

หมวด 7

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ



- ข้อ 69 ห้ามมิให้บุคคลปลูกสร้างอาคาร หรือส่วนของอาคารยื่นออกมาในหรือเหนือทางหรือที่ดินสาธารณะ

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ



- ข้อ 70 ตึกแถว หอแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะ ที่ได้รับแนวห่างจากเขตทางสาธารณะไม่เกิน 2.00 เมตร ท้องกันสาดของพื้นชั้นแรกต้องสูงจากระดับทางเท้าที่กำหนด 3.25 เมตร ระยะเบี่ยงด้านหน้าอาคารมิได้ตั้งแต่ระดับพื้นชั้นที่สามขึ้นไป และยื่นได้ไม่เกินส่วนยื่นสถาปัตยกรรม

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ



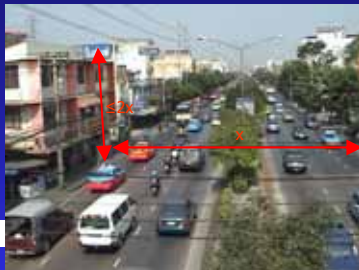
- ข้อ 70 ห้ามระบายน้ำจากกันสาดด้านหน้าอาคารและจากหลังคา ลงในที่สาธารณะหรือในที่ดินที่ได้ร่นแนวอาคารจากเขตทางสาธารณะโดยตรง แต่ให้มีทางระบายหรือท่อระบายรับน้ำจากกันสาดหรือหลังคาให้เพียงพอลงไปถึงพื้นดิน แล้วระบายลงสู่ท่อสาธารณะหรือบ่อพัก

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ



- ข้อ 70 อาคารตามวรรคหนึ่งที่ได้รับแนวห่างจากเขตทางสาธารณะเกิน 2.00 เมตร หากมีกันสาด ระเบียง หรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมใด ยื่นออกในระยะ 2.00 เมตร จากเขตทางสาธารณะต้องปฏิบัติตามสองวรรคแรกด้วย

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ



- ข้อ 71 ห้ามมิให้ปลูกสร้างอาคารสูงกว่าระดับพื้นดินเกินสองเท่าของระยะจากผนังด้านหน้าของอาคารจดแนวของถนนฟากตรงข้าม

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ



- ข้อ 72 อาคารปลูกสร้างริมทางสาธารณะที่มีความกว้างไม่ถึง 6.00 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากศูนย์กลางทางสาธารณะอย่างน้อย 3.00 เมตร

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ



- ข้อ 72 ดึกแถว ห่องแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะ ที่ปลูกสร้างริมทางสาธารณะที่มีความกว้าง ≤ 10.00 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากศูนย์กลางทางสาธารณะอย่างน้อย 6.00 เมตร

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ



- ข้อ 72 ดูกแถว ห้องแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะ ที่ปลูกสร้างริมทางสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 10.00 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากแนวถนนอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างแนวถนน
- สำหรับริมทางสาธารณะที่กว้างกว่า 2.00 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากแนวถนนอย่างน้อย 2.00 เมตร

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ



- ข้อ 73 สำหรับอาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสองสายขนานอยู่ และถนนสองสายนั้นขนาดไม่เท่ากัน เมื่อส่วนกว้างของอาคารนั้นไม่เกิน 15.00 เมตร อนุญาตให้ปลูกสร้างสูงได้สองเท่าของแนวถนนที่กว้างกว่าได้ทั้งหลัง
- สำหรับอาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสองสายขนาดไม่เท่ากัน อนุญาตให้ปลูกสร้างได้สูงสองเท่าของแนวถนนที่กว้างกว่า ลึกไปตามถนนที่แคบกว่าไม่เกิน 15.00 เมตร อาคารส่วนที่ลึกเกินนั้นให้ถือเกณฑ์ตามข้อ 71

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ



- ข้อ 74 อาคารที่ปลูกสร้างในที่ดินเอกชน ให้ผนังด้านที่มีหน้าต่าง ประตูหรือช่องระบายอากาศอยู่ห่างเขตที่ดินได้ สำหรับชั้นสองลงมาระยะไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร สำหรับชั้นสามขึ้นไประยะไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร
- สำหรับอาคารที่มีระเบียบด้านหน้าชิดที่ดินเอกชน ริมระเบียบต้องห่างจากเขตที่ดินตามวรรคหนึ่ง

