**- ร่าง –**

****

**ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลพนา**

**เรื่อง ควบคุมอาคาร**

**พ.ศ. ........**

 **องค์การบริหารส่วนตำบลพนา อำเภอพนา จังหวัดอำนาจเจริญ**

**บันทึกหลักการและเหตุผลประกอบ**

**ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลพนา**

**เรื่อง ควบคุมอาคาร**

**พ.ศ. ....**

**หลักการ**

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๗๓ แห่งพระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. ๒๕๓๗ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ประกอบมาตรา ๑๐ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

**เหตุผล**

เพื่อให้มีข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลพนาว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับในเขตพื้นที่รับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลพนา จึงจำเป็นต้องตราข้อบัญญัตินี้

**ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลพนา**

**เรื่อง ควบคุมอาคาร**

**พ.ศ. ....**

โดยที่เป็นการสมควรตราข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลพนาว่าด้วยควบคุมอาคาร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๗๓ แห่งพระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. ๒๕๓๗ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ประกอบมาตรา ๑๐ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม องค์การบริหารส่วนตำบลพนา โดยได้รับความเห็นชอบของสภาองค์การบริหารส่วนตำบลพนา และนายอำเภอพนา จึงตราข้อบัญญัติไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อบัญญัตินี้เรียกว่า “ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลพนา เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ...."

ข้อ ๒ ข้อบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลพนา อำเภอพนา จังหวัดอำนาจเจริญ นับแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ในกรณีที่ข้อบัญญัตินี้มิได้บัญญัติเรื่องใดไว้ให้บังคับเป็นไปตามบทบัญญัติ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม และกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ให้นายกองค์การบริหารส่วนตำบลพนาเป็นผู้รักษาการตามข้อบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกระเบียบ ประกาศ หรือคำสั่ง เพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามข้อบัญญัตินี้

ข้อ ๔ ในข้อบัญญัตินี้

“เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า นายกองค์การบริหารส่วนตำบลพนา

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

(1) อัฒจันทร์ หรือสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน

(๒) เขื่อน สะพาน อุโมงค์ทางหรือท่อระบายน้ำ อู่เรือ คานเรือ ท่าน้ำ ท่าจอดเรือ รั้วกำแพง หรือประตูที่สร้างขึ้นติดต่อหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะ หรือสิ่งที่สร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย

(๓) ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

(ก) ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะ และมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวม ทั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม

(ข) ที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้ว ระยะห่างจาก ที่สาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และมีขนาดหรือมีน้ำหนักเกินกว่าที่กำหนด ในกฎกระทรวง

(๔) พื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคาร ที่กำหนดตามมาตรา ๘ (9) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

(๕) สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น เป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๔ ทั้งนี้ ให้หมายความรวมถึงส่วนต่าง ๆ ของอาคารด้วย

“อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูง ตั้งแต่ยี่สิบสามเมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

“อาคารชุมนุมคน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่บุคคลอาจเข้าไปภายใน เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนที่มีพื้นที่ตั้งแต่หนึ่งพันตารางเมตรขึ้นไป หรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่ห้าร้อยคนขึ้นไป

- 2 -

"โรงมหรสพ” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรีหรือการแสดงรื่นเริงอื่นใด และมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชม การแสดงนั้น เป็นปกติธุระ โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

"ที่สาธารณะ" หมายความว่า ที่ซึ่งเปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่

“ก่อสร้าง” หมายความว่า สร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่

“ดัดแปลง” หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยาย ซึ่งลักษณะขอบเขต แบบรูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่าง ๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้ว ให้ผิดไปจากเดิม และมิใช่การซ่อมแซมหรือการดัดแปลงที่กำหนดในกฎกระทรวง

“ซ่อมแซม” หมายความว่า ซ่อมหรือเปลี่ยนส่วนต่าง ๆ ของอาคารให้คงสภาพเดิม

“รื้อถอน” หมายความว่า รื้อส่วนอันเป็นโครงสร้างของอาคารออกไป เช่น เสา คาน ตง หรือส่วนอื่นของโครงสร้างตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

