

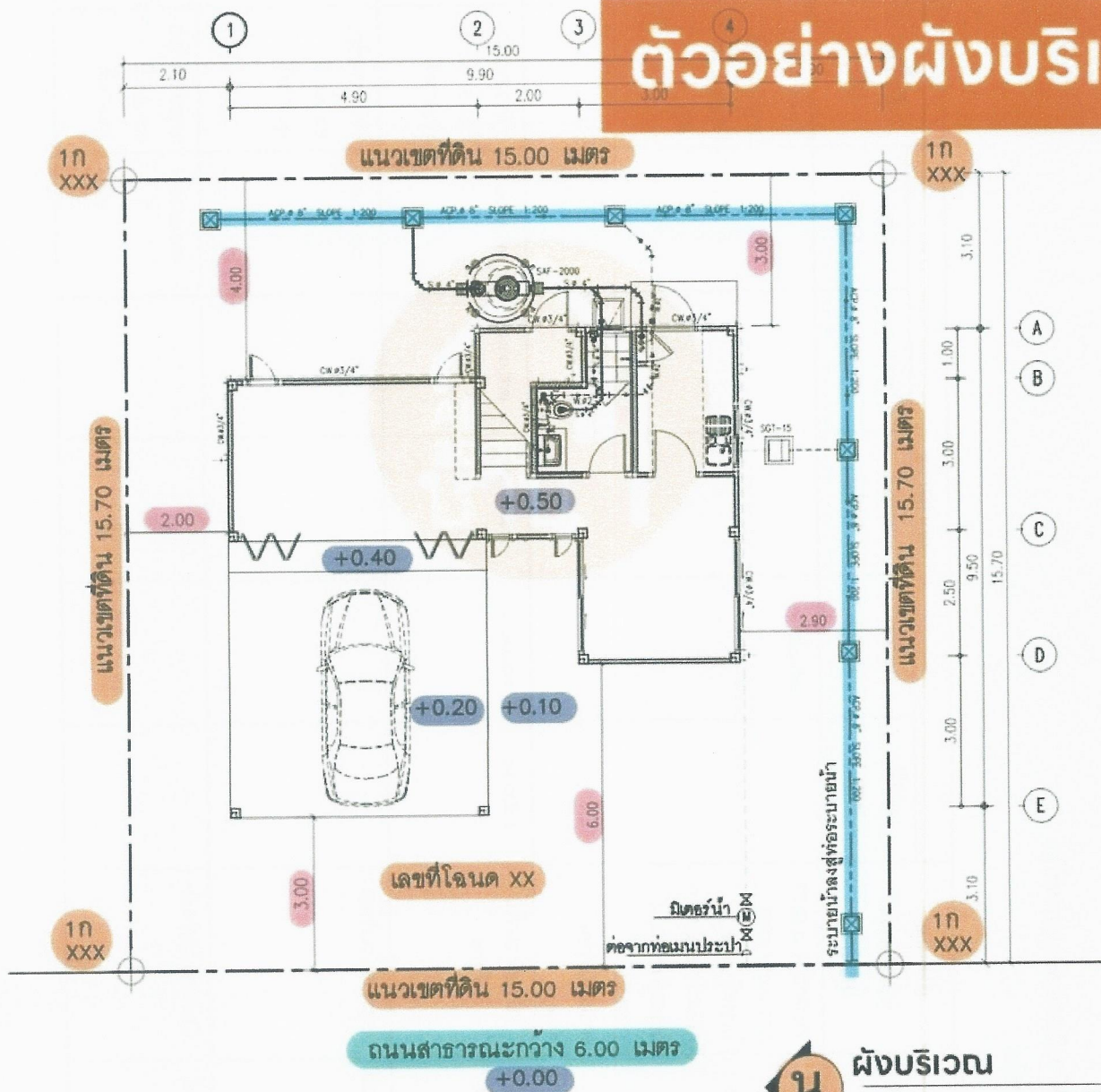
หาที่ดินสร้างบ้าน

อยากปลูกบ้าน



ควรดูข้อกำหนด
ระยะร่นใดบ้าง?

ตัวอย่างผังบริเวณ



ข้อกำหนดหลักๆที่ต้องแสดงในผังบริเวณ

1. หน้าที่ดินทุกมุม ขนาดที่ดินทุกด้าน เลขที่โฉนด ทัศน
2. ความสัมพันธ์ลักษณะและขอบเขตกับพื้นที่สาธารณะ ขนาดถนน
3. ความสัมพันธ์ระดับถนน ระดับที่ดิน จนถึงระดับในตัวบ้าน
4. ระยะห่างระหว่างขอบนอกตัวอาคารไปจนถึงแนวเขตที่ดินทุกด้าน
5. รูปแบบทางระบายน้ำออกจากอาคารไปสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ
6. ระยะห่างอาคารเดิมและอาคารที่ขออนุญาต

ระยะตอนร่นอาคารภายในที่ดินเบื้องต้น

-
- แนวเขตที่ดิน 15.00 เมตร หักระยะตอยร่นเหลือเพียง 11.00 เมตร
- แนวเขตที่ดิน 12.00 เมตร หักระยะตอยร่นเหลือ 8.00 เมตร
- เส้นระยะตอยร่นรอบที่ดิน
- หากสร้างบ้าน 2 ชั้นมีหน้าต่างทุกด้าน ให้ประเมินเบื้องต้นเข้าข่ายข้อ 1 ตอยร่น 2 เมตร
- เส้นระยะตอยร่นรอบที่ดิน
- เส้นระยะตอยร่นจากทั้งกลางถนน
- ถนนสาธารณะกว้าง 4.00 เมตร (เข้าข่ายข้อ 2.1)

ด้านติดถนนต้องระวังคือ
ระยะตอนร่นตัวอาคารกับ
ระยะตอนร่นจากกลางถนน
กรณีนี้ระยะร่นจากถนนเข้า
มาในที่ดิน 1.00 เมตร ให้ยึด
2.00 เมตร หากมีช่องเปิด

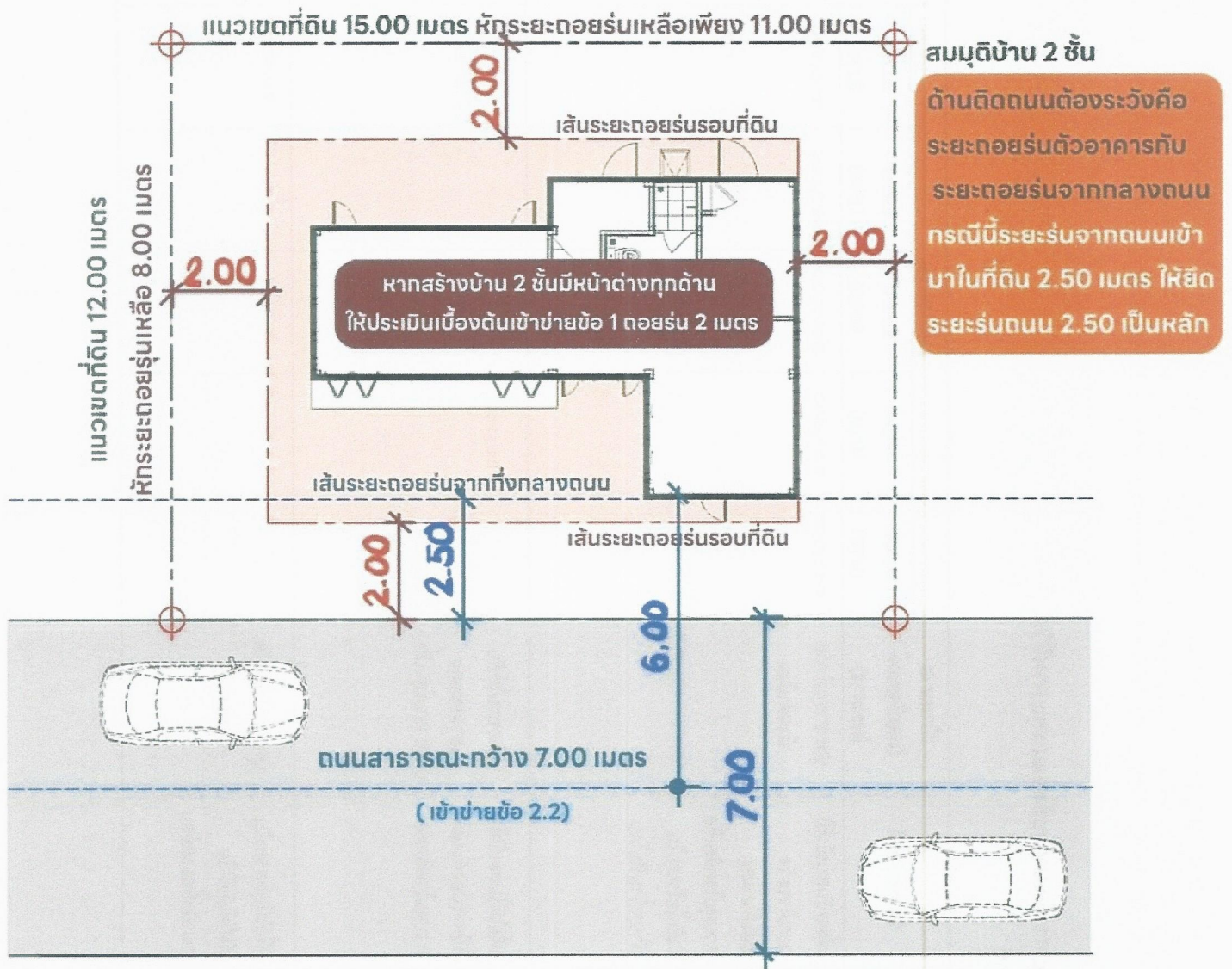
2 ระยะต่อจรับอาคารจากถนน

- 2.1.ถนนกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ตอยร์นอาคารจากึ่งกลางถนนอย่างน้อย 3 เมตร
- 2.2.ถนนกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ตอยร์นอาคารจากึ่งกลางถนนอย่างน้อย 6 เมตร
- 2.3.ถนนกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไปแต่ไม่เกิน 20 เมตร ตอยร์นอาคารจากเขตที่ดิน 1 ใน 10 ของความกว้างถนน
- 2.4.ถนนกว้างตั้งแต่ 20 เมตรขึ้นไป ตอยร์นจากแนวเขตที่ดินอย่างน้อย 2 เมตร

แบบที่ 2 บ้าน 2 ชั้นที่ดินติดถนนกว่า 6-10 เมตร

1 ระยะถอยร่นอาคารภายในที่ดินเบื้องต้น

- 1.1.อาคารสูงไม่เกิน 9 เมตร หากมีช่องเปิดให้ถอยร่นจากแนวเขตที่ดิน 2 เมตร ✓
- 1.2.อาคารสูงเกิน 9 เมตรแต่ไม่เกิน 23 เมตร ให้ถอยร่น 3 เมตร
- 1.3.อาคารสูงไม่เกิน 15 เมตร และด้านที่ติดกับเขตที่ดินคนอื่นตัวอาคารไม่มีช่องเปิด ถอยร่นได้ 0.50 เมตร และหากข้างเคียงยินยอมให้ขีดเขตสามารถสร้างชิดเขตได้



2 ระยะถอยร่นอาคารจากถนน

- 2.1.ถนนกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ถอยร่นอาคารจากที่กลางถนนอย่างน้อย 3 เมตร
- 2.2.ถนนกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ถอยร่นอาคารจากที่กลางถนนอย่างน้อย 6 เมตร ✓
- 2.3.ถนนกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไปแต่ไม่เกิน 20 เมตร ถอยร่นอาคารจากเขตที่ดิน 1 ใน 10 ของความกว้างถนน
- 2.4.ถนนกว้างตั้งแต่ 20 เมตรขึ้นไป ถอยร่นจากแนวเขตที่ดินอย่างน้อย 2 เมตร

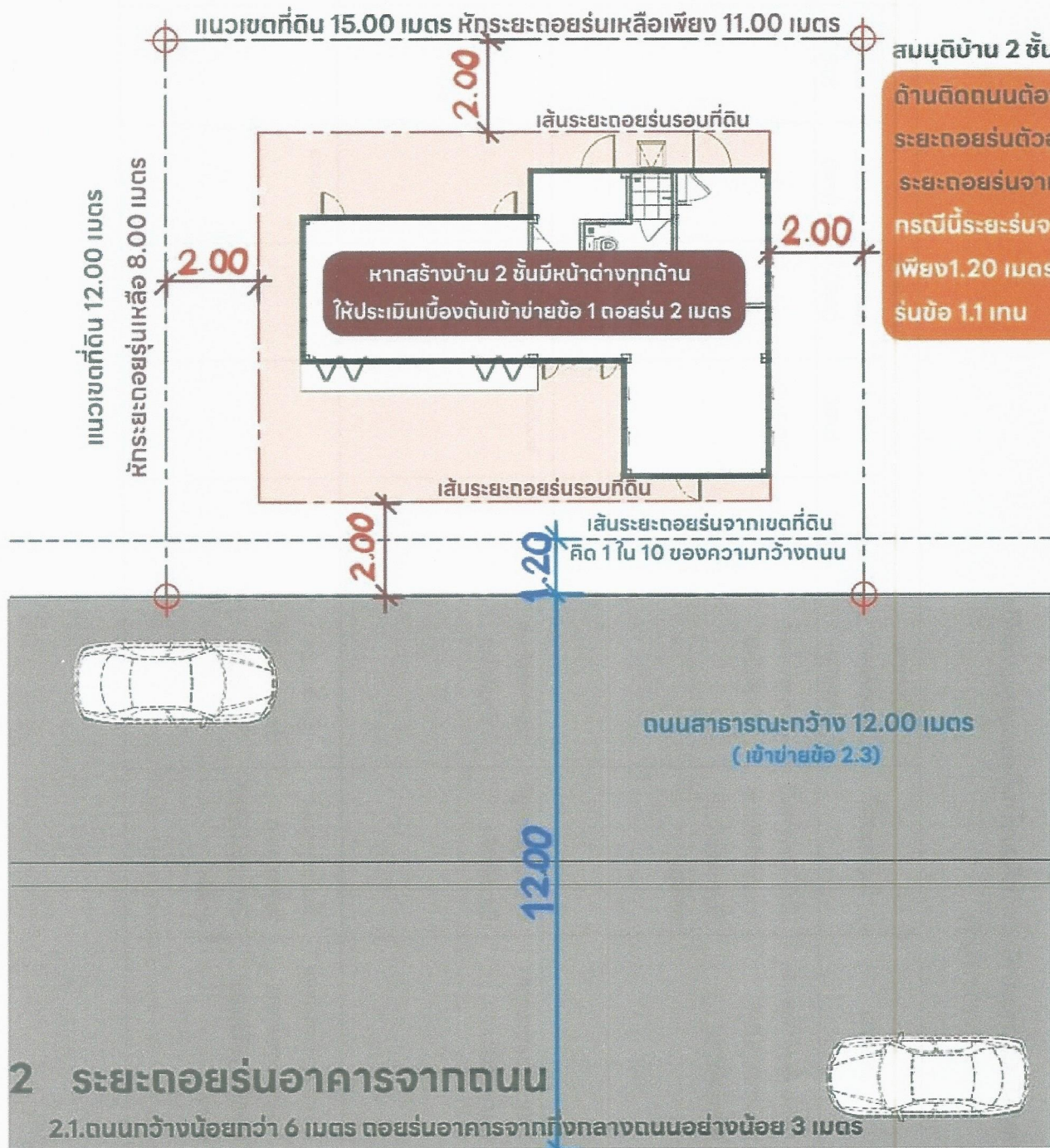
แบบที่ 3 บ้าน 2 ชั้นที่ดินติดถนนกว้าง 10-20 เมตร

1 ระยะถอยร่นอาคารภายในที่ดินเบื้องต้น

1.1.อาคารสูงไม่เกิน 9 เมตร หากมีช่องเปิดให้ถอยร่นจากแนวเขตที่ดิน 2 เมตร ✓

1.2.อาคารสูงเกิน 9 เมตรแต่ไม่เกิน 23 เมตร ให้ถอยร่น 3 เมตร

1.3.อาคารสูงไม่เกิน 15 เมตร และด้านที่ติดกับเขตที่ดินคนอื่นตัวอาคารไม่มีช่องเปิด ถอยร่นได้ 0.50 เมตร และหากข้างเคียงยินยอมให้ขีดเขตสามารถสร้างขีดเขตได้



2 ระยะถอยร่นอาคารจากถนน

2.1.ถนนกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ถอยร่นอาคารจากทั้งกลางถนนอย่างน้อย 3 เมตร

2.2.ถนนกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ถอยร่นอาคารจากทั้งกลางถนนอย่างน้อย 6 เมตร

2.3.ถนนกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไปแต่ไม่เกิน 20 เมตร ถอยร่นอาคารจากเขตที่ดิน 1 ใน 10 ของความกว้างถนน ✓

2.4.ถนนกว้างตั้งแต่ 20 เมตรขึ้นไป ถอยร่นอาคารจากเขตที่ดินอย่างน้อย 3 เมตร

แบบที่ 4 ที่ดินติดถนนกว้างน้อยกว่า 3 เมตร และติดแหล่งน้ำน้อยกว่า 10 เมตร

1 ระยะถอยร่นอาคารภายในที่ดินเบื้องต้น

1.1.อาคารสูงไม่เกิน 9 เมตร หากมีช่องเปิดให้ถอยร่นจากแนวเขตที่ดิน 2 เมตร ✓

1.2.อาคารสูงเกิน 9 เมตรแต่ไม่เกิน 23 เมตร ให้ถอยร่น 3 เมตร

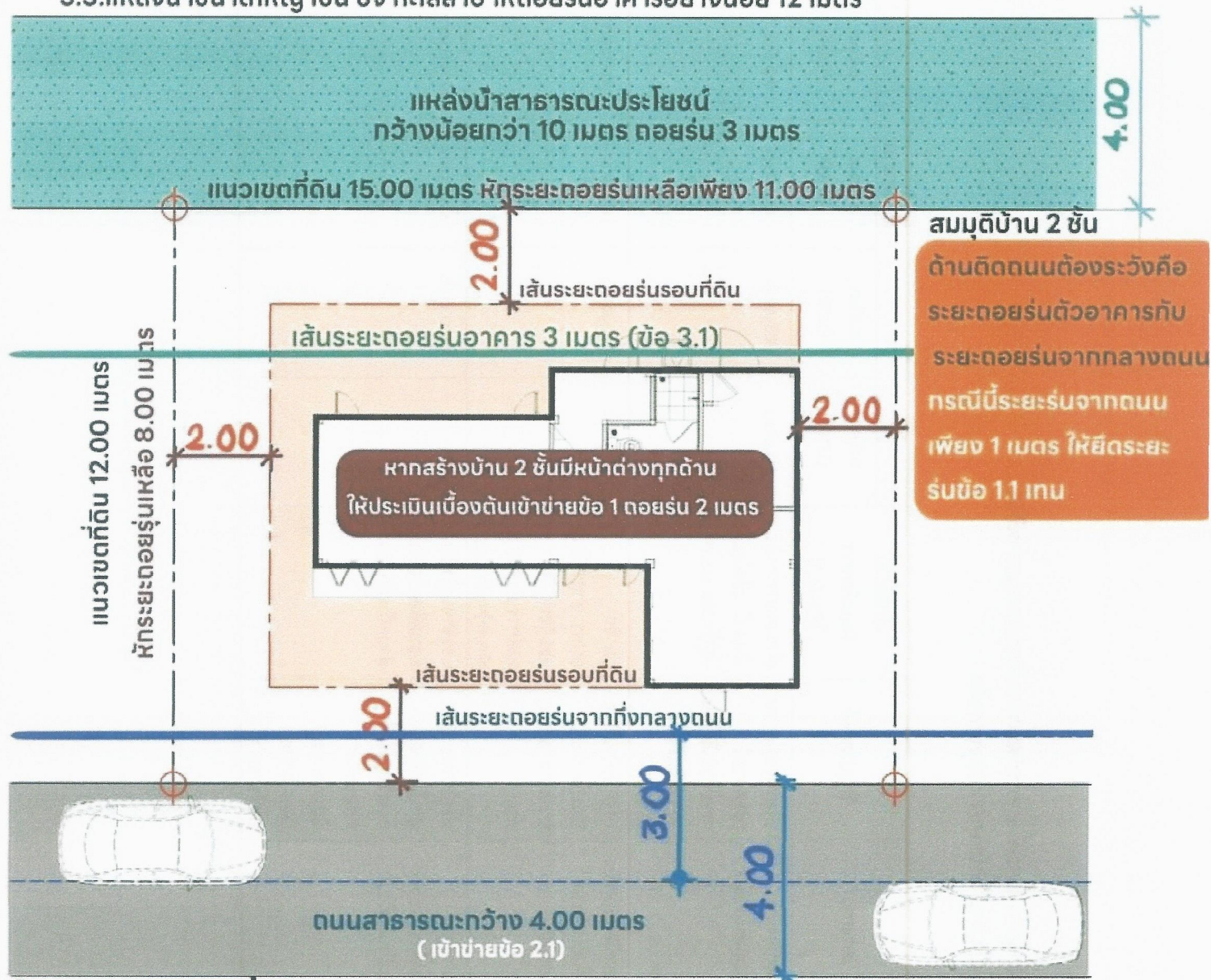
1.3.อาคารสูงไม่เกิน 15 เมตร และด้านที่ติดกับเขตที่ดินคนอื่นตัวอาคารไม่มีช่องเปิด ถอยร่นได้ 0.50 เมตร และหากข้างเคียงยินยอมให้ขีดเขตสามารถสร้างขีดเขตได้

3 ระยะถอยร่นอาคารที่สร้างบนที่ดินติดแหล่งน้ำสาธารณะ

3.1.แหล่งน้ำกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ร่นอาคารอย่างน้อย 3 เมตร ✓

3.2.แหล่งน้ำกว้างกว่า 10 เมตร ให้ถอยร่นอาคารอย่างน้อย 6 เมตร

3.3.แหล่งน้ำขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ ให้ถอยร่นอาคารอย่างน้อย 12 เมตร



2 ระยะถอยร่นอาคารจากถนน

2.1.ถนนกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ถอยร่นอาคารจากกึ่งกลางถนนอย่างน้อย 3 เมตร ✓

2.2.ถนนกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ถอยร่นอาคารจากกึ่งกลางถนนอย่างน้อย 6 เมตร

2.3.ถนนกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไปแต่ไม่เกิน 20 เมตร ถอยร่นอาคารจากเขตที่ดิน 1 ใน 10 ของความกว้างถนน