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ



- ข้อ 75 อาคารที่ปลูกสร้างชิดเขตที่ดินต่างผู้ครอบครอง อนุญาตให้เฉพาะฝาหรือผนังทึบไม่มีประตูหน้าต่าง และช่องระบายอากาศอยู่ชิดเขตได้พอดี แต่มิให้ส่วนหนึ่งของอาคารรุกล้ำเขตที่ดินข้างเคียง ดิ็กแถวที่มีดาดฟ้าสร้างชิดเขตให้สร้างผนังทึบด้านชิดเขตสูงไม่ต่ำกว่า 1.50 เมตร
- ในกรณีขายคาวอยู่ชิดเขตที่ดินข้างเคียงต้องมีการป้องกันน้ำจากขายคาไม่ให้ไหลลงที่ดินนั้นด้วย

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ



- ข้อ 76 อาคารประเภทต่าง ๆ จะต้องมิต่างปราศจากหลังคาคลุมดังนี้
- 76.1 อาคารที่พักอาศัยแต่ละหลังให้มีที่ว่างอยู่ 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ



- 76.2 อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะ ซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่พักอาศัยให้มีที่ว่างอยู่ 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ แต่ถ้าใช้เป็นที่พักอาศัยด้วยให้มีที่ว่างอยู่ 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ



- 76.3 ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะสูงไม่เกิน 3 ชั้น และ ไม่อยู่ริมทางสาธารณะต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคาร ≥ 12.00 เมตร

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ



- 76.3 ในกรณีที่อาคารหันหน้าเข้าหากันให้มีที่ว่างรวมกันได้
- ในกรณีที่หันหน้าตามกัน ให้ที่ว่างของอาคารแถวหลัง เป็นทางเดินหลังอาคารของอาคารแถวหน้าด้วย

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ



- 76.4 ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะจะต้องมีที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุมเป็นทางเดินหลังอาคาร ได้ถึงกันกว้าง ≥ 2.00 เมตร โดยให้แสดงเขตดังกล่าวให้ปรากฏด้วย
- ในกรณีที่อาคารหันหลังเข้าหากัน จะต้องเว้นทางเดินด้านหลัง ≥ 4.00 เมตร

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ



- 76.5 ห้องแถว ตึกแถวและอาคารพาณิชย์ ที่ตั้งอยู่มุมถนนสองสายตัดกันและมีทางออกสู่ด้านหน้าทั้งสองสายในระยะไม่เกิน 15 เมตร จากมุมถนนสองสายหรือตั้งอยู่ริมทางสาธารณะสองสายขนานอยู่ ทางสายใดสายหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ทางขนานกันนั้นห่างจากกันไม่เกิน 15.00 เมตร และได้ร่นแนวอาคารตามข้อ 72 แล้ว จะไม่มีที่ว่างหรือทางเดินหลังอาคารก็ได้

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ



- ข้อ 77 ห้องแถว ตึกแถว และอาคารพาณิชย์ ต้องมีช่องหน้าต่างหรือประตูเปิดสู่ภายนอกได้ ≥ 20 ใน 100 ส่วนของพื้นที่อาคารทุกชั้น
- ช่องหน้าต่างหรือประตูเปิดสู่ภายนอก หมายถึง ช่องเปิดของผนังด้านทางสาธารณะ หรือด้านที่ห่างที่ดินเอกชนสำหรับอาคารชั้นสองลงมาไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร สำหรับชั้นสามขึ้นไปไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ



- ข้อ 78 อาคารซึ่งใช้เป็นสถานที่บริการอัดฉีดน้ำมันยานยนต์ นอกจากจะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติ ระเบียบข้อบังคับนั้น ๆ แล้วต้องห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร และมีการป้องกันมิให้ละอองน้ำมันเข้าไปในเขตที่ดินข้างเคียงได้ด้วย
- อาคารแฝงลอย จะต้องมียะห่างกันไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ



- ข้อ 79 อาคารที่ก่อสร้างเพื่อกระทำการ หรือใช้ประโยชน์เพื่อกิจการดังกล่าวในข้อนี้ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินสาธารณะ ทางน้ำสาธารณะ หรือที่ดินต่างเจ้าของ และมีที่ว่างอันปราศจากหลังคาหรือสิ่งใด ปกคลุมโดยรอบอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 20 เมตร ทุกด้าน คือ

