-ร่าง-

ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลลุ่มสุ่ม
เรื่อง ควบคุมอาคาร
พ.ศ. ๒๕๖๕

องค์การบริหารส่วนตำบลลุ่มสุ่ม
อำเภอไทรโยค จังหวัดกาญจนบุรี

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลลุ่มสุ่ม
เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๕

.....

หลักการ

ให้มีข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลลุ่มสุ่มว่าด้วย เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๕ ไว้ใช้บังคับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลลุ่มสุ่ม อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๙ วรรคสอง และมาตรา ๑๐ (๑) แห่งพระบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ เพื่อใช้บังคับในการควบคุมอาคารในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลลุ่มสุ่ม อำเภอไทรโยค จังหวัดกาญจนบุรี

เหตุผล

ด้วยปรากฏว่าในปัจจุบันมีการขยายตัวของชุมชน ทำให้มีอัตราการเจริญเติมโตและการขยายตัวทางเศรษฐกิจและสังคมสูง มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับสภาพการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างบ้านเรือนหรือที่อยู่อาศัยขึ้นมาใหม่เพิ่มจำนวนมากขึ้น ประกอบกับนโยบายของรัฐบาลเมื่อวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕ กำหนดให้การก่อสร้างอาคารบ้านเรือนใหม่ต้องกำหนดให้ในแบบก่อสร้างต้องมีระบบบำบัดน้ำเสียประจำครัวเรือนอยู่ด้วย และสิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัยก็จะต้องมีการควบคุมให้เป็นระเบียบหรือความถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งได้กำหนดให้ท้องถิ่นมีอำนาจกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการควบคุมอาคารในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลลุ่มสุ่ม อำเภอไทรโยค จังหวัดกาญจนบุรี จึงจำเป็นต้องตราข้อบัญญัตินี้

ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลลุ่มสุ่ม
เรื่อง ควบคุมอาคาร
พ.ศ.๒๕๖๕

โดยที่เป็นการสมควรตราข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลลุ่มสุ่ม ว่าด้วยการควบคุมอาคาร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๐ (๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และมาตรา ๗๑ แห่งพระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. ๒๕๓๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๖ องค์การบริหารส่วนตำบลลุ่มสุ่ม โดยความเห็นชอบของสภาองค์การบริหารส่วนตำบลลุ่มสุ่มและนายอำเภอไทรโยค จึงตราข้อบัญญัติไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อบัญญัตินี้เรียกว่า“ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลลุ่มสุ่ม เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๕”

ข้อ ๒ ข้อบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลลุ่มสุ่มตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ในกรณีที่ข้อบัญญัตินี้มิได้บัญญัติเรื่องใดไว้ให้บังคับเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ข้อ ๔ ในข้อบัญญัตินี้

“เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า นายกองค์การบริหารส่วนตำบลลุ่มสุ่ม

“อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้และหมายความรวมถึง

๑) อัฒจันทร์หรือสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่ ชุมนุมของประชาชน

๒) เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำอู่เรือ คานเรือ ท่าน้ำ ท่าจอดเรือ รั้ว กำแพง หรือประตู ที่สร้างขึ้นติดต่อหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะ หรือสิ่งที่สร้างขึ้นให้ บุคคลทั่วไปใช้สอย

๓) ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

(ก) ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร หรือมี น้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม

(ข) ที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้ว ระยะห่างจากที่สาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และมีขนาดหรือมี น้ำหนัก เกินกว่าที่ กำหนดในกฎกระทรวง

(๔) พื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารที่ กำหนดตามมาตรา ๘ (๙) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓

๕) สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่ กำหนดในกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น เป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ทั้งนี้ ให้หมายความรวมถึงส่วนต่าง ๆ ของอาคารด้วย

“อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูง ตั้งแต่ยี่สิบสามเมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

“อาคารชุมนุมคน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่บุคคลอาจเข้าไปภายใน เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนที่มีพื้นที่ตั้งแต่หนึ่งพันตารางเมตรขึ้นไป หรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่ห้าร้อยคนขึ้นไป

“โรงมหรสพ” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสถานที่ สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือการแสดงรื่นเริงอื่นใด และมี วัตถุประสงค์ เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชมการแสดงนั้นเป็นปกติธุระ โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

“ที่สาธารณะ” หมายความว่า ที่ซึ่งเปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่

“ก่อสร้าง” หมายความว่า สร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้น แทนของเดิมหรือไม่

“ดัดแปลง” หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยาย ซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม และมิใช่การซ่อมแซมหรือการดัดแปลงที่กำหนดในกฎกระทรวง

“ซ่อมแซม” หมายความว่า ซ่อมหรือเปลี่ยนส่วนต่าง ๆ ของอาคารให้คงสภาพเดิม

“รื้อถอน” หมายความว่า รื้อส่วนอันเป็นโครงสร้างของอาคารออกไป เช่น เสา คาน ตง หรือส่วนอื่นของโครงสร้างตามที่ กำหนดในกฎกระทรวง

