คู่มือการให้บริการ

เรื่องการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร

กองช่าง เทศบาลตำบลห้วยป่าหวาย

อ.พระพุทธบาท จ.สระบุรี

ความเป็นมา

เริ่มต้นจากชุมชนมีความหนาแน่นมากขึ้นมีการก่อสร้างอาคารบ้านเรือนตามความจำเป็นในการใช้งาน เช่น การอยู่อาศัย สถานที่ทำงาน โรงงาน ที่เก็บของ เป็นต้น จากอาคารชั้นเดียว เป็นอาคารหลาย ๆ ชั้นจากเหตุข้างต้นนี้ ทำให้มีอาคารต่าง ๆ มากขึ้น ส่งผลกระทบซึ่งกันและกัน เกิดปัญหาต่อผู้อยู่อาศัย ผู้ใช้สอยอาคาร เช่น ปัญหาอัคคีภัย ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร น้ำเสีย อากาศเสีย การถ่ายเทอาคาร เสียงดัง การจราจรหนาแน่น กฎหมายควบคุมอาคารจึงเป็นความจำเป็นทางหนึ่งที่ต้องมีบทบาทในการควบคุม เพื่อลดปัญหา แก้ไขปัญหา หรือป้องกันปัญหาต่าง ๆ เพื่อให้ทุกคน ประชาชน โดยทั่วไปได้อยู่อาศัยใช้อาคาร ใช้ชีวิตโดยปกติ มีสิทธิที่จะได้รับการคุ้มครองและมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตาม เพื่อรักษาสิทธิของตนเองและของผู้อื่นด้วย

กฎหมายควบคุมอาคารที่ใช้บังคับมีหลักการที่สำคัญดังนี้

1. เพื่อให้มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชน เช่น ความปลอดภัยด้านอัคคีภัย ด้านความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

2. เพื่อความสะดวก สบายในการใช้สอยอาคาร เช่น งานระบบประปา ไฟฟ้าแสงสว่างลิฟท์ ขนาดห้องน้ำ ขนาดห้องนอน ขนาดบันได ที่จอดรถยนต์ เป็นต้น

3. เพื่อสุขภาพอนามัยที่ดี สิ่งแวดล้อมที่ดี เช่น การระบายอากาศ ระบบบำบัดน้ำเสีย การควบคุมผลกระทบระหว่างการก่อสร้าง (วัสดุตกหล่น ฝุ่นละออง) การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

4. เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง เช่น กำหนดระยะร่น ความสูง กฎหมายผังเมืองรวม เป็นต้น

การควบคุมอาคาร

ประเทศไทยเรามีการบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารทั่วประเทศมาตั้งแต่ปี พ.ศ.2479 ในพื้นที่ที่กำหนด เช่น เขตเทศบาล สุขาภิบาล องค์การบริหารส่วนจังหวัด (ในขณะนั้น) ออกเป็นกฎกระทรวงฉบับต่าง ๆ มาบังคับใช้ โดยแต่ละท้องถิ่นอาจจะออกเป็นเทศบัญญัติฯ ข้อบัญญัติฯ ให้มีการบังคับได้เป็นการเฉพาะท้องถิ่นของตนได้ ตามความเหมาะสมและเป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เช่น เทศบาลนครกรุงเทพ ออกเทศบัญญัติเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2483 มี การปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติควบคุมอาคารมาเป็นลำดับตั้งแต่ปี พ.ศ.2479 พ.ศ.2522 พ.ศ.2535 และ 2543 ซึ่งใช้ในปัจจุบัน โดยจะมีการออกเป็นกฎกระทรวงบังคับในแต่ละเรื่อง แต่ละประเภทอาคาร เช่น กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2517) บังคับเรื่องที่จอดรถยนต์, กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) บังคับใช้กับอาคารสูง (ความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตร ขึ้นไป) และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ (พื้นที่อาคารตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร ขึ้นไป), กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ใช้บังคับอาคารทั่วไป และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 เป็นต้นกฎกระทรวงฯ เทศบัญญัติฯ ข้อบัญญัติฯ เกี่ยวกับการควบคุมอาคารจะกำหนดในเรื่องต่าง ๆ เกี่ยวกับตัวอาคาร, ระยะ ร่น ความสูง ในการออกแบบก่อสร้างอาคารต้องศึกษาให้เข้าใจ เพื่อ

ออกแบบอาคารให้ถูกต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ และต้องดำเนินการตามขั้นตอนของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เช่น ก่อนจะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร ต้องได้รับอนุญาตก่อน ตลอดจนตรวจสอบพื้นที่ตามผังเมืองรวม และกฎหมายสิ่งแวดล้อมด้วย เช่น อาคารอยู่อาศัยรวมตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป เป็นต้น

ขั้นตอนในการควบคุมอาคาร

1. การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (ก่อนการก่อสร้างอาคาร)

2. การควบคุมการก่อสร้างอาคาร (ขณะก่อสร้าง)

3. การตรวจรับรองอาคาร หลังการก่อสร้างอาคาร (ก่อนเปิดใช้อาคาร)

1. การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน)

เอกสารและหลักฐาน

1 แบบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร(แบบ ข.1) จำนวน 1 ชุด

2. กรณีผู้ขออนุญาตเป็นบุคคลธรรมดา ใช้สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาต จำนวน 2 ชุด กรณีผู้ขออนุญาตเป็นนิติบุคคล ใช่สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน) จำนวน 1 ชุด

3. สำเนาโฉนดที่ดินขนาดเท่าต้นฉบับทุกหน้า พร้อมเจ้าของที่ดินลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า จำนวน 1 ชุด (กรณีผู้ขออนุญาตไม่ใช่เจ้าของที่ดินต้องมีหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินหรือสำเนาสัญญาเช่าที่ดิน)

4. หนังสือมอบอำนาจเจ้าของที่ดิน

5. หนังสือยินยอมชิดเขตที่ดินต่างเจ้าของ

6. สำเนาบัตรประชาชน และสำเนาทะเบียนของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล จำนวน 1 ชุด

7. หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมของผู้ออกแบบและคำนวณโครงสร้างอาคาร (กรณีที่เป็นอาคารลักษณะ ขนาดอยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพ วิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมแล้ว แต่กรณีหรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 150 ตารางเมตรขึ้นไป)

8. หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมของผู้ออกแบบงานสถาปัตยกรรม

9. แผนผังบริเวณแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลน จำนวน 3 ชุด

10. รายการคำนวณโครงสร้าง พร้อมลงลายมือชื่อ จำนวน 1 ชุด

11. รายการคำนวณระบบบำบัดน้ำเสีย กรณีอาคารต้องมีระบบบำบัดน้ำเสีย

ค่าธรรมเนียมในการขออนุญาต , ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต

1. ใบอนุญาต	ฉบับละ	20	บาท
2. ใบอนุญาตดัดแปลง	ฉบับละ	10	บาท
3. ใบอนุญาตรื้อถอน	ฉบับละ	10	บาท
4. ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย	ฉบับละ	10	บาท
5. ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้	ฉบับละ	20	บาท
6. ใบรับรอง	ฉบับละ	10	บาท
7. ใบแทนใบอนุญาตหรือ ใบแทนใบรับรอง	ฉบับละ	10	บาท

ค่าธรรมเนียมการต่อใบอนุญาต

1. อาคารซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกิน 12 เมตร ตารางเมตรละ 0.5 บาท

2. อาคารซึ่งสูงเกินสองชั้นแต่ไม่เกินสามชั้น หรือสูงเกิน 12 เมตร แต่ไม่เกิน 15 เมตร ตารางเมตรละ 2 บาท

3. อาคารซึ่งสูงเกินสามชั้นหรือสูงเกิน 15 เมตร ตารางละ 4 บาท

4. อาคารซึ่งมีพื้นที่รองรับน้ำหนักน้ำหนักบรรทุกเกิน 50 กก. ต่อหนึ่งตารางเมตร ตารางเมตรละ 4 บาท

5. พื้นที่ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ ตารางเมตรละ 0.5 บาท

6. ป้ายตารางเมตรละ 4 บาท

7. อาคารประเภทซึ่งต้องวัดความยาวเช่น เขื่อน ท่อ หรือทางระบายน้ำ รั้ว กำแพง ติดตามความยาว เมตรละ 1 บาท

บทกำหนดโทษ

1. ผู้ใดก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้ายอาคารโดยเจ้าของอาคารไม่ได้รับอนุญาตจากเทศบาล หรือผู้ใดก่อสร้างดัดแปลง รื้อถอนอาคาร ให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต ตลอดจนเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ใน ใบอนุญาต ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน ปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

2. ใดได้รับคำสั่งจากเทศบาลฯ และฝ่าฝืนคำสั่งดังกล่าว นอกจากต้องระวางโทษปรับตามข้อ 1 แล้ว ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

3. ถ้าเป็นการกระทำเกี่ยวกับอาคารเพื่อพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา หรือสาธารณสุข หรือเป็นการกระทำในทางการค้าเพื่อให้เช่าหรือซื้อขาย หรือจำหน่าย โดยมีค่าตอบแทน ผู้กระทำต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 2 ปี หรือปรับเป็นสิบเท่าของโทษที่บัญญัติไว้ สำหรับความผิดนั้น ๆ หรือทั้งจำทั้งปรับ

4. การปลูกสร้างโดยต่อเติม หรือดัดแปลงอาคาร ซึ่งจำต้องได้รับอนุญาตนั้นมีกำหนด ดังต่อไปนี้

- ขยายพื้นชั้นหนึ่งชั้นใดตั้งแต่ 5 ตารางเมตร
- เปลี่ยนหลังคา หรือขยายหลังคาให้ปกคลุมเนื้อที่มากขึ้นกว่าเดิม
- เพิ่ม ลดจำนวน หรือเปลี่ยนเสา คาน บันได และผนัง