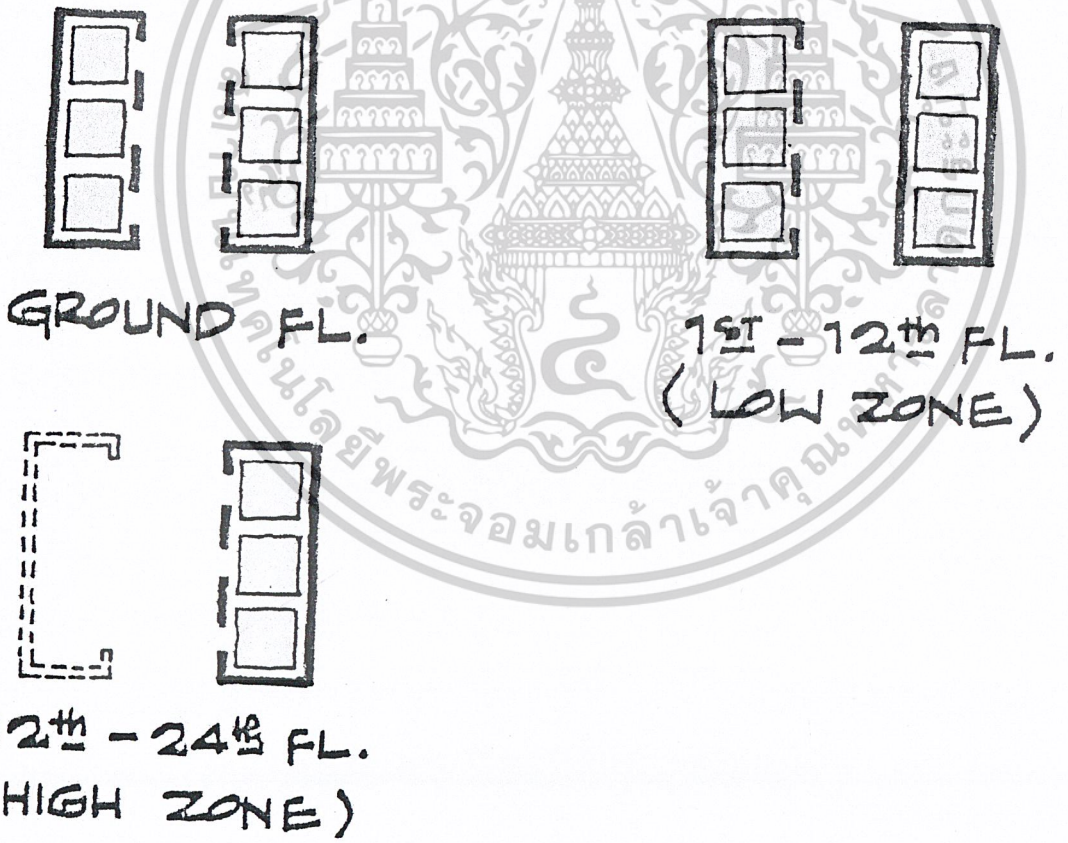
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อาคารที่สูงเกิน 30 ชั้น จะนิยมแบ่งลิฟท์มากกว่า 2 ส่วน โดยลิฟท์แต่ละส่วนจะจอดประมาณ 9 – 12 ชั้น

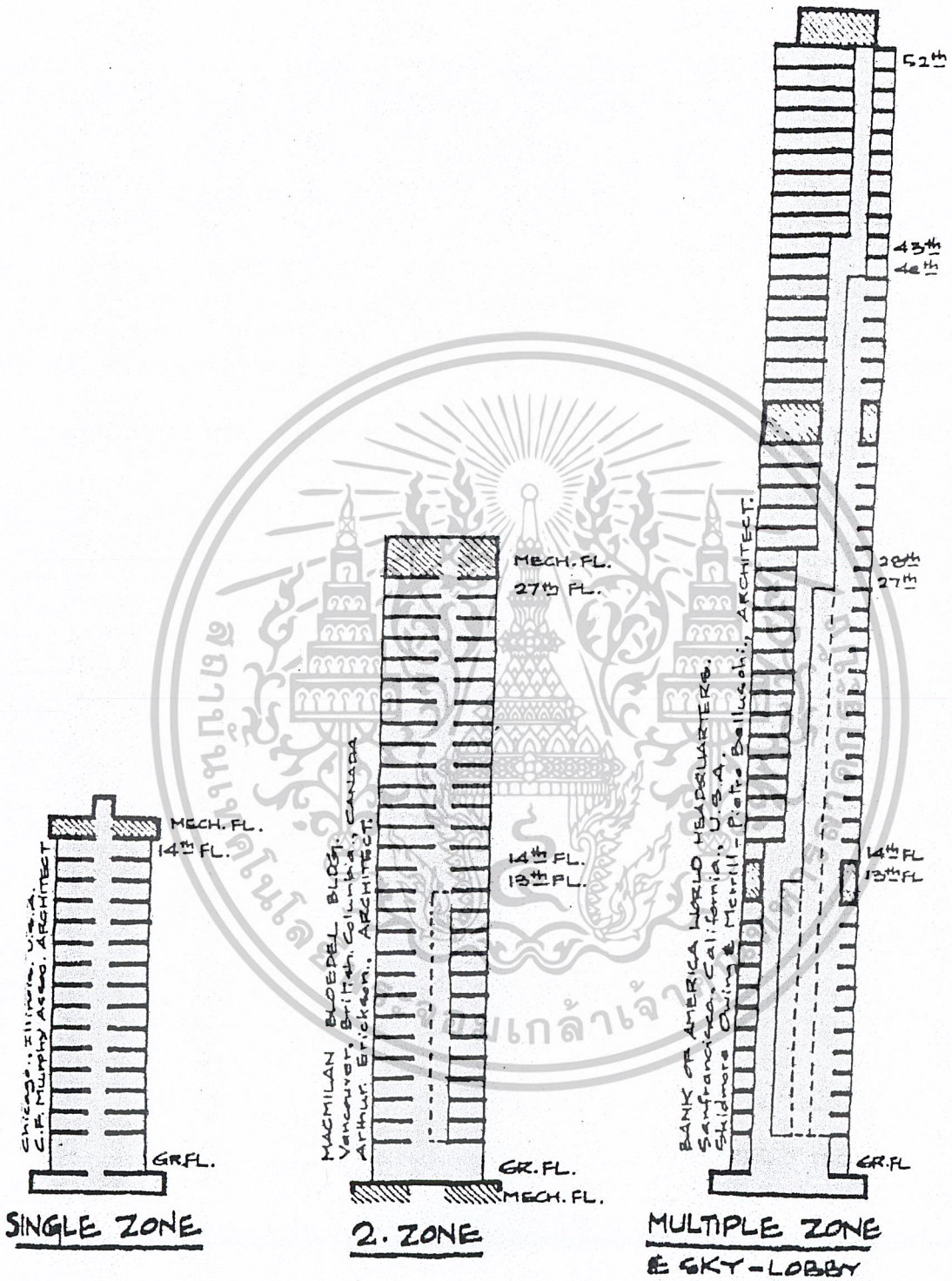
การจัดแบ่งลิฟท์แยกเป็นส่วนๆช่วยให้ลิฟท์มีประสิทธิภาพสูงขึ้นในการจัดระยะเวลารอลิฟท์ของทั้งระบบ ในขณะเดียวกันเนื้อที่ว่างในอาคารเหนือลิฟท์กลุ่มเตี้ยในชั้นบน สามารถจัดเป็นเนื้อที่ใช้สอยได้สำหรับอาคารสำนักงานสูงโดยทั่วไป นิยมใช้เนื้อที่ซึ่งเป็นโถงรอลิฟท์ (Lift Lobby) ของลิฟท์กลุ่มสูง ซึ่งวิ่งผ่านบางชั้นโดยไม่จอด เป็นเนื้อที่สำหรับจัดวางห้องน้ำ

<u>สรุปการเลือกใช้ลิฟท์</u>

ลิฟท์โดยสารทั่วไปใช้ลิฟท์ขนาด 2000 ปอนด์ ความจุเฉลี่ย 10 ความเร็ว 350 – 400 ฟุต/นาที (จากตาราง) จำนวน 8 ตัว และกำหนดลิฟท์ขนของ (Service Elevator) 2 ตัว ซึ่งใช้เป็น Fireman's Elevator ด้วย



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.9 ระบบสุขาภิบาล

1. ระบบน้ำใช้

น้ำสะอาดที่นำไปใช้ในอาคารนั้นถูกนไปใช้ในส่วนต่างๆของอาคารในกิจกรรมต่างๆ เช่น ประกอบอาหาร ทำความสะอาดใช้ในระบบดับเพลิง ใช้ในระบบทำความร้อน ใช้กับสระว่ายน้ำ ฯลฯ ซึ่งในแต่ละส่วนมีคุณภาพต่างกันดังนี้

คุณภาพของน้ำ

กิจกรรม	ความต้องการ
ดื่ม, ปรุงอาหาร, ล้างจาน	ต้องบริสุทธิ์ ผ่านการฆ่าเชื้อโรค การจ่ายน้ำจะต้องทำโดยตรงจากแหล่งเก็บน้ำ
การซักล้างทำความสะอาด	มีความบริสุทธิ์ปานกลาง เป็นน้ำอ่อน ปราศจากธาตุเหล็กและแมงกานีส โดยแยกเป็นน้ำร้อนและน้ำเย็น การจ่ายน้ำจ่ายจากถังเก็บน้ำหรือระบบการจ่ายน้ำ
ระบบดับเพลิง	เป็นน้ำที่มีแรงดันสูง เพื่อใช้กับหัวฉีดดับเพลิง
สระว่ายน้ำ	เป็นน้ำสะอาดผ่านการกรอง ฆ่าเชื้อโรค และมีการถ่ายเทหมุนเวียนของน้ำ
ระบบทำน้ำร้อน	เป็นน้ำอ่อนทำให้สะอาด แยกวงจรการเห็บและหมุนเวียนออกจากระบบจ่ายน้ำทั่วไป

ระบบการจ่ายน้ำ (Water Distribution System)

ระบบการจ่ายน้ำแบ่งออกเป็น 2 ระบบ คือ

1) Up Feed Distribution System

ใช้หลักการนำแรงดันน้ำจากชั้นล่างดันน้ำขึ้นสู่ชั้นบน โดยอาศัยปั๊มน้ำ มีข้อจำกัดในการใช้คือ เหมาะสำหรับอาคารที่สูง 4 – 6 ชั้น (แต่ละชั้นสูงประมาณ 3 เมตร) ข้อเสียคือ เครื่องปั๊มน้ำจะต้องมีการทำงานตลอดเวลาที่มีการใช้น้ำ ทำให้สิ้นเปลืองพลังงาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) Down Feed Distribution System

เหมาะสำหรับอาคารที่มีความสูงเกิน 4 ชั้น ขึ้นไป การทำงานกระทำโดยสูบน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นล่างขึ้นไปเก็บไว้ในถังเก็บน้ำชั้นบน แล้วจ่ายน้ำโดยอาศัยแรงโน้มถ่วงของโลก ช่วงของการเก็บน้ำและจ่ายน้ำนิยมแบ่งเป็นช่วงๆ ช่วงละประมาณ 7 ชั้น โดยในถังเก็บแต่ละถังจำมีการสำรองเอาน้ำไว้ใช้ในยามฉุกเฉิน เช่น การดับเพลิงอีกด้วย

ข้อดีสำหรับการจ่ายน้ำโดยใช้แรงโน้มถ่วงนี้ทำให้ประหยัดพลังงานมากขึ้นเพราะปั๊มจะทำงานเมื่อระดับของน้ำลดลงถึงระดับที่กำหนดและจะหยุดเมื่อถึงระดับที่กำหนดเช่นกัน

<u>สรุป</u> ระบบการจ่ายน้ำของโครงการได้พิจารณาเลือกใช้ระบบ Down Feed Distribution System โดยจัดให้มีถังเก็บน้ำไว้ในชั้นใต้ดิน แล้วปั๊มขึ้นไปเก็บยังถังสูงซึ่งอยู่ชั้นบนสุดของอาคารแล้วปล่อยลงมายังส่วนต่างๆของอาคาร

<u>การหาถังเก็บน้ำใช้</u>

การใช้น้ำ เฉลี่ยประมาณ 200 – 300 ลิตร/คน/วัน	=	360,000	ลิตร
สำรองน้ำใช้ยามฉุกเฉิน 40 ลิตร/คน/วัน ประมาณ	=	48,000	ลิตร
รวมปริมาณน้ำที่ต้องใช้ใน 1 วัน	=	408,000	ลิตร
ถังเก็บน้ำดาดฟ้า จ่ายน้ำใช้ + เก็บน้ำสำรองได้ 0.5 – 1 วัน	=	816,000	ลิตร
ถังเก็บน้ำดาดฟ้ามีปริมาตร	=	816	ลบ.ม.
ถังเก็บน้ำใต้ดิน ต้องเก็บสำรองใช้ได้ 1.5 – 2 วัน	=	1,632,000	ลิตร
ถังเก็บน้ำใต้ดินมีปริมาตร	=	1,632	ลบ.ม.

<u>2. ระบบบำบัดน้ำเสีย</u>

ในระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับอาคารขนาดใหญ่ สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 วิธี คือ

1) ระบบการกำจัดน้ำเสียด้วยออกซิเจน

2) ระบบการกำจัดน้ำเสียโดยไม่ใช้ออกซิเจน

ระบบที่นิยมใช้กันโดยทั่วไป จะเป็นระบบที่ใช้ออกซิเจน เพราะระบบที่ไม่ใช้ออกซิเจนจะก่อให้เกิด H_2S ซึ่งทำให้มีกลิ่นเหม็น

ระบบการกำจัดน้ำเสีย น้ำโสโครกที่ใช้ออกซิเจน สามารถแบ่งออกได้เป็น

1) Septic Tank Sand Filter

2) Oxidation Pond

3) Aerated Lagoon

4) Activated Sludge

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางแสดงการเปรียบเทียบระบบการกำจัดน้ำเสีย

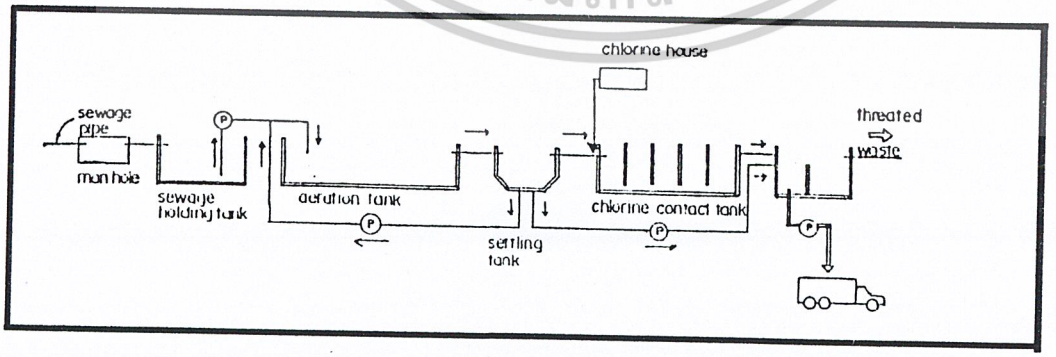
ข้อเปรียบเทียบ	Septic Tank & Sand Filter	Oxidation Pond	Aerated Lagoon	Activated Sludge
พื้นที่ดิน	4	5	3	1
ค่าก่อสร้างไม่รวมราคาที่ดิน	3	1	4	5
ค่าใช้จ่ายในการกำจัด	1	1	3	5
ความยุ่งยากในการคบคุมและดูแลรักษา	1	1	2	5
เสียงรบกวน	0	0	4	5
กลิ่น	1	1	1	1
ความสะอาดของน้ำหลังการกำจัด	5	3	2	5
เสถียรภาพของระบบ	4	5	4	2

หมายเหตุ ตัวเลขแสดงถึงค่าคุณภาพจากมากไปน้อย

ข้อมูลจากตารางได้มาจาก "การกำจัดน้ำทิ้งจากชุมชนขนาดเล็ก" ฝ่ายวิจัยสิ่งแวดล้อมและนิเวศน์วิทยา สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์ประยุกต์

จากข้อเปรียบเทียบสามารถเลือกระบบการกำจัดน้ำเสียสำหรับโครงการได้ โดยพิจาณาถึงสภาพที่ดิน และการรบกวนต่อสภาพข้างเคียง รวมทั้งคุณภาพของน้ำที่บำบัดแล้วก่อนที่จะปล่อยลงสู่ท่อสาธารณะ จึงพิจาณาเลือกระบบ Activated Sludge

ขั้นตอนการทำงานของระบบ Activated Sludge



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

น้ำเสียจากส่วนต่างๆของอาคารจะไหลมารวมกันที่ Sewage Holding Tank จากนั้นจะถูกสูบขึ้นไปสู่ Aerated Tank ที่มี Aerator อยู่ทำการหมุนเวียนน้ำเสียให้ได้รับออกซิเจน เนื่องจากใช้แบคทีเรียประเภทที่ต้องใช้ออกซิเจนในการย่อยสลายของเสียน้ำเสียจาก Aerated Tank ที่ถูกย่อยสลายแล้วไหลล้นไปยัง Setting Tank หรือถังตกตะกอนซึ่งในช่วงนี้แบคทีเรียจะไม่ได้รับออกซิเจนทำให้มีการย่อยสลายน้อยลงและจับกลุ่มกันเป็นตะกอนตกลงสู่ก้นถังน้ำเสียกลุ่มหนึ่ง พร้อมทั้งตะกอนจะถูกส่งไปยัง Chlorine Contact Tank และอีกส่วนหนึ่งจะถูกส่งกลับไปยัง Aerated Tank เพื่อทำให้สภาวะของแบคทีเรียสมดุล Waste น้ำเสียที่ถูกบำบัดจะถูกตรวจสอบคุณภาพให้เป็นไปตามเทศบัญญัติและตะกอนจะถูกสูบถ่ายออกไปทิ้งต่อไป

<u>ปริมาตรของบ่อกำจัดน้ำเสีย</u>

พิจาณาจาก 80 % ของปริมาณน้ำใช้ทั้งหมดของอาคารต่อ 1 วัน ดังนั้นความจุของบ่อกำจัดน้ำเสียจะประมาณ 410 ลบ.ม. ซึ่งจะต้องใช้เนื้อที่ประมาณ 140 ตารางเมตร

6.10 ระบบรักษาความสะอาดและกำจัดขยะ

ท่อ (ปล่อง) ที่ทิ้งขยะ (Disposal Chute) แบ่งได้เป็น

- ปล่องส่วนตัว (Internal Chute)
- ปล่องรวม (External Chute)

<u>คุณสมบัติของปล่อง</u> (Chute)

- ตัวปล่องควรทำด้วย Stainless Steel เพราะน้ำและเศษอาหารจะไม่เกาะตมผนังปล่องได้ง่าย ทำความสะอาดได้ง่าย
- ตัวปล่องควรจะตรงที่สุดและตรงไม่สู่ที่รวมขยะเลย
- ควรมี Automatic Sprinkler ช่วยในการทำความสะอาด โดยจะทำหน้าที่ฉีดน้ำตามระยะเวลาที่ตั้งไว้ เพื่อขจัดคราบที่เกิดขึ้นบนผนังปล่องโดยจะมีส่วนผสมของ Deodorant คือ กลิ่นหอมผสมน้ำยาฆ่าเชื้อโรคเพื่อช่วยขจัดกลิ่นที่เกิดขึ้น
- มีพัดลมดูดกลิ่นอับ เพื่อให้อากาศภายในท่อได้หมุนเวียนออกไป
- มี Compactor คือตัวที่จะอัดขยะให้แน่นจะมีระยะการตั้งเวลาได้ว่าต้องการให้อัดทุกระยะเวลากี่ชั่วโมงหรือช่วงเวลาใด หรือวัดจากขยะที่ล้นมากเกินไปจะทำให้เกิดกลิ่น นอกจากนี้ Compactor ยังช่วยลดปริมาตรของขยะลง ช่วยลดค่าใช้จ่ายในการขนไปทิ้ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปล่องส่วนตัว (Internal Chute)

ข้อดี - มีความเป็นส่วนตัว สามารถทิ้งของได้ทุกเวลาสะดวกและรวดเร็วและไม่ประเจิดประเจ้อ

- ปล่องส่วนตัวมีขนาดพอเหมาะสำหรับคอนโดมิเนียมที่มีจำนวนยูนิตต่อชั้นน้อยจะใช้ได้ผลดี

ข้อเสีย - ถ้าจำนวนยูนิตต่อชั้นมีมากจะสิ้นเปลืองมาก

- มักมีปัญหาเรื่องกลิ่นในชั้นล่างๆ

- มีจุดต้องรับขยะมาก

ปล่องรวม (External Chute)

ข้อดี - มีจำนวนปล่องน้อย เป็นการประหยัด

- มีจุดรับขยะน้อยจุดทำให้สะดวกในการขนถ่ายเหมาะสำหรับคอนโดมิเนียมที่มียูนิตแต่ละชั้นมากๆ

- ไม่มีปัญหาเรื่องกลิ่นในแต่ละชั้นแต่ละยูนิต

ข้อเสีย - ขาดความเป็นส่วนตัว เวลานำขยะไปทิ้งกลิ่นจะกระจายไปทั่วตามทางเดิน

- ถ้าจำนวนยูนิตต่อชั้นมาก ทกให้บางยูนิตต้องเดินมาทิ้งไกลไม่สะดวก

6.11 ระบบรักษาความปลอดภัย

ในการเข้าออกของผู้อยู่อาศัยกับแขกและระบบติดต่อภายในจะแบ่งออกเป็น 2 ทาง คือ ทางรถยนต์และทางเท้า

สำหรับผู้ที่อยู่อาศัย

- ทางรถยนต์ จะมีที่จอดรถส่วนตัวประจำที่และจากที่จอดรถสามารถติดต่อกับส่วน Circulation Core ได้โดยตรงต่างหาก แยกจากส่วนของแขกที่มาเยี่ยมโดยผู้ที่อยู่อาศัยอาจมีบัตรติดรถยนต์หรือ Magnetic Card สำหรับผ่านเข้าออกโดยยามสามารถสังเกตได้จากบัตรนั้นๆและถ้าไม่มียามก็จะมี Magnetic Card สำหรับให้ที่กันรถเปิดออกโดยอัตโนมัติ

- ทางเท้า ผู้อยู่อาศัยจะเดินผ่านจุดตรวจของยาม ซึ่งสามารถติดต่อไปยังห้องพักได้โดยทางโทรศัพท์หรือทีวีวงจรปิด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำหรับผู้ที่มาเยี่ยม

- ทางรถยนต์ ควรมีที่จอดรถต่างหากแยกออกไปจากผู้อยู่อาศัยโดยจะมียามคอยเฝ้าและสอบถามตรวจตรา
- ทางเท้า จะต้องเดินผ่านจุดตรวจของยามก่อนเช่นกัน

ระบบที่วีวงจรปิด (TV Closed Circuit)

ทีวีวงจรปิด จะติดตั้งอยู่ส่วนสำคัญต่างๆดังนี้

1. ที่ประตูทางเข้าใหญ่ ที่กั้นรถเข้าออก
2. ลอบบี้
3. ในลิฟท์
4. ส่วนเจ้าหน้าที่ตรวจเช็คคนเข้าออก
5. ตามมุมต่างๆที่อาจก่อเกิดเหตุร้ายได้

ระบบที่วีนี้ จะช่วยในการเช็คการเข้าออกของผู้อยู่อาศัยและแขกที่มาเยี่ยมได้อย่างมีประสิทธิภาพในด้านความปลอดภัยและป้องกันผู้ปลอมปนและยังช่วยลดจำนวนเจ้าหน้าที่ในบางจุดออกและเพิ่มทีวีวงจรปิดเข้าไปแทน

ระบบติดต่อภายใน

- ใช้ระบบโทรศัพท์รวมและมีโอเปอร์เรเตอร์ คอยทำหน้าที่ติดต่อได้หรืออาจจะติดต่อโดยตรงโดยกดหมายเลขห้องก็ได้
- ส่วนระบบทีวี จะใช้เพียงบางจุดเท่านั้นคือส่วนที่แขกจะต้องผ่านและที่จะตรวจตรงทางเข้าออก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 7

ภาคการออกแบบ

7.1 แนวความคิดในการออกแบบ

จากปัญหาความวุ่นวายต่างๆในกรุงเทพฯ ความต้องการที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งที่ทำงาน การเดินทางที่สะดวกสบาย ใกล้แหล่งชุมชนและความสบายกายและสบายใจยามพักผ่อน จึงทำให้เกิดโครงการ “คอนโดกลางเมืองรีสอร์ทกลางกรุง” ซึ่งเป็นคอนโดหรูสไตล์ รีสอร์ทเหมือนได้มาพักตากอากาศอยู่ท่ามกลางธรรมชาติ เป็นการผสมผสานระหว่างตัวเมืองและธรรมชาติเข้าด้วนกัน เพื่อต้องการให้คนที่มาใช้โครงการเข้ามาแล้วหลุดพ้นจากเมืองที่แออัด เกิดความผ่อนคลายในการพักอาศัย

<u>การจัดวางห้องพัก</u>

ต้องการให้ห้องพักแต่ละห้องมีลักษณะเหมือนบ้านคือมีความกระฉับในการเชื่อมต่อแต่ละส่วน ทำให้ความสัมพันธ์ในครอบครัวแน่นแฟ้นมากขึ้นและในส่วนห้องนอนกับห้องนั่งเล่นสามารถมองทิวทัศน์ภายนอกได้

<u>การจัดวางผัง</u>

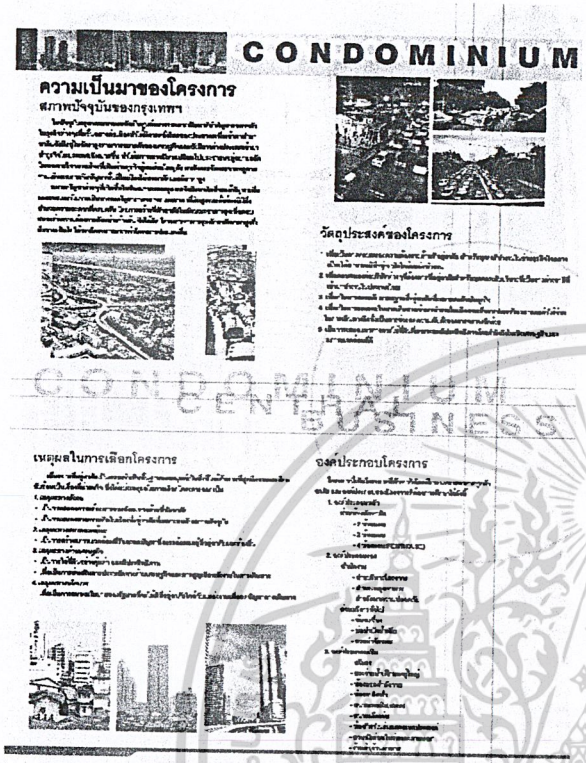
ต้องการให้ผู้ใช้โครงการแล้วรู้สึกเหมือนหลุดพ้นจากในเมืองที่มีแต่ความแออัดและมลภาวะที่เป็นพิษและเน้นความเป็นสัดส่วนระหว่างผู้อยู่อาศัยและผู้ใช้นอกโครงการไม่ปะปนกันมีการจัดวางส่วนต่างๆ เพื่อให้ง่ายต่อความปลอดภัยและเน้นความเป็นส่วนตัวมากที่สุดมีกิจกรรมแต่ละครอบครัวสามารถสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้อยู่อาศัยและเพิ่มความปลอดภัยในการดูแลกันและกัน

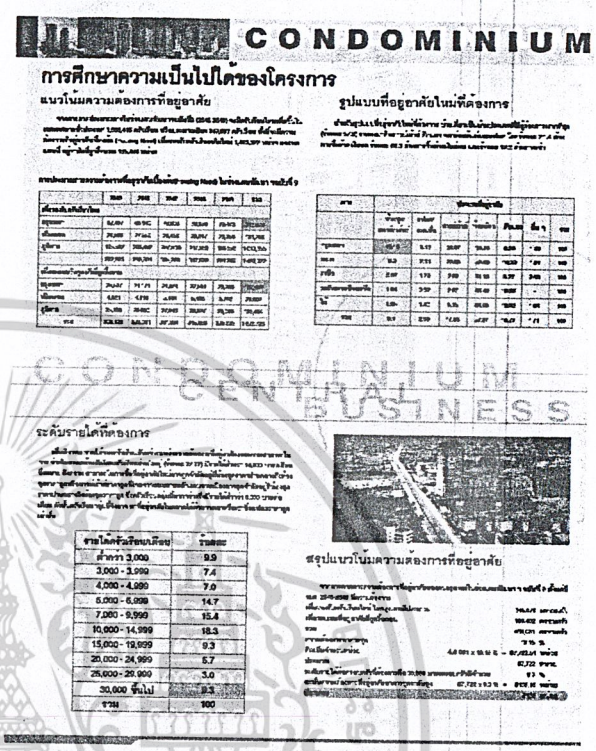
<u>การจัดวางส่วนพาณิชย์</u>

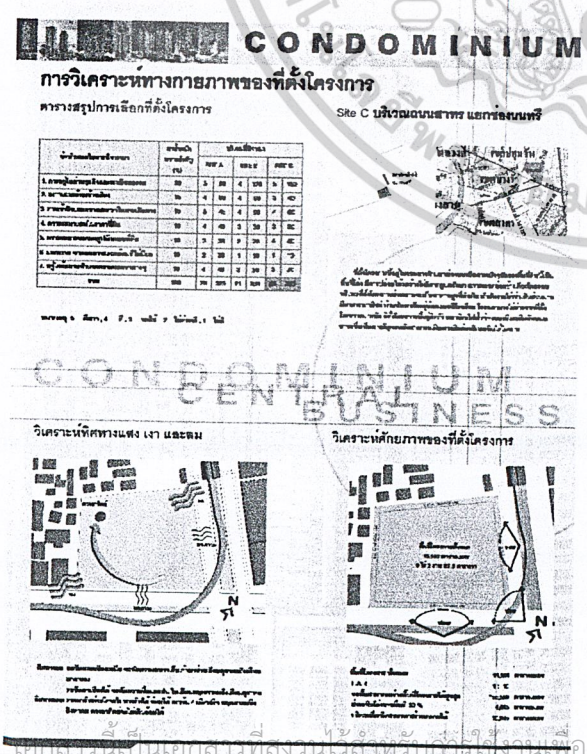
ต้องการให้มีส่วนที่จะบริการผู้ใช้ภายในโครงการและภายนอกโครงการได้โดยการวางส่วนนี้ไม่ปะปนกับส่วนที่พักอาศัยซึ่งอาจจะแยกออกมาต่างหากได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

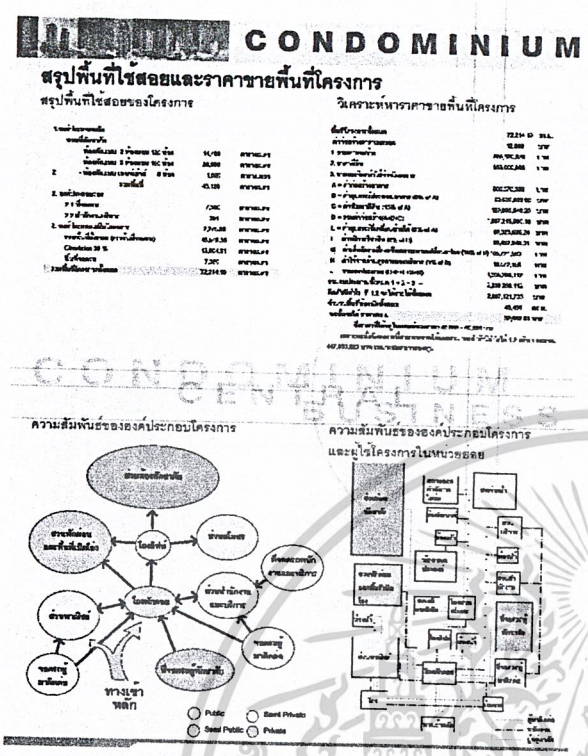
7.2 ผลงานการออกแบบ

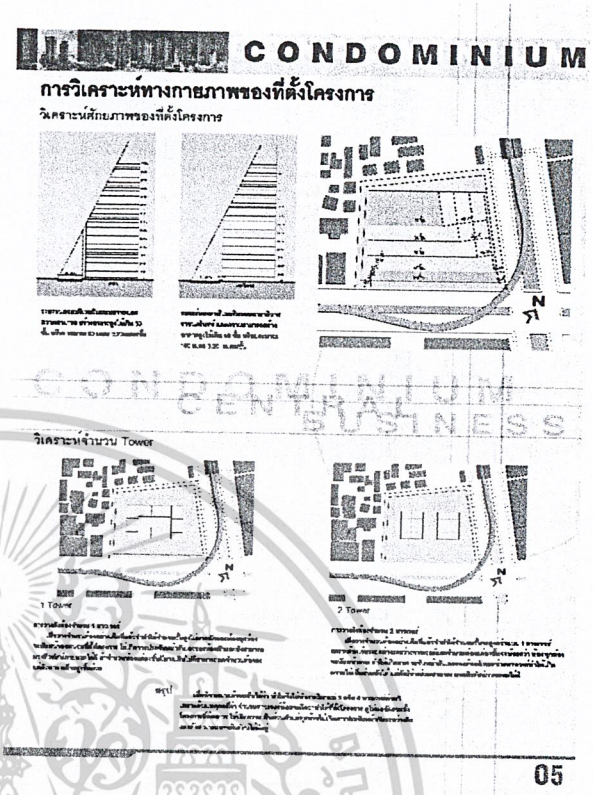


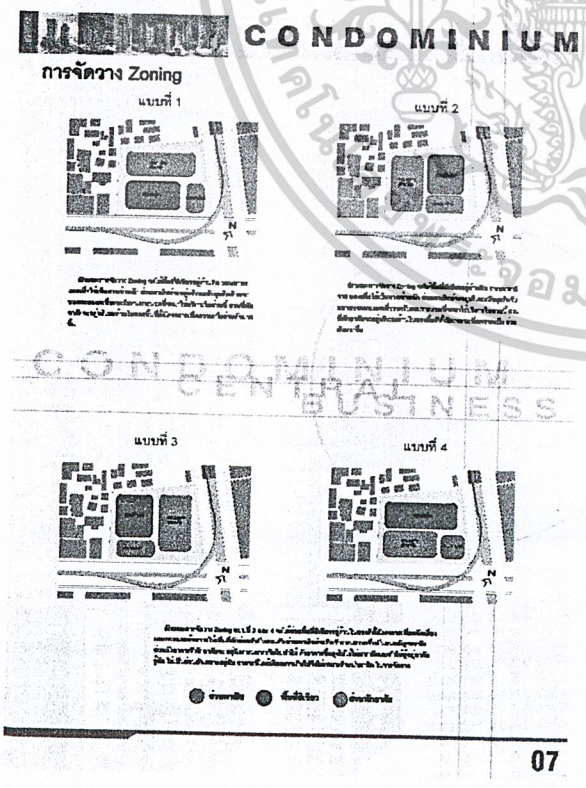


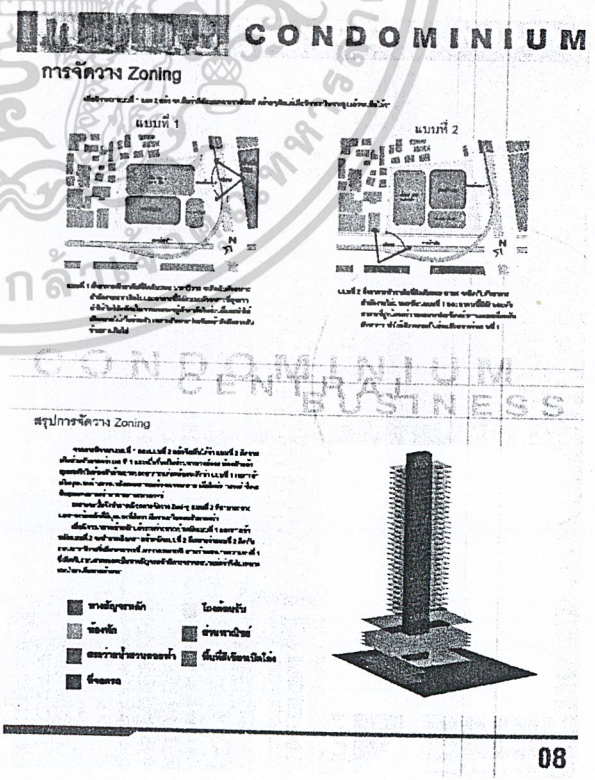


CONDOMINIUM CENTRAL BUSINESS
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

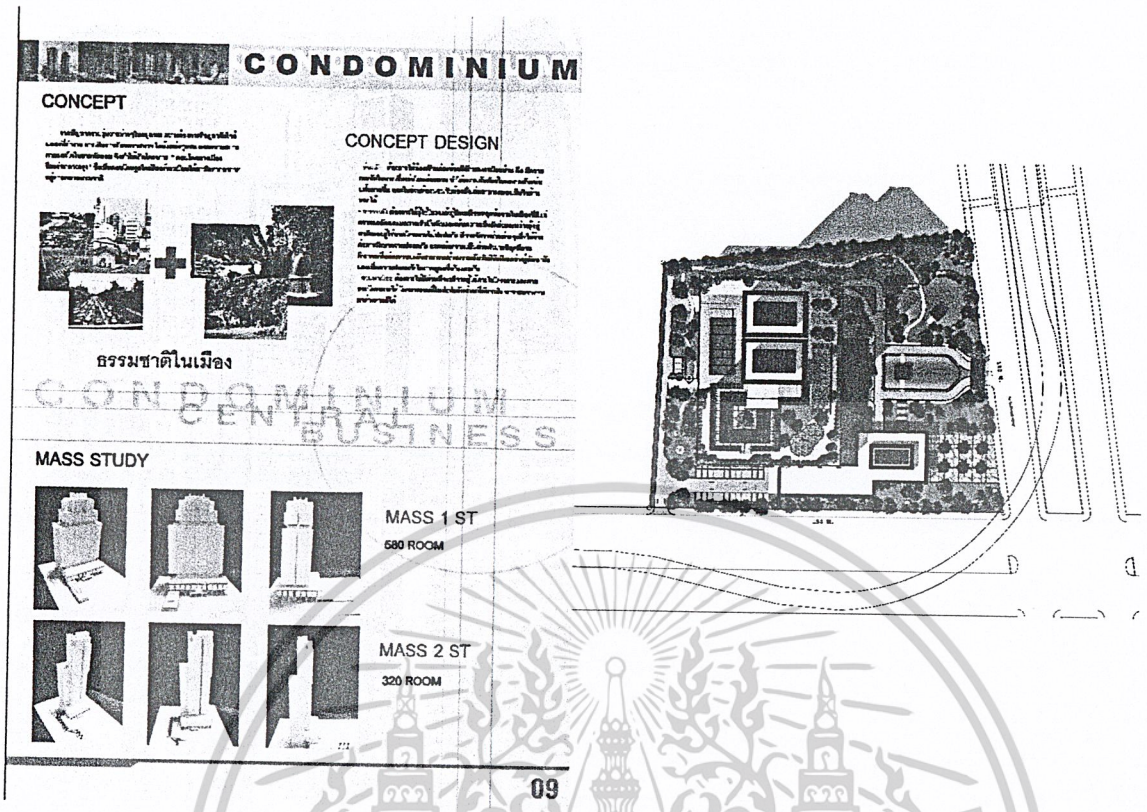


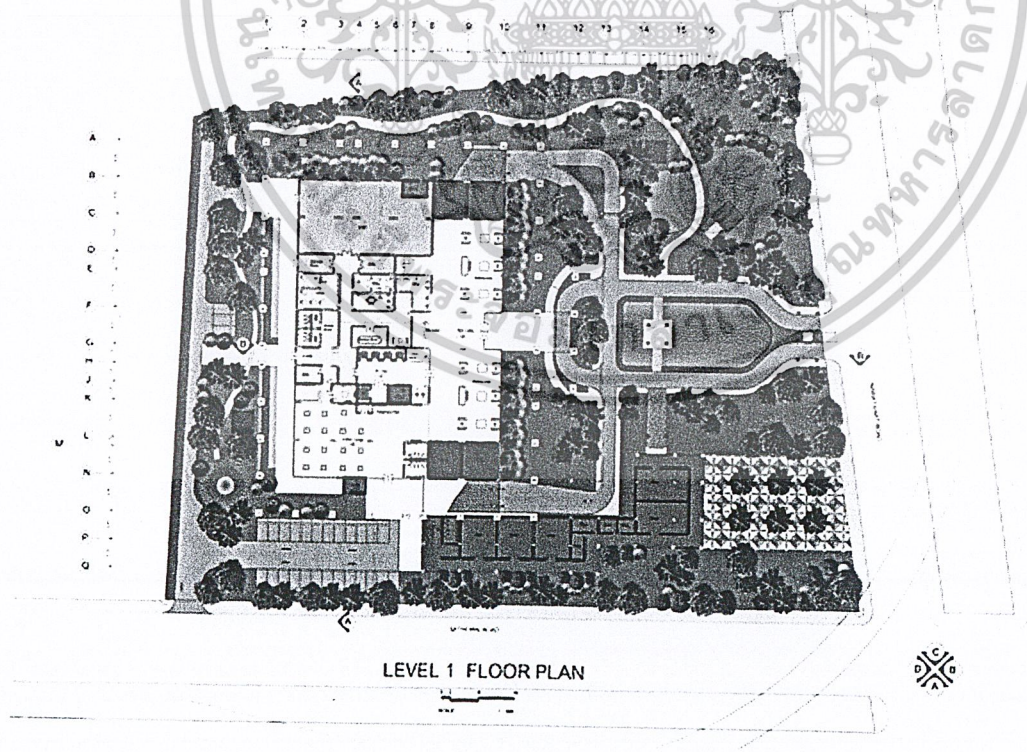




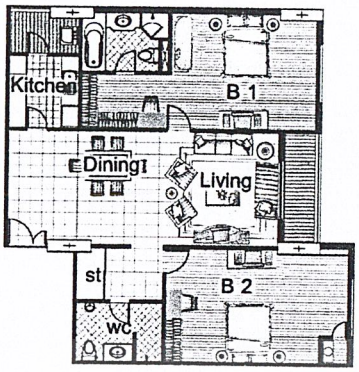


เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



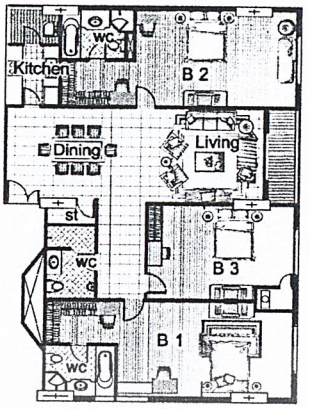


เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



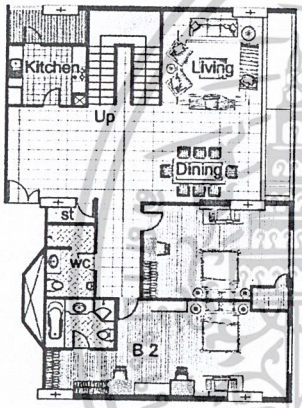
Type A

2 Bedroom

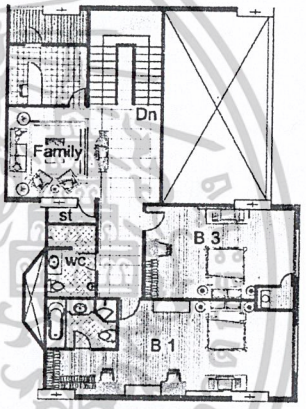


Type B

3 Bedroom



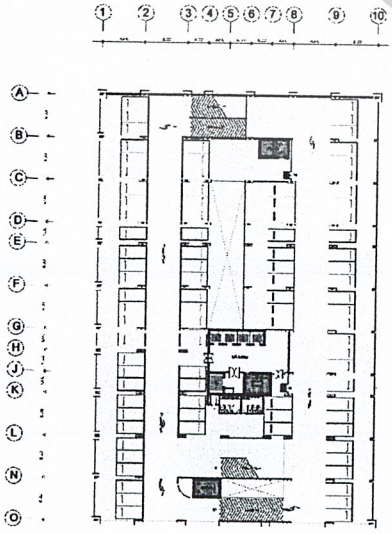
Lower

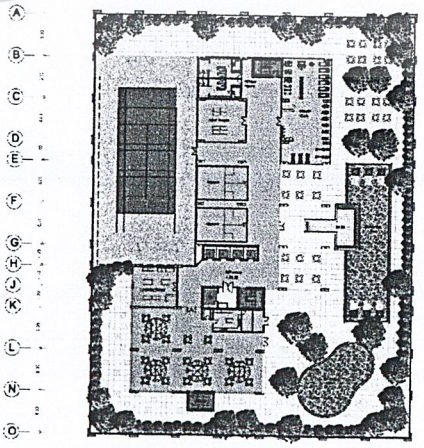


Upper

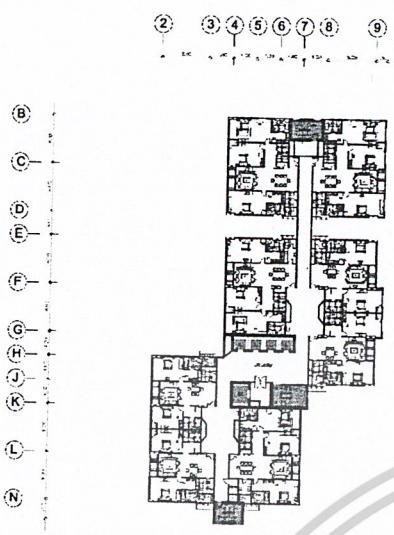
Type C

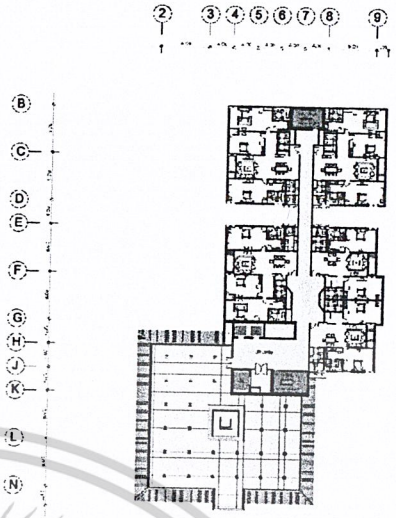
Penthouse

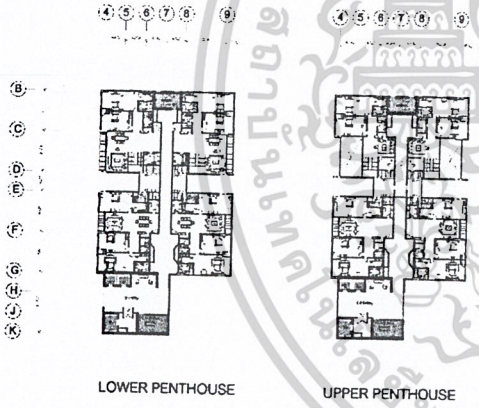




เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

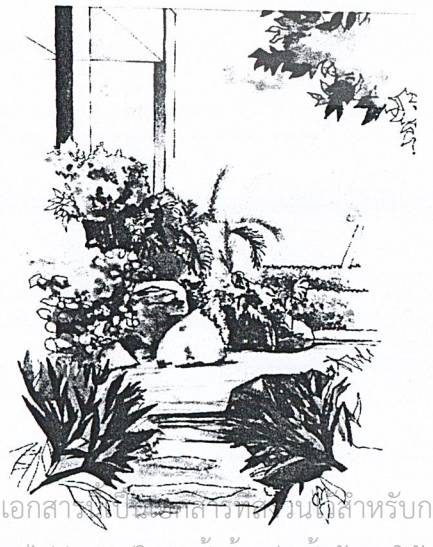




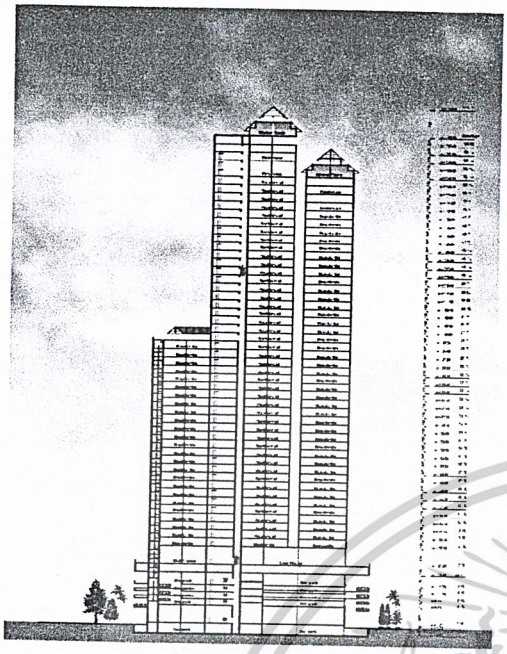


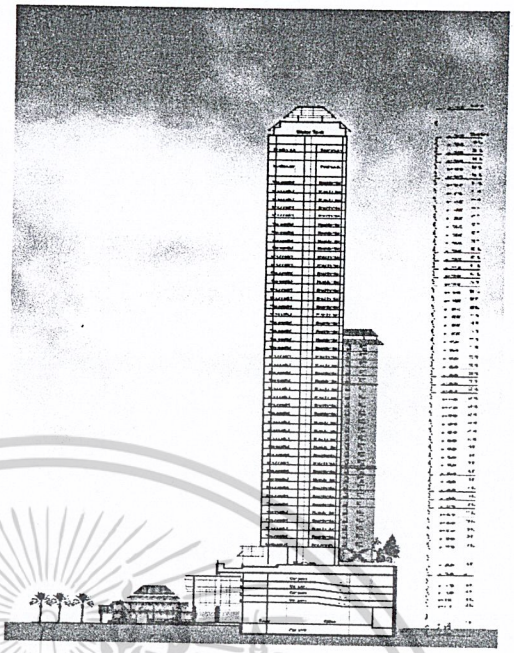
LOWER PENTHOUSE

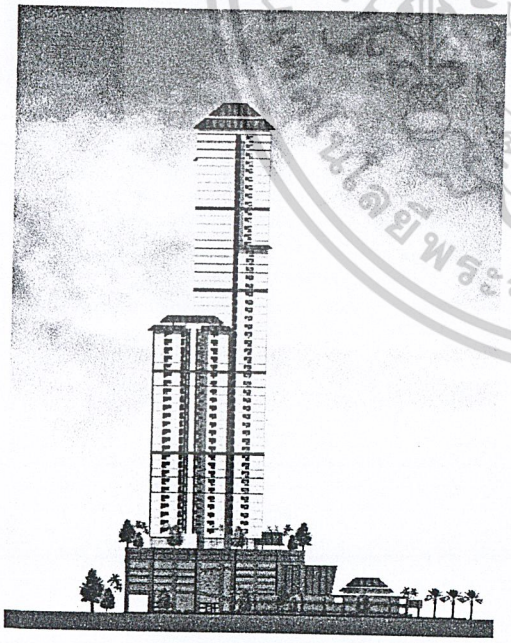
UPPER PENTHOUSE

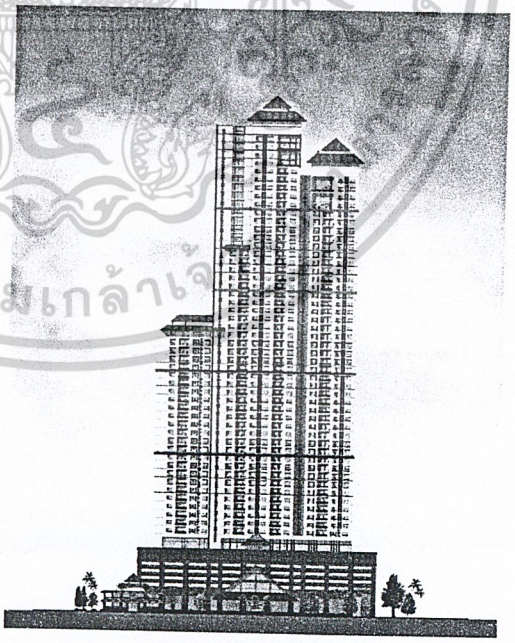


เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

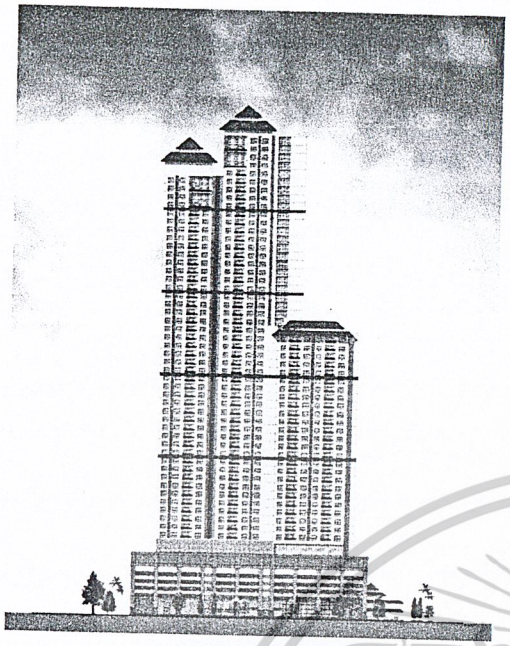


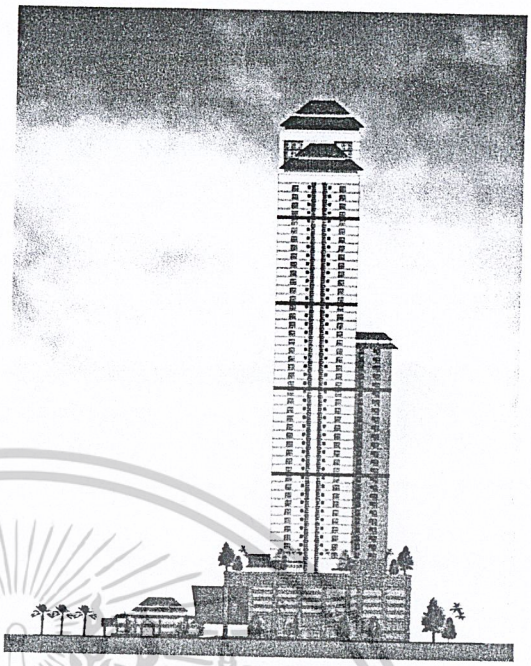


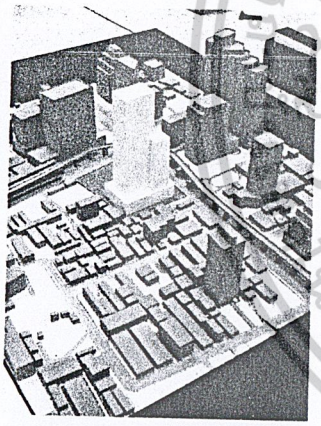


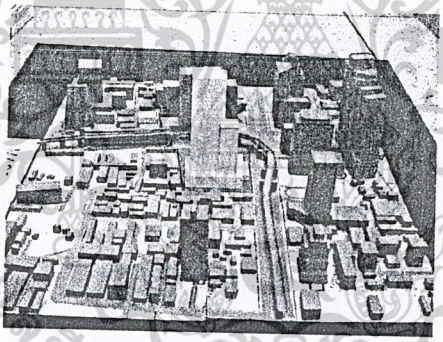


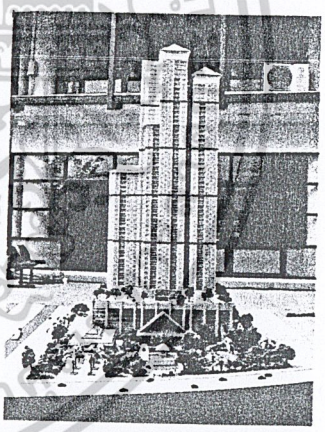
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

