

เทศบัญญัติเทศบาลตำบลสองชั้น

เรื่อง การควบคุมอาคาร

พ.ศ. 2552

.....

โดยที่เป็นการสมควรตราเทศบัญญัติเทศบาลตำบลสองชั้นว่าด้วยเรื่องการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2552

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 60 แห่งพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496 และแก้ไขเพิ่มเติมถึง (ฉบับที่ 12) พ.ศ. 2546 ประกอบมาตรา 9 วรรคสอง และมาตรา 10(1) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 เทศบาลตำบลสองชั้น จึงตราเทศบัญญัติไว้โดยความเห็นชอบจากสภาเทศบาลตำบลสองชั้น และโดยความเห็นชอบของผู้ว่าราชการจังหวัดบุรีรัมย์ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 เทศบัญญัตินี้ให้เรียกว่า “เทศบัญญัติเทศบาลตำบลสองชั้น เรื่อง การควบคุมอาคาร พ.ศ. 2552”

ข้อ 2 เทศบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับในเขตควบคุมอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในเขตเทศบาลตำบลสองชั้น อำเภอกระสัง จังหวัดบุรีรัมย์

ข้อ 3 เทศบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับในเขตเทศบาลตำบลสองชั้น นับแต่วันถัดจากวันที่ได้ประกาศไว้โดยเปิดเผยที่สำนักงานเทศบาลสองชั้นแล้วเจ็ดวัน

ข้อ 4 ในเทศบัญญัตินี้ “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า นายกเทศมนตรีตำบลสองชั้น

หมวด 1

ลักษณะอาคารต่าง ๆ

ข้อ 5 อาคารที่มีได้ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวร หรือวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ครัวไฟต้องอยู่นอกอาคารเป็นสัดส่วนต่างหาก ถ้าจะรวมครัวไฟไว้ในตัวอาคารด้วยก็ได้ แต่ต้องลาดพื้น บุผนังฝาเพดาน ครัวไฟด้วยวัสดุถาวรหรือวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

ข้อ 6 อาคารที่มีได้ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวร หรือ วัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ หรือก่อด้วยอิฐไม่เสริมเหล็กให้ปลูกสร้างได้ไม่เกินสองชั้น

ข้อ 7 อาคารสองชั้นที่มีได้ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรหรือวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่พื้นชั้นล่างของอาคารนั้นจะต้องสูงจากระดับสาธารณะด้านหน้าอาคารไม่เกิน 1.00 เมตร ไม่ได้

ข้อ 8 โรงมหรสพ หอประชุม หรืออาคารที่ปลูกสร้างเกินสองชั้น ให้ทำด้วยวัสดุถาวร และวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

โรงมหรสพหรือหอประชุมที่ปลูกสร้างเกินหนึ่งชั้น หรืออาคารที่ปลูกสร้างเกินสามชั้น นอกจากมีบันไดตามปกติแล้ว ต้องมีทางหนีไฟโดยเฉพาะอย่างน้อยอีกหนึ่งทาง ตามลักษณะแบบของอาคารที่กำหนดไว้

ข้อ 9 ห้องแถวและตึกแถว ต้องมีความกว้างจากเส้นกึ่งกลางของผนังด้านหนึ่งไปยังเส้นกึ่งกลางของผนังอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า **4** เมตร ความลึกของห้องต้องไม่น้อยกว่า **4** เมตร และต้องมีประตูและทางให้คนเข้าออกได้ด้านหน้าและด้านหลัง ในกรณีที่เป็นตึกแถวผนังต้องทำด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟ ถ้าก่อด้วยอิฐหรือคอนกรีตไม่เสริมเหล็กหรือวัสดุทนไฟอย่างอื่น ผนังนี้ต้องหนาไม่น้อยกว่า **10** เซนติเมตร

ห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างติดต่อกันเป็นแนวยาว ให้มีผนังกันไฟหนาไม่น้อยกว่า **20** เซนติเมตร ตั้งแต่ระดับพื้นดินขึ้นไปสูงถึงใต้ท้องหลังคาโดยไม่มีช่องว่าง ทุกระยะไม่เกินห้าห้อง ห้องแถวตึกแถว หรือบ้านแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ ไม่เกิน **40** เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะป็นเจ้าของเดียวกันและใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม

ตึกแถวที่สูงสามชั้นต้องมีพื้นชั้นสองหรือชั้นสามสร้างด้วยวัสดุทนไฟชั้นใดชั้นหนึ่งเป็นอย่างน้อย ถ้าสูงเกินสามชั้นต้องสร้างพื้นด้วยวัสดุทนไฟทุกชั้น

ข้อ 10 อาคารทุกชนิดจะปลูกสร้างบนที่ดินซึ่งถมด้วยขยะมูลฝอยมิได้ เว้นแต่ขยะมูลฝอยนั้นจะได้กลายเป็นดินแล้ว หรือได้ทับด้วยดินกระทุ้งแน่นไม่ต่ำกว่า **30** เซนติเมตร และมีลักษณะไม่เป็นอันตรายแก่อนามัยและมั่นคงแข็งแรง

ข้อ 11 รั้วหรือกำแพงกันเขตให้ทำที่สูงเหนือระดับถนนสาธารณะไม่เกิน **30** เมตร และต้องให้คงสภาพได้ตั้งอยู่เสมอไป ประตูรั้วหรือกำแพงซึ่งเป็นทางรถเข้าออก ถ้ามีคานบนให้วางคานนั้นสูงจากระดับถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า **3.00** เมตร

ข้อ 12 ป้ายโฆษณาที่เป็นอาคารต้องติดตั้งโดยไม่บังช่องลมหน้าต่างหรือประตู และต้องติดตั้งด้วยวัสดุถาวรและมั่นคง

ข้อ 13 สะพานส่วนบุคคลสำหรับรถยนต์ ต้องมีทางเดินรถไม่น้อยกว่า **3.50** เมตร และมีสัดส่วนลาดชันไม่เกิน **10** ใน **100**

- สะพานที่ใช้เป็นทางสาธารณะสำหรับรถยนต์ ต้องมีทางเดินรถกว้างไม่น้อยกว่า **6** เมตร มีสัดส่วนลาดชันไม่เกิน **8** ใน **100** มีทางเท้าสองข้างละไม่น้อยกว่า **1.50** เมตร เว้นแต่สะพานที่สร้างสำหรับรถยนต์โดยเฉพาะ จะไม่มีทางเท้าก็ได้ และมีราวสะพานที่มั่นคงแข็งแรงยาวตลอดตัวสะพานสองข้างด้วย

ข้อ 14 การปลูกสร้างโดยต่อเติมหรือดัดแปลงอาคารดังต่อไปนี้จะต้องได้รับอนุญาตก่อนคือ

1. เพิ่มขึ้นหรือขยายพื้นที่ชั้นหนึ่งชั้นใดรวมกันเกินห้าตารางเมตรขึ้นไป

2. เปลี่ยนหลังคาหรือขยายหลังคาให้ปกคลุมเนื้อที่มากกว่าเดิม อันเป็นการเพิ่ม

น้ำหนักแก่อาคารเกินร้อยละสิบ

3. เพิ่มหรือลดจำนวนเสาหรือคาน

4. เปลี่ยนเสา คาน บันได หรือเพิ่มผนังหรือส่วนประกอบเดิม อันเป็นการเพิ่ม

น้ำหนักแก่อาคารเดิมร้อยละสิบ

หมวด 2

ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

ข้อ 15 อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร

ข้อ 16 ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร

ข้อ 17 ห้องนอนหรือห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัยในอาคาร ให้มีช่องประตูและหน้าต่างเป็นเนื้อที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสองของพื้นที่ห้องนั้น โดยไม่รวมนับส่วนประตูหรือหน้าต่างอันติดต่อกับห้องอื่น

ข้อ 18 ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ประเภทอาคาร	ความกว้าง
1. อาคารที่อยู่อาศัย	1.00 เมตร
2. อาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารพิเศษ	1.50 เมตร

ข้อ 19 ยอดหน้าต่างและประตูในอาคาร ให้ทำสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร และบุคคลซึ่งอยู่ในห้องต้องสามารถเปิดประตูหน้าต่างและออกจากห้องนั้นได้โดยสะดวก

ข้อ 20 ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ต้องมีระยะดังไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ประเภทการใช้อาคาร	ระยะตั้ง
1. ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ห้องเรียน นักเรียน อนุบาล ครุฑสำหรับอาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนใช้พิเศษ ช่องทางเดินในอาคาร	260 เมตร
2. ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาคาร ห้องโถงภัตตาคาร โรงงาน	300 เมตร
3. ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนใช้รวม คลังสินค้า โรงครัว ตลาด และอื่น ๆ ที่คล้ายกัน	350 เมตร
4. ห้องแถว ตึกแถว 41 ชั้นล่าง 41 ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไป	350 เมตร 300 เมตร
5. ระเบียบ	220 เมตร

ความสูงสุทธิ ของอาคารส่วนที่ใช้จอดรถยนต์ หมายถึง ความสูงพื้นถึงใต้คานหรือต่อหรือสิ่งคล้ายคลึงต้องไม่น้อยกว่า **210** เมตร

ห้องในอาคารซึ่งมีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ **5** เมตรขึ้นไป จัดทำพื้นชั้นลอยในห้องน้ำก็ได้ โดยพื้นชั้นลอยดังกล่าวนั้นต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้อง ระยะตั้งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า **250** เมตร และระยะตั้งระหว่างพื้นห้องถึงชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า **240** เมตร

ข้อ **21** พื้นชั้นล่างของอาคารที่พักอาศัยต้องมีระดับอยู่เหนือพื้นดินปลูกสร้างไม่ต่ำกว่า **75** เซนติเมตร แต่ถ้าเป็นพื้นซีเมนต์ อิฐ หิน หรือวัตถุแข็งอย่างอื่นที่สร้างติดกับพื้น ต้องมีระดับอยู่เหนือพื้นดินปลูกสร้างอาคารไม่น้อยกว่า **10** เซนติเมตร และถ้าเป็นอาคารตั้งอยู่ริมทางสาธารณะ ความสูงจะต้องวัดจากระดับทางสาธารณะนั้น

ในกรณีที่มีการถมดินเพื่อปลูกสร้างอาคารให้ถมดินได้ไม่เกินความสูง **60** เซนติเมตร จากระดับสาธารณะด้านหน้า เว้นแต่จะได้รับการอนุญาตจากนายกเทศมนตรีตำบลสองชั้นเป็นกรณีพิเศษทั้งนี้ ผู้ขออนุญาตจะต้องทำการฝังท่อลอดด้านหน้าให้การระบายน้ำเป็นไปได้โดยสะดวก ตลอดจนต้องหาทางป้องกันมิให้เกิดความเดือดร้อนแก่ที่ดินข้างเคียงอีกด้วย

ข้อ **22** ห้ามมิให้มีประตูหน้าต่างหรือช่องลมจากครัวไฟเปิดเข้าสู่ห้องส้วมหรือห้องนอนของอาคารได้โดยตรง

ข้อ **23** เตาไฟสำหรับโรงงานหรือการพาณิชย์ ต้องมีผนังเตาก่อด้วยอิฐดินเผาหรืออิฐทนไฟกำบังความร้อนมิให้เกิดอันตรายไฟไหม้ส่วนอาคารที่ต่อเนื่องกับเตา และต้องตั้งอยู่ในอาคารที่ประกอบด้วยวัสดุทนไฟ ทั้งนี้ เตาต้องตั้งห่างจากผนังอาคาร หรือสิ่งที่เป็นเชื้อไฟอบรมิมีต่ำกว่า

400 เมตร โครงหลังคาวัสดุสูงหลังคา ปล่องระบายควันไฟ และเพดาน ส่วนประกอบเพดาน ถ้ามีต้องเป็นวัสดุทนไฟ และต้องทำเป็นปล่องระบายควันไฟมิให้ฝ้าผนังหรือหลังคาได้รับความร้อนจัด โดยความสูงของปล่องต้องสูงกว่าหลังคาอาคารข้างเคียง ภายในระยะโดยรอบ **25.00** เมตร ไม่น้อยกว่า **1.00** เมตร และต้องมีความกว้างของปล่องโดยวัดเส้นผ่าศูนย์กลางไม่น้อยกว่า **20** เซนติเมตร

ข้อ 24 ประตูลงสำหรับอาคารสาธารณะ โรงงานหรืออาคารพาณิชย์ ถ้ากรณีมีประตูต้องเรียบเสมอกับพื้น

