

บันทึกหลักการและเหตุผล

ประกอบร่างข้อบัญญัติตำบลหนองแวง

เรื่อง การควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒

หลักการ

เพื่อให้มีข้อบัญญัติตำบลหนองแวง ว่าด้วยการควบคุมอาคารไว้ใช้บังคับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลหนองแวง อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ วรรคสอง และ มาตรา ๑๐ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ เพื่อใช้บังคับในการควบคุมอาคารในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลหนองแวง

เหตุผล

เนื่องจากปัจจุบันมีการขยายตัวของชุมชน และมีสิ่งปลูกสร้างหรือที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ซึ่งสิ่งปลูกสร้าง ที่อยู่อาศัยนั้นต้องมีการควบคุมให้เป็นระเบียบหรือความถูกต้องตามข้อกำหนด พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้กำหนดให้ท้องถิ่นมีอำนาจกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการควบคุมอาคารในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลหนองแวง จึงจำเป็นต้องตราข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลนี้

ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลหนองแวง

เรื่อง การควบคุมอาคาร พุทธศักราช ๒๕๖๒

โดยที่เห็นเป็นการสมควรให้มีข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลหนองแวง ว่าด้วยการควบคุมอาคาร อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๐ (๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และมาตรา ๗๑ แห่งพระราชบัญญัติสภาตำบลและ องค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. ๒๕๓๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติสภาตำบลและ องค์การบริหารส่วนตำบล (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๖ องค์การบริหารส่วนตำบลหนองแวง โดยได้รับความเห็นชอบของสภาองค์การบริหารส่วนตำบลหนองแวงและนายอำเภอบ้านฝ้อ จึงตราข้อบัญญัติขึ้นไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อบัญญัตินี้ให้เรียกว่า “ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลหนองแวง เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒”

ข้อ ๒ ข้อบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลหนองแวง อำเภอบ้านฝ้อ จังหวัดอุดรธานี ตามพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุม พ.ศ.๒๕๒๒

ข้อ ๓ ข้อบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลหนองแวง ตั้งแต่เมื่อได้ประกาศไว้โดยเปิดเผย ณ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลหนองแวงแล้ว เจ็ดวัน

ข้อ ๔ ในข้อบัญญัตินี้ “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า นายกององค์การบริหารส่วนตำบลหนองแวง

“อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้น ใช้อื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้และหมายความรวมถึง

(๑) อัฒจันทร์หรือสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่พักผ่อนของประชาชน

(๒) เขื่อน สะพาน อุโมงค์ทางหรือท่อระบายน้ำ อุโมงค์คานเรือ ท่าเรือ ท่าจอดเรือ รั้วกำแพงหรือ ประตูที่สร้างขึ้นติดต่อกับที่สาธารณะ หรือสิ่งที่สร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย

(๓) ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

(ก) ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้าง เกินสิบกิโลกรัม

(ข) ที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้วระยะห่างจากที่สาธารณะ มีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และมีขนาดหรือมีน้ำหนักเกินกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง

(๔) พื้นทีหรือสิ่งทีสร้างขึ้เพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ทีกลับรถ และทางเข้าออกของรถ สำหรั้อาคาร ทีกำหนดตามมาตรา๘ (๙)แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร (ฉบับที ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ (๕) สิ่งทีสร้างขึ้เป็นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวงกำหนดสิ่งทีสร้างขึ้เป็นอย่างอื่นเป็นอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงส่วนต่าง ๆ ของอาคารด้ว

“อาคารสูง” หมายความว่า อาคารทีบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ทีมีความสูงตั้งแต่ยี่สิบสาม เมตรขึ้ไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินทีก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรั้อาคารทรงจั่ว หรือปั้นหยาลให้วัดจากระดับพื้นดินทีก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด้

“อาคารชุมนุมคน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารทีบุคคลอาจเข้าไปภายในเพื่อ ประโยชน์ในการชุมนุมคนทีมีพื้นที่ตั้งแต่หนึ่งพันตารางเมตรขึ้ไป หรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่ห้าร้อยคนขึ้ไป

“โรงมหรสพ” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารทีใช้เป็นสถานที่สำหรั้นายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรีหรือการแสดงรื่นเรึงอื่นใด และมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชมการแสดง นั้นเป็นปกติธุระ โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

“ทีสาธารณะ” หมายความว่า ทีซึ่งเปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่

“ก่อสร้าง” หมายความว่า สร้างอาคารขึ้ใหม่ทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้แทนของเดิม หรือไม่

“ดัดแปลง” หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยาย ซึ่งลักษณะ ขอบเขตแบบ รูปทรง สัด้ส่วน น้ำหนัก เนื้อทีของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่าง ๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้าง ไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม และมีใช้การซ่อมแซมหรือการดัดแปลงทีกำหนดในกฎกระทรวง