“กฎกระทรวง” หมายความว่า กฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ข้อ ๕ ให้นายกองค์การบริหารส่วนตำบลพนารักษาการให้เป็นไปตามข้อบัญญัตินี้ และมีอำนาจออกระเบียบ ประกาศ หรือคำสั่งอื่นใด เพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามข้อบัญญัตินี้

**หมวด 1**

**หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขเกี่ยวกับการอนุญาตและการแจ้ง**

ข้อ 6 ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ผู้ใดจะรื้อถอนอาคาร ดังต่อไปนี้ ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

(1) อาคารที่มีส่วนสูงเกิน ๑๕ เมตร ซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของอาคาร

(๒) อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่า 6 เมตร

ข้อ ๗ ให้กำหนดระยะเวลาอายุใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือใบรับแจ้งตามข้อ 9 ตามขนาดของพื้น พื้นที่อาคารส่วนที่จะทำการก่อสร้างหรือดัดแปลง ดังนี้

(1) อาคารที่มีพื้นที่รวมกันน้อยกว่า ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร กำหนดอายุใบอนุญาตไม่เกิน 1 ปี

(๒) อาคารที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 20000 ตารางเมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๕๐,๐๐๐ ตารางเมตร กำหนดอายุใบอนุญาตไม่เกิน 5 ปี

(๓) อาคารที่มีพื้นที่รวมกันมากกว่า ๕๐,๐๐๐ ตารางเมตร กำหนดอายุใบอนุญาตไม่เกิน 3 ปี

ข้อ ๘ ผู้ได้รับใบอนุญาตผู้ใดประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ให้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ

ข้อ 9 ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ให้ดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังต่อไปนี้

(1) แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบตามแบบท้ายข้อบัญญัตินี้และยื่นเอกสาร ดังต่อไปนี้

 (ก) ชื่อของผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคาร ซึ่งต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมประเภทวุฒิสถาปนิกตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรมและจะต้องไม่เป็นผู้ได้รับการแจ้งเวียนชื่อตามมาตรา ๔๔ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

- 3 -

 (ข) ชื่อของผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณอาคาร ซึ่งต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็น ผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมประเภทวุฒิวิศวกรตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมและจะต้องไม่เป็นผู้ได้รับการแจ้งเวียนชื่อตามมาตรา ๔๔ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

(ค) ชื่อของผู้ควบคุมงาน ซึ่งจะต้องเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพ สถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรม และเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพ วิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม และจะต้องไม่เป็นผู้ได้รับการแจ้งเวียนชื่อ ตามมาตรา ๔๘ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

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

(จ) หนังสือรับรองของบุคคลตาม (ก) (ข) และ (ค) ว่าตนเป็นผู้ออกแบบอาคาร เป็นผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร หรือจะเป็นผู้ควบคุมงาน แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งรับรองว่าการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้นถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย กฎกระทรวง ข้อบัญญัตินี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องทุกประการ

(ฉ) แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณของอาคาร ที่จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้าย ซึ่งมีคำรับรองของบุคคลตาม (ก) และ (ข) ว่าตน เป็นผู้ออกแบบอาคาร และเป็นผู้ออกแบบและคำนวณอาคารนั้น

(ช) วันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการดังกล่าว

(2) ชำระค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารถ้าผู้เด้งได้ดำเนินการ ตามที่ระบุไว้ครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับแจ้งให้แก่ผู้นั้นภายในวันที่ได้รับแจ้งและให้ผู้แจ้งเริ่มต้นดำเนินการตามที่ได้แจ้งไว้ได้ตั้งแต่วันที่ได้รับใบแจ้ง

ข้อ ๑๐ ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต การต่ออายุใบอนุญาตและค่าธรรมเนียม ในการตรวจแบบแปลนให้เป็นไปตามบัญชีอัตราค่าธรรมเนียมท้ายข้อบัญญัตินี้

**หมวด ๒**

**ลักษณะอาคารต่าง ๆ**

ข้อ ๑1 อาคารที่มิได้ก่อสร้างด้วยวัตถุถาวร หรือวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ครัวไฟต้องอยู่นอกอาคาร เป็นสัดส่วนต่างหาก ถ้าจะรวมครัวไฟไว้ในอาคารด้วยก็ได้แต่ต้องลาดพื้น บุผนัง ฝ้าเพดาน ครัวไฟด้วยวัตถุถาวรหรือวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