ข้อ 25 บันไดของอาคารอยู่อาศัยถ้ามีต้องมีอย่างน้อยหนึ่งบันไดที่มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า **80** เซนติเมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน **3** เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน **20** เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วหรือความกว้างไม่น้อยกว่า **22** เซนติเมตร และต้องมีพื้นหน้าบันไดมีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได

บันไดที่สูง **3** เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง **3** เมตร หรือน้อยกว่านั้น และชานพักบันไดต้องมีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได ระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า **1.90** เมตร

ข้อ 26 บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน **300** ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า **1.20** เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารดังกล่าว ที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน **300** เมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า **1.50** เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า **1.50** เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อย **2** บันได แต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า **1.20** เมตร

บันไดของอาคารที่ใช้เป็นที่ประชุมของคนจำนวนมาก เช่น บันไดห้องประชุม หรือห้องบรรยายที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ **500** ตารางเมตร ขึ้นไป หรือบันไดห้องรับประทานอาหารหรือสถานบริการที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ **1,000** ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดของแต่ละชั้นของอาคารนั้นที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ **2,000** ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า **1.50** เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อย **2** บันได ถ้ามีบันไดเดียวต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า **3** เมตร

บันไดสูงเกิน **4** เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง **4** เมตร หรือน้อยกว่านั้นและระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดหรือส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า **2.10** เมตร

ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน **2** เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน **2** เมตร ก็ได้

บันไดตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน **18** เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า **25** เซนติเมตร และต้องมีราวบันไดกันตก

บันไดที่มีความสูงสุทธิเกิน 6 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร ต้องมีราวบันไดทั้งสองบริเวณจุ่มก บันไดต้องมีวัสดุกันลื่น

ข้อ 27 บันไดตามข้อ 26 จะต้องมียาระยะห่างไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น

ข้อ 28 บันไดตามข้อ 25 และข้อ 26 ที่เป็นแนวโค้งเกิน 90 องศา จะไม่มีชนพักบันได ก็ได้แต่ต้องมีความกว้างเฉลี่ยของลูกนอนไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร สำหรับบันไดตามข้อ 25 และไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร สำหรับบันไดตามข้อ 26

ข้อ 29 บันไดซึ่งมีช่วงระยะสูงกว่าที่กำหนดไว้ ให้ทำที่พักมีขนาดกว้างยาวไม่น้อยกว่า ส่วนกว้างของบันไดนั้น ถ้าตอนใดต้องทำเหลี่ยมบันไดเวียนส่วนแคบที่สุดของลูกนอนต้องกว้างไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร

อาคารที่มีบันไดติดต่อกันตั้งแต่ชั้นขึ้นไป พื้น ประตู หน้าต่าง วงกบ ของห้อง บันได บันไดและสิ่งก่อสร้างโดยรอบบันได ต้องก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟ

หน้าต่างหรือช่องระบายอากาศ หรือช่องแสงสว่างซึ่งทำติดต่อกันสูงเกิน 1000 เมตร ต้องสร้างด้วยวัสดุทนไฟ

ข้อ 30 ลิฟต์สำหรับบุคคลใช้สอย ให้ทำได้แต่ในอาคารที่ซึ่งประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็น ส่วนใหญ่ และโดยเฉพาะส่วนต่อเนื่องกับลิฟต์นั้นต้องเป็นวัสดุทนไฟทั้งสิ้น ส่วนปลอดภัยของลิฟต์ต้องมี อยู่ไม่น้อยกว่าสี่เท่าของน้ำหนักที่กำหนดให้

ข้อ 31 วัสดุถุงหลังคาให้ทำด้วยวัสดุทนไฟ เว้นแต่อาคารซึ่งตั้งอยู่ห่างอาคารอื่นซึ่งมุงด้วย วัสดุทนไฟ หรือห่างเขตที่ดินหรือทางสาธารณะเกิน 40.00 เมตร จะใช้วัสดุอื่นก็ได้

ข้อ 32 ส่วนฐานรากของอาคารที่อยู่ที่ดินต่อเนื่องกับทางสาธารณะจะล้ำทางสาธารณะเข้า ไปไม่ได้

