



## แผนการจัดการเรียนรู้

หน่วยที่ 1

วิชา กฎหมายก่อสร้าง

สัปดาห์ที่ 6

ชื่อหน่วย หอพัก

จำนวน 2 ชั่วโมง

### 1.สาระสำคัญ

ข้อกำหนดเบื้องต้นเกี่ยวกับที่ว่างรอบหอพัก ระดับพื้นชั้นล่าง ห้องนอนห้องรับแขก ช่องทางเดิน ในอาคาร ระเบียง กันสาด ความสูงฝ้าเพดาน ห้องอาหาร ห้องครัว ห้องน้ำ – ห้องส้วม ประตูหน้าต่าง บันได ลิฟต์ หลังคา รั้วกันรถทุกจร การสุขาภิบาล การระบายอากาศ การป้องกันอัคคีไฟ ระบบแสงสว่าง

### 2.จุดประสงค์การเรียนรู้

1. เพื่อให้นักเรียนเข้าใจส่วนประกอบต่างๆของ หอพัก
2. เพื่อให้นักเรียนเข้าใจข้อกำหนดกฎหมายต่างๆของ หอพัก
- 3.นักเรียนสามารถนำไปประยุกต์ใช้กับวิชาการออกแบบอาคารต่างๆรวมถึงการตรวจและควบคุมงานก่อสร้างได้

## 2.5 หอพัก



### คำจำกัดความ

เป็นสถานที่ที่จัดขึ้นเพื่อรับผู้พักซึ่งอยู่ในระหว่างการศึกษาดังแต่ 5 คนขึ้นไปและเข้าอยู่ในหอพัก โดยให้สินทรัพย์ตอบแทน

## ข้อกำหนด

- ต้องแสดงแปลนพื้นอาคาร รูปด้านอย่างน้อย 2 รูป รูปตัดขวางอย่างน้อย 1 รูป รูปตัดตามยาวอย่างน้อย 1 รูป และรายละเอียดที่จำเป็น โดยใช้มาตราส่วนไม่เล็กกว่า 1 : 100 (สำหรับอาคารที่มีความกว้างหรือความยาวเกิน 90.00 เมตร สามารถใช้มาตราส่วนไม่เล็กกว่า 1 : 250)

- การเขียนผังบริเวณ

## ที่ว่างรอบอาคาร

- ต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งก่อสร้างปกคลุมอย่างน้อย 30 เปอร์เซ็นต์ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุด ยกเว้นอาคารที่มีหน้าต่างหรือประตูเปิดสู่ภายนอกไม่น้อยกว่า 20 เปอร์เซ็นต์ ของพื้นที่แต่ละชั้นของอาคารจะไม่มีที่ว่างเลยก็ได้

## ระดับพื้นชั้นล่าง

- ถ้าทำด้วยคอนกรีต อิฐ หรือหิน จะต้องสูงกว่าระดับถนนอย่างน้อย 30 เซนติเมตร
- ในกรณีไม่ติดถนน พื้นอาคารต้องสูงกว่าพื้นดินที่จะปลูกสร้างอาคารอย่างน้อย 10 เซนติเมตร

## ห้องนอน

- ต้องมีความจุอากาศไม่น้อยกว่า 9 ลูกบาศก์เมตรต่อผู้พัก 1 คน ผู้พักที่มีอายุต่ำกว่า 10 ปีจำนวน 2 คน ให้นับเป็น 1 คน (หอพัก)
- ต้องมีช่องแสงสว่างและช่องระบายอากาศอย่างพอเพียง (หอพัก)
- ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร
- ต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 9 ตารางเมตร

## ห้องต้อนรับผู้เยี่ยมเยียน (หอพัก)

- ต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร
- ต้องมีช่องแสงสว่างและช่องระบายอากาศอย่างพอเพียง

## ช่องทางเดินภายในอาคาร

- ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร โดยไม่ให้มีเสากีดกัน
- ต้องจัดให้มีแสงสว่างธรรมชาติมองเห็นได้เวลากลางวัน

## ระเบียง

- ต้องกว้างอย่างน้อย 1.00 เมตร
- ถ้ายื่นเหนือทางเท้าสาธารณะจะยื่นได้ไม่เกิน 1.20 เมตร จากผนัง

## กัสดาด

- ถ้ายื่นเหนือทางเท้าสาธารณะจะยื่นได้ไม่เกิน 2.00 เมตร จากผนัง
- ระยะดิ่งระหว่างพื้นทางเท้าถึงท้องกันสาดต้องไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร (กรุงเทพมหานคร กำหนดให้เท่ากับ 3.25 เมตร)

## ความสูงฝ้าเพดาน

- ห้องที่ใช้พักอาศัยต้องมีระยะดิ่งจากเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ทั้งในกรณีที่ปรับอากาศและไม่ปรับอากาศ
- โรงเก็บรถยนต์ต้องมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร

## ห้องอาหาร

- ต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 9.00 ตารางเมตร

## ครัว

- อาคารที่พักอาศัยต้องมีครัวไฟ
- ห้องครัวต้องสร้างด้วยวัสดุถาวรทนไฟ
- ถ้าห้องครัวอยู่ติดกับห้องนอนหรือห้องส้วม ห้ามมีประตู หน้าต่าง หรือช่องลมในด้านที่ติดต่อกับห้องครัว

## ห้องน้ำและห้องส้วม

- ทุกพื้นที่อาคาร 50 ตารางเมตรต้องมีห้องน้ำอย่างน้อย 1 ที่ ห้องส้วมสำหรับถ่ายอุจจาระอย่างน้อย 1 ที่ และอ่างล้างมือ 1 ที่
  - ห้องน้ำและห้องส้วมที่อยู่แยกกันต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 0.9 ตารางเมตร
- ห้องน้ำและห้องส้วมที่อยู่แยกกันต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.5 ตารางเมตร
- ระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดานช่วงที่ต่ำสุดต้องไม่ต่ำกว่า 1.80 เมตร
- ต้องมีช่องระบายอากาศอย่างน้อย 10 เปอร์เซ็นต์ของพื้นที่ห้อง หรือ ติดพัดลมระบายอากาศที่สามารถระบายอากาศได้อย่างน้อยชั่วโมงละ 2 เท่าของปริมาตรห้อง

## ประตูและหน้าต่าง

- ต้องมีพื้นที่ช่องประตู หน้าต่าง และช่องลมรวมกันไม่น้อยกว่า 10 เปอร์เซ็นต์ของพื้นที่ขนาดห้องนั้น

- ต้องมีช่องระบายลมให้เพียงพอเมื่อเปิดประตูทั้งหมด

- ความสูงจากพื้นถึงยอดต้องไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร

- ถ้าอยู่ริมด้านที่ติดกับทางสาธารณะหรือติดต่อกับเขตที่ดินของผู้อื่นต้องห่างไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร สำหรับชั้นล่างและชั้นที่สอง และต้องห่างไม่น้อยกว่า 3.00 เมตรสำหรับชั้นที่สามขึ้นไป

บันได

- ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร

- บันไดช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน 3 เมตร

- ลูกตั้งไม่สูงกว่า 20 เซนติเมตร

- ลูกนอนไม่แคบกว่า 22 เซนติเมตร

- สำหรับบันไดเวียนส่วนที่แคบที่สุดของลูกนอนต้องไม่แคบกว่า 10 เซนติเมตร

## บันไดหนีไฟ

- ถ้าไม่มีบันไดชั้นลงมามากพอที่จะใช้เป็นทางลงหนีไฟได้ดีพอสมควรแล้วต้องมีทางลงหนีไฟอีกต่างหาก

- อาคารที่ปลูกสร้างเกินกว่า 3 ชั้น ต้องมีทางลงหนีไฟอย่างน้อย 1 ทาง

- สำหรับอาคาร 4 ชั้นขึ้นไปที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นเกิน 2000 ตารางเมตร ต้องมีบันไดหนีไฟที่ไม่ใช่บันไดในแนวตั้ง (บันไดลิ้ง) ให้สามารถลำเลียงคนออกจากอาคารได้ภายใน 1 ชั่วโมง

- บันไดหนีไฟที่อยู่ภายในอาคารต้องมีผนังทุกด้านที่ทำด้วยวัสดุที่ไม่ติดไฟ

- ประตูสู่บันไดหนีไฟต้องเป็นบานเปิด กว้างไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตรสูงไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร

ทำด้วยวัสดุที่ไม่ติดไฟ และติดตั้งอุปกรณ์ที่ทำให้ประตูปิดได้เองเพื่อป้องกันควันและเปลวไฟเข้าสู่บันไดหนีไฟ

## ลิฟต์โดยสาร

- ให้ทำได้เฉพาะในอาคารซึ่งประกอบด้วยวัตถุดิบไฟเป็นส่วนใหญ่ และโดยเฉพาะส่วนต่อเนื่องกับลิฟต์นั้นต้องเป็นวัตถุดิบไฟทั้งสิ้น และลิฟต์นั้นต้องมีส่วนปลอดภัยไม่น้อยกว่า 4 เท่าของน้ำหนักที่กำหนดให้

## หลังคา

- วัตถุประสงค์หลังคาต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ ยกเว้นอาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นซึ่งมุงด้วยวัสดุทนไฟ หรือจากเขตที่ดินหรือทางสาธารณะเกิน 40.00 เมตร สามารถใช้วัสดุไม่ทนไฟได้

## ส่วนที่ยื่นเหนือที่สาธารณะ

- สำหรับส่วนที่ยื่นออกมาในหรือเหนือทางทางเดินสาธารณะที่ประชาชนเข้าไปใช้สัญจรได้ไม่ว่าจะ เรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม มีข้อกำหนดดังนี้

- \* ชายคายื่นได้ไม่เกิน 1.50 เมตร จากผนัง
- \* ส่วนที่ยื่นของส่วนประณีตสถาปัตยกรรม เช่น ครัว ยื่นได้ไม่เกิน 1.20 เมตรจากผนัง
- \* กันสาดยื่นได้ไม่เกิน 2.00 เมตรจากผนัง

## รายการคำนวณ

- ต้องแนบรายการคำนวณ 1 ชุด แสดงวิธีการคำนวณตามหลักวิศวกรรม โดยคำนวณกำลังของ วัสดุ การรับน้ำหนัก และกำลังต้านทานของส่วนต่างๆของอาคาร
- ต้องเป็นสิ่งพิมพ์ สำเนาภาพถ่าย หรือเขียนด้วยหมึก
- ต้องลงลายมือชื่อพร้อมทั้งเขียนชื่อด้วยตัวบรรจงในรายการคำนวณทุกแผ่น

## น้ำหนักบรรทุก

- ต้องออกแบบให้รับน้ำหนักบรรทุกจรบนหลังคากระเบื้องได้อย่างน้อย 30 กิโลกรัมต่อตารางเมตร
- ต้องออกแบบให้รับน้ำหนักบรรทุกจรบนหลังคากระเบื้องได้อย่างน้อย 200 กิโลกรัมต่อตาราง เมตร ยกเว้นห้องโถง บันได และช่องทางเดิน ซึ่งต้องรับน้ำหนักบรรทุกจรได้ไม่น้อยกว่า 300 กิโลกรัมต่อ ตารางเมตร

## การสุขาภิบาล

- หอพักซึ่งมีห้องนอนรวมกันทุกชั้นในอาคารเดียวกันหรืออาคารหลายหลังรวมกันเกิน 250 ห้อง ต้องก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสีย โดยน้ำทิ้งออกจากระบบจะต้องได้มาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งที่กำหนดไว้ (ค่า BOD ต้องไม่เกิน 30 มิลลิกรัมต่อลิตร สารแขวนลอยต้องมีค่าไม่เกิน 40 มิลลิกรัมต่อลิตร ฯลฯ)
- หอพักที่มีห้องพักเกิน 50 ห้องแต่ไม่เกิน 250 ห้อง ต้องก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียโดยน้ำทิ้งที่ ออกจากระบบต้องได้มาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งที่กำหนดไว้ (ค่า BOD ต้องไม่เกิน 60 มิลลิกรัมต่อลิตร สารแขวนลอยต้องมีค่าไม่เกิน 50 มิลลิกรัมต่อลิตร ฯลฯ)

- หอพักที่มีห้องพักไม่เกิน 50 ห้องต้องก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสีย โดยน้ำทิ้งออกจากระบบจะต้องได้มาตรฐานคุณภาพน้ำเสียที่กำหนดไว้ (ค่า BOD ต้องไม่เกิน 90 มิลลิกรัมต่อลิตร สารแขวนลอยต้องมีค่าไม่เกิน 60 มิลลิกรัมต่อลิตร ฯลฯ)

### การระบายน้ำสู่แหล่งรองรับ

- ต้องทำรางระบายน้ำจากอาคารไปสู่ทางน้ำสาธารณะ โดยให้มีส่วนลาด ไม่ต่ำกว่า 1 : 200
- ถ้าใช้ทางระบายน้ำแบบท่อปิดต้องมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร โดยต้องมีบ่อพักสำหรับตรวจการระบายน้ำทุกมุมเสี้ยวและทุกระยะไม่เกิน 12.00 เมตร สำหรับท่อที่มีเส้นผ่านศูนย์กลางน้อยกว่า 60 เซนติเมตร หรือทุกระยะไม่เกิน 24.00 เมตรสำหรับท่อที่มีเส้นผ่านศูนย์กลางตั้งแต่ 60 เซนติเมตรขึ้นไป
- ถ้าใช้ทางระบายน้ำแบบเปิดต้องมีความกว้างภายในที่ขอบบนสุดไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร

### การระบายอากาศ

- ต้องมีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ คือต้องมีประตู หน้าต่างหรือช่องระบายอากาศด้านที่ติดกับภายนอกไม่น้อยกว่า 10 เปอร์เซ็นต์ของพื้นที่ของห้องนั้น
- ในกรณีที่ไม่อาจจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ ให้จัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีกล (ดูรายละเอียดในกฎกระทรวงฉบับที่ 39 หมวด 3 ออก พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)

### ระบบป้องกันอัคคีภัย

- ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงชนิดมีล้อ แบบโฟมเคมี ไม่น้อยกว่า 10 ลิตร หรือก๊าซแฮลอน ( Halon ) 1211 ไม่น้อยกว่า 4 กิโลกรัม หรือเทียบเท่าทุกพื้นที่ 1000 ตารางเมตร หรือทุกระยะไม่เกิน 45.00 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง
- การติดตั้งเครื่องดับเพลิงต้องติดให้ส่วนบนสุดสูงจากพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตรในที่มองเห็น และสามารถอ่านคำแนะนำการใช้งานได้ชัดเจน
- ต้องติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ชั้นละ 1 เครื่อง

### ระบบการจัดแสงสว่าง

- ต้องจัดให้มีความเข้มของแสงสว่างในส่วนต่างๆของอาคารดังนี้
  - ห้องพัก ห้องน้ำ และห้องส้วม 100 ลักซ์
  - ช่องทางเดิน 200 ลักซ์
  - ที่จอดรถ 50 ลักซ์

## ที่จอดรถ

- ไม่มีข้อกำหนดตามกฎหมาย

\*\* ในการขออนุญาตตั้งหอพักจากสำนักงานประชาสัมพันธ์โคราชจังหวัด จะต้องแสดงแบบแปลนขนาด A 4  
มาตราส่วน 1: 100 แสดง

- รูปด้านหน้า รูปด้านข้าง

- แปลนพื้นที่แต่ละชั้น แสดงรายละเอียดของหอพัก ห้องน้ำ ห้องส้วม ทางเดิน ประตู และหน้าต่าง

พร้อมระบุขนาดความกว้างยาวของแต่ละห้อง

- แผนที่โดยสังเขปแสดงที่ตั้งของหอพัก

ยังไม่จบ