

# ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลแซะ

เรื่อง

ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๒

องค์การบริหารส่วนตำบลแซะ  
อำเภอครบุรี จังหวัดนครราชสีมา

บันทึกหลักการและเหตุผล  
ประกอบข้อมัญญัติ องค์การบริหารส่วนตำบลชะ  
เรือง ควบคุมอาคาร  
พ.ศ. ๒๕๕๒  
\*\*\*\*\*

หลักการ

ให้มีข้อมัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลชะเรือง ว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เหตุผล

ด้วยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ องค์การบริหารส่วนตำบล อาศัยความในมาตรา ๕ วรรคสอง และมาตรา ๑๐ (๑) บัญญัติให้ตราเป็นข้อมัญญัติองค์การบริหารตำบล จึงจำเป็นต้องตราข้อมัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลนี้

ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลชะ

เรื่อง ควบคุมอาคาร

พ.ศ. 2552

\*\*\*\*\*

โดยที่เห็นเป็นการสมควรให้มีข้อบัญญัติควบคุมอาคาร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ วรรคสอง และมาตรา ๑๐ (๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ประกอบกับมาตรา ๗๑ แห่งพระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. ๒๕๓๗ และที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบลฉบับที่ ๕ พ.ศ. ๒๕๔๖ องค์การบริหารส่วนตำบลชะ จึงตราข้อบัญญัตินี้ไว้ โดยได้รับความเห็นชอบจากสภาองค์การบริหารส่วนตำบลชะ และโดยอนุมัติของนายอำเภอครบุรี ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อบัญญัตินี้เรียกว่า “ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลชะ เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๒”

ข้อ ๒ ข้อบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับ ในเขตควบคุมอาคารตามพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช ๒๕๒๒ ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลชะ อำเภอครบุรี จังหวัดนครราชสีมา นับแต่วันถัดจากประกาศในพระราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้นายกององค์การบริหารส่วนตำบลชะ รักษาการให้เป็นไปตามข้อบัญญัตินี้และมีอำนาจออกกระเบียบ ประกาศ หรือคำสั่งอื่นใดเพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามข้อบัญญัตินี้

ข้อ ๔ ในข้อบัญญัตินี้ “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า นายกององค์การบริหารส่วนตำบลชะ

หมวดที่ ๑

ลักษณะอาคารต่างๆ

\*\*\*\*\*

ข้อ ๕ อาคารที่มีได้ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวร หรือวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ คร้วไฟต้องอยู่นอกอาคารเป็นสัดส่วนต่างหาก ถ้าวัดคร้วไฟไว้ในอาคารด้วยก็ได้ แต่ต้องลาดพื้น บุผนังฝา เพดาน คร้วไฟ ด้วยวัสดุถาวรหรือวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

ข้อ ๖ อาคารที่มีได้ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวร หรือวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ หรือก่อด้วยอิฐ ไม่เสริมเหล็กให้ปลูกสร้างได้ไม่เกินสองชั้น

ข้อ ๗ อาคารสองชั้นที่มีได้ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรหรือวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ พื้นชั้นล่างของอาคารนั้นจะสูงจากระดับทางสาธารณะด้านหน้าของอาคารเกินกว่า ๑.๐๐ เมตร ไม่ได้

ข้อ ๘ โรงมหรสพ หอประชุม หรืออาคารที่ปลูกสร้างเกินสองชั้น ให้ทำด้วยวัสดุถาวร และวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

โรงมหรสพหรือหอประชุมที่ปลูกสร้างเกินหนึ่งชั้น หรืออาคารที่ปลูกสร้างเกินสามชั้น นอกจากมีบันไดตามปกติแล้ว ต้องมีทางหนีไฟโดยเฉพาะอย่างน้อยอีกหนึ่งทาง ตามลักษณะแบบของอาคารที่กำหนดให้