ฐานรากของอาคารต้องทำเป็นลักษณะถาวรมั่นคงพอที่จะรับน้ำหนักของอาคารและน้ำหนัก ที่จะใช้บรรทุกโดยปลอดภัย ในกรณี que เห็นว่าการกำหนดฐานรากยังไม่มั่นคงเพียงพอให้เรียกกรรมการคำนวณ จากเจ้าของอาคารเพื่อประกอบการพิจารณาได้

ข้อ 33 อาคารที่ปลูกสร้างเกินเจ็ดชั้น ให้มีพื้นที่เป็นคาบฟ้าใช้เป็นทางหนีไฟทางอากาศ ตามสภาพที่เหมาะสม

ข้อ 34 ห้ามมิให้บุคคลใดปลูกสร้างอาคารหรือส่วนของอาคารยื่นออกมาในหรือเหนือทาง หรือที่ดินสาธารณะ

ข้อ 35 ตึกแถว ห้องแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารสาธารณะที่ได้รั้นแนวห่าง จากเขตทางสาธารณะไม่เกิน 200 เมตร ท้องกันลาดจากพื้นชั้นแรกต้องสูงจากระดับทางเท้าที่กำหนด 3.25 เมตร ระเบียบด้านหน้าอาคารยื่นได้ไม่เกินส่วนยื่นสถาปัตยกรรม

ห้ามระบายน้ำกันสาดด้านหน้าอาคารและจากหลังคา ลงในที่สาธารณะหรือในที่ดินที่ได้รับ
ร่นแนวอาคารจากเขตทางสาธารณะโดยตรง แต่ให้มีรางระบายหรือท่อระบายรับน้ำจากกันสาดหรือหลังคา
ให้เพียงพอลงไปถึงพื้นดินแล้วระบายลงสู่ท่อสาธารณะหรือบ่อพัก

อาคารตามวรรคหนึ่งที่ได้รับแนวทางจากเขตทางสาธารณะเกิน 200 เมตร หาก
มีกันสาดระเบียงหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมใดยื่นออกมาในระยะ 200 เมตร จากเขตทางสาธารณะต้อง
ปฏิบัติตามสองวรรคแรกด้วย

ข้อ 36 ห้ามมิให้ปลูกสร้างอาคารสูงกว่าระดับพื้นดินเกินสองเท่าระยะจากผนัง
ด้านหน้าของอาคารถึงแนวถนนพาดตรงข้าม เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากนายกองค์การบริหารส่วนตำบล
เป็นพิเศษ

ข้อ 37 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร
ให้ร่นแนวอาคารจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร

อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์
โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งหรือตั้งป้ายหรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือ
ดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลาง
ถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร

(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่น
แนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ

(3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขต
ถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร

ข้อ 38 อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่เมื่อ
ระยะห่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่
กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุด
นั้นไปตั้งฉากจากแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า

ข้อ 39 อาคารหลังเดียวอยู่ที่มุมถนนสาธารณะของสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร
ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้าน
ตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน
60 เมตร

สำหรับอาคารซึ่งเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่
แคบกว่าต้องไม่เกิน 15 เมตร

ข้อ 40 ระยะห่างของอาคารกับเขตที่ดิน กรณีแนวผนังอาคารมีประตูหน้าต่าง ช่องระบายอากาศ ช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินดังนี้

(1) ผนังอาคาร ส่วนที่สูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร

(2) ผนังอาคารส่วนที่สูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร

ข้อ 41 ผนังอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อ 40(1) และ (2) ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร และต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบและคาดฟ้าของอาคารด้านนั้น ให้ทำผนังทึบสูงจากคาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เซนติเมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

ข้อ 42 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

(1) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร

(2) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่น ซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)

(3) ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว

ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร เพื่อใช้ติดต่อกัน โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่การสร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน 1.40 เมตร

ระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างถึงสิบลูกหา หรือมีความยาวรวมกันถึง 40 เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของตึกแถวหรือห้องแถวเพื่อเชื่อมกับที่ว่างหลังอาคาร

ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงสิบลูกหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว แต่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างต่อเนื่องเป็นแนวเดียวกัน

ที่ว่างตามวรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสาม จะก่อสร้างอาคารรั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใด หรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักผ่อนหย่อน หรือที่พักรวมมูลฝอยไม่ได้

ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของคนอื่นนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่ห้องแถวหรือตึกแถว

ที่ก่อสร้างขึ้น ทดแทนอาคารเดิมโดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่อาคารเดิมและมีความสูงไม่เกิน 15 เมตร

ข้อ 43 ห้องแถว ตึกแถว และอาคารพาณิชย์ ต้องมีช่องหน้าต่างหรือประตูเปิดสู่ภายนอกได้ไม่น้อยกว่า 20 ใน 100 ส่วน ของพื้นที่อาคารทุกชั้น

ช่องหน้าต่างประตูเปิดสู่ภายนอก หมายถึง ช่องเปิดของผนังด้านทางสาธารณะหรือด้านที่ห่างที่ดินเอกชนสำหรับอาคารชั้นสองลงมาไม่น้อยกว่า 200 เมตร สำหรับชั้นสามขึ้นไปไม่น้อยกว่า 3 เมตร

ข้อ 44 อาคารที่ก่อสร้างมาก่อนเทศบัญญัตินี้ มีแนวอาคารและระยะจัดเทศบัญญัตินี้ห้ามต่อเติมหรือขยาย เว้นแต่ซ่อมแซมเพื่อความมั่นคง แข็งแรง และเป็นระเบียบเรียบร้อยสวยงาม

ข้อ 45 ผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามเทศบัญญัตินี้ ต้องระวางโทษตามพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496 แก้ไขเพิ่มเติมถึง (ฉบับที่ 12) พ.ศ. 2546

ข้อ 46 ค่าธรรมเนียมค่าออกใบอนุญาต การต่ออายุใบอนุญาตและค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบแปลน ให้เป็นไปตามกฎกระทรวง

ข้อ 47 การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารที่ได้ยื่นคำขอไว้ก่อนเทศบัญญัตินี้ใช้บังคับให้ปฏิบัติตามข้อบัญญัติและกฎกระทรวงที่ใช้อยู่เดิม

ข้อ 48 ให้นายกเทศมนตรีตำบลสองชั้นมีหน้าที่รักษาการให้เป็นไปตามเทศบัญญัตินี้และให้มีอำนาจออกจากระเบียบ คำสั่งอื่นใดเพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามเทศบัญญัตินี้

ประกาศ ณ วันที่ เดือน พ.ศ. 2552

(ลงชื่อ)

(นายชยพล วงษ์ทอง)
นายกเทศมนตรีตำบลสองชั้น

(ร่าง)

เทศบัญญัติเทศบาลตำบลสองชั้น

เรื่อง

การควบคุมอาคาร พ.ศ. 2551

เทศบาลตำบลสองชั้น

อำเภอกระสัง จังหวัดบุรีรัมย์

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบเทศบัญญัติเทศบาลตำบลสองชั้น
เรื่อง การควบคุมอาคาร
พ.ศ. 2552

หลักการ

เพื่อให้มีเทศบัญญัติเทศบาลตำบลสองชั้น เรื่อง การควบคุมอาคาร พ.ศ. 2552 ซึ่งออกตามความในมาตรา 60 แห่งพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. 2496 และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 12) พ.ศ. 2546 ประกอบ มาตรา 9 วรรคสอง และมาตรา 10(1) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543

เหตุผล

เนื่องจากองค์การบริหารส่วนตำบลสองชั้น ได้รับการยกฐานะเป็นเทศบาลตำบลสองชั้น เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม พ.ศ. 2551 ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง จัดตั้งองค์การบริหารส่วนตำบลสองชั้น อำเภอกระสัง จังหวัดบุรีรัมย์ เป็นเทศบาลตำบลสองชั้น ประกาศ ณ วันที่ 29 เมษายน พ.ศ. 2551 กำหนดให้บรรดาข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลที่ได้ใช้บังคับในเรื่องใดอยู่ก่อนแล้วคงใช้บังคับต่อไปเป็นการชั่วคราว จนกว่าจะได้ตราเทศบัญญัติในเรื่องนั้นขึ้นใหม่

ดังนั้น เทศบาลตำบลสองชั้นจึงเสนอร่างเทศบัญญัติต่อสภาเทศบาลตำบลสองชั้นเรื่อง การควบคุมอาคาร พ.ศ. 2552 เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบและนำเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดบุรีรัมย์ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ ให้ตราเป็นเทศบัญญัติของเทศบาลตำบลสองชั้นต่อไป