“ซ่อมแซม” หมายความว่า ซ่อมหรือเปลี่ยนส่วนต่าง ๆ ของอาคารให้คงสภาพเดิม

“รื้อถอน” หมายความว่า รื้อส่วนอันเป็นโครงสร้างของอาคารออกไป เช่น เสา คาน ตง หรือส่วนอื่นของโครงสร้าง ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง “กฎกระทรวง” หมายความว่า กฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ข้อ ๕ ให้นายกองค้การบริหารส่วนตำบลหนองแวง รักษาการให้เป็นไปตามข้อบัญญัตินี้ และมีอำนาจออกระเบียบ ประกาศหรือคำสั่งอื่นใดเพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามข้อบัญญัตินี้ หมวด ๑ หลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขเกี่ยวกับการอนุญาตและการแจ้ง

ข้อ ๖ ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ผู้ใดจะรื้อถอนอาคาร ดังต่อไปนี้ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

(๑) อาคารที่มีส่วนสูงเกิน ๑๕ เมตร ซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่า ความสูงของอาคาร

(๒) อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่า ๒ เมตร

ข้อ ๗ ให้กำหนดระยะเวลาอายุใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือใบรับแจ้งตามข้อ ๙ ตามขนาดของพื้นที่อาคารส่วนที่จะทำการก่อสร้างหรือดัดแปลง ดังนี้

(๑) อาคารที่มีพื้นที่รวมกันน้อยกว่า ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร กำหนดอายุใบอนุญาตไม่เกิน ๑ ปี

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

(๓) อาคารที่มีพื้นที่รวมกันมากกว่า ๕๐,๐๐๐ ตารางเมตร กำหนดอายุใบอนุญาตไม่เกิน ๓ ปี

ข้อ ๘ ผู้ได้รับใบอนุญาตผู้ใดประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารรื้อถอน อาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ให้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ

ข้อ ๙ ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตให้ ดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังต่อไปนี้

(๑) แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด พร้อมทั้งแจ้งข้อมูล และยื่นเอกสาร ดังต่อไปนี้

(ก) ชื่อของผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคาร ซึ่งต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพ สถาปัตยกรรมควบคุมประเภทภูมิสถาปนิกตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรม และจะต้องไม่เป็นผู้ได้รับ การแจ้งเวียนชื่อตามมาตรา ๔๙ ทวิแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓

(ข) ชื่อของผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณอาคาร ซึ่งต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบ วิชาชีพวิศวกรรมควบคุมประเภทวิศวกรตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมและจะต้องไม่เป็นผู้ได้รับการ แจ้งเวียนชื่อตามมาตรา ๔๙ ทวิแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓

(ค) ชื่อของผู้ควบคุมงาน ซึ่งจะต้องเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพ สถาปัตยกรรมควบคุม ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรม และเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบ วิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม และจะต้องไม่เป็นผู้ได้รับการแจ้งเวียนชื่อตาม มาตรา ๔๙ ทวิแห่ง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุม อาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓

(ง) สำเนาใบอนุญาตของบุคคลตามข้อ (ก) (ข) และ (ค)

(จ) หนังสือรับรองของบุคคลตาม (ก) (ข) และ (ค) ว่าตนเป็นผู้ออกแบบอาคารเป็น ผู้ออกแบบและ คำนวณอาคาร หรือจะเป็นผู้ควบคุมงาน แล้วแต่กรณีพร้อมทั้งรับรองว่าการก่อสร้างดัดแปลง รื้อถอน หรือ เคลื่อนย้ายอาคารนั้นถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย กฎกระทรวงข้อบัญญัตินี้และกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องทุก ประการ

(ฉ) แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณของ อาคารที่จะ ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้าย ซึ่งมีคำรับรองของบุคคลตาม (ก) และ (ข) ว่าตนเป็น ผู้ออกแบบ อาคาร และเป็นผู้ออกแบบและคำนวณอาคารนั้น

(ช) วันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการดังกล่าว

(๒) ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารถ้าผู้แจ้งได้ ดำเนินการตาม ที่ระบุไว้ครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับแจ้งให้แก่ผู้นั้นภายในวันที่ได้รับแจ้ง และให้ผู้แจ้งเริ่มต้น ดำเนินการตามที่ได้แจ้งไว้ได้ตั้งแต่วันที่ได้รับใบแจ้ง

ข้อ ๑๐ ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต การต่ออายุใบอนุญาตและค่าธรรมเนียมในการ ตรวจ แบบแปลน ให้เป็นไปตามบัญชีอัตราค่าธรรมเนียมท้ายข้อบัญญัตินี้

หมวด ๒ ลักษณะอาคารต่าง ๆ

ข้อ ๑๑ อาคารที่มีได้ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวร หรือวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ครัวไฟต้องอยู่นอกอาคารเป็น สัดส่วนต่างหาก ถ้าจะรวมครัวไฟไว้ในอาคารด้วยก็ได้แต่ต้องลาดพื้น บุผนัง ฝาเพดาน ครัวไฟด้วยวัสดุถาวร หรือวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

