

คู่มือการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒



กองช่าง

องค์การบริหารส่วนตำบลคลองใหญ่

คู่มือการขออนุญาตก่อสร้าง รื้อถอน ดัดแปลง อาคาร ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ของกองช่าง

องค์การบริหารส่วนตำบลคลองใหญ่

การสร้างบ้าน การขอเลขประจำบ้าน และการรื้อถอนบ้าน

บ้านเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่จำเป็นแก่การดำรงชีวิตของเรา การมีบ้านเป็นสัญลักษณ์แห่งการเริ่มต้นชีวิตใหม่ ที่จะเจริญก้าวหน้าต่อไป

ดังนั้น การปลูกบ้านที่ได้มีการปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบจึงเป็นการส่งเสริมความมั่นคงของชีวิตในฐานะเป็นพลเมืองดีและเสริมสร้างความดีงามแก่จิตใจ

ขั้นตอนในการปลูกสร้างบ้าน

1. ในเขตที่ประกาศใช้กฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคาร หรือกฎหมายผังเมืองบ้านหรืออาคารที่จะปลูกสร้าง ต้องได้รับอนุญาตแบบแปลนเสียก่อนและจะสร้างเกินกว่าแบบที่ได้รับอนุญาตไม่ได้โดยยื่นคำร้อง ได้ที่สำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบล สำนักงานเมืองพัทยา และสำนักงานเขตหรือกรุงเทพมหานคร อำเภอ แล้วแต่กรณี
2. บริเวณนอกเขตควบคุมตามข้อ 1 บ้านหรืออาคารที่ปลูกสร้างไม่ต้องอนุญาตสามารถปลูกสร้างได้ เลย

การแจ้งการปลูกสร้างบ้านและผู้มีหน้าที่รับแจ้ง

เมื่อปลูกบ้านหรืออาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว ให้เจ้าบ้านไปแจ้งต่อนายทะเบียนผู้รับแจ้งแห่งท้องที่นั้น ๆ คือนายทะเบียนท้องถิ่น หรือกำนัน หรือ ผู้ใหญ่บ้าน หรือปลัดอำเภอ หรือผู้ช่วยนายทะเบียน ณ สำนักงาน องค์การบริหารส่วนตำบล สำนักงานเมือง สำนักงานเขต กรุงเทพมหานคร ที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอ แล้วแต่ กรณีเพื่อขอเลขประจำบ้านภายใน 15 วัน นับแต่วันปลูกสร้างบ้านเสร็จ หากไม่ไปแจ้งตามกำหนดมีความผิด ตามกฎหมายมีโทษปรับ ไม่เกิน 1,000 บาท

หลักฐานที่จะต้องนำไปแจ้งเพื่อขอเลขประจำบ้าน

1. หนังสือหรือเอกสารได้รับอนุญาตการปลูกสร้างบ้าน หรืออาคาร (เฉพาะในเขตพื้นที่ที่ประกาศใช้ กฎหมายควบคุมอาคาร หรือกฎหมายผังเมือง)
2. สำเนาทะเบียนบ้านหรือบัตรประจำตัวของผู้แจ้ง กรณีผู้ที่ได้รับมอบหมายให้นำบัตรประจำตัวของผู้อนุมัติและหนังสือมอบหมาย (ถ้ามี) ไปแสดงด้วย
3. หลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ปลูกสร้างบ้าน สัญญาซื้อขาย สัญญาเช่า (ถ้ามี)
4. ผู้แจ้งให้ยื่นคำร้องตามแบบที่กำหนดต่อนายทะเบียนผู้รับแจ้งพร้อมหลักฐานที่นำไปแสดง

วิธีการรับแจ้ง

เมื่อนายทะเบียนผู้รับแจ้งได้รับแจ้งการสร้างบ้านใหม่แล้ว ให้ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารหลักฐานที่นำไปแสดง เมื่อเห็นว่าถูกต้อง ก็ให้กำหนดเลขหมายประจำบ้านให้พร้อมกับจัดทำทะเบียนบ้านและสำเนาทะเบียนบ้านต่อไป โดยจะมอบสำเนาทะเบียนบ้านให้แก่ผู้แจ้งไว้เป็นหลักฐาน เพื่อดำเนินการในเรื่องการย้ายบุคคลเข้ามาอยู่ในทะเบียนบ้านในโอกาสต่อไป หรือจะดำเนินการในคราวเดียวกันก็ได้ ส่วนเลขประจำบ้านที่นายทะเบียน กำหนดให้ นั้น ให้เจ้าบ้านไปจัดทำเลขประจำบ้านติดไว้ที่หน้าบ้านหรือที่รั้วบ้าน ซึ่งเห็นได้ชัดแจ้ง

