

กฎหมายควบคุมอาคาร

วัตถุประสงค์ เพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีความมั่นคงแข็งแรง มีระบบความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้อาคาร เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบการระบายอากาศ มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย สวยงาม และมีการจัดการด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่นการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ

ทำไมต้องควบคุมอาคาร ที่อยู่อาศัย เป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ เมื่อมีคนอยู่ร่วมกันมากๆ มีความเจริญขยายตัวเกิดเป็นเมือง มีบ้านเรือนเป็นที่อยู่อาศัยและมีอาคารเป็นที่ดำเนินกิจกรรมต่างๆของคนในชุมชน ในเมืองมีอาคารหลากหลายประเภท เช่น ตึกแถว ร้านค้า ตลาด สำนักงาน โรงเรียน และอื่นๆ อีกมากมาย และเมื่อเมืองขยายตัวมากขึ้นเป็นเมืองใหญ่หรือมหานครอาคารที่เพิ่มจำนวนมากขึ้นเป็นเงาตามตัว เกิดอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ โรงแรม ศูนย์การค้า ฯลฯ อาคารเหล่านี้เป็นอาคารสาธารณะที่มีคนจำนวนมากเข้าไปใช้ในแต่ละวัน ดังนั้นความมั่นคงแข็งแรงของอาคารจึงเป็นเรื่องสำคัญ

ถ้าไม่มีการควบคุมอาคารจะเกิดอะไรขึ้น ย่อมแน่นอนว่าความไม่ปลอดภัย ความไม่เป็นระเบียบสวยงามของบ้านเมือง ความไม่ถูกสุขลักษณะ อุบัติภัย เช่น ตึกถล่ม ไฟไหม้อาคาร เป็นต้น เป็นสิ่งที่คนในเมืองต้องประสบ กฎหมายอาคารจึงต้องควบคุมไม่ให้เกิดสิ่งเหล่านี้

กฎหมายควบคุมอาคาร ประกอบด้วย

๑.พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๐ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๘ ซึ่งเป็นกฎหมายหลักหรือกฎหมายแม่บท

๒.กฎกระทรวง เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียด เช่น รายละเอียดวิธีการปฏิบัติในการขออนุญาต รายละเอียดข้อกำหนดงานทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม เป็นต้น

๓. ข้อบัญญัติท้องถิ่น เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียดเฉพาะท้องถิ่น เช่น ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบัญญัติในเขตเทศบาลต่างๆ ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล เป็นต้น โดยไม่เน้นเฉพาะข้อกำหนดงานทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม โดยแต่ละท้องถิ่นเป็นผู้พิจารณาดำเนินการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นดังกล่าวนี้เอง

กฎหมายควบคุมอาคารบังคับอย่างไร เมื่อมีการประกาศราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในท้องที่ใดก็ตาม เรามักเรียกท้องที่นั้นว่าเป็น “เขตควบคุมอาคาร” หรือหากเป็นพื้นที่ที่อยู่ในเขตผังเมืองตามกฎหมายผังเมืองแล้ว การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายใช้

หรือเปลี่ยนการใช้อาคารในท้องที่เช่นว่านี้ ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อนทุกกรณี ซึ่งปัจจุบันกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารบังคับใช้ทั่วประเทศแล้ว

เจ้าพนักงานท้องถิ่น คือ

๑. ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร
๒. นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
๓. นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา
๔. นายกองค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล
๕. ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดสำหรับในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ความหมายของคำว่า “อาคาร” ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคารได้นิยามความหมายของคำว่า “อาคาร” ไว้ดังนี้

“อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงานและสิ่งที่สูงขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และหมายรวมถึง

๑. อัฒจันทร์ หรือสิ่งที่สูงขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน
๒. เชื้อนอน สะพาน อุโมงค์ ท่อหรือทางระบายน้ำ อุโมงค์ คานเรือ ท่าเรือ ท่อจอดเรือ รัง กำแพงหรือประตู ที่สร้างติดต่อกันหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะ หรือสิ่งที่สูงขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย
๓. ป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่มีลักษณะดังนี้ ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะ และมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร หรือน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม หรือที่ติดหรือตั้งห่างจากที่สาธารณะ ซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้วมีระยะห่างจากที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้น เมื่อวัดจากพื้นดิน และมีความกว้างของป้ายเกิน ๕๐ เซนติเมตร หรือยาวเกินหนึ่งเมตร หรือเนื้อที่ของป้ายเกิน ๕,๐๐๐ ตารางเซนติเมตร หรือมีน้ำหนักของป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายอย่างใดอย่างหนึ่งหรือทั้งสองอย่างรวมกันเกินสิบกิโลกรัมหรือความสูง ๑๐ เมตรขึ้นไป หรือที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะสูงจากพื้นดินเกิน ๒.๕๐ เมตร และมีพื้นที่ของป้ายเกิน ๑ ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักทั้งโครงสร้างเกิน ๑๐ กิโลกรัม
๔. พื้นหรือสิ่งที่สูงขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารบางประเภท เช่น โรงแรม อาคารชุด ห้างสรรพสินค้า อาคารขนาดใหญ่ เป็นต้น

อาคารหรือสิ่งที่สูงขึ้นทั้งหมดกล่าวมานี้ หากจะดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายใช้หรือเปลี่ยนการใช้ ต้องขออนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ

การดัดแปลงอาคาร

“ดัดแปลง” หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม ยกตัวอย่างเช่น การต่อเติมครัว โรงจอดรถ หรือการต่อเติมหลังคาคลุมชั้น ดาดฟ้าเป็นการดัดแปลงอาคาร เพราะมีการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่มรูปทรง และเนื้อที่ของอาคาร หรือการติดตั้งเสาสูง ซึ่งเป็นโครงเหล็ก เพื่อรับสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่บนชั้นดาดฟ้าก็ถือว่าเป็น การดัดแปลงอาคาร เพราะเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้กับโครงสร้างอาคาร เป็นต้น อย่างไรก็ตามการ ดัดแปลงในบางกรณีก็ไม่ต้องขออนุญาต

“ดัดแปลง” กรณีไหนไม่ต้องขออนุญาต

๑. การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของอาคารโดยใช้วัสดุที่มีขนาด จำนวน และชนิดเดียวกับของเดิม เว้นแต่การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแข็งหรือเหล็ก โครงสร้างรูปพรรณ
๒. การเปลี่ยนแปลงส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร โดยใช้วัสดุชนิดเดียวกันกับ ของเดิม หรือวัสดุชนิดอื่นซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่ส่วนหนึ่งส่วนใดของโครงสร้างอาคาร เดิม เกินร้อยละสิบ
๓. การเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการขยายซึ่งลักษณะขอบเขตแบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคารซึ่งไม่เป็นการเพิ่ม น้ำหนักให้แก่ส่วนหนึ่งส่วนใดของโครงสร้างอาคารเดิม เกินร้อยละสิบ
๔. การลดหรือการขยายเนื้อที่ของหลังคาหรือพื้นที่ชั้นหนึ่งชั้นใดให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้น รวมกันไม่เกินห้าตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน

การรื้อถอนอาคาร

“รื้อถอน” หมายความว่า รื้อส่วนอันเป็นโครงสร้างของอาคารออกไป เช่น เสา คาน ตงของอาคาร หรือส่วนอื่นของโครงสร้างอาคาร

อาคารที่ต้องขออนุญาตรื้อถอน คือ อาคารดังต่อไปนี้

๑. อาคารที่มีส่วนสูงเกินสิบห้าเมตร ซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของ อาคาร
๒. อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าสองเมตร ส่วนอื่นของโครงสร้างอาคารที่ต้องขออนุญาตรื้อถอน ได้แก่
 ๑. กันสาดคอนกรีตเสริมเหล็ก
 ๒. ผนังหรือผ้าที่เป็นโครงสร้างอาคารหรือผนังหรือฝ้าคอนกรีตเสริมเหล็ก
 ๓. บันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก
 ๔. พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กตั้งแต่พื้นชั้นที่สองของอาคารขึ้นไป

เอกสารประกอบการขออนุญาต ได้แก่

๑.แบบฟอร์ม
คำขออนุญาต

๒.แบบแปลน แผนผังบริเวณ
และรายการประกอบ
แบบแปลน จำนวน ๒ ชุด

๓.รายการคำนวณ ๑ ชุด
กรณีที่เป็นอาคารสาธารณะ
อาคารพิเศษ หรืออาคารที่
ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและ
วัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

๔.สำเนาใบประกอบวิชาชีพ
สถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบ
(กรณีที่เป็นการควบคุม
ตามกฎหมายควบคุมการ
ประกอบวิชาชีพ)

๕.สำเนาโฉนดที่ดิน
/ นส.๓ / สด.๑

๖.หนังสือแสดงความยินยอม
ให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน
(กรณีที่เจ้าของอาคารไม่ได้
เป็นเจ้าของที่ดิน ที่อาคาร
นั้นตั้งอยู่)

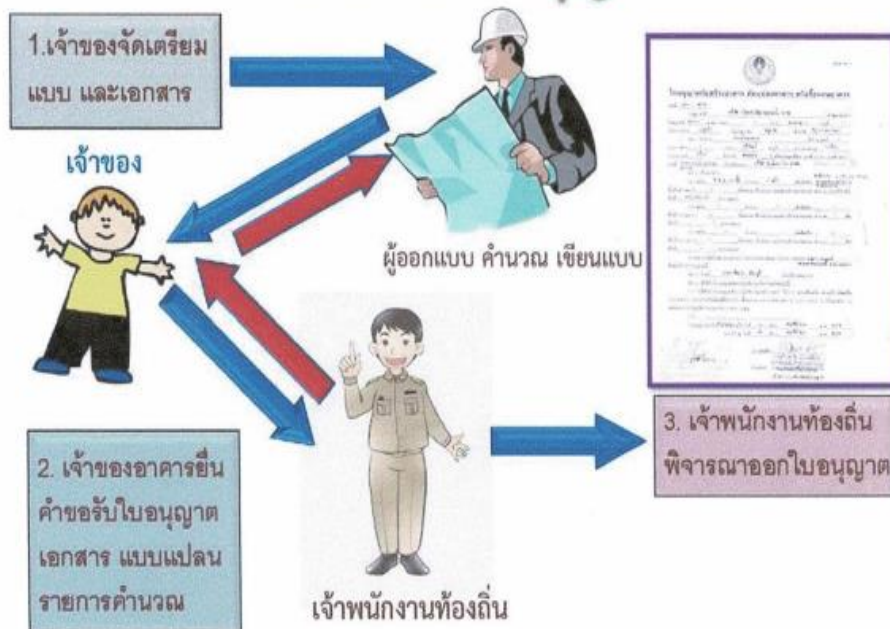
๗.หนังสือแสดงความยินยอม
ให้ปลูกสร้างอาคารชิดขอบที่ดิน
(กรณีที่อาคารก่อสร้างชิดเขต
ที่ดินน้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร)
หรือใช้ผนังร่วมกัน

๘.หนังสือแสดงความเป็นตัวแทน
เจ้าของอาคาร (หรือหนังสือ
มอบอำนาจ กรณีที่ตัวแทนเจ้า
ของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต)

๙.สำเนาหนังสือรับรอง
การจดทะเบียน วัตถุประสงค์
และผู้มีอำนาจลงชื่อแทน
นิติบุคคลผู้ขออนุญาต
ที่ออกให้ไม่เกินหกเดือน

๑๐.หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือตัวแทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินการ
ของนิติบุคคล (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)

๑๑. เอกสารอื่นๆ (ถ้ามี)

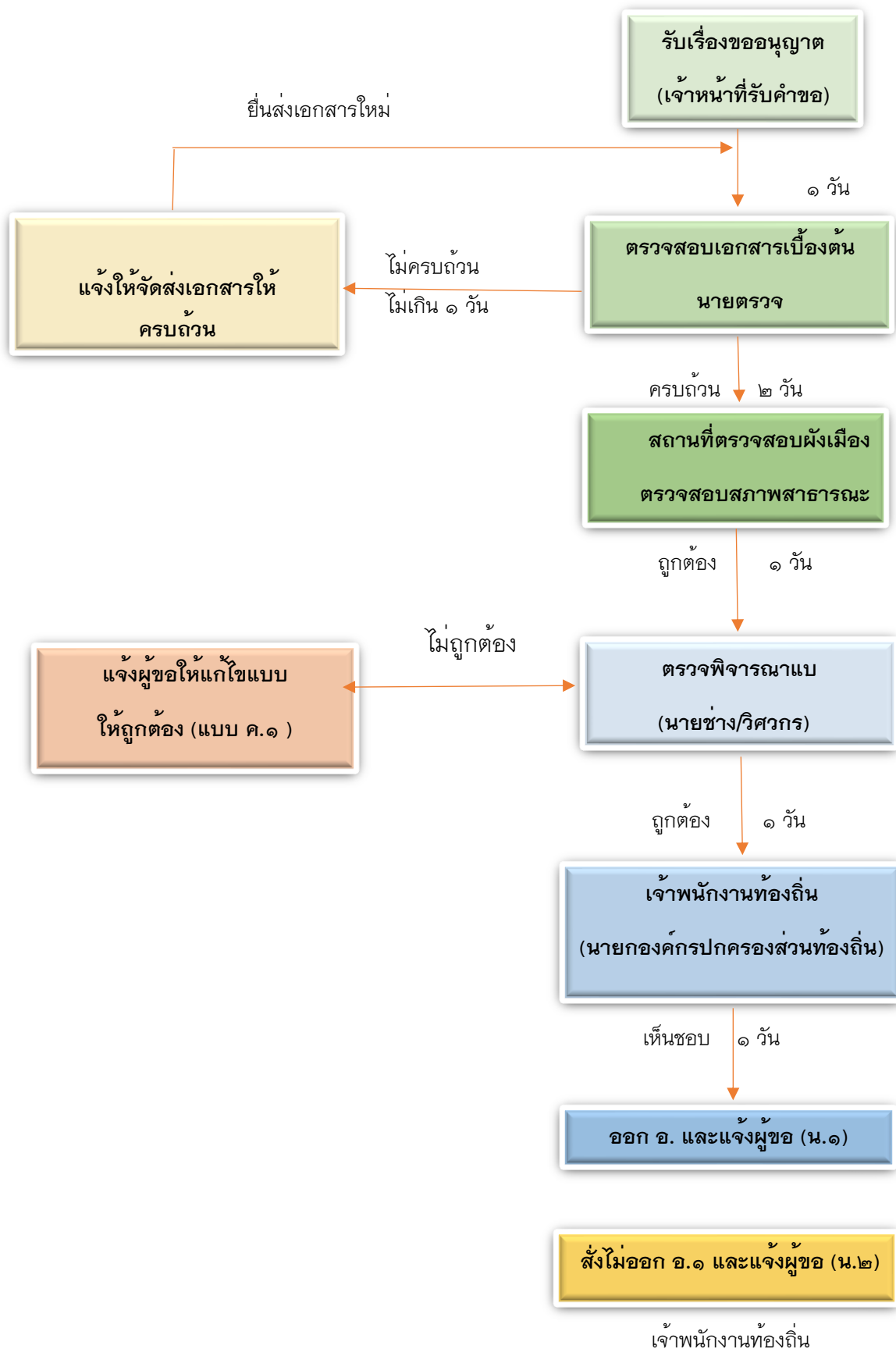


ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร หากแบบแปลนและเอกสารของผู้ยื่นขออนุญาตครบถ้วนและถูกต้องเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาต หรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาต พร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ยื่นขออนุญาตทราบภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำขอ

ในกรณีที่มีความจำเป็นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจออกใบอนุญาต หรือยังไม่มีคำสั่งไม่อนุญาต ภายใน ๗ วัน เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถขยายเวลาออกไปได้อีกไม่เกิน ๒ ครั้ง ครั้งละไม่เกิน ๗ วัน แต่ต้องมีหนังสือแจ้งการขยายเวลาพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ยื่นขออนุญาตทราบก่อนที่ระยะเวลาในการขอขยายสิ้นสุดลง

เมื่อมีการตรวจพิจารณาคำขอรับใบอนุญาต หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นพบว่า แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการที่ยื่นไว้ไม่ถูกต้องตามกฎหมายเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องมีคำสั่งแก้ไข พร้อมทั้งกำหนดระยะเวลาในการแก้ไขให้ผู้นั้นขออนุญาตได้ทราบและปฏิบัติโดยเร็ว

เมื่อผู้ยื่นขออนุญาตได้ดำเนินการแก้ไขแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนหรือรายการคำนวณตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาตให้ผู้ยื่นขออนุญาตภายใน ๗ วันนับแต่วันที่ได้รับแบบที่ได้แก้ไข แต่ถ้าผู้ยื่นขออนุญาตได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงผิดไปจากคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ถือว่ากรกระทำดังกล่าวเป็นการยื่นคำขออนุญาตใหม่



เมื่อได้รับอนุญาตแล้วต้องทำอะไร

กฎหมายควบคุมอาคารได้บังคับไว้ว่า การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร ต้องมีผู้ควบคุมงานอยู่ตลอดเวลา ดังนั้น เมื่อได้รับใบอนุญาตให้ดำเนินการดังกล่าวแล้ว ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องมีหนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานกับวันเริ่มต้นและสิ้นสุดการดำเนินการตามที่ได้ได้รับอนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานมาด้วย

ผู้ควบคุมงานจะเป็นใครก็ได้ เป็นเจ้าของอาคารก็ได้ แต่ถ้าอาคารนั้นเป็นอาคารที่กฎหมายวิศวกรกำหนดว่าต้องวิศวกรคุมงาน ผู้ควบคุมงานก็จะต้องเป็นวิศวกรถ้าต้องการเปลี่ยนแปลงผู้ควบคุมงานต้องแจ้งบอกยกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงานเดิมและแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานคนใหม่ ในระหว่างดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องมีใบอนุญาต รวมทั้งแบบแปลนแผนผังที่ได้รับใบอนุญาตไว้ ณ สถานที่ดำเนินการนั้น เพื่อให้นายช่าง นายตรวจสามารถตรวจสอบได้