ข้อ ๑๒ อาคารที่มีได้ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวร หรือวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ หรือก่อด้วยอิฐไม่เสริมเหล็ก ให้ปลูกสร้างได้ไม่เกินสองชั้น ข้อ ๑๓ อาคารสองชั้นที่มีได้ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรหรือวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ พื้นชั้นล่างของอาคาร นั้นจะสูงจากระดับทางสาธารณะด้านหน้าอาคารเกินกว่า ๑ เมตร ไม่ได้

ข้อ ๑๔ โรงมหรสพ หอประชุม หรืออาคารที่ปลูกสร้างเกินสองชั้น ให้สร้างด้วยวัสดุถาวร และ วัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่โรงมหรสพหรือหอประชุมที่ปลูกสร้างเกินหนึ่งชั้น หรืออาคารที่ปลูกสร้างเกินสามชั้น นอกจากมีบันไดตามปกติแล้ว ต้องมีทางหนีโดยเฉพาะอย่างน้อยอีกหนึ่งทาง ตามลักษณะแบบของอาคารที่กำหนดให้

ข้อ ๑๕ ห้องแถวและตึกแถว ต้องมีความกว้างจากเส้นกึ่งกลางของผนังด้านหนึ่ง ไปยังเส้นกึ่งกลางของ ผนังอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า ๔ เมตร ความลึกของห้องต้องไม่น้อยกว่า ๔ เมตรและต้องมีประตูหรือทางให้คน เข้าออกได้ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง ในกรณีที่เป็นตึกแถวผนังต้องทำด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟ ถ้าก่อด้วยอิฐ หรือคอนกรีตไม่เสริมเหล็กหรือวัสดุทนไฟอย่างอื่น ผนังนี้ต้องหนาไม่น้อยกว่า ๑๐ เซนติเมตรห้องแถวและ ตึกแถวซึ่งปลูกสร้างติดต่อกันเป็นแนวยาว ให้มีผนังกันไฟหนาไม่น้อยกว่า ๒๐ เซนติเมตร ตั้งแต่ระดับพื้นดินขึ้นไป สูงถึงใต้ท้องหลังคาโดยไม่มีช่องว่าง ทุกกระยะไม่เกินห้าห้องห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวจะสร้าง ต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆรวมกันไม่เกิน ๔๐ เมตร โดยวัดระหว่างจุด ศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้ายไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกัน และใช้โครงสร้างเดียวกันหรือ แยกกันก็ตามตึกแถวที่สูงสามชั้นต้องมีพื้นที่สองหรือชั้นสามสร้างด้วยวัสดุทนไฟชั้นใดชั้นหนึ่งเป็นอย่างน้อยถ้า สูงเกินสามชั้นต้องสร้างพื้นด้วยวัสดุทนไฟทุกชั้น

ข้อ ๑๖ อาคารทุกชนิดจะปลูกสร้างบนที่ดินซึ่งถมด้วยขยะมูลฝอยมิได้เว้นแต่ขยะมูลฝอยนั้นจะได้ กลายสภาพเป็นดินแล้ว หรือได้ทับด้วยดินกระทุ้งแน่นไม่ต่ำกว่า ๓๐ เซนติเมตร และมีลักษณะไม่เป็นอันตราย แก่อนามัยและมั่นคงแข็งแรง

ข้อ ๑๗ รั้วหรือกำแพงกันเขตให้ทำได้สูงเหนือระดับถนนสาธารณะไม่เกิน ๓ เมตรและต้องให้คงสภาพ ได้คืออยู่เสมอไป ประตูรั้วหรือกำแพงซึ่งเป็นทางรถเข้าออก ถ้ามีคานบนในให้วางคานนั้นสูงจากระดับถนน สาธารณะไม่น้อยกว่า ๓ เมตร

ข้อ ๑๘ ป้ายโฆษณา การก่อสร้างและติดตั้งป้ายให้เป็นไปตามนี้ ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่อาคารต้องไม่บังช่องระบายอากาศ หน้าต่าง ประตูหรือทางหนีไฟ

ป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารต้องไม่ล้ำออกนอก แนวผนังรอบนอกของอาคาร และส่วนบนสุดของป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายต้องสูงไม่เกิน ๖ เมตร จากส่วนสูงสุดของหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารที่ติดตั้งป้ายนั้น

ป้ายที่ยื่นจากผนังอาคารให้ยื่นได้ไม่เกินแนวกันสาดและให้สูงได้ไม่เกิน ๖๐ เซนติเมตร หรือมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน ๒ ตารางเมตร

ป้ายที่ติดตั้งได้กันสาดให้ติดตั้งแนบผนังอาคารและต้องสูงจากพื้นทางเท้าไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร

ป้ายโฆษณาสำหรับโรงมหรสพให้ติดตั้งขนานกับผนังอาคารโรงมหรสพ แต่จะยื่นห่างจากผนังได้ไม่เกิน ๕๐ เซนติเมตร หรือหากติดตั้งป้ายบนกันสาดจะต้องไม่ยื่นล้ำแนวปลายกันสาดนั้นและมีความสูงของป้ายทั้ง สองกรณีต้องไม่เกินความสูงของอาคาร

ป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นที่ดินโดยตรง ต้องมีความสูงไม่เกินระยะที่วัดจากจุดที่ติดตั้งป้ายไปจนถึงกึ่งกลาง ถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายนั้นที่สุด และมีความยาวของป้ายไม่เกิน ๓๒ เมตร

ข้อ ๑๙ สะพานส่วนบุคคลสำหรับรถยนต์ต้องมีทางเดินรถกว้างไม่น้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร มีส่วนลาดชันไม่เกิน ๑๐ ใน ๑๐๐ สะพานที่ใช้เป็นทางสาธารณะสำหรับรถยนต์ต้องมีทางเดินรถกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตรมีส่วนลาดชัน ไม่เกิน ๘ ใน ๑๐๐ มีทางเท้าสองข้าง ๆ ละไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร เว้นแต่สะพานที่สร้างสำหรับรถยนต์ โดยเฉพาะ จะไม่มีทางเท้าก็ได้และมีราวสะพานที่มั่นคงแข็งแรงยาวตลอดตัวสะพานสองข้างด้วย

ข้อ ๒๐ การปลูกสร้างโดยต่อเติมหรือดัดแปลงอาคาร ดังต่อไปนี้จะต้องได้รับอนุญาตก่อน

(๑) เพิ่มชั้นหรือขยายพื้นที่ชั้นหนึ่งชั้นใดรวมกันเกินห้าตารางเมตรขึ้นไป

(๒) เปลี่ยนหลังคาหรือขยายหลังคาให้ปกคลุมเนื้อที่มากขึ้นกว่าเดิม อันเป็นการเพิ่มน้ำหนัก แก่หลังคาเดิมเกินร้อยละสิบ

(๓) เพิ่มหรือลดจำนวนเสาหรือคาน (๔) เปลี่ยนเสา คาน บันได ผนัง หรือเพิ่มผนังหรือส่วนประกอบอื่น อันเป็นการเพิ่มน้ำหนักอาคารเดิม เกินร้อยละสิบ

หมวด ๓ ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

ข้อ ๒๑ อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า ๒๐ ตาราง เมตร ข้อ ๒๒ ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า ๘ ตารางเมตร

ข้อ ๒๓ ห้องนอนหรือห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัยในอาคาร ให้มีช่องประตูและหน้าต่างเป็นเนื้อที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสองของพื้นที่ของห้องนั้น โดยไม่รวมนับส่วนประตูหรือหน้าต่างอันติดต่อกับห้องอื่น

ข้อ ๒๔ ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่อยู่อาศัย ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑ เมตร

(๒) อาคารที่อยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์โรงงาน อาคารพิเศษ ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร

ข้อ ๒๕ ยอดหน้าต่างและประตูในอาคาร ให้ทำสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร และบุคคลซึ่งอยู่ในห้องต้องสามารถเปิดประตูหน้าต่างและออกจากห้องนั้นได้โดยสะดวก

ข้อ ๒๖ ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการท ากิจกรรมต่างๆ ต้องมีระยะดังต่อไปนี้ ตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ ประเภทใช้อาคาร ระยะดัง

๑. ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ห้องเรียน นักเรียนอนุบาล ครรสำหรับอาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้พิเศษ ช่องทางเดินในอาคาร ๒.๖๐ เมตร

๒. ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาคาร ห้องโถงภัตตาคาร โรงงาน ๓ เมตร

๓. ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนไข้รวม คลังสินค้า โรงครัว ตลาด และอื่น ๆ ที่คล้ายกัน ๓.๕๐ เมตร

๔. ห้องแถว ตึกแถว ๔.๑ ชั้นล่าง ๔.๒ ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไป ๓.๕ เมตร ๓ เมตร

๕. ระเบียง ๒.๒๐ เมตร ความสูงสุทธิของอาคารส่วนที่ใช้จอดรถยนต์หมายถึง ความสูงจากพื้นถึงใต้คานหรือท่อหรือ สิ่งคล้ายคลึงกันต้องไม่น้อยกว่า ๒.๑๐ เมตร ห้องในอาคารซึ่งมีระยะดังระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ ๕ เมตรขึ้นไป จะทำพื้นชั้นลอยในห้องนั้น ก็ได้โดยพื้นชั้นลอยดังกล่าวนี้ต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้อง ระยะดังระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้น อีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า