การรื้อถอนบ้านซึ่งมีเลขประจำบ้าน

เมื่อได้มีการรื้อถอนบ้านหรืออาคารโดยไม่ประสงค์จะปลูกสร้างใหม่ในที่ดินนั้นอีก หรือรื้อเพื่อไปปลูก สร้างที่อื่น ให้เจ้าบ้านแจ้งต่อนายทะเบียน ผู้รับแจ้งภายใน 1 วัน นับแต่วันรื้อถอนเสร็จพร้อมก็นำสำเนาทะเบียนบ้านคืนแก่นายทะเบียนด้วย หากฝ่าฝืนมีโทษปรับไม่เกิน 1,000 บาท

การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

การก่อสร้าง การตัดแปลง การรื้อถอน เคลื่อนย้าย และการใช้สอยอาคาร ภายในเขตองค์การบริหาร ส่วนตำบลต้องได้รับอนุญาตจากองค์การบริหารส่วนตำบลเสียก่อน จึงจะดำเนินการได้ ทั้งนี้เพราะ องค์การ บริหารส่วนตำบล มีหน้าที่ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์แห่ง ความ มั่นคง แข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การ สถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกในการจราจร เพื่อประโยชน์ของผู้อยู่อาศัยในอาคาร

หลักเกณฑ์

1. ให้ยื่นคำร้องขออนุญาต (ข.1) ที่กองช่าง
2. หลักฐานอื่นๆ ที่ต้องมายื่นประกอบแบบแปลนดังนี้
 - แบบแปลนก่อสร้าง
 - ภาพถ่ายเอกสาร, สำเนาทะเบียนบ้าน ผู้ขออนุญาต 1 ชุด
 - ภาพถ่ายเอกสาร, บัตรประจำตัวประชาชน ผู้ขออนุญาต 1 ชุด
 - ภาพถ่ายเอกสารโฉนดที่ดิน, นส.3 ถ่านต้นฉบับจริงทุกหน้า 1 ชุด
 - รับรองเอกสารถูกต้องในเอกสารทุกฉบับ
3. กรณีสร้างในที่ของบุคคลอื่น มีหลักฐานดังต่อไปนี้
 - หนังสือยินยอมเจ้าของที่ดิน
 - ภาพถ่ายเอกสาร, สำเนาทะเบียนบ้าน ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน 1 ชุด
 - ภาพถ่ายเอกสาร, บัตรประจำตัวประชาชน ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน 1 ชุด
 - รับรองเอกสารถูกต้องในเอกสารทุกฉบับ

4. กรณีตกลงก่อสร้าง/ดัดแปลงอาคารโดยวิธีทำผนังร่วมกันกับบุคคลอื่น มีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- หนังสือตกลงก่อสร้าง/ดัดแปลงอาคารโดยวิธีทำผนังร่วมกัน 1 ชุด
- ภาพถ่ายเอกสาร, สำเนาทะเบียนบ้าน ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินผู้ขอทำความตกลง 1 ชุด
- ภาพถ่ายบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน 1 ชุด
- รับรองเอกสารถูกต้องในเอกสารทุกฉบับ

แบบบ้านมาตรฐานขององค์การบริหารส่วนตำบล

การพัฒนาประสิทธิภาพการบริหารและการบริการประชาชน ถือได้ว่าเป็นงานหลักที่สำคัญที่สุดของกรมการปกครอง ประกอบกับนโยบายของ รัฐบาล และกระทรวงมหาดไทยที่เร่งรัดให้มีการปรับปรุงการบริการ ประชาชนให้ดียิ่งขึ้น

