

การขออนุญาต ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร

คำแนะนำการขออนุญาตก่อสร้าง

“ อาคาร ” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้านแพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้น
 อย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้และหมายความถึง

1. อัฒจันทร์ หรือสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น เพื่อใช้เป็นที่พักของประชาชน
2. ที่สร้างขึ้น ติดต่อหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะ หรือสิ่งที่สร้างขึ้นให้บุคคลไปใช้สอย
3. ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างที่ติดตั้ง
 - ก. ที่ติดตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกิน 1 ตร.ม. หรือที่มีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กก.
 - ข. ที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างที่สาธารณะซึ่งวัดในทางราบและระยะห่างจากที่สาธารณะมีน้อยกว่า
 ความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นที่ดิน และมีขนาดหรือน้ำหนักเกินกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง
4. พื้นหรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่พักจอดรถ ที่กัลบลรถและทางเข้าออกสำหรับอาคารที่กำหนด
 ตามมาตรการ 8 (7)
5. สิ่งที่เกิดขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การปลูกสร้างอาคาร บ้านเรือนที่ต้องมีการควบคุมโดยรัฐอยู่ 3 ประเด็นใหญ่ๆ

1. ควบคุมมาตรฐานของขนาด ระยะ และความแข็งแรงของอาคารรวมถึงสภาพแวดล้อมในบริเวณใกล้เคียง
 หรือสภาพแวดล้อมที่เป็นวัสดุก่อสร้างที่เกี่ยวข้องของสถาปนิก หรือวิศวกรรมที่ต้องเรียนรู้และศึกษา
 เพิ่มเติม
2. กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเป็นรายละเอียดที่เกี่ยวกับการกำหนดให้ผู้ที่ต้องการ
 สร้างอาคาร มีการเตรียมความพร้อมในเรื่องของการเตรียมเอกสาร หรือข้อมูลต่าง ๆ
3. กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวกับการควบคุมการก่อสร้าง เป็นรายละเอียดที่แจ้งให้ผู้ปลูกสร้างหรือผู้รับเหมาได้ทราบ
 ขั้นตอนในการปลูกสร้าง ความถูกต้องในการก่อสร้างและการปฏิบัติต่าง ๆ ในการขณะก่อสร้าง เช่น
 การกำหนดว่าการตอกเสาเข็มต้องทำในเวลากลางวัน

การก่อสร้างที่เข้าลักษณะอาคารและต้องการขออนุญาตเป็นดังนี้

1. อาคารที่มีการก่อสร้างขึ้นมาใหม่ล้วน ๆ
2. การต่อเติมหรือดัดแปลงอาคารที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่ตัวอาคารหลังเก่าที่สร้างไว้
3. การแปลงหรือเปลี่ยนสภาพอาคาร ซึ่งก่อนหน้านี้เป็นการควบคุมเพื่อการใช้ประโยชน์อย่างอื่น แล้วมีการ
 ปรับเปลี่ยนเพื่อวัตถุประสงค์ใหม่
4. การแปลงหรือเปลี่ยนสภาพที่จอดรถยนต์ หรือทางเข้าออกไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเพื่อประโยชน์อย่างอื่น
5. การรื้อถอนอาคาร ที่ห่างบริเวณสาธารณะน้อยกว่า 2 เมตร หรือรื้อถอนอาคารสูงเกิน 15 เมตร ที่ห่าง
 อาคารอื่นที่สาธารณะน้อยกว่า 15 เมตร

**เอกสารประกอบคำขออนุญาต
ก่อสร้าง , ดัดแปลง , รื้อถอนอาคาร**

1. แบบฟอร์มคำขออนุญาต (แบบ ข 1)
2. แบบแปลน แผนผังบริเวณ และรายการประกอบแบบแปลน จำนวน 5 ชุด
3. รายการคำนวณ 1 ชุด (พื้นที่อาคารเกิน 150 ตร.ม.)
4. สำเนาใบประกอบวิชาชีพของสถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบ (พื้นที่อาคารเกิน 150 ตร.ม.)
5. สำเนาโฉนดที่ดิน / น.ส.3 / ส.ค.1 ขนาดเท่าตัวจริง
6. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน (กรณีเจ้าของอาคารไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินที่อาคารนั้นตั้งอยู่ พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน)
7. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารขีดเขตที่ดิน (กรณีที่ดินอาคารก่อสร้างขีดเขตที่ดินน้อยกว่า 50 เซนติเมตร) หรือใช้ผนังร่วมกัน พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน
8. หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนเจ้าของอาคาร (หรือหนังสือมอบอำนาจกรณีที่ตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน)
9. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาต ที่ออกให้ไม่เกินหกเดือน
10. หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคล (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขอ)
11. สำเนาทะเบียนบ้านผู้ขออนุญาต
12. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนผู้ขออนุญาต
13. หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพสถาปนิก/ วิศวกรควบคุม (พื้นที่อาคารเกิน 150 ตร.ม.)

หมายเหตุ : สำหรับบ้านพักอาศัย ไม่เกิน 2 ชั้น หรือพื้นที่อาคารไม่เกิน 150 ตร.ม. ไม่ต้องมีข้อ 3 , 4 , 13

อนึ่งอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างต้องไม่ขัดต่อกฎหมายอื่นๆ เช่น พรบ.การผังเมือง 2518 , พรบ.ที่เกี่ยวข้องกับผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรม

อัตราโทษและค่าปรับ

ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายและใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารจะต้องได้รับการอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานส่วนท้องถิ่น ผู้ใดฝ่าฝืน ไม่ปฏิบัติตามต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

นอกจากต้องระวางโทษตามวรรคหนึ่งแล้ว ผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

อัตราค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาตต่างๆ ดังนี้

- | | | | |
|--------------------------|--------|----|-----|
| 1. ใบอนุญาตก่อสร้าง | 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. ใบแทนใบอนุญาตใบรับรอง | ฉบับละ | 5 | บาท |

กำหนดค่าธรรมเนียมการต่อใบอนุญาต ดังนี้

- | | | | |
|------------------------|--------|----|-----|
| 1. ใบอนุญาตก่อสร้าง | ฉบับละ | 20 | บาท |
| 2. ใบอนุญาตดัดแปลง | ฉบับละ | 10 | บาท |
| 3. ใบอนุญาตรื้อถอน | ฉบับละ | 10 | บาท |
| 4. ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย | ฉบับละ | 10 | บาท |