๒.๕๐ เมตร และระยะดิ่งระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร ข้อ ๒๗ พื้นชั้นล่างของอาคารที่พักอาศัยต้องมีระดับอยู่เหนือพื้นดินปลูกสร้างไม่ต่ำกว่า ๗๕ เซนติเมตร แต่ถ้าเป็นพื้นซีเมนต์อิฐ หิน หรือวัสดุแข็งอย่างอื่นที่สร้างติดพื้นดิน ต้องมีระดับอยู่เหนือพื้นดินปลูกสร้าง อาคารไม่ต่ำกว่า ๑๐ เซนติเมตร และถ้าเป็นอาคารตั้งอยู่ริมทางสาธารณะความสูงจะต้องวัดจากระดับทาง สาธารณะนั้นในกรณีที่มีการถมดินเพื่อปลูกสร้างอาคารให้ถมดินได้ไม่เกินความสูง ๖๐ เซนติเมตรจากระดับ ทางสาธารณะด้านหน้า เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นกรณีพิเศษ ทั้งนี้ผู้ขออนุญาตจะต้อง ทำการฝังท่อลอดด้านหน้าให้การระบายน้ำเป็นไปได้อย่างสะดวก ตลอดจนต้องหาทางป้องกันมิให้เกิดความเดือดร้อนแก่ที่ดินข้างเคียงอีกด้วย

ข้อ ๒๘ ห้ามมิให้มีประตูหน้าต่างหรือช่องลมจากครัวไฟเปิดเข้าสู่ห้องส้วมหรือห้องนอนของ อาคารได้โดยตรง

ข้อ ๒๙ เต้าไฟสำหรับโรงงานหรือการพาณิชย์ต้องมีผนังเต้าก่อด้วยอิฐดินเผาหรืออิฐทนไฟกำบัง ความร้อนมิให้เกิดอันตรายไฟไหม้ส่วนอาคารที่ต่อเนื่องกับเต้า และต้องตั้งอยู่ในอาคารที่ประกอบด้วย วัสดุ ทนไฟ ทั้งนี้เต้าต้องตั้งห่างจากผนังอาคาร หรือสิ่งที่เป็นเชื้อไฟอบร้อมมีไม่ต่ำกว่า ๔ เมตร โครงหลังคาวัสดุ มุงหลังคา ปล่องระบายควันไฟ และเพดาน ส่วนประกอบเพดาน ถ้ามีต้องเป็นวัสดุทนไฟ และต้องทำปล่องระบายควันไฟมิให้ผาผนังหรือหลังคารับความร้อนจัด โดยความสูงของปล่องต้องสูงกว่าหลังคาอาคารข้างเคียง ภายในระยะโดยรอบ ๒๕ เมตร ไม่น้อยกว่า ๑ เมตรและมีความกว้างของปล่องโดยวัดเส้นผ่าศูนย์กลาง ไม่น้อยกว่า ๒๐ เซนติเมตร

ข้อ ๓๐ ประตูสำหรับอาคารสาธารณะโรงงานหรืออาคารพาณิชย์ถ้ามีธรณีประตูต้องเรียบเสมอกับพื้น

ข้อ ๓๑ บันไดของอาคารอยู่อาศัยถ้าต้องมีอย่างน้อยหนึ่งบันไดที่มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๘๐ เซนติเมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน ๓ เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน ๒๐ เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันได เหลื่อมกัน ออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า ๒๒ เซนติเมตร และต้องมีพื้นหน้าบันไดมีความกว้างและยาว ไม่น้อยกว่า ความกว้างของบันได บันไดที่สูงเกิน ๓ เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง ๓ เมตรหรือน้อยกว่านั้น และชานพักบันไดต้องมี ความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได ระยะดิ่งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของ อาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า ๑.๙๐ เมตร

ข้อ ๓๒ บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์โรงงาน และอาคารพิเศษ สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไป รวมกันไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารดังกล่าวที่ใช้กับชั้นที่มี พื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันไดและแต่ละ บันไดต้องมีความ กว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร บันไดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของคนจำนวนมาก เช่น

บันไดห้องประชุมหรือห้องบรรยายที่มีพื้นที่ รวมกันกันตั้งแต่ ๕๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดห้องรับประทานอาหารหรือสถานบริการที่มีพื้นที่รวมกัน ตั้งแต่ ๑,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดของแต่ละชั้นของอาคารนั้นที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ ๒,๐๐๐ ตาราง เมตรขึ้นไป ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันไดถ้ามีบันไดเดียวต้องมี ความกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร บันไดที่สูงเกิน ๔ เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง ๔ เมตร หรือน้อยกว่านั้น และระยะตั้งจาก ชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า ๒.๑๐ เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน ๒ เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน ๒ เมตร ก็ได้ บันไดตามวรรคหนึ่ง และวรรคสองต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน ๑๘ เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันได เหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า ๒๕ เซนติเมตร และต้องมีราวบันไดกั้นตักบันไดที่มีความกว้าง สุทธิเกิน ๖ เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน ๑ เมตร ต้องมีราวบันไดทั้งสองข้างบริเวณจุมูกบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น