ข้อ ๑๒ อาคารที่มิได้ก่อสร้างด้วยวัตถุถาวร หรือวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ หรือก่อด้วยอิฐ ไม่เสริมเหล็กให้ปลูกสร้างได้ไม่เกินสองชั้น

ข้อ ๑๓ อาคารสองชั้นที่มิได้ก่อสร้างด้วยวัตถุถาวรหรือวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ พื้นชั้นล่าง ของอาคารนั้นจะสูงจากระดับทางสาธารณะด้านหน้าอาคารเกินกว่า 6 เมตร ไม่ได้

ข้อ ๑๔ โรงมหรสพ หอประชุม หรืออาคารที่ปลูกสร้างเกินสองชั้น ให้สร้างด้วยวัสดุถาวร และวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ โรงมหรสพ หรือหอประชุมที่ปลูกสร้างเกินหนึ่งชั้น หรืออาคารที่ปลูกสร้าง เกินสามชั้นนอกจากมีบันไดตามปกติแล้ว ต้องมีทางหนีโดยเฉพาะอย่างน้อยอีกหนึ่งทางตามลักษณะ แบบของอาคารที่กำหนดให้

ข้อ 1๕ ห้องแถวและตึกแถวต้องมีความกว้างจากเส้นกึ่งกลางของผนังด้านหนึ่ง ไปยังเส้นกึ่งกลาง ของผนังอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า ๔ เมตร ความลึกของห้องต้องไม่น้อยกว่า ๔ เมตร และต้องมีประตู หรือทางให้คนเข้าออกได้ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง ในกรณีที่เป็นตึกแถวผนังต้องทำวัตถุถาวรและวัตถุทนไฟ ถ้าก่อด้วยอิฐหรือคอนกรีตไม่เสริมเหล็กหรือวัตถุทนไฟอย่างอื่น ผนังนี้ต้องหนาไม่น้อยกว่า ๑๐ เซนติเมตร

- 4 -

ห้องแถวและตึกแถวซึ่งปลูกสร้างติดต่อกันเป็นแนวยาว ให้มีผนังกันไฟหนาไม่น้อยกว่า ๒๐ เซนติเมตร ตั้งแต่ระดับพื้นดินขึ้นไปสูงถึงใต้ท้องหลังคาโดยไม่มีช่องว่าง ทุกระยะไม่เกินห้าห้องห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกัน ไม่เกิน ๔๐ เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้ายไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกัน และใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม

ตึกแถวที่สูงสามชั้นต้องมีพื้นชั้นสองหรือชั้นสามสร้างด้วยวัตถุทนไฟชั้นใดชั้นหนึ่งเป็นอย่างน้อยถ้าสูงเกินสามชั้นต้องสร้างพื้นด้วยวัตถุทนไฟทุกชั้น

ข้อ 1๖ อาคารทุกชนิดจะปลูกสร้างบนที่ดินซึ่งถมด้วยขยะมูลฝอยมิได้ เว้นแต่ขยะมูลฝอยนั้น จะได้กลายสภาพเป็นดินแล้ว หรือได้รับด้วยดินกระทั่งแน่นไม่ต่ำกว่า ๓๐ เซนติเมตร และมีลักษณะ ไม่เป็นอันตรายแก่อนามัยและมั่นคงแข็งแรง

ข้อ ๑๗ รั้วหรือกำแพงกั้นเขตให้ทำได้สูงเหนือระดับถนนสาธารณะไม่เกิน ๓ เมตร และต้องให้ คงสภาพได้ดีอยู่เสมอไป ประตูรั้วหรือกำแพงซึ่งเป็นทางรถเข้าออก ถ้ามีคานบนให้วางคานนั้น สูงจากระดับถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๓ เมตร

ข้อ ๑๘ ป้ายโฆษณา การก่อสร้างและติดตั้งป้ายให้เป็นไปตามนี้

ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่อาคารต้องไม่บังช่องระบายอากาศ หน้าต่างประตูหรือทางหนีไฟ

ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารต้องไม่ล้ำออกนอกแนวผนังรอบนอกของอาคาร และส่วนบนสุดของป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายต้องสูงไม่เกิน 6 เมตร จากส่วนสูงสุดของหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารที่ติดตั้งป้ายนั้น