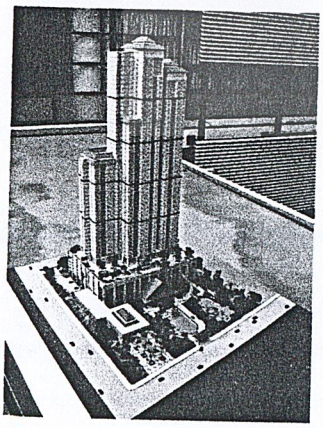


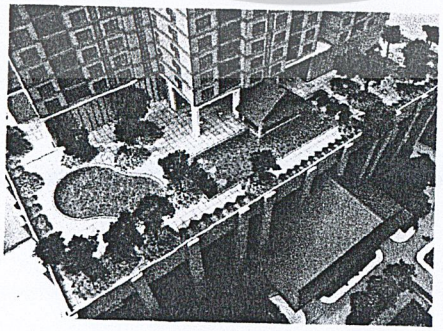


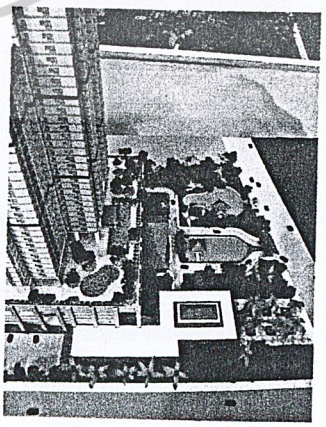












เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บรรณานุกรม

เสริญ วิเทศพงษ์ **ผู้อำนวยการ บริษัท ปาล์มเมอร์ แอนด์เทอร์เนอร์ประเทศไทย จำกัด

ทวัชชัย สถิรบุตร **หจก. เจ แอนด์ เจ คอนสตั๊กชัน

นรินทร์ สกุลคลานุวัฒน์ และคณะ **คอนโดมิเนียม** กรุงเทพฯ : การเคหะแห่งชาติ 2526

รศ.สมศักดิ์ ธรรมเวชวิถี **หนังสือเอกสารประกอบคำสอนวิชา 02014 METHOD OF RESEARCH & PROGRAM ANALYSIS วิธีการวิจัยและการวิเคราะห์โครงการ** ภาควิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ศ.ดร.วิมลสิทธิ์ หรยางกูร **หนังสือ การจัดทำราละเอียดโครงการ เพื่อการออกแบบงานสถาปัตยกรรม

เด่นศักดิ์ ฉันทปรีดา **อาคารชุดพักอาศัยสำหรับนักธุรกิจย่านสีลม – สุรวงศ์** วิทยานิพนธ์ปริญญาตรี ;* สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง 2524

วรรณี วัฒนไพลิน **อาคารชุดพักอาศัยบางกอกยอชท์คลับ** วิทยานิพนธ์ปริญญาตรี ;* สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง 2531-2532

ประกฤต ภู่พัฒน์ **อาคารชุดพักอาศัยริมน้ำ** วิทยานิพนธ์ปริญญาตรี ;* สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง 2531-2532

ERNST NEUFERT **ARCHITECTS DATA**HALSTED PRESS; NEW YORK

JOHN HANDCOCK CALLENDER **TIME SAVER STAMDARD ; JOHN WINLEY & SON ; NEWYORK ; 1973

WILLAM WARREN **THE TROPICAL GARDEN ; GARDEN IN THAILAND

TAN-HOCK BENG **TROPICAL RETREATS ;THE POETICS OF PLACE

** www.bma.go.th ** เวปไซด์กรุงเทพมหานคร

** www.dol.go.th ** เวปไซด์สำนักกรมที่ดิน

** www.nso.go.th ** เวปไซด์สำนักงานสถิติแห่งชาติ

** www.home.co.th **

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ 21 เมษายน พ.ศ. 2522

เป็นปีที่ 34 ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่าโดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ทำหน้าที่รัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา 1 พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า "พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522"

มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา 3 บรรดาบทกฎหมาย กฎ หรือข้อบังคับอื่นในส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้วในพระราชบัญญัตินี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้แทน

มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้

"อาคารชุด" หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

"ทรัพย์ส่วนบุคคล" หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

"ห้องชุด" หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

"ทรัพย์ส่วนกลาง" หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มิใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

"หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด" หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

"เจ้าของร่วม" หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด"นิติบุคคลอาคารชุด" หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้

"ข้อบังคับ" หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด"พนักงานเจ้าหน้าที่" หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

"รัฐมนตรี" หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 5 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้และให้มีอำนาจแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับได้

หมวด 1
การจดทะเบียนอาคารชุด

มาตรา 6 ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย

(1) โฉนดที่ดิน

(2) แผนผังอาคารชุด

(3) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา 14

(4) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลาง

(5) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นไม่ติดการจำนอง เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

(6) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดใน

มาตรา 7 เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6แล้ว ถ้ามีรายชื่อเจ้าหนี้จำนองหรือเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนนั้นปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศคำขอนั้นพร้อมกับมีหนังสือแจ้งไปยังเจ้าหนี้ ดังกล่าวให้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมทั้งแสดงหลักฐานภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือแจ้งในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้าไปตรวจที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนในเวลากลางวันระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก หรือเรียกบุคคลใด ๆ มาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารตามความจำเป็นได้ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นเจ้าพนักงานตามประมวล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กฎหมายอาญาเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้องและที่ดินนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ หรือในกรณีที่ที่ดินนั้นติดการจำนองแต่ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดได้ แต่ในกรณีที่อาคารติดการจำนองโดยไม่ครอบถึงที่ดิน ห้ามมิให้รับจดทะเบียนอาคารชุด ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการขอจดทะเบียนอาคารชุดดังกล่าวไม่ถูกต้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด และมีหนังสือแจ้งไปยังผู้ยื่นคำขอพร้อมด้วยเหตุผลโดยไม่ชักช้าการจดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา 8 การขอจดทะเบียนตามมาตรา 6 การประกาศ การแจ้งเจ้าหนี้และการจดทะเบียนตามมาตรา7 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดใน

มาตรา 9 เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งโฉนดที่ดินที่ยื่นมาตามมาตรา 6 ไปยังเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ภายในสิบห้าวัน เพื่อให้จดแจ้งในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ และให้เก็บรักษาโฉนดที่ดินนั้นไว้ในกรณีที่ที่ดินติดการจำนองแต่ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุดให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกความยินยอมของผู้รับจำนองตามมาตรา 7 วรรคสาม และจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดตามมาตรา 22 ไว้ด้วย

มาตรา 10 เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดและเจ้าพนักงานที่ดินได้จดแจ้งในโฉนดที่ดินตามมาตรา 9 แล้ว ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไปเว้นแต่กรณีที่บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัตินี้ และห้ามมิให้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นก่อภาระผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าวมาตรา 11 ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด ผู้ยื่นคำขอมีสิทธิอุทธรณ์เป็นหนังสือต่อรัฐมนตรีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่งให้รัฐมนตรีวินิจฉัยภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

หมวด 2
กรรมสิทธิ์ในห้องชุด

มาตรา 12 กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้

มาตรา 13 เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางพื้นห้อง ผนังกั้นห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น และการใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์ดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อบังคับเจ้าของห้องชุดจะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์ส่วนบุคคลของตนอันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้

มาตรา 14 กรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นของเจ้าของร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ขอจดเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6

มาตรา 15 ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลาง

(1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด

(2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(3) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด

(4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด

(7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

มาตรา 16 ทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์ส่วนบุคคลมิได้

มาตรา 17 การจัดการและการใช้ทรัพย์ส่วนกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้และตามข้อบังคับ

มาตรา 18 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับเจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา14

มาตรา 19 คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคล ดังต่อไปนี้

(1) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

(2) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(3) นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

(4) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(5) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

*[มาตรา 19 แก้ไขโดยพระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และ (5) แก้ไขโดยพระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542]

มาตรา 19 ทวิ* อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6

อาคารชุดใดที่จะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง อาคารชุดนั้นจะต้องตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง และมีที่ดินที่ตั้งอาคารชุดรวมกับที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมทั้งหมดไม่เกินห้าไร่ การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามวรรคสองของคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

*[มาตรา 19 ทวิ แก้ไขโดยพระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542]

มาตรา 19 ตรี* การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19ให้ผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแจ้งรายชื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 พร้อมทั้งอัตราส่วนเนื้อที่ของห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแสดงหลักฐานดังต่อไปนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

(1) สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (1) ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

(2) สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (2) ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(3) สำหรับนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (3) ต้องแสดงหลักฐานการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

(4) สำหรับนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (4) ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

*(5) สำหรับคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามมาตรา 19 (5) ต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ *[มาตรา 19 ตรี เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และ (5) แก้ไขโดยพระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542]

มาตรา 19 จัตวา* เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา 19ตรี และตรวจสอบเอกสารหลักฐานดังกล่าวแล้วเห็นว่าเป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามบทบัญญัติมาตรา 19 ตรี และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา 19 ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่ขอรับโอนไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา 19 ทวิ วรรคหนึ่ง หรืออยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา 19 ทวิ วรรคสองและวรรคสาม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด 4 ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนนั้น
*[มาตรา 19 จัตวา แก้ไขโดยพระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542]
มาตรา 19 เบญจ* คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ต้องจำหน่ายห้องชุดในกรณีดังต่อไปนี้
*(1) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา 19 ทวิ วรรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา 19 ทวิ วรรคสอง หรือวรรคสาม
(2) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (1) ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรหรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้
(3) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (1) (2) และ (5) ถูกสั่งเนรเทศออกไปนอกราชอาณาจักรและไม่ได้รับการผ่อนผัน หรือถูกส่งไปประกอบอาชีพ ณ ที่ใดแทนการเนรเทศ
(5) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (2) ไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้อยู่ในราชอาณาจักร
(6) เมื่อนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (4) ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งต้องจำหน่ายห้องชุดตามวรรคหนึ่ง ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายใน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่มีเหตุต้องจำหน่ายตามวรรคหนึ่ง ทั้งนี้ สำหรับกรณี (1) ให้จำหน่ายเฉพาะห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนด สำหรับกรณี(2) (3) (4) และ (5) ให้จำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมด

การจำหน่ายห้องชุดตามวรรคสาม ให้จำหน่ายภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด หรือวันที่ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ใช้ไม่ได้ หรือวันที่ถูกสั่งเนรเทศ หรือวันที่ถูกคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพิกถอนการอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร หรือวันที่ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน แล้วแต่กรณี ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายห้องชุดนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด 3 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม [มาตรา19 เบญจ เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 และ(1)แก้ไขโดยพระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542]

มาตรา 19 ฉ* เมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าวมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏแก่เจ้าพนักงานว่าใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้สำหรับคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (1) หรือเมื่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจมีคำสั่งเนรเทศคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (1) (2) หรือ (5) ออกไปนอกราชอาณาจักรหรือมีคำสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้คนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (2) อยู่ในราชอาณาจักรหรือมีคำสั่งเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน สำหรับนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา19 (4) แล้วแต่กรณี ให้เจ้าพนักงานดังกล่าวข้างต้นแจ้งให้อธิบดีกรมที่ดินทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่มีคำสั่งหรือวันที่ทราบข้อเท็จจริงดังกล่าว

*[มาตรา 19 ฉ เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534]

มาตรา 19 สัตต* คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวนอกจากที่ระบุไว้ในมาตรา19 ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และต้องจำหน่ายห้องชุดนั้น ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

*[มาตรา 19 สัตต เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534]

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตรา 19 อัฏฐ* ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทยเพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และมิใช่เป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย และต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

*[มาตรา 19 อัฏฐ เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534]

มาตรา 19 นว* ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทย และต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย แต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวนั้นเกินอัตราตามมาตรา 19 ทวิ วรรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา 19 ทวิ วรรคสองหรือวรรคสาม ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดหรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลมถ้าคนต่างด้าวตามวรรคหนึ่งไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทยภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย และต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

*[มาตรา 19 นว เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และความในวรรคหนึ่ง แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542]

มาตรา 19 ทศ* นิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้วถ้าต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวและมิใช่เป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพและการที่ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปได้ภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ และต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

*[มาตรา 19 ทศ เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534]

มาตรา 19 เอกาทศ* นิติบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยและมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอยู่แล้ว ถ้าต่อมาสภาพของนิติบุคคลนั้นเปลี่ยนแปลงไปเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวและอาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เพราะเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพและต้องนำหลักฐานว่าเป็นนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ แต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของนิติบุคคลนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา 19 ทวิ ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม ถ้านิติบุคคลตามวรรคหนึ่งไม่ประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไป ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเปลี่ยนสภาพภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันเปลี่ยนสภาพ และต้องจำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมดภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เปลี่ยนสภาพ ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้นำความในมาตรา 19 เบญจวรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

*[มาตรา 19 เอกาทศ เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534]

มาตรา 19 ทวาทศ* คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งมีหน้าที่ต้องแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการที่ต้องจำหน่ายห้องชุดตามมาตรา 19 เบญจ หรือการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามมาตรา 19 สัตต หรือการเสียสัญชาติไทยตามมาตรา 19 อัฏฐ และมาตรา 19 นว หรือการเปลี่ยนสภาพของนิติบุคคลตามมาตรา 19 ทศ และมาตรา 19 เอกาทศ แล้วแต่กรณี ถ้าไม่แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในเวลาที่กำหนด มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่

*[มาตรา 19 ทวาทศ เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534]

มาตรา 19 เตรส* บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือแทนนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม มีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปีหรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และให้นำความในมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลมเมื่อกรณีมีเหตุอันควรสงสัยว่า บุคคลใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอันเป็นการฝ่า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนและเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องมาพิจารณาได้ตามความจำเป็น บุคคลใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามความในวรรคสอง มีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

*[มาตรา 19 เตรส เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534]

หมวด 3
หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

มาตรา 20 เมื่อได้รับจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 7 แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามแผนผังอาคารชุดที่จดทะเบียนนั้นโดยไม่ชักช้า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดจะกระทำมิได้จนกว่าจะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 31 เว้นแต่เป็นการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดแจ้งการจำนองไว้ตามมาตรา 22 หรือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวม

มาตรา 21 หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด อย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) ตำแหน่งที่ดินและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินของอาคารชุด

(2) ที่ตั้ง เนื้อที่ และแผนผังของห้องชุด ซึ่งแสดงความกว้าง ความยาว และความสูง

(3) อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

(4) ชื่อตัวและชื่อสกุลของผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

(5) สารบัญสำหรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(6) ลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่

(7) ประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ มอบให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่นั้นจะจำลองเป็นรูปถ่ายก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยแบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดรวมทั้งใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้กำหนดโดย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตรา 22 ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 15 (1) หรือ (2) ติดการจำนองอยู่ก่อนจดทะเบียน
อาคารชุด แต่ผู้รับจำนองได้ยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 7 วรรคสาม เมื่อออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องระบุให้ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและจดแจ้งการจำนองนั้นในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุด โดยคำนวณจำนวนเงินดังกล่าวตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียนด้วยเมื่อได้ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ถือว่าห้องชุดแต่ละห้องเป็นประกันหนี้จำนองเฉพาะส่วนที่ระบุไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น

มาตรา 23 ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดแจ้งการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามมาตรา 22 แล้วการจำหน่ายห้องชุดแต่ละห้องในครั้งแรกโดยผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะจำหน่ายห้องชุดนั้นให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้รับโอนไปโดยปลอดจำนอง

มาตรา 24 เมื่อปรากฏว่าการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดแจ้งรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขได้ แล้วแต่กรณีให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนและเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดแจ้งรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนหรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา แต่ก่อนที่จะดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไข ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวันเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาดำเนินการไม่ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามวรรคหนึ่งพิจารณาประการใดแล้ว ให้ดำเนินการไปตามนั้นในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น

มาตรา 25 หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของผู้ใดสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้เจ้าของขอรับใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นได้

มาตรา 26 ในกรณีที่มีการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามมาตรา 24หรือมาตรา 25 แล้ว ให้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเดิมเป็นอันยกเลิก เว้นแต่ศาลจะสั่งเป็นอย่างอื่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตรา 27 ในกรณีที่หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่สูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเจ้าของห้องชุดมาพิจารณา แล้วจัดทำขึ้นใหม่โดยอาศัยหลักฐานเดิม

หมวด 4
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

มาตรา 28 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด

มาตรา 29 ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้ผู้ขอนำหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 จากผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อมีการชำระหนี้นั้นครบถ้วนแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดมาให้ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับรายการหนี้ตามวรรคสอง ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

มาตรา 30 ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินหมวด 6 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดโดยอนุโลม

หมวด 5
นิติบุคคลอาคารชุด

มาตรา 31 การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดโดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียว หรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวมจะกระทำได้ต่อเมื่อผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ให้พนักงาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามวรรคหนึ่งพร้อมกันไป และให้ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในราชกิจจานุเบกษาการขอและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดภายหลังที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว

มาตรา 32 ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(1) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า "นิติบุคคลอาคารชุด" ไว้ด้วย

(2) วัตถุประสงค์ตามมาตรา 33

(3) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

(4) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า

(5) ทรัพย์ส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ถ้ามี

(6) การจัดการทรัพย์ส่วนกลาง

(7) การใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง

(8) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

(9) การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม

(10) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18

(11) การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ

(12) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวงการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ซึ่งข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วจะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา 33 นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 34 ในกรณีที่อาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าของร่วมซึ่งถูกเวนคืนห้องชุดหมดสิทธิในทรัพย์ส่วนกลางที่เหลือจากการถูกเวนคืน ในกรณีนี้ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการให้เจ้าของร่วมซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุดร่วมกันชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปดังกล่าว ทั้งนี้ ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางเพื่อประโยชน์ในการชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปตามวรรคหนึ่งให้ถือว่า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หนี้เพื่อชดใช้ราคาดังกล่าวมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุดเช่นเดียวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง

มาตรา 35 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ

มาตรา 36 ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการตามมาตรา 37 ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ

(2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองจัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(3) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(4) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ผู้จัดการต้องปฏิบัติกิจการในหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับ หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม ตามมาตรา 48 (3) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้

มาตรา 37 เจ้าของร่วมจะจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วยกรรมการไม่เกินเก้าคนซึ่งแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา 44 ก็ได้การแต่งตั้งวาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่งของกรรมการ อำนาจหน้าที่และการประชุมของคณะกรรมการ ให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา 44

มาตรา 38 บุคคลดังต่อไปนี้ มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ

(1) เจ้าของร่วม หรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม

(3) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี

(3) ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคลในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม

มาตรา 39 นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบไปถึงทรัพย์ส่วนกลางทั้งหมด ในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้

มาตรา 40 ให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ดังต่อไปนี้

(1) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(2) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่

(3) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

มาตรา 41 เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิ ดังนี้

(1) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน

(2) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์ส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด

บุริมสิทธิตาม (2) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง

มาตรา 42 ให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมด เรียกว่า ประชุมใหญ่ ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ต่อจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่ปีละหนึ่งครั้งเป็นอย่างน้อย

มาตรา 43 การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

มาตรา 44 มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัตินี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

มาตรา 45 ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่น ๆ รวมกัน

มาตรา 46 เมื่อมีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใดโดยเฉพาะ ให้เจ้าของร่วมเหล่านี้เท่านั้นมีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง

มาตรา 47 เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามรายมิได้ ผู้จัดการ และคู่สมรสของผู้จัดการ จะเป็นประธานในที่ประชุมหรือจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมคนใดมิได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตรา 48 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(1) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้างต่อเติมที่มีผลต่อทรัพย์ส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคาร โดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

(2) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

(3) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้

ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมครั้งใหม่นี้ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม

มาตรา 49 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(1) การแก้ไข เปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32 (10)

(2) การซื้อออสังหาริมทรัพย์ หรือรับให้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีค่าภาระติดพัน เป็นทรัพย์ส่วนกลาง

(3) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์ส่วนกลาง

(4) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์ส่วนกลางนอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

(5) การจำหน่ายทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

มาตรา 50 ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือเป็นบางส่วน แต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงตามมาตรา 48 ให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดีค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายสำหรับที่เป็นทรัพย์ส่วนกลาง ให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมสำหรับที่เป็นทรัพย์ส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้นห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง ให้ถือว่าแทนที่ห้องชุดเดิมและให้ถือว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมเป็นหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำหรับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นั้น ถ้ารายละเอียดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมไม่ตรงกับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ถ้ามีมติไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง ให้นำมาตรา 34 มาใช้บังคับโดยอนุโลมเมื่อเจ้าของห้องชุดที่ไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหายได้รับค่าชดใช้ราคาทรัพย์ส่วนกลางจากเจ้าของร่วมแล้ว หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของห้องชุดดังกล่าวเป็นอันยกเลิกและให้เจ้าของส่งคืนพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับชดใช้ราคาทรัพย์ส่วนกลางเพื่อหมายเหตุการยกเลิกในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งฉบับเจ้าของห้องชุดและฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศการยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

หมวด 6
การเลิกอาคารชุด

มาตรา 51 อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่ง ดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด แล้วแต่กรณี ขอเลิกอาคารชุด

(2) เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด

(3) อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่

(4) อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

มาตรา 52 ในกรณีที่อาคารชุดเลิกเพราะเหตุตามมาตรา 51 (1) ให้ผู้ขอเลิกยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุดและให้ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษาเมื่อจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามมาตรานี้แล้ว ให้นำมาตรา 54 และมาตรา 55มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 53 ในกรณีที่อาคารชุดเลิกเพราะเหตุตามมาตรา 51 (2) หรือ (3) ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วยหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และสำเนารายงานการประชุมของเจ้าของร่วมที่มีมติให้เลิกอาคารชุดนั้นหรือที่มีมติไม่ก่อสร้างอาคารชุดนั้นขึ้นใหม่ โดยมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดรับรองว่าเป็นสำเนาถูกต้องแล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมเจ้าของร่วมลงมติเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ก็ให้รับจดทะเบียนเลิกอาคารชุด และให้ประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตรา 54 เมื่อได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามมาตรา 52 หรือมาตรา 53 แล้วให้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุดนั้นเป็นอันยกเลิก และให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุการยกเลิกในฉบับเจ้าของห้องชุดและฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานพนักงานเจ้าหน้าที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจมีหนังสือเรียกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับเจ้าของห้องชุดที่ยกเลิกคืนจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองเพื่อดิน หมวด 11 ค่าธรรมเนียมมาตรา 104 มาตรา 105 และมาตรา 106 มาใช้บังคับแก่ค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

ส. โหตระกิตย์

รองนายกรัฐมนตรี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

(1) ค่าจดทะเบียนอาคารชุด ฉบับละ 500.00 บาท

(2) ค่าจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ฉบับละ 500.00 บาท

(3) ค่าจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ฉบับละ 500.00 บาท

(4) ค่าจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ฉบับละ 100.00 บาท

(5) ค่าออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ห้องชุดละ 100.00 บาท

(6) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ก.เรียกตามจำนวนทุนทรัพย์ร้อยละ 2 อย่างต่ำไม่ต่ำกว่า 20.00 บาท

ข.ไม่มีทุนทรัพย์ 20.00 บาท

(7)ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด

(1) ค่าคำขอ

2.00 บาท

(2) ค่าคัดสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้งค่าคัดสำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่งโดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัด หน้าละ 5.00 บาท

(3) ค่ารับรองเอกสารที่คัด ฉบับละ 5.00 บาท

(4) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนห้องชุด ห้องชุดละ 10.00 บาท

(5) ค่ารับอายัดห้องชุด ห้องชุดละ 10.00 บาท

(8) ค่าใช้จ่าย

(1) ค่าปิดประกาศได้แก่ผู้ปิดประกาศ รายละ 10.00 บาท

(2) ค่าพยานได้แก่พยาน คนละ 2.00 บาท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พระราชบัญญัติอาคารชุด

(ฉบับที่ 3)

พ.ศ. 2542

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ 12 เมษายน พ.ศ. 2542

เป็นปีที่ 54 ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบ
กับมาตรา 48 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

มาตรา 1 พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า "พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542"

มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา 3 ให้ยกเลิกความใน (5) ของมาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย
พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"(5) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร
หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ"

มาตรา 4 ให้ยกเลิกความในมาตรา 19 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

"มาตรา 19 ทวิ อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อาคารชุดใดที่จะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง อาคารชุดนั้นจะต้องตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง และมีที่ดินที่ตั้งอาคารชุดรวมกับที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมทั้งหมดไม่เกินห้าไร่

การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามวรรคสองของคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง"

มาตรา 5 ให้ยกเลิกความใน (5) ของมาตรา 19 ตรี แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน "(5) สำหรับคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามมาตรา 19 (5) ต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ"

มาตรา 6 ให้ยกเลิกความในมาตรา 19 จัตวา แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน "มาตรา 19 จัตวา เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา 19 ตรี และตรวจสอบเอกสารหลักฐานดังกล่าวแล้วเห็นว่าเป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามบทบัญญัติมาตรา 19 ตรี และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา 19 ทั้งผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่ขอรับโอนไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา 19 ทวิ วรรคหนึ่ง หรืออยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา 19 ทวิ วรรคสองและวรรคความ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด 4 ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนนั้น"

มาตรา 7 ให้ยกเลิกความใน (1) ของมาตรา 19 เบญจ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน" (1) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา 19 ทวิ วรรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา 19 ทวิ วรรคสองหรือวรรคสาม"

มาตรา 8 ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา 19 นว แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และให้ใช้ความ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ต่อไปนี้แทน “มาตรา 19 นว ผู้ใดได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในขณะที่มีสัญชาติไทยถ้าต่อมาผู้นั้นเสียสัญชาติไทย เพราะการสละสัญชาติไทย การแปลงสัญชาติ หรือการถูกถอนสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ และเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถ้าประสงค์จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการเสียสัญชาติไทย และต้องนำหลักฐานว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 มาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย แต่ถ้าการมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวนั้นเกินอัตราตามมาตรา 19 ทวิ วรรคหนึ่ง หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา 19 ทวิ วรรคสองหรือวรรคสาม ต้องจำหน่ายห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนด หรือไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียสัญชาติไทย ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้นำความในมาตรา 19 เบญจวรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม”

มาตรา 9 เมื่อครบกำหนดเวลาห้าปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้ยกเลิกความในวรรคสองของมาตรา 19 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้มื่อพ้นกำหนดเวลาห้าปีนับแต่วันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับตามวรรคหนึ่งให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลที่ได้ห้องชุดมาตามมาตรา 19 ทวิ วรรคสอง หรือคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าว ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นต่อไปได้ แม้ว่าจะเกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา 19 ทวิ วรรคหนึ่ง

มาตรา 10 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

ชวน หลีกภัย

นายกรัฐมนตรี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กฎกระทรวง
ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2543)
ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด
พ.ศ.2522

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และมาตรา 19 ทวิ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ในกฎกระทรวงนี้

"คนต่างด้าว" หมายความว่า คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา 19

ข้อ 2 อาคารชุดที่คนต่างด้าวจะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(1) เป็นอาคารชุดที่มีห้องชุดไม่น้อยกว่าสี่สิบห้องชุด

(2) เป็นอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปีก่อนวันที่คนต่างด้าวขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

(3) เป็นอาคารชุดที่ไม่ตั้งอยู่ในบริเวณเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร

ข้อ 3 คนต่างด้าวต้องใช้ห้องชุดโดยไม่ขัดต่อจารีตประเพณีหรือวิถีชีวิตอันดีของชุมชนในท้องถิ่นนั้น

ข้อ 4 เมื่อได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากพนักงานเจ้าหน้าที่ คนต่างด้าวต้องอำนวยความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในการกำกับดูแลการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและการใช้ห้องชุดให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด

ให้ไว้ ณ วันที่ 29 กันยายน พ.ศ. 2543
วัฒนา อัศวเหม
รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กฎหมาย

เรื่อง หลักฐานที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวต้องนำมาแสดงเพื่อขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ตามที่กรมที่ดินได้วางหลักเกณฑ์เป็นทางปฏิบัติ เกี่ยวกับหลักฐานที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวจะต้องนำมาแสดงเพื่อขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด รวมทั้งกรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว หรือบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าว ขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดไปแล้ว นั้นเนื่องจากได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 ซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับดังกล่าว ได้บัญญัติแก้ไขความในมาตรา 19 (5) มาตรา 19 ทวิ และมาตรา 19 ตรี (5) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 อีกทั้ง กระทรวงมหาดไทยได้วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับ กรณี บุคคลสัญชาติไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทย ขอได้มาซึ่งที่ดินใหม่ ตามนัยมาตรา 74 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542และมาตรา 30 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 จึงให้ยกเลิกหลักเกณฑ์ในข้อ 5 ของหนังสือที่อ้างถึง 1 และให้ยกเลิกหนังสือที่อ้างถึง 2,3 และ 4 ทั้งหมด โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติดังนี้

1.คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามนัยมาตรา 19 (5) ต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อตามนัยมาตรา 19 ตรี แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2539 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542 ดังต่อไปนี้

1.1.กรณีหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศ เข้ามาในราชอาณาจักรให้แสดงหลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใด ดังนี้

1.1.1 หลักฐานการขายเงิน หรือการนำเงินเข้าบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศกับธนาคารรับอนุญาติ ตามสำเนาแบบ ธ.ต.3 ซึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราธนาคารในช่องของตัวแทนรับอนุญาตของแบบดังกล่าว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.1.2 หลักฐานแบบสำแดงเงินตราต่างประเทศ ซึ่งออกให้โดยเจ้าหน้าที่ศุลกากร (FOREIGN

CURRENCY DECLARATION FORM THE CUSTOMS DEPARIMINT)

1.1.3 หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศ ซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาติหรือบุคคลรับอนุญาต เป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ โดยมีหลักษณของบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทย แนบประกอบด้วย

1.1.4 กรณีการขายหรือนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอารณาจักรเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศไม่เกินงวดละ 5,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ หรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

1.1.5 กรณีการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรก่อนวันที่ 1 เมษายน 2534 ให้ใช้

หลักฐานการเสนอขายเงินตราต่างประเทศตามแบบ ล.ป.71 ก หรือ ล.ป.71 ข ซึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราธนาคารในช่องของตัวแทนรับอนุญาตของแบบดังกล่าว

1.2 กรณีหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบามของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศให้แสดงหลักฐานหนังสือรับรองของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งรับรองการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากที่เป็นเงินบาทของผู้มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ เพื่อนำมาซื้อห้องชุด

1.3 กรณีหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศให้แสดงหลักฐาน ดังนี้

ในกรณีที่การถอนเงินฝากเงินตราต่างประเทศ เพื่อนำมาขายให้ธนาคารพาณิชย์ เพื่อรับเงินบาทในจำนวนเงินที่เกินกว่า 5,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้สำเนาแบบ ธ.ต.3 ที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศนั้น

ในกรณีที่การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ เพื่อนำมาขายกับธนาคารพาณิชย์เพื่อรับเงินบาทมีมูลค่าไม่เกิน 5,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หลักฐานที่ธนาคารพาณิชย์ออกให้แก่ลูกค้า หรือหนังสือรับรองของธนาคารในการรับซื้อเงินตราต่างประเทศนั้น

อนึ่งหลักฐานตามข้อ 1.1 หรือข้อ 1.2 หรือข้อ 1.3 ข้อหนึ่งข้อใด หรือหลายข้อรวมกัน ต้องมีจำนวนเงินไม่น้อยกว่าราคาค่าห้องชุดที่ซื้อ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย นำเงินที่เป็นสินสมรส หรือทรัพย์ที่ทำมาหาได้ร่วมกันแล้วแต่กรณี มาขอซื้อห้องชุดไม่ว่าจะใช้ชื่อบุคคลสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว หรือใช้ชื่อร่วมกับคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าว ต้องพิจารณาตัวบุคคลต่างด้าวเป็นสำคัญโดยคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวนั้น ต้องเป็นคนต่างด้าวตามนัยมาตรา 19 (1) หรือ (2) หรือ (5) แล้วแต่กรณีคู่สมรสที่เป็นคนไทยจึงจะมีสิทธิขอซื้อห้องชุดได้ตามสิทธิของคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าว และต้องถือว่าห้องชุดนั้น คนต่างด้าวเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ทั้งหมด เพราะกรรมสิทธิ์ในห้องชุดไม่อาจแบ่งแยกได้ การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นต้องอยู่ภายใต้บังคับบทบัญญัติมาตรา 19 ทวิ สำหรับหลักฐานของคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวต้องนำมาแสดงในการขอซื้อห้องชุดให้ถือปฏิบัติตามนัยข้อ 1 หรือข้อ 2 ของหนังสือที่อ้างถึง 1 หรือข้อ 1 ของหนังสือฉบับนี้ แล้วแต่กรณี

3.กรณี บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมายขอรับให้กรรมสิทธิ์ในห้องชุด ในฐานะเป็นสินสมรส หรือทำให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของร่วมด้วย แล้วแต่กรณี คนต่างด้าวซึ่งเป็นคู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทยนั้น ต้องเป็นคนต่างด้าวตามนัยมาตรา 19 (1) หรือ (2) และต้องถือว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเป็นของคนต่างด้าวทั้งหมด และอยู่ภายใต้บังคับบทบัญญัติมาตรา 19 ทวิ ด้วย การขอรับให้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดกรณีนี้ ก็ต้องแสดงหลักฐานของคนต่างด้าวที่เป็นคู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทย ตามนัย ข้อ 1 หรือข้อ 2 ของหนังสือที่อ้างถึง 1 แล้วแต่กรณี ส่วนบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ตามมาตรา 19 (15) ไม่อาจรับให้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นสินสมรสได้เพราะกรณีตามมาตรา 9 (5) เป็นการขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวในลักษณะของการซื้อขายซึ่งต้องมีการชำระค่าห้องชุด ตามนัยมาตรา 19 ตรี (5)

4.คนต่างด้าวตามมาตรา 19 (5) ชำระค่าห้องชุดโดยการโอนเงินทางโทรเลขหรือส่งเงินผ่านเข้ามาในบัญชีเงินฝากของเจ้าของโครงการอาคารชุด หรือส่งเงินเข้ามาเป็นตั๋วแลกเงิน (BANK DRAFT) ซึ่งระบุชื่อเจ้าของโครงการอาคารชุด เป็นผู้รับเงิน โดยผู้ซื้อที่เป็นคนต่างด้าวนั้นไม่ได้เดินทางเข้ามาในประเทศไทย หรือมิได้เปิดบัญชีเงินฝากไว้ในประเทศไทย เมื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดขายเงินตราต่างประเทศกับธนาคารรับอนุญาต ธนาคารรับอนุญาตจะระบุชื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดเป็นผู้ขายเงินในแบบ ธ.ต.3 หรือในหนังสือรับรองของธนาคารรับอนุญาต (กรณีจำนวนเงินไม่เกินงวดละ 5,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่า) หากมีข้อความระบุไว้ชัดเจนในแบบ ธ.ต.3 หรือหนังสือรับรองของธนาคารว่าเงินตราต่างประเทศที่ขายให้แก่ธนาคารรับอนุญาตนั้น เป็นเงินที่คนต่างด้าวผู้ซื้อห้องชุดรายใดส่งเข้ามาให้เจ้าของโครงการอาคารชุดเพื่อชำระค่าห้องชุดใด ในโครงการอาคารชุดนั้น แบบ ธ.ต.3 หรือหนังสือรับรองของธนาคารรับอนุญาตที่ระบุข้อความดังกล่าว ก็ใช้เป็นหักฐานแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในการขอถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ตามมาตรา 39 (5) ได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.ตัวแทนในต่างประเทศของเจ้าของโครงการอาคารชุด รับเงินค่าห้องชุดจากลูกค้าที่ซื้อห้องชุดซึ่งเป็นคนต่างด้าว ตามมาตรา 19 (5) หลายราย แล้วส่งเงินตราต่างประเทศเข้ามาให้เจ้าของโครงการอาคารชุดรวมกันในคราวเดียวกัน เมื่อเจ้าของโครงการอาคารชุดนำเงินตราต่างประเทศไปขายให้กับธนาคารอนุญาต และธนาคารรับอนุญาตได้ระบุในแบบ ธ.ต..ว่าเป็นเงินที่คนต่างด้าวรายใดบ้างส่งเข้ามาเพื่อชำระค่าห้องชุด แต่มิได้ระบุวงเงินแยกเป็นของคนต่างด้าวแต่ละคน ประกอบกับบางรายส่งเงินเข้ามาเกินราคาห้องชุดที่ซื้อ เนื่องจากรวมค่าตกแต่งภายใน ค่าเฟอร์นิเจอร์ ไว้ด้วย เช่นนี้ย่อมใช้สำเนาแบบ ธ.ต.3 นั้นประกอบกับการบันทึกถ้อยคำ (ท.ด.16) ของเจ้าของโครงการ ว่าเงินตราต่างประเทศที่ขายให้ธนาคารรับอนุญาตนั้น เป็นของคนต่างด้าวรายใด เพื่อชำระค่าห้องชุด เป็นเงินเท่าใด เงินส่วนที่เกินจากราคาห้องชุดเป็นของรายใด จำนวนเท่าใด เป็นเงินค่าอะไร เป็นหลักฐานในการขอซื้อห้องชุดได้

6.การที่คนต่างด้าวตามมาตรา 19 (5) นำสำเนาหลักฐานแบบ ธ.ต.3ซึ่งมิได้ระบุว่าเป็นการซื้อห้องชุดใด ของอาคารชุดใด ไว้ในแบบดังกล่าว มายื่นคำขอซื้อห้องชุด เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่คนต่างด้าวแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งไปยังธนาคารรับอนุญาตที่ออกสำเนาหลักฐานแบบ ธ.ต.3ให้แก่คนต่างด้าวนั้น โดยขอความร่วมมือให้ธนาคารให้หมายเหตุไว้ในต้นฉบับแบบ ธ.ต.3 ดังกล่าว ฉบับของธนาคารฯ ว่า "แบบ ธ.ต.3 ฉบับนี้ นาย/นาง/นางสาว .....ได้ใช้เป็นหลักฐานในการจดทะเบียนซื้อห้องชุดเลขที่.....ของอาคารชุด .....แล้วแต่วันที่ .....เดือน.....ปี....." ทั้งนี้เพื่อป้องกันมิให้คนต่างด้าวนั้นไปขอสำเนาแบบ ธ.ต.3ดังกล่าว แล้วนำไปแสดงเพื่อขอถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอื่นอีก

7.กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ขอซื้อหรือขอรับให้กรรมสิทธิ์ในห้องชุด ในฐานะที่เป็นสินส่วนตัว หรือทรัพย์ส่วนตัวของตน แต่เพียงฝ่ายเดียว (ย่อมถือว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นของบุคคลสัญชาติไทย) หรือกรณีบุคคลสัญชาติไทยที่เคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวแต่ได้หย่าขาดจากกัน หรือเลิกร้างกันแล้ว หรือกรณีบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทยขอทำนิติกรรมให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง 5 แล้วแต่กรณี โดยอนุโลม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรส เป็นคนต่างด้าวและบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าว ที่มีสัญชาติไทยขอได้มาซึ่งที่ดิน

ตามที่กระทรวงมหาดไทย ได้วางหลักเกณฑ์เป็นทางปฏิบัติ กรณีหญิงไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวและบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทยขอได้มาซึ่งที่ดิน ว่ากรณีเช่นใดควรอนุมัติ และไม่ควรอนุมัติ กรณีที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ควรอนุมัติได้รับมอบหมายให้จังหวัดเป็นผู้สั่งอนุมัติเว้นแต่กรณีที่จังหวัดเห็นว่า ไม่เข้าหลักเกณฑ์แต่มีเหตุผลอย่างอื่น ที่ควรอนุมัติให้เสนอเรื่องไปให้กรมที่ดินพิจารณาสั่งการ และกรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติในเรื่องดังกล่าวเพิ่มเติมกับหญิงไทยที่เป็นภรรยาโดยมิชอบด้วยกฎหมายของคนต่างด้าว รวมทั้งคนไทยที่มีภรรยาเป็นคนต่างด้าวไปแล้วนั้น เนื่องจากรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ.2540 มาตรา 30 ได้บัญญัติว่าบุคคลย่อมเสมอกันในกฎหมายและได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายเท่าเทียมกัน ชายและหญิงมีสิทธิเท่าเทียมกัน การเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรมต่อบุคคลเพราะเหตุแห่งความแตกต่างในเรื่องถิ่นกำเนิด เชื้อชาติ ภาษา เพศ อายุ สภาพทางกายหรือสุขภาพ สถานะของบุคคลฐานะทางเศรษฐกิจหรือสังคม ความเชื่อทางศาสนา การศึกษาอบรม หรือความคิดเห็นทางการเมืองอันไม่ขัดต่อรัฐธรรมนูญ จะกระทำมิได้ และมาตรา 48 วรรคแรก รัฐธรรมนูญ แห่งราชอาณาจักรไทยได้บัญญัติว่า สิทธิของบุคคลในทรัพย์สินย่อมได้รับความคุ้มครอง ขอบเขตแห่งสิทธิและการจำกัดสิทธิ เช่นว่านั้นย่อมเป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้เป็นไปตามบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยจึงต้องดำเนินการเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ดังกล่าว โดยให้ยกเลิกหนังสือที่อ้างถึงทั้งหมด และบรรดาระเบียบคำสั่งอื่นใดในส่วนที่ขัดหรือแย้งกับหนังสือฉบับนี้ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติดังต่อไปนี้

1.กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว โดยชอบด้วยกฎหมาย ขอซื้อที่ดินหรือขอรับโอนที่ดินในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกันในระหว่างสมรส หากสอบสวนแล้ว ผู้ขอและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่า เงินที่บุคคลสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินทั้งหมดเป็นสินส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไปได้ แต่ถ้าหากคนต่างด้าวที่เป็นคู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทยไม่ยืนยันตามนัยดังกล่าว หรือยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรว่า เงินที่นำมาซื้อที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นสินสมรส เมื่อเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเสร็จแล้ว ให้ส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินเพื่อขอคำสั่งรัฐมนตรี ตามนัยมาตรา 74 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ขอซื้อที่ดินหรือขอรับโอนที่ดินในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกันในระหว่างที่อยู่กินฉันสามีภรรยากับคนต่างด้าว หากสอบสวนแล้ว ผู้ขอและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่า เงินที่บุคคลสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินทั้งหมดเป็นทรัพย์ส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่ทรัพย์ที่ทำมาหาได้ร่วมกัน ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไปได้ แต่ถ้าหากคนต่างด้าวที่เป็นคู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทยไม่ยืนยันตามนัยดังกล่าว หรือยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรว่าเงินที่นำมาซื้อที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วน เป็นเงินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเสร็จแล้ว ให้ส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินเพื่อขอคำสั่งรัฐมนตรี ตามนัยมาตร 74 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

3.กรณีบุคคลสัญชาติไทย ที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ขอรับให้ที่ดินในระหว่างสมรส หรือระหว่างอยู่กินฉันสามีภรรยากัน หากสอบสวนแล้วเป็นการรับให้ในฐานะที่เป็นสินส่วนตัว หรือทรัพย์ส่วนตัวของตนแต่เพียงฝ่ายเดียว มิได้ทำให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของในที่ดินร่วมด้วย ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไปได้ แต่ถ้าหากเป็นการรับให้ในฐานะที่เป็นสินสมรส หรือมีผลทำให้คู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของร่วมด้วย เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเสร็จแล้ว ให้สงเรื่องไปให้กรมที่ดินเพื่อเสนอขอคำสั่งรัฐมนตรีตามนัย มาตรา 34 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

4.กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่เคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวแต่ได้หย่าขาดจากกัน หรือเลิกร้างกันแล้ว ขอทำนิติกรรมให้ได้มาซึ่งที่ดิน หากสอบสวนแล้วไม่ปรากฏพฤติการณ์หลีกเลี่ยงกฎหมาย ก็ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไปได้

5.กรณีบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทยขอทำนิติกรรม ให้ได้มาซึ่งที่ดิน หากสอบสวนแล้วไม่ปรากฏพฤติการณ์หลีกเลี่ยงกฎหมาย ก็ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไปได้

จึงเรียนมา เพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(พลตรีสนั่น ขจรประศาสน์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประกาศกรมที่ดิน
เรื่อง สิทธิในการถือครองที่ดินหรือห้องชุดของคนสัญชาติไทยที่สมรสกับคนต่าง

ตามที่กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินได้วางหลักเกณฑ์การปฏิบัติ กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมายขอซื้อที่ดินหรือขอรับโอนที่ดินในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกัน และขอซื้อห้องชุดในฐานะเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์ส่วนตัวของตนแล้ว และเพื่อเป็นการผ่อนปรนให้แก่คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ที่ซื้อหรือถือครองที่ดินก่อนวันที่ 23 มีนาคม 2542 และซื้อหรือถือครองห้องชุดก่อนวันที่ 6 ตุลาคม 2542 ภายหลังจากที่สมรสแล้วโดยแจ้งหรือยื่นเอกสารเป็นเท็จต่อเจ้าหน้าที่ จึงควรดำเนินการ ดังนี้

1.ให้คู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมายมายืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคู่สมรสต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า เงินที่บุคคลสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินหรือห้องชุดทั้งหมดเป็นสินส่วนตัว หรือทรัพย์ส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์ที่นำมาหาได้ร่วมกัน เสร็จแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินเก็บเข้าสารบบไว้

2.หากคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ และไม่สามารถไปยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคู่สมรสต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ก็ให้สถานเอกอัครราชทูตสถานกงสุล หรือโนตารีปับลิคบันทึกถ้อยคำคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวไว้เป็นลายลักษณ์อักษร ตามนัยประกาศกรมที่ดิน เรื่องบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมายขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ลงวันที่ 26 เมษายน 2543 เสร็จแล้วนำมามอบให้เจ้าพนักงานที่ดินเก็บเข้าสารบบไว้

ประกาศ ณ วันที่ 6 มิถุนายน พ.ศ.2543
ยงยุทธ วิชัยดิษฐ
อธิบดีกรมที่ดิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของคนต่างด้าว และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าว

1.กรณีคนต่างด้าวขอได้มาซึ่งที่ดิน ปัจจุบันคนต่างด้าวไม่สามารถขอได้มาซึ่งที่ดินโดยอาศัยบทสนธิสัญญาตามนัยมาตรา 86 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้อีกต่อไป เนื่องจากประเทศไทยได้บอกเลิกบทสนธิสัญญาเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินกับนานาประเทศหมดแล้ว คนต่างด้าวจึงไม่สามารถที่จะขอได้มาซึ่งที่ดินตามบทบัญญัติดังกล่าวได้อีก เว้นแต่จะเป็นการรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมตามนัยมาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือเป็นการขอได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น แต่อย่างไรก็ดี คนต่างด้าวอาจขอได้มาซึ่งที่ดินได้หากได้นำเงินมาลงทุนตามจำนวนที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท โดยให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกินหนึ่งไร่ และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี โดยในการขอได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ตามนัยมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยในกฎกระทรวงอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) ประเภทของธุรกิจที่คนต่างด้าวลงทุน ซึ่งต้องเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ หรือเป็นกิจการ ที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนได้

(2) ระยะเวลาการดำรงการลงทุนต้องไม่น้อยกว่าสาม

(3) บริเวณที่ดินที่อนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรืออยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

2.กรณีคนต่างด้าวขอถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด คนต่างด้าว หรือ นิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวจะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในประเทศไทยได้ต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ 2 ประการ หากขาดหลักเกณฑ์อย่างใดอย่างหนึ่งก็ไม่อาจที่จะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ กล่าวคือ

2.1 ต้องเป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่กฎหมายกำหนดไว้กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมาย ว่าด้วยคนเข้าเมืองหลักฐานที่แสดงว่าเป็นคนต่างด้าวในกรณีนี้ และจะต้องนำไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด คือ หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และใบสำคัญถิ่นที่อยู่ (แบบตม.11,ตม.15 หรือ ตม.17 อย่างใดอย่างหนึ่งแล้วแต่กรณี) ซึ่งออกให้โดยกองตรวจคนเข้าเมือง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ หรือสำหรับคนต่างด้าวที่มีใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวซึ่งออกให้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โดยสถานีตำรวจท้องที่ที่คนต่างด้าวมีภูมิลำเนาอยู่ก็สามารถใช้เป็นหลักฐานขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในกรณีนี้ได้ โดยไม่ต้องนำหนังสือเดินทางมาแสดงอีก

(2) เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนหลักฐานที่แสดงว่าเป็นคนต่างด้าวในกรณีนี้ และจะต้องนำไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด คือหนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และหนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่รับรองว่าเป็นคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในประเทศไทยตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(3) เป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 9 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทยหลักฐานที่แสดงว่าเป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ในกรณีนี้ และจะต้องนำไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด คือ หลักฐานการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย เช่น บริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ต้องแสดงหลักฐานหนังสือรับรองของนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท กรมทะเบียนการค้ากระทรวงพาณิชย์ เป็นต้น

(4) เป็นนิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ.2542และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หลักฐานที่แสดงว่าเป็นนิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวในกรณีนี้ และจะต้องนำไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด คือ หนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่รับรองว่าเป็นผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(5) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามนัยมาตรา 19 (5) ต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ ดังต่อไปนี้

(5.1) กรณีหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรให้แสดงหลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใด ดังนี้

(5.1.1) หลักฐานการขายเงิน หรือการนำเงินเข้าบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศกับธนาคารรับอนุญาต ตามสำเนาแบบ ธ.ต.3 ซึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราธนาคารในช่องของตัวแทนรับอนุญาตของแบบดังกล่าว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(5.1.2) หลักฐานแบบสำแดงเงินตราต่างประเทศ ซึ่งออกให้โดยเจ้าหน้าที่ศุลกากร (FOREIGN CURRENCY DECLARATION FORM THE CUSTOMS DEPARTMENT)

(5.1.3) หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศ ซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาต หรือบุคคลรับอนุญาตที่ออกให้โดยธนาคารแห่งประเทศไทย แนบประกอบด้วย

(5.1.4) กรณีการขายหรือนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศไม่เกินงวดละ 5,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ หรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

(5.1.5) กรณีการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรก่อนวันที่ 1 เมษายน 2534 ให้ใช้หลักฐานการเสนอขายเงินตราต่างประเทศตามแบบ ล.ป.71 ก. หรือ ล.ป.71 ข. ซึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราธนาคารในช่องของตัวแทนรับอนุญาตของแบบดังกล่าว

(5.2) กรณีหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ ให้แสดงหลักฐานหนังสือรับรองของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งรับรองการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากที่เป็นเงินบาทของผู้มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ เพื่อนำมาซื้อห้องชุด

(5.3) กรณีหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศให้แสดงหลักฐานดังนี้

(5.3.1) ในกรณีที่การถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศเพื่อนำมาขายให้ธนาคารพาณิชย์ เพื่อรับเงินบาทในจำนวนเงินที่เกินกว่า 5,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกาหรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้สำเนาแบบ ธ.ต.3 ที่ธนาคารพาณิชย์จัดให้ผู้ขายเงินตราต่างประเทศที่ยื่นประกอบการขอขายเงินตราต่างประเทศนั้น

อนึ่ง หลักฐานตามข้อ 5.1 หรือข้อ 5.2 หรือข้อ 5.3 ข้อหนึ่งข้อใด หรือหลายข้อรวมกัน ต้องมีจำนวนเงินไม่น้อยกว่าราคาค่าห้องชุดที่ซื้อ

2.2 โดยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลดังกล่าวในข้อ 2.1 เมื่อรวมกันแล้วจะต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6

ก.สำหรับอาคารชุดใดที่จะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าอัตราร้อยละสี่สิบเก้า อาคารชุดนั้นจะต้องตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาลเมืองหรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง และมีที่ดินที่ตั้งอาคารชุด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รวมกับที่ดินที่มีไว้ เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมทั้งหมดไม่เกินห้าไร่ แต่ในการขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนี้ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง ทั้งนี้ตามนัยมาตรา 19 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542 และ

ข.เมื่อครบกำหนดเวลาห้าปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542 ใช้บังคับ (วันที่ 28 เมษายน 2542) กฎหมายบัญญัติให้ยกเลิกความในข้อ ก.และให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลที่ได้ห้องชุดมาตามข้อ ก.หรือคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่ระบุไว้ใน 2.1 ซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่อเนื่องจากคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าว ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นต่อไปได้ แม้ว่าจะเกิดอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ทั้งนี้ตามนัยมาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542

3.กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวและบุคคลสัญชาติไทยที่เป็นบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าว ขอได้มาซึ่งที่ดิน

3.1 กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสโดยชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว ขอซื้อที่ดินหรือขอรับโอนที่ดินในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกันในระหว่างสมรส หากสอบสวนแล้ว ผู้ขอและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่าเงินที่บุคคลสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินทั้งหมด เป็นสินส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ต่อไป แต่ถ้าหากคนต่างด้าวที่เป็นคู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทยไม่ยืนยันตามนัยดังกล่าว หรือยันยันเป็นลายลักษณ์อักษรว่า เงินที่นำมาซื้อที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นสินสมรสเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเสร็จแล้ว ก็จะส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินเพื่อขอคำสั่งรัฐมนตรีตามนัยมาตรา 74 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งการขอคำสั่งดังกล่าวเป็นการขอคำสั่งไม่อนุญาตให้ซื้อหรือรับโอนที่ดิน

3.2 กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสโดยมิชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าวขอซื้อที่ดินหรือขอรับโอนที่ดินในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกันในระหว่างที่อยู่กินฉันสามีภรรยากับคนต่างด้าว หากสอบสวนแล้ว ผู้ขอและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่าเงินที่บุคคลสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินทั้งหมด เป็นทรัพย์ส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียวมิใช่ทรัพย์ที่ทำมาหาได้ร่วมกัน พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ต่อไปแต่ถ้าหากคนต่างด้าวที่เป็นคู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทยไม่ยืนยันตามนัยดังกล่าว หรือยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรว่า เงินที่นำมาซื้อที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วน เป็นเงินที่ทำมาหาได้ร่วมกันเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สอบสวนเสร็จแล้วก็จะส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินเพื่อขอคำสั่งรัฐมนตรี ตามนัยมาตรา 74 วรรคสองแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งการขอคำสั่งดังกล่าวเป็นการขอคำสั่งไม่อนุญาตให้ซื้อ หรือรับโอนที่ดิน

สำหรับกรณีที่คู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทย ที่ประสงค์จะซื้อที่ดินหรือห้องชุดนั้นอยู่ต่างประเทศและไม่สามารถไปยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคู่สมรสต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ว่าเงินที่บุคคลสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินหรือห้องชุดทั้งหมดเป็นสินส่วนตัว หรือทรัพย์ส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทยนั้นให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีปับลิค บันทึกถ้อยคำคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวไว้เป็นลายลักษณ์อักษร ให้ได้ใจความว่า เงินทั้งหมดที่บุคคลสัญชาติไทยนำไปซื้อที่ดินหรือห้องชุดนั้นเป็นเงินหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคู่สมรสที่เป็นบุคคลสัญชาติไทยทั้งหมด ไม่มีส่วนใดส่วนหนึ่งเป็นสินสมรส หรือเป็นทรัพย์สินที่คู่สมรสต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของร่วมด้วยแต่อย่างใด แล้วรับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือนั้นเป็นคู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทยจริง เสร็จแล้วส่งหนังสือฉบับนั้นทางไปรษณีย์ถึงอธิบดีกรมที่ดิน กรมที่ดิน กรุงเทพมหานคร 10200 ประเทศไทย และสำเนาให้ผู้ที่ประสงค์จะซื้อที่ดินหรือห้องชุด ถือมามอบให้เจ้าพนักงานที่ดินที่จะทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ก็จะดำเนินการให้ได้

อนึ่ง สำหรับกรณีคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวที่ซื้อ หรือถือครองที่ดินหรือห้องชุดหลังสมรส โดยแจ้งหรือยื่นเอกสารเป็นเท็จต่อเจ้าหน้าที่ ก่อนที่กระทรวงมหาดไทยจะมีหนังสือด่วนที่สุดที่ มท 0710/ว 792 ลงวันที่ 23 มีนาคม 2542 และกรมที่ดินมีหนังสือ ที่ มท 0710/ว 34167 ลงวันที่ 6 ตุลาคม2542 ให้คู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมายมายืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคู่สมรสต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า เงินที่บุคคลสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินหรือห้องชุดทั้งหมดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์ส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์ที่ทำมาหาได้ร่วมกัน เสร็จแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินเก็บเข้าสารบบไว้ และหากคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวอยู่ต่างประเทศและไม่สามารถไปยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคู่สมรสต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ก็ให้ดำเนินการเช่นเดียวกับกรณีคู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทย ที่ประสงค์จะซื้อที่ดินหรือห้องชุดอยู่ต่างประเทศ เสร็จแล้วนำมามอบให้เจ้าพนักงานที่ดินเก็บเข้าสาระบบไว้

3.3 กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าวขอรับให้ที่ดินในระหว่างสมรส หรือระหว่างอยู่กินฉันสามีภรรยากัน หากสอบสวนแล้วเป็นการรับให้ในฐานะที่เป็นสินส่วนตัว หรือทรัพย์ส่วนตัวของตนแต่เพียงฝ่ายเดียว มิได้ทำให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของในที่ดินร่วมด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิ์และนิติกรรมให้ต่อไป แต่ถ้าหากเป็นการรับให้ในฐานะที่เป็นสินสมรส หรือมีผลทำให้คู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของร่วมด้วยเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเสร็จแล้ว ก็จะส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินเพ่อเสนอขอคำสั่งรัฐมนตรี ตามนัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มาตรา 74 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งการขอคำสั่งดังกล่าวเป็นการขอคำสั่งไม่อนุญาตให้รับให้ที่ดิน

3.4 กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่เคยมีคู่สมรสเป็นคนคนต่างดาวแต่ได้หย่าขาดจากกันหรือเลิกร้างกันแล้ว ขอทำนิติกรรมให้ได้มาซึ่งที่ดิน หากสอบสวนแล้วไม่ปรากฏพฤติการณ์หลีกเลี่ยงกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ต่อไป

3.5 กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่เป็นบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวทำนิติกรรมให้ได้มาซึ่งที่ดิน หากสอบสวนแล้วไม่ปรากฏพฤติการณ์หลีกเลี่ยงกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ต่อไป

4.กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวและบุคคลสัญชาติไทยที่เป็นบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวขอถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

4.1 กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าวขอซื้อหรือขอรับให้กรรมสิทธิ์ในห้องชุด ในฐานะที่เป็นสินส่วนตัว หรือทรัพย์สินส่วนตัวของตนแต่เพียงฝ่ายเดียว (ย่อมถือว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นของบุคคลสัญชาติไทย) หรือกรณีบุคคลสัญชาติไทยที่เคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวแต่ได้หย่าขาดจากกันหรือเลิกร้างกันแล้ว หรือกรณีบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทยขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ให้พิจารณาเช่นเดียวกับกรณีตาม 3.1 ถึง 3.5 โดยอนุโลม

4.2 กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าวนำเงินที่เป็นสินสมรส หรือทรัพย์ที่ทำมาหาได้ร่วมกัน แล้วแต่กรณี มาขอซื้อห้องชุดไม่ว่าจะใช้ชื่อบุคคลสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว หรือใช้ชื่อร่วมกับคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าว ต้องพิจารณาตัวบุคคลต่างด้าวเป็นสำคัญ โดยคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวนั้น ต้องเป็นคนต่างด้าวตามนัยมาตรา 19 (1) หรือ (2) หรือ (5) แล้วแต่กรณี คู่สมรสที่เป็นคนไทยจึงมีสิทธิขอซื้อห้องชุดได้ตามสิทธิของคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวและต้องถือว่าห้องชุดนั้นคนต่างด้าวเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ทั้งหมด เพราะกรรมสิทธิ์ในห้องชุดไม่อาจแบ่งแยกได้ และการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นต้องอยู่ภายใต้บทบัญญัติตามมาตรา 19 ทวิ

4.3 กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าวขอรับให้กรรมสิทธิ์ในห้องชุด ในฐานะเป็นสินสมรส หรือทำให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของร่วมด้วยคนต่างด้าวซึ่งเป็นคู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทยนั้น ต้องเป็นคนต่างด้าวตามนัยมาตรา 19 (1) หรือ (2) และต้องถือว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเป็นของคนต่างด้าวทั้งหมด และอยู่ภายใต้บังคับบทบัญญัติมาตรา 19 ทวิด้วย ส่วนบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ตามมาตรา 19 (5) ไม่อาจรับให้กรรมสิทธิ์ในฐานะเป็นสินสมรสได้ เนื่องจากกรณีตามมาตรา 19 (5) เป็นการขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวในลักษณะของการซื้อขายซึ่งต้องมีการชำระค่าห้องชุด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

<u>หลักฐานประกอบการพิจารณากรณีคนต่างด้าวขอได้มาซึ่งที่ดินโดยการขอรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม ตามมาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน</u>

1.สำเนาใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ออกให้ หรือ

2.สำเนาหนังสือเดินทางที่เจ้าหน้าที่ออกให้ หรือ

3.สำเนาหนังสือรับรองของเจ้าหน้าที่พนักงานกงสุลหรือสถานทูตที่ผู้นั้นสังกัดอยู่ หรือ

4.สำเนาหนังสือแสดงสัญชาติ (Emergency Certificate) ซึ่งกระทรวงการต่างประเทศออกให้เป็นการชั่วคราว

5.สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงที่ขออนุญาต

6.สำเนาทะเบียนบ้านที่มีชื่อผู้ขอรวมผู้ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านดังกล่าวทุกคน (ถ้ามี)

7.สำเนาหลักฐานการตายของเจ้าของมรดก เช่นมรณบัตร

8.สำเนาพินัยกรรม (ถ้ามี)

9.ถ้าผู้ขอ ขอรับมรดกในฐานะเป็นคู่สมรสของเจ้ามรดกให้แสดงหลักฐานการสมรส (ถ้ามี)

10.ถ้าผู้ขอ เป็นบิดาเจ้าของมรดก ต้องมีทะเบียนสมรสกับมารดาเจ้ามรดก หรือหลักฐานการรับรองบุตร

11.ถ้าผู้ขอเป็นบุตรบุญธรรมของเจ้ามรดก ต้องแสดงหลักฐานการจดทะเบียนรับบุตรบุญธรรม

12.ถ้ามีกรณีพิพาทเกี่ยวกับมรดก ต้องแสดงหลักฐานสัญญาประนีประนอมยอมความ หรือคำพิพากษาถึงที่สุด

13.หลักฐานการปิดประกาศ (ถ้ามี)

14.หนังสือมอบอำนาจให้ทำนิติกรรมพร้อมหลักฐานของผู้รับมอบอำนาจ (ถ้ามี)

15.แบบคำขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินฯ (ต.1)

16.คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.1 หรือ ท.ด.1 ก.)

17.บันทึกการสอบสวนการขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด.8 หรือ ท.ด.9)

18.คำพิพากษาศาล กรณีผู้ขอเป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล (ถ้ามี)

19.บันทึกถ้อยคำ (ท.ด.16) ของผู้ขอรับมรดก โดยให้สอบสวนตามนัยข้อ 5 ของหนังสือที่อ้างถึง1 ประกอบกับหนังสือที่อ้างถึง 2 และ 3 และจะต้องสอบสวนด้วยว่าบุคคลในครอบครัวของผู้ขอคือคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะหรือที่บรรลุนิติภาวะแล้ว และยังอยู่ร่วมครัวเรือนเดียวกัน (ยกเว้นบุตรที่สมรสแล้ว แม้จะอยู่ร่วมครัวเรือนเดียวกันและหลานหรือบุคคลอื่นๆ) โดยดูตามหลักฐาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทะเบียนบ้านว่ามีบุคคลใดถือครองที่ดินอยู่แล้วบ้างหรือไม่ ถ้ามีมีจำนวนกี่แปลง เนื้อที่เท่าไหร่ ใช้ทำประโยชน์อะไร และบ้านดังกล่าวใครเป็นเจ้าของ ตั้งอยู่ในที่ดินของใคร มีหลักฐานที่ดินอย่างไร

20.หลักฐานที่แสดงว่าผู้ใดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บ้านที่ผู้ขออาศัยอยู่ (ถ้ามี)

21.สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน แปลงที่ผู้ขอและหรือบุคคลในครอบครัวของผู้ขอถือครองอยู่(ถ้ามี)

22.ในการสอบสวนผู้ขอจะต้องทำบัญชีเครือญาติด้วย

23.ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 47 ข้อ 2 (8) รายละ 500 บาท แล้วนำใบเสร็จรับเงินติดเข้าเรื่องไว้ เจ้าหน้าที่ต้องสอบถามผู้ขอว่ามีความประสงค์จะจำหน่ายที่ดินแปลงนั้นไปในคราวเดียวกันหรือไม่ เนื่องจากกฎกระทรวงฉบับที่ 8 ข้อ 1 (3) ระบุว่าถ้าจะจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินไปต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีก่อน ดังนั้น ถ้าผู้ขอจะจำหน่ายไปในคราวเดียวกัน เช่น ยกให้แก่บุตรที่มีสัญชาติไทยต้องแจ้งให้ผู้ขอและผู้เกี่ยวข้องมายื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวแล้วส่งเรื่องไปเพื่อขออนุญาตในคราวเดียวกัน ดังนี้

24.คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.1 หรือ ท.ด.1 ก)

25.แบบการแจ้งไม่ใช้ที่ดิน (ต.3)

26.สำเนาหลักฐานของผู้รับโอน เช่น สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน,สำเนาทะเบียนบ้าน

27.ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม (ค่าคำขอแปลงละ 5 บาท)

28.ถ้าผู้ขอไม่มีความประสงค์จะจำหน่ายที่ดินแปลงดังกล่าว เจ้าหน้าที่ต้องบันทึกถ้อยคำผู้ขอรับทราบว่า หากจะมีการจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินแปลงดังกล่าวไปในภายหลัง จะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีก่อน

29.สำหรับเอกสารที่เป็นภาษาต่างประเทศให้ปฏิบัติตามกฎกระทรวง (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.2539

30.สำเนาเอกสารทั้งหมดพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องรับรองสำเนาถูกต้องให้ครบถ้วนทุกฉบับพร้อมทั้งระบุชื่อและตำแหน่งให้ชัดเจน

อนึ่ง หากเป็นการโอนมรดกโดยผู้จัดการมรดกต้องจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้เรียบร้อยก่อนส่งเรื่องไปให้พิจารณา หรือโอนมรดกโดยไม่มีผู้จัดการมรดกต้องประกาศให้ครบกำหนดก่อนส่งเรื่องไปให้พิจารณา และเมื่อรัฐมนตรีอนุญาตแล้ว จึงจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 47 ข้อ 2 (8) ไร่ละ 100 บาท เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่(เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/หัวหน้าส่วนแยก/เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ/ผู้ตรวจสอบ)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กฎกระทรวง
ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543)
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5 (3) และมาตรา 8 (1) (7) และ (8) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 31มาตรา 35 มาตรา 48 มาตรา 49 และมาตรา 50ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยบัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ในกฎกระทรวงนี้

"อาคารอยู่อาศัย" หมายความว่า อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อยู่อาศัยได้ทั้งกลางวันและกลางคืนไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว

"ห้องแถว" หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่

"ตึกแถว" หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

"บ้านแถว" หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกินสามชั้น

"บ้านแฝด" หมายความว่า อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน มีผนังแบ่งอาคารเป็นบ้าน มีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างของแต่ละบ้านและมีทางเข้าออกของแต่ละบ้านแยกจากกันเป็นสัดส่วน

"อาคารพาณิชย์" หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรม หรือบริการธุรกิจหรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบได้น้อยกว่า 5 แรงม้า และให้หมายความรวมถึงอาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรมได้

"อาคารสาธารณะ" หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไปเพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ หรือการพาณิชยกรรม เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สนามกีฬากลางแจ้ง สนามกีฬาใน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อุโมงค์ สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ โป๊ะจอดเรือ สุสาน ฌาปนสถาน ศาสนสถาน เป็นต้น

"อาคารพิเศษ" หมายความว่า อาคารที่ต้องการมาตรฐานความมั่นคงแข็งแรง และความปลอดภัยเป็นพิเศษ เช่น อาคารดังต่อไปนี้

(ก) โรงมหรสพ อัฒจันทร์ หอประชุม หอศิลป์ พิพิธภัณฑสถาน หรือศาสนสถาน

(ข) อู่เรือ คานเรือ หรือท่าจอดเรือ สำหรับเรือขนาดใหญ่เกิน 100 ตันกรอส

(ค) อาคารหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสูงเกิน 15 เมตร หรือสะพานหรืออาคารหรือโครงหลังคาช่วงหนึ่งเกิน 10 เมตร หรือมีมีลักษณะโครงสร้างที่อาจก่อให้เกิดภยันตรายต่อสาธารณชนได้

(ง) อาคารที่เก็บวัสดุไวไฟ วัสดุระเบิด หรือวัสดุกระจายแพร่พิษ หรือรังสีตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น

"อาคารอยู่อาศัยรวม" หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว

"อาคารขนาดใหญ่" หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

"สำนักงาน" หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการ

"คลังสินค้า" หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม

"โรงงาน" หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

"โรงมหรสพ" หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนต์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือแสดงมหรสพอื่นใด และมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชมการแสดงนั้น โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

"โรงแรม" หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

"ภัตตาคาร" หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ขายอาหารหรือเครื่องดื่ม โดยมีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการภายในอาคารหรือภายนอกอาคาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

"วัสดุถาวร" หมายความว่า วัสดุซึ่งตามปกติไม่แปลงสภาพได้ง่ายโดยน้ำ ไฟ หรือดินฟ้าอากาศ

"วัสดุทนไฟ" หมายความว่า วัสดุก่อสร้างที่ไม่เป็นเชื้อเพลิง

"พื้น" หมายความว่า พื้นที่ของอาคารที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ภายในขอบเขตของคานหรือตงที่รับพื้นหรือภายในพื้นนั้น หรือภายในขอบเขตของผนังอาคารรวมทั้งเฉลียงหรือระเบียงด้วย

"ฝา" หมายความว่า ส่วนก่อสร้างในด้านตั้งซึ่งกั้นแบ่งพื้นภายในอาคารให้เป็นห้อง ๆ

"ผนัง" หมายความว่า ส่วนก่อสร้างในด้านตั้งซึ่งกั้นด้านนอกหรือระหว่างหน่วยของอาคารให้เป็นหลังหรือเป็นหน่วยแยกจากกัน

"ผนังกันไฟ" หมายความว่า ผนังทึบที่ก่อด้วยอิฐธรรมดาหนาไม่น้อยกว่า 18 เซนติเมตร และไม่มีช่องที่ให้ไฟหรือควันผ่านได้ หรือจะเป็นผนังทึบที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างอื่นที่มีคุณสมบัติในการป้องกันไฟได้ดีไม่น้อยกว่าผนังที่ก่อด้วยอิฐธรรมดา หนา 18 เซนติเมตร ถ้าเป็นผนังคอนกรีตเสริมเหล็กต้องหนาไม่น้อยกว่า 12 เซนติเมตร

"อิฐธรรมดา" หมายความว่า ดินที่ทำขึ้นเป็นแท่งและได้เผาให้สุก

"หลังคา" หมายความว่า สิ่งปกคลุมส่วนบนของอาคารสำหรับป้องกันแดดและฝน รวมทั้งโครงสร้างหรือสิ่งใดซึ่งประกอบขึ้นเพื่อยึดเหนี่ยวสิ่งปกคลุมนี้ให้มั่นคงแข็งแรง

"ดาดฟ้า" หมายความว่า พื้นส่วนบนสุดของอาคารที่ไม่มีหลังคาปกคลุม และบุคคลสามารถขึ้นไปใช้สอยได้

"ช่วงบันได" หมายความว่า ระยะตั้งบันไดซึ่งมีขั้นต่อเนื่องกันโดยตลอด

"ลูกตั้ง" หมายความว่า ระยะตั้งของขั้นบันได

"ลูกนอน"หมายความว่า ระยะราบของขั้นบันได

"ความกว้างสุทธิ" หมายความว่า ความกว้างที่วัดจากจุดหนึ่งไปยังอีกจุดหนึ่งโดยปราศจากจากสิ่งใดๆ กีดขวาง

"ที่ว่าง" หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอยหรือที่จอดรถ ที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้าง หรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาเรือนหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น

"ถนนสาธารณะ" หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หมวด 1
ลักษณะของอาคาร

ข้อ 2 ห้องแถวหรือตึกแถวแต่ละคูหา ต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาด้านหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า 4 เมตร มีความลึกของอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4 เมตร และไม่เกิน 24 เมตร มีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 30 ตารางเมตร และต้องมีประตูให้คนเข้าออกได้ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง

ในกรณีที่ความลึกของอาคารเกิน 16 เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมขึ้นบริเวณหนึ่งที่ระยะระหว่าง 12 เมตรถึง 16 เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้นห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างอยู่ริมถนนสาธารณะต้องให้ระดับพื้นชั้นล่างของห้องแถวหรือตึกแถวมีความสูง 10 เซนติเมตรจากระดับทางเท้าหน้าอาคาร หรือมีความสูง 25 เซนติเมตร จากระดับกึ่งกลางถนนสาธารณะหน้าอาคาร แล้วแต่กรณี

ข้อ 3 บ้านแถวแต่ละคูหาต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาด้านหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า 4 เมตร มีความลึกของอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4 เมตร และไม่เกิน 24 เมตร และมีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 24 ตารางเมตรในกรณีที่ความลึกของอาคารเกิน 16 เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมขึ้นบริเวณหนึ่งที่ระยะระหว่าง 12 เมตรถึง 16 เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 20 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น

ข้อ 4 ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน 40 เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกันและใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม

ข้อ 5 รั้วหรือกำแพงกั้นเขตที่อยู่มุมถนนสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 3 เมตรขึ้นไป และมีมุมหักน้อยกว่า 135 องศา ต้องปาดมุมรั้วหรือกำแพงกั้นเขต โดยให้ส่วนที่ปาดมุมมีระยะไม่น้อยกว่า 4 เมตร และทำมุมกับแนวถนนสาธารณะเป็นมุมเท่า ๆ กัน

ข้อ 6 สะพานส่วนบุคคลสำหรับรถยนต์ ต้องมีทางเดินรถกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร และมีส่วนลาดชันไม่เกิน 10 ใน 100 สะพานที่ใช้เป็นทางสาธารณะสำหรับรถยนต์ ต้องมีทางเดินรถกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร มีส่วนลาดชันไม่เกิน 8 ใน 100 มีทางเท้าสองข้างกว้างข้างละไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร เว้นแต่สะพานที่สร้างสำหรับรถยนต์โดยเฉพาะจะไม่มีทางเท้าก็ได้ และมีราวสะพานที่มั่งคงแข็งแรงยาวตลอดตัวสะพานสองข้างด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อ 7 ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่อาคารต้องไม่บังช่องระบายอากาศหน้าต่าง ประตู หรือทางหนีไฟ

ข้อ 8 ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารต้องไม่ล้ำออกนอกแนวผนังรอบนอกของอาคาร และส่วนบนสุดของป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายต้องสูงไม่เกิน 6 เมตรจากส่วนสูงสุดของหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารที่ติดตั้งป้ายนั้น

ข้อ 9 ป้ายที่ยื่นจากผนังอาคารให้ยื่นได้ไม่เกินแนวกันสาด และให้สูงได้ไม่เกิน 60 เซนติเมตรหรือมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน 2 ตารางเมตร

ข้อ 10 ป้ายที่ติดตั้งเหนือกันสาดและไม่ได้ยื่นจากผนังอาคาร ให้ติดตั้งได้โดยมีความสูงของป้ายไม่เกิน 60 เซนติเมตร วัดจากขอบบนของปลายกันสาดนั้น หรือมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน 2 ตารางเมตร

ข้อ 11 ป้ายที่ติดตั้งใต้กันสาดให้ติดตั้งบนผนังอาคาร และต้องสูงจากพื้นทางเท้านั้นไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร

ข้อ 12 ป้ายโฆษณาสำหรับโรงมหรสพให้ติดตั้งขนานกับผนังอาคารโรงมหรสพ แต่จะยื่นห่างจากผนังได้ไม่เกิน 50 เซนติเมตร หรือหากติดตั้งป้ายบนกันสาดจะต้องไม่ยื่นล้ำแนวปลายกันสาดนั้นและความสูงของป้ายทั้งสองกรณีต้องไม่เกินความสูงของอาคาร

ข้อ 13 ป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรง ต้องมีความสูงไม่เกินระยะที่วัดจากจุดที่ติดตั้งป้ายไปจนถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายนั้นที่สุด และมีความยาวของป้ายไม่เกิน 32 เมตร

หมวด 2
ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

ส่วนที่ 1 วัสดุของอาคาร

ข้อ 14 สิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดตั้งบนพื้นดินโดยตรงให้ทำด้วยวัสดุทนไฟทั้งหมด

ข้อ 15 เสา คาน พื้น บันได และผนังของอาคารที่สูงตั้งแต่สามชั้นขึ้นไป โรงมหรสพ หอประชุม โรงงาน โรงแรมโรงพยาบาล หอสมุด ห้างสรรพสินค้า อาคารขนาดใหญ่ สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ท่าอากาศยาน หรืออุโมงค์ ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟด้วย