กรมการปกครองพิจารณาเห็นว่าในปัจจุบันนี้ปัญหาที่ประชาชนส่วนใหญ่มักประสบเมื่อต้องการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยก็คือ การต้องเสียเวลา และค่าใช้จ่ายในการเขียนแบบ ออกแบบ และรับรองแบบเพื่อนำไปยื่นคำขออนุญาตปลูกสร้างอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ฉะนั้น เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวก รวดเร็ว ประหยัดทั้งเวลา และค่าใช้จ่ายในการติดต่อขออนุญาตปลูกสร้างบ้านพักอาศัยแก่ประชาชนในท้องถิ่นต่างๆ อัน ได้แก่ เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล เมืองพัทยา และองค์การบริหารส่วนจังหวัด กรมการปกครองจึงได้ จัดทำหนังสือแบบบ้านมาตรฐาน บ้านพักอาศัยไว้บริการแก่ประชาชนผู้มีรายได้น้อย หรือ ประชาชนผู้มีความ ประสงค์จะใช้แบบดังกล่าวในการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อท้องถิ่นนั้นๆ โดยไม่คิดมูลค่า จำนวน 20 แบบ ประกอบด้วย

1. แบบบ้านชั้นเดียว 5 แบบ
2. แบบบ้านใต้ถุนสูง 5 แบบ
3. แบบบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ 5 แบบ
4. แบบบ้าน 2 ชั้น 5 แบบ

กรมการปกครองหวังเป็นอย่างยิ่งว่า แบบมาตรฐานบ้านพักอาศัยนี้ จะสามารถอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนให้ได้รับความสะดวก รวดเร็ว ประหยัด เวลาค่าใช้จ่าย และลดขั้นตอนการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ลง อีกด้วย

เอกสารประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (ตามมาตรา 21) มีดังนี้

1. แบบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ ข.1)
2. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล ซึ่งแสดงวัตถุประสงค์และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคล ที่หน่วยงานซึ่งมีอำนาจรับรองออกให้ไม่เกิน 6 เดือน (กรณีที่ดินบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต) และผู้มีอำนาจลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า จำนวน 1 ชุด

3. สำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดินขนาดเท่ากับต้นฉบับจริง และเจ้าของที่ดินลงนาม รับรองสำเนาถูกต้องทุกหน้าจำนวน 5 ชุด

4. หนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินหรือสำเนาสัญญาเช่าที่ดิน (กรณี ผู้ขออนุญาตไม่ใช่เจ้าของที่ดิน) จำนวน 1 ชุด

5. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาต, ผู้รับมอบอำนาจ, ผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล และเจ้าของที่ดินพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องทุกหน้า จำนวน 1 ชุด

6. หนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของสถาปนิกวิศวกรผู้ออกแบบและคำนวณพร้อมสำเนาใบอนุญาตผู้ประกอบวิชาชีพฯ (กรณีอาคารที่ขออนุญาตอยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพ วิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพ สถาปัตยกรรม) จำนวน 1 ชุด

7. แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน จำนวน 5 ชุด

8. รายการคำนวณโครงสร้าง จำนวน 1 ชุด

9. โรงงานอุตสาหกรรม โรงพยาบาล ตลาดสด ภัตตาคาร อาคารชุด หอพัก และอาคารที่เกี่ยวข้อง กิจการค้าอันเป็นที่น่ารังเกียจต้องแสดงแบบระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 5 ชุด และรายการคำนวณระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 1 ชุด

การขออนุญาตดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้า-ออก เพื่อการอื่น

- เอกสารประกอบด้วย

1. แบบ ข.4

2. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเดิม

3. เอกสารอื่น เช่นเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ยกเว้นกรณีที่ใช้จอดรถ มิใช่อาคาร ไม่ต้องแนบรายการคำนวณ

การแจ้งการเปลี่ยนแปลงแบบ กรณีไม่ขัดกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติ ฯ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2528)

- เอกสารประกอบด้วย

1. หนังสือขอแจ้งการเปลี่ยนแปลงแบบพร้อมรายละเอียด ซึ่งวิศวกรผู้ออกแบบ แจ้งเจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าของอาคาร วิศวกรและสถาปนิกผู้ควบคุมงานทราบ โดยมีเหตุผลแสดงความจำเป็น

2. แบบแปลน จำนวน 5 ชุด พร้อมรายการคำนวณ ทั้งนี้ต้องแจ้งก่อนใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารสิ้นอายุ