ข้อ ๓๓ บันไดตามข้อ ๓๒ จะต้องมีระยะห่างไม่เกิน ๔๐ เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นที่ชั้นนั้น

ข้อ ๓๔ บันไดตามข้อ ๓๑ และข้อ ๓๒ ที่เป็นแนวโค้งเกิน ๙๐ องศา จะไม่มีชานพักบันได ก็ได้แต่ต้องมีความกว้างเฉลี่ยของลูกนอนไม่น้อยกว่า ๒๒ เซนติเมตร สำหรับบันไดตามข้อ ๓๑ และไม่น้อยกว่า ๒๕ เซนติเมตร สำหรับบันได ตามข้อ ๓๒

ข้อ ๓๕ บันไดซึ่งมีช่วงระยะสูงกว่าที่กำหนดไว้ให้ทำที่พักมีขนาดกว้างยาวไม่น้อยกว่าส่วนกว้างของ บันไดนั้น ถ้าตอนใดต้องทำเหลี่ยมบันไดเวียนส่วนแคบที่สุดของลูกนอนต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เซนติเมตร อาคารที่มีบันไดติดต่อกันตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไป พื้น ประตูหน้าต่าง วงกบของห้องบันไดบันไดและสิ่งก่อสร้าง โดยรอบบันได ต้องก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟหน้าต่างหรือช่องระบายอากาศ หรือช่องแสงสว่างซึ่งทำติดต่อกัน สูงเกิน ๑๐ เมตร ต้องสร้างด้วยวัสดุทนไฟ

ข้อ ๓๖ ลิฟต์สำหรับบุคคลใช้สอย ให้ทำได้แต่ในอาคารที่ซึ่งประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และโดยเฉพาะส่วนต่อเนื่องกับลิฟต์นั้นต้องเป็นวัสดุทนไฟทั้งสิ้น ส่วนปลอดภัยของลิฟต์ต้องมีอยู่ไม่น้อยกว่า สี่เท่าของน้ำหนักที่กำหนดให้

ข้อ ๓๗ วัสดุถุงหลังคาให้ทำด้วยวัสดุทนไฟ เว้นแต่อาคารซึ่งตั้งอยู่ห่างอาคารอื่น ซึ่งมุงด้วยวัสดุทนไฟ หรือห่างเขตที่ดินหรือทางสาธารณะเกิน ๔๐ เมตร จะใช้วัสดุอื่นก็ได้

ข้อ ๓๘ ส่วนฐานรากของอาคารซึ่งอยู่ใต้ดินต่อเนื่องกับทางสาธารณะจะล้ำทางสาธารณะเข้าไปไม่ได้ ฐานรากของอาคารต้องทำเป็นลักษณะถาวรมั่นคงพอที่จะรับน้ำหนักของอาคาร และน้ำหนักที่จะใช้บรรทุกได้ โดยปลอดภัย ในกรณี que เห็นว่าการกำหนดฐานรากยังไม่มั่นคงเพียงพอให้เรียกรายการคำนวณจากเจ้าของ อาคารเพื่อประกอบการพิจารณาได้

ข้อ ๓๙ อาคารที่ปลูกสร้างสูงเกินเจ็ดชั้น ให้มีพื้นที่ดาดฟ้าเพื่อใช้เป็นทางหนีไฟทางอากาศตามสภาพที่ เหมาะสม

หมวด ๔ แนวอาคารและระยะต่าง ๆ

ข้อ ๔๐ ห้ามมิให้บุคคลใดปลูกสร้างอาคารหรือส่วนของอาคารยื่นออกมาในหรือเหนือทางหรือ ที่ดินสาธารณะ

ข้อ ๔๑ ตึกแถว ห้องแถว อาคารพาณิชย์โรงงาน และอาคารสาธารณะที่ได้รับแนวห่างจากเขตทาง สาธารณะไม่เกิน ๒ เมตร ท้องกันสาดของพื้นชั้นแรกต้องสูงจากระดับทางเท้าที่กำหนด ๓.๒๕ เมตรระเบียง ด้านหน้าอาคารยื่นได้ไม่เกินส่วนยื่นสถาปัตยกรรมห้ามระบายน้ำจากกันสาดด้านหน้าอาคารและจากหลังคา ลง ในที่สาธารณะหรือในที่ดินที่ได้รับแนวอาคารจากเขตทางสาธารณะโดยตรง แต่ให้มีระเบียงหรือท่อระบายน้ำ จากกันสาดหรือหลังคาให้เพียงพอลงไปถึงพื้นดินแล้วระบายลงสู่ท่อสาธารณะหรือบ่อพักอาคารตามวรรคหนึ่งที่ได้รับแนวห่างจากเขตทางสาธารณะเกิน ๒ เมตร หากมีกันสาดระเบียงหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมใดยื่นออกมา ในระยะ ๒ เมตร จากเขตทางสาธารณะต้องปฏิบัติตามสองวรรคแรกด้วย