ข้อ 16 ผนังของตึกแถวหรือบ้านแถว ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟด้วย แต่ถ้าก่อด้วยอิฐธรรมดาหรือคอนกรีตไม่เสริมเหล็ก ผนังนี้ต้องหนาไม่น้อยกว่า 8 เซนติเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อ 17 ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวที่สร้างติดต่อกัน ให้มีผนังกันไฟทุกระยะไม่เกินห้าคูหา ผนังกันไฟต้องสร้างต่อเนื่องจากพื้นดินจนถึงระดับดาดฟ้าที่สร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ กรณีที่เป็นหลังคาสร้างด้วยวัสดุไม่ทนไฟให้มีผนังกันไฟสูงเหนือหลังคาไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตรตามความลาดของหลังคา

ข้อ 18 ครัวในอาคารต้องมีพื้นและผนังที่ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ส่วนฝาและเพดานนั้น หากไม่ได้ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ก็ให้บุด้วยวัสดุทนไฟ

ส่วนที่ 2 พื้นที่ภายในอาคาร

ข้อ 19 อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร

ข้อ 20 ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และ มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร

ข้อ 21 ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ประเภทอาคาร	ความกว้าง
1.อาคารอยู่อาศัย	1.00 เมตร
2.อาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมาย ว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารพิเศษ	1.50 เมตร

ข้อ 22 ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ต้องมีระยะดิ่งไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ประเภทการใช้อาคาร	ระยะดิ่ง
1.ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ห้องเรียนนักเรียนอนุบาล ครัวสำหรับอาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้พิเศษ ช่องทางเดินในอาคาร	2.60 เมตร
2.ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถงภัตตาคาร โรงงาน	3.00 เมตร
3.ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนไข้รวม คลังสินค้า โรงครัว ตลาดและอื่น ๆ ที่คล้ายกัน	3.50 เมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.ห้องแถว ตึกแถว

4.1 ชั้นล่าง 3.50 เมตร

4.2 ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไป 3.00 เมตร

5.ระเบียง 2.20 เมตร

ระยะดิ่งตามวรรคหนึ่งให้วัดจากพื้นถึงพื้น ในกรณีของชั้นใต้หลังคาให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาหรือยอดผนังอาคาร และในกรณีของห้องหรือส่วนของอาคารที่อยู่ภายในโครงสร้างหลังคา ให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาหรือยอดผนังของห้องหรือส่วนของอาคารดังกล่าวที่ไม่ใช่โครงสร้างของหลังคา

ห้องในอาคารซึ่งมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5 เมตรขึ้นไป จะทำพื้นชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นชั้นลอยดังกล่าวนั้นต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้อง ระยะดิ่งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และระยะดิ่งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และระยะดิ่งระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ด้วยห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2 เมตร

ส่วนที่ 3 บันไดของอาคาร

ข้อ 23 บันไดของอาคารอยู่อาศัยถ้ามีต้องมีอย่างน้อยหนึ่งบันไดที่มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน 3 เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร และต้องมีพื้นหน้าบันไดมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได บันไดที่สูงเกิน 3 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 3 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และชานพักบันไดต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได ระยะดิ่งจากขั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร

ข้อ 24 บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงานและอาคารพิเศษ สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารดังกล่าวที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า 1.50 เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันได และแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร บันไดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของคนจำนวนมาก เช่น บันไดห้องประชุมหรือห้องบรรยายที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตรขึ้นไป หรือ บันไดห้องรับประทานอาหารหรือสถานบริการที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือ บันไดของแต่ละชั้นของอาคารนั้นที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีความกว้างไม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

น้อยกว่า 1.50 เมตร อย่างน้อยสองบันได ถ้ามีบันไดเดียวต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตรบันไดที่สูงเกิน 4 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 4 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และระยะดิ่งจากขั้นบันได หรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร ชานพักบันได และพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 2 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน 2เมตรก็ได้

บันไดตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันได เหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร และต้องมีราวบันไดกันตกบันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 6 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร ต้องมีราวบันไดทั้งสองข้างบริเวณจมูกบันได ต้องมีวัสดุกันลื่น

ข้อ 25 บันไดตามข้อ 24 จะต้องมีระยะห่างไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น

ข้อ 26 บันไดตามข้อ 23 และข้อ 24 ที่เป็นแนวโค้งเกิน 90 องศา จะไม่มีชานพักบันไดก็ได้ แต่ต้องมีความกว้างเฉลี่ยของลูกนอนไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร สำหรับบันไดตามข้อ 23 และไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร สำหรับบันไดตามข้อ 24

ส่วนที่ 4 บันไดหนีไฟ

ข้อ 27 อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปและสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารที่สูงสามชั้นและมีดาดฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร นอกจากมีบันไดของอาคารตามปกติแล้ว ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างใดอย่างหนึ่ง และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

ข้อ 28 บันไดหนีไฟต้องมีความลาดชันน้อยกว่า 60 องศา เว้นแต่ตึกแถวและบ้านแถวที่สูงไม่เกินสี่ชั้น ให้มีบันไดหนีไฟที่มีความลาดชันเกิน 60 องศาได้ และต้องมีชานพักบันไดทุกชั้น

ข้อ 29 บันไดหนีไฟภายนอกอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร และต้องมีผนังส่วนที่บันไดหนีไฟพาดผ่านเป็นผนังทึบก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ

บันไดหนีไฟตามวรรคหนึ่ง ถ้าทอดไม่ถึงพื้นชั้นล่างของอาคารต้องมีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยืดหรือหย่อนลงมาจนถึงพื้นชั้นล่างได้

ข้อ 30 บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร มีผนังทึบก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟกั้นโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ และต้องมีอากาศถ่ายเทจากภายนอกอาคารได้โดยแต่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร กับต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อ 31 ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 2.90 เมตร และต้องทำเป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกเท่านั้น กับต้องติดอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง และต้องสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา ประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟต้องไม่มีธรณีหรือขอบกั้น

ข้อ 32 พื้นหน้าบันไดหนีไฟต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดและอีกด้านกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

หมวด 3
ที่ว่างภายนอกอาคาร

ข้อ 33 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

(2) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)

ข้อ 34 ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว

ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร เพื่อใช้ติดต่อถึงกันโดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่การสร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน 1.40 เมตร ระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง 40 เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของห้องแถวหรือตึกแถวเพื่อเชื่อมกับที่ว่างหลังอาคาร

ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง 40 เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นกว้างน้อยกว่า 4 เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว แต่ให้ถือว่าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นสร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกันที่ว่างตามวรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสาม จะก่อสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใดหรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักมูลฝอย หรือที่พักรวมมูลฝอยไม่ได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่ห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิมโดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิมและมีความสูงไม่เกิน 15 เมตร

ข้อ 35 ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีที่ว่างหลังอาคารตามข้อ 34 วรรคสอง และได้รับแนวอาคารตามข้อ 41 แล้ว ไม่ต้องมีที่ว่างตามข้อ 33(1) และ (2) อีก

ข้อ 36 บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร ระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวที่สร้างถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง 40 เมตร ต้องมีที่ว่าง ระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของบ้านแถว บ้านแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวนั้นกว้างน้อยกว่า 4 เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถว แต่ให้ถือว่าบ้านแถวนั้นสร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน

ข้อ 37 บ้านแฝดต้องมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตรและ 2 เมตร ตามลำดับ และมีที่ว่างด้านข้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร

ข้อ 38 คลังสินค้าที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 100 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร สองด้านส่วนด้านอื่นต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร คลังสินค้าที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันเกิน 500 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 10 เมตร สองด้าน ส่วนด้านอื่นต้องมีที่ว่างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 5 เมตร

ข้อ 39 โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 200 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร จำนวนสองด้านโดยผนังอาคารทั้งสองด้านนี้ให้ทำเป็นผนังทึบด้วยอิฐหรือคอนกรีต ยกเว้นประตูหนีไฟ ส่วนด้านที่เหลือให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า 6 เมตร โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างจากแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตรทุกด้าน โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันเกิน 1,000 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 10 เมตร ทุกด้าน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หมวด 4
แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร

ข้อ 40 การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะเว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้น

ข้อ 41 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลง ใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร

อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายหรือคลังสิค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร

(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ

(3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร

ข้อ 42 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำรางหรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร

สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบหรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 12 เมตรทั้งนี้ เว้นแต่ สะพาน เขื่อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ท่าเรือ ป้าย อู่เรือ คานเรือ หรือที่ว่างที่ใช้เป็นที่จอดรถไม่ต้องร่นแนวอาคาร

ข้อ 43 ให้อาคารที่สร้างตามข้อ 41 และ 42 ต้องมีส่วนต่ำสุดของกันสาดหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมสูงจากระดับทางเท้าไม่น้อยกว่า 3.25 เมตร ทั้งนี้ ไม่นับส่วนตบแต่งที่ยื่นจากผนังไม่เกิน 50 เซนติเมตร และต้องมีท่อรับน้ำจากกันสาดหรือหลังคาต่อแนบหรือฝังในผนังหรือเสาอาคารลงสู่ท่อสาธารณะหรือบ่อพัก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดใดจุดหนึ่ง ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุดความสูงของอาคารให้วัดแนวดิ่งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

ข้อ 45 อาคารหลังเดียวกัน ซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนาบอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะรายที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า

ข้อ 46 อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร สำหรับอาคารซึ่งเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 15 เมตร

ข้อ 47 รั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อหรือห่างจากถนนสาธารณะน้อยกว่าความสูงของรั้วให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 3 เมตร เหนือระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ

ข้อ 48 การก่อสร้างอาคารใกล้อาคารอื่นในที่ดินเจ้าของเดียวกัน พื้นหรือผนังของอาคารสำหรับอาคารสูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องห่างอาคารอื่นไม่น้อยกว่า 4 เมตร และสำหรับอาคารที่สูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ต้องห่างอาคารอื่นไม่น้อยกว่า 6 เมตรความในวรรคหนึ่งมิให้บังคับแก่ที่ว่างที่ใช้เป็นที่จอดรถ

ข้อ 49 การก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว

(1) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนรวมกันได้ตั้งแต่สิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันได้ตั้งแต่ 40 เมตรขึ้นไป และอาคารที่จะสร้างขึ้นเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ห้องแถวหรือตึกแถวที่จะสร้างขึ้นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ถ้าเป็นอาคารอื่นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(2) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนไม่ถึงสิบคูหาและมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร อาคารที่สร้างขึ้นจะต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่การสร้างห้องแถวหรือตึกแถวต่อจากห้องแถวหรือตึกแถวเดิมตามข้อ 4

ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตรผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และดาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

ให้ไว้ ณ วันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2543

พินิจ จารุสมบัติ

รัฐมนตรีช่วยว่าการ ฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เรื่องร่างกฎกระทรวงฉบับที่ ...(พ.ศ...)
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
(แก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528)ฯ)

คณะรัฐมนตรีอนุมัติหลักการร่างกฎกระทรวง ฉบับที่.... (พ.ศ...) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 (แก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) เกี่ยวกับหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาต การอนุญาตและการต่อใบอนุญาตในการก่อสร้างอาคารฯ) ตามที่กระทรวงมหาดไทยเสนอ และให้ส่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณาแล้วดำเนินการต่อไปได้

ร่างกฎกระทรวงดังกล่าวมี **สาระสำคัญ** คือ แก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 เกี่ยวกับหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาต การอนุญาตและการต่อใบอนุญาตในการก่อสร้างอาคาร ดังนี้

1. กำหนดอายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดังนี้

1.1 พื้นที่อาคารน้อยกว่า 10,000 ตารางเมตร กำหนดอายุใบอนุญาตไม่เกินหนึ่งปี

1.2 พื้นที่อาคารตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร แต่ไม่ถึง 100,000 ตารางเมตร กำหนดอายุใบอนุญาตไม่เกินสองปี

1.3 พื้นที่อาคารตั้งแต่ 100,000 ตารางเมตร ขึ้นไป กำหนดอายุใบอนุญาตไม่เกินสามปี

2. ให้ต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือใบแจ้งฯ ตามมาตรา 39 ทวิ ได้ อีกหนึ่งครั้ง โดย

กำหนดอายุใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งที่ต่อให้ ๆ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 1

3. ในกรณีที่ไม่ได้ขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือใบรับแจ้งก่อนใบอนุญาตหรือใบแจ้งสิ้นอายุ ให้ยื่นคำขออนุญาตหรือแจ้งใหม่ ภายในเวลาสามเดือน โดยกำหนดอายุใบอนุญาตฯ ตามหลักเกณฑ์ในข้อ 2

4. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือใบรับแจ้งที่ได้ออกไว้ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ ใช้บังคับให้มีอายุเท่าที่ กำหนดไว้ในใบอนุญาต หรือใบรับแจ้งนั้น สำหรับการต่ออายุใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 2 หรือข้อ 3 แล้วแต่กรณี

5. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือใบรับแจ้งที่ได้มีการต่ออายุไว้แล้วก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ ให้ต่ออายุได้อีกตามหลักเกณฑ์ในข้อ 2 หรือข้อ 3 แล้วแต่กรณี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร
เรื่อง ควบคุมอาคารพ.ศ. ๒๕๔๔

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขปรับปรุงข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครว่าด้วยการควบคุมอาคาร อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๙ และมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๑ มาตรา ๓๕ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย และมาตรา ๙๗ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๒๘ กรุงเทพมหานครโดยความเห็นชอบของสภากรุงเทพมหานคร จึงตราข้อบัญญัติขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อบัญญัตินี้เรียกว่า "ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔"

ข้อ ๒ ข้อบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(1) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง อาคารจอดรถยนต์ พ.ศ. ๒๕๒๑

บรรดาเทศบัญญัติ ข้อบัญญัติ ข้อบังคับ ระเบียบ ประกาศหรือคำสั่งอื่นใดในส่วนที่ได้บัญญัติไว้แล้วในข้อบัญญัตินี้ หรือซึ่งขัดแย้งกับข้อบัญญัตินี้ให้ใช้ข้อบัญญัตินี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครรักษาการตามข้อบัญญัตินี้ และมีอำนาจออกข้อบังคับ ระเบียบ ประกาศหรือคำสั่งเพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามข้อบัญญัตินี้

หมวด ๑
วิเคราะห์ศัพท์

ข้อ ๕ ในข้อบัญญัตินี้

(๑) "กรวด" หมายความว่า ก้อนหินที่เกิดตามธรรมชาติขนาดโตเกิน ๓ มิลลิเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(๒) “ก่อสร้าง” หมายความว่า สร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่

(๓) “การระบายน้ำทิ้ง” หมายความว่า การปล่อยน้ำทิ้งลงสู่หรือไหลไปสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งหรือแหล่งระบายน้ำ

(๔) “เขตทาง” หมายความว่า ความกว้างรวมของทางระหว่างแนวที่ดินทั้งสองด้าน ซึ่งรวมความกว้างของผิวจราจรทางเท้า ที่ว่างสำหรับปลูกต้นไม้ คูน้ำ และอื่น ๆ เข้าด้วย

(๕) “คลังสินค้า” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้าหรือสิ่งของ เพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม หรือเพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการเก็บขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ไม่รวมถึงอาคารเก็บของ

(๖) “ความกว้างของบันได” หมายความว่า ระยะที่วัดตามความยาวของลูกนอนบันได

(๗) “ความสูงของอาคาร” หมายความว่า ส่วนสูงของอาคารวัดตามแนวดิ่งจากระดับถนนขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด

(๘) “คอนกรีต” หมายความว่า วัสดุที่ประกอบขึ้นด้วยส่วนผสมของปูนซีเมนต์ มวลผสมละเอียด เช่น ทราย เป็นต้น มวลผสมหยาบ เช่น หิน หรือกรวด เป็นต้น และน้ำ ทั้งนี้ ให้หมายความรวมถึง คอนกรีตกำลังปกติ คอนกรีตกำลังสูง และคอนกรีตกำลังสูงพิเศษ

(๙) “คอนกรีตเสริมเหล็ก” หมายความว่า คอนกรีตที่มีเหล็กเสริมฝังภายในให้ทำหน้าที่รับแรงได้มากขึ้น

(๑๐) “คอนกรีตอัดแรง” หมายความว่า คอนกรีตที่มีเหล็กเสริมอัดแรงฝังภายในที่ทำให้เกิดหน่วยแรงที่มีปริมาณพอจะลบล้างหน่วยแรงอันเกิดจากน้ำหนักบรรทุก

(๑๑) “โครงสร้างหลัก” หมายความว่า ส่วนประกอบของอาคารที่เป็นเสา คาน ตง พื้น หรือโครงเหล็กที่มีช่วงพาดตั้งแต่ ๑๕ เมตร ขึ้นไป ซึ่งโดยสภาพถือได้ว่ามีความสำคัญต่อความมั่นคงของอาคารนั้น

(๑๒) “จุดสุดเชิงลาด” หมายความว่า จุดเริ่มต้นหรือจุดสุดท้ายที่มีความเอียงลาดน้อยกว่า ๒ ใน ๑๐๐

(๑๓) “ช่วงบันได” หมายความว่า ระยะตั้งบันไดซึ่งมีขั้นต่อเนื่องกันโดยตลอด

(๑๔) “ชั้นใต้ดิน” หมายความว่า พื้นของอาคารชั้นที่อยู่ต่ำกว่าระดับดินมากกว่า ๑.๒๐ เมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(๑๕) “เชิงลาดสะพาน” หมายความว่า สะพานหรือทางสาธารณะเปลี่ยนระดับหรือทางเดินรถเฉพาะที่เชื่อมกับสะพานหรือทางเปลี่ยนระดับที่มีส่วนลาดชันตอนหนึ่งตอนใดตั้งแต่ ๒ ใน ๑๐๐ ขึ้นไป

(๑๖) “ซ่อมแซม” หมายความว่า ซ่อมหรือเปลี่ยนส่วนต่าง ๆ ของอาคารให้คงสภาพเดิม

(๑๗) “ฐานราก” หมายความว่า ส่วนของอาคารที่ใช้ถ่ายน้ำหนักอาคารลงสู่ดิน

(๑๘) “ดัดแปลง” หมายความว่า เปลี่ยนแปลงต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยาย ซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม และมิใช่การซ่อมแซมหรือการดัดแปลงที่กำหนดในกฎกระทรวง

(๑๙) “ดาดฟ้า” หมายความว่า พื้นที่ส่วนบนสุดของอาคารที่ไม่มีหลังคาปกคลุม และบุคคลขึ้นไปใช้สอย

(๒๐) “ดิน” หมายความว่า วัสดุธรรมชาติที่ประกอบเป็นเปลือกโลก เช่น หิน กรวด ทราย ดินเหนียว เป็นต้น

(๒๑) “ตลาด” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(๒๒) “ตึกแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างติดต่อกันเป็นแถวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นคูหา และประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

(๒๓) “ถนนสาธารณะ” หมายความว่า ทางสาธารณะที่ยวดยานผ่านได้

(๒๔) “ทราย” หมายความว่า ก้อนหินเม็ดเล็กละเอียดที่มีขนาดโตไม่เกิน ๓ มิลลิเมตร

(๒๕) “ทาง” หมายความว่า ทางตามกฎหมายว่าด้วยการจราจรทางบกไม่ว่าในระดับพื้นดิน ใต้ดิน หรือเหนือพื้นดิน แต่ไม่รวมถึงทางรถไฟ

(๒๖) “ทางเข้าออกของรถ” หมายความว่า ทางที่ใช้สำหรับเข้าออกหรือออกหรือเข้า จากที่จอดรถถึงปากทางเข้าออกของรถ หรือปากทางออกของรถ หรือปากทางเข้าของรถ

(๒๗) “ทางน้ำสาธารณะ” หมายความว่า ทางน้ำที่ประชาชนมีสิทธิใช้เป็นทางคมนาคมได้

(๒๘) “ทางร่วมทางแยก” หมายความว่า บริเวณที่ทางที่อยู่ในระดับเดียวกันหรือต่างระดับกันตั้งแต่สองสายที่มีเขตทางกว้างตั้งแต่ ๖ เมตรขึ้นไป และยาวต่อเนื่องไม่น้อยกว่า ๒๐๐ เมตร มาบรรจบหรือตัดกันที่บริเวณระดับเดียวกัน

(๒๙) “ทางระบายน้ำสาธารณะ” หมายความว่า ช่องน้ำไหลตามทางสาธารณะและถนนสาธารณะ ซึ่งกำหนดไว้ให้ระบายออกจากอาคารได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(๓๐) “ทางส่วนบุคคล” หมายความว่า ที่ดินของเอกชนซึ่งประชาชนใช้เป็นทางคมนาคมได้ และมีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้

(๑) เป็นทางคมนาคมที่มีความยาวไม่เกิน ๕๐๐ เมตร

(๒) เป็นทางคมนาคมที่เจ้าของกรรมสิทธิ์หวงห้ามกรรมสิทธิ์ไว้ไม่ว่าจะโดยการปิดป้ายประกาศ หรือการเรียกหรือรับค่าตอบแทนสำหรับการใช้เป็นทางคมนาคม หรือการทำสัญญากับผู้ใช้ แต่ไม่รวมถึงการทำสัญญายินยอมให้กรุงเทพมหานครเข้าปรับปรุงใช้สอย

(๓๑) “ทางสาธารณะ” หมายความว่า ที่ดินที่ประชาชนมีสิทธิใช้เป็นทางคมนาคมได้ ที่ไม่ใช่ทางส่วนบุคคล

(๓๒) “ที่กลับรถ” หมายความว่า พื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่กลับรถเพื่อสะดวกในการจอดหรือเข้าออกของรถ

(๓๓) “ที่จอดรถ” หมายความว่า พื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นมาเพื่อใช้เป็นที่จอดรถสำหรับอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงพื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถเพื่อให้เช่าจอดหรือเก็บฝากรถ

(๓๔) “ที่พักมูลฝอย” หมายความว่า อุปกรณ์หรือสถานที่ที่ใช้สำหรับเก็บกักมูลฝอย เพื่อรอการย้ายไปที่พักรวมมูลฝอย

(๓๕) “ที่พักรวมมูลฝอย” หมายความว่า อุปกรณ์หรือสถานที่ที่ใช้สำหรับเก็บกักมูลฝอยเพื่อรอการขนย้ายไปกำจัด

(๓๖) “ที่ว่าง” หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักรวมมูลฝอยหรือที่จอดรถ ที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้ความหมายรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้างหรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน ๑.๒๐ เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น

(๓๗) “ที่สาธารณะ” หมายความว่า ที่ซึ่งเปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่

(๓๘) “แท่นกลับรถ” หมายความว่า อุปกรณ์หรือเครื่องจักรกลที่ใช้สำหรับติดตั้งภายในอาคารหรือภายนอกอาคารเพื่อช่วยในการหมุนหรือกลับรถ

(๓๙) “นายช่าง” หมายความว่า ข้าราชการกรุงเทพมหานครที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครแต่งตั้งให้เป็นนายช่าง

(๔๐) “นายตรวจ” หมายความว่า ข้าราชการกรุงเทพมหานครที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครแต่งตั้งให้เป็นนายตรวจ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(๔๑) "น้ำทิ้ง" หมายความว่า น้ำจากอาคารที่ผ่านระบบบำบัดน้ำเสียแล้วจนมีคุณภาพตามเกณฑ์มาตรฐานที่กำหนด หรือมีคุณภาพที่เหมาะสมจะระบายลงแหล่งรองรับน้ำทิ้งได้

(๔๒) "น้ำเสีย" หมายความว่า ของเหลวที่ผ่านการใช้แล้วทุกชนิดทั้งที่มีกากหรือไม่มีกาก

(๔๓) "น้ำหนักบรรทุกคงที่" หมายความว่า น้ำหนักของส่วนต่างๆ ของอาคาร ทั้งนี้ให้รวมถึงน้ำหนักของวัตถุต่างๆ ที่มิใช่โครงสร้างของอาคารแต่ก่อสร้างหรือติดตั้งอยู่บนส่วนต่าง ๆ ของอาคารตลอดไป

(๔๔) "แนวถนน" หมายความว่า เขตถนนและทางเดินที่กำหนดไว้ให้เป็นทางสาธารณะ

(๔๕) "บ่อดักไขมัน" หมายความว่า ส่วนที่เปิดได้ของทางระบายน้ำที่กำหนดไว้เพื่อดักไขมัน

(๔๖) "บ้านแถว" หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา

(๔๗) "บ้านแฝด" หมายความว่า อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน มีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นบ้าน มีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับอาคารด้านหน้าด้านหลังและด้านข้างของแต่ละบ้าน และมีทางเข้าออกของแต่ละบ้านแยกจากกันเป็นสัดส่วน

(๔๘) "แบบแปลน" หมายความว่า แบบเพื่อประโยชน์ในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยมีรูปแสดงรายละเอียดส่วนสำคัญขนาดเครื่องหมายวัสดุและการใช้สอยต่างๆ ของอาคารอย่างชัดเจนพอที่จะใช้ในการดำเนินการได้

(๔๙) "ปั้นจั่น" หมายความว่า เครื่องยกที่ประกอบด้วยส่วนต่างๆ เช่น เสา และรอก เป็นต้น ไม่ว่าจะมีคานยื่นหรือไม่มี สำหรับยกของหนัก

(๕๐) "ปากทางเข้าออกของรถ" หมายความว่า ส่วนของทางสำหรับรถเข้าออกที่เชื่อมกับเขตทางสาธารณะ

(๕๑) "ปากทางออกของรถ" หมายความว่า ส่วนของทางสำหรับรถออกที่เชื่อมกับเขตทางสาธารณะ

(๕๒) "ปากทางเข้าของรถ" หมายความว่า ส่วนของทางสำหรับรถเข้าที่เชื่อมกับเขตทางสาธารณะ

(๕๓) "แปลน" หมายความว่า แบบแสดงลักษณะส่วนราบของอาคาร

(๕๔) "ผนัง" หมายความว่า ส่วนก่อสร้างในด้านตั้งซึ่งกั้นด้านนอกหรือระหว่างหน่วยของอาคารให้เป็นหลังหรือหน่วยแยกจากกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(๕๕) "ผนังกันไฟ" หมายความว่า ผนังทึบที่ทำด้วยวัสดุทนไฟที่มีคุณสมบัติในการป้องกันไฟได้ดีไม่น้อยกว่าผนังที่ก่อด้วยอิฐธรรมดา ฉาบปูน ๒ ด้าน หนาไม่น้อยกว่า ๑๘ เซนติเมตร ถ้าเป็นผนังคอนกรีตเสริมเหล็กต้องหนาไม่น้อยกว่า ๑๒ เซนติเมตร และไม่มีช่องที่ให้ไฟหรือควันผ่านได้

(๕๖) "ผู้ควบคุมงาน" หมายความว่า ผู้ซึ่งรับผิดชอบในการอำนวยการหรือควบคุมดูแลการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

(๕๗) "ผู้ดำเนินการ" หมายความว่า เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งกระทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารด้วยตนเอง และหมายความรวมถึงผู้ซึ่งตกลงรับกระทำการดังกล่าวไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม และผู้รับจ้างช่วง