การต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เมื่อใบอนุญาตก่อสร้าง อาคารจะ
สิ้นอายุ ท่านจะต้องยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตก่อนหมดอายุ ณ ที่ท่านได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยมี
เอกสารดังนี้

1. แบบคำขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร เคลื่อนย้ายอาคาร
ดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่น (แบบ ข.5)
2. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล ซึ่งแสดงวัตถุประสงค์และผู้มีอำนาจลงลายมือ
ชื่อ รับรองสำเนาถูกต้องทุกหน้า จำนวน 1 ชุด
3. สำเนาบัตรประจำ ตัวและสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ยื่นคำขอฯ ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนนิติ
บุคคล พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องทุกหน้า จำนวน 1 ชุด
4. หนังสือมอบอำนาจของผู้ขออนุญาต สำเนาบัตรประจำตัวและสำเนาทะเบียนบ้านของผู้รับ
มอบ อำนาจ พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องทุกหน้า จำนวน 1 ชุด
5. สำเนาใบอนุญาตเดิม พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาทุกหน้า จำนวน 1 ชุด
6. หนังสือแสดงความยินยอมของสถาปนิกและวิศวกรผู้ควบคุมงานพร้อมสำเนาใบอนุญาตเป็น
ผู้ ประกอบวิชาชีพ จำนวน 1 ชุด (กรณีที่เป็นอาคารมีลักษณะ ขนาดอยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพวิศวกรรม
ควบคุม หรือวิชาชีพสถาปัตยกรรม และได้แจ้งชื่อผู้ควบคุมงานแล้ว)
7. ปฏิบัติตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ.2544) ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร
พ.ศ. 2522
8. หนังสือแสดงความยินยอมของสถาปนิกและวิศวกรผู้ควบคุมงานพร้อมสำเนาใบอนุญาตเป็น ผู้
ประกอบวิชาชีพ จำนวน 1 ชุด (กรณีที่เป็นอาคารมีลักษณะ ขนาดอยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม
หรือ วิชาชีพสถาปัตยกรรม และได้แจ้งชื่อผู้ควบคุมงานแล้ว)

การขอโอนใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

- เอกสารประกอบด้วย

1. แบบ ข.8
2. ใบอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารต้นฉบับและสำเนา จำนวน 2 แผ่น (สีขาวและสีเหลือง)
3. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลที่
หน่วยงาน ซึ่งมีอำนาจรับรองที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน กรณีที่ผู้โอนหรือผู้รับโอนใบอนุญาตเป็นนิติบุคคล
4. สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้โอนและผู้รับโอนใบอนุญาต
5. สำเนาโฉนดที่ดินแปลงที่ระบุในใบอนุญาต พร้อมสำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของ
เจ้าของที่ดินทุกแปลง
6. หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน

7. หนังสือแสดงความยินยอมเป็นผู้ควบคุมงานให้กับผู้รับโอนใบอนุญาต (แบบ น.4) ของวิศวกร และ สถาปนิกควบคุมงานพร้อมใบประกอบวิชาชีพ

8. หลักฐานการโอนทรัพย์สินในส่วนที่ได้ดำเนินการไปแล้วตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและผู้รับโอน จะต้องทำหนังสือรับรองว่าตกลงยินยอมรับผิดชอบในการแก้ไขอาคารในส่วนที่ดำเนินการผิดไปจาก แบบ แปลน แผนผังบริเวณ (กรณีอาคารอยู่ระหว่างดำเนินการมีส่วนผิดไปจากแบบแปลน แผนผังบริเวณ)

การแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน กับวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการ

- เอกสารประกอบด้วย

1. หนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานกับวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการ
2. หนังสือแสดงความยินยอมของวิศวกรและสถาปนิกผู้ควบคุมงาน (แบบ น.4) พร้อมใบประกอบ วิชาชีพ
3. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขอ อนุญาต ที่หน่วยงานซึ่งมีอำนาจรับรองออกให้ไม่เกิน 6 เดือน (กรณีผู้ได้รับอนุญาตเป็นนิติบุคคล) พร้อมสำเนา บัตรประจำตัวประชาชน และทะเบียนบ้านของผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อ
4. สำเนาบัตรประชาชน และทะเบียนบ้านของผู้ได้รับอนุญาต
5. สำเนาใบอนุญาต