2.4.ถนนกว้างตั้งแต่ 20 เมตรขึ้นไป ถอยร่นจากแนวเขตที่ดินอย่างน้อย 2 เมตร

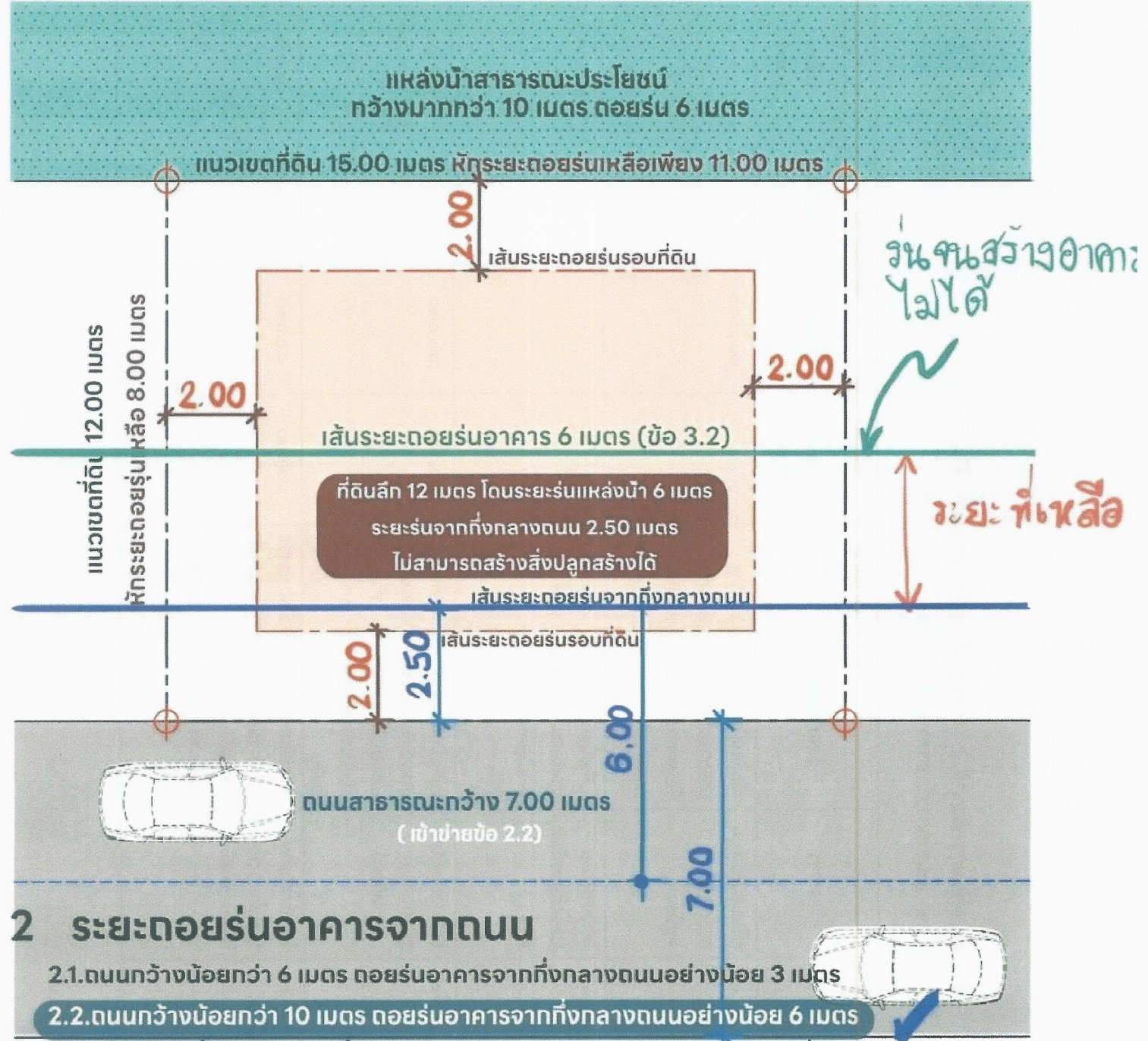
แบบที่ 5 ที่ดินติดถนนกว้างน้อยกว่า 10 เมตร และติดแหล่งน้ำกว้างกว่า 10 เมตร

1 ระยะถอยร่นอาคารภายในที่ดินเบื้องต้น

- 1.1.อาคารสูงไม่เกิน 9 เมตร หากมีช่องเปิดให้ถอยร่นจากแนวเขตที่ดิน 2 เมตร ✓
- 1.2.อาคารสูงเกิน 9 เมตรแต่ไม่เกิน 23 เมตร ให้ถอยร่น 3 เมตร
- 1.3.อาคารสูงไม่เกิน 15 เมตร และด้านที่ติดกับเขตที่ดินคนอื่นตัวอาคารไม่มีช่องเปิด ถอยร่นได้ 0.50 เมตร และหากข้างเคียงยินยอมให้ชิดเขตสามารถสร้างชิดเขตได้

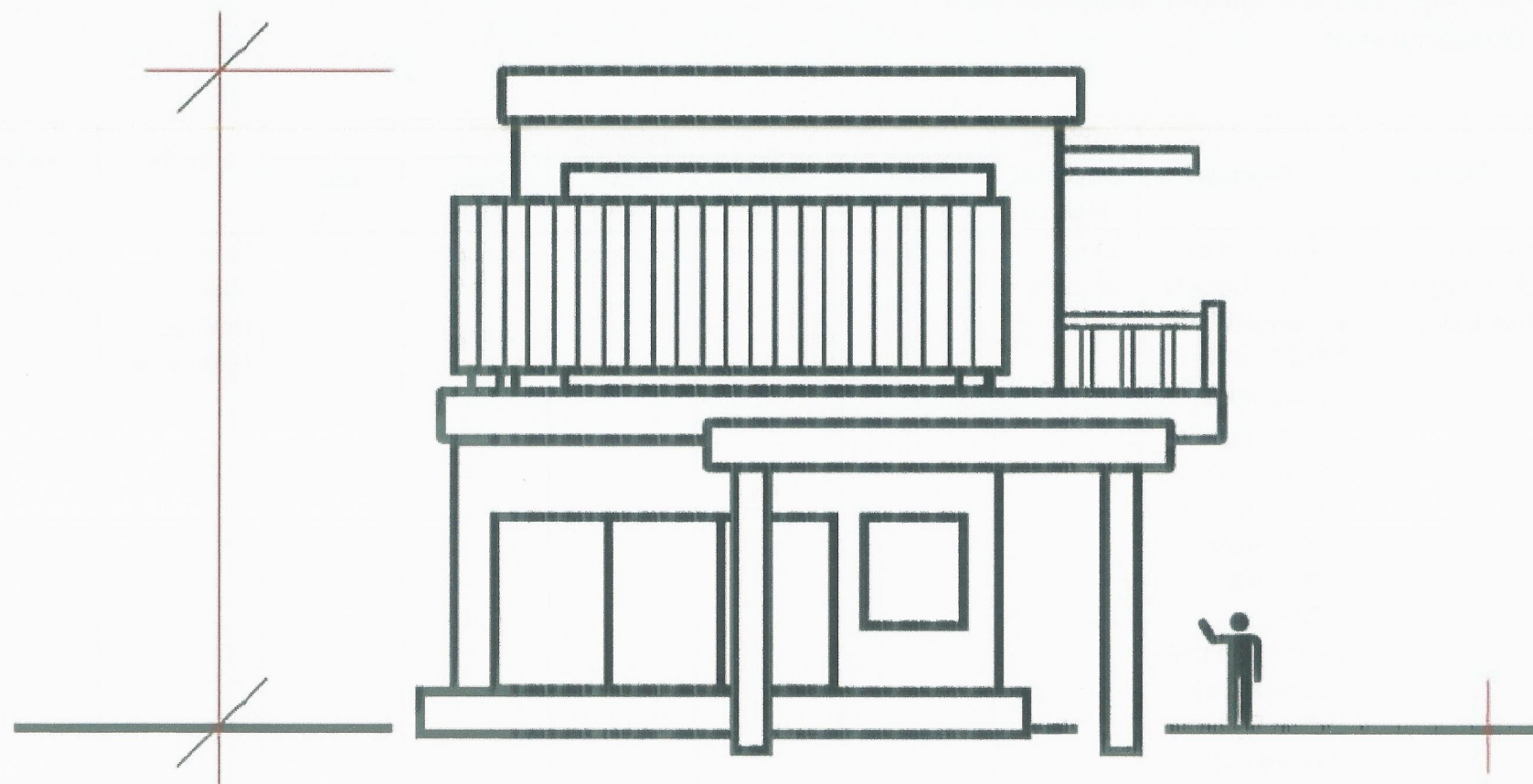
3 ระยะถอยร่นอาคารที่สร้างบนที่ดินติดแหล่งน้ำสาธารณะ

- 3.1.แหล่งน้ำกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ร่นอาคารอย่างน้อย 3 เมตร
- 3.2.แหล่งน้ำกว้างกว่า 10 เมตร ให้ถอยร่นอาคารอย่างน้อย 6 เมตร ✓
- 3.3.แหล่งน้ำขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ ให้ถอยร่นอาคารอย่างน้อย 12 เมตร



2 ระยะถอยร่นอาคารจากถนน

- 2.1.ถนนกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ถอยร่นอาคารจากกึ่งกลางถนนอย่างน้อย 3 เมตร
- 2.2.ถนนกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ถอยร่นอาคารจากกึ่งกลางถนนอย่างน้อย 6 เมตร ✓
- 2.3.ถนนกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไปแต่ไม่เกิน 20 เมตร ถอยร่นอาคารจากเขตที่ดิน 1 ใน 10 ของความกว้างถนน
- 2.4.ถนนกว้างตั้งแต่ 20 เมตรขึ้นไป ถอยร่นจากแนวเขตที่ดินอย่างน้อย 2 เมตร

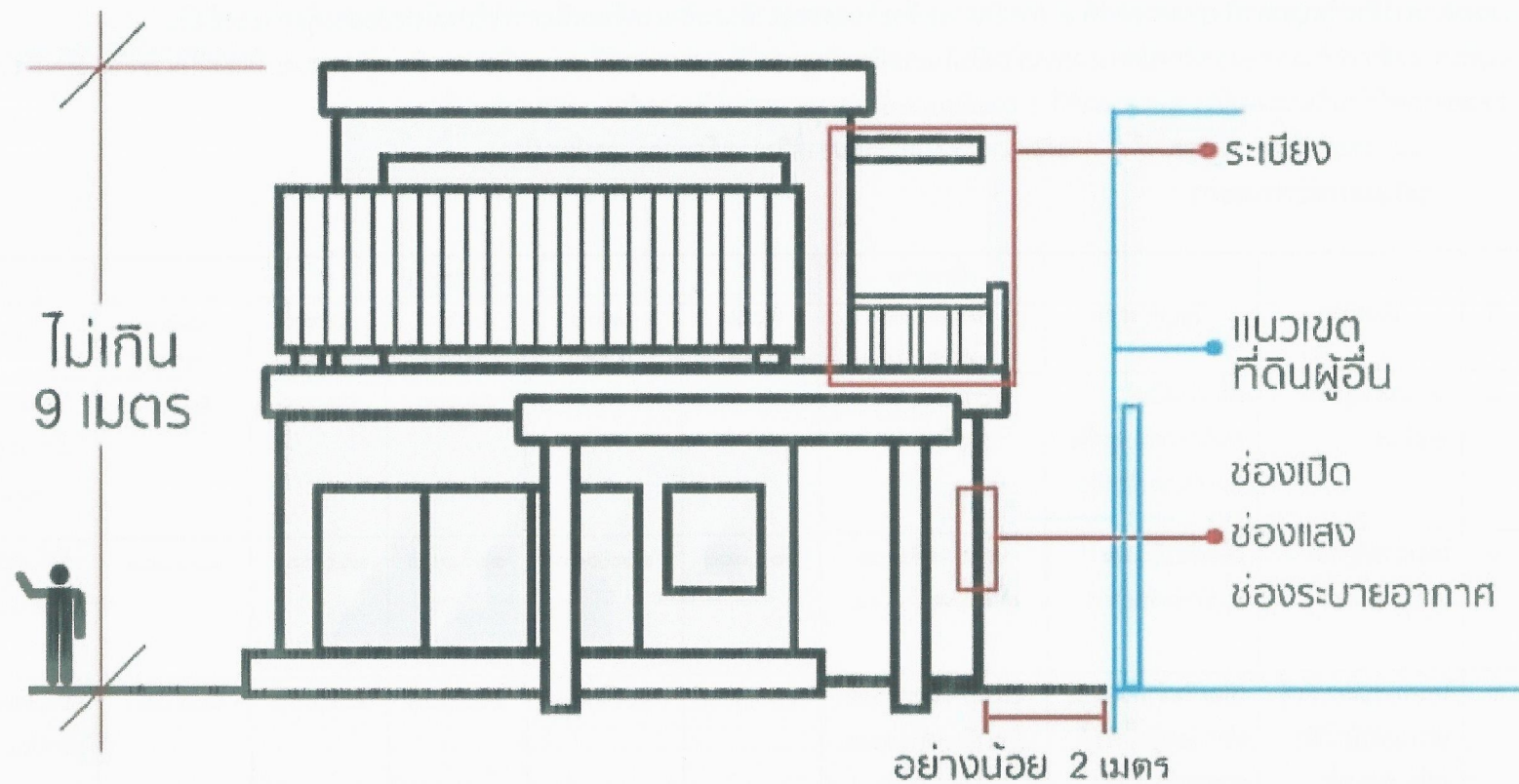


ระยะร่น

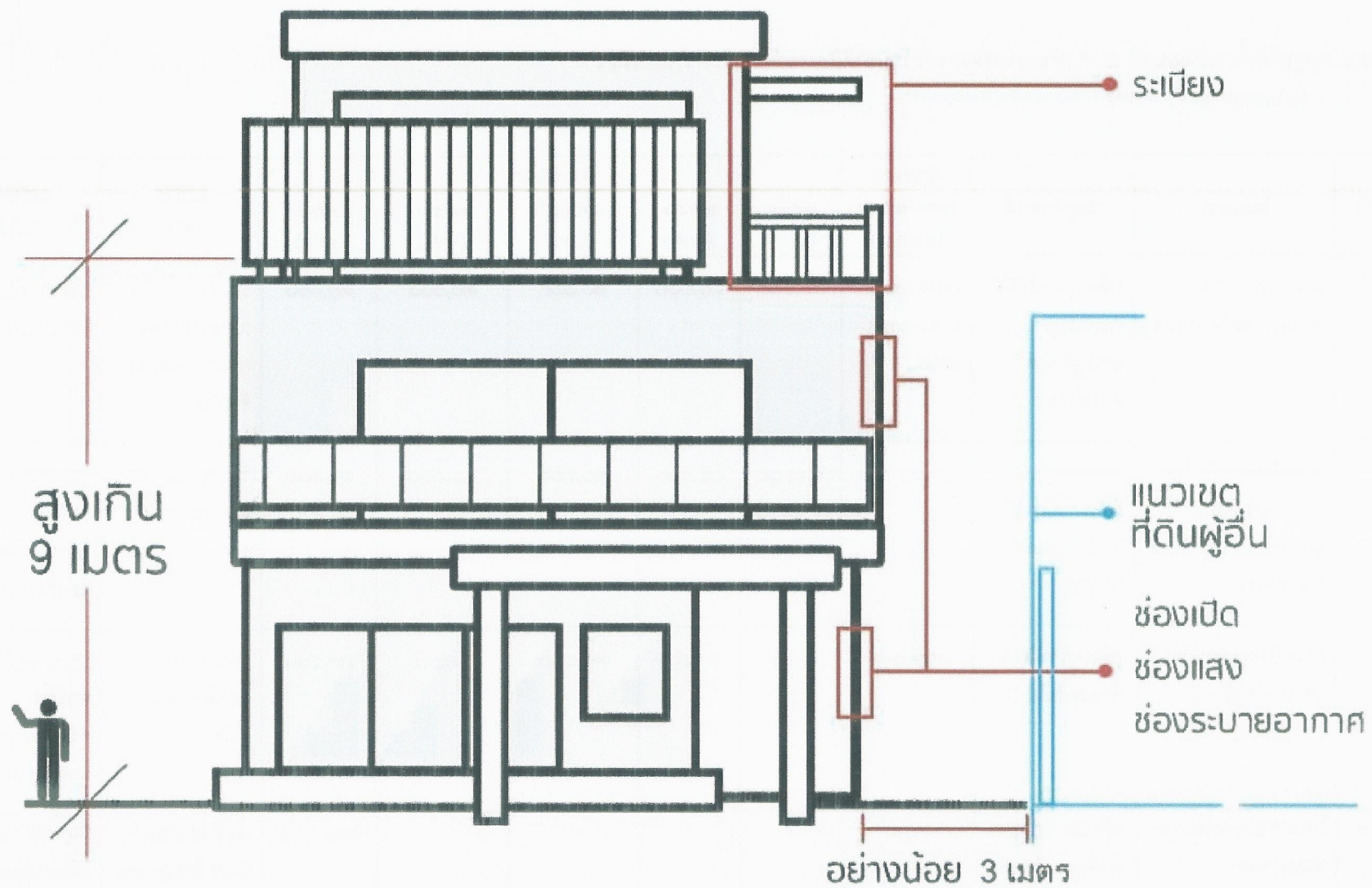
จากแนวเขตที่ดินผู้อื่น

WHYFRAME

ระยะห่างกรณีที่ ผนังมีช่องเปิด และระเบียง

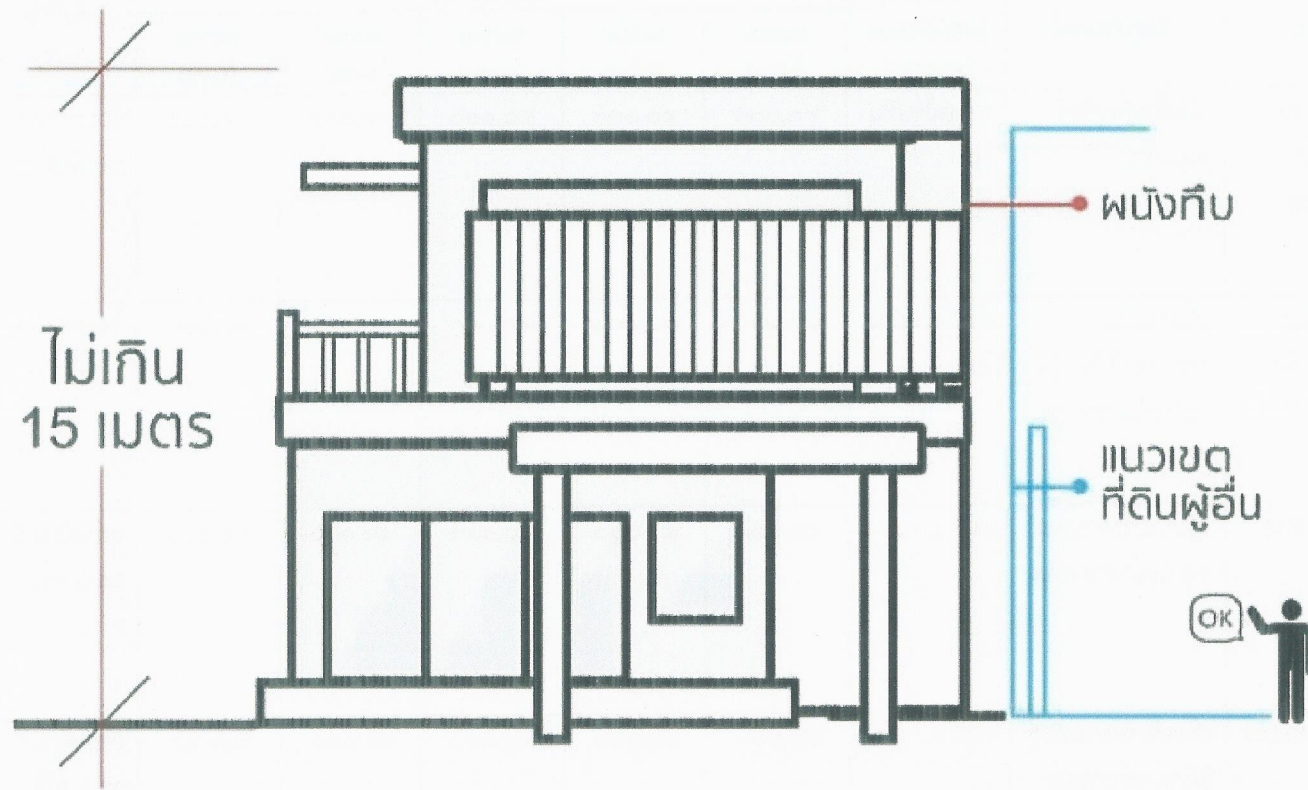


อาคารสูงไม่เกิน 9 เมตร อาคารจะกี่ชั้นก็ได้
