

4. ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร และก่อสร้างต่อเนื่องได้ไม่เกิน 10 คูหา และมีความยาวรวมกันไม่เกิน 40 คูหา

5. บ้านแถว ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า 3 เมตร และด้านหลังอาคารไม่น้อยกว่า 2 เมตร

6. คลังสินค้า ที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 100 ตร.ม. แต่ไม่เกิน 500 ตร.ม. ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 6 เมตรสองด้าน ส่วนด้านอื่นไม่น้อยกว่า 3 เมตร

◆ ถ้ามีพื้นที่รวมกันเกิน 500 ตร.ม. ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 10 เมตร สองด้าน ส่วนด้านอื่นไม่น้อยกว่า 5 เมตร



แนวและระยะต่าง ๆ ของอาคาร

1. อาคารที่ก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ถอยร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร

2. อาคารสูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้าย ให้ถอยร่นอาคารดังนี้

◆ ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 ให้ถอยร่นอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร

◆ ถ้าถนนสาธารณะมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ

◆ ถ้าถนนสาธารณะมีความกว้างตั้งแต่ 20 เมตรขึ้นไป ให้ถอยร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร



ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดใดจุดหนึ่งต้องไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปถึงฉากกับแนวถนนตรงข้ามถนนสาธารณะที่ใกล้อาคารนั้นที่สุด

ผนังอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินดังนี้

1. อาคารที่สูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร

2. อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร

ผนังอาคารห่างเขตที่ดินผู้น้อยกว่า 50 ซม. จะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง และก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร



ส่วนควบคุมการก่อสร้างอาคารและผังเมือง
สำนักการช่าง เทศบาลนครอุบลราชธานี



สำนักการช่าง
เทศบาลนครอุบลราชธานี



กฎหมายควบคุมอาคาร

ที่ควรรู้เกี่ยวกับการ

ก่อสร้างอาคาร



Tel : 045-246060 ต่อ 132



กฎหมายที่ควรรู้เกี่ยวกับการก่อสร้าง

ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

อาคาร หมายถึง ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แผง คลังสินค้า สำนักงาน รั้ว ประตูที่ก่อสร้างติดต่อกับที่สาธารณะ ป้าย ที่จอดรถ กลับริด และทางเข้าออก รางเก็บของ ระบายน้ำ กำแพงกันดิน โครงสร้างสำหรับการรับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ ฯลฯ

เอกสารประกอบการขออนุญาต

1. แบบฟอร์มคำขออนุญาต
2. แบบแปลน แผนผังบริเวณ และรายการประกอบแบบแปลน 5 ชุด
3. รายการคำนวณ 1 ชุด (กรณีเป็นอาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่)
4. สำเนาใบประกอบวิชาชีพของสถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบ (กรณีที่เป็ยอาคารควบคุมตามกฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพ)
5. สำเนาโฉนดที่ดิน/น.ส.3/ส.ค.1 และสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน จำนวน 2 ชุด
6. หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน (กรณีเจ้าของอาคารไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินที่อาคารนั้นตั้งอยู่) พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน จำนวน 1 ชุด

7. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน (กรณีที่อาคารก่อสร้างชิดเขตที่ดินน้อยกว่า 50 ซม.) หรือใช้ผนังร่วมกันพร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน สำเนาโฉนดที่ดิน จำนวน 1 ชุด

8. หนังสือแสดงความเห็นส่วนตัวแทนเจ้าของอาคาร (หรือหนังสือมอบอำนาจ กรณีที่ตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้อนุญาต)

9. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนวัตถุประสงค์และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาต ที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน

10. หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)

11. เอกสารอื่น ๆ (ถ้ามี)



การต่ออายุใบอนุญาต

การขอต่ออายุใบอนุญาตจะต้องยื่นขอก่อนใบอนุญาตนั้นหมดสิ้นอายุ

การฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร

ถ้ามีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร

เทศบาลนครอุบลราชธานี จะมีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร หรือผู้ควบคุมงานให้ระงับการกระทำดังกล่าว

- ◆ ถ้าอาคารแก้ไขได้ จะออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคาร แก้ไขให้ถูกต้อง
- ◆ ถ้าไม่สามารถแก้ไขได้ จะสั่งรื้อถอนอาคารนั้น

โทษในการฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร

ซึ่งจะมีโทษทั้งการปรับและจำคุกด้วยแล้วแต่ประเภทของการฝ่าฝืน



ป้าย

1. ต้องไม่บังช่องระบายอากาศ หน้าต่าง ประตู หรือทางหนีไฟ
2. ป้ายที่ตั้งอยู่บนหลังคาหรือดาดฟ้าอาคารต้องสูงไม่เกิน 6 เมตร จากส่วนสูงสุดของหลังคา หรือดาดฟ้าของอาคาร
3. ป้ายที่ติดตั้งอยู่บนดินต้องสูงไม่เกินระยะจากจุดตั้งป้ายไปถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายที่สุด

พื้นที่ภายในอาคาร

อาคารพักอาศัยรวม ต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร

บันไดหนีไฟ

อาคารสูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป หรืออาคารสูง 3 ชั้น และมีดาดฟ้าเหนือชั้นที่ 3 มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร จะต้องมีบันไดหนีไฟอีก 1 แห่ง

ที่ว่างภายนอกอาคาร

1. อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นบันไดชั้นหนึ่งที่สูงที่สุดของอาคาร
2. ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นหนึ่งที่สูงที่สุดของอาคาร
3. ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร