

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- กฎกระทรวง (พ.ศ.2498) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
- กฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ.2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
- กฎกระทรวง ฉบับที่ 12 (พ.ศ.2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
- กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
- กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
- กฎกระทรวง ฉบับที่ 42 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
- กฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ.2540) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
- กฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
- กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
- กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ.2527) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
- กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
- กฎกระทรวงฉบับที่ 10 (พ.ศ.2528) เพิ่มเติมโดย กฎกระทรวงฉบับที่ 57 (พ.ศ.2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
- กรมบังคับคดี. กระทรวงยุติธรรม. ขั้นตอนการฟื้นฟูกิจการ. แหล่งที่มา : <http://www.led.go.th/th/chart/ff.asp>. (17 มิถุนายน 2548)
- กรมส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม, กองส่งเสริมและเผยแพร่. กฎกระทรวงฯ ประกาศกระทรวงฯ ประกาศกรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ออกตามความใน พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535. กรุงเทพมหานคร: ฝ่ายพัฒนาและผลิตสื่อ, 2544.
- ชูรัช รุ่งทิวูฒิ. กระบวนการพิจารณาเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการประเภทจัดสรรที่ดิน. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.
- ไตรรัตน์ จารุทัศน์. การวิเคราะห์ความเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์โครงการอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานครฯ และพื้นที่ต่อเนื่อง ระหว่างปี พ.ศ.2544-2546. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,(ม.ป.ท.), 2546.

- ทวิวงศ์ ศรีบุรี. การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร: บริษัท มายด์ พับลิชชิ่ง จำกัด, 2541.
- ธงชัย จิรดิถก. 20 กันยายน พ.ศ.2548. ประธานกรรมการ บริษัท เอเชีย แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด. สัมภาษณ์
- นิติบุคคลอาคารชุด. 15 มิถุนายน พ.ศ.2548. นิติบุคคลอาคารชุด เดอะเลค. สัมภาษณ์.
- บริษัท อี อาร์ เอ็ม จำกัด. รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ไรมอนทาวเวอร์ รายงานฉบับสมบูรณ์ เมษายน 2546. บริษัท อี อาร์ เอ็ม จำกัด, 2546.
- บัณฑิต จุลาสัย. การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมกับการออกแบบสถาปัตยกรรม. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546.
- บัณฑิต จุลาสัย. การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมทางด้านสุนทรียภาพ. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.
- พีรพันธ์ จิรวัชเรช. แนวทางการแก้ปัญหากฎหมายที่ส่งผลกระทบต่อกรพื้นที่โครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต, สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.
- ไพบูลย์ ผลไพบูลย์. 30 มิถุนายน พ.ศ.2548. ผู้จัดการฝ่ายเทคนิค บริษัท บิวด-ไทย จำกัด. สัมภาษณ์.
- มนตรี เหมวิจิตร. 12 พฤษภาคม พ.ศ.2548. ผู้อำนวยการโครงการ บริษัท ไรมอนแลนด์ จำกัด (มหาชน). สัมภาษณ์.
- ยอดเยี่ยม เพชรานนท์. การฟื้นฟูปรับปรุงอาคารที่ยุติการก่อสร้าง. เอกสารประกอบการอบรมทางวิชาการ "กลยุทธ์การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาวะวิกฤติ" (Real Estate Management in Crisis) RE-CU ครั้งที่ 22 ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546.
- ระบบพื้นไร้ค้ำ (Post-Tensioned Slab). แหล่งที่มา : http://www.posten.co.th/post_ten1.html. (16 มิถุนายน 2548)
- วิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม, กระทรวง. กรมส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม. พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535. กรุงเทพมหานคร: กรมส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม, (ม.ป.ป.)

อนุพันธ์ ศุภธรรมกิจ.27 มิถุนายน พ.ศ.2548. บริษัท วูด บากอท จำกัด (ประเทศไทย).
สัมภาษณ์.

เอกสารการจัดอบรม แนวทางการประมาณราคาก่อสร้าง อาคารสร้างค้ำขนาดใหญ่ โดยโรงเรียน
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ วันที่ 27-28 กรกฎาคม 2544

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

แบบสอบถามผู้อยู่อาศัยในอาคารเดอะ เลค คอนโดมิเนียม

Questionnaire for Thesis Study,

DIRECTION TO IMPROVE INCOMPLETED OFFICE BUILDING TO BE RESIDENCE
: A CASE STUDY OF THE LAKE CONDOMINIUM, RAJADAPISEK ROAD, BANGKOK

By Mr.Surachet Kuawanchai, Graduate Student, Department of Housing,
Faculty of Architect, Chulalongkorn University

1.) Data on Questioner

- 1.1 Sex Male Female
- 1.2 Age Years
- 1.3 Education Background
 High School Bachelor Degree Graduated
- 1.4 Carrer
- 1.5 Monthly Income Baht
- 1.6 Family Members Person (s)

2.) Data on unit

- 2.1 Unit Types 1 Bedroom 2 Bedrooms 3 Bedrooms
 1 Bathroom 2 Bathrooms 3 Bathrooms
- 2.2 Floor no. Room unit no.
- 2.3 Room Area Sq.m.
- 2.4 Free holder Owner Relative or Friend Rent Status
- 2.5 Unit Cost Baht
- 2.6 Duration of Occupancy year (s) month (s)

3.) Data on Unit Purchasing

- 3.1 Purpose
 Accommodation Investment for Rental Investment for Sale
- 3.2 Reason for Selection (Can be more than one)
 Location Size/Designed Price
 Amenities Value Investment Other
(please ideality)

4.) Community Problem (s)

4.1 Inside Unit

- Leaking Floor Area
- Wall Area
- Ceiling Area
- Craking Floor Area
- Wall Area
- Ceiling Area
- Electrical Wiring Room Identify
- Plumbing Room Identify
- Noise Room Identify

4.2 Common Area

- Common Ground Lobby (identify)
- Elevator (identify)
- Corridor (identify)
- Fitness/Exercise Room (identify)
- All Purposes Room (identify)
- Suana (identify)
- Swimming pool (identify)
- Parking lots (identify)
- Trash Depository (identify)

4.3 Others please identify

4.4 How did you notify when problem occurred ?

- Inform juristic office
- Direct call to repair man
- Other Please identify

5.) Information About, The Lake Condominium

5.1 Did you know on the original project purposal for office building complex ?

- Yes No

5.2 From 5.1 Do you think that it could be one of problem related to infra structure ?

- Yes No

5.3 Did you know about building construction terminated prior to the completion-residence ?

- Yes No

5.4 From 5.3 possible caused the problem (s) occurred within the building ?

- Yes No

ภาคผนวก ข

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอาคารที่ยุติการก่อสร้าง

ในการพิจารณาข้อกำหนด กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตการดัดแปลงการใช้งานอาคารนั้น สามารถัดเฉพาะประเด็นที่เกี่ยวข้องได้ดังนี้

1. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

กฎกระทรวง (พ.ศ.2498) นำหนักบรรทุกของอาคารแต่ละประเภทที่มีความแตกต่างกัน โดยมีข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอาคารสำนักงานและอาคารชุดพักอาศัยดังนี้

ข้อ 47 นำหนักบรรทุกบนพื้นที่จะใช้ในการคำนวณออกแบบอาคารประเภทต่างๆ ต้องไม่ต่ำกว่าอัตราที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

- (1) โรงเก็บรถยนต์ (นอกจากโรงเก็บรถยนต์ส่วนบุคคล) โรงเก็บเครื่องจักร โรงงานอุตสาหกรรม ตั้งแต่ 500 กิโลกรัม ต่อ 1 ตารางเมตรขึ้นไป
- (2) คลังสินค้า ห้องสมุด พิพิธภัณฑ์ โรงกีฬา 500 กิโลกรัม ต่อ 1 ตารางเมตร
- (3) โรงงาน โรงพิมพ์ ร้านขายของ โรงมหรสพ หอประชุม ภัตตาคาร 400 กิโลกรัม ต่อ 1 ตารางเมตร
- (4) โรงเรียนชั้นเตรียมอุดมขึ้นไป โรงพยาบาล โรงแรม อาคาร สำนักงาน 300 กิโลกรัม ต่อ 1 ตารางเมตร
- (5) โรงเรียนชั้นประถมและมัธยม 200 กิโลกรัม ต่อ 1 ตารางเมตร
- (6) อาคารที่พักอาศัย 150 กิโลกรัม ต่อ 1 ตารางเมตร

แต่ถ้าเนื้อที่ส่วนใดแห่งอาคารนั้นจะรับน้ำหนักบรรทุกสิ่งที่มีน้ำหนักมากกว่าอัตราที่กล่าวแล้ว เช่น เครื่องจักรกล และอุปกรณ์อย่างอื่นก็ให้คำนวณน้ำหนักบรรทุกเพิ่มขึ้นให้พอที่จะรับน้ำหนักนั้นได้

กฎกระทรวงฉบับที่ 6 (พ.ศ.2527) นำหนักบรรทุกจรของอาคารแต่ละประเภทที่มีความแตกต่างกัน โดยมีข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอาคารสำนักงานและอาคารชุดพักอาศัยดังนี้

ข้อ 15 หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรสำหรับประเภทและส่วนต่าง ๆ ของอาคาร นอกเหนือจากน้ำหนักของตัวอาคารหรือเครื่องจักรหรืออุปกรณ์อย่างอื่น ให้คำนวณโดยประมาณเฉลี่ยไม่ต่ำกว่าอัตราดังต่อไปนี้

ตารางที่ 1 แสดงน้ำหนักบรรทุกของอาคารประเภทต่างๆ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 6

ประเภทและส่วนต่างๆ ของอาคาร	หน่วยน้ำหนักบรรทุกเป็น กิโลกรัมต่อตารางเมตร
(1) หลังคา	30
(2) กันสาดหรือหลังคาคอนกรีต	100
(3) ที่พักอาศัย โรงเรียนอนุบาล ห้องน้ำ ห้องส้วม	150
(4) ห้องแถว ตึกแถวที่ใช้พักอาศัย อาคารชุด หอพัก โรงแรม และห้องคนไข้พิเศษของโรงพยาบาล	200
(5) สำนักงาน ธนาคาร	250
(6) (ก) อาคารพาณิชย์ ส่วนของห้องแถว ตึกแถวที่ใช้เพื่อการพาณิชย์ มหาวิทยาลัย วิทยาลัย โรงเรียน โรงพยาบาล	300
(ข) ห้องโถง บันได ช่องทางเดินของอาคารชุด หอพัก โรงแรม สำนักงานและธนาคาร	300
(7) (ก) ตลาด อาคารสรรพสินค้า หอประชุม โรงมหรสพ ภัตตาคาร ห้องประชุม ห้องอ่านหนังสือในห้องสมุดหรือหอสมุด ที่จอดหรือเก็บรถยนต์นั่ง หรือรถจักรยานยนต์	400
(ข) ห้องโถง บันได ช่องทางเดินของอาคาร พาณิชยกรรม มหาวิทยาลัย วิทยาลัยและโรงเรียน	400
(8) (ก) คลังสินค้า โรงกีฬา พิพิธภัณฑสถาน อิมเจอร์ โรงอุตสาหกรรม โรงพิมพ์ ห้องเก็บเอกสารและพัสดุ	500
(ข) ห้องโถง บันได ช่องทางเดินของตลาด อาคารสรรพสินค้า ห้องประชุม หอประชุม โรงมหรสพ ภัตตาคาร ห้องสมุด และหอสมุด	500
(9) ห้องเก็บหนังสือของห้องสมุดหรือหอสมุด	600
(10) ที่จอดหรือเก็บรถยนต์บรรทุกเปล่า	800

กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2517) การคำนวณที่จอดรถ ของอาคารแต่ละประเภท โดยมีข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอาคารสำนักงานและอาคารชุดพักอาศัยดังนี้

ข้อ 2 ให้กำหนดประเภทของอาคารซึ่งต้องมีที่จอดรถยนต์ ที่กลับรถยนต์ และทางเข้าออกรถยนต์ไว้ ดังต่อไปนี้

- (1) โรงมหรสพที่มีพื้นที่สำหรับจัดที่นั่งสำหรับคนดูตั้งแต่ 500 ที่ขึ้นไป
- (2) โรงแรมที่มีห้องพักตั้งแต่ 30 ห้องขึ้นไป
- (3) อาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัวตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป

- (4) ภัตตาคารที่มีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารตั้งแต่ 150 ตารางเมตรขึ้นไป
- (5) ห้างสรรพสินค้าที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- (6) สำนักงานที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- (7) อาคารขนาดใหญ่
- (8) ห้องโถงของโรงแรมตาม (2) ภัตตาคารตาม (4) หรืออาคารขนาดใหญ่ตาม (7)