ต้องถอยร่นอย่างน้อย 2 เมตร



อาคารสูงเกิน 9 เมตร
และมีช่องเปิด ต้องถอยร่นอย่างน้อย 3 เมตร

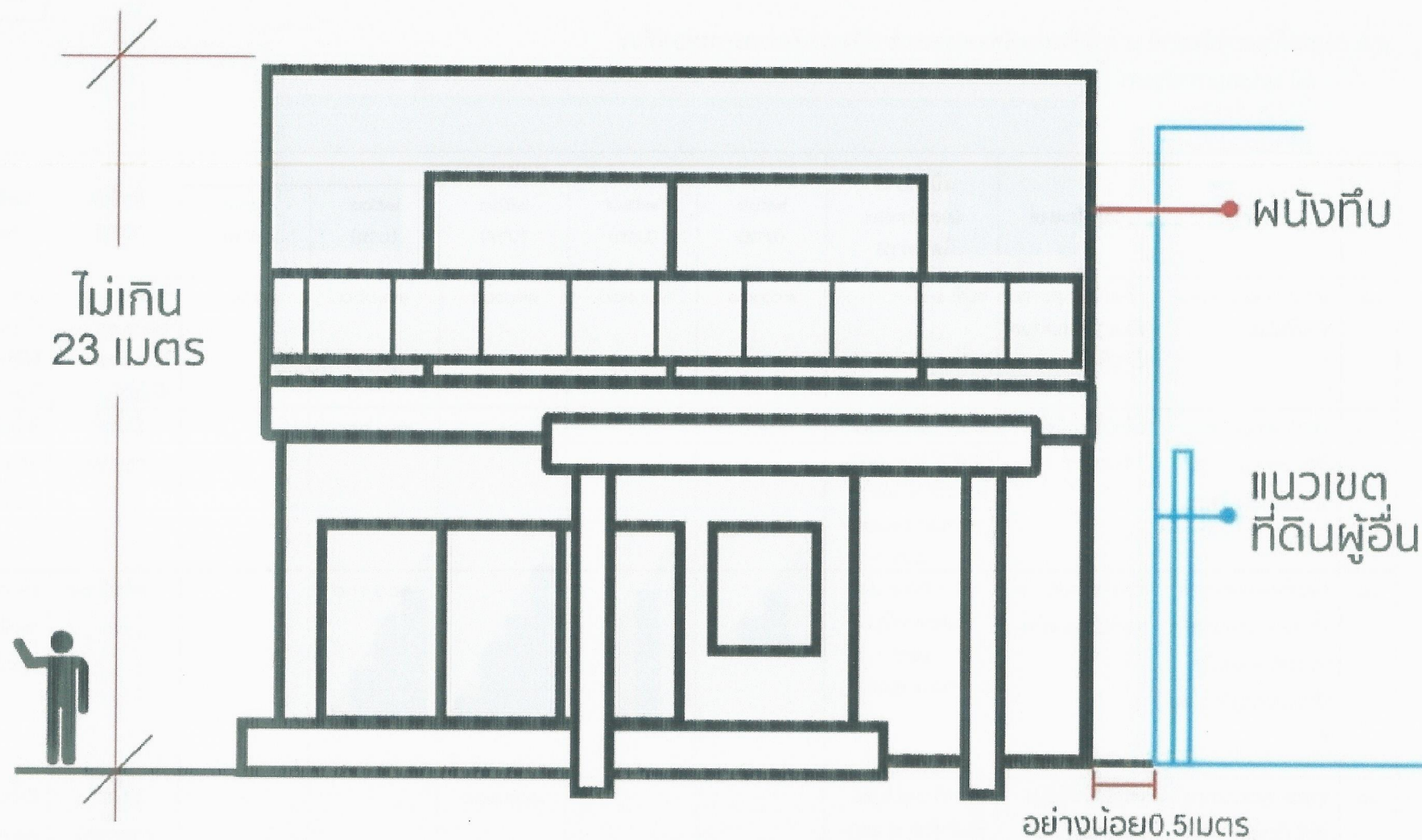
ระยะห่างกรณีที่พักที่ไม่มีช่องเปิด
และระเบียง ช่องแสง ต้องเทียบเท่านั้น



อาคารสูงไม่เกิน 15 เมตร อาจสร้างชิดเขตที่ดินได้
แต่ต้องได้รับความยินยอม จากเจ้าของที่ดินข้างเคียง เป็นลายลักษณ์อักษร

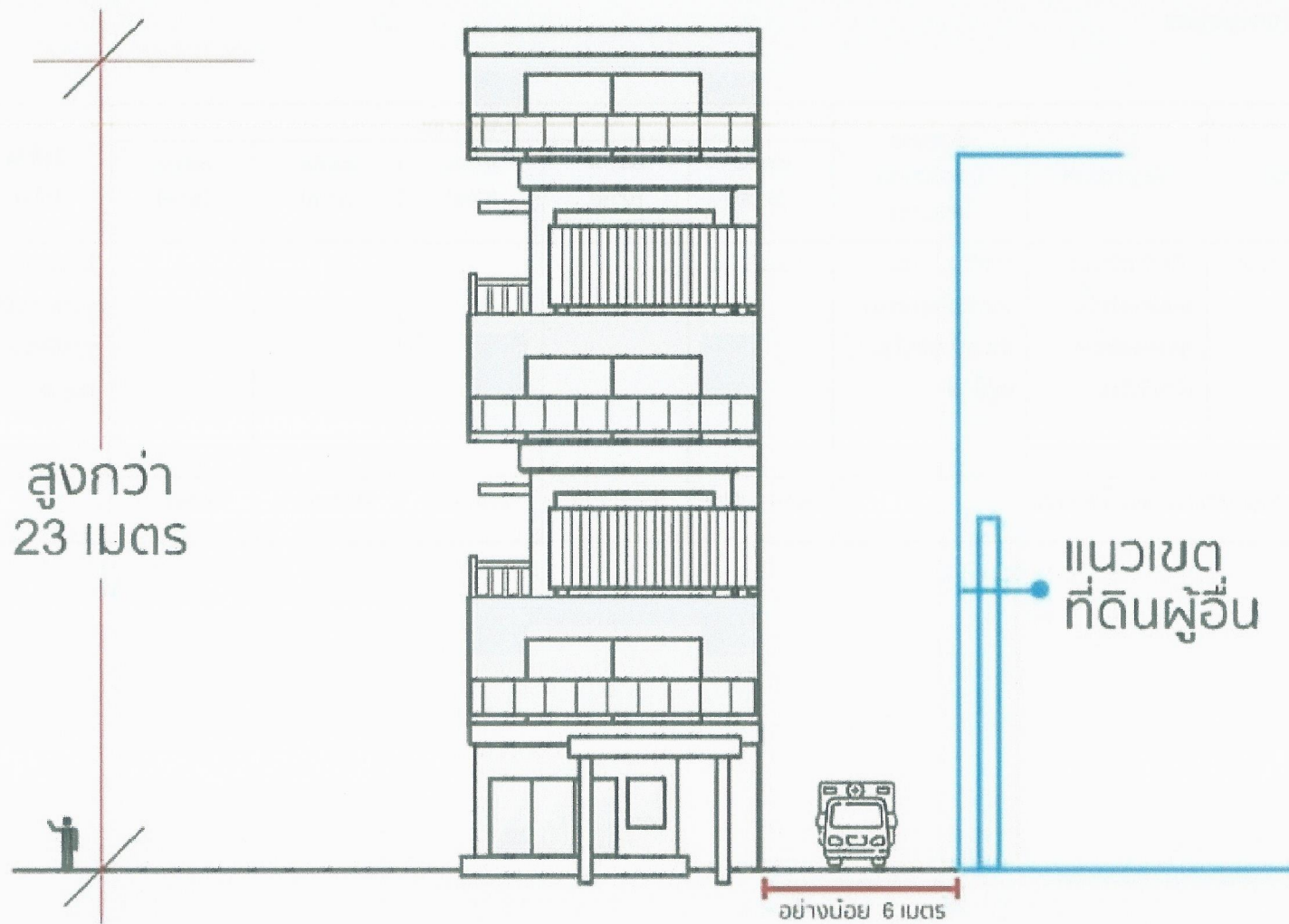


อาคารสูงไม่เกิน 15 เมตร ถ้าเจ้าของที่ดินข้างเคียง
ไม่ยินยอม ต้องถอยจากเขตที่ดิน อย่างน้อย 50 เซนติเมตร