การขออนุญาตโดยวิธีการแจ้ง

การขออนุญาตที่กล่าวมาแล้ว เป็นการขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อพิจารณาออกใบอนุญาต โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องใช้ระยะเวลาในการตรวจพิจารณา บางกรณีเจ้าของอาคารอาจมีความจำเป็นเร่งด่วนที่ต้องก่อสร้างอาคาร หรืออาจรอการพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ เช่น มีการลงทุนหรือกู้ยืมเงินในการทำโครงการ หากใช้ระยะเวลาในการรอใบอนุญาตจะไม่คุ้มค่าการลงทุน เป็นต้น ดังนั้นกฎหมายควบคุมอาคารจึงกำหนดให้เจ้าของอาคารที่จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน และเคลื่อนย้ายอาคาร สามารถแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยไม่ต้องรอใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ได้

ขั้นตอนในการแจ้งมีรายละเอียดดังนี้

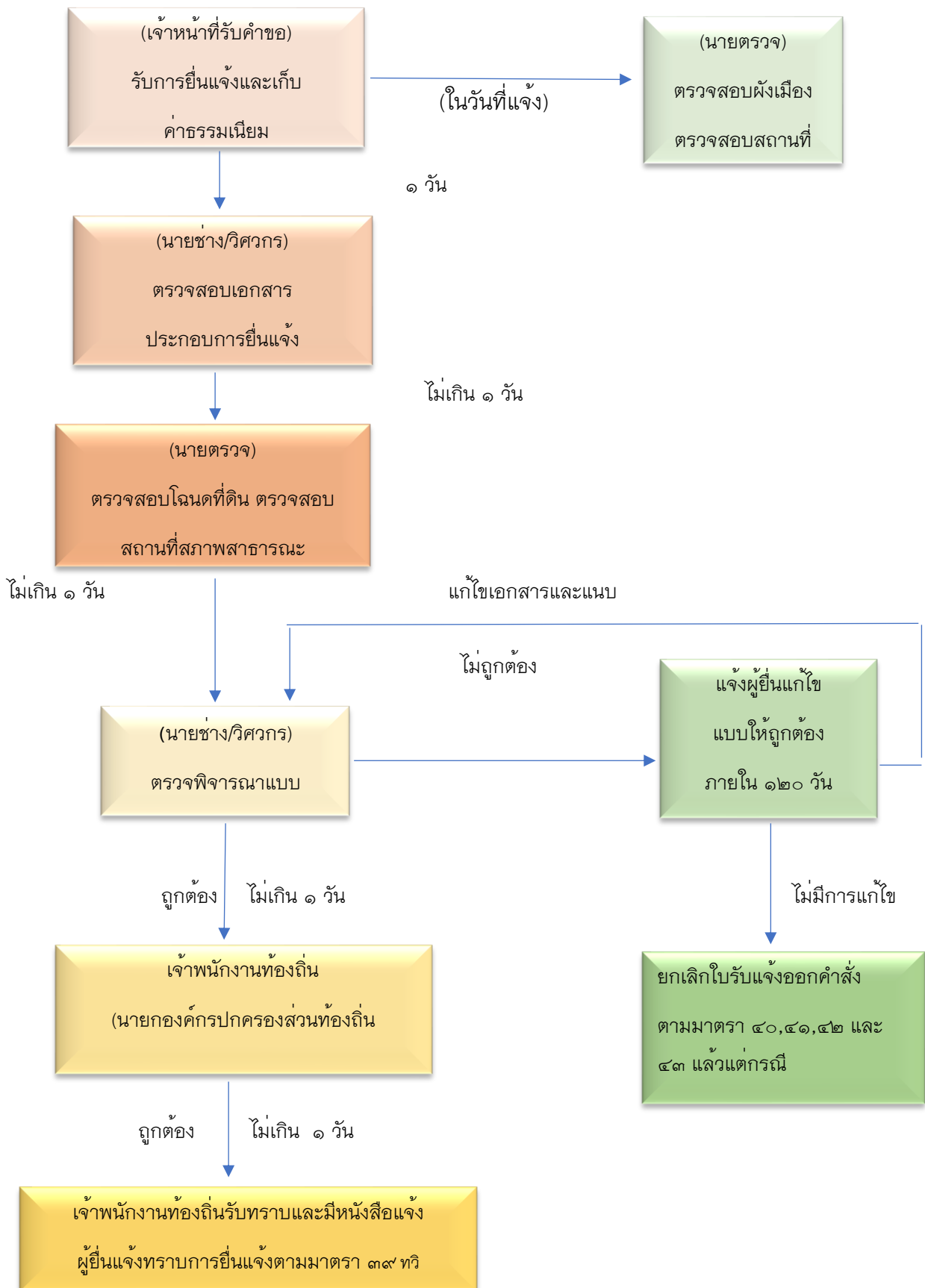
๑. แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ โดยยื่นแบบฟอร์มตามที่คณะกรรมการควบคุมอาคารประกาศกำหนด พร้อมทั้งเอกสารประกอบการยื่นแจ้ง แต่ในกรณีนี้ผู้ขอแบบอาคารต้องเป็นวิศวกรและสถาปนิก โดยระดับวุฒิทำได้ทุกขนาดระดับสามัญทำได้ทุกขนาดเว้นแต่อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ระดับภาคีทำได้เฉพาะอาคารที่ไม่เข้าข่ายตามกฎหมายวิชาชีพ พร้อมทั้งแจ้งวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการดังกล่าว