“กฎกระทรวง” หมายความว่า กฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ข้อ ๕ ให้นายกองค์การบริหารส่วนตำบลลุ่มสุ่มรักษาการให้เป็นไปตามข้อบัญญัตินี้ และมีอำนาจออกระเบียบ ประกาศ หรือคำสั่งอื่นใดเพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามข้อบัญญัตินี้

หมวด ๑
หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขเกี่ยวกับการอนุญาตและการแจ้ง

ข้อ ๖ ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้ รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ผู้ใดจะรื้อถอนอาคาร ดังต่อไปนี้ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

(๑) อาคารที่มีส่วนสูงเกิน ๑๕ เมตร ซึ่งอยู่ ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะ น้อยกว่าความสูงของอาคาร

(๒) อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่า ๒ เมตร

ข้อ ๗ ให้กำหนดระยะเวลาอายุใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือใบรับแจ้งตามข้อ ๙ ตามขนาดของพื้นที่อาคารส่วนที่จะทำการก่อสร้างหรือดัดแปลง ดังนี้

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

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

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

ข้อ ๘ ผู้ได้รับใบอนุญาตผู้ใดประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ

ข้อ ๙ ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยไม่ ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ให้ ดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังต่อไปนี้

(๑) แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด พร้อมทั้งแจ้งข้อมูลและยื่นเอกสาร ดังต่อไปนี้

(ก) ชื่อของผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคารซึ่งต้องเป็นผู้ได้ รับใบอนุญาตให้เป็น ผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมประเภทวุฒิสถาปนิกตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรม และจะต้องไม่เป็นผู้ได้รับการแจ้งเวียนชื่อตามมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓

(ข) ชื่อของผู้รับผิดชอบงานออกแบบ และคำนวณอาคารซึ่งต้องเป็นผู้ได้ รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมประเภทวุฒิ วิศวกรตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม และจะต้องไม่เป็นผู้ได้รับการแจ้งเวียนชื่อตามมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓

(ค) ชื่อของผู้ควบคุมงานซึ่งจะต้องเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพ สถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรม และเป็นผู้ได้ รับใบอนุญาตให้เป็น ผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม และจะต้องไม่เป็นผู้ได้รับ การแจ้งเวียนชื่อตามมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ . ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ. ศ. ๒๕๔๓

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

(จ) หนังสือรับรองของบุคคลตาม (ก) (ข) และ (ค) ว่าตนเป็นผู้ออกแบบอาคารเป็นผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร หรือจะเป็นผู้ควบคุมงาน แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งรับรองว่าการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้นถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย กฎกระทรวงข้อบัญญัตินี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องทุกประการ

(ฉ) แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ ของอาคารที่จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายซึ่งมี คำรับรองของบุคคลตาม (ก) และ (ข) ว่าตนเป็นผู้ออกแบบอาคารและเป็นผู้ออกแบบและคำนวณอาคารนั้น

(ช) วันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการดังกล่าว

(๒) ชำระค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารถ้าผู้แจ้งได้ดำเนินการตามที่ระบุไว้ครบถ้วนแล้วให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับแจ้งให้แก่ผู้นั้นภายในวันที่ได้รับแจ้งและให้ผู้แจ้งเริ่มต้นดำเนินการตามที่ได้แจ้งไว้ได้ตั้งแต่วันที่ได้รับใบแจ้ง

(๓) การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคารที่อยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลลุ่มสุ่ม แต่มิได้อยู่ในบริเวณพื้นที่ที่มีกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดการตามมาตรา ๘ (๑๐) หรือประกาศกระทรวงมหาดไทยที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกตามมาตรา ๑๓ ใช้บังคับ ถ้าเป็นอาคารดังต่อไปนี้ ให้แนบเฉพาะแผนผังบริเวณแสดงที่ตั้งอาคารโดยสังเขปและสำเนาเอกสารแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมคำขอ

(ก) อาคารอยู่อาศัยไม่เกินสองชั้นและมีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกันไม่เกิน ๑๕๐ ตารางเมตร

(ข) อาคารเก็บผลิตผลทางเกษตรที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกันไม่เกิน ๑๐๐ ตารางเมตร

(ค) อาคารเลี้ยงสัตว์ที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกันไม่เกิน ๑๐๐ ตารางเมตร

(ง) รั้ว กำแพง ประตู เพิงหรือแผงลอย

(จ) หอถังน้ำที่มีความสูงไม่เกิน ๖ เมตร

ข้อ ๑๐ ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต การต่ออายุใบอนุญาตและค่าธรรมเนียม ในการตรวจแบบแปลนให้เป็นไปตามบัญชี อัตราค่าธรรมเนียมท้ายข้อบัญญัตินี้