ข้อ ๙ ห้องแถวและตึกแถว ต้องมีความกว้างจากเส้นกึ่งกลางของผนังด้านหนึ่ง ไปยังเส้นกึ่งกลางของผนังอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า ๔ เมตร ความลึกของห้องต้องไม่น้อยกว่า ๔ เมตร และต้องมีประตูหรือทางให้คนเข้าออกได้ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง ในกรณีที่เป็นตึกแถวผนังต้องทำด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟ ถ้าก่อด้วยอิฐหรือคอนกรีตไม่เสริมเหล็กหรือวัสดุทนไฟอย่างอื่น ผนังนี้ต้องหนาไม่น้อยกว่า ๑๐ เซนติเมตร

ห้องแถวและตึกซึ่งปลูกสร้างติดต่อกันเป็นแนวยาว ให้มีผนังกันไฟไม่น้อยกว่า ๒๐ เซนติเมตร ตั้งแต่ระดับพื้นดินขึ้นไปสูงถึงใต้หลังคาโดยไม่มีช่องว่าง ทุกระยะไม่เกินห้าห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่งๆ รวมไม่เกิน ๔๐.๐๐ เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้ายไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกันและใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม

ตึกแถวที่สูงสามชั้นต้องมีพื้นชั้นสองหรือชั้นสามต้องสร้างด้วยวัสดุทนไฟชั้นใดชั้นหนึ่ง เป็นอย่างน้อยถ้าสูงเกินสามชั้นต้องสร้างพื้นด้วยวัสดุทนไฟทุกชั้น

ข้อ ๑๐ อาคารทุกชนิดจะปลูกสร้างบนที่ดินซึ่งถมด้วยขยะมูลฝอยมิได้ เว้นแต่ขยะมูลฝอยนั้นจะกลายเป็นดินแล้ว หรือได้ทับด้วยดินกระทุ้งแน่นไม่ต่ำกว่า ๓๐ เซนติเมตร และมีลักษณะไม่เป็นอันตรายแก่อนามัยและมั่นคงแข็งแรง

ข้อ ๑๑ รั้วหรือกำแพงกันเขตให้ทำสูงเหนือระดับถนนสาธารณะไม่เกิน ๓.๐๐ เมตร และให้คงสภาพได้คงอยู่เสมอไป ประตูรั้วหรือกำแพงซึ่งเป็นทางรถเข้า ออก ถ้ามีคานบนให้วางคานนั้นสูงจากระดับถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร

ข้อ ๑๒ ป้ายโฆษณา การก่อสร้างหรือติดตั้งป้ายให้เป็นไปตามนี้

- ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่อาคาร ต้องไม่บังช่องระบายอากาศ หน้าต่าง ประตู หรือทางหนีไฟ

- ป้ายหรือสิ่งทีสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายบนหลังคาหรือคาถฟ้าของอาคาร ต้องไม่ล้ำออกนอกแนวผนังรอบนอกของอาคาร และส่วนบนสุดของป้ายหรือสิ่งทีสร้างขึ้นสำหรับ ติดหรือตั้งป้ายต้องสูงไม่เกิน ๖.๐๐ เมตร จากส่วนสูงสุดของหลังคาหรือคาถฟ้าของอาคารที่ติดตั้ง ป้ายนั้น

- ป้ายที่ยื่นจากผนังหลังคาให้ยื่นได้ไม่เกินแนวกันสาดและให้สูงได้ไม่เกิน ๖๐ เซนติเมตร หรือมีพื้นป้ายไม่เกิน ๒ ตารางเมตร

- ป้ายที่ติดตั้งเหนือกันสาดและไม่ได้ยื่นจากผนังอาคาร ให้ติดตั้งได้โดยมีความ สูงของป้ายไม่เกิน ๖๐ เซนติเมตร วัดจากขอบบนของปลายกันสาดนั้น หรือมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน ๒ ตารางเมตร

- ป้ายที่ติดตั้งได้กันสาดให้ติดตั้งแนวผนังอาคารและต้องสูงจากพื้นทางเท่านั้นไม่ น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร

- ป้ายโฆษณาสำหรับโรงมหรสพให้ติดตั้งขนานกับผนังอาคารโรงมหรสพ แต่ จะต้องยื่นห่างจากผนังได้ไม่เกิน ๕๐ เซนติเมตร หรือหากติดตั้งป้ายบนกันสาดจะต้องไม่ยื่นล้ำ แนวปลายกันสาดนั้นและมีความสูงของป้ายทั้งสองกรณีต้องไม่เกินความสูงของอาคาร

- ป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรง ต้องมีความสูงไม่เกินระยะที่วัดจากจุดที่ติดตั้ง ป้ายไปจนถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายนั้นที่สุด และมีความยาวของป้ายไม่เกิน ๓๒.๐๐ เมตร

ข้อ ๑๓ สะพานส่วนบุคคลสำหรับรถยนต์ ต้องมีทางรถกว้างไม่น้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร และมีส่วนลาดชันไม่เกิน ๑๐ ใน ๑๐๐

- สะพานที่ใช้เป็นทางสาธารณะสำหรับรถยนต์ ต้องมีทางรถกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร มีส่วนลาดชัน ไม่เกิน ๘ ใน ๑๐๐ มีทางเท้าสองข้างๆ ละไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร เว้น แต่สะพานที่สร้างสำหรับรถยนต์โดยเฉพาะ จะไม่มีทางเท้าก็ได้ และมีราวสะพานที่มั่นคงแข็งแรง ยาวตลอดตัวสะพานสองข้างด้วย

ข้อ ๑๔ การปลูกสร้างโดยต่อเติมหรือดัดแปลงอาคารดังต่อไปนี้ จะต้องได้รับอนุญาต ก่อนคือ

(๑) เพิ่มชั้นหรือขยายพื้นที่ชั้นหนึ่งชั้นใดรวมกันเกิน ๕.๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

(๒) เปลี่ยนหลังคาหรือขยายหลังคาให้ปกคลุมเนื้อที่มากขึ้นกว่าเดิม อันเป็นการเพิ่ม น้ำหนักแก่หลังคาเดิมเกินร้อยละสิบ

(๓) เพิ่มหรือลดจำนวนเสาหรือคาน

(๔) เปลี่ยนเสา คาน บันได ผนัง หรือเพิ่มผนังหรือส่วนประกอบอื่น อันเป็นการเพิ่ม น้ำหนักแก่อาคารเดิมเกินร้อยละสิบ

หมวด ๒

ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

\*\*\*\*\*

ข้อ ๑๕ อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางเมตร

ข้อ ๑๖ ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า ๘ ตารางเมตร

ข้อ ๑๗ ห้องนอนหรือห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัยในอาคาร ให้มีช่องประตูเป็นเนื้อที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสองของพื้นที่ของห้องนั้น โดยไม่รวมนับส่วนประตูหรือหน้าต่างอันติดต่อกับห้องอื่น

ข้อ ๑๘ ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ ดังต่อไปนี้

ประเภทอาคาร	ความกว้าง
๑. อาคารที่อยู่อาศัย	๑.๐๐ เมตร
๒. อาคารที่อยู่อาศัย หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารพิเศษ	๑.๕๐ เมตร

ข้อ ๑๙ ยอดหน้าต่างและประตูในอาคาร ให้ทำสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร และบุคคลซึ่งอยู่ห้องต้องสามารถเปิดประตูหน้าต่างและออกจากห้องนั้นได้โดยสะดวก

ข้อ ๒๐ ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่างๆ ต้องมีระยะค้ำไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ ดังต่อไปนี้

ประเภทการใช้งาน	ระยะค้ำ
๑. ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรง ห้องพักโรงแรม ห้องเรียน นักเรียนอนุบาล ครุฑสำหรับอาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้พิเศษ ช่องทางเดินในอาคาร	๒.๖๐ เมตร
๒. ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถงภัตตาคาร โรงงาน	๓.๐๐ เมตร
๓. ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนไข้รวม คลังสินค้า โรงครัว ตลาด และอื่นๆ ที่คล้ายกัน	๓.๕๐ เมตร
๔. ห้องแถว ตึกแถว	
๔.๑ ชั้นล่าง	๓.๕๐ เมตร
๔.๒ ตั้งแต่สองชั้นขึ้นไป	๓.๐๐ เมตร
๕. ระเบียง	๒.๒๐ เมตร

ความสูงสุทธิ ของอาคารส่วนที่ใช้จอดรถยนต์ หมายถึง ความสูงจากพื้นถึงใต้คานหรือท่อหรือสิ่งคล้ายคลึงกันต้องไม่น้อยกว่า ๒.๑๐ เมตร

ห้องในอาคารซึ่งมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ ๕.๐๐ เมตรขึ้นไป จะทำพื้นชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นชั้นลอยดังกล่าวนั้นต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้องระยะดิ่งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร และระยะดิ่งระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร

ข้อ ๒๑ พื้นชั้นล่างของอาคารที่พักอาศัยต้องมีระดับอยู่เหนือพื้นดินปลูกสร้างไม่ต่ำกว่า ๑๕ เซนติเมตร แต่ถ้าเป็นพื้นซีเมนต์ อิฐ หิน หรือวัตถุแข็งอย่างอื่นที่สร้างติดพื้นดิน ต้องมีระดับอยู่เหนือพื้นดินปลูกสร้างอาคารไม่ต่ำกว่า ๑๐ เซนติเมตร และถ้าเป็นอาคารตั้งอยู่ริมทางสาธารณะความสูงจะต้องวัดจากระยะทางสาธารณะนั้น

ในกรณีที่มีการถมดินเพื่อปลูกสร้างอาคารให้ถมดินได้ไม่เกินความสูง ๖๐ เซนติเมตรจากระดับทางสาธารณะด้านหน้า เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากนายกองค์การบริหารส่วนตำบลเป็นกรณีพิเศษ ทั้งนี้ ผู้ขออนุญาตจะต้องทำการฝังท่อตลอดด้านหน้าให้การระบายน้ำเป็นไปได้อย่างสะดวกตลอดจนต้องหาทางป้องกันมิให้เกิดความเดือดร้อนแก่ที่ดินข้างเคียงอีกด้วย

ข้อ ๒๒ ห้ามมิให้มีประตู หน้าต่าง หรือช่องลมจากครัวไฟเปิดเข้าสู่ห้องส้วมหรือห้องนอนของอาคารได้โดยตรง

ข้อ ๒๓ เตาไฟสำหรับโรงงานหรือการพาณิชย์ ต้องมีผนังเตาก่อด้วยอิฐดินเผาหรืออิฐทนไฟกำบังความร้อนมิให้เกิดอันตรายไฟไหม้ส่วนอาคารที่ต่อเนื่องกับเตา และต้องตั้งอยู่ในอาคารที่ประกอบด้วยวัตถุทนไฟ ทั้งนี้ เตาต้องตั้งห่างจากผนังอาคาร หรือสิ่งที่เป็นเชื้อไฟอบรศมีไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร โครงหลังคาวัตถุทนไฟหลังคา ปล่องระบายควันไฟ และเพดาน ส่วนประกอบเพดานถ้ามีต้องเป็นวัตถุทนไฟ และต้องทำปล่องระบายควันไฟมิให้ฝ้าผนังหรือหลังคาได้รับความร้อนจัดโดยความสูงของปล่องต้องสูงกว่าหลังคาอาคารข้างเคียง ภายในระยะโดยรอบ ๒๕.๐๐ เมตร ไม่น้อยกว่า ๑.๐๐ เมตร และมีความกว้างของปล่องโดยวัดเส้นผ่าศูนย์กลางไม่น้อยกว่า ๒๐ เซนติเมตร

ข้อ ๒๔ ประตูสำหรับอาคารสาธารณะ โรงงานหรืออาคารพาณิชย์ ถ้ามีธรณีประตูต้องเรียบเสมอกับพื้น