๒. ชำระค่าธรรมเนียม เมื่อดำเนินการตาม ๑. เรียบร้อยแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกใบรับแจ้งเพื่อเป็นหลักฐานการแจ้งภายในสามวันทำการนับตั้งแต่วันที่ได้รับชำระค่าธรรมเนียม เมื่อเจ้าของอาคารได้รับใบแจ้งแล้วสามารถดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารได้ ข้อดีของการขออนุญาตด้วยวิธีการแจ้ง คือ สะดวก รวดเร็วแต่ก็มีข้อเสีย คือ หากดำเนินการก่อสร้างไปแล้ว

และเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบแบบแปลนแล้วพบว่าไม่ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารแก้ไขให้ถูกต้องซึ่งอาจต้องรื้อถอนอาคารส่วนที่ไม่ถูกต้องทำให้เสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น

แผนผังแสดงรายละเอียดและระยะเวลาในการยื่นแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร

ตามมาตรา ๓๙ ทวิ



ค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาตต่าง ๆ มีดังนี้

ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต

๑. ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ	๒๐	บาท
๒. ใบอนุญาตดัดแปลง	ฉบับละ	๑๐	บาท
๓. ใบอนุญาตรื้อถอน	ฉบับละ	๑๐	บาท
๔. ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย	ฉบับละ	๑๐	บาท
๕. ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้	ฉบับละ	๒๐	บาท
๖. ใบรับรอง	ฉบับละ	๑๐	บาท
๗. ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง	ฉบับละ	๕	บาท

ค่าธรรมเนียมการต่อใบอนุญาต

๑. ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ	๒๐	บาท
๒. ใบอนุญาตดัดแปลง	ฉบับละ	๑๐	บาท
๓. ใบอนุญาตรื้อถอน	ฉบับละ	๑๐	บาท
๔. ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย	ฉบับละ	๑๐	บาท

ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน (คิดตามพื้นที่ของอาคาร)

๑. อาคารซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร ตารางเมตรละ ๐.๕๐ บาท
๒. อาคารซึ่งสูงเกินสองชั้นแต่ไม่เกินสามชั้น หรือสูงเกิน ๑๒ เมตร แต่ไม่เกิน ๑๕ เมตร ตารางเมตรละ ๒ บาท
๓. อาคารซึ่งสูงเกินสามชั้นหรือสูงเกิน ๑๕ เมตร ตารางเมตรละ ๔ บาท
๔. อาคารซึ่งมีพื้นที่รับน้ำหนักบรรทุกเกิน ๕๐๐ กิโลกรัมต่อหนึ่งตารางเมตร ตารางเมตรละ ๔ บาท
๕. พื้นที่ที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถ ตารางเมตรละ ๐.๕๐ บาท
๖. ป้าย ตารางเมตรละ ๔ บาท
๗. อาคารประเภทซึ่งต้องวัดความยาว เช่น เชื้อเพลิง ท่อหรือทางระบายน้ำ ร้ว กำแพง คิดตามความยาว เมตรละ ๑ บาท

การต่ออายุใบอนุญาต

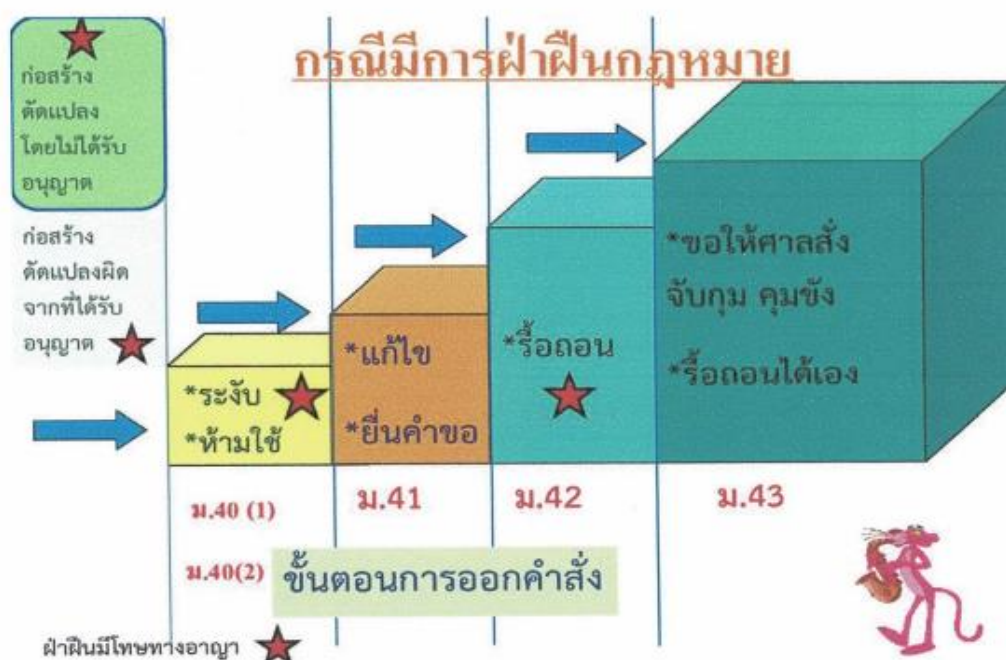
ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร จะมีอายุตามที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตเท่านั้น ถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตมีความประสงค์จะขอต่อใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ ใบอนุญาตหายหรือชำรุด ทำอย่างไร

