



คู่มือประชาชน

กองช่าง

การขออนุญาตเกี่ยวกับอาคาร

ข้อแนะนำการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร

อาคาร หมายความว่า

1. ดึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้
2. อัฒจันทร์หรือสิ่งที่ก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่พักผ่อนของประชาชน
3. เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อุโมงค์ คานเรือ ท่าเรือ ท่าจอดเรือ รั้ว กำแพง หรือประตูที่สร้างขึ้นติดต่อกับหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือที่สร้างให้บุคคลทั่วไปใช้สอย
4. ป้ายหรือสิ่งที่สร้างสำหรับติด หรือตั้งป้าย
 - ที่ติด หรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตรหรือมีน้ำหนัก รวมทั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม
 - ที่ติดตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะ ซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้วระยะห่างจากสาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้น เมื่อวัดจากพื้นดินและมีขนาดหรือมีน้ำหนักเกินกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง
5. พื้นหรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่พักจอดรถ ที่กักเก็บรถ และทางเข้าออกของรถ
6. สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ทั้งนี้ ให้ความหมายรวมถึงส่วนต่างๆ ของอาคารด้วย

ลักษณะการก่อสร้าง, ดัดแปลง, รื้อถอนอาคารที่ต้องขออนุญาต

1. สร้างอาคารขึ้นใหม่
2. ต่อเติมหรือดัดแปลงอาคารที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเพิ่มน้ำหนักให้แก่อาคารนั้น หรือขยายพื้นที่มากขึ้น ดังนี้
 - 2.1 เพิ่มหรือขยายพื้นที่ชั้นหนึ่งชั้นใด ตั้งแต่ 6 ตารางเมตรขึ้นไป
 - 2.2 เปลี่ยนหรือขยายหลังคาให้คลุมเนื้อที่มากขึ้นกว่าเดิมอันเป็นการเพิ่มน้ำหนักแก่อาคารเดิม
 - 2.3 เพิ่มหรือลดจำนวนเสาหรือคาน
 - 2.4 เปลี่ยนเสา คาน บันได ผนัง หรือเพิ่มผนังเหนือส่วนประกอบอื่นอันเป็นการเพิ่มน้ำหนักแก่อาคารเดิม
 - 2.5 เพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใด เกินร้อยละสิบ
3. รื้อถอนอาคารที่มีส่วนสูงเกินสิบห้าเมตรซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของอาคาร
4. อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าสองเมตร

การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

ต้องเตรียมหลักฐานดังนี้

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ขออนุญาต และเจ้าของที่ดิน
 - แผนผังแบบก่อสร้าง และรายการก่อสร้างอย่างละ 5 ชุด

- สำเนาโฉนดที่ดินที่จะทำการก่อสร้าง
- สำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาต และเจ้าของที่ดิน
- เตรียมหลักฐานที่เกี่ยวข้อง เฉพาะเรื่อง
- หนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดิน (กรณีผู้อนุญาตไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน)
- หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างชิดเขตที่ดิน (กรณีชิดเขตที่ดินข้างเคียง)
- หนังสือยินยอมให้ใช้ฐานรากร่วมกัน(กรณีใช้ฐานรากร่วมกัน)
- หนังสือรับรองการรับผิดชอบความเสียหายของทรัพย์สินข้างเคียง(กรณีก่อสร้างชิดทรัพย์สินผู้อื่น)
- หนังสือรับรองประกอบวิชาชีพวิศวกรรม และสถาปัตยกรรมพร้อมสำเนาบัตรประจำตัว (กรณีอาคารที่อยู่ในข่ายควบคุมตาม พรบ. วิชาชีพวิศวกรรม พ.ศ.2505 และ พ.ร.บ.วิชาชีพ สถาปัตยกรรม พ.ศ.2508)
- รายการคำนวณ 1 ชุด (กรณีที่มีส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและทนไฟเป็นส่วนใหญ่)
- แบบระบบบำบัดน้ำเสียของอาคารพักอาศัย(แบบมาตรฐานกรมโยธาธิการ)
- แบบนิรภัยลูกกรงเหล็กดัด(กรณีจัดทำประตู หน้าต่าง เหล็กดัด อาคาร ตึกแถว)