หมวด ๒
ลักษณะอาคารต่าง ๆ

ข้อ ๑๑ อาคารที่มิได้ก่อสร้างด้วยวัตถุถาวร หรือวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ครัวไฟต้องอยู่นอกอาคาร เป็นสัดส่วนต่างหาก ถ้าจะรวมครัวไฟไว้ในอาคารด้วยก็ได้ แต่ ต้องลาดพื้น บุผนัง ฝาเพดาน ครัวไฟด้วยวัตถุถาวร หรือวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

ข้อ ๑๒ อาคารที่มิได้ก่อสร้างด้วยวัตถุถาวร หรือวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ หรือก่อด้วยอิฐ ไม่เสริมเหล็กให้ปลูกสร้างได้ไม่เกินสองชั้น

ข้อ ๑๓ อาคารสองชั้นที่มิได้ก่อสร้างด้วยวัตถุถาวรหรือวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่พื้นชั้นล่าง ของอาคารนั้นจะสูงจากระดับทางสาธารณะด้านหน้าอาคารเกินกว่า ๑ เมตรไม่ได้

ข้อ ๑๔ โรงมหรสพ หอประชุม หรืออาคารที่ปลูกสร้างเกินสองชั้น ให้สร้างด้วยวัสดุถาวร และวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ โรงมหรสพหรือหอประชุมที่ปลูกสร้างเกินหนึ่งชั้น หรืออาคารที่ปลูกสร้าง เกินสามชั้นนอกจากมีบันไดตามปกติแล้วต้องมีทางหนีโดยเฉพาะอย่างน้อยอีกหนึ่งทางตามลักษณะ แบบของอาคารที่ กำหนดให้

ข้อ ๑๕ ห้องแถวและตึกแถวต้องมีความกว้างจากเส้นกึ่งกลางของผนังด้านหนึ่งไปยังเส้นกึ่งกลาง ของผนังอีกด้านหนึ่งไม่ น้อยกว่า ๔ เมตร ความลึกของห้องต้องไม่ น้อยกว่า ๔ เมตร และต้องมีประตู หรือทางให้คนเข้าออกได้ ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง ในกรณีที่เป็นตึกแถวผนังต้องทำด้วยวัตถุถาวร และวัตถุทนไฟ ถ้าก่อด้วยอิฐหรือคอนกรีตไม่เสริมเหล็กหรือวัตถุทนไฟอย่างอื่น ผนังนี้ต้องหนาไม่ น้อยกว่า ๑๐ เซนติเมตร

ห้องแถวและตึกแถวซึ่งปลูกสร้างติดต่อกันเป็นแนวยาวให้ มีผนังกันไฟหนาไม่ น้อยกว่า ๒๐ เซนติเมตร ตั้งแต่ระดับพื้นดินขึ้นไปสูงถึงใต้ ท้องหลังคาโดยไม่ มี ช่องว่างทุกระยะไม่เกินห้าห้องห้องแถว ตึกแถวหรือบ้านแถว

จะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิ น ๔๐ เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้ายไม่ ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกัน และใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม

ตึกแถวที่สูงสามชั้นต้องมีพื้นชั้นสองหรือชั้นสามสร้างด้วยวัตถุทนไฟชั้นใดชั้นหนึ่งเป็นอย่างน้อย ถ้าสูงเกินสามชั้นต้องสร้างพื้นด้วยวัตถุทนไฟทุกชั้น

ข้อ ๑๖ อาคารทุกชนิดจะปลูกสร้างบนที่ดินซึ่งถมด้วยขยะมูลฝอยมิได้ เว้นแต่ขยะมูลฝอยนั้น จะได้กลายสภาพเป็นดินแล้วหรือได้ทับด้วยดินกระทุ้งแน่นไม่ ต่ำกว่า ๓๐ เซนติเมตร และมีลักษณะไม่เป็นอันตรายแก่อนามัยและมั่นคงแข็งแรง

ข้อ ๑๗ รั้วหรือกำแพงกั้นเขตให้ทำได้สูงเหนือระดับถนนสาธารณะไม่เกิน ๓ เมตร และต้องให้คงสภาพได้ ดีอยู่เสมอไป ประตูรั้วหรือกำแพงซึ่งเป็นทางรถเข้าออกถ้ามีคานบนให้วางคานนั้น สูงจากระดับถนนสาธารณะไม่ น้อยกว่า ๓ เมตร

ข้อ ๑๘ ป้ายโฆษณาการก่อสร้างและติดตั้งป้ายให้เป็นไปตามนี้

ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่อาคารต้องไม่ บังช่องระบายอากาศ หน้าต่าง ประตู หรือทางหนีไฟ

ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารต้องไม่ ล้ำออกนอก แนวผนังรอบนอกของอาคาร และส่วนบนสุดของป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายต้องสูง ไม่เกิน ๖ เมตรจากส่วนสูงสุดของหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารที่ติดตั้งป้ายนั้น

ป้ายที่ยื่นจากผนังอาคารให้ยื่นได้ไม่เกินแนวกันสาดและให้สูงได้ไม่เกิน ๖๐ เซนติเมตร หรือมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน ๒ ตารางเมตร