ข้อ ๒๕ บันไดของอาคารที่อยู่อาศัยถ้าต้องมีอย่างน้อยหนึ่งบันไดที่มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๘๐ เซนติเมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน ๒๐ เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า ๒๒ เซนติเมตร และต้องมีพื้นหน้าบันไดมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได

บันไดที่สูงเกิน ๓ เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง ๓.๐๐ เมตร หรือน้อยกว่านั้น และชานพักบันไดต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได ระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร

ข้อ ๒๖ บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไป รวมกันไม่เกิน ๓.๐๐ ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารดังกล่าวที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อย ๒ บันไดและแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร

บันไดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมชนของคนจำนวนมาก เช่น บันไดห้องประชุมหรือห้องบรรยายที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ ๕๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดห้องรับประทานอาหารหรือสถานบริการที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ ๑,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดของแต่ละชั้นของอาคารนั้นที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ ๒,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันได ถ้ามีบันไดเดียวต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร

บันไดที่สูงเกิน ๔ เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง ๔.๐๐ เมตร หรือน้อยกว่านั้น และระยะตั้งจากบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไป ต้องสูงไม่น้อยกว่า ๒.๑๐ เมตร

ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน ๒.๐๐ เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน ๒.๐๐ เมตร ก็ได้

บันไดตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน ๑๘ เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า ๒๕ เซนติเมตร และต้องมีราวบันไดกั้นตกบันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน ๖.๐๐ เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน ๑.๐๐ เมตร ต้องมีราวบันไดทั้งสองข้างบริเวณจุมกบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น

ข้อ ๒๗ บันไดตามข้อ ๒๖ จะต้องมีระยะห่างไม่เกิน ๔๐.๐๐ เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น

ข้อ ๒๘ บันไดตามข้อ ๒๕ และข้อ ๒๖ ที่เป็นแนวโค้งเกิน ๕๐ องศา จะไม่มีชานพักบันไดก็ได้ แต่ต้องมีความกว้างเฉลี่ยของลูกนอนไม่น้อยกว่า ๒๒ เซนติเมตร สำหรับบันไดตามข้อ ๒๕ และไม่น้อยกว่า ๒๕ เซนติเมตร สำหรับบันไดตามข้อ ๒๖

ข้อ ๒๙ บันไดซึ่งมีช่วงระยะสูงกว่าที่กำหนดไว้ ให้ทำที่พักมีขนาดกว้างยาวไม่น้อยกว่าส่วนกว้างของบันไดนั้น ถ้าตอมันต้องทำเหลี่ยมมีบันไดเวียนส่วนแคบที่สุดของลูกนอนต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เซนติเมตร



อาคารที่มีบันไดติดต่อกันตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไป พื้น ประตู หน้าต่าง วงกบ ของห้องบันได บันไดและสิ่งก่อสร้างโดยรอบบันได ต้องก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟ

หน้าต่างหรือช่องระบายอากาศ หรือช่องแสงสว่างซึ่งทำติดต่อกันสูงเกิน ๑๐.๐๐ เมตร ต้องสร้างด้วยวัสดุทนไฟ

ข้อ ๓๐ ลิฟท์สำหรับบุคคลใช้สอย ให้ทำได้แต่ในอาคารที่ซึ่งประกอบด้วยวัสดุทนไฟ เป็นส่วนใหญ่ และโดยเฉพาะส่วนต่อเนื่องกับลิฟท์นั้นต้องเป็นวัสดุทนไฟทั้งสิ้น ส่วนปลอดภัย ของลิฟท์ ต้องมีอยู่ไม่น้อยกว่าสี่เท่าของน้ำหนักที่กำหนดให้

ข้อ ๓๑ วัสดุทนเพลิงกาให้ทำด้วยวัสดุทนไฟ เว้นแต่อาคารซึ่งตั้งอยู่ห่างอาคารอื่น ซึ่งมุง ด้วยวัสดุทนไฟ หรือห่างเขตที่ดินหรือทางสาธารณะเกิน ๔๐.๐๐ เมตร จะใช้วัสดุอื่นก็ได้