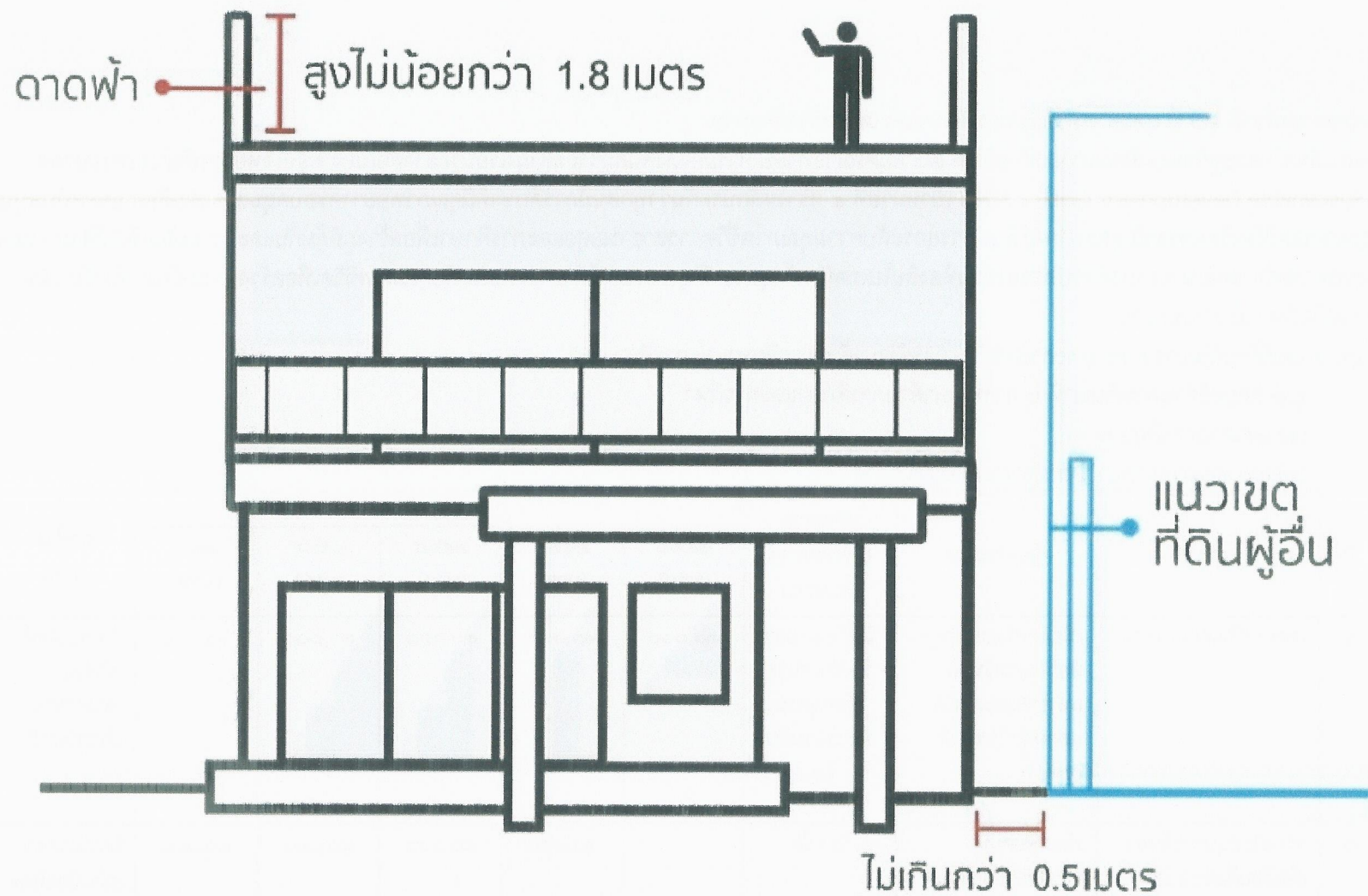


อาคารสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร
ต้องถอยจากเขตที่ดิน อย่างน้อย 50 เซนติเมตร

อาคารสูงกว่า 23 เมตร ต้องเว้นห่าง อย่างน้อย 6 เมตร

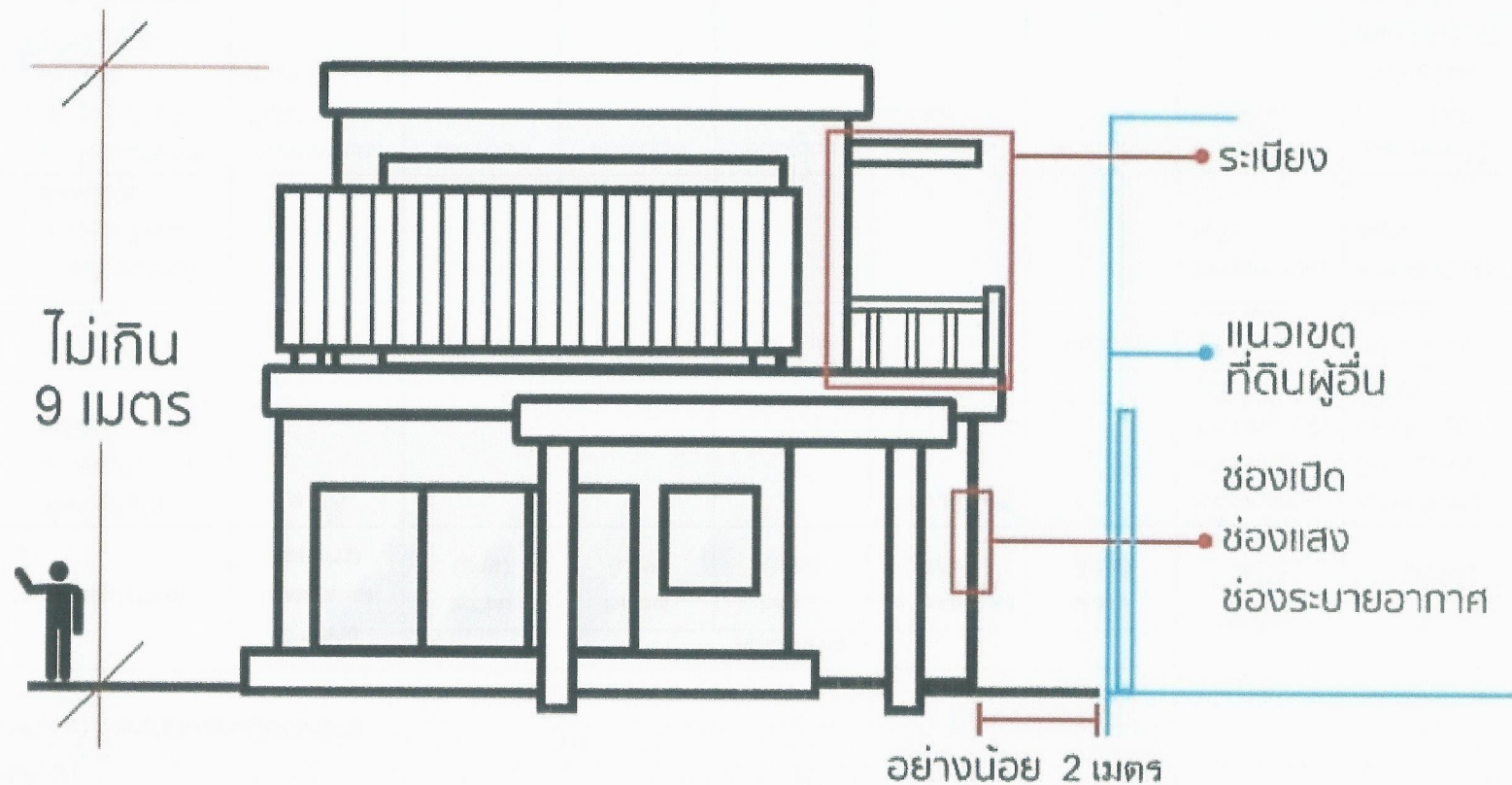


ถือว่าเป็นอาคารสูง ต้องมีระยะร่นโดยรอบ 6 เมตร
และต้องเป็นทางให้รถดับเพลิง วิ่งได้โดยสะดวก



ถ้าอาคารนั้น ไม่มีหลังคา
แต่เป็นดาดฟ้า และจะสร้างชิดเขต หรือจะเว้น 50 เซนติเมตร
ดาดฟ้าจะต้องมีกำแพง สูงไม่น้อยกว่า 1.8 เมตร

ระยะห่างกรณีที่ ผนังมีช่องเปิด และระเบียง



อาคารสูงไม่เกิน 9 เมตร อาคารจะกี่ชั้นก็ได้
ต้องถอยร่นอย่างน้อย 2 เมตร