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ

- โรงฟอกหนัง
- โรงทำไม้ขีดไฟ
- โรงทำแชลแล็ค
- โรงต้มกลั่นสุรา เบียร์ หรือ แอลกอฮอล์
- โรงทำเต้าหู้
- โรงทำวันเส้น เส้นหมี่ ขนมหจีน กว๊วยเดียว หรือเกี๊ยมอี
- โรงทำน้ำตาล หรือมะเข
- โรงถลุงแร่ หลอมโลหะ ยกเว้นการหลอมเงิน ทอง นาค หรือทองคำขาว
- โรงหลอมแก้ว
- โรงเคียวไซสัตว์ หนังสัตว์ หรือเอ็นสัตว์
- โรงย้อมผ้าซึ่งมีคนงานตามปกติตั้งแต่ห้าคนขึ้นไป
- โรงทำเนยเทียม
- โรงทำดินเผา
- โรงทำสบู่
- โรงทำน้ำเคย กะปิ น้ำปลา ไตปลา เค้าเจียว ซีอิ้ว หรือหอยดอง
- โรงเก็บเขาสัตว์ หนังสัตว์ กระดุกสัตว์ หรือขนสัตว์
- โรงทำและตากปลาเค็ม เนื้อเค็ม เปิดเค็ม หนังหมู กุ้งแห้ง หรือเลือดแห้ง
- โรงนึ่งปลาและต้มปลาซึ่งใช้แทนการนึ่ง เว้นการนึ่งหรือต้มในภัตตาคาร โรงแรม หรือร้านข้าวแกง เพื่อปรุงอาหารในนั้น และการนึ่งหรือต้มเพื่อปรุงร่ายขายด้วยตนเอง
- โรงปั่นฝ้ายหรือปั่นด้วยเครื่องจักร
- โรงทำแป้งต่าง ๆ
- โรงเลื่อยไม้หรือซอยไม้ด้วยเครื่องจักร
- โรงสีข้าวด้วยเครื่องจักร
- โรงทำน้ำแข็ง
- โรงทำธูป
- โรงเคียวหรืออัดน้ำมันทุกชนิด
- โรงล้าง รม เคียว หรือเก็บยาง
- อาคารใช้เพื่อทำการ หรือใช้ประโยชน์เพื่อการอุตสาหกรรมและพาณิชย์ ซึ่งต้องใช้ไคไฟ เพื่อกิจการนั้น เว้นแต่มีไว้เพื่อประกอบอาหารในภัตตาคาร โรงแรมหรือ

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ



- ข้อ 80 อาคารที่ก่อสร้างเป็นอาคารพาณิชย์ หรือโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งมีเตาไฟหรือเครื่องจักรเพื่อใช้ประโยชน์ในกิจการนั้น ต้องมีที่ว่างอันปราศจากหลังคาหรือสิ่งใดปกคลุมโดยรอบอาคารนั้นไม่น้อยกว่า 10 เมตรทุกด้าน

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ



- ข้อ 81 อาคารที่ก่อสร้างเพื่อใช้เก็บของสำหรับพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม ต้องมีที่ว่างอันปราศจากหลังคาหรือสิ่งใดปกคลุมไม่น้อยกว่า 10.00 เมตรสองด้าน ส่วนด้านอื่นถ้าด้านใดห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่า 5.00 เมตร ให้ทำผนังทึบด้วยอิฐหรือคอนกรีตหนาไม่น้อยกว่า 20 เซนติเมตร

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ



- ข้อ 82 ภายใต้บังคับข้อ 28 การติดตั้งป้ายโฆษณา ตัวป้ายและโครงสำหรับติดตั้งป้ายให้เป็นไปตามเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- ป้ายหรือโครงป้ายที่ติดตั้งบนอาคาร ต้องห่างจากเขตหรือที่ทางสาธารณะไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ



- ข้อ 82 ป้ายหรือโครงป้ายที่ติดตั้งที่ผนังอาคาร ห้ามติดสูงกว่าตัวอาคาร และล้ำยื่นออกไปเหนือหรือในเขตทางหรือที่สาธารณะ
- ห้ามติดตั้งป้ายหรือโครงป้ายไต่กันสามชั้นล่างของอาคาร เว้นแต่ป้ายแจ้งชื่อร้านที่ตั้งแนบผนังด้านหน้าของอาคาร

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ



- ข้อ 83 อาคารที่ก่อสร้างมาก่อนข้อบัญญัตินี้ มีแนวอาคารและระยะขัดกับข้อบัญญัตินี้ ห้ามต่อเติมหรือขยาย เว้นแต่ซ่อมแซมหรือดัดแปลง เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยและสวยงาม