

กฎหมายควบคุมอาคาร

ที่ควรรู้เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร

กฎหมายที่ควรรู้เกี่ยวกับการก่อสร้าง

ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

อาคารหมายถึง ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน รั้ว ประตูที่ก่อสร้างติดต่อกับที่สาธารณะ ฝาย ที่จอดรถ กลับริด และทางเข้าออก ถังเก็บของ สระว่ายน้ำ กำแพงกันดิน โครงสร้างสำหรับการรับส่งวิทยุ หรือโทรทัศน์ ฯลฯ

เอกสารประกอบการขออนุญาต

๑. แบบฟอร์มคำขออนุญาต (ข.๑)
๒. แบบแปลน แผนผังบริเวณ และรายการประกอบแบบแปลน ๓ ชุด
๓. รายการคำนวณ ๑ ชุด (กรณีเป็นอาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรือ อาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรทนไฟ เป็นส่วนใหญ่)
๔. สำเนาใบประกอบวิชาชีพของสถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบ (กรณีที่เป็นอาคารควบคุมการประกอบวิชาชีพ)
๕. สำเนาโฉนดที่ดิน/น.ส.๓/ส.ค.๑ และสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน จำนวน ๑ ชุด
๖. หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน (กรณีเจ้าของอาคารไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินที่อาคารนั้นตั้งอยู่ พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน จำนวน ๑ ชุด)
๗. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน (กรณีที่อาคารก่อสร้างชิดเขตที่ดินน้อยกว่า ๕๐ ซม.) หรือใช้ผนังร่วมกันพร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน สำเนาโฉนดที่ดิน จำนวน ๑ ชุด
๘. หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนเจ้าของอาคาร (หรือหนังสือมอบอำนาจ กรณีที่ตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต)
๙. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนวัตถุประสงค์และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาต ที่ออกให้ไม่เกิน ๖ เดือน
๑๐. หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล (กรณีที่ดินบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)
๑๑. เอกสารอื่นๆ (ถ้ามี)

การต่ออายุใบอนุญาต

การขอต่ออายุใบอนุญาตจะต้องยื่นขอก่อนใบอนุญาตนั้นสิ้นอายุ

การฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร

ถ้ามีการก่อสร้าง ดัดแปลง รั้วถอน หรือ เคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคารเทศบาลตำบล สำนักท่อน จะมีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร หรือ ผู้ควบคุมงานให้ระงับการกระทำดังกล่าวถ้าอาคารสามารถแก้ไขได้ จะออกคำสั่งให้เจ้าของอาคาร หรือผู้ควบคุมงาน แก้ไขให้ถูกต้อง ถ้าไม่สามารถแก้ไขได้ จะสั่งรั้วถอนอาคารนั้น

โทษในการฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร

ซึ่งจะมีโทษทั้งการปรับและจำคุกด้วยแล้วแต่ประเภทของการฝ่าฝืน

ป้าย

๑. ต้องไม่บังช่องระบายอากาศ หน้าต่าง ประตู หรือทางหนีไฟ
๒. ป้ายที่ตั้งบนหลังคาหรือดาดฟ้าอาคารต้องสูงไม่เกิน ๖ เมตร จากส่วนสูงสุดของหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคาร
๓. ป้ายที่ติดตั้งอยู่บนดินต้องสูงไม่เกินระยะจากจุดตั้งป้ายไปถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายที่สุด
๔. พื้นที่ภายในอาคารอาคารพักอาศัยรวม ต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางเมตร บ้านใดหนีไฟอาคารสูงตั้งแต่ ๔ ชั้นขึ้นไป หรืออาคารสูง ๓ ชั้น และมีดาดฟ้าเหนือชั้นที่ ๓ มีพื้นที่เกิน ๑๖ ตารางเมตร จะต้องมีย่านหนีไฟอีก ๑ แห่ง
๕. ที่ว่างภายนอกอาคาร
 ๑. อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร
 ๒. ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นที่มากที่สุดของอาคาร
 ๓. ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร
 ๔. ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๔ เมตร และก่อสร้างต่อเนื่องได้ไม่เกิน ๑๐ คูหาและมีความยาวรวมกันไม่เกิน ๔๐ เมตร
 ๕. บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคาร ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และด้านหลังอาคารไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

๖. คลังสินค้า ที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ ๑๐๐ ตร.ม. แต่ไม่เกิน ๕๐๐ ตร.ม. ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๖ เมตรสองด้าน ส่วนด้านอื่นไม่น้อยกว่า ๓ เมตรถ้ามีพื้นที่รวมกันเกิน ๕๐๐ ตร.ม. ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร สองด้าน ส่วนด้านอื่นไม่น้อยกว่า ๕ เมตร

แนวและระยะต่างๆ ของอาคาร

๑. อาคารที่ก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๖ เมตร ให้ถอยร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๓ เมตร
๒. อาคารสูงเกิน ๒ ชั้น หรือเกิน ๘ เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอาคารสาธารณะ ป้าย ให้ถอยร่นอาคารดังนี้
 - ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้ถอยร่นอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร
 - ถ้าถนนสาธารณะมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ ม. ขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๒๐ ม. ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างของถนนสาธารณะ
 - ถ้าถนนสาธารณะมีความกว้างตั้งแต่ ๒๐ ม. ขึ้นไป ให้ถอยร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๒ เมตร

ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดใดจุดหนึ่งต้องไม่เกิน ๒ เท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวด้านตรงข้ามถนนสาธารณะที่ใกล้อาคารนั้นที่สุด

ผนังอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินดังนี้

๑. อาคารที่สูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร
๒. อาคารที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร ผนังอาคารห่างเขตที่ดินผู้อื่นน้อยกว่า ๕๐ ซม. จะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง และก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๑๕ เมตร

หมายเหตุ....

ติดต่อสอบถาม หรือปรึกษาด้าน กม.ควบคุมอาคารได้ที่ ฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง

โทร. ๐๙๔-๕๔๒๒-๙๔๔ หรือโทร. (กองช่าง) ๐๓๘-๖๐๔-๔๓๐-๒ ต่อ ๒๑๒ หรือ ๒๑๓