ข้อ ๓๒ ส่วนฐานรากของอาคารซึ่งอยู่ใต้ดินต่อเนื่องกับทางสาธารณะจะล้ำทางสาธารณะ เข้าไม่ได้

ฐานรากของอาคารต้องทำเป็นลักษณะถาวรมั่นคงพอที่จะรับน้ำหนักของอาคาร และน้ำหนักที่จะใช้บรรทุกได้โดยปลอดภัย ในกรณีที่เห็นว่าการกำหนดฐานรากยังไม่มั่นคงเพียงพอให้ เรียกรายการคำนวณจากเจ้าของอาคารเพื่อประกอบการพิจารณาได้

ข้อ ๓๓ อาคารที่ปลูกสร้างสูงเกินเจ็ดชั้น ให้มีพื้นที่ลาดฟ้าเพื่อเพื่อใช้เป็นทางหนีไฟทาง อากาศตามสภาพที่เหมาะสม

### หมวด ๓

#### แนวอาคารและระยะต่างๆ

\*\*\*\*\*

ข้อ ๓๔ ห้ามมิให้บุคคลใดปลูกสร้างอาคารหรือส่วนของอาคารยื่นออกมาในหรือเหนือ ทางหรือที่ดินสาธารณะ

ข้อ ๓๕ ตึกแถว ห้องแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานและอาคารสาธารณะที่ได้รั่นแนว ห่างจากเขตสาธารณะไม่เกิน ๒.๐๐ เมตร ท้องกันสาดของพื้นชั้นแรกต้องสูงจากระดับทางเท้าที่ กำหนด ๓.๒๕ เมตร ระเบียบด้านหน้าอาคารยื่นได้ไม่เกินๆส่วนยื่นสถาปัตยกรรม

ห้ามระบายน้ำจากกันสาดด้านหน้าอาคารและจากหลังคา ลงในที่สาธารณะหรือในที่ดินที่ ได้รั่นแนวอาคารจากเขตทางสาธารณะโดยตรง แต่ให้มีรางระบายหรือท่อระบายรับน้ำจากกันสาด หรือหลังคาให้เพียงพอลงไปถึงพื้นดินแล้วระบายลงสู่ท่อสาธารณะหรือบ่อพัก

อาคารตามวรรคหนึ่งที่ได้รั่นแนวห่างจากเขตสาธารณะเกิน ๒.๐๐ เมตร หากมีกันสาด ระบายหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมใดยื่นออกมาในระยะ ๒.๐๐ เมตร จากเขตสาธารณะต้องปฏิบัติ ตามวรรคแรกด้วย

ข้อ ๓๖ ห้ามมิให้ปลูกสร้างอาคารสูงกว่าระดับพื้นดินเกินสองเท่าของระยะจากผนังด้านหน้าของอาคารถึงแนวถนนฟากตรงข้าม เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากนายกองค์การบริหารส่วนตำบลเป็นพิเศษ

ข้อ ๓๗ อาคารที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๓.๐๐ เมตร

อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน ๘.๐๐ เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งหรือติดตั้งป้ายหรือคดงสินค้า ที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

(๑) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร

(๒) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐.๐๐ เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๒๐.๐๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคาร ห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างของถนนสาธารณะ

(๓) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน ๒๐.๐๐ เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๒.๐๐ เมตร

ข้อ ๓๘ อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน ๖๐.๐๐ เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน ๖๐.๐๐ เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้น ไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า

ข้อ ๓๙ อาคารหลังเดียวซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้น ไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน ๖๐.๐๐ เมตร

สำหรับอาคารซึ่งเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร

ข้อ ๔๐ ระยะห่างของอาคารกับเขตที่ดิน กรณีผนังอาคารมีประตูหน้าต่าง ช่องระบายอากาศ ช่องแสง หรือระเบียงอาคาร ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินดังนี้