ป้ายที่ติดตั้งใต้กันสาดให้ติดตั้งแนบผนังอาคารและต้องสูงจากพื้นทางเท้านั้นไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร

ป้ายโฆษณาสำหรับโรงมหรสพให้ติดตั้งขนานกับผนังอาคารโรงมหรสพ แต่จะยื่นห่างจากผนังได้ไม่เกิน ๕๐ เซนติเมตร หรือหากติดตั้งป้ายบนกันสาดจะต้องไม่ยื่นล้ำแนวปลายกันสาดนั้นและมีความสูงของป้ายทั้งสองกรณีต้องไม่เกินความสูงของอาคาร

ป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นที่ดินโดยตรงต้องมีความสูงไม่เกินระยะที่วัดจากจุดที่ติดตั้งป้ายไปจนถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายนั้นที่สุดและมีความยาวของป้ายไม่เกิน ๓๒ เมตร

ข้อ ๑๙ สะพานส่วนบุคคลสำหรับรถยนต์ ต้องมีทางเดินรถกว้างไม่ น้อยกว่า ๓ .๕๐ เมตร มี ส่วนลาดชันไม่เกิน ๑๐ ใน ๑๐๐

สะพานที่ใช้เป็นทางสาธารณะสำหรับรถยนต์ ต้องมีทางเดินรถกว้างไม่ น้อยกว่า ๖ เมตร มี ส่วนลาดชันไม่เกิ น ๘ ใน ๑๐๐ มีทางเท้าสองข้าง ๆ ละไม่ น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร เว้นแต่สะพานที่สร้างสำหรับรถยนต์โดยเฉพาะจะไม่มีทางเท้าก็ได้และมีราวสะพานที่มั่นคงแข็งแรงยาวตลอดตัวสะพานสองข้างด้วย

ข้อ ๒๐ การปลูกสร้างโดยต่อเติมหรือดัดแปลงอาคาร ดังต่อไปนี้จะต้องได้รับอนุญาตก่อน

(๑) เพิ่มชั้นหรือขยายพื้นที่ ชั้นหนึ่งชั้นใดรวมกันเกินห้าตารางเมตรขึ้นไป

(๒) เปลี่ยนหลังคาหรือขยายหลังคาให้ปกคลุมเนื้อที่มากขึ้นกว่าเดิมอันเป็นการเพิ่มน้ำหนัก แก่หลังคาเดิมเกินร้อยละสิบ

(๓) เพิ่มหรือลดจำนวนเสาหรือคาน

(๔) เปลี่ยนเสา คาน บันได ผนัง หรือเพิ่มผนังหรือส่วนประกอบอื่นอันเป็นการเพิ่มน้ำหนัก อาคารเดิมเกินร้อยละสิบ

หมวด ๓

ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

ข้อ ๒๑ อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่ น้อยกว่า ๒๐ ตารางเมตร

ข้อ ๒๒ ห้องนอนในอาคารให้ มีความกว้างด้านแคบที่ สุดไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร และมี พื้นที่ไม่น้อยกว่า ๘ ตารางเมตร

ข้อ ๒๓ ห้องนอนหรือห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัยในอาคารให้มีช่องประตูและหน้าต่างเป็นเนื้อที่รวมกันไม่ น้อยกว่าร้อยละสองของพื้นที่ของห้องนั้น โดยไม่รวมนับส่วนประตูหรือหน้าต่างอันติดต่อกับห้องอื่น

ข้อ ๒๔ ช่องทางเดินในอาคารต้องมีความกว้างตามที่กำหนดไว้ ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีความกว้างไม่ น้อยกว่า ๑ เมตร

(๒) อาคารที่อยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารพิเศษ ต้องมีความกว้างไม่ น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร

ข้อ ๒๕ ยอดหน้าต่างและประตูในอาคาร ให้ ทำสูงจากพื้นไม่ น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร และบุคคลซึ่งอยู่ในห้องต้องสามารถเปิดประตูหน้าต่างและออกจากห้องนั้นได้โดยสะดวก

ข้อ ๒๖ ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ต้องมีระยะดิ่งไม่ น้อยกว่า ตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ประเภทใช้อาคาร	ระยะดิ่ง
๑. ห้องที่ใช้เป็นที่ พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ห้องเรียน นักเรียน อนุบาล ครัว สำหรับอาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้พิเศษ ช่องทางเดินในอาคาร	๒.๖๐ เมตร
๒. ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาคาร ห้องโถงภัตตาคาร โรงงาน	๓ เมตร
๓. ห้องขายสินค้า ห้องประชุ ม ห้องคนไข้รวม คลังสินค้ า โรงครัว ตลาด และอื่น ๆ ที่คล้ายกัน	๓.๕๐ เมตร
๔. ห้องแถว ตึกแถว ๔ . ๑ ชั้นล่าง ๔ . ๒ ตั้งแต่ ชั้นสองขึ้นไป	 ๓.๕ เมตร ๓ เมตร
๕. ระเบียง	๒.๒๐ เมตร