ป้ายที่ยื่นจากผนังอาคารให้ยื่นได้ไม่เกินแนวกันสาดและให้สูงได้ไม่เกิน 60 เซนติเมตร หรือมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน 2 ตารางเมตร

ป้ายที่ติดตั้งโต้กันสาดให้ติดตั้งแนบผนังอาคารและต้องสูงจากพื้นทางเท้านั้นไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร ป้ายโฆษณาสำหรับโรงมหรสพให้ติดตั้งขนานกับผนังอาคารโรงมหรสพ แต่จะยื่นห่างจากผนังได้ไม่เกิน ๕๐ เซนติเมตร หรือหากติดตั้งป้ายบนกันสาดจะต้องไม่ยื่นล้ำแนวปลายกันสาดนั้น และมีความสูงของป้ายทั้งสองกรณีต้องไม่เกินความสูงของอาคาร

ป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นที่ดินโดยตรงต้องมีความสูงไม่เกินระยะที่วัดจากจุดที่ติดตั้งป้ายไปจนถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายนั้นที่สุด และมีความยาวของป้ายไม่เกิน ๓๒ เมตร

ข้อ ๑๙ สะพานส่วนบุคคลสำหรับรถยนต์ต้องมีทางเดินรถกว้างไม่น้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร มีส่วนลาดชันไม่เกิน ๑๐ ใน ๑๐๐

สะพานที่ใช้เป็นทางสาธารณะสำหรับรถยนต์ต้องมีทางเดินรถกว้างไม่น้อยกว่า 5 เมตร มีส่วนลาดชันไม่เกิน 4 ใน ๑๐๐ มีทางเท้าสองข้าง ๆ ละไม่น้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร เว้นแต่สะพานที่สร้าง สำหรับรถยนต์โดยเฉพาะจะไม่มีทางเท้าก็ได้และมีราวสะพานที่มั่นคงแข็งแรงยาวตลอดตัวสะพานสองข้างด้วย

ข้อ ๒๐ การปลูกสร้างโดยต่อเติมหรือดัดแปลงอาคาร ดังต่อไปนี้ จะต้องได้รับอนุญาตก่อน

(1) เพิ่มชั้นหรือขยายพื้นที่ชั้นหนึ่งชั้นใดรวมกันเกินห้าตารางเมตรขึ้นไป

(๒) เปลี่ยนหลังคาหรือขยายหลังคาให้ปกคลุมเนื้อที่มากขึ้นกว่าเดิมอันเป็นการเพิ่มน้ำหนัก แก่หลังค่าเดิมเกินร้อยละสิบ

(๓) เพิ่มหรือลดจำนวนเสาหรือคาน

(๔) เปลี่ยนเสา คาน บันได ผนัง หรือเพิ่มผนังหรือส่วนประกอบอื่นอันเป็นการเพิ่มน้ำหนักอาคารเค็มเกินร้อยละสิบ

- 5 -

**หมวด ๓**

**ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร**

ข้อ ๒1 อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางเมตร

ข้อ ๒๒ ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร และมีพื้นที่ ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร

ข้อ ๒๓ ห้องนอนหรือห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัยในอาคาร ให้มีช่องประตูและหน้าต่างเป็นเนื้อที่ รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสองของพื้นที่ของห้องนั้นโดยไม่รวมนับส่วนประตูหรือหน้าต่างอันติดต่อกับห้องอื่น

ข้อ ๒๔ ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างตามที่กำหนดไว้ ดังต่อไปนี้

(๓) อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร

(๒) อาคารที่อยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพักสำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์โรงงาน อาคารพิเศษ ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร

ข้อ ๒๕ ยอดหน้าต่างและประตูในอาคาร ให้ทำสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร และบุคคล ซึ่งอยู่ในห้องต้องสามารถเปิดประตูหน้าต่างและออกจากห้องนั้นได้โดยสะดวก

ข้อ ๒๖ ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ต้องมีระยะดิ่งไม่น้อยกว่า ตามที่กำหนดไว้ ดังต่อไปนี้

(1) ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ห้องเรียนนักเรียนอนุบาล ครัวสำหรับอาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้พิเศษ ช่องทางเดินในอาคาร ระยะดิ่ง 2.60 เมตร