ข้อ 3 จำนวนที่จอดรถยนต์ ต้องจัดให้มีตามกำหนดดังต่อไปนี้

(1) ในเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร เฉพาะในเขตเทศบาลนครหลวงตามประกาศของคณะปฏิบัติ ฉบับที่ 25 ลงวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2514

(ก) โรงแรมสห ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อจำนวนที่นั่งสำหรับคนดู 20 ที่ เศษของ 20 ที่ ให้คิดเป็น 20 ที่

โรงแรมสหที่อยู่ในท้องที่ของเขตพระนคร เขตธนบุรี เขตบางรัก เขตปทุมวัน เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย และเขตสัมพันธวงศ์ ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อจำนวนที่นั่งสำหรับคนดู 10 ที่ เศษของ 10 ที่ ให้คิดเป็น 10 ที่

(ข) โรงแรม

โรงแรมที่มีห้องพักไม่เกิน 100 ห้อง ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 10 คัน สำหรับห้องพัก 30 ห้องแรก ส่วนที่เกิน 30 ห้อง ให้คิดอัตรา 1 คัน ต่อ 5 ห้อง เศษของ 5 ห้อง ให้คิดเป็น 5 ห้อง

โรงแรมที่มีห้องพักเกิน 100 ห้อง ให้มีที่จอดรถยนต์ตามอัตราที่กำหนดในวรรคหนึ่งสำหรับห้องพัก 100 ห้องแรก ส่วนที่เกิน 100 ห้อง ให้คิดอัตรา 1 คัน ต่อ 10 ห้อง เศษของ 10 ห้อง ให้คิดเป็น 10 ห้อง

(ค) อาคารชุด ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อ 1 ครอบครัวยุ

(ง) ภัตตาคาร

ภัตตาคารที่มีพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหารไม่เกิน 750 ตารางเมตร ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหาร 15 ตารางเมตร เศษของ 15 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 15 ตารางเมตร

ภัตตาคารที่มีพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหารเกิน 750 ตารางเมตร ให้มีที่จอดรถยนต์ตามอัตราที่กำหนดในวรรคหนึ่ง สำหรับพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหาร 750 ตารางเมตรแรก ส่วนที่เกิน 750 ตารางเมตร ให้คิดอัตรา 1 คันต่อ 30 ตารางเมตร เศษของ 30 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 30 ตารางเมตร

(จ) ห้างสรรพสินค้า ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ 20 ตารางเมตร เศษของ 20 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 20 ตารางเมตร

(ฉ) สำนักงาน ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ 60 ตารางเมตร เศษของ 60 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 60 ตารางเมตร

(ช) ห้องโถงของโรงแรม ภัตตาคาร หรืออาคารขนาดใหญ่ตามข้อ 2 (8) ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ห้องโถง 10 ตารางเมตร เศษของ 10 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 10 ตารางเมตร

(ซ) อาคารขนาดใหญ่ ให้มีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่นั้นรวมกัน หรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตร เศษของ 120 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 120 ตารางเมตร ทั้งนี้ให้ถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์

อาคารขนาดใหญ่ที่มีลักษณะเป็นตึกแถวสูงไม่เกินสี่ชั้น ต้องมีที่จอดรถยนต์อยู่ภายนอกอาคาร หรืออยู่ในห้องใต้ดินของอาคารไม่น้อยกว่า 1 คันต่อ 1 ห้อง

(2) ในเขตเทศบาลทุกแห่งหรือในเขตท้องที่ที่ได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 ใช้บังคับ

(ก) โรงแรม ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อจำนวนที่นั่งสำหรับคนดู 40 ที่ เศษของ 40 ที่ ให้คิดเป็น 40 ที่

(ข) โรงแรม

โรงแรมที่มีห้องพักไม่เกิน 100 ห้อง ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 5 คัน สำหรับห้องพัก 30 ห้องแรก ส่วนที่เกิน 30 ห้อง ให้คิดอัตรา 1 คันต่อ 10 ห้อง เศษของ 10 ห้อง ให้คิดเป็น 10 ห้อง

โรงแรมที่มีห้องพักเกิน 100 ห้อง ให้มีที่จอดรถยนต์ตามอัตราที่กำหนดในวรรคหนึ่ง สำหรับห้องพัก 100 ห้องแรก ส่วนที่เกิน 100 ห้อง ให้คิดอัตรา 1 คันต่อ 15 ห้อง เศษของ 15 ห้อง ให้คิดเป็น 15 ห้อง

(ค) อาคารชุด ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อ 2 ครอบครัวยุติ เศษของ 2 ครอบครัวยุติ ให้คิดเป็น 2 ครอบครัวยุติ

(ง) ภัตตาคาร ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหาร 40 ตารางเมตร เศษของ 40 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 40 ตารางเมตร

(จ) ห้างสรรพสินค้า ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ 40 ตารางเมตร เศษของ 40 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 40 ตารางเมตร

(ฉ) สำนักงาน ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ 120 ตารางเมตร เศษของ 120 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 120 ตารางเมตร

(ข) ห้องโถงของโรงแรมภัตตาคาร หรืออาคารขนาดใหญ่ตามข้อ 2(8) ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ห้องโถง 30 ตารางเมตร เศษของ 30 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 30 ตารางเมตร

(ข) อาคารขนาดใหญ่ ให้มีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่นั้นรวมกันหรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 240 ตารางเมตร เศษของ 240 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 240 ตารางเมตร ทั้งนี้ ให้ถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์

อาคารขนาดใหญ่ที่มีลักษณะเป็นตึกแถว สูงไม่เกินสี่ชั้นต้องมีที่จอดรถยนต์อยู่ภายนอกอาคาร หรืออยู่ในห้องใต้ดินของอาคารไม่น้อยกว่า 1 คันต่อ 2 ห้อง

ข้อ 4 อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการหลายประเภท ถ้าเป็นประเภทของอาคารที่ต้องมีที่จอดรถยนต์ ที่กลับรถยนต์ และทางเข้าออกของรถยนต์ตามข้อ 2 ต้องจัดให้มีจำนวนที่จอดรถยนต์ตามที่กำหนดในข้อ 3 ของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารนั้นรวมกัน

กฎกระทรวงฉบับที่ 10 (พ.ศ.2528) การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาการขอต่ออายุใบอนุญาต ให้กระทำดังต่อไปนี้

ข้อ 2 เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับคำขอตามข้อ (1) ให้ตรวจพิจารณาแผนผังบริเวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ (ถ้ามี) เมื่อปรากฏว่าแผนผังบริเวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณถูกต้อง และเป็นไปตามกฎกระทรวงข้อบัญญัติท้องถิ่น และหรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 แล้วให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตตามแบบ อ.1 หรือแบบ อ.2 แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่มีการขออนุญาตเคลื่อนย้ายอาคารไปยังท้องที่ซึ่งอยู่ในเขตอำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่น เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่อาคารอยู่ตั้งอยู่นั้น ได้พิจารณาตามวรรคหนึ่งและเห็นว่าถูกต้องแล้ว ให้ออกใบอนุญาตในส่วนที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแห่งท้องที่ที่อาคารจะทำการเคลื่อนย้ายตั้งอยู่ตามแบบ อ.3 และส่งใบอนุญาตแลสำเนาคู่มือฉบับเอกสารที่เกี่ยวข้อง แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนนั้นได้ผ่านการพิจารณาและประทับตราไว้แล้ว จำนวนสี่ชุดพร้อมด้วยรายการคำนวณหนึ่งชุด (ถ้ามี) ไปยังเจ้าพนักงานท้องถิ่นแห่งท้องที่ที่จะเคลื่อนย้ายอาคารไปตั้งใหม่ ให้ออกใบอนุญาตในส่วนที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแห่งท้องที่ที่อาคารจะเคลื่อนย้ายไปตั้งใหม่ในแบบ อ.3 นั้น

¹ข้อ 2/1 ในการออกใบอนุญาตตามข้อ 2 ถ้าเป็นกรณีที่เป็นกรณียุติการอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร ให้เจ้าพนักงานให้กำหนดอายุใบอนุญาตตามขนาดของพื้นที่อาคารส่วนที่จะทำการก่อสร้างหรือดัดแปลงดังนี้

- (1) พื้นที่อาคารขนาดน้อยกว่า 10,000 ตารางเมตร ให้กำหนดใบอนุญาตหนึ่งปี
- (2) พื้นที่อาคารขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร แต่ไม่ถึง 100,000 ตารางเมตร ให้กำหนดใบอนุญาตสองปี
- (3) พื้นที่อาคารขนาดตั้งแต่ 100,000 ตารางเมตรขึ้นไป ให้กำหนดใบอนุญาตสามปี

²ข้อ 6/1 ในการพิจารณาคำขอต่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร ถ้าเป็นการขอต่ออายุใบอนุญาตครั้งแรก ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตได้เป็นระยะเวลาไม่เกินอายุใบอนุญาตตามข้อ 2/1

ในกรณีที่ได้มีการต่ออายุใบอนุญาตตามวรรคหนึ่งมาแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตได้ต่อเมื่อดำเนินการก่อสร้างฐานรากทั้งหมดของอาคารแล้วเสร็จหรือมีการก่อสร้าง หรือดัดแปลงโครงสร้างของอาคารไปแล้วเกินร้อยละสิบของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาต โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต่ออายุใบอนุญาตให้ได้อีกไม่เกินสามครั้ง ครั้งละหนึ่งปี

ให้ผู้ได้รับอนุญาตตามวรรคสองมีหน้าที่รายงานความคืบหน้าในการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นทุกเก้าสิบวัน ทั้งนี้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งการให้นายช่างหรือนายตรวจไปตรวจสอบการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารทุกครั้งที่ได้รับรายงาน

การต่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคารทุกครั้ง ผู้ขอต่ออายุใบอนุญาตจะต้องแก้ไขแบบแปลนของอาคาร ให้มีหรือปรับปรุงระบบการป้องกันอัคคีภัยและระบบความปลอดภัยภายในอาคาร โดยให้เป็นไปตามกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ที่ใช้บังคับในขณะยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตนั้น

กฎกระทรวงฉบับที่ 12 (พ.ศ.2528) การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับใบอนุญาตตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาต ให้กระทำดังต่อไปนี้

¹ ข้อ 2/1 บัญญัติเพิ่มโดย ข้อ 1 แห่ง กฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

² ข้อ 6/1 6/2 6/3 บัญญัติเพิ่มโดย ข้อ 2 แห่ง กฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

(1) ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ เว้นแต่ระยะที่ตั้งของอาคารถึงขอบเขตที่ดินหรือขอบเขตที่สาธารณชนติดไปจากแผนผังบริเวณที่ได้รับอนุญาตเกินร้อยละสิบ

(2) ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ หรือ รูปทรงของโครงสร้างของอาคาร เว้นแต่

(ก) สัดส่วนโครงสร้างของอาคารจะผิดไปจากแบบแปลนหรือรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตเกินร้อยละห้า หรือ

(ข) เมื่อผู้คำนวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณตามมาตรา 28 เห็นว่ามีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายโครงสร้างของอาคาร เพื่อความมั่นคงแข็งแรง โดยไม่ทำให้ลักษณะ แบบ รูปทรง เนื้อที่ และที่ตั้งของอาคารผิดไปจากที่ได้รับใบอนุญาต และได้แจ้งให้ผู้ควบคุมงานและเจ้าของอาคารทราบแล้ว พร้อมทั้งแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบโดยมีเหตุผลแสดงความจำเป็นพร้อมด้วยแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณโครงสร้างของอาคารส่วนนั้นแล้ว ทั้งนี้ต้องแจ้งก่อนใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารสิ้นอายุ

(3) ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน หรือเนื้อที่ของส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคารอันเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ

ทั้งนี้กรณีตามวรรคหนึ่งต้องไม่ขัดต่อกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา 9 หรือมาตรา 10 หรือประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามมาตรา 13 หรือมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (มีผลบังคับใช้ 17ก.พ.2535) เพิ่มเติมโดย กฎกระทรวงฉบับที่ 50 (มีผลบังคับใช้ 11พ.ย.2540) โดยมีข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอาคารสำนักงานและอาคารชุดพักอาศัยดังนี้

³ข้อ 1 ทวิ กฎกระทรวงนี้มีให้ใช้บังคับแก่อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลที่ได้รับการคำนวณออกแบบเพื่อใช้ประโยชน์ในการจอดรถโดยเฉพาะ