ถ้าใบอนุญาตใดๆ ก็ตามสูญหายให้แจ้งความแล้วนำไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อขอใบแทนใบอนุญาตนั้น

ถ้าใบอนุญาตใดๆ ชำรุดในสาระสำคัญ ให้นำใบอนุญาตนั้นไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อขอแทนใบอนุญาตนั้น

บทกำหนดโทษ

ผู้ที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร จะต้องมีความผิดตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๖๕ ถึงมาตรา ๗๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ โดยมีโทษปรับหรือระวางโทษจำคุกหรือทั้งจำทั้งปรับ แล้วแต่กรณี เช่น ผู้ใดฝ่าฝืนโยกย้ายอาคารหรือใช้อาคารหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยมีได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๓ เดือนหรือปรับไม่เกิน ๖ หมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ นอกจากนั้นยังต้องระวางโทษปรับรายวันอีกวันละไม่เกิน ๑ หมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติได้ถูกต้อง และหากอาคารที่ฝ่าฝืนนั้นเป็นอาคารเพื่อพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข ฯลฯ ต้องระวางโทษเป็นสองเท่า



ตัวอย่างคำขออนุญาตก่อสร้าง

แบบ ข.๑

คำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
ตัดแปลงอาคาร และรื้อถอนอาคาร

เลขรับที่.....
วันที่.....
ลงชื่อ.....ผู้รับคำขอ

เขียนที่.....เทศบาลตำบลย่านดินแดง.....

วันที่.....๑๖..เดือน.....มกราคม...พ.ศ.....๒๕๖๖.....

ข้าพเจ้า.....นางสาวสายรุ้ง หลากสี.....เจ้าของอาคาร หรือตัวแทนเจ้าของอาคาร

☐ เป็นบุคคลธรรมดา อยู่บ้านเลขที่.....๒๑.....หมู่ที่.....๑.....ซอย.....-.....ถนน.....-.....
ตำบล/แขวง.....อโศก.....อำเภอ/เขต.....พระแสง.....จังหวัด.....สุราษฎร์ธานี.....

☐ เป็นนิติบุคคลประเภท.....-.....จดทะเบียนเมื่อ.....-.....เลขทะเบียน.....-.....มี
สำนักงานตั้งอยู่เลขที่.....-.....ซอย.....-.....ถนน.....-.....
ตำบล/แขวง.....-.....อำเภอ/เขต.....-.....จังหวัด.....-.....
โดย.....ผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาต
อยู่บ้านเลขที่.....-.....หมู่ที่.....-.....ซอย.....-.....ถนน.....-.....
ตำบล/แขวง.....-.....อำเภอ/เขต.....-.....จังหวัด.....-.....

ขอยื่นคำขอรับใบอนุญาต ก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร/รื้อถอนอาคาร ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ทำการก่อสร้าง / ตัดแปลงอาคาร / รื้อถอนอาคาร ที่บ้านเลขที่.....ซอย.....-.....
หมู่ที่.....๑.....ถนน.....-.....ตำบล/แขวง.....อโศก.....อำเภอ/เขต.....พระแสง.....
จังหวัด.....สุราษฎร์ธานี.....

โดย.....นางสาวสายรุ้ง หลากสี.....เป็นเจ้าของอาคาร

ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่/น.ส.๓ เลขที่/ส.ค. เลขที่.....

เป็นที่ดินของ.....นางสาวสายรุ้ง หลากสี.....

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

(๑) ชนิดอาคาร.....คอนกรีตเสริมเหล็ก ๑ ชั้น.....ความกว้าง.....๕.๐๐.....เมตร
ความยาว.....๑๐.๐๐.....เมตร รวมพื้นที่ทั้งหมด.....๕๐.๐๐.....ตารางเมตร จำนวน.....๑.....ชั้นเพื่อ
ใช้เป็น.....ที่อยู่อาศัย.....โดยมีที่จอดรถ-ที่กั๊บลรด์ และมีทางเข้าออกของรถ จำนวน.....-.....คัน

(๒) ชนิดอาคาร.....-.....จำนวน.....-.....หลัง เพื่อใช้เป็น.....
โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด์ และมีทางเข้าออกของรถ จำนวน.....-.....คัน

(๓) ชนิดอาคาร.....-.....จำนวน.....-.....หลัง เพื่อใช้เป็น.....
โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด์ และมีทางเข้าออกของรถ จำนวน.....-.....คัน

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณที่แนบมานี้

ข้อ ๓ มี.....นางสาวสายรุ้ง หลากสี.....เป็นผู้ควบคุมงาน
และ.....เป็นผู้ออกแบบและคำนวณ

ข้อ ๔ กำหนดแล้วเสร็จใน.....๓๖๕.....วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุญาต

ข้อ ๕ พร้อมคำขอนี้ ข้าพเจ้าได้แนบหลักฐานเอกสารต่างๆ มาด้วยแล้ว คือ

(๑) แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการแบบแปลน จำนวน.....๓.....ชุด ชุดละ.....๓.....แผ่น

- (๒) รายการคำนวณ ๑ ชุด จำนวน.....๑๕.....แผ่น (กรณีที่เป็นอาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรือ อาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวร และวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่)
- (๓) หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนของเจ้าของอาคาร (กรณีที่ตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต)
- (๔) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัดถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาตที่ออกให้ไม่เกิน ๖ เดือน (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)
- (๕) แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน จำนวน.....ชุด ชุดละ.....แผ่น
- (๖) รายการคำนวณ ๑ ชุด จำนวน.....แผ่น (กรณีที่เป็นอาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวร และวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่)
- (๗) หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนของเจ้าของอาคาร (กรณีที่ตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต)
- (๘) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัดถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาต ที่ออกไม่เกิน ๖ เดือน (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)
- (๙) หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการ หรือผู้แทน ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการกิจการของนิติบุคคล (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)
- (๑๐) หนังสือแสดงความยินยอม และรับรองของผู้ออกแบบ และคำนวณอาคาร จำนวน.....๑.....ฉบับ พร้อมทั้งสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม จำนวน.....๑.....ฉบับ (กรณีที่ เป็นอาคารลักษณะ จชขนาด อยู่ในประเภท เป็นวิชาชีพ วิศวกรรมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม แล้วแต่กรณี)
- (๑๑) สำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดิน เลขที่/นส.๓ เลขที่/ส.๑ เลขที่.....
จำนวน.....๑.....ฉบับ หนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดิน จำนวน.....๑.....ฉบับ
- (๑๒) หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน ตามข้อ ๓ จำนวน๑.....ฉบับ
- (๑๓) สำเนาหรือภาพถ่ายใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมของผู้ควบคุมงาน จำนวน.....๑.....ฉบับ (เฉพาะกรณีที่ เป็นอาคารที่ลักษณะ ขนาดอยู่ในประเภท เป็นวิชาชีพวิศวกรรม หรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม แล้วแต่กรณี)
- (๑๔) เอกสารอื่น (ถ้ามี).....

(ลงชื่อ).....สายรุ้ง หลากสี.....

(นางสาวสายรุ้ง หลากสี)

ผู้ขออนุญาต

หมายเหตุ (๑) ข้อความใดที่ไม่ใช่ให้ขีดฆ่าออก

(๒) ใส่เครื่องหมาย ☒ ในช่อง ☐ หน้าข้อความที่ถูกต้อง

หมายเหตุของเจ้าหน้าที่

จะต้องให้ผู้ขออนุญาตทราบว่า จะอนุญาตหรือไม่อนุญาต หรือขยายเวลาภายในวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ผู้ขออนุญาตได้รับชำระค่าธรรมเนียมใบอนุญาต ก่อสร้าง/ดัดแปลง/รื้อถอนอาคาร เป็นเงิน.....บาท และค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์
รวมเป็นเงินทั้งสิ้น.....บาท.....สตางค์ (.....)
ตามใบเสร็จรับเงิน เล่มที่.....เลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ออกใบอนุญาตแล้ว เลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(ลงชื่อ).....

(.....)

ตำแหน่ง.....



คู่มือการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร



กองช่าง เทศบาลตำบลยันดินแดง

โทร. ๐๓/๓-๓๖๙๔๕๓