การพิจารณา

ในการตรวจพิจารณารายละเอียดแบบแปลนเทศบาล อาจจะส่งให้ผู้ขอรับใบอนุญาต แก้ไข เปลี่ยนแปลง แผนผังบริเวณ แบบแปลนรายการประกอบและแปลนหรือรายการคำนวณที่ยื่นไว้เพื่อให้ถูกต้อง และเป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2535 แก้ไขเพิ่มเติม(ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535

เมื่อท่านก่อสร้างอาคารเสร็จแล้ว ให้ยื่นคำร้องขอเลขหมายประจำบ้านได้ที่ กองช่าง
เทศบาลตำบลจันดี

การเตรียมหลักฐานของเลขหมายประจำบ้าน

- ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร
 - สำเนาทะเบียนบ้าน
 - แบบแปลน 1 ชุด
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน
 - รูปถ่ายอาคาร 1 รูป

เลขหมายประจำบ้านมีไว้เพื่อขอน้ำ ขอฟไฟฟ้า ไปรษณีย์ส่งถึงบ้าน

ค่าธรรมเนียมในการออกใบอนุญาต

- ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ 20 บาท
- ใบอนุญาตดัดแปลง ฉบับละ 10 บาท
- ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ 10 บาท
- ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้ ฉบับละ 20 บาท
 - ใบรับรอง ฉบับละ 100 บาท
- ใบแทนอนุญาตหรือใบแทนรับรอง ฉบับละ 20 บาท

ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร

- อาคารสูงไม่เกินสองชั้น ตารางเมตรละ 2 บาท
- อาคารสูงเกินสองชั้นแต่ไม่เกินสามชั้น ตารางเมตรละ 4 บาท
- ป้าย ตารางเมตรละ 4 บาท
- อาคารประเภทซึ่งต้องวัดความยาว เช่น เชื้อนอน ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้ว หรือกำแพง รวมทั้งประตู รั้วหรือกำแพงให้คิดตามความยาว เมตรละ 1 บาท

ในการคิดค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบแปลน เศษของตารางเมตรหรือเมตร ตั้งแต่กึ่งหนึ่งขึ้นไปให้ถือว่าเป็นหน่วยเต็ม ถ้าต่ำกว่ากึ่งหนึ่งให้ปัดทิ้ง ในการคิดความสูงของอาคารเป็นเมตรให้วัดจากระดับพื้นดินถึงหลังคาหรือส่วนของอาคารที่สูงที่สุด

ในกรณีที่อาคารที่มีพื้นที่ชั้นลอย ให้คิดพื้นที่ชั้นลอยเป็นพื้นที่ของพื้นอาคารในการคิดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนด้วย

คำเตือน

1. ผู้ใดก่อสร้างอาคาร คัดแปลง เคลื่อนย้าย โดยเจ้าของอาคารไม่ได้รับใบอนุญาต จากเทศบาล หรือผู้ใดก่อสร้างดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไข ที่เจ้าพนักงานส่วนท้องถิ่น กำหนดไว้ในใบอนุญาต จะต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท
2. ผู้ใดได้รับคำสั่งจากเทศบาล และฝ่าฝืนคำสั่งดังกล่าว นอกจากจะถูกระวางโทษตามข้อ 1 แล้วต้องระวางโทษปรับอีกวันละห้าร้อยบาท ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืน
3. ถ้าเป็นการกระทำผิดของผู้ดำเนินการ ต้องระวางโทษเป็นสองเท่า ของโทษที่บัญญัติไว้ สำหรับความผิดนั้นๆ

4 . ถ้าเป็นการกระทำ อันเกี่ยวกับอาคารเพื่อพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข หรือเป็นการกระทำในทางการค้า เพื่อให้เช่าให้เช่าซื้อ ขาย หรือจำหน่าย โดยมีค่าตอบแทนแห่งอาคารนั้น ผู้กระทำต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน สองปี หรือปรับเป็นสิบเท่าของโทษที่บัญญัติไว้ สำหรับความผิดนั้นๆ