⁴ข้อ 2 ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00

³ ข้อ 1 ทวิ เพิ่มเติมโดย กฎกระทรวง ฉบับที่ 42 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร

สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร

ที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย

⁵ข้อ 3 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก

ถนนตามวรรคหนึ่ง จะอยู่ในระยะห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภทริมถนนหรือทางหลวงตามข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องก็ได้

ในกรณีที่มีข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดแนวสร้างหรือขยายถนนให้บังคับ ให้เริ่มนับความกว้างของถนนตามวรรคหนึ่งตั้งแต่แนวนั้น

⁶ข้อ 4 ส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ไม่ว่าจะอยู่ในระดับเหนือพื้นดินหรือต่ำกว่าระดับพื้นดินต้องห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ทั้งนี้ ไม่รวมถึงส่วนที่เป็นฐานรากของอาคาร

⁶ข้อ 5 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างขึ้นในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1

⁴ ข้อ 2 ความเดิมถูกยกเลิกโดย ข้อ 5 แห่ง กฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความใหม่แทนดังที่พิมพ์ไว้แล้ว

⁵ ข้อ 3 ความเดิมถูกยกเลิกโดย ข้อ 6 แห่ง กฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความใหม่แทนดังที่พิมพ์ไว้แล้ว

⁶ ข้อ 4 ข้อ 5 ข้อ 6 ข้อ 7 และข้อ 8 ความเดิมถูกยกเลิกโดย ข้อ 7 แห่ง กฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความใหม่แทนดังที่พิมพ์ไว้แล้ว

ในกรณีที่มีอาคารอื่นใดหรือจะมีการก่อสร้างอาคารอื่นใดในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเดียวกันกับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1 ด้วย

⁶ข้อ 6 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าอัตราส่วนดังต่อไปนี้

- (1) อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
- (2) อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)

⁷ข้อ 29 อาคารสูงต้องมีดาดฟ้าและมีพื้นที่บนดาดฟ้าขนาดกว้าง ยาว ด้านละไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร เป็นที่โล่งและว่างเพื่อใช้เป็นทางหนีไฟทางอากาศได้ และต้องจัดให้มีทางหนีไฟบนชั้นดาดฟ้าที่จะนำไปสู่บันไดหนีไฟได้สะดวกทุกบันได รวมทั้งจัดให้มีอุปกรณ์เครื่องช่วยในการหนีไฟจากอาคารลงสู่พื้นดินได้โดยปลอดภัยด้วย

ข้อ 49 การก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ยื่นคำขออนุญาตหรือได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไว้แล้วก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้

⁸ข้อ 50 อาคารที่ได้รับยกเว้นตามข้อ 49 ซึ่งกำลังก่อสร้างอยู่หรือได้ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ถ้าประสงค์จะขออนุญาตแก้ไขแบบแปลนในส่วนที่ยังไม่ได้ก่อสร้าง หรือจะขออนุญาตดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร หรือแจ้งการขอเปลี่ยนแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ แล้วแต่กรณี ให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต ให้กระทำได้และได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ ทั้งนี้ ภายได้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) จัดให้มีระบบระบายอากาศ ระบบไฟฟ้า และระบบป้องกันเพลิงไหม้ตามหมวด 2 ข้อ 14 ข้อ 15 ข้อ 16 ข้อ 18 ข้อ 19 ข้อ 20 ข้อ 22 ข้อ 23 ข้อ 24 ข้อ 25 ข้อ 26 ข้อ 27 และข้อ 29 และระบบลิฟต์ตามหมวด 6 ข้อ 44(1) (2) และ (4)
- (2) ไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นเกินร้อยละสองของพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นที่ได้รับอนุญาตไว้ในครั้งแรก
- (3) ไม่เป็นการเพิ่มความสูงของอาคาร

⁷ ข้อ 29 ความเดิมถูกยกเลิกโดย ข้อ 13 แห่ง กฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความใหม่แทนดังที่พิมพ์ไว้แล้ว

⁸ ข้อ 50 และข้อ 51 เพิ่มเติมโดย ข้อ 15 แห่ง กฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ได้รับความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน จึงจำเป็นต้องปรับปรุงมาตรการบางประการให้สอดคล้องกับอาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างไว้แล้วดังกล่าว โดยสมควรกำหนดให้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ดังกล่าว ถ้าประสงค์จะขอแก้ไขแบบแปลน หรือดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตก็ให้สามารถกระทำได้ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนด และได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทั้งหมดที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 นี้ แต่ยังคงต้องมีระบบป้องกันเพลิงไหม้ที่พอเพียง กล่าวคือ ถ้าเป็นอาคารที่กำลังก่อสร้าง หรืออาคารที่ได้ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ต้องจัดให้มีอุปกรณ์ดับเพลิง ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ เช่น ระบบ SPRINKLE SYSTEM หรือระบบอื่นที่เทียบเท่า ทางหนีไฟและบันไดหนีไฟ ระบบสัญญาณเตือนเหตุเพลิงไหม้ ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน เมื่อเกิดเพลิงไหม้ ทางหนีไฟทางอากาศ และลิฟต์ดับเพลิง เป็นต้น และถ้าเป็นอาคารที่ยังมิได้ก่อสร้าง แต่ได้รับอนุญาตให้แก้ไขแบบแปลนแล้ว ต้องจัดให้มีระบบระบายอากาศ ระบบไฟฟ้าและระบบป้องกันเพลิงไหม้ และระบบลิฟต์ตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33ฯ นอกจากนี้ สมควรกำหนดมาตรฐานการก่อสร้างอาคารให้มีความปลอดภัยยิ่งขึ้นโดยให้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีผนังหรือประตูที่ทำด้วยวัสดุทนไฟที่สามารถปิดกั้นมิให้เปลวไฟหรือควันเข้าไปสู่อบริเวณบันไดของอาคาร และจัดให้มีแผนผังของอาคารติดไว้ที่ห้องโถงหน้าลิฟต์เพื่อประโยชน์แก่การดับเพลิง และกำหนดให้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษบางประเภทต้องจัดให้มีระบบการควบคุมแพร่กระจายของควันด้วย นอกจากนี้ สมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติบางข้อในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33ฯ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบทนิยาม หน่วยวัดความดันลม ลักษณะของที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ การคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน และขนาดและลักษณะพื้นที่ของดาดฟ้าที่ใช้เป็นทางหนีไฟทางอากาศให้ถูกต้องและเหมาะสมยิ่งขึ้นในคราวเดียวกันนี้ด้วย จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537) หมวดที่ 2 แบบและจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม มีเนื้อหาดังนี้ โดยมีข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอาคารสำนักงานและอาคารชุดพักอาศัยดังนี้

ข้อ 8 อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ ต้องมีห้องน้ำและห้องส้วมไม่น้อยกว่าจำนวนที่กำหนดไว้ในตารางที่ 2 ท้ายกฎกระทรวงนี้

จำนวนห้องน้ำและห้องส้วมที่กำหนดไว้ในตารางตามวรรคหนึ่ง เป็นจำนวนขั้นต่ำที่ต้องจัดให้มี แม้ว่าอาคารนั้นจะมีพื้นที่อาคารหรือจำนวนคนน้อยกว่าที่กำหนดไว้ในตารางตามวรรคหนึ่งก็ตาม

- (4) ไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่ปกคลุมดิน
- (5) ไม่เป็นการเปลี่ยนตำแหน่งหรือขอบเขตของอาคารให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตไว้ในครั้งแรก

ทั้งนี้ การออกแบบและคำนวณอาคาร ต้องดำเนินการโดยผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมประเภทวิศวกรรมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม และต้องไม่เป็นผู้ได้รับการแจ้งเวียนชื่อตามมาตรา 49 ทวิ

ข้อ 51 อาคารที่ได้รับยกเว้นตามข้อ 49 เฉพาะกรณีอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างแล้ว แต่ยังไม่ได้ก่อสร้าง และใบอนุญาตยังไม่สิ้นอายุหรือได้รับการต่ออายุใบอนุญาต ถ้าประสงค์จะขออนุญาตแก้ไขแบบแปลนหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต ให้กระทำได้และได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ ทั้งนี้ ภายได้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) จัดให้มีระบบระบายอากาศ ระบบไฟฟ้า และระบบป้องกันเพลิงไหม้ตามหมวด 2 และระบบลิฟต์ตามหมวด 6
- (2) ไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นเกินร้อยละสองของพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นที่ได้รับอนุญาตไว้ในครั้งแรก
- (3) ไม่เป็นการเพิ่มความสูงของอาคาร
- (4) ไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่ปกคลุมดิน
- (5) ไม่เป็นการเปลี่ยนตำแหน่งหรือขอบเขตของอาคารให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตไว้ในครั้งแรก

หมายเหตุ เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือโดยที่ในปัจจุบัน มีอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องจัดให้มีระบบป้องกันเพลิงไหม้ ระบบระบายอากาศ ระบบไฟฟ้า และระบบลิฟต์ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นจำนวนมาก เนื่องจากเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ได้รับอนุญาตหรือได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง เปลี่ยนการใช้ ไว้ก่อนที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ ใช้บังคับ ซึ่งอาคารดังกล่าวมีทั้งอาคารที่ได้ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อย กำลังก่อสร้าง และยังมีได้เริ่มก่อสร้าง และในปัจจุบันอาคารดังกล่าวหากจะขอแก้ไขแบบแปลน ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้แล้ว ก็จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ต่างๆ ทั้งหมดที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ ซึ่งเจ้าของอาคารดังกล่าวไม่อาจดำเนินการได้ เพราะไม่สอดคล้องกับรูปแบบอาคารเดิมที่ได้รับอนุญาตไว้ และทำให้เจ้าของอาคารไม่มายื่นขอแก้ไขอาคารทั้งที่อาคารนั้นอาจจะอยู่ในลักษณะที่ไม่มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้อาคารเพียงพอหากเกิดเหตุเพลิงไหม้ ดังนั้น เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองผู้ใช้อาคารดังกล่าวให้

ถ้าอาคารที่มีพื้นที่ของอาคารหรือจำนวนคนมากเกินไปที่กำหนดไว้ในตารางตามวรรคหนึ่ง จะต้องจัดให้มีห้องน้ำและห้องส้วมเพิ่มขึ้นตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารหรือจำนวนคนที่มากเกินไปนั้น ถ้ามีเศษให้คิดเต็มอัตรา

ชนิดหรือประเภทของอาคารที่มีได้กำหนดไว้ในตารางตามวรรคหนึ่ง ให้พิจารณาเทียบเคียงลักษณะการใช้สอยของอาคารนั้น โดยถือจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมที่กำหนดไว้ในตารางดังกล่าวเป็นหลัก

ตารางที่ 2 แสดงจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมของอาคารประเภทต่างๆ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 39

ชนิดหรือประเภทของอาคาร	ห้องส้วม		ห้องน้ำ	อ่างล้างมือ
	ที่ถ่ายอุจจาระ	ที่ถ่ายปัสสาวะ		
(1) อาคารอยู่อาศัย ต่อ 1 หลัง	1	-	1	-
(2) ห้องแถวหรือตึกแถวไม่ว่าจะใช้เพื่อการพาณิชย์หรือพักอาศัย ต่อพื้นที่อาคารทุกชั้นรวมกันแต่ละคูหาไม่เกิน 200 ตารางเมตร	1	-	-	-
ห้องแถวหรือตึกแถวไม่ว่าจะใช้เพื่อการพาณิชย์หรือพักอาศัย ต่อพื้นที่อาคารทุกชั้นรวมกันแต่ละคูหาเกิน 200 ตารางเมตร	2	1	1	-
ห้องแถวหรือตึกแถวไม่ว่าจะใช้เพื่อการพาณิชย์หรือพักอาศัย แต่ละคูหาที่สูงเกิน 3 ชั้น	2	1	1	-
(3) โรงงาน				
(ก) ต่อพื้นที่อาคารทุก 400 ตารางเมตร สำหรับผู้ชาย	1	1	1	1
(ข) ต่อพื้นที่อาคารทุก 400 ตารางเมตร สำหรับผู้หญิง	2	-	1	1
(4) โรงแรมและบ้านเช่าพักชั่วคราว ต่อห้องพัก 1 ห้องพัก	1	-	1	1
(5) อาคารชุด ต่อ 1 ชุด	1	-	1	1
(6) หอพัก ต่อพื้นที่อาคาร 50 ตารางเมตร	1	-	1	1
(7) หอประชุมหรือโรงมหรสพ ต่อพื้นที่อาคาร 200 ตารางเมตร หรือต่อ 100 คน ที่กำหนดให้ใช้สอยอาคารนั้น ทั้งนี้ ให้ถือจำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์				
(ก) สำหรับผู้ชาย	1	2	-	1
(ก) สำหรับผู้หญิง	2	-	-	1
(8) สถานศึกษา				
(ก) สถานศึกษาชาย ต่อจำนวนนักเรียน นักศึกษาชาย 50 คน	2	2	-	1
(ข) สถานศึกษาหญิง ต่อจำนวนนักเรียน นักศึกษาหญิง 50 คน	3	-	-	1
(ค) สนศึกษา ต่อจำนวนนักเรียน นักศึกษา 50 คน				
สำหรับนักเรียน นักศึกษาชาย	1	1	-	1
สำหรับนักเรียน นักศึกษาหญิง	1	-	-	1