ข้อ ๔๒ ห้ามมิให้ปลูกสร้างอาคารสูงกว่าระดับพื้นดินเกินสองเท่าของระยะจากผนังด้านหน้าของ อาคารถึงแนวถนนพาดตรงข้าม เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นกรณีพิเศษ

ข้อ ๔๓ อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๖ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๓ เมตรอาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน ๘ เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์โรงงานอาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย หรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

(๑) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนน สาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร

(๒) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๒๐ เมตรให้ร่นแนวอาคารห่าง จากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างของถนนสาธารณะ

(๓) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน ๒๐ เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะ อย่างน้อย ๒ เมตร หน้า ๙ ข้อ ๔๔ อาคารหลังเดี่ยวซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่เมื่อระยะระหว่าง ถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน ๖๐ เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่า ไม่เกิน ๖๐ เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉาก กับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า

ข้อ ๔๕ อาคารหลังเดี่ยวซึ่งอยู่ที่มุมถนนสายสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะ

ด้านตรงข้าม ของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน ๖๐ เมตรสำหรับ อาคารซึ่งเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน ๑๕ เมตร

ข้อ ๔๖ ระยะห่างของอาคารกับเขตที่ดิน กรณีผนังอาคารมีประตูหน้าต่าง ช่องระบายอากาศ ช่องแสง หรือระเบียงอาคาร ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดิน ดังนี้

(๑) ผนังอาคาร ส่วนที่สูงไม่เกิน ๙ เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินที่ไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

(๒) ผนังอาคารส่วนที่สูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่เกิน ๒๓ เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร ข้อ ๔๗ ผนังอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าที่กำหนดไว้ใน

ข้อ ๔๖ (๑) และ (๒) ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร และต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบและลาดฟ้าของอาคารด้านนั้น ให้ทำผนังทึบสูงจากลาดฟ้าไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอม เป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

ข้อ ๔๘ อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร

(๒) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (๑)

(๓) ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคาร กว้าง ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร เพื่อใช้ติดต่อกัน โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่การสร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคาร ที่ยื่นล้ำไม่เกิน ๑.๔๐ เมตร ระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างถึงสิบลูกหา หรือมีความยาวรวมกันถึง ๔๐ เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถว ด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่กว้างไม่น้อยกว่า ๔ เมตรเป็นช่องตลอดความลึก ของห้องแถวหรือตึกแถว เพื่อเชื่อมกับที่ว่างหลังอาคาร ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงสิบลูกหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง ๔๐ เมตรแต่มีที่ว่าง ระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่กว้างน้อยกว่า ๔ เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถว ด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว แต่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวหรือตึกแถวที่สร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกันที่ว่างตาม วรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสาม จะก่อสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใด หรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักมูลฝอย หรือที่พักรวมมูลฝอยไม่ได้ ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือ ตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นที่กว้างไม่น้อยกว่า

๒ เมตร เว้นแต่ห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคาร เดิมโดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิม และมีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร

ข้อ ๔๙ ห้องแถว ตึกแถว และอาคารพาณิชย์ต้องมีช่องหน้าต่างหรือประตูเปิดสู่ภายนอก ได้ ไม่น้อยกว่า ๒๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ของพื้นที่อาคารทุกชั้นช่องหน้าต่างหรือประตูเปิดสู่ภายนอก หมายถึง ช่องเปิด ของผนังด้านทางสาธารณะหรือด้านที่ทางที่ดินเอกชนสำหรับอาคารชั้นสองลงมาไม่น้อยกว่า ๒ เมตร สำหรับ ชั้นสามขึ้นไปไม่น้อยกว่า ๓ เมตร

ข้อ ๕๐ อาคารที่ก่อสร้างมาก่อนข้อบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับ มีแนวอาคารและระยะจัด ข้อบัญญัตินี้ ห้ามต่อเติมหรือขยาย เว้นแต่ซ่อมแซมเพื่อความมั่นคง แข็งแรง และเป็นระเบียบเรียบร้อย สวยงาม

หมวด ๕ บทกำหนดโทษ

ข้อ ๕๑ ผู้ใดฝ่าฝืนข้อบัญญัตินี้มีความผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บทเฉพาะกาล

ข้อ ๕๒ การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารที่ได้ยื่นคำขอไว้ก่อนข้อบัญญัตินี้ใช้บังคับให้ปฏิบัติ ตาม ข้อบัญญัติและกฎกระทรวงที่ใช้อยู่เดิม

ข้อ ๕๓ ในกรณีที่รัฐมนตรีออกกฎกระทรวงกำหนดภายหลังข้อบัญญัตินี้ใช้บังคับแล้ว ข้อบัญญัตินี้ ส่วนที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงให้เป็นอันยกเลิกและให้ข้อบัญญัตินี้ในส่วนที่ไม่ขัดหรือแย้งกับ กฎกระทรวง ยังมีผลใช้บังคับต่อไปข้อบัญญัตินี้ส่วนที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองให้บังคับตาม กฎหมายว่าด้วย การผังเมืองนั้น

ประกาศ ณ วันที่ ๒๓ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๒

สมร วงษ์เวียง

(นายสมร วงษ์เวียง)

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลหนองแวง

บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมทำขออนุญาตตั้งอาคารบริหารส่วนตำบลหนองแวง

เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒

๑. ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต ดังนี้

- (๑) ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ ๒๐ บาท
- (๒) ใบอนุญาตตัดแปลง ฉบับละ ๑๐ บาท
- (๓) ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ ๑๐ บาท
- (๔) ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย ฉบับละ ๑๐ บาท
- (๕) ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้ฉบับละ ๒๐ บาท
- (๖) ใบรับรอง ฉบับละ ๑๐ บาท
- (๗) ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง ฉบับละ ๕ บาท

๒. ค่าธรรมเนียมการต่ออายุใบอนุญาต ดังนี้

- (๑) ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ ๒๐ บาท
- (๒) ใบอนุญาตตัดแปลง ฉบับละ ๑๐ บาท
- (๓) ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ ๑๐ บาท
- (๔) ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย ฉบับละ ๑๐ บาท

๓. ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้าง หรือตัดแปลงอาคารสำหรับการก่อสร้างหรือสำหรับส่วนที่มีการตัดแปลง ดังนี้

(๑) อาคารซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกินสิบสองเมตร ให้คิดตามพื้นที่ของ พื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ ๐.๕๐ บาท

(๒) อาคารซึ่งสูงเกินสองชั้นแต่ไม่เกินสามชั้น หรือสูงเกินสิบสองเมตร แต่ไม่เกินสิบห้าเมตร ให้คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ ๒ บาท

(ก) อาคารซึ่งสูงเกินสามชั้นหรือสูงเกินสิบห้าเมตร ให้คิดตามพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ ๔ บาท

(ข) อาคารประเภทซึ่งจะต้องมีพื้นรับน้ำหนักบรรทุกทุกชั้นใดชั้นหนึ่งเกินห้าร้อยกิโลกรัม ต่อหนึ่งตารางเมตร ให้คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ ๔ บาท

(ค) พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กั๊บลอร์ด และทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา ๘ (๙) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้คิดตาม พื้นที่ของที่จอดรถ ที่กั๊บลอร์ด และทางเข้าออกของรถรวมกันตารางเมตรละ ๐.๕๐ บาท ในกรณีที่พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กั๊บลอร์ด และทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารที่กำหนดดังกล่าว อยู่ในอาคารหรือชั้นหนึ่งชั้นใดของอาคาร ไม่ต้องคิดค่าธรรมเนียมการตรวจ แบบแปลนตามวรรคหนึ่ง อีก

(ง) ป้าย ให้คิดตามพื้นที่ของป้าย โดยเอาส่วนกว้างที่สุดคูณด้วยส่วนยาวที่สุด ตารางเมตรละ ๔ บาท

(จ) อาคารประเภทซึ่งต้องวัดความยาว เช่น เชื้อนอน ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้วหรือกำแพงรวมทั้งประตูรั้วหรือกำแพง ให้คิดตามความยาว เมตรละ ๑ บาทในการคิดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนเศษของตารางเมตรหรือเมตร ตั้งแต่กึ่งหนึ่งขึ้นไปให้ถือเป็นหน่วยเต็ม ถ้าต่ำกว่ากึ่งหนึ่งให้ปัดทิ้งในการคิดความสูงของอาคารเป็นชั้น ให้นับจำนวนชั้นของพื้นอาคารที่บุคคลเข้าใช้สอยได้ยกเว้นพื้นชั้นลอยในการคิดความสูงของอาคารเป็นเมตร ให้วัดจากระดับพื้นดินถึงหลังคา หรือส่วนของอาคารที่สูง ในกรณีที่อาคารมีพื้นชั้นลอย ให้คิดพื้นชั้นลอยเป็นพื้นที่ของพื้นอาคาร ในการคิดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนด้วย

๔. ให้อาคารดังต่อไปนี้ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต การต่ออายุใบอนุญาต และการตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร

(๑) อาคารของกระทรวง ทบวง กรม ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์

(๒) อาคารของราชการส่วนท้องถิ่น ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์

(๓) อาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์

(๔) โบราณสถาน วัดวาอาราม หรืออาคารต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการศาสนา ซึ่งมีกฎหมาย ควบคุมการก่อสร้างไว้แล้วโดยเฉพาะ

(๕) อาคารชั่วคราวเพื่อใช้ประโยชน์ในการก่อสร้างอาคารถาวร ซึ่งสูงไม่เกินสองชั้น หรือสูงไม่เกินเก้าเมตร และมีกำหนดเวลารื้อถอน

(๖) อาคารเพื่อใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราวซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกินเก้าเมตร และไม่ใช่อาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และมีกำหนดเวลารื้อถอน