(2) ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาคาร ห้องโถงภัตตาคาร โรงงาน ระยะดิ่ง 3 เมตร

(3) ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนไข้รวม คลังสินค้า โรงครัว ตลาด และอื่น ๆ ที่คล้ายกันระยะดิ่ง 3.50 เมตร

(4) ห้องแถว ตึกแถว ชั้นล่าง ระยะดิ่ง 3.5 เมตร ตั้งแต่ชั้น 2 ขึ้นไประยะดิ่ง 3 เมตร

(5) ระเบียง ระยะดิ่ง 2.20 เมตร

ความสูงสุทธิของอาคารส่วนที่ใช้จอดรถยนต์หมายถึงความสูงจากพื้นถึงใต้คานหรือท่อ หรือสิ่งคล้ายคลึงกันต้องไม้น้อยกว่า 2.10 เมตร

ห้องในอาคารซึ่งมีระยะยิงระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5 เมตรขึ้นไปจะทำพื้นชั้นลอย ในห้องนั้นก็ได้โดยพื้นชั้นลอยดังกล่าวต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละ 40 ของเนื้อที่ห้องระยะดิ่งระหว่าง พื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และระยะดิ่งระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอย ต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร

ข้อ 27 พื้นชั้นล่างของอาคารที่พักอาศัยต้องมีระดับอยู่เหนือพื้นดินปลูกสร้างไม่ต่ำกว่า 75 เซนติเมตร แต่ถ้าเป็นพื้นซีเมนต์อิฐ หิน หรือวัตถุแข็งอย่างอื่นที่สร้างติดพื้นดิน ต้องมีระดับอยู่เหนือพื้นดินปลูกสร้างอาคารไม่ต่ำกว่า 10 เซนติเมตร และถ้าเป็นอาคารตั้งอยู่ริมทางสาธารณะความสูงจะต้องวัดจากระดับทางสาธารณะนั้นในกรณีที่มีการถมดินเพื่อสร้างอาคารให้ถมดินได้ไม่เกินความสูง 60 เซนติเมตร จากระดับทางสาธารณะด้านหน้า เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นกรณีพิเศษ ทั้งนี้ ผู้ขออนุญาตจะต้องทำการฝังท่อลอดด้านหน้าให้การระบายน้ำเป็นไปได้โดยสะดวกตลอดจนต้องหาทางป้องกันมิให้เกิดความเดือดร้อนแก่ที่ดินข้างเคียงอีกด้วย

ข้อ 28 ถ้ามิให้มีประตูหน้าหรือช่องลมจากครัวไฟเปิดเข้าสู่ห้องส้วมหรือห้องนอนของอาคาร ได้โดยตรง

- 6 -

ข้อ ๒9 เตาไฟสำหรับโรงงานหรือการพาณิชย์ต้องมีผนังเตาก่อด้วยอิฐดินเผาหรืออิฐทนไฟกำบังความร้อนมิให้เกิดอันตรายไฟไหม้ส่วนอาคารที่ต่อเนื่องกับเตา และต้องตั้งอยู่ในอาคาร ที่ประกอบด้วยวัตถุทนไฟ ทั้งนี้ เราต้องตั้งห่างจากผนังอาคาร หรือสิ่งที่เป็นเชื้อไฟรอบรัศมีไม่ต่ำกว่า 4 เมตร โครงหลังคาวัตถุมุงหลังคา ปล่องระบายควันไฟ และเพดาน ส่วนประกอบเพดาน ถ้ามีต้องเป็นวัตถุทนไฟและต้องทำ ปล่องระบายควันไฟมิให้ฝาผนังหรือหลังคารับความร้อนจัด โดยความสูงของปล่องต้องสูงกว่า หลังคาอาคารข้างเคียงภายในระยะโดยรอบ ๒๕ เมตร ไม่น้อยกว่า ๑ เมตรและมีความกว้าง ของปล่องโดยวัดเส้นผ่าศูนย์กลางไม่น้อยกว่า ๒๐ เซนติเมตร

ข้อ ๓๐ ประตูสำหรับอาคารสาธารณะโรงงานหรืออาคารพาณิชย์ถ้ามีธรณีประตูต้องเรียนเสมอกับพื้น