ตารางที่ 2 แสดงจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมของอาคารประเภทต่างๆ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (ต่อ)

ชนิดหรือประเภทของอาคาร	ห้องส้วม		ห้องน้ำ	อ่างล้างมือ
	ที่ถ่ายอุจจาระ	ที่ถ่ายปัสสาวะ		
(9) สำนักงาน ต่อพื้นที่อาคาร 300 ตารางเมตร				
(ก) สำหรับผู้ชาย	1	2	-	1
(ข) สำหรับผู้หญิง	2	-	-	1
(10) ภัตตาคาร ต่อพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหาร 200 ตารางเมตร				
(ก) สำหรับผู้ชาย	1	2	-	1
(ข) สำหรับผู้หญิง	2	-	-	1
(11) อาคารพาณิชย์ ต่อพื้นที่อาคาร 200 ตารางเมตร				
(ก) สำหรับผู้ชาย	1	2	-	1
(ข) สำหรับผู้หญิง	2	-	-	1
(12) สถานที่เก็บสินค้า ต่อพื้นที่อาคาร 1000 ตารางเมตร	1	1	-	1
(13) สถานพยาบาลตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาลต่อพื้นที่อาคาร 200 ตารางเมตร				
(ก) สำหรับผู้ชาย	2	2	-	1
(ข) สำหรับผู้หญิง	2	-	-	1
(14) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ต่อพื้นที่อาคาร 200 ตารางเมตร				
(ก) สำหรับผู้ชาย	1	2	-	1
(ข) สำหรับผู้หญิง	2	-	-	1
(15) อาคารสถานีขนส่งมวลชน ต่อพื้นที่อาคาร 200 ตารางเมตร				
(ก) สำหรับผู้ชาย	2	4	-	1
(ข) สำหรับผู้หญิง	5	-	-	1
(16) อาคารที่จอดรถสำหรับบุคคลทั่วไป ต่อพื้นที่อาคาร 1000 ตารางเมตร				
(ก) สำหรับผู้ชาย	1	1	-	1
(ข) สำหรับผู้หญิง	1	-	-	1
(17) สถานกีฬาในร่ม ต่อพื้นที่อาคาร 200 ตารางเมตร หรือต่อ 100 คน ทั้งนี้ให้ถือจำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์				
(ก) สำหรับผู้ชาย	1	2	-	1
(ข) สำหรับผู้หญิง	2	-	-	1

ตารางที่ 2 แสดงจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมของอาคารประเภทต่างๆ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (ต่อ)

ชนิดหรือประเภทของอาคาร	ห้องส้วม		ห้องน้ำ	อ่างล้างมือ
	ที่ถ่ายอุจจาระ	ที่ถ่ายปัสสาวะ		
(18) ตลาด ต่อพื้นที่อาคาร 200 ตารางเมตร				
(ก) สำหรับผู้ชาย	1	2	-	1
(ข) สำหรับผู้หญิง	2	-	-	1
(19) สถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงตามกฎหมายว่าด้วยการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิงและหรือสถานบริการก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว				
(ก) สำหรับผู้ชาย	1	1	1	1
(ข) สำหรับผู้หญิง	1	-	1	1
(20) อาคารชั่วคราว ต่อพื้นที่อาคาร 200 ตารางเมตร	1	-	-	-

กฎกระทรวงฉบับที่ 48 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (มีผลบังคับใช้ 2 ตุลาคม พ.ศ.2540) เน้นเรื่องความปลอดภัยของโครงสร้างเมื่อเกิดอัคคีภัยใช้มาตรฐาน ASTM (ความปลอดภัยด้านโครงสร้างของวิศวกร) โดยมีข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอาคารสำนักงานและอาคารชุดพักอาศัยดังนี้

ข้อ 2 ให้เพิ่มบทนิยามคำว่า "วัสดุทนไฟ" "วัสดุติดไฟ" "พื้น" "ฝา" "ผนัง" "โครงสร้างหลัก" "อาคารสูง" "อาคารขนาดใหญ่พิเศษ" "อาคารขนาดใหญ่" "โรงแรม" "อาคารชุด" และ "โรงแรมรสพ"

นิยามคำว่า "กำลังแบกทานของเสาเข็ม" และคำว่า "สถาบันที่เชื่อถือได้" ในข้อ 1 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

⁹"วัสดุทนไฟ" หมายความว่า วัสดุก่อสร้างที่ไม่เป็นเชื้อเพลิง

⁹"วัสดุติดไฟ" หมายความว่า วัสดุก่อสร้างที่เป็นเชื้อเพลิง

⁹ บทนิยามคำว่า "วัสดุทนไฟ" จนถึง "โรงแรมรสพ" เพิ่มเติมโดยข้อ 2 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

⁹"พื้น" หมายความว่า พื้นที่ของอาคารซึ่งบุคคลเข้าอยู่หรือใช้สอยได้ภายในขอบเขตของคานหรือตงที่รับพื้น หรือภายในพื้นนั้น หรือภายในขอบเขตของผนังอาคาร รวมทั้งเฉลียงหรือระเบียงด้วย

⁹"ฝา" หมายความว่า ส่วนก่อสร้างในด้านตั้งซึ่งกันแบ่งพื้นภายในอาคารให้เป็นห้องๆ

⁹"ผนัง" หมายความว่า ส่วนก่อสร้างในด้านตั้งซึ่งกันด้านนอกหรือระหว่างหน่วยของอาคารให้เป็นหลังหรือเป็นหน่วยแยกจากกัน

⁹"โครงสร้างหลัก" หมายความว่า ส่วนประกอบของอาคารที่เป็นเสา คาน ตง หรือพื้น ซึ่งโดยสภาพถือได้ว่ามีความสำคัญต่อความมั่นคงแข็งแรงของอาคารนั้น

⁹"อาคารสูง" หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้โดยมีความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นลาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

⁹"อาคารขนาดใหญ่พิเศษ" หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

⁹"อาคารขนาดใหญ่" หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือเป็นที่ประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นลาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

⁹"โรงแรม" หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

⁹"อาคารชุด" หมายความว่า อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

⁹"โรงแรมรสพ" หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมรสพตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันภัยอันตรายอันเกิดแต่การเล่นมรสพ

⁹"สถาบันที่เชื่อถือได้" หมายความว่า ส่วนราชการหรือบริษัทจำกัดที่วัตถุประสงค์ในการให้คำปรึกษาแนะนำด้านวิศวกรรม ซึ่งมีวิศวกรประเภทวุฒิวิศวกร สาขาวิศวกรรมโยธา ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมเป็นผู้ให้คำแนะนำปรึกษา และลงลายมือชื่อรับรองผลการตรวจสอบงานวิศวกรรมควบคุม

กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (7ส.ค.2543) เป็นกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบในรูปลักษณะของอาคาร เป็นการแก้ไขกฎกระทรวงฉบับปี 2498 และมีหลายตอนที่นำความคิดมาจากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2522 โดยมีข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอาคารสำนักงานและอาคารชุดพักอาศัยดังนี้

ข้อ 1 "อาคารอยู่อาศัยรวม" หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว

ข้อ 15 เสาคาน พื้น บันไดและผนังของอาคารที่สูงตั้งแต่สามชั้นขึ้นไป โรงมหรสพ หอประชุม โรงงาน โรงแรม โรงพยาบาล หอสมุด ห้างสรรพสินค้า อาคารขนาดใหญ่ สถานบริการ ตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ท่าอากาศยานหรืออุโมงค์ต้องทำด้วยวัสดุที่เป็นวัสดุทนไฟด้วย

ข้อ 19 อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร

ข้อ 20 ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตรและมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร

ข้อ 21 ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ ดังต่อไปนี้ ตารางที่ 3 แสดงความกว้างของช่องทางเดินในอาคารประเภทต่างๆ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55

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

ข้อที่ 22 ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่างๆ ต้องมีระยะตั้งไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 4 แสดงระยะตั้งของห้องหรือส่วนต่างๆ ของอาคารประเภทต่างๆ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55

ประเภทการใช้อาคาร	ระยะตั้ง
1. ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ห้องเรียนนักเรียน อนุบาล ครุฑสำหรับอาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้พิเศษ ช่องทางเดินในอาคาร	2.60 เมตร
2. ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถงภัตตาคาร โรงงาน	3.00 เมตร
3. ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนไข้ววม คลังสินค้า โรงครัว ตลาดและอื่นๆ ที่คล้ายกัน	3.50 เมตร

ตารางที่ 4 แสดงระยะตั้งของห้องหรือส่วนต่างๆ ของอาคารประเภทต่างๆ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55

ประเภทการใช้อาคาร	ระยะตั้ง
4. ห้องแถว ตึกแถว	
4.1 ชั้นล่าง	3.50 เมตร
4.2 ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไป	3.00 เมตร
5. ระเบียบ	2.20 เมตร

ระยะตั้งตามวรรคหนึ่งให้วัดจากพื้นถึงพื้น ในกรณีของชั้นใต้หลังคาให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาดหรือยอดผนังอาคาร และในกรณีของห้องหรือส่วนของอาคารที่อยู่ภายในโครงสร้างของหลังคาให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาดหรือยอดผนังของห้องหรือส่วนของอาคารดังกล่าวที่ไม่ใช่โครงสร้างของหลังคา

ห้องในอาคารซึ่งมีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5 เมตรขึ้นไป จะทำพื้นชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นชั้นลอยดังกล่าวนั้นต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้อง ระยะตั้งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตรและระยะตั้งระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตรด้วย

ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2 เมตร

ข้อ 33 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วย ต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) อาคารอยู่อาศัยและอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

(2) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะและอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วน ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)

ข้อ 40 การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้น

ข้อ 41 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร

อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย หรือคลังสินค้า 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 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร

ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 10 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และคานฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากคานฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

2. พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518

กฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ.2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 มีหลักการและเหตุผลดังนี้

ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมในท้องที่กรุงเทพมหานคร โดยที่สมควรกำหนดให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ในท้องที่กรุงเทพมหานคร เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนา และการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อม ทั้งนี้ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง และโดยที่มาตรา 26 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2535 บัญญัติว่า การใช้บังคับผังเมืองรวมให้กระทำโดยกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

ข้อ 4 การวางและจัดทำผังเมืองรวมตามกฎหมายกระทรวงนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนากรุงเทพมหานคร และการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุขปโภค บริการสาธารณะและสภาพแวดล้อมในบริเวณแนวเขตตามข้อ 2 ให้สอดคล้องกับการพัฒนาระบบเมือง ในภาคต่างๆและในเขตปริมณฑลตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ข้อ 5 ผังเมืองรวมตามกฎหมายกระทรวงนี้ มีนโยบายและมาตรการเพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต ส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจและโครงข่ายบริการสาธารณะ โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(1) ส่งเสริมให้เป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจ การบริหาร องค์การระหว่างประเทศ วัฒนธรรม และการบริการที่สำคัญที่สุดของประเทศ

(2) ส่งเสริมการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมให้สอดคล้องกับโครงสร้างทางเศรษฐกิจและสังคมของชุมชน โดยมีศูนย์กลางชุมชนเพื่อให้บริการต่าง ๆ ที่จำเป็น

(3) ส่งเสริมการพัฒนาศูนย์กลางชุมชนในพื้นที่ต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร

(4) พัฒนาการบริการทางสังคม การสาธารณสุขปโภคและสาธารณสุขการให้เพียงพอ และได้มาตรฐาน

(5) ส่งเสริมและพัฒนาระบบขนส่งมวลชนให้มีประสิทธิภาพเพื่อลดการเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนบุคคล

(6) จัดระบบการขยายตัวของอุตสาหกรรมการผลิตโดยทั่วไปที่ไม่ก่อเหตุรำคาญ หรือสร้างมลภาวะเป็นพิษ โดยเฉพาะอุตสาหกรรมการผลิตที่ต้องใช้แรงงานระดับฝีมือและเทคโนโลยีขั้นสูง

(7) ส่งเสริม อนุรักษ์ และฟื้นฟูศิลปวัฒนธรรมและสภาพแวดล้อม ซึ่งมีคุณค่าทางศาสนา ศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ และโบราณคดี เพื่อดำรงความเป็นเอกลักษณ์ของกรุงเทพมหานครและของชาติ

(8) ส่งเสริมการพัฒนาเมืองด้วยการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ข้อ 7 การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(3) ที่ดินในบริเวณหมายเลข 3.1 ถึงหมายเลข 3.50 ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำตาล ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

ข้อ 8 การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงนี้ บริเวณริมถนนดังต่อไปนี้ ให้มีที่ว่างห่างจากแนวเขตทางไม่น้อยกว่า

2 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ เว้นแต่เป็นการก่อสร้างรั้ว กำแพง ป้อมยาม ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ ทางเข้าออกของอาคาร หรือทางเข้าออกของรถ

(21) ถนนรัชดาภิเษกทั้งสองฟาก จากบริเวณที่ถนนสุนทรโกษาตัดกับถนนรัชดาภิเษก ไปทางทิศเหนือ จนบรรจบกับถนนสุขุมวิท

ข้อ 13 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยซึ่งมิใช่อาคารขนาดใหญ่พิเศษ สถาบันราชการ และการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ ยกเว้นบริเวณหมายเลข 3.1, 3.18, 3.26, 3.27 และ 3.37 ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษได้ด้วย สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ โดยมีพื้นที่ที่ใช้ประกอบการไม่เกิน 100 ตารางเมตร และไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ หรือโรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับการทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสม เฉพาะในบริเวณพื้นที่ทำการก่อสร้างตามเงื่อนไขและวิธีการที่กรุงเทพมหานครกำหนด

โรงงานในลำดับที่ 14 ลำดับที่ 34 และลำดับที่ 95 ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ต้องเป็นโรงงานที่ใช้เครื่องจักรมีกำลังรวมไม่เกิน 20 แรงม้า หรือใช้คนงานไม่เกิน 20 คนด้วย

(2) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(3) สถานที่เก็บน้ำมันเชื้อเพลิงสำหรับจำหน่ายชายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

(4) เลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้า

(5) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(6) สถานที่เก็บสินค้าซึ่งเป็นที่เก็บพักหรือขนถ่ายสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม

(7) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(8) กำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย เว้นแต่อยู่ภายใต้การควบคุมดูแลหรือได้รับอนุญาตให้ดำเนินการจากกรุงเทพมหานคร

(9) ซื่อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ริมฝั่งคลอง ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งคลอง ไม่น้อยกว่า 3 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำ การสาธารณูปโภค เขื่อน รั้ว หรือกำแพง

3. พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535

การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมมีลักษณะเฉพาะคือเป็นการศึกษาทางวิชาการในหลายสาขาที่เกี่ยวข้อง เป็นการคาดการณ์หรือทำนายล่วงหน้าถึงผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่อาจจะเกิดขึ้นจากการพัฒนา หากการศึกษาคาดการณ์แล้วพบว่าอาจมีผลกระทบ ก็จะต้องมีมาตรการป้องกันหรือลดผลกระทบไว้ล่วงหน้า เพื่อมิให้เกิดความเสียหายขึ้น และต้องมาแก้ไขในภายหลังซึ่งไม่คุ้มค่า

การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมมีความสำคัญหลายประการ ทั้งทางด้านความสำคัญต่อการวางแผนและจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และความสำคัญในด้านอื่นๆ ดังนี้

1. การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เป็นส่วนสำคัญในการวางแผนการใช้ประโยชน์ทรัพยากรเพื่อการพัฒนาอย่างมีประสิทธิภาพ และจะช่วยในการมองปัญหาต่างๆ ได้กว้างขวางยิ่งขึ้น รวมทั้งมีการพิจารณาด้านสิ่งแวดล้อมเพิ่มขึ้น นอกเหนือจากการมองผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจเป็นประเด็นหลักอย่างที่เคยปฏิบัติมา อันก่อให้เกิดความเสื่อมโทรมแก่ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมอย่างมาก การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจะเป็นประโยชน์อย่างมากหากได้รับการนำมาใช้ในการวางแผนป้องกันปัญหาดังแต่ขั้นต้นตอนการศึกษาความเหมาะสมของโครงการ และมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมได้ถูกนำมาใช้ในการออกแบบรายละเอียดโครงการ เพื่อก่อสร้างและดำเนินการต่อไป

2. รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เป็นข้อมูลสนับสนุนการตัดสินใจในการลงทุนหรือการพัฒนาโครงการ การเตรียมแผนงาน แผนการเงินในการจัดการสิ่งแวดล้อมให้มีความเป็นไปได้และไม่ก่อให้เกิดปัญหาสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติอันมีคุณค่า นอกจากนี้ยังสามารถใช้ผลการศึกษาเป็นข้อมูลที่ทำให้ความกระจ่างต่อสาธารณชน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อป้องกันการขัดแย้งของการใช้ทรัพยากรด้วย

3. การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เป็นแนวทางกำหนดแผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบต่างๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากที่ได้มีการก่อสร้างและดำเนินการอันเป็นส่วนสนับสนุนในการดำเนินโครงการด้วย

4. แม้ว่าจะมีการเร่งรัดพัฒนาเศรษฐกิจเพียงใดก็ตาม แต่หากขาดการบริหารการจัดการทรัพยากรธรรมชาติที่ดีเพียงพอแล้ว จะไม่อาจมีทรัพยากรเพื่อพัฒนาในระยะยาวได้ ดังนั้นการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจึงช่วยสนับสนุนเพื่อให้การใช้ทรัพยากรในลักษณะที่ยั่งยืนในระยะยาว

การจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตามความในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 กระทรวงฯ ประกาศข้อกำหนด ประเภท และขนาดของโครงการหรือกิจการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอขอความเห็นชอบ รวมทั้งคุณสมบัติของคณะกรรมการผู้ชำนาญการ และขั้นตอนในการเสนอรายงานไว้ดังต่อไปนี้

ตามมาตรา 46 ให้รัฐมนตรีโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ มีอำนาจประกาศในราชกิจจานุเบกษา กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่มีผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อเสนอขอความเห็นชอบ

ในประกาศฯ ดังกล่าว ให้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ แนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้อง ซึ่งต้องเสนอพร้อมทั้งรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมสำหรับโครงการหรือกิจการแต่ละประเภทและแต่ละขนาดด้วย

ในกรณีที่โครงการหรือกิจการประเภทหรือขนาดใด หรือที่จะจัดตั้งขึ้นในพื้นที่ใด มีการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมไว้แล้ว และเป็นมาตรฐานที่สามารถใช้กับโครงการหรือกิจการประเภทหรือขนาดเดียวกัน หรือในพื้นที่ลักษณะเดียวกันได้ รัฐมนตรีโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติอาจประกาศในราชกิจจานุเบกษา กำหนดให้โครงการหรือกิจการในทำนองเดียวกันได้รับยกเว้นไม่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมก็ได้ แต่ทั้งนี้ โครงการหรือกิจการนั้น จะต้องแสดงความยินยอมปฏิบัติ ตามมาตรการต่างๆที่กำหนดไว้ในการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมสำหรับโครงการหรือกิจการนั้น ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีกำหนด

ประเภท ขนาดของโครงการ และขั้นตอนการนำเสนอรายงานฯ

เพื่อให้การเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามที่กำหนดอยู่บนหลักเกณฑ์ วิธีการ และแนวทางในการปฏิบัติเดียวกัน จึงได้มีประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม ภายใต้แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

แห่งชาติ พ.ศ.2535 โดยกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการ ของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (บันทึก จุลาสัย, 2546)

จนถึงปัจจุบัน มีประกาศแล้วทั้งสิ้น 3 ฉบับ คือ ฉบับที่ 1 ประกาศเมื่อวันที่ 24 สิงหาคม พ.ศ.2535 แก้ไขเพิ่มเติมฉบับที่ 2 เมื่อวันที่ 9 กันยายน พ.ศ.2535 และฉบับที่ 3 เมื่อวันที่ 22 มกราคม พ.ศ.2539 ในท้ายประกาศดังกล่าว จะกำหนดประเภทขนาดของโครงการที่เข้าข่ายต้อง จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ต้องเสนอขอความเห็นชอบรวมทั้งสิ้น 22 ประเภท สำหรับโครงการที่ต้องจัดทำรายงานในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน มีข้อกำหนด ขั้นตอน และขนาดโครงการที่เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานฯ ใน พรบ.ส่งเสริมและรักษาคุณภาพ สิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ดังนี้

(ก) ขนาดโครงการ

- โครงการจะต้องมีที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่

- โครงการอาคารพักอาศัยรวม หรือ อาคารชุดตั้งแต่ 80 ยูนิตขึ้นไป

(ข) ขั้นตอน สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 กรณี

- กรณีที่ 1 กรณีโครงการของส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจ ให้เสนอขึ้นก่อนขอ อนุมัติงบประมาณ

- กรณีที่ 2 กรณีโครงการที่ไม่อยู่ในข้อข้างต้น ให้เสนอในชั้นขออนุญาตจัดสรร ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

การเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

จะต้องเสนอทั้งรายงานฉบับย่อ (Executive Summary) และรายงานหลัก (Main Report) ตามที่สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมกำหนด และเพื่อให้การ วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม มีความถูกต้องครบถ้วน จะต้อง มีข้อมูลต่างๆ เพื่อประกอบการวิเคราะห์ และเสนอมาตรการแนวทางป้องกัน ลดและแก้ไขความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นได้

หัวข้อที่ถูกกำหนดให้ทำการศึกษา ประเมิน และศึกษารายละเอียดของสภาพแวดล้อม โครงการ ประกอบด้วย 4 หัวข้อคือ

- ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางด้านกายภาพ
- ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางด้านชีวภาพ



- คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์
- คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต

ปัจจุบันการประเมินผลกระทบ การกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบและการชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้น สาระสำคัญดังนี้

(ก) รายละเอียดของโครงการ ข้อมูลแสดงรายละเอียดต่างๆ ประกอบด้วย ประเภทและขนาดของโครงการ สถานที่ตั้งของโครงการ รูปแบบอาคาร ภูมิสถาปัตยกรรม โครงสร้าง ระยะห่าง ระยะร่นของโครงการ การดำเนินงานของโครงการ ขั้นตอนการก่อสร้าง ระบบสาธารณูปโภคทั้งน้ำเสีย น้ำใช้ การระบายน้ำ การป้องกันน้ำท่วม การจัดการมูลฝอย การระบายอากาศ การจราจร การป้องกันอัคคีภัย การใช้พลังงานไฟฟ้า สภาพเศรษฐกิจการลงทุนของโครงการ รวมทั้งจำนวนพนักงาน

(ข) สภาพแวดล้อมปัจจุบัน ข้อมูลระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพยากรสิ่งแวดล้อม และคุณค่าต่างๆ ทั้งในบริเวณที่ตั้งโครงการและบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงโครงการตลอดจนบริเวณที่อาจได้รับผลกระทบ ประกอบด้วยรายละเอียดเกี่ยวกับ

- ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางด้านกายภาพ เช่น ลักษณะของภูมิประเทศ ความสูง ความลาดชันของพื้นที่ ลักษณะ ประเภท และคุณสมบัติของพื้นดิน ภูมิอากาศ ทิศทางลม ปริมาณน้ำฝน ทรัพยากรน้ำทั้งน้ำผิวดินและใต้ดิน

- ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางด้านชีวภาพ เช่น ระบบนิเวศที่สำคัญต่าง ๆ ในพื้นที่ทางการทั้งบนบกและในน้ำ หรือในกรณีของสิ่งมีชีวิตที่หายากที่อาจได้รับผลกระทบจากการดำเนินงานของโครงการ

- คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ เช่น ในเรื่องของสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น น้ำใช้ น้ำเสีย การระบายน้ำ ขยะมูลฝอย เสียงพลังงานและไฟฟ้า การจราจร ลักษณะของการใช้ดิน และการป้องกันอัคคีภัย

- คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต เช่น เรื่องของสังคม และสุนทรียภาพ

(ค) การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม จะต้องทำการประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินการโครงการทั้งทางบวกและทางลบในทั้ง 4 หัวข้อ เช่นเดียวกับรายละเอียดของสภาพแวดล้อมปัจจุบัน โดยจะต้องแยกผลกระทบในช่วงระหว่างการก่อสร้างและช่วงเปิดดำเนินการด้วย

