การขออนุญาตเกี่ยวกับอาคาร

ข้อแนะนำการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร

อาคาร หมายความว่า

1. ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ สำนักงานและสิ่ง ที่ก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคล เข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้

2 . อัฒจันทร์ หรือสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น เพื่อใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน

3. เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อู่หรือคานเรือ ท่าน้ำ ท่าจอดเรือ รั้ว กำแพงหรือประตู ที่สร้างขึ้นติดต่อ หรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งที่ก่อสร้างให้บุคคลทั่วไปใช้สอย

4. ป้ายหรือสิ่งที่สร้างสำหรับติดหรือตั้งป้าย

- ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกินสิบปีกิโลกรัม
- ที่ติดตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะ ซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้ว ระยะห่างจากที่สาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้น เมื่อวัดจากพื้นดินและมีขนาดหรือมีน้ำหนักเกินกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง

5. พื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ

6. สิ่งที่ก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงส่วนต่างๆของอาคาร

ลักษณะการก่อสร้าง,ดัดแปลง,รื้อถอนอาคารที่ต้ออนุญาต

1. สร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด

2. ต่อเติมหรือดัดแปลงอาคารที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเพิ่มน้ำหนักให้แก่อาคารนั้น หรือขยายพื้นที่มากขึ้น ดังนี้ - เพิ่ม หรือขยายพื้นที่ชั้นหนึ่งชั้นใด ตั้งแต่ 5 ตารางเมตรขึ้นไป - เปลี่ยน หรือขยายหลังคาให้คลุมเนื้อที่มากขึ้นกว่าเดิมอันเป็นการเพิ่มน้ำหนักแก่อาคารเดิม - เพิ่มหรือลดจำนวนเสาหรือคาน - เปลี่ยน เสา คาน บันได ผนัง หรือเพิ่มผนังเหนือส่วนประกอบอื่น อันเป็นการเพิ่มน้ำหนักแก่อาคารเดิม

- เพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ

3.รื้อถอนอาคารที่มีส่วนสูงเกินสิบห้าเมตร ซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของอา

4. อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าสองเมตร

ตามกฎหมายกำหนดนั้น การก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลง

แนวอาคารและระยะต่างๆของอาคาร

อาคารหรือส่วนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้นๆ

สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร

ในส่วนอาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือ 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพานิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายหรือคลังสินค้า ที่จะทำการก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

1.) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร

2.) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ 3.) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตรอาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร

สำหรับอาคารซึ่งเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 15 เมตร

รั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อหรือห่างจากถนนสาธารณะน้อยกว่าความสูงของรั้วให้ก่อร้างได้สูงไม่เกิน 3 เมตร เหนือระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ

ถ้ามีการฝ่าฝืนกฎหมายจะเกิดอะไรขึ้น

ถ้ามีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร

เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการ ดังนี้

1. มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร หรือผู้ควบคุมงาน ให้ระงับการทำงานการดังกล่าว

2. มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารที่มีการกระทำการฝ่าฝืน

เมื่อดำเนินการตาม 1. และ 2. แล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาว่าการกระทำการดังกล่าวสามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้หรือไม่

- ถ้าสามารถแก้ไขได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกคำสั่ง ให้เจ้าของอาคารหรือผู้ควบคุมครอบครองอาคารแก้ไขให้ถูกต้อง

- ถ้าไม่สามารถแก้ไขได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้

การดำเนินการตามที่กล่าวมาข้างต้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการแจ้งความเพื่อดำเนินคดีด้วย Order by Local Authority.

การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ต้องเตรียมหลักฐานดังนี้

1.สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้อนุญาต และเจ้าของที่ดิน

2.สำเนาโฉนดที่ดินที่จะทำการก่อสร้าง

3.สำเนาทะเบียนบ้านของผู้อนุญาต และเจ้าของที่ดิน

4. สำเนาใบเสร็จภาษีที่ดิน

เตรียมหลักฐานที่เกี่ยวข้อง เฉพาะเรื่อง

-หนังสือรับรองประกอบวิชาชีพวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม พร้อมสำเนาใบอนุญาต (กรณีอาคารที่อยู่ในข่ายควบคุมตาม พ.ร.บ.วิชาชีพวิศวกรรม พ.ศ. 2505 และ พ.ร.บ. วิชาชีพสถาปัตยกรรม พ.ศ. 2508)

-หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างชิดเขตที่ดิน (กรณีชิดเขตที่ดินข้างเคียง)
-หนังสือรับรองการรับผิดชอบความเสียหายของทรัพย์สินข้างเคียง (กรณีก่อสร้างชิดเขตทรัพย์สินผู้อื่น)
-รายการคำนวณ 1 ชุด (กรณีที่ส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ก่อสร้างด้วยวัตถุถาวรและทนไฟเป็นส่วนใหญ่)
-แบบระบบบำบัดน้ำเสียของอาคารพักอาศัย(แบบมาตรฐานกรมโยธาการ)
-แบบนิรภัยลูกกรงเหล็กดัด (กรณีจัดทำประตู หน้าต่าง เหล็กดัด อาคารตึกแถว)

การพิจารณา

ในการตรวจพิจารณารายละเอียดแบบแปลน เทศบาลตำบลนาป่าแซง อาจจะสั่งให้ผู้ขอรับใบอนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบ หรือรายการคำนวณที่ได้ยื่นไว้ เพื่อให้ถูกต้องและเป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2497 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร(ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535) กฎหมายกระทรวงและข้อบัญญัติท้องถิ่น

ค่าธรรมเนียมในการอนุญาตต่างๆ มีดังนี้

***ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต**

*ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ 20 บาท
*ใบอนุญาตดัดแปลง ฉบับละ 10 บาท
*ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ 10 บาท
*ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย ฉบับละ 10 บาท
*ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้ ฉบับละ 20 บาท
*ใบรับรอง ฉบับละ 10 บาท
*ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง ฉบับละ 5 บาท
*อาคารสูงไม่เกิน 2 ชั้น ตารางเมตรละ 0.50 บาท
*อาคารสูงเกิน 2 ชั้น แต่ไม่เกิน 3 ชั้น ตารางเมตรละ 2 บาท
*ป้าย ตารางเมตรละ 4 บาท
*ทาง ท่อระบายน้ำ รั้วหรือกำแพง ฯลฯ เมตรละ 1 บาท

ประเภทของการฝ่าฝืน

ประเภทของการฝ่าฝืน	โทษสูงสุด
*ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยไม่ได้ รับอนุญาต	*จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับ อีกวันละไม่เกินหนึ่ง หมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำฝ่าฝืน หรือจนกว่า จะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง
*ทำการรื้อถอนอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต	*จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ

ส่วนโยธา เทศบาลตำบลนาป่าแซง

เอกสารแนะนำ
การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
ตาม พ.ร.บ ควบคุมอาคาร
กฎหมาย และ ข้อบัญญัติ
ท้องถิ่น

เทศบาลตำบลนาป่าแซง

อ.ปทุมราชวงศา จังหวัดอำนาจเจริญ