



คู่มือเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร

และ

แนวทางการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

ดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร

เคลื่อนย้ายอาคาร หรือขุดดิน ถมดิน

...ข้อควรรู้...

- ☺ ความสำคัญของกฎหมายควบคุมอาคาร, การขุดดินถมดิน
- ☺ ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ขั้นตอนง่าย ๆ ไม่ยุ่งยาก
- ☺ ขออนุญาตการขุดดิน และถมดิน ขั้นตอนง่าย ๆ
- ☺ วัตถุประสงค์ของกฎหมายควบคุมอาคาร
- ☺ วัตถุประสงค์ของกฎหมายการขุดดิน และถมดิน
- ☺ บทกำหนดโทษ
- ☺ โครงการดี ๆ เพื่อบริการประชาชน

วารสารเผยแพร่ความรู้

กองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลเพิ่มพูนทรัพย์

ความสำคัญของกฎหมายควบคุมอาคารชุดดินถมดิน

เนื่องจากอาคารเป็นปัจจัยพื้นฐานของคน ดังนั้น เมื่อประชากรของประเทศไทยเพิ่มขึ้นจึงมีการก่อสร้าง “อาคาร” เพิ่มมากขึ้นเช่นเดียวกัน ซึ่งหากไม่มีกฎเกณฑ์ระเบียบของสังคม ในการควบคุม “อาคาร” แล้ว ความไม่สวยงาม ความไร้ระเบียบ และปัญหาชุมชน ฯลฯ ก็จะเกิดขึ้นและกฎเกณฑ์นั้นก็คือ “กฎหมายควบคุมอาคาร การขุดดิน และถมดิน” นั่นเอง



กฎหมายควบคุมอาคาร.การขุดดินและถมดิน

มีวัตถุประสงค์ที่จะควบคุมในเรื่อง ดังต่อไปนี้

1. การสถาปัตยกรรม ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง การขุดดิน การถมดิน แนวเขตก่อสร้าง
2. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร
3. ความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยหรือผู้ที่เข้าไปใช้อาคาร
4. การป้องกันอัคคีภัยภายในอาคาร
5. การสาธารณสุข และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น การถ่ายเทอากาศภายใน การกำหนดให้น้ำทิ้งหรือน้ำเสียจากอาคาร ต้องผ่านระบบบำบัดให้เป็นน้ำสะอาด ก่อนระบายลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ เป็นต้น

โครงการดี ๆ เพื่อบริการ

โครงการเขียนแบบเพื่อประกอบการขออนุญาต

หน่วยงานกองช่าง อ.บ.ต.เพิ่มพูนทรัพย์



ให้บริการ

- บริการเขียนแบบเพื่อประกอบการขออนุญาต (ฟรี) ประกอบด้วย
 - ผังบริเวณประกอบการก่อสร้าง
 - แผนที่แสดงสถานที่ก่อสร้างอาคาร
- บริการให้คำปรึกษาและคำแนะนำเกี่ยวกับ การออกแบบ การก่อสร้างอาคารให้ได้มาตรฐาน ถูกต้องตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร
- บริการให้คำปรึกษาและคำแนะนำเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร และงานโยธา

นอกจากนี้ ท่านสามารถรับบริการขอใช้
แบบบ้านมาตรฐานสำหรับก่อสร้าง
ได้ที่กองช่าง อ.บ.ต.เพิ่มพูนทรัพย์ ฟรี
โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซื้อแบบแปลน



บทกำหนดโทษ



ผู้ที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามกฎหมายว่าด้วยอาคาร จะต้องมีโทษตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 65 ถึงมาตรา 74 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แล้วแต่กรณี เช่น

ผู้ใดฝ่าฝืน โดยกระทำการ ก่อสร้าง หรือใช้อาคารหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยมีได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ต้องระวางโทษจำคุก ไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

และหากอาคารที่ฝ่าฝืนนั้น เป็นอาคารเพื่อการพาณิชย์ กรรม อุตสาหกรรม การศึกษา สาธารณสุข ฯลฯ ต้องระวางโทษเป็น 2 เท่า เป็นต้น



ขออนุญาตก่อสร้าง – ขุดดิน ถมดิน ขั้นตอนง่าย ๆ ที่ไม่ยุ่งยาก

1. จัดเตรียมเอกสาร

- สำเนาทะเบียน จำนวน 2 ชุด
- สำเนาบัตรประชาชน จำนวน 2 ชุด
- แผนผังบริเวณสถานที่ก่อสร้าง จำนวน 2 ชุด
- แบบแปลนก่อสร้าง จำนวน 2 ชุด สำเนาโฉนดที่ดิน / น.ส.3 / ส.ค.1 จำนวน 2 ชุด

* กรณีสร้างในที่ดินของผู้อื่น ต้องมีหนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน

* กรณีที่พื้นอาคารอยู่ใกล้ที่ดินผู้อื่นน้อยกว่า 50 ซม.

ต้องมี หนังสือแสดงความยินยอมให้ก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดินผู้อื่นหรือใช้ผนังร่วมกัน

* กรณีที่ "ตัวแทน" เจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต ต้องแนบหนังสือมอบอำนาจ

* กรณีนิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต ต้องมีสำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาตที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน

* กรณีเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น และ 2 ชั้นขึ้นไปต้องมี รายการคำนวณความมั่นคงแข็งแรง และสำเนาใบ กว. และ กส. ของผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร

(แบบฟอร์มเอกสารเหล่านี้ขอรับได้ที่ กองช่าง อบต.)

2. แจ้งขออนุญาต

เมื่อได้จัดเตรียมเอกสาร ครบถ้วนตามข้อ 1 แล้ว

ดำเนินการดังนี้

- ยื่นเอกสาร ต่อส่วนโยธา
- พร้อมทั้งเขียนแบบคำร้อง ข.1
- ตรวจสอบเอกสารและแบบแปลน
- ออกตรวจสอบสภาพพื้นที่ก่อสร้าง

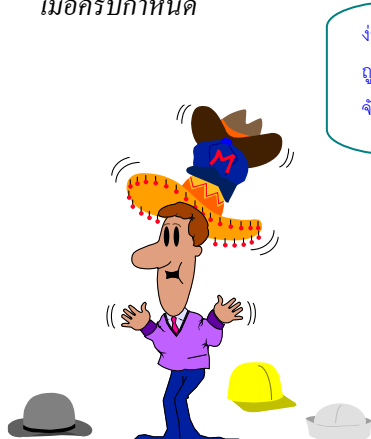
3. พิจารณาออกใบอนุญาต

4. รับใบอนุญาต พร้อมชำระค่าธรรมเนียม

ขั้นตอนตั้งแต่วันยื่นเอกสาร จนถึงวันรับใบ

อนุญาตใช้เวลา 10 วัน ท่านสามารถมารับใบอนุญาตได้

เมื่อครบกำหนด



ง่ายมากนะครับ แล้วอย่าลืมมาแจ้งขออนุญาตให้ถูกต้อง นะครับ ไม่ผิดกฎหมาย และยังมีส่วนช่วยจัดระเบียบและความปลอดภัยของตำบลเราด้วย

ใช่ค่ะ ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตก็แค่ 20 บาท กับค่าตรวจสอบแบบแปลนอีกตร.ม.ละ 50 สตางค์เท่านั้น