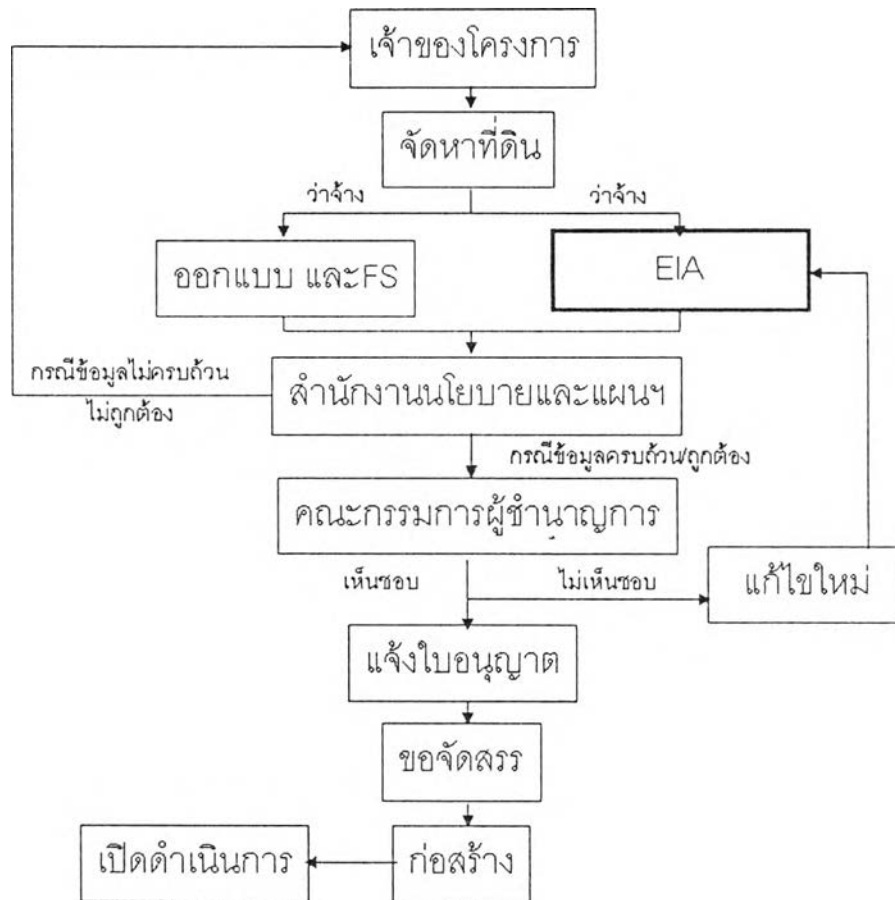
(ง) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบและการชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้น เป็นผลเนื่องจากการศึกษาและประเมินผลกระทบ โดยมาตรการที่ผู้ชำนาญการเสนอมาในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมนั้น จะต้องระบุและแจ้งให้เจ้าของโครงการทราบอย่างชัดเจนว่า ข้อเสนอดังกล่าวทั้งหมด ถือเป็นเงื่อนไขของเจ้าของโครงการซึ่งต้องนำไปปฏิบัติด้วย โดยให้

เสนอมาตรการป้องกัน แก๊ซและลดผลกระทบที่อาจมีต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมหรือคุณค่าต่างๆ ตามทั้ง 4 หัวข้อรวมทั้งพิจารณาความเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ ให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับวิธีการดำเนินการ สถานที่ ระยะเวลา และค่าใช้จ่ายโดยประมาณประกอบ โดยพิจารณาแยกเป็น มาตรการระหว่างก่อสร้างและเปิดดำเนินการ ทั้งนี้ให้สรุปมาตรการป้องกันแก๊ซ และลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมในรูปตาราง พร้อมทั้งให้สรุปข้อปฏิบัติ เช่นการควบคุม การเตรียมอุปกรณ์สำรองในการดูแลรักษาระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบป้องกันอัคคีภัย การคมนาคมขนส่ง การกำจัดมูลฝอย เป็นต้น

ในกรณีที่มีความเสียหายที่ไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ ให้เสนอแผนการชดเชยความเสียหายนั้น เพื่อพิจารณามาตรการป้องกันและแก๊ซผลกระทบของโครงการว่าถูกต้องเหมาะสมกับการก่อให้เกิดผลกระทบหรือไม่ (บัณฑิต จุลาสัย, 2546)

ขั้นตอนการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ได้กำหนดให้โครงการหรือกิจกรรมตามประเภทและขนาดต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม นั้น ปรากฏว่าเจ้าของโครงการ หรือผู้ประกอบการทั้งภาครัฐและเอกชนจำนวนมากยังไม่ทราบ ขั้นตอนที่เหมาะสมที่จะต้องดำเนินการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพราะขาดการประชาสัมพันธ์ที่ชัดเจนว่ารากฐานที่แท้จริงคือ การเตรียมการเพื่อลดหรือหลีกเลี่ยงผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่อาจจะเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการหรือกิจการโดย ควรมีการทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมควบคู่หรือขนานไปกับ การจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) และการออกแบบรายละเอียดเพื่อการก่อสร้าง (ทวิวงศ์ ศรีบุรี, 2541) เพื่อให้ทราบว่า ถ้าจะดำเนินโครงการหรือกิจการตามที่ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้และออกแบบแล้วนั้น ถึงแม้โครงการหรือกิจการจะมีกำไรหรือความเป็นไปได้ทางเศรษฐศาสตร์ค่อนข้างสูง แต่อาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างมากก็ได้ เป็นผลให้โครงการหรือกิจการนั้นๆ ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการแก๊ซปัญหาที่เกิดขึ้นในภายหลังจนอาจไม่คุ้มทุน เพราะตาม พรบ.สิ่งแวดล้อม พ.ศ.2535 มาตรา 96 ได้กำหนดว่า "ผู้ก่อมลพิษเป็นผู้รับผิดชอบ" ซึ่งหมายถึงโครงการหรือกิจการใดที่ก่อให้เกิดปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมจะต้องเป็นผู้จ่ายหรือชดใช้ค่าเสียหายทั้งหมด ซึ่งอาจมีมูลค่าที่สูงมาก จนโครงการหรือกิจการนั้นๆ ไม่สามารถที่จะทนค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นต่อไปได้



ภาพที่ 1 แสดงขั้นตอนกระบวนการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

วิธีการหรือขั้นตอนในการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ถูกต้องและเป็นการลดปัญหาด้านงบประมาณและระยะเวลา ได้แสดงในแผนภูมิที่ 2.1 โดยเริ่มจากเจ้าของโครงการหรือกิจการเลือกสถานที่ตั้งโครงการ มีการจ้างวิศวกรที่ปรึกษาเพื่อดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (FS) และออกแบบโครงการ ในขณะที่เดียวกันก็ต้องมีการให้นิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมควบคู่กับการศึกษาความเป็นไปได้และการออกแบบของโครงการ โดยจะต้องมีการติดต่อและประสานงานกันอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้ทราบถึงข้อกำหนด หรือมาตรฐานที่จะต้องนำมาใช้ในการวิเคราะห์และออกแบบที่จะต้องเข้ามาเกี่ยวข้อง ซึ่งการประสานงานหรือติดต่อกันระหว่างผู้ร่วมงานทั้ง 2 กลุ่ม จะสามารถทำให้รูปแบบโครงการและรายละเอียดเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดไว้ โดยแทบจะไม่ต้องมีการเปลี่ยนแปลงหรือปรับปรุงอย่างมากมาย ดังวิธีการปฏิบัติในปัจจุบัน

เมื่อได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสร็จแล้ว ต้องส่งรายงานฯ ให้ สม. และคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานฯ ซึ่งหากคณะกรรมการฯ ไม่เห็นชอบก็จะมี การให้คำแนะนำเพิ่มเติมจากรายละเอียดของรายงาน ผู้ทำการวิเคราะห์ก็จะนำข้อแนะนำต่างๆ มาปรับปรุงรายงานฯ ในขณะเดียวกันก็แจ้งผู้ออกแบบให้มีการเปลี่ยนแปลงหรือปรับปรุงตามด้วย หลังจากรายงานฯ ได้รับการปรับปรุงแล้วก็ส่งกลับไปยัง สม. แล้ว เพื่อพิจารณาเห็นชอบต่อไป

หลังจากได้รับความเห็นชอบรายงานฯ จาก สม. แล้ว หน่วยงานอนุญาตจะออกใบอนุญาต เพื่อประกอบการให้แก่เจ้าของโครงการหรือกิจการ ซึ่งเจ้าของโครงการหรือกิจการก็สามารถเริ่ม การก่อสร้างได้ และไม่จำเป็นต้องคอยการเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขในแบบก่อสร้างอีกต่อไป

อีกทั้ง รศ.ดร.บัณฑิต จุลาสัย(2546) ได้กล่าวถึงขั้นตอนการจัดทำรายงานฯ ไว้ว่า การจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม บทบาทและคุณสมบัติของผู้จัดทำรายงานการ วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ขั้นตอนการเสนอ และระยะเวลาพิจารณา คุณสมบัติเจ้าหน้าที่ และคณะกรรมการผู้พิจารณารายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม จะเห็นว่ากำหนดไว้ อย่างชัดเจนซึ่งเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของรัฐธรรมนูญ ที่มุ่งให้มีความโปร่งใสในการปฏิบัติ ราชการ

แต่ดูเหมือนว่า ปัญหาเกี่ยวกับรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมยังเกิดขึ้นอยู่ เสมอ ทั้งนี้ หากศึกษาในรายละเอียดจะพบว่า มาจากความไม่รู้หรือไม่เข้าใจของผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยมีพื้นฐานและทัศนคติในด้านลบต่อข้าราชการ และเป็นเพราะความไม่เข้าใจในเรื่อง การจัดทำ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้วยเป็นเรื่องใหม่ซึ่งใช้ปฏิบัติในบ้านเราเพียงไม่กี่ปี และที่สำคัญ เป็นการนำเอาความรู้ทางด้านวิชาการมาใช้ประกอบการปฏิบัติวิชาชีพและการ ดำเนินการธุรกิจเพื่อรักษาสภาพแวดล้อมและส่งเสริมคุณภาพชีวิตของประชาชนคนไทยซึ่งเป็น เรื่องที่ซับซ้อนพอสมควร

อย่างไรก็ตาม หากจะพิจารณาว่า การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมนั้นโดยแท้จริงแล้ว เหมือนกับกระบวนการวิเคราะห์เรื่องอื่นๆ ในขบวนการตัดสินใจในการออกแบบ การก่อสร้าง และ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นการกำหนดวัตถุประสงค์ การวางแผน การประเมินหรือการ คาดการณ์ การเก็บรวบรวมข้อมูลการวิเคราะห์ คาดการณ์หรือพยากรณ์ กำหนดทางเลือกที่ เหมาะสม การจัดทำแผนปฏิบัติหลีกเลี่ยงหรือแก้ไขปัญหาก่อนและดำเนินโครงการ(บัณฑิต จุลาสัย, 2546)

กระบวนการวิเคราะห์ทางด้านสิ่งแวดล้อม จึงไม่ใช่เรื่องแปลกแต่อย่างใดโดยเฉพาะ สถาปนิก นักวางผัง รวมทั้งนักวิเคราะห์และประเมินทางด้านอสังหาริมทรัพย์ หากโดยทั่วไป มักจะ มองเรื่องสิ่งแวดล้อมจากจุดยืนในเรื่องของผลประโยชน์โดยตรงที่จะได้รับ ในขณะที่การวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อมนั้นจะไม่คำนึงถึงการคืนทุนทางด้านเศรษฐกิจ ผลประโยชน์เฉพาะบุคคล

หรือกลุ่มบุคคล หากหมายรวมถึงสังคมและสภาพแวดล้อมด้วย มีผู้เข้าใจว่าการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเป็นการเพิ่มทุนโดยสูญเปล่า ทั้งที่ในความเป็นจริงแล้ว การจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมนั้น อาจเปรียบได้กับการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการทางด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental Feasibility Study) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดทำโครงการ (Project Feasibility Study) เพื่อให้โครงการประสบความสำเร็จ (บัณฑิต จุลาสัย, 2546)

ดังนั้น สถาปนิกและผู้ที่เกี่ยวข้องควรทำความเข้าใจที่ถูกต้องต่อการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม รวมทั้งรายละเอียด เช่นเดียวกับการเข้าใจถึงเรื่องอื่นๆ ที่กำหนดไว้ในกฎระเบียบต่างๆ จะเป็นผลทำให้เกิดความรวดเร็ว สะดวกในการดำเนินโครงการ หลีกเลี่ยงปัญหาต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ ทั้งในเรื่องของเวลาและงบประมาณ

นอกจากนี้ การจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามข้อกำหนดทางกฎหมายนี้ แม้ว่าจะมีส่วนทำให้การดำเนินโครงการล่าช้าจากแผนงานที่วางไว้ แต่ขณะเดียวกัน สถาปนิก นักวางผัง และผู้ประกอบการนอกจากจะได้รับประโยชน์จากการศึกษาตามข้อกำหนดได้นั้น ยังเป็นการทบทวนตรวจสอบความถูกต้องในเรื่องต่างๆ ที่จะเอื้อประโยชน์ต่อความเป็นไปได้และความสำเร็จของโครงการ โดยไม่ขัดกับกฎหมายและทำลายสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะคุณภาพชีวิต อันเป็นหลักการสำคัญของการปฏิบัติวิชาชีพทางด้านสถาปัตยกรรม(บัณฑิต จุลาสัย, 2546)

ขั้นตอนการเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

เมื่อจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม แล้วเสร็จ โดยมีรายละเอียดครบถ้วนตามที่ประกาศไว้แล้ว ผู้จัดทำจะนำรายงานทั้งฉบับย่อและฉบับสมบูรณ์ ยื่นต่อหน่วยงานผู้อนุญาตเจ้าหน้าที่สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยจะมีเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบแต่ละโครงการ เป็นผู้ประสานงานระหว่างผู้ชำนาญการจัดทำรายงานฯ และคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตลอดระยะเวลาการพิจารณาจนกระทั่งได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการ แล้วจึงแจ้งผลการพิจารณาไปยังหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หน่วยงานท้องถิ่น หรือทบวงกรมที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุญาตก่อสร้าง หรืออนุญาตจัดสถานที่ หรือจดทะเบียนอาคารชุด หรือดำเนินงานอื่นต่อไป

ขั้นตอนการเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม (วันที่ 9 กันยายน 2535)

การจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการพาณิชย์

1. กรณีโครงการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ ให้เสนอในชั้นก่อนขออนุมัติงบประมาณ
2. กรณีโครงการไม่อยู่ในข้อ 1 ให้เสนอในชั้นขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

ขั้นตอนการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 มาตรา 48 กล่าวว่าให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรแห่งชาติและสิ่งแวดล้อม ตรวจสอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและเอกสารที่เกี่ยวข้องที่เสนอมา หากเห็นว่ารายงานที่เสนอมามีได้จัดทำให้ถูกต้องตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ หรือมีเอกสารข้อมูลไม่ครบถ้วน ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแจ้งให้บุคคลที่ขออนุญาตรายงานทราบภายในกำหนดเวลาสิบห้าวัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับการเสนอรายงานนั้น

ในกรณีสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พิจารณาเห็นว่ารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและเอกสารที่เกี่ยวข้องที่เสนอมา ถูกต้องและมีข้อมูลครบถ้วน หรือได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องครบถ้วนแล้ว ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาเสนอความเห็นเบื้องต้นเกี่ยวกับรายงานดังกล่าว ให้แล้วเสร็จภายในกำหนดสามสิบวัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับการเสนอรายงานนั้น เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณาต่อไป

ในมาตรา 49 กล่าวว่า การพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการให้ความเห็นชอบแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจตามกฎหมายสั่งอนุญาตแก่บุคคลซึ่งขออนุญาตได้

ในกรณีที่คณะกรรมการผู้ชำนาญการไม่ให้ความเห็นชอบ ให้เจ้าหน้าที่รอกการสั่งอนุญาตไว้ก่อน จนกว่าบุคคลดังกล่าวจะเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามที่คณะกรรมการผู้ชำนาญการสั่งให้ทำการแก้ไขเพิ่มเติม หรือจัดทำใหม่ทั้งฉบับ ตามแนวทางหรือรายละเอียดที่คณะกรรมการผู้ชำนาญการกำหนดเมื่อบุคคลดังกล่าวได้เสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้ทำการแก้ไขเพิ่มเติมหรือได้จัดทำใหม่ทั้งฉบับแล้ว ให้คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับเสนอรายงานดังกล่าว แต่ถ้าคณะกรรมการผู้ชำนาญการมิได้พิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าคณะกรรมการผู้ชำนาญการเห็นชอบ และให้เจ้าหน้าที่สั่งอนุญาตแก่บุคคลผู้ขออนุญาตได้

ในกรณีที่เห็นสมควร รัฐมนตรีจะประกาศในราชกิจจานุเบกษา กำหนดให้โครงการหรือกิจการตามประเภทและขนาดที่ประกาศกำหนดตามมาตรา 46 ต้องเสนอรายงานการวิเคราะห์

ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในการขอต่ออายุใบอนุญาตสำหรับโครงการหรือกิจการนั้น ตามวิธีการ เช่นเดียวกับการขออนุญาตด้วยก็ได้

นอกจากนี้ ในมาตรา 50 ยังระบุว่า เพื่อประโยชน์ในการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามมาตรา 48 และ 49 ให้กรรมการผู้ชำนาญการหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการ มีอำนาจตรวจสอบสถานที่ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการหรือกิจการที่เสนอขอความเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมได้ตามความเหมาะสมเมื่อคณะกรรมการผู้ชำนาญการได้ให้ความเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามมาตรา 49 แล้ว ให้เจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจตามกฎหมายในการพิจารณาสิ่งอนุญาตหรือต่ออายุใบอนุญาต นำมาตรการตามที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมไปกำหนดเป็นเงื่อนไขในการสิ่งอนุญาตหรือต่ออายุใบอนุญาต โดยให้ถือเป็นเงื่อนไขที่กำหนดตามกฎหมายในเรื่องนั้นด้วย(ทวิวงศ์ ศรีบุรี, 2541)

ระยะเวลาในการพิจารณารายงานฯ

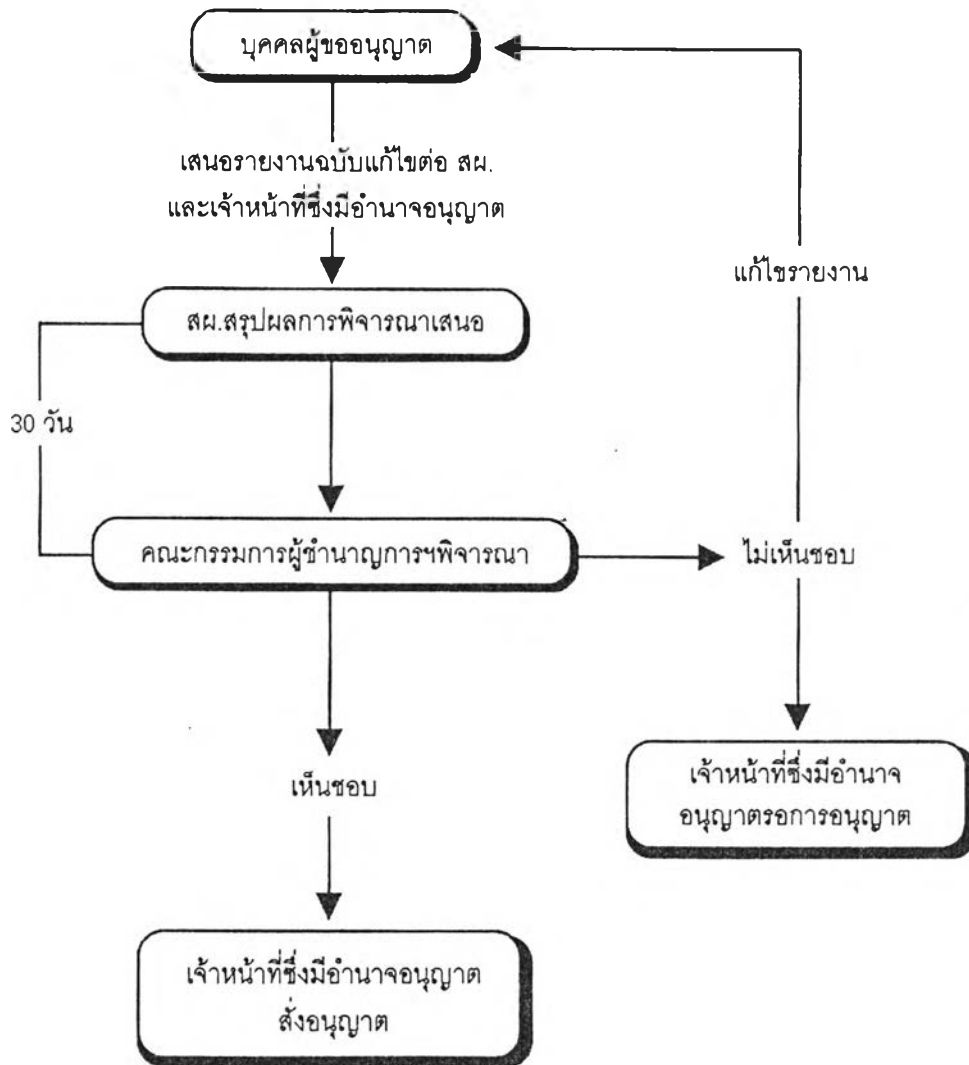
นิติบุคคลผู้ได้รับใบอนุญาต ได้รับการว่าจ้างจากเจ้าของโครงการ และดำเนินการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมครบถ้วน ตามข้อกำหนดแล้วสามารถยื่นได้ที่สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จะมีการแต่งตั้งผู้อ่าน หรือผู้จัดการ หรือผู้ชำนาญงานเพื่อตรวจสอบข้อมูล ทั้งความถูกต้องและความสมบูรณ์ของหัวข้อรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีระยะเวลาทำงานตามข้อกำหนดในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2535 หากพบว่าข้อมูลผิดพลาดไม่ครบถ้วน หรือมีข้อมูลข้อความไม่ชัดเจนจะต้องแจ้งให้แก้ไขหรือจัดหาข้อมูลเพิ่มเติม ภายใน 15 วัน นับแต่ได้รับรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

หากรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมมีความถูกต้องสมบูรณ์ หรือได้รับรายงานฉบับแก้ไขเพิ่มเติมแล้ว เจ้าหน้าที่มีระยะเวลา 15 วัน ที่จะสรุปผลการพิจารณาและให้ความเห็นเบื้องต้น เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งคณะกรรมการผู้ชำนาญการรายงานฯ เมื่อได้รับรายงานและความเห็นเบื้องต้นจากเจ้าหน้าที่แล้ว มีระยะเวลาการพิจารณาไม่เกิน 45 วัน ที่จะแจ้งผลการพิจารณาเห็นชอบ หรือไม่เห็นชอบรายงานฯ



ภาพที่ 2 แสดงระยะเวลากระบวนการพิจารณาเห็นชอบรายงานฯ

หากรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมถูกให้นำไปแก้ไขแล้ว และถูกนำเสนอต่อเจ้าหน้าที่ เมื่อเจ้าหน้าที่ และคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ได้รับรายงานฉบับแก้ไขแล้ว มีระยะเวลากำหนดให้การพิจารณาภายใน 30 วัน ที่ จะแจ้งผลการพิจารณาไม่เห็นชอบขอให้แก้ไขเพิ่มเติมรายงานฯ ถ้าคณะกรรมการผู้ชำนาญการ มิได้พิจารณาให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาให้ถือว่าคณะกรรมการผู้ชำนาญการเห็นชอบรายงานฯ ฉบับแก้ไขนั้น หน่วยงานผู้อนุญาตให้เจ้าของโครงการสามารถดำเนินการต่อไปได้