ข้อ ๓1 บันไดของอาคารอยู่อาศัยถ้าต้องมีอย่างน้อยหนึ่งบันไดที่มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๔๐ เซนติเมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน ๓ เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน ๒๐ เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ ขั้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า ๒๒ เซนติเมตร และต้องมีพื้นหน้าบันไดมีความกว้าง และยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได

บันไดที่สูงเกิน ๓ เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง ๓ เมตรหรือน้อยกว่านั้น และชานพักบันได ต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได ระยะดิ่งจากขั้นบันไดหรือชานพักบันได ถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร

ข้อ ๓๒ บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงานอาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์โรงงาน และอาคารพิเศษ สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารดังกล่าว ที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตรถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันได และแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร

บันไดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของคนจำนวนมาก เช่น บันไดห้องประชุมหรือห้องบรรยาย มีพื้นทีรวมกันกันตั้งแต่ ๕๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดห้องรับประทานอาหารหรือสถานบริการ ที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ ๑,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดของแต่ละชั้นของอาคารนั้นที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ ๒,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันได ถ้ามีบันไดเดียวต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร

บันไดที่สูงเกิน 4 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง ๔ เมตร หรือน้อยกว่านั้น และระยะดิ่ง จากขั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า ๒.๑๐ เมตร

ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิ ของบันได เว้นแต่บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 5 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน 5 เมตรก็ได้

บันไดตามวรรคหนึ่ง และวรรคสองต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน ๑๘ เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วน ที่ขั้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า ๒๕ เซนติเมตร และต้องมีราวบันไดกันตกบันได ที่ความกว้างสุทธิเกิน 5 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 9 เมตร ต้องมีราวบันไดทั้งสองข้างบริเวณจมูกบันได ต้องมีวัสดุกันลื่น

ข้อ ๓๓ บันไดตามข้อ ๓๒ จะต้องมีระยะห่างไม่เกิน ๔๐ เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นที่ชั้นนั้น

- 7 -

ข้อ ๓๔ บันไดตามข้อ ๓๑ และข้อ ๓๒ ที่เป็นแนวโค้งเกิน ๙๐ องศา จะไม่มีชานพักบันไดก็ได้ แต่ต้องมีความกว้างเฉลี่ยของลูกนอนไม่น้อยกว่า ๒๒ เซนติเมตร สำหรับบันไดตามข้อ ๓๓ และไม่น้อยกว่า ๒๕ เซนติเมตร สำหรับบันไดตามข้อ ๓๒

ข้อ ๓๕ บันไดซึ่งมีช่วงระยะสูงกว่าที่กำหนดไว้ให้ทำที่พักมีขนาดกว้างยาวไม่น้อยกว่า ส่วนกว้างของบันไดนั้น ถ้าตอนใดต้องทำเลี้ยวมีบันไดเวียนส่วนแคบที่สุดของลูกนอนต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เซนติเมตร อาคารที่มีบันไดติดต่อกันตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไป พื้น ประตูหน้าต่าง วงกบของห้องบันไดบันได และสิ่งก่อสร้างโดยรอบบันได ต้องก่อสร้างด้วยวัตถุทนไฟหน้าต่างหรือช่องระบายอากาศ หรือช่องแสงสว่าง ซึ่งทาติดต่อกันสูงเกิน ๑๐ เมตร ต้องสร้างด้วยวัตถุทนไฟ

ข้อ ๓๖ ลิฟต์สำหรับบุคคลใช้สอย ให้ทำได้แต่ในอาคารที่ซึ่งประกอบด้วยวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และโดยเฉพาะส่วนต่อเนื่องกับลิฟต์นั้นต้องเป็นวัตถุทนไฟทั้งสิ้น ส่วนปลอดภัยของลิฟต์ต้องมีอยู่ไม่น้อยกว่าสี่เท่าของน้ำหนักที่กำหนดให้

ข้อ ๓๗ วัตถุมุงหลังคาให้ทำด้วยวัตถุทนไฟ เว้นแต่อาคารซึ่งตั้งอยู่ห่างอาคารอื่น ซึ่งมุงด้วยวัตถุทนไฟหรือห่างเขตที่ดินหรือทางสาธารณะเกิน ๔๐ เมตร จะใช้วัตถุอื่นก็ได้