(๕๘) "ผู้ออกแบบ" หมายความว่า ผู้รับผิดชอบในการคำนวณ เขียนแบบ และกำหนดรายการ เพื่อใช้ในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

(๕๙) "แผนผังบริเวณ" หมายความว่า แผนที่แสดงลักษณะที่ตั้ง และขอบเขตที่ดินและอาคารที่ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้ รวมทั้งแสดงลักษณะและขอบเขตของที่สาธารณะและอาคารในบริเวณที่ดินที่ติดต่อโดยสังเขปด้วย

(๖๐) "ฝา" หมายความว่า ส่วนก่อสร้างในด้านตั้งซึ่งกั้นแบ่งพื้นที่ภายในอาคารให้เป็นห้อง ๆ

(๖๑) "พื้น" หมายความว่า พื้นของอาคารที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ภายในขอบเขตของคานหรือตงที่รับพื้นหรือภายในพื้นนั้น หรือภายในขอบเขตของผนังอาคารรวมทั้งเฉลียงหรือระเบียงด้วย

(๖๒) "พื้นที่อาคาร" หมายความว่า พื้นที่ของพื้นของอาคารทุกชั้นที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ภายในขอบเขตด้านนอกของคาน หรือภายในพื้นนั้น หรือภายในขอบเขตด้านนอกของผนังของอาคาร และหมายความรวมถึงเฉลียงหรือระเบียงด้วย

(๖๓) "ภัตตาคาร" หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ขายอาหารหรือเครื่องดื่ม โดยมีพื้นที่ไว้บริการภายในหรือภายนอกอาคาร

(๖๔) "มาตรา" หมายความว่า มาตราตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม

(๖๕) "มูลฝอย" หมายความว่า มูลฝอยตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(๖๖) "ระบบท่อยืน" หมายความว่า ท่อส่งน้ำและอุปกรณ์ที่ใช้สำหรับการดับเพลิง

(๖๗) "ระบบบำบัดน้ำเสีย" หมายความว่า กระบวนการทำหรือปรับปรุงน้ำเสียให้มีคุณภาพเป็นน้ำทิ้ง รวมทั้งการทำให้น้ำทิ้งพ้นไปจากอาคาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(๖๘) "ระบบประปา" หมายความว่า ระบบการจ่ายน้ำเพื่อใช้และดื่ม

(๖๙) "รายการคำนวณ" หมายความว่า รายการแสดงวิธีการคำนวณกำลังของวัสดุ การรับน้ำหนัก และกำลังต้านทานของส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

(๗๐) "รายการคำนวณประกอบ" หมายความว่า รายการแสดงวิธีการคำนวณทางด้านวิศวกรรมทุกสาขา

(๗๑) "รายการประกอบแบบแปลน" หมายความว่า ข้อความชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับคุณภาพ และชนิดของวัสดุตลอดจนวิธีการปฏิบัติ หรือวิธีการสำหรับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร เพื่อให้เป็นไปตามแบบแปลน

(๗๒) "รื้อถอน" หมายความว่า รื้อส่วนอันเป็นโครงสร้างของอาคารออกไป เช่น เสา คาน ตง หรือส่วนอื่นของโครงสร้างตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

(๗๓) "รูปด้าน" หมายความว่า แบบแสดงลักษณะส่วนตั้งภายนอกของอาคาร

(๗๔) "รูปตัด" หมายความว่า แบบแสดงลักษณะส่วนตั้งภายในของอาคาร

(๗๕) "แรงกระแทก" หมายความว่า แรงกระทำอันเนื่องมาจากวัตถุเคลื่อนมากระทบ

(๗๖) "แรงลม" หมายความว่า แรงลมที่กระทำต่อโครงสร้าง

(๗๗) "โรงงาน" หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

(๗๘) "โรงมหรสพ" หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือการแสดงรื่นเริงอื่นใด และมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชมการแสดงนั้นเป็นปกติธุระโดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

(๗๙) "โรงแรม" หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(๘๐) "ลิฟต์" หมายความว่า อุปกรณ์หรือเครื่องจักรกลที่ใช้สำหรับบรรทุกบุคคลหรือสิ่งของขึ้นลงระหว่างชั้นต่างๆ ของอาคาร

(๘๑) "ลิฟต์ดับเพลิง" หมายความว่า ลิฟต์ที่พนักงานดับเพลิงสามารถควบคุมการใช้ขณะเกิดเพลิงไหม้

(๘๒) "ลิฟต์ยกรถ" หมายความว่า ลิฟต์ที่ใช้สำหรับยกรถเพื่อเคลื่อนย้ายไปสู่ชั้นต่างๆ ของอาคาร

(๘๓) "ลูกตั้ง" หมายความว่า ระยะตั้งของขั้นบันไดแต่ละขั้น

(๘๔) "ลูกนอน" หมายความว่า ระยะราบของขั้นบันไดแต่ละขั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(๘๕) "วัสดุถาวร" หมายความว่า วัสดุซึ่งตามปกติไม่แปลงสภาพได้ง่าย โดยน้ำ ไฟ หรือดินฟ้าอากาศ

(๘๖) "วัสดุทนไฟ" หมายความว่า วัสดุก่อสร้างที่ไม่เป็นเชื้อเพลิง

(๘๗) "สถานบริการ" หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร ที่ใช้เป็นสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ

(๘๘) "สถาบันที่เชื่อถือได้" หมายความว่า ส่วนราชการ หรือนิติบุคคล ที่มีวัตถุประสงค์ในการให้คำปรึกษาแนะนำด้านวิศวกรรม ซึ่งมีวิศวกรประเภทวุฒิวิศวกรตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมเป็นผู้ให้คำปรึกษาแนะนำและลงลายมือชื่อรับรองผลการตรวจสอบงานวิศวกรรมควบคุม

(๘๙) "ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร" หมายความว่า ส่วนของอาคารที่จะต้องแสดงรายการคำนวณการรับน้ำหนักและกำลังต้านทาน เช่น แผ่นพื้น คาน เสา และรากฐาน เป็นต้น

(๙๐) "ส่วนลาด" หมายความว่า ส่วนระยะตั้งเทียบกับส่วนระยะยาวของฐานตามแนวราบ

(๙๑) "สำนักงาน" หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ทำการ

(๙๒) "เสาเข็ม" หมายความว่า เสาที่ตอกลงดินหรือหล่ออยู่ในดินเพื่อรับน้ำหนักบรรทุกของอาคาร ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงกำแพงคอนกรีตซึ่งมีรูปร่างต่าง ๆ ที่หล่ออยู่ในดินเพื่อใช้รับน้ำหนักบรรทุกของอาคารด้วย

(๙๓) "หน่วยแรง" หมายความว่า แรงหารด้วยพื้นที่หน้าตัดที่รับแรงนั้น

(๙๔) "หลังคา" หมายความว่า สิ่งปกคลุมส่วนบนของอาคารสำหรับป้องกันแดดและฝน และให้หมายรวมถึงโครงสร้างหรือสิ่งใดซึ่งประกอบขึ้น เพื่อยึดเหนี่ยวสิ่งปกคลุมนี้ให้มั่นคงแข็งแรง

(๙๕) "ห้องแถว" หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นคูหา และประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่

(๙๖) "ห้องโถง" หมายความว่า อาคารหรือส่วนของอาคารซึ่งจัดพื้นที่ไว้เป็นสัดส่วน โดยเฉพาะที่สามารถใช้เป็นที่ประชุม ชุมนุม จัดงานหรือแสดงกิจกรรมต่างๆ ได้ ทั้งนี้ไม่รวมพื้นที่ที่เป็นทางเดินร่วมในอาคาร เช่น โถงหน้าลิฟต์ โถงพักคอยบริเวณหน้าโต๊ะลงทะเบียน โถงรับแขก เป็นต้น

(๙๗) "เหล็กโครงสร้างรูปพรรณ" หมายความว่า เหล็กที่ผลิตออกมามีหน้าตัดเป็นรูปลักษณะต่าง ๆ ใช้ในงานโครงสร้าง

(๙๘) "เหล็กเสริม" หมายความว่า เหล็กที่ใช้ฝังในเนื้อคอนกรีตเพื่อเสริมกำลังขึ้น

(๙๙) "แหล่งรองรับน้ำทิ้ง" หมายความว่า ท่อระบายน้ำสาธารณะ คู คลอง แม่น้ำ ทะเล และแหล่งน้ำสาธารณะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(๑๐๐) "อาคารเก็บของ" หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้าหรือสิ่งของ เพื่อประโยชน์ของเจ้าของอาคารซึ่งมีปริมาตรที่ใช้เก็บของไม่เกิน ๒,๐๐๐ ลูกบาศก์เมตร ทั้งนี้ การวัดความสูงเพื่อคำนวณปริมาตร ให้วัดจากพื้นชั้นนั้นถึงยอดผนังสูงสุด

(๑๐๑) "อาคารขนาดใหญ่" หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

(๑๐๒) "อาคารขนาดใหญ่พิเศษ" หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัย หรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภทโดยมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

(๑๐๓) "อาคารจอดรถ" หมายความว่า อาคารหรือส่วนของอาคารที่ใช้สำหรับจอดรถตั้งแต่ ๑๐ คันขึ้นไป หรือมีพื้นที่จอดรถ ทางวิ่ง และที่กลับรถในอาคาร ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

(๑๐๔) "อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล" หมายความว่า สิ่งก่อสร้างหรือโครงหรือเครื่องจักรกลที่สร้างขึ้น หรือติดตั้งขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถหรือเก็บรถโดยใช้ระบบเครื่องกลในการนำรถไปจอดหรือเก็บ ทั้งนี้ให้รวมถึงแท่นหรือพื้นหรือโครงสร้างที่ทำขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถคันเดียวหรือหลายคัน และไม่ว่าแท่นหรือพื้นหรือโครงสร้างดังกล่าวจะติดตั้งอยู่กับที่หรือสามารถเคลื่อนย้ายไปอยู่ในตำแหน่งต่างๆ ได้หรือไม่ก็ตาม และให้รวมถึงแท่นกลับรถด้วย โดยจะติดตั้งอยู่ ภายในอาคารจอดรถ หรือต่อเชื่อมกับอาคารจอดรถ หรือตั้งเป็นอิสระอยู่นอกอาคารก็ได้

(๑๐๕) "อาคารชุด" หมายความว่า อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

(๑๐๖) "อาคารพาณิชย์" หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรมหรือบริการธุรกิจ หรืออุตสาหกรรม ที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบไม่เกิน ๕ แรงม้า

(๑๐๗) "อาคารพิเศษ" หมายความว่า อาคารที่ต้องการมาตรฐานความมั่นคงแข็งแรงและความปลอดภัยเป็นพิเศษ เช่น อาคารดังต่อไปนี้

ก. โรงมหรสพ อัฒจันทร์ หอประชุม หอสมุด หอศิลป์ พิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ หรือศาสนสถาน

ข. อู่เรือ คานเรือ หรือท่าจอดเรือ สำหรับเรือขนาดใหญ่เกิน ๑๐๐ ตันกรอส

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค. อาคารหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสูงเกิน ๑๕ เมตร หรือสะพานหรืออาคารหรือโครงหลังคาช่วงหนึ่งเกิน ๑๐ เมตร หรือมีลักษณะโครงสร้างที่อาจก่อให้เกิดภยันตรายต่อสาธารณชนได้

ง. อาคารที่เก็บวัสดุไวไฟ วัสดุระเบิด หรือวัสดุกระจายพิษ หรือรังสีตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น

(๑๐๘) "อาคารสรรพสินค้า" หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่สำหรับแสดงหรือขายสินค้าต่างๆ และมีพื้นที่ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป โดยมีการแบ่งส่วนของอาคารตามประเภทของสินค้าหรือตามเจ้าของพื้นที่ ไม่ว่าการแบ่งส่วนนั้นจะทำในลักษณะของการกั้นเป็นห้องหรือไม่ก็ตาม โดยให้หมายความรวมถึงอาคารแสดงสินค้าด้วย

(๑๐๙) "อาคารสาธารณะ" หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมได้โดยทั่วไปเพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การสังคม การศาสนา การนันทนาการ หรือการพาณิชยกรรม เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สนามกีฬากลางแจ้ง สถานกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อุโมงค์ สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ โป๊ะจอดเรือ สุสาน ฌาปนสถาน ศาสนสถาน เป็นต้น

(๑๑๐) "อาคารสูง" หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ ๒๓ เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

(๑๑๑) "อาคารแสดงสินค้า" หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่จัดแสดงหรือขายหรือส่งเสริมการขายสินค้า และให้หมายรวมถึงอาคารที่สร้างชั่วคราวเพื่อจัดกิจกรรมดังกล่าวด้วย

(๑๑๒) "อาคารอยู่อาศัย" หมายความว่า อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อยู่อาศัยได้ทั้งกลางวันและกลางคืน ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว

(๑๑๓) "อาคารอยู่อาศัยรวม" หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว มีห้องน้ำ ห้องส้วม ทางเดิน ทางเข้าออก และทางขึ้นลงหรือลิฟต์แยกจากกันหรือร่วมกัน ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงหอพักด้วย

(๑๑๔) "อิฐธรรมดา" หมายความว่า ดินที่ทำขึ้นเป็นแท่งทึบและได้เผาให้สุก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หมวด ๒
หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขเกี่ยวกับการอนุญาต การดำเนินการแจ้ง การออกใบรับรองและใบแทน

ข้อ ๖ ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคาร ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่นๆ ขอต่ออายุใบอนุญาต ขอรับใบแทนใบอนุญาต ขอรับใบแทนใบรับรอง หรือการโอนใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอหรือโดยการแจ้งต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ตามความในหมวดนี้

ผู้ยื่นคำขอหรือผู้แจ้ง ต้องเป็นเจ้าของอาคารหรือเป็นตัวแทนซึ่งได้รับมอบอำนาจโดยชอบด้วยกฎหมายจากเจ้าของอาคาร

ข้อ ๗ เจ้าของอาคารผู้ใดประสงค์จะขอรับใบอนุญาต

(๑) ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอน ให้ยื่นคำขออนุญาตตามแบบที่กำหนดในกฎกระทรวง พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบดังกล่าว

(๒) เคลื่อนย้ายอาคาร ให้ยื่นคำขออนุญาตตามแบบที่กำหนดในกฎกระทรวง พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุในแบบดังกล่าว

ผู้ขอรับใบอนุญาตต้องแนบเอกสารเกี่ยวกับแผนผัง.บริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน ตามที่ระบุไว้ในแบบที่กำหนดในกฎกระทรวง จำนวน ๕ ชุดพร้อมกับคำขอ สำหรับการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารที่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคาร ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครจะประกาศกำหนดให้ผู้ขอรับใบอนุญาตต้องแนบเอกสารดังกล่าวมากกว่า ๕ ชุดก็ได้แต่ไม่เกิน ๗ ชุด

การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้าย อาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัตถุถาวรและวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ต้องแนบรายการคำนวณและรายการคำนวณประกอบ จำนวน ๑ ชุดพร้อมกับคำขอตาม (๑) หรือ (๒) ด้วย

ข้อ ๘ เจ้าของอาคารผู้ใดประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ให้ดำเนินการแจ้งต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ดังต่อไปนี้

(๑) แจ้งให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครทราบ ตามแบบที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครกำหนด พร้อมทั้งแจ้งข้อมูลและยื่นเอกสารดังต่อไปนี้ด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ก. ชื่อของผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคาร ซึ่งจะต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมประเภทวุฒิสถาปนิก ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรม

ข. ชื่อของผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณอาคาร ซึ่งจะต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมประเภทวุฒิวิศวกร ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม

ค. ชื่อของผู้ควบคุมงาน ซึ่งจะต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรม และเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม

ง. สำเนาใบอนุญาตของบุคคลตาม ก. ข. และ ค.

จ. หนังสือรับรองของบุคคลตาม ก. ข. และ ค. ว่าตนเป็นผู้ออกแบบอาคาร เป็นผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร หรือจะเป็นผู้ควบคุมงาน แล้วแต่กรณี ตามแบบที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครกำหนด พร้อมทั้งรับรองว่าการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้นถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎกระทรวง และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครที่ออกตามความในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ฉ. แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน รายการคำนวณและรายการคำนวณประกอบ ของอาคารที่จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้าย ซึ่งมีคำรับรองของบุคคลตาม ก. และ ข. ว่าตนเป็นผู้ออกแบบอาคารและเป็นผู้ออกแบบและคำนวณอาคารนั้น

ช. วันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการดังกล่าว

(๒) ถ้าผู้แจ้งได้ดำเนินการตามที่ระบุไว้ใน (๑) ครบถ้วน พร้อมชำระค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคารแล้ว ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครออกใบรับแจ้งตามแบบที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครกำหนด เพื่อเป็นหลักฐานการแจ้งให้แก่ผู้นั้นภายในวันที่ได้รับแจ้ง และให้ผู้แจ้งเริ่มต้นดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารตามที่ได้แจ้งไว้ได้ตั้งแต่วันที่ได้รับใบแจ้ง

ข้อ ๙ การขอทำการเจาะกดหรือตอกเสาเข็มเพื่อทำการทดสอบ ที่จะใช้ในการก่อสร้างอาคาร ให้ดำเนินการได้เมื่อได้แจ้งให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครทราบ โดยมีเอกสารประกอบดังนี้

(๑) ผังบริเวณแสดงสถานที่ที่จะทดสอบเสาเข็ม จำนวน ๒ ชุด

(๒) ผังแสดงตำแหน่งที่จะทดสอบเสาเข็ม จำนวน ๒ ชุด

(๓) หนังสือรับรองของวิศวกรผู้ควบคุมงานการทดสอบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อ ๑๐ แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน รายการคำนวณและรายการคำนวณประกอบต้องเป็นภาษาไทย ยกเว้นเฉพาะตัวเลขและสัญลักษณ์ ต้องเป็นสิ่งพิมพ์ สำเนาภาพถ่ายหรือเขียนด้วยหมึก หรือวิธีการอื่นใดตามประกาศกรุงเทพมหานครและต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) มาตราส่วน ขนาด ระยะ น้ำหนัก และหน่วยคำนวณต่างๆ ให้ใช้มาตราเมตริก

(๒) แผนผังบริเวณให้ใช้มาตราส่วนไม่เล็กกว่า ๑ ต่อ ๕๐๐ แสดงลักษณะที่ตั้งและขอบเขตของที่ดินและอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย เปลี่ยนการใช้ดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่น และพื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถแทนของเดิม พร้อมรายละเอียดดังนี้

ก. แสดงขอบนอกของอาคารที่มีอยู่แล้ว (ถ้ามี)

ข. ระยะห่างของขอบนอกของอาคารที่ขออนุญาตถึงขอบเขตของที่ดินทุกด้าน

ค. ระยะห่างระหว่างอาคารต่าง ๆ ที่มีอยู่และอาคารที่ขออนุญาตในขอบเขตของที่ดิน

ง.ลักษณะและขอบเขตของที่สาธารณะและอาคารในบริเวณที่ดินที่ติดต่อโดยสังเขปพร้อมด้วยเครื่องหมายทิศ

จ.ในกรณีที่ไม่มีทางน้ำสาธารณะสำหรับการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ให้แสดงทางระบายน้ำออกจากอาคารไปสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ หรือวิธีการระบายน้ำ ด้วยวิธีอื่น พร้อมทั้งแสดงเครื่องหมายชี้ทิศทางน้ำไหลและส่วนลาด

ฉ.แสดงระดับของพื้นชั้นล่างของอาคาร และความสัมพันธ์กับระดับทางหรือถนนสาธารณะที่ใกล้ที่สุดและระดับพื้นดิน

ช. แผนผังบริเวณสำหรับการเคลื่อนย้ายอาคาร ให้แสดงแผนผังบริเวณของอาคารที่มีอยู่เดิม และให้แสดงแผนผังบริเวณที่จะทำการเคลื่อนย้ายอาคารไปอยู่ในที่ใหม่ให้ชัดเจน

แผนผังบริเวณอาคารตามมาตรา ๔ เว้นแต่ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงานและสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ ให้แสดงรายละเอียดตาม ก. ข. ค. ง. จ. ฉ. หรือ ช. เท่าที่จะต้องมีตามลักษณะของอาคารนั้นๆ

(๓) แบบแปลน ให้ใช้มาตราส่วนไม่เล็กกว่า ๑ ต่อ ๑๐๐ โดยต้องแสดงรูปต่างๆ คือ แปลนพื้นชั้นต่างๆ รูปด้าน (ไม่น้อยกว่าสองด้าน) รูปตัดทางขวาง รูปตัดทางยาว ผังคานรับพื้นชั้นต่างๆ และผังฐานรากของอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย เปลี่ยนการใช้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หรือดัดแปลง หรือใช้ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่น พร้อมด้วยรายละเอียดดังนี้

ก. แบบแปลนต้องมีรูปรายละเอียดส่วนสำคัญ ขนาด เครื่องหมาย วัสดุ และการใช้สอยต่างๆ ของอาคารอย่างชัดเจนเพียงพอที่จะพิจารณาตามกฎกระทรวง ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร หรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตามความในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข. แบบแปลนสำหรับการก่อสร้างอาคาร ให้แสดงส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่จะก่อสร้างให้ชัดเจน

ค. แบบแปลนสำหรับการดัดแปลงอาคาร ให้แสดงส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนที่ดัดแปลงให้ชัดเจน

ง. แบบแปลนสำหรับการรื้อถอนอาคาร ให้แสดงขั้นตอน วิธีการ ตลอดจนความปลอดภัยในการรื้อถอนอาคาร

จ. แบบแปลนสำหรับการเคลื่อนย้ายอาคาร ให้แสดงขั้นตอน วิธีการ ความมั่นคงแข็งแรง ตลอดจนความปลอดภัยในการเคลื่อนย้ายอาคาร

สำหรับอาคารที่มีรูปตัดทางขวาง หรือรูปตัดทางยาวของอาคารมีความกว้าง ความยาว หรือความสูงเกิน ๗๐ เมตร แบบแปลนจะใช้มาตราส่วนเล็กกว่า ๑ ต่อ ๑๐๐ ก็ได้ แต่ต้องไม่เล็กกว่า ๑ ต่อ ๒๕๐

ฉ. แบบแปลนสำหรับการเปลี่ยนการใช้อาคาร ให้แสดงส่วนที่ใช้อยู่เดิมและส่วนที่จะเปลี่ยนการใช้ใหม่ให้ชัดเจน

ช. แบบแปลนสำหรับการดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่น ให้แสดงส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนที่จะทำการก่อสร้างใหม่แทนของเดิมให้ชัดเจน สำหรับการก่อสร้างสิ่งที่สร้างขึ้นเป็นอาคารเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถแทนของเดิม ต้องแสดงส่วนต่างๆ ของอาคารที่จะก่อสร้างให้ชัดเจน

แบบแปลนสำหรับอาคารตามมาตรา ๔ เว้นแต่ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงานและสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ ให้แสดงรายละเอียดตาม ก. ข. ค. ง. จ. ฉ. และ ช. เท่าที่จะต้องมีตามลักษณะของอาคารนั้น ๆ

(๔) รายการประกอบแบบแปลน ให้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับคุณภาพและชนิดของวัสดุ ตลอดจนวิธีปฏิบัติหรือวิธีการสำหรับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย เปลี่ยนการใช้อาคาร หรือดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(๕) รายการคำนวณ ให้แสดงวิธีการตามหลักวิศวกรรมศาสตร์ โดยคำนวณกำลังของวัสดุ การรับน้ำหนัก และกำลังต้านทานของส่วนต่างๆ ของอาคาร

(๖) รายการคำนวณประกอบ ให้แสดงวิธีการตามหลักวิศวกรรมศาสตร์สาขาต่างๆ โดยคำนวณเกี่ยวกับอุปกรณ์และระบบนั้นๆ ของอาคาร

ข้อ ๑๑ ผู้รับผิดชอบงานออกแบบหรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณต้องลงลายมือชื่อพร้อมกับเขียนชื่อด้วยตัวบรรจงในแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน รายการคำนวณและรายการคำนวณประกอบทุกแผ่น และให้ระบุสำนักงานหรือที่อยู่ พร้อมกับคุณวุฒิของผู้รับผิดชอบดังกล่าวไว้ในแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน รายการคำนวณและรายการคำนวณประกอบแต่ละชุดด้วย หรืออาจจะใช้สิ่งพิมพ์ สำเนาภาพถ่ายที่ผู้รับผิดชอบงานออกแบบ หรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณที่มีลายมือชื่อพร้อมกับเขียนชื่อด้วยตัวบรรจงและระบุรายละเอียดดังกล่าวแทนก็ได้

ในกรณีที่ผู้รับผิดชอบงานออกแบบ หรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณ เป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมหรือวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรม หรือกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม ให้ระบุเลขทะเบียนใบอนุญาตไว้ด้วย

ข้อ ๑๒ เมื่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้รับคำขอตามข้อ ๗ ให้ตรวจพิจารณาแผนผังบริเวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน รายการคำนวณและรายการคำนวณประกอบ (ถ้ามี) เมื่อปรากฏว่าถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎกระทรวง และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ซึ่งออกตามความในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารแล้ว ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครออกใบอนุญาตตามแบบที่กำหนดในกฎกระทรวง

ในกรณีที่มีการขออนุญาตเคลื่อนย้ายอาคารไปยังท้องที่ซึ่งอยู่ในเขตอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นอื่น เมื่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้ตรวจพิจารณาตามวรรคหนึ่งและเห็นว่าถูกต้อง ให้ออกใบอนุญาตตามแบบที่กำหนดในกฎกระทรวงและส่งใบอนุญาตและสำเนาคู่ฉบับเอกสารที่ได้ผ่านการตรวจพิจารณาและประทับตราไว้เป็นจำนวน ๔ ชุด พร้อมด้วยรายการคำนวณและรายการคำนวณประกอบ ๑ ชุด (ถ้ามี) ไปยังเจ้าพนักงานท้องถิ่นแห่งท้องที่ที่จะเคลื่อนย้ายอาคารไปตั้งใหม่

กรณีที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้รับเอกสารการอนุญาตเคลื่อนย้ายอาคารและสำเนาคู่ฉบับ เอกสารที่เกี่ยวข้องจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครตรวจพิจารณาตามวรรคหนึ่ง เมื่อเห็นว่าถูกต้องแล้ว ให้ออกใบอนุญาตตามแบบที่กำหนดในกฎกระทรวง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อ ๑๓ เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ที่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือผู้แจ้งตามข้อ ๘ ได้ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารดังกล่าวเสร็จแล้ว ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารยื่นหนังสือขอใบรับรองถึงผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ตามแบบที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครกำหนด พร้อมเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบดังกล่าว

เมื่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้รับหนังสือตามวรรคหนึ่ง และตรวจสอบแล้วเห็นว่า การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้น ถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครออกใบรับรองตามแบบที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ ๑๔ ในกรณีที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ประสงค์จะใช้อาคารดังกล่าวเพื่อกิจการประเภทควบคุมการใช้ หรือเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ประสงค์จะเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นอาคารสำหรับอีกกิจการหนึ่ง ให้เจ้าของอาคารยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามแบบที่กำหนดในกฎกระทรวงต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบดังกล่าวหรือแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครทราบ ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามแบบที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครกำหนด พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบดังกล่าว

เมื่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้รับคำขอหรือหนังสือแจ้งตามความในวรรคหนึ่ง และตรวจสอบแล้วเห็นว่าถูกต้อง ให้ออกใบอนุญาตตามแบบที่กำหนดในกฎกระทรวง หรือจะออกใบรับแจ้งตามแบบที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครกำหนด แล้วแต่กรณี

ข้อ ๑๕ การขอใบรับรองเพื่อใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้เป็นส่วนๆ ให้ปฏิบัติดังต่อไปนี้

เจ้าของอาคารที่ประสงค์จะขอใช้อาคารเป็นส่วน ก่อนอาคารนั้นจะเสร็จสมบูรณ์ จะต้องแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร โดยเสนอแผนการใช้อาคารเป็นส่วน ๆ แนบมาพร้อมกับคำขออนุญาตหรือหนังสือแจ้งตามแบบที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครกำหนด โดยจะต้องแสดงรายละเอียดส่วนที่ขอใช้ตามแผนที่เสนอให้ปรากฏชัดเจนในแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาตซึ่งถือเป็นรายละเอียดที่ต้องแสดงเพิ่มเติมนอกเหนือจากรายละเอียดที่จำเป็นต้องแสดงตาม วัตถุประสงค์ที่ยื่นขอตามแบบที่กำหนดในกฎกระทรวงหรือตามแบบที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครกำหนด แล้วแต่กรณี โดยอาคารแต่ละส่วนที่ขอใช้จะต้องมีความสมบูรณ์ถูกต้องในตัวเองเกี่ยวกับระบบต่าง ๆ ที่จะต้องจัดให้มีตามกฎหมาย เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบระบายน้ำ ระบบกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล ระบบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สาธารณูปโภค ระบบบำบัดน้ำเสีย ที่จอดรถ ที่กลับรถและทางเข้าออกของรถ เป็นต้น นอกจากนั้น จะต้องแสดงมาตรการเพื่อความปลอดภัยต่อผู้ใช้อาคารในแต่ละส่วนที่ ขอเปิดใช้ด้วย เมื่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครเห็นว่าถูกต้องจะออกใบอนุญาตให้กระทำการได้ตามขอ ตามแบบที่กำหนดในกฎกระทรวง หรือตามที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามแบบที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครกำหนด

อาคารที่ได้รับอนุญาตหรือแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ไปก่อนแล้ว หากเจ้าของอาคารมีความประสงค์จะใช้อาคารเป็นส่วน ๆ ให้ยื่นคำขออนุญาตตามวรรคสอง

เมื่อทำการก่อสร้างอาคารเสร็จในแต่ละส่วน ให้ผู้ได้รับอนุญาตหรือผู้แจ้งยื่นคำขอรับใบรับรองต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ตามแบบที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครกำหนด

เมื่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครตรวจสอบแล้วเห็นว่าถูกต้องจะออกใบรับรองอาคารในส่วนนั้น ตามแบบที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ ๑๖ ในกรณีที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารที่ต้องมีพื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ประสงค์จะดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถนั้นเพื่อการอื่นและก่อสร้างพื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถแทนของเดิมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารยื่นคำขออนุญาตตามแบบที่กำหนดในกฎกระทรวงต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบดังกล่าว

ให้นำความในข้อ ๗ วรรคสองและวรรคสาม มาใช้บังคับกับการอนุญาตตามวรรคหนึ่งในส่วนที่เกี่ยวกับเอกสารที่ต้องแนบพร้อมคำขอเกี่ยวกับแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน รายการคำนวณหรือรายการคำนวณประกอบ โดยอนุโลม

เมื่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้รับคำขอตามวรรคหนึ่งแล้วให้ดำเนินการตามข้อ ๑๒ วรรคหนึ่ง และเมื่อเห็นว่าถูกต้อง ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครออกใบอนุญาตตามแบบที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ ๑๗ ให้กำหนดระยะเวลาอายุใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามขนาดของพื้นที่อาคารส่วนที่จะทำการก่อสร้างหรือดัดแปลง ดังนี้

(๑) อาคารที่มีพื้นที่รวมกันน้อยกว่า ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร กำหนดอายุใบอนุญาต ไม่เกิน ๑ ปี

(๒) อาคารที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๕๐,๐๐๐ ตารางเมตร กำหนดอายุใบอนุญาตไม่เกิน ๒ ปี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(๓) อาคารที่มีพื้นที่รวมกันมากกว่า ๕๐,๐๐๐ ตารางเมตร กำหนดอายุใบอนุญาต ไม่เกิน ๓ ปี

ในกรณีก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารไม่เสร็จตามกำหนด อนุญาตให้ต่ออายุได้ตามหลักเกณฑ์ในข้อ ๑๘

ข้อ ๑๘ ผู้ใดประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ให้ยื่นคำขอต่ออายุตามแบบที่กำหนดในกฎกระทรวง ก่อนใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งสิ้นอายุ โดยหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการต่ออายุให้เป็นไปตามที่กรุงเทพมหานครกำหนด

ข้อ ๑๙ ในกรณีที่ใบอนุญาตหรือใบรับรองสูญหาย ถูกทำลายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับรองยื่นคำขอรับใบแทนใบอนุญาต หรือใบแทนใบรับรองตามแบบที่กำหนดในกฎกระทรวง ต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบดังกล่าว ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้ทราบถึงการสูญหาย ถูกทำลายหรือชำรุด

เมื่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้รับคำขอตามวรรคหนึ่ง ให้พิจารณาคำขอดังกล่าวหากเห็นว่าถูกต้อง ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครออกใบแทนใบอนุญาต หรือใบแทนใบรับรองให้แก่ผู้ยื่นคำขอ

ใบแทนใบอนุญาตหรือใบรับรองแล้วแต่กรณี ให้ประทับตราสีแดงคำว่า "ใบแทน" กำกับไว้ด้วย และให้มีวัน เดือน ปี ที่ออกใบแทน พร้อมทั้งลงลายมือชื่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

กรณีใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ข้างต้น

ข้อ ๒๐ ผู้ได้รับใบอนุญาตที่ประสงค์จะโอนใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร หรือใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ให้แก่บุคคลอื่น ให้ยื่นคำขออนุญาตตามแบบที่กำหนดในกฎกระทรวง พร้อมด้วยเอกสาร ต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครดังต่อไปนี้

(๑) ใบอนุญาตหรือใบรับแจ้ง ที่ยังมิได้ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ให้แนบหลักฐานตามที่ระบุไว้ในแบบที่กำหนดในกฎกระทรวงเท่านั้น

(๒) ใบอนุญาตหรือใบรับแจ้ง ที่อยู่ระหว่างดำเนินการ ผู้ขออนุญาตจะต้องแนบหลักฐานตามที่กำหนดในแบบที่กำหนดในกฎกระทรวง และหลักฐานการโอนทรัพย์สินในส่วนที่ได้ดำเนินการไปแล้วตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และในกรณีที่อาคารที่อยู่ระหว่างดำเนินการ มีส่วนผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต หรือใบรับแจ้ง ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครกำหนดไว้ในใบอนุญาตหรือใบรับแจ้ง ผู้รับโอนจะต้องทำ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หนังสือรับรองว่าตกลงยินยอมรับผิดชอบในการแก้ไขอาคารในส่วนที่ดำเนินการผิด ให้เป็นไปตามแบบและเงื่อนไขในใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งต่อไป

เมื่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครพิจารณาแล้วเห็นว่าถูกต้อง ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครออกหนังสือแจ้งการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตหรือใบรับแจ้ง ให้แก่ผู้ขอโอน โดยให้ประทับตราสีแดงคำว่า "โอนแล้ว" พร้อมระบุชื่อผู้รับโอน และวัน เดือน ปี ที่อนุญาตให้โอนกำกับไว้

ข้อ ๒๑ ให้ใช้แบบคำขออนุญาต ใบอนุญาตหรือใบแทนตามที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามความในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

สำหรับหนังสือแจ้งและแบบใบรับแจ้งให้ใช้ตามแบบที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครกำหนด

หมวด ๓
ลักษณะต่าง ๆ ของอาคาร

ข้อ ๒๒ อาคารที่มิได้ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรหรือวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ครัวต้องอยู่นอกอาคารเป็นส่วนสัดต่างหาก ถ้าจะรวมครัวไว้ในอาคารด้วยก็ได้ แต่ต้องมีพื้นและผนังที่ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ส่วนฝาและเพดานนั้น หากไม่ได้ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ก็ให้บุด้วยวัสดุทนไฟ

ข้อ ๒๓ อาคารที่มิได้ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรหรือวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ให้ก่อสร้างได้ไม่เกิน ๒ ชั้น

ข้อ ๒๔ โครงสร้างหลัก บันได และผนังของอาคารที่สูงตั้งแต่ ๓ ชั้นขึ้นไป โรงมหรสพ หอประชุม โรงงาน โรงแรม โรงพยาบาล หอสมุด ห้างสรรพสินค้า ตลาด อาคารขนาดใหญ่ สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ท่าอากาศยาน หรืออุโมงค์ ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ

ข้อ ๒๕ เตาไฟสำหรับการพาณิชย์หรือการอุตสาหกรรม ต้องมีผนังเตาทำด้วยวัสดุทนไฟ และต้องตั้งอยู่ในอาคารที่มีพื้น ผนัง โครงหลังคา วัสดุมุงหลังคา เพดานและส่วนประกอบเพดาน (ถ้ามี) เป็นวัสดุทนไฟ ควันไฟที่เกิดขึ้นต้องมีการกำจัดฝุ่นละออง กลิ่นหรือก๊าซพิษ ก่อนระบายออกสู่บรรยากาศ

ข้อ ๒๖ บ้านแฝดต้องมีบันได ผนังและโครงสร้างหลัก ประกอบด้วยวัสดุถาวรหรือวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อ ๒๗ หอพักอยู่อาศัยให้มีขนาดห้องพักกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า ๑๒ ตารางเมตร บันได ผนังและโครงสร้างหลักประกอบด้วยวัสดุถาวรหรือวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

ข้อ ๒๘ ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวที่สร้างติดต่อกัน ให้มีผนังกันไฟทุกระยะไม่เกินห้าคูหา ผนังกันไฟต้องสร้างต่อเนื่องจากระดับพื้นชั้นต่ำสุดจนถึงระดับพื้นดาดฟ้า กรณีที่เป็นหลังคาให้มีผนังกันไฟสูงเหนือหลังคาไม่น้อยกว่า ๓๐ เซนติเมตร ตามความลาดของหลังคา

ข้อ ๒๙ วัสดุมุงหลังคาให้ทำด้วยวัสดุทนไฟ เว้นแต่อาคารซึ่งตั้งอยู่ห่างอาคารอื่น หรือทางสาธารณะเกิน ๒๐ เมตร จะใช้วัสดุไม่ทนไฟก็ได้

ข้อ ๓๐ ห้องลิฟต์และพื้นที่ว่างหน้าลิฟต์ ต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร และต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ

ข้อ ๓๑ บ้านแถวต้องมีรั้วด้านหน้า ด้านหลังและเส้นแบ่งระหว่างบ้านแถวแต่ละหน่วย

ข้อ ๓๒ อาคารที่อยู่ในบังคับของกฎหมายว่าด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับคนพิการจะต้องจัดสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับคนพิการในเรื่องทางเข้าสู่อาคาร ทางลาด ประตู บันได ลิฟต์ ห้องน้ำ - ห้องส้วม และสถานที่จอดรถ โดยให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น

ข้อ ๓๓ สะพานสำหรับรถยนต์ ต้องมีทางวิ่งกว้างไม่น้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร และทางเท้าสองข้างกว้างข้างละไม่น้อยกว่า ๐.๕๐ เมตร โดยมีส่วนลาดชันไม่เกิน ๑๐ ใน ๑๐๐ และมีราวสะพานที่มั่นคงแข็งแรงยาวตลอดตัวสะพานสองข้างด้วย

ข้อ ๓๔ ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่อาคารให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของอาคารและต้องไม่บังช่องระบายอากาศ หน้าต่าง ประตู หรือทางหนีไฟ

ข้อ ๓๕ ป้ายที่ติดผนังอาคารที่อยู่ริมทางสาธารณะ ให้ยื่นได้โดยต้องไม่ล้ำที่สาธารณะ ส่วนต่ำสุดของป้ายต้องไม่น้อยกว่า ๓.๒๕ เมตร จากระดับทางเท้าและสูงไม่เกินความสูงของอาคาร

ข้อ ๓๖ ป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรง ต้องมีความสูงไม่เกินระยะที่วัดจากจุดที่ติดตั้งป้ายไปจนถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะ และสูงไม่เกิน ๓๐ เมตร มีความยาวไม่เกิน ๓๒ เมตร และต้องห่างจากที่ดินต่างเจ้าของไม่น้อยกว่า ๔ เมตร

ข้อ ๓๗ สิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายให้ทำด้วยวัสดุทนไฟทั้งหมด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หมวด ๔
บันไดและบันไดหนีไฟ

ข้อ ๓๘ บันไดของอาคารอยู่อาศัยถ้ามีต้องมีอย่างน้อยหนึ่งบันไดที่มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๙๐ เซนติเมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน ๓ เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน ๒๐ เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า ๒๒ เซนติเมตร และต้องมีพื้นหน้าบันไดมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได

บันไดที่สูงเกิน ๓ เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง ๓ เมตร หรือน้อยกว่านั้น และชานพักบันไดต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได ระยะดิ่งจากขั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า ๑.๙๐ เมตร

ข้อ ๓๙ โรงมหรสพ หอประชุม โรงงาน โรงแรม โรงพยาบาล หอสมุด ห้างสรรพสินค้า ตลาด สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ท่าอากาศยาน สถานีขนส่งมวลชน ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงเกิน ๑ ชั้น นอกจากมีบันไดตามปกติแล้วต้องมีทางหนีไฟโดยเฉพาะอย่างน้อยอีกหนึ่งทาง และต้องมีทางเดินไปยังทางหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

อาคารสาธารณะที่มีชั้นใต้ดินตั้งแต่ ๑ ชั้น ขึ้นไป นอกจากมีบันไดตามปกติแล้ว จะต้องมีทางหนีไฟโดยเฉพาะอย่างน้อยอีกหนึ่งทางด้วย

ข้อ ๔๐ อาคารที่มีชั้นใต้ดินตั้งแต่ ๒ ชั้นขึ้นไป นอกจากจะมีบันไดตามปกติแล้วจะต้องมีทางหนีไฟโดยเฉพาะอย่างน้อยอีกหนึ่งทางด้วย

ข้อ ๔๑ บันไดหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟและถาวร มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๙๐ เซนติเมตร และไม่เกิน ๑๕๐ เซนติเมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน ๒๐ เซนติเมตร และลูกนอนกว้างไม่น้อยกว่า ๒๒ เซนติเมตร ชานพักกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได มีราวบันไดสูง ๙๐ เซนติเมตร ห้ามสร้างบันไดหนีไฟเป็นแบบบันไดเวียน

พื้นหน้าบันไดหนีไฟต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได และอีกด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร

กรณีใช้ทางลาดหนีไฟแทนบันไดหนีไฟ ความลาดชันของทางหนีไฟดังกล่าวต้องมีความลาดชันไม่เกินกว่าร้อยละ ๑๒

ข้อ ๔๒ บันไดหนีไฟภายในอาคารที่ไม่ใช่อาคารสูง ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๙๐ เซนติเมตร มีผนังทึบก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟและถาวรกั้นโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และช่องประตูหนีไฟ และแต่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า ๑.๔๐ ตารางเมตร โดยต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน

บันไดหนีไฟภายในอาคารตามวรรคหนึ่ง ที่เป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่ไม่สามารถเปิดช่องระบายอากาศได้ตามวรรคหนึ่ง ต้องมีระบบอัดลมภายในช่องบันไดหนีไฟที่มีความดันลมขณะใช้งานไม่น้อยกว่า ๓๘.๖ ปาสกาลมาตร ที่ทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้ และบันไดหนีไฟที่ลงหรือขึ้นสู่พื้นของอาคารนั้นต้องอยู่ในตำแหน่งที่สามารถออกสู่ภายนอกได้โดยสะดวก

ข้อ ๔๓ ตึกแถวหรือบ้านแถวที่มีจำนวนชั้นไม่เกิน ๔ ชั้น หรือสูงไม่เกิน ๑๕ เมตรจากระดับถนน บันไดหนีไฟจะอยู่ในแนวดิ่งก็ได้แต่ต้องมีชานพักบันไดทุกชั้น โดยมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๖๐ เซนติเมตร ระยะห่างของขั้นบันไดแต่ละขั้นไม่มากกว่า ๔๐ เซนติเมตร และติดตั้งในส่วนที่ว่างทางเดินด้านหลังอาคารได้ บันไดขั้นสุดท้ายอยู่สูงจากระดับพื้นดินได้ไม่เกิน ๓.๕๐ เมตร

ข้อ ๔๔ ตำแหน่งที่ตั้งบันไดหนีไฟ ยกเว้นอาคารตามข้อ ๔๓ ต้องมีระยะห่างระหว่างประตูห้องสุดท้ายด้านทางเดินที่เป็นทางตันไม่เกิน ๑๐ เมตร
ระยะห่างระหว่างบันไดหนีไฟตามทางเดินต้องไม่เกิน ๖๐ เมตร

ต้องมีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงสุดหรือดาดฟ้าสู่พื้นดินถ้าเป็นบันไดหนีไฟภายในอาคาร และถึงพื้นชั้นสองถ้าเป็นบันไดหนีไฟภายนอกอาคาร

ข้อ ๔๕ ประตูของบันไดหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๘๐ เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า ๑.๙๐ เมตร สามารถทนไฟได้ไม่น้อยกว่า ๑ ชั่วโมง และต้องเป็นบานเปิดชนิดผลักเข้าสู่บันไดเท่านั้น ชั้นดาดฟ้า ชั้นล่างและชั้นที่ออกเพื่อหนีไฟสู่ภายนอกอาคารให้เปิดออกจากห้องบันไดหนีไฟพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง ประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟต้องไม่มีขั้นหรือธรณีประตูหรือขอบกั้น

ข้อ ๔๖ ต้องมีป้ายเรืองแสงหรือเครื่องหมายไฟแสงสว่างด้วยไฟสำรองฉุกเฉินบอกทางออกสู่บันไดหนีไฟ ติดตั้งเป็นระยะตามทางเดินบริเวณหน้าทางออกสู่บันไดหนีไฟ และทางออกจากบันไดหนีไฟ สู่ภายนอกอาคารหรือชั้นที่มีทางหนีไฟได้ปลอดภัยต่อเนื่อง โดยป้ายดังกล่าวต้องแสดงข้อความทางหนีไฟ เป็นอักษรมีขนาดสูงไม่น้อยกว่า ๑๕ เซนติเมตร หรือเครื่องหมายที่มีแสงสว่างและแสดงว่าเป็นทางหนีไฟให้ชัดเจน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หมวด ๕
แนวอาคารและระยะต่าง ๆ

ข้อ ๔๗ บ้านแถวที่ไม่อยู่ริมทางสาธารณะต้องมีถนนด้านหน้าใช้ร่วมกันกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

ข้อ ๔๘ บ้านแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของบ้านแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร เว้นแต่บ้านแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิมโดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิมและมีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร

ข้อ ๔๙ ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกิน ๒ เท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวถนนด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด

กรณีอาคารตั้งอยู่ริมหรือห่างไม่เกิน ๑๐๐ เมตร จากถนนสาธารณะที่กว้างไม่น้อยกว่า ๘๐ เมตร และมีทางเข้าออกจากอาคารสู่ทางสาธารณะนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ให้คิดความสูงของอาคารจากความกว้างของถนนสาธารณะที่กว้างที่สุดเป็นเกณฑ์

ข้อ ๕๐ อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๖ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๓ เมตร มิให้มีส่วนของอาคารล้ำเข้ามาใน แนวร่นดังกล่าว ยกเว้นรั้วหรือกำแพงกั้นแนวเขตที่สูงไม่เกิน ๒ เมตร

อาคารที่สูงเกิน ๒ ชั้นหรือเกิน ๘ เมตร อาคารขนาดใหญ่ ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ คลังสินค้า ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน ๓ ชั้นหรือไม่เกิน ๑๐ เมตร และพื้นที่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ ต้องมีระยะร่นดังต่อไปนี้

(๑) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร

(๒) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๒๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างของถนนสาธารณะ

(๓) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน ๒๐ เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๒ เมตร

ข้อ ๕๑ ที่ดินที่อยู่มุมถนนสาธารณะที่กว้างตั้งแต่ ๓ เมตรขึ้นไปแต่ไม่เกิน ๘ เมตร และมีมุมหักน้อยกว่า ๑๓๕ องศา รั้วหรือกำแพงกั้นเขตต้องปาดมุมมีระยะไม่น้อยกว่า ๔ เมตร และทำมุมกับแนวถนนสาธารณะเป็นมุมเท่า ๆ กัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ห้ามมิให้รั้ว กำแพง หรือส่วนของอาคารยื่นล้ำเข้ามาในที่ดินส่วนที่ปาดมุม

ข้อ ๕๒ อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารอยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ที่ดิน

(๒) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะและอาคารอื่น ซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ที่ดิน แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (๑)

(๓) ห้องแถวหรือตึกแถว สูงไม่เกิน ๓ ชั้นและไม่อยู่ริมทางสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ถ้าสูงเกิน ๓ ชั้น ต้องมีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ที่ว่างนี้อาจใช้ร่วมกับที่ว่างของห้องแถวหรือตึกแถวอื่นได้

(๔) ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร เพื่อใช้ติดต่อถึงกันโดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว ในกรณีที่อาคารหันหลังเข้าหากัน จะต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

(๕) ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่น กว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร เว้นแต่ห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิม โดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิมและมีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร

(๖) อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม คลังสินค้า อาคารสาธารณะ อาคารสูงเกิน ๒ ชั้นหรือสูงเกิน ๘ เมตรยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน ๓ ชั้น ที่ไม่อยู่ริมทางสาธารณะ ให้มีที่ว่างด้านหน้ากว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

อาคารตามวรรคหนึ่งถ้าสูงเกิน ๓ ชั้น ให้มีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร

ที่ว่างตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องมีพื้นที่ต่อเนื่องกันยาวไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๖ ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคารโดยอาจรวมที่ว่างด้านข้างที่ต่อเชื่อมกับที่ว่างด้านหน้าอาคารด้วย ก็ได้ และที่ว่างนี้ต้องต่อเชื่อมกับถนนภายในกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตรออกสู่ทางสาธารณะได้ ถ้าหากเป็นถนนลอดใต้อาคาร ความสูงสุทธิของช่องลอดต้องไม่น้อยกว่า ๕ เมตร

ที่ว่างนี้อาจใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารอื่นได้

(๗) อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะ จะต้องมีที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุมเป็นทางเดินหลังอาคารได้ถึงกัน กว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร โดยให้แสดงเขตดังกล่าวให้ปรากฏด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่ว่างตามวรรคหนึ่ง จะก่อสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใดหรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักมูลฝอยหรือที่พักรวมมูลฝอยหรือสิ่งของอื่นใดที่จะขัดขวางทางเดินร่วมไม่ได้

ข้อ ๕๓ อาคารอยู่ริมทางสาธารณะที่ไม่ต้องมีที่ว่างตามข้อ ๕๒ (๓) และ ๕๒ (๖) ต้องมีลักษณะ ดังนี้

แนวอาคารด้านที่ประชิดติดริมทางสาธารณะ ต้องมีความยาวมากกว่า ๑ ใน ๘ ส่วนของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกของอาคาร ทั้งนี้ แนวอาคารด้านที่ประชิดติดทางสาธารณะต้องห่างทางสาธารณะไม่เกิน ๒๐ เมตร

กรณี ห้องแถว ตึกแถว ด้านหน้าอาคารทุกคูหาต้องประชิดติดริมทางสาธารณะ และมีแนวอาคารห่างจากทางสาธารณะไม่เกิน ๒๐ เมตร

ข้อ ๕๔ อาคารด้านชิดที่ดินเอกซน ช่องเปิด ประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือริมระเบียงสำหรับชั้น ๒ ลงมาหรือสูงไม่เกิน ๙ เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร และสำหรับชั้น ๓ ขึ้นไปหรือสูงเกิน ๙ เมตร ต้องห่างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร

ข้อ ๕๕ อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า ๑ เมตร ยกเว้นบ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่ไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร

อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

ที่ว่างตามวรรคหนึ่งและวรรคสองจะใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารอีกหลังหนึ่งไม่ได้ เว้นแต่ใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

ข้อ ๕๖ บ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่ไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ให้ผนังด้านที่ไม่มีช่องเปิดสามารถสร้างห่างเขตที่ดินได้น้อยกว่า ๑ เมตร ถ้าห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร ต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินด้านนั้นด้วย

ข้อ ๕๗ ระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง ๔๐ เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๔ เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของห้องแถวหรือตึกแถวเพื่อเชื่อมกับที่ว่างหลังอาคาร

ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง ๔๐ เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นกว้างน้อยกว่า ๔ เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว แต่ให้ถือเสมือนว่าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นสร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่ว่างตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง จะก่อสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใด หรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักมูลฝอยหรือที่พักรวมมูลฝอยหรือสิ่งของอื่นใดที่จะขัดขวางทางเดินร่วมไม่ได้

ข้อ ๕๘ คลังสินค้าหรืออาคารเก็บสินค้าที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ ๑๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๕๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้น ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร อย่างน้อย ๒ ด้าน และยาวรวมกันไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเส้นรอบรูปอาคาร ส่วนด้านอื่นต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร ถ้าที่ว่างห่างเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารน้อยกว่า ๕ เมตร ต้องสร้างผนังอาคารเป็นผนังกันไฟ

คลังสินค้าหรืออาคารเก็บสินค้าที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร อย่างน้อย ๒ ด้าน และยาวรวมกันไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของเส้นรอบรูปอาคาร ส่วนด้านอื่นต้องมีที่ว่างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕ เมตร

ข้อ ๕๙ โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ ๑๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๕๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้น ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร จำนวน ๒ ด้านโดยผนังอาคารทั้งสองด้านนี้ให้ทำเป็นผนังทึบด้วยอิฐหรือคอนกรีต ยกเว้นประตูทนไฟ ขนาดไม่เกิน ๑.๐๐X๒.๐๐ เมตร ทุกระยะไม่น้อยกว่า ๔๐ เมตร ส่วนด้านที่เหลือให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ ๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้น ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ทุกด้าน

โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างจากแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตรทุกด้าน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้