(๑) ผนังอาคาร ส่วนที่สูงไม่เกิน ๕.๐๐ เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร

(๒) ผนังอาคารส่วนที่สูงเกิน ๕.๐๐ เมตร แต่ไม่เกิน ๒๓.๐๐ เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร

ข้อ ๔๑ ผนังอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อ ๔๐ (๑) และ (๒) ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร และต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบและคาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากคาดฟ้าไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดิน ต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

ข้อ ๔๒ อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร

(๒) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (๑)

(๓) ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว ห้องแถวหรือตึกแถวต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๐๐ เมตร เพื่อใช้ติดต่อกัน โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่การสร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำ ไม่เกิน ๑.๕๐ เมตร

ระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างถึงสิบลูกหา หรือมีความยาวรวมกันถึง ๔๐.๐๐ เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่กว้างไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของห้องแถวหรือตึกแถวเพื่อเชื่อมกับที่ว่างหลังอาคาร

ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงสิบลูกหาหรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง ๔๐.๐๐ เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่กว้างน้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร ไม่ให้ถือเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว แต่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว แต่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว แต่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว นั้นสร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน

ที่ว่างตามวรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสาม จะก่อสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใด หรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักผ่อนหย่อน หรือที่พักรวมมูลฝอยไม่ได้

ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นที่กว้างไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร เว้นแต่ห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิม โดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิมและมีความสูงไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร

ข้อ ๔๓ ห้องแถว ตึก และอาคารพาณิชย์ ต้องมีช่องหน้าต่างหรือประตูเปิดสู่ภายนอกได้ไม่น้อยกว่า ๒๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ของพื้นที่อาคารทุกชั้น

ช่องหน้าต่างหรือประตูเปิดสู่ภายนอก หมายถึง ช่องเปิดของผนังด้านทางสาธารณะหรือ  
ด้านที่ห่างที่ดินเอกชนสำหรับอาคารชั้นสองลงมาไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร สำหรับชั้นสามขึ้นไป  
ไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร

ข้อ ๔๔ อาคารที่สร้างมาก่อนข้อบัญญัตินี้ มีแนวอาคารและระยะจัดข้อบัญญัตินี้ห้ามต่อ  
เติมหรือขยาย เว้นแต่ซ่อมแซมเพื่อความมั่นคง แข็งแรง และเป็นระเบียบเรียบร้อยสวยงาม

ข้อ ๔๕ ผู้ใดฝ่าฝืนข้อบัญญัตินี้มีความผิดตามมาตรา ๖๗ แห่งพระราชบัญญัติควบคุม  
อาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๓)  
พ.ศ. ๒๕๔๓

ข้อ ๔๖ ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต การต่ออายุใบอนุญาตและค่าธรรมเนียมใน  
การตรวจ แบบแปลน ให้เป็นไปตามกฎกระทรวง

#### บทเฉพาะกาล

\*\*\*\*\*

ข้อ ๔๗ การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารที่ได้ยื่นคำขอไว้ที่ก่อนวันที่ข้อบัญญัตินี้ใช้  
บังคับให้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการควบคุมอาคารและกฎกระทรวงที่ออกตามพระราชบัญญัติ  
การควบคุมอาคาร

ข้อ ๔๘ ในกรณีที่รัฐมนตรีออกกฎกระทรวงภายหลังข้อบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับแล้ว  
ข้อบัญญัตินี้ ส่วนที่ขัดข้องหรือขัดแย้งกับกฎกระทรวงให้เป็นอันยกเลิกและให้ข้อบัญญัตินี้ในส่วน  
ที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงยังมีผลบังคับใช้ต่อไป

ข้อบัญญัตินี้ส่วนที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยผังเมืองให้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยการ  
ผังเมืองนั้น

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๒

(ลงชื่อ)



นายไสว แหงกระโทก

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลแชะ

อนุมัติ

(นายเพชรศักดิ์ ประภากร)

นายอำเภอครบุรี