ข้อ ๓๘ ส่วนฐานรากของอาคารซึ่งอยู่ใต้ดินต่อเนื่องกับทางสาธารณะจะล้ำทางสาธารณะเข้าไปไม่ได้ฐานรากของอาคารต้องทำเป็นลักษณะถาวรมั่นคงพอที่จะรับน้ำหนักของอาคาร และน้ำหนักที่จะใช้บรรทุกได้โดยปลอดภัย ในกรณีที่เห็นว่าการกำหนดฐานรากยังไม่มั่นคงเพียงพอให้เรียกรายการคำนวณ จากเจ้าของอาคารเพื่อประกอบการพิจารณาได้

ข้อ ๓๙ อาคารที่ปลูกสร้างสูงเกินเจ็ดชั้น ให้มีพื้นที่ดาดฟ้าเพื่อใช้เป็นทางหนีไฟทางอากาศ ตามสภาพที่เหมาะสม

**หมวด ๔**

**แนวอาคารและระยะต่าง ๆ**

ข้อ ๔๐ ห้ามมิให้บุคคลใดปลูกสร้างอาคารหรือส่วนของอาคารยื่นออกมาในหรือเหนือทาง หรือที่ดินสาธารณะ

ข้อ ๔1 ห้ามมิให้ปลูกสร้างอาคารสูงกว่าระดับพื้นดินเกินสองเท่าของระยะจากผนังด้านหน้า ของอาคารถึงแนวถนนฟากตรงข้าม เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นกรณีพิเศษ

ข้อ ๔2 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๓ เมตร อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถวอาคารพาณิชย์โรงงานอาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติด หรือตั้งป้ายหรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 5 เมตร

(๒) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๒๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑ ใน 1๐ ของความกว้างของถนนสาธารณะ

(๓) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน ๒๐ เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร

ข้อ ๔3 อาคารหลังเดี่ยวซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนาบอยู่เมื่อระยะระหว่าง ถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน ๖๐ เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะ ที่กว้างกว่าไม่เกิน 50 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า

- 8 -

ข้อ ๔4 อาคารหลังเดี่ยวซึ่งอยู่ที่มุมถนนสายสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะ ด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร สำหรับอาคารซึ่งเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 1๕ เมตร

ข้อ ๔5 ระยะห่างของอาคารกับเขตที่ดิน กรณีผนังอาคารมีประตูหน้าต่าง ช่องระบายอากาศ ช่องแสงหรือระเบียงอาคาร ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดิน ดังนี้

(๑) ผนังอาคารที่สูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินที่ไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(๒) ผนังอาคารที่สูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร

ข้อ ๔6 ผนังอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าที่กำหนดไว้ในในข้อ ๔5 (1) และ (๒) ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร และต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบและดาดฟ้าของอาคารด้านนั้น ให้ทำผนังทึบสูงจากดาดฟ้าไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอม เป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

ข้อ ๔7 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นทีชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

(๒) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุด ของอาคารแต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (๑)

(๓) ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว

ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร เพื่อใช้ติดต่อถึงกันโดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่การสร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน ๑.๕๐ เมตรระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง ๔๐ เมตรต้องมีที่ว่างระหว่างแถว ด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๔ เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของห้องแถวหรือตึกแถวเพื่อเชื่อมกับที่ว่างหลังอาคาร

ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง ๔๐ เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นกว้างน้อยกว่า ๔ เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถว ด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว แต่ให้ถือว่าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นสร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน ที่ว่างตามวรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสาม จะก่อสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใดหรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักมูลฝอย หรือที่พักรวมมูลฝอยไม่ได้

ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถว หรือตึกแถวกับเขตที่ดินของอื่นนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่ห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้น ทดแทนอาคารเดิมโดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิม และมีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร

ข้อ ๔8 ห้องแถว ตึกแถว และอาคารพาณิชย์ต้องมีช่องหน้าต่างหรือประตูเปิดสู่ภายนอกได้ ไม่น้อยกว่า ๒๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่อาคารทุกชั้นช่องหน้าต่างหรือประตูเปิดสู่ภายนอก หมายถึง ช่องเปิดของผนังด้านทางสาธารณะหรือด้านที่ห่างที่ดินเอกชนสำหรับอาคารชั้นสองลงมาไม่น้อยกว่า 6 เมตร สำหรับขั้นสามขึ้นไปไม่น้อยกว่า ๓ เมตร