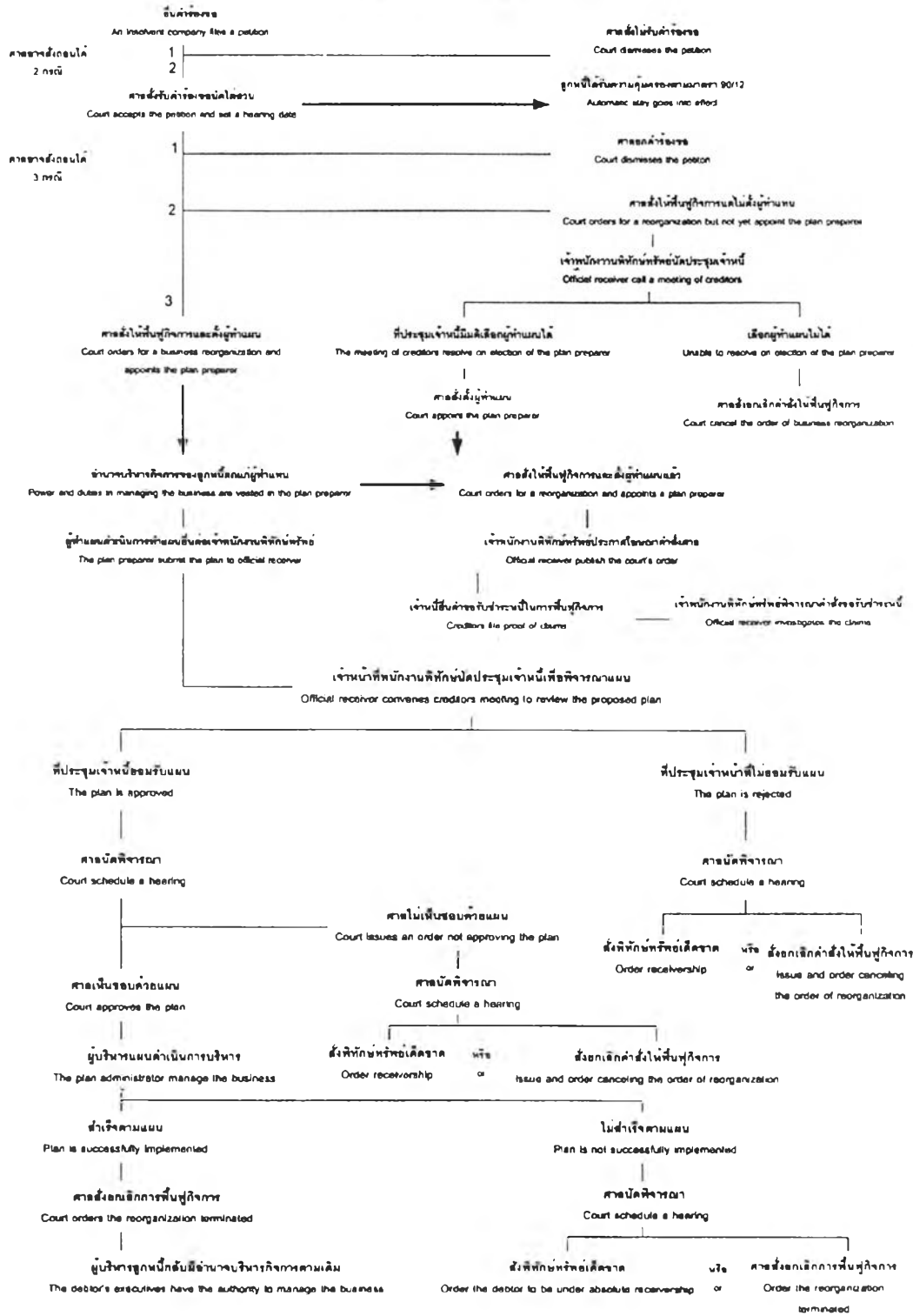


ภาพที่ 3 แสดงระยะเวลาการพิจารณาเห็นชอบรายงานฯ ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม

ภาคผนวก ค

แผนผังขั้นตอนการฟื้นฟูกิจการของกรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม

แผนภูมิแสดงขั้นตอนการฟื้นฟูกิจการของลูกหนี้ (CHART OF PROCESS OF BUSINESS REORGANIZATION)



ภาคผนวก ง

บทสรุปของการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของบริษัท โรมอนด์แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ประเภทธุรกิจ : อสังหาริมทรัพย์

ศาลล้มละลายกลาง หมายเลขดำที่ 825/2543

หมายเลขแดงที่ 827/2543

ผู้ร้องขอ : บริษัท โรมอนด์แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ทำแผน : บริษัท โรมอนด์แลนด์ แพลนเนอร์ จำกัด

ทุนทรัพย์ : 6,805,578,808.25 บาท

วันที่ศาลมีคำสั่งรับคำร้องขอ : วันที่ 9 ตุลาคม 2543

วันกำหนดนัดไต่สวน : วันที่ 6 พฤศจิกายน 2543 เวลา 9.00 น.

ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการและตั้งผู้ทำแผน : วันที่ 6 พฤศจิกายน 2543

ประกาศโฆษณาคำสั่งศาลลงในหนังสือพิมพ์รายวัน : มติชน สยามรัฐ วันที่ 13 พฤศจิกายน 2543

ประกาศโฆษณาลงในราชกิจจานุเบกษา : วันที่ 7 ธันวาคม 2543

ครบกำหนดผู้ทำแผนส่งแผน : วันที่ 7 มีนาคม 2544

กำหนดนัดประชุมเจ้าหนี้เพื่อพิจารณาแผน : วันที่ 2 เมษายน 2544 เวลา 9.30 น. ณ ห้องบอลรูม

1 อาคารเซงกรีลา วัง โรงแรมเซงกรีลา

ที่ประชุมเจ้าหนี้มีมติพิเศษยอมรับแผน

ศาลนัดพิจารณาแผน : วันที่ 11 เมษายน 2544 เวลา 10.00 น.

ศาลมีคำสั่งให้ศาลรัฐธรรมนูญวินิจฉัย

ศาลเลื่อนนัดฟังคำสั่งศาลรัฐธรรมนูญและพิจารณาแผน เป็น : วันที่ 27 กันยายน เวลา 10.00 น.

ศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งเห็นชอบด้วยแผน : วันที่ 8 พฤศจิกายน 2544 และตั้ง บริษัท โรมอนด์แลนด์ แพลนเนอร์ จำกัด เป็นผู้บริหารแผน

ประกาศโฆษณาคำสั่งศาลเห็นชอบด้วยแผนลงในหนังสือพิมพ์รายวัน : มติชน สยามรัฐ วันที่ 16 พฤศจิกายน 2544

ประกาศโฆษณาคำสั่งศาลเห็นชอบด้วยแผนลงในราชกิจจานุเบกษา : วันที่ 4 ธันวาคม 2544

ศาลมีคำสั่งยกเลิกการฟื้นฟูกิจการ : วันที่ 6 สิงหาคม 2546

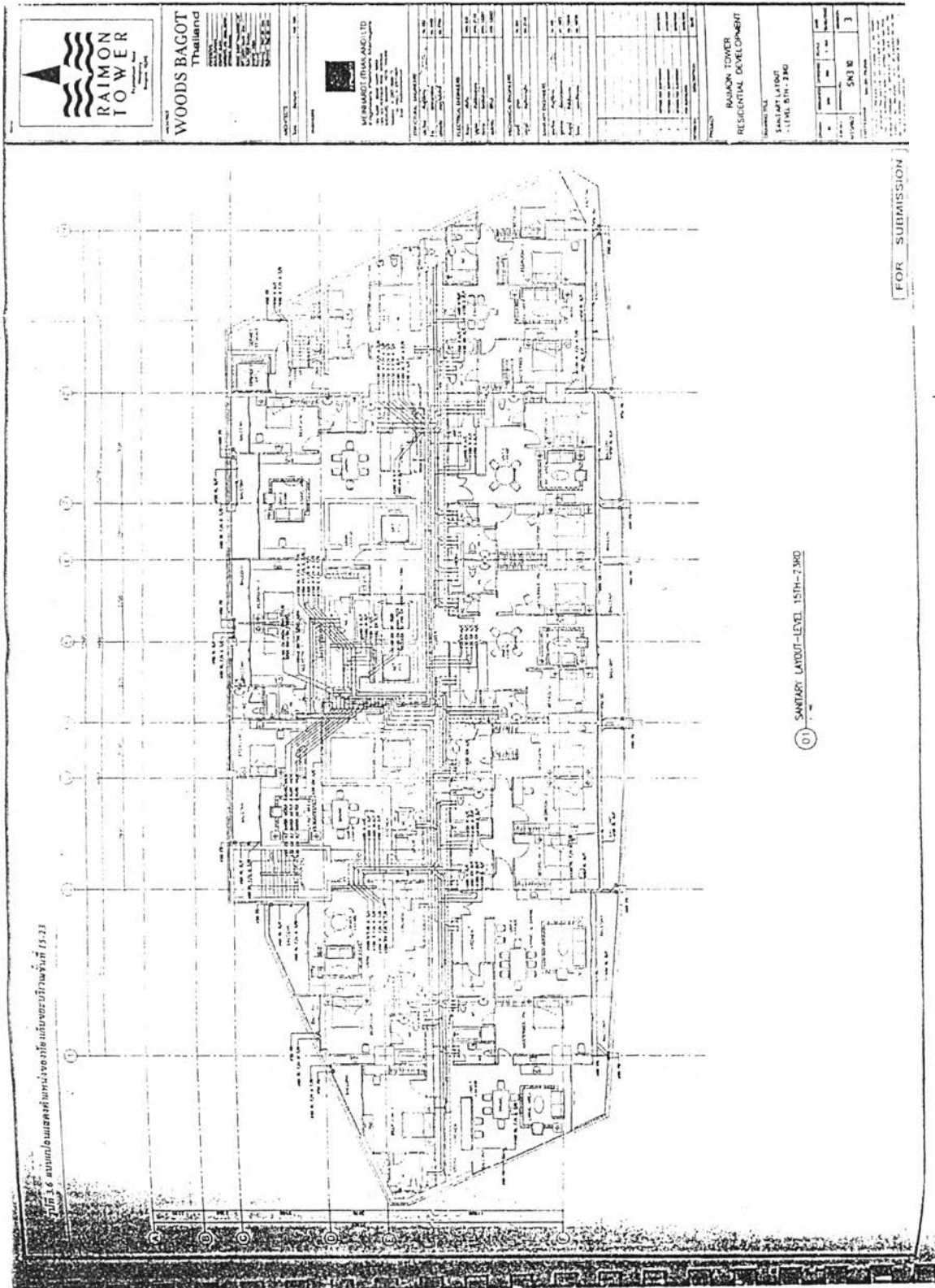
ประกาศโฆษณาคำสั่งศาลลงในหนังสือพิมพ์รายวัน : มติชน สยามรัฐ วันที่ 14 สิงหาคม 2546

ประกาศโฆษณาลงในราชกิจจานุเบกษา : วันที่ 9 กันยายน 2546

(www.led.go.th)

ภาคผนวก จ

แนวท่อสุขาภิบาลจากห้องน้ำแต่ละยูนิตมายังช่องท่อรวม (ช่องลิฟต์เดิม)



ภาคผนวก จ

รายละเอียดโครงการ ฟูลเลอร์ตัน สุขุมวิท

FULLERTON
สุขุมวิท



ชื่อโครงการ : ฟูลเลอร์ตัน สุขุมวิท

ทำเลที่ตั้ง : ถนนสุขุมวิท ระหว่างซอย 55 กับ ซอย 63

ขนาดที่ดิน : 905.1 ตารางวา

มูลค่าโครงการ : 1,700,000,000 บาท

ช่วงราคาขาย : ยูนิตละ 7,500,000 ถึง 40,000,000 บาท

จำนวนยูนิต : 139 ยูนิต

ช่วงเวลาดำเนินการก่อสร้าง : พ.ศ.2547-2549

สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ :

- สระว่ายน้ำ
- ห้องออกกำลังกายพร้อมอุปกรณ์
- ห้องสปาพร้อมอ่างน้ำวนในร่ม
- ห้องอบไอน้ำและห้องอบซาวน่า แยกชายและหญิง
- ลานอเนกประสงค์
- พื้นที่ว่างรอบสระว่ายน้ำ
- ห้องอเนกประสงค์
- ห้องสมุด
- พื้นที่ บาร์ บี คิว
- สระว่ายน้ำเด็ก
- ห้องเด็กเล่นและเกมส์
- สนามเด็กเล่น
- ห้องซัก อบ เสื้อผ้า
- ลานล้างรถ



ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นาย สุรเชษฐ เกื้อวันชัย เกิดเมื่อวันที่ 5 ตุลาคม พ.ศ.2506 สำเร็จการศึกษา ระดับปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า คณะวิศวกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี เมื่อปี พ.ศ. 2528 และได้เข้าศึกษาในหลักสูตร เคนพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาเคเนการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปี พ.ศ.2546

ปี พ.ศ. 2528 – พ.ศ. 2531 ได้ทำงานในตำแหน่ง วิศวกรไฟฟ้าประจำสำนักงานของ ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล บี.กริม แอนโก

ปี พ.ศ. 2531 ถึงปัจจุบัน ได้ร่วมก่อตั้ง บริษัท เพาเวอร์ไลน์ เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) ซึ่งดำเนินธุรกิจรับเหมางานโครงสร้าง-สถาปัตยกรรม, ระบบไฟฟ้า, สุขาภิบาล และปรับอากาศ ด้วยตำแหน่งปัจจุบันเป็นผู้อำนวยการฝ่ายจัดซื้อ