ความสูงสุทธิของอาคารส่วนที่ใช้จอดรถยนต์ หมายถึง ความสูงจากพื้นถึงใต้คานหรือท่อ หรือสิ่งคล้ายคลึงกันต้องไม่ น้อยกว่า ๒.๑๐ เมตร

ห้องในอาคารซึ่งมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ ๕ เมตรขึ้นไปจะทำพื้นชั้นลอย ในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นชั้นลอยดังกล่าวนั้นต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละสี่ สิบของเนื้อที่ ห้อง ระยะดิ่งระหว่าง พื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่ น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร และระยะดิ่งระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอย ต้องไม่ น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร

ข้อ ๒๗ พื้นชั้นล่างของอาคารที่ พักอาศัยต้องมีระดับอยู่เหนือพื้นดินปลูกสร้างไม่ต่ำกว่า ๗๕ เซนติเมตร แต่ถ้าเป็นพื้นซีเมนต์ อิฐ หินหรือวัตถุแข็งอย่างอื่นที่สร้างติดพื้นดิน ต้องมีระดับ อยู่เหนือพื้นดินปลูกสร้างอาคารไม่ต่ำกว่า ๑๐ เซนติเมตร และถ้าเป็นอาคารตั้งอยู่ริมทางสาธารณะ ความสูงจะต้องวัดจากระดับทางสาธารณะนั้นในกรณีที่มีการถมดินเพื่อปลูกสร้างอาคารให้ถมดินได้ ไม่เกินความสูง ๖๐ เซนติเมตรจากระดับทางสาธารณะด้านหน้า เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นกรณีพิเศษ ทั้งนี้ผู้ขออนุญาตจะต้องทำการฝังท่อลอดด้านหน้าให้การระบายน้ำเป็นไปได้โดยสะดวกตลอดจนต้องหาทางป้องกันมิให้เกิดความเดือดร้อนแก่ที่ดินข้างเคียง และต้องมีระบบบำบัดน้ำเสียประจำครัวเรือนด้วย

ข้อ ๒๘ ห้ามมิให้มีประตูหน้าต่างหรือช่องลมจากครัวไฟเปิดเข้าสู่ห้องส้วมหรือห้องนอนของอาคารได้โดยตรง

ข้อ ๒๙ เตาไฟสำหรับโรงงานหรือการพาณิชย์ ต้องมีผนังเตาก่อด้วยอิฐดินเผาหรืออิฐทนไฟกำบัง ความร้อนมิให้เกิดอันตรายไฟไหม้ ส่วนอาคารที่ ต่อเนื่องกับเตา และต้องตั้งอยู่ในอาคารที่ประกอบด้วย วัตถุทนไฟ ทั้งนี้ เตาต้องตั้งห่างจากผนังอาคาร หรือสิ่งที่เป็นเชื้อไฟรอบรัศมีไม่ ต่ำกว่า ๔ เมตร โครงหลังคา วัตถุ มุงหลังคา ปล่องระบายควันไฟ และเพดาน ส่วนประกอบเพดาน ถ้ามี ต้องเป็นวัตถุทนไฟ และต้องทำปล่องระบายควันไฟมิให้ฝาผนังหรือหลังคารับความร้อนจัด โดยความสูงของปล่องต้องสูงกว่า หลังคาอาคารข้างเคียงภายในระยะโดยรอบ ๒๕ เมตรไม่ น้อยกว่า ๑ เมตร และมีความกว้างของปล่อง โดยวัดเส้นผ่าศูนย์กลางไม่ น้อยกว่า ๒๐ เซนติเมตร

ข้อ ๓๐ ประตูสำหรับอาคารสาธารณะโรงงานหรืออาคารพาณิชย์ถ้ามีธรณีประตูต้องเรียบเสมอกับพื้น

ข้อ ๓๑ บันไดของอาคารอยู่อาศัยถ้าต้องมีอย่างน้อยหนึ่งบันไดที่มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๘๐ เซนติเมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน ๓ เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน ๒๐ เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันได เหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า ๒๒ เซนติเมตร และต้องมีพื้นหน้าบันไดมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได

บันไดที่สูงเกิน ๓ เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง ๓ เมตรหรือน้อยกว่านั้นและชานพักบันไดต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดระยะดิ่งจากขั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า ๑.๙๐ เมตร

ข้อ ๓๒ บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวมหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพักสำนักงานอาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารดังกล่าวที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันไดและแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร

บันไดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของคนจำนวนมากเช่นบันไดห้องประชุมหรือห้องบรรยายที่มีพื้นที่รวมกันกันตั้งแต่ ๕๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดห้องรับประทานอาหารหรือสถานบริการที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ ๑ ,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไปหรือบันไดของแต่ละชั้นของอาคารนั้นที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ ๒ ,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไปต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑ .๕๐ เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันไดถ้ามีบันไดเดียวต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตรบันไดที่สูงเกิน ๔ เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง ๔ เมตร หรือน้อยกว่านั้นและระยะดิ่งจากขั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า ๒.๑๐ เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้างและความยาวไม่ น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันไดเว้นแต่บันไดที่ มีความกว้างสุทธิเกิน ๒ เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน ๒ เมตรก็ได้

บันไดตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน ๑๘ เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขั้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า ๒๕ เซนติเมตร และต้องมีราวบันไดกันตกบันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน ๖ เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน ๑ เมตร ต้องมีราวบันไดทั้งสองข้างบริเวณจมูกบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น

ข้อ ๓๓ บันไดตามข้อ ๓๒ จะต้องมีระยะห่างไม่เกิน ๔๐ เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นที่ชั้นนั้น

ข้อ ๓๔ บันไดตามข้อ ๓๑ และข้อ ๓๒ ที่เป็นแนวโค้งเกิน ๙๐ องศา จะไม่มีชานพักบันไดก็ได้แต่ต้องมีความกว้างเฉลี่ยของลูกนอนไม่น้อยกว่า ๒๒ เซนติเมตร สำหรับบันไดตามข้อ ๓๑ และไม่น้อยกว่า ๒๕ เซนติเมตร สำหรับบันไดตามข้อ ๓๒

ข้อ ๓๕ บันไดซึ่งมีช่วงระยะสูงกว่าที่กำหนดไว้ให้ทำที่พักมีขนาดกว้างยาวไม่น้อยกว่า ส่วนกว้างของบันไดนั้น ถ้าตอนใดต้องทำเลี้ยวมีบันไดเวียนส่วนแคบที่สุดของลูกนอนต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เซนติเมตร อาคารที่มีบันไดติดต่อกันตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปพื้น ประตู หน้าต่าง วงกบของห้องบันไดและสิ่งก่อสร้างโดยรอบบันไดต้องก่อสร้างด้วยวัตถุทนไฟหน้าต่างหรือช่องระบายอากาศหรือช่องแสงสว่างซึ่งทำติดต่อกันสูงเกิน ๑๐ เมตร ต้องสร้างด้วยวัตถุทนไฟ

ข้อ ๓๖ ลิฟต์สำหรับบุคคลใช้สอยให้ทำได้แต่ในอาคารที่ซึ่งประกอบด้วยวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และโดยเฉพาะส่วนต่อเนื่องกับลิฟต์ นั้นต้องเป็นวัตถุทนไฟทั้งสิ้นส่วนปลอดภัยของลิฟต์ต้องมีอยู่ไม่น้อยกว่าสี่เท่าของน้ำหนักที่กำหนดให้

ข้อ ๓๗ วัตถุมุงหลังคาให้ทำด้วยวัตถุทนไฟ เว้นแต่อาคารซึ่งตั้งอยู่ห่างอาคารอื่นซึ่งมุงด้วยวัตถุทนไฟ หรือห่างเขตที่ดินหรือทางสาธารณะเกิน ๔๐ เมตรจะใช้วัตถุอื่นก็ได้

ข้อ ๓๘ ส่วนฐานรากของอาคารซึ่งอยู่ใต้ดินต่อเนื่องกับทางสาธารณะจะล้ำทางสาธารณะเข้าไปไม่ได้ฐานรากของอาคารต้องทำเป็นลักษณะถาวรมั่นคงพอที่จะรับน้ำหนักของอาคารและน้ำหนักที่จะใช้บรรทุกได้โดยปลอดภัย ในกรณีที่เห็นว่าการกำหนดฐานรากยังไม่มั่นคงเพียงพอให้เรียกรายการคำนวณจากเจ้าของอาคารเพื่อประกอบการพิจารณาได้

ข้อ ๓๙ อาคารที่ปลูกสร้างสูงเกินเจ็ดชั้นให้มีพื้นที่ดาดฟ้าเพื่อใช้เป็นทางหนีไฟทางอากาศ ตามสภาพที่เหมาะสม

หมวด ๔

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ

ข้อ ๔๐ ห้ามมิให้บุคคลใดปลูกสร้างอาคารหรือส่วนของอาคารยื่นออกมาในหรือเหนือทางหรือที่ดินสาธารณะ

ข้อ ๔๑ ตึกแถว ห้องแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารสาธารณะที่ได้ร่นแนวห่างจากเขตทางสาธารณะไม่เกิน ๒ เมตร ท้องกันสาดของพื้นชั้นแรกต้องสูงจากระดับทางเท้าที่กำหนด ๓ .๒๕ เมตร ระเบียงด้านหน้าอาคารยื่นได้ไม่เกินส่วนยื่นสถาปัตยกรรม

ห้ามระบายน้ำจากกันสาดด้านหน้าอาคารและจากหลังคาลงในที่สาธารณะหรือในที่ดินที่ได้ร่นแนวอาคารจากเขตทางสาธารณะโดยตรงแต่ให้มีรางระบายหรือท่อระบายน้ำจากกันสาดหรือหลังคาให้เพียงพอลงไปถึงพื้นดินแล้วระบายลงสู่ ท่อสาธารณะหรือบ่อพัก

อาคารตามวรรคหนึ่งที่ได้ร่นแนวห่างจากเขตทางสาธารณะเกิน ๒ เมตร หากมีกันสาดระเบียงหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมใดยื่นออกมาในระยะ ๒ เมตร จากเขตทางสาธารณะต้องปฏิบัติตามสองวรรคแรกด้วย

ข้อ ๔๒ ห้ามมิให้ปลูกสร้างอาคารสูงกว่าระดับพื้นดินเกินสองเท่าของระยะจากผนังด้านหน้า ของอาคารถึงแนวถนนฟากตรงข้ามเว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นกรณีพิเศษ

ข้อ ๔๓ อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๖ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๓ เมตร อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน ๘ เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคาพาณิชย์ โรงงานอาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติด หรือตั้งป้ายหรือคลังสินค้าที่ ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

(๑) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตรให้ ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร

(๒) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไปแต่ไม่เกิน ๒๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างของถนนสาธารณะ

(๓) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน ๒๐ เมตรขึ้นไปให้ร่นแนวอาคาร ห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๒ เมตร

ข้อ ๔๔ อาคารหลังเดี่ยวซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนาบอยู่เมื่อระยะระหว่าง ถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน ๖๐ เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่า ไม่เกิน ๖๐ เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้น ไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า

ข้อ ๔๕ อาคารหลังเดี่ยวซึ่งอยู่ ที่มุมถนนสายสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่าและความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน ๖๐ เมตร สำหรับอาคารซึ่งเป็นห้องแถวหรือตึกแถวความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน ๑๕ เมตร

ข้อ ๔๖ ระยะห่างของอาคารกับเขตที่ดิน กรณีผนังอาคารมีประตูหน้าต่าง ช่องระบายอากาศ ช่องแสง หรือระเบียงอาคารต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดิน ดังนี้

(๑) ผนังอาคารส่วนที่สูงไม่เกิน ๙ เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ ดินที่ไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

(๒) ผนังอาคารส่วนที่สูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่เกิน ๒๓ เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร

ข้อ ๔๗ ผนังอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าที่กำหนดไว้ในในข้อ ๔๖ (๑) และ (๒) ต้องอยู่ห่างเขตที่ ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร และต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบและดาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากดาดฟ้าไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอม เป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

ข้อ ๔๘ อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

(๒) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคารแต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (๑)

(๓) ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว

ห้องแถวหรือตึกแถวต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตรเพื่อใช้ติดต่อถึงกันโดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่การสร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน ๑.๔๐ เมตร

ระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างถึงสิบคูหาหรือมีความยาวรวมกันถึง ๔๐ เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นกว้างไม่ น้อยกว่า ๔ เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของห้องแถวหรือตึกแถวเพื่อเชื่อมกับที่ว่างหลังอาคาร

ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงสิบคูหาหรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง ๔๐ เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นกว้างน้อยกว่า ๔ เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวแต่ให้ถือว่าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นสร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกันที่ว่างตามวรรคหนึ่ง วรรคสองและวรรคสามจะก่อสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใดหรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักมูลฝอย หรือที่พักรวมมูลฝอยไม่ได้

ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่นต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของอื่นนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร เว้นแต่ห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิมโดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิมและมีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร

ข้อ ๔๙ ห้องแถว ตึกแถว และอาคารพาณิชย์ต้องมีช่องหน้าต่างหรือประตูเปิดสู่ภายนอกได้ไม่น้อยกว่า ๒๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่อาคารทุกชั้น ช่องหน้าต่างหรือประตูเปิดสู่ภายนอก หมายถึง ช่องเปิดของผนังด้านทาง

สาธารณะหรือด้านที่ห่างที่ดินเอกชนสำหรับอาคารชั้นสองลงมาไม่น้อยกว่า ๒ เมตร สำหรับชั้นสามขึ้นไปไม่ น้อยกว่า ๓ เมตร

ข้อ ๕๐ อาคารที่ก่อสร้างมาก่อนข้อบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับมีแนวอาคารและระยะขัดข้อบัญญัตินี้ห้ามต่อเติมหรือขยายเว้นแต่ซ่อมแซมเพื่อความมั่นคงแข็งแรงและเป็นระเบียบเรียบร้อยสวยงาม

หมวด ๕

บทกำหนดลงโทษ

ข้อ ๕๑ ผู้ใดฝ่าฝืนข้อบัญญัตินี้มีความผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ . ศ. ๒๕๒๒

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๕๒ การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารที่ได้ยื่นคำขอไว้ก่อนข้อบัญญัตินี้ใช้บังคับให้ปฏิบัติ ตามข้อบัญญัติและกฎกระทรวงที่ใช้อยู่เดิม

ข้อ ๕๓ ในกรณีที่รัฐมนตรีออกกฎกระทรวงกำหนดภายหลังข้อบัญญัติ นี้ใช้บังคับแล้วข้อบัญญัตินี้ส่วนที่ ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงให้เป็นอันยกเลิกและให้ข้อบัญญัตินี้ในส่วนที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงยังมีผลใช้ บังคับต่อไปข้อบัญญัตินี้ส่วนที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองให้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองนั้น

ประกาศ ณ วันที่ เดือน พ.ศ. ๒๕๖๕

(นายอนุกูล วงค์นรินทร์)
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลลุ่มสุ่ม

เห็นชอบ

(ลงชื่อ)

(นายเนรมิต เหลืองอร่ามฟ้า)
นายอำเภอไทรโยค

บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมท้ายข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลลุ่มสุ่ม
เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๖๕

๑. ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต ดังนี้

(๑) ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ ๒๐ บาท

(๒) ใบอนุญาตดัดแปลง ฉบับละ ๑๐ บาท

(๓) ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ ๑๐ บาท

(๔) ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย ฉบับละ ๑๐ บาท

(๕) ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้ ฉบับละ ๒๐ บาท

(๖) ใบรับรอง ฉบับละ ๑๐ บาท

(๗) ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง ฉบับละ ๕ บาท

๒. ค่าธรรมเนียมการต่ออายุใบอนุญาต ดังนี้

(๑) ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ ๒๐ บาท

(๒) ใบอนุญาตดัดแปลง ฉบับละ ๑๐ บาท

(๓) ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ ๑๐ บาท

(๔) ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย ฉบับละ ๑๐ บาท

๓. ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารสำหรับการก่อสร้าง หรือสำหรับส่วนที่มีการดัดแปลง ดังนี้

(๑) อาคารซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกินสิบสองเมตรให้คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคาร แต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ ๐.๕๐ บาท

(๒) อาคารซึ่งสูงเกินสองชั้นแต่ไม่เกินสามชั้นหรือสูงเกินสิบสองเมตร แต่ไม่เกินสิบห้าเมตร ให้คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ ๒ บาท

(๓) อาคารซึ่งสูงเกินสามชั้นหรือสูงเกินสิบห้าเมตรให้คิดตามพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ ๔ บาท

(๔) อาคารประเภทซึ่งจะต้องมีพื้นรับน้ำหนักบรรทุกชั้นใดชั้นหนึ่งเกินห้าร้อยกิโลกรัมต่อหนึ่งตารางเมตร ให้คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ ๔ บาท

(๕) พื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถและทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา ๘ (๙) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้คิดตามพื้นที่ของที่จอดรถ ที่กลับรถและทางเข้าออกของรถรวมกันตารางเมตรละ ๐.๕๐ บาท

ในกรณีที่พื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคาร ที่กำหนดดังกล่าวอยู่ในอาคารหรือชั้นหนึ่งชั้นใดของอาคารไม่ต้องคิดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนตามวรรคหนึ่งอีก

(๖) ป้ายให้คิดตามพื้นที่ของป้าย โดยเอาส่วนกว้างที่สุดคูณด้วยส่วนยาวที่สุด ตารางเมตรละ ๔ บาท

(๗) อาคารประเภทซึ่งต้องวัดความยาว เช่น เขื่อน ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้วหรือกำแพง รวมทั้งประตูรั้วหรือกำแพง ให้คิดตามความยาวเมตรละ ๑ บาท ในการคิดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน เศษของตารางเมตรหรือเมตรตั้งแต่กึ่งหนึ่งขึ้นไปให้ถือเป็นหน่วยเต็ม ถ้าต่ำกว่ากึ่งหนึ่งให้ปัดทิ้งในการคิดความสูง ของอาคารเป็นชั้นให้นับจำนวนชั้นของพื้นอาคารที่บุคคลเข้าใช้สอยได้ยกเว้นพื้นชั้นลอยในการคิดความสูง ของอาคารเป็นเมตรให้วัดจากระดับพื้นดินถึงหลังคา หรือส่วนของอาคารที่สูงที่สุดในกรณีที่อาคารมีพื้นชั้นลอย ให้คิดพื้นชั้นลอยเป็นพื้นที่ของพื้นอาคารในการคิดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนด้วย

๔. ให้อาคารดังต่อไปนี้ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต การต่ออายุใบอนุญาต และการตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร

(๑) อาคารของกระทรวง ทบวง กรมที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์

(๒) อาคารของราชการส่วนท้องถิ่นที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์

(๓) อาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ใช้ในกิจการขององค์การ หรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์

(๔) โบราณสถาน วัดวาอาราม หรืออาคารต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการศาสนาซึ่งมีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างไว้แล้วโดยเฉพาะ

(๕) อาคารชั่วคราวเพื่อใช้ประโยชน์ในการก่อสร้างอาคารถาวรซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกินเก้าเมตรและมีกำหนดเวลารื้อถอน

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