- 9 -

ข้อ 49 อาคารที่ก่อสร้างมาก่อนข้อบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับ มีแนวอาคารและระยะขัดข้อบัญญัตินี้ ห้ามต่อเติมหรือขยาย เว้นแต่ซ่อมแซมเพื่อความมั่นคง แข็งแรง และเป็นระเบียบเรียบร้อยสวยงาม

**หมวด ๕**

**บทกำหนดโทษ**

ข้อ ๕0 ผู้ใดฝ่าฝืนข้อบัญญัตินี้มีความผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

**บทเฉพาะกาล**

ข้อ ๕1 การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารที่ได้ยื่นคำขอไว้ก่อนข้อบัญญัตินี้ใช้บังคับให้ปฏิบัติ ตามข้อบัญญัติและกฎกระทรวงที่ใช้อยู่เดิม

ข้อ ๕2 ในกรณีที่รัฐมนตรีออกกฎกระทรวงกำหนดภายหลังข้อบัญญัตินี้ใช้บังคับแล้วข้อบัญญัตินี้ส่วนที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงให้เป็นอันยกเลิก และให้ข้อบัญญัตินี้ในส่วนที่ไม่ขัดหรือแย้ง กับกฎกระทรวงยังมีผลใช้บังคับต่อไปข้อบัญญัตินี้ส่วนที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองให้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองนั้น

ประกาศ ณ วันที่ ....... เดือน ........................พ.ศ. .........

(นายสมศักดิ์ ต้นเชื้อ)

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลพนา

**บัญชีอัตราค่าธรรมเนียม**

**ท้ายข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลพนา**

**เรื่อง ควบคุมอาคาร**

**พ.ศ. ....**

1. ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต ดังนี้

(1) ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ 200 บาท

(2) ใบอนุญาตดัดแปลง ฉบับละ 100 บาท

(3) ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ 50 บาท

(4) ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย ฉบับละ 50 บาท

(5) ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้ ฉบับละ 200 บาท

(6) ใบรับรอง ฉบับละ 100 บาท

(6 ทวิ) ใบอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพ ฉบับละ 500 บาท

(6 ตรี) ใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคาร ฉบับละ 100 บาท

(7) ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง ฉบับละ 10 บาท

2. ค่าธรรมเนียมการต่ออายุใบอนุญาต ดังนี้

(1) ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ 200 บาท

(2) ใบอนุญาตดัดแปลง ฉบับละ 100 บาท

(3) ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ 50 บาท

(4) ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย ฉบับละ 50 บาท

(5) ใบอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพ ฉบับละ 500 บาท

3. ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารให้คิดค่าธรรมเนียมสำหรับการก่อสร้างหรือสำหรับส่วนที่มีการดัดแปลง ดังนี้

(1) อาคารซึ่งสูงไม่เกิน 3 ชั้นหรือสูงไม่เกิน 15 เมตร ให้คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ 2 บาท

(2) อาคารซึ่งสูงเกิน 3 ชั้นหรือสูงเกิน 15 เมตร ให้คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ 4 บาท

(3) อาคารประเภทซึ่งจะต้องมีพื้นรับน้ำหนักบรรทุกชั้นใดชั้นหนึ่งเกิน 500 กิโลกรัมต่อ 1 ตารางเมตรให้คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ 4 บาท

(4) ป้ายให้คิดตามพื้นที่ของป้าย โดยเอาส่วนกว้างที่สุดคูณด้วยส่วนแล้วที่สุด ตารางเมตรละ 4 บาท

(5) อาคารประเภทซึ่งต้องวัดความยาว เช่น เขื่อน ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้วหรือกำแพงรวมทั้งประตูรั้วหรือกำแพง ให้คิดตามความยาวเมตรละ 1 บาท

ในการคิดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแบนเขตของตารางเมตรหรือเมตร ตั้งแต่กึ่งหนึ่งขึ้นไปให้ถือเป็นหน่วยเต็มถ้าต่ำกว่ากึ่งหนึ่งให้ปัดทิ้ง