

เอกสารยื่นขออนุญาตก่อสร้าง , รื้อถอน , ดัดแปลงอาคาร

1. สำเนาทะเบียนบ้าน สำเนาบัตรประชาชน (ของผู้ขออนุญาตและเจ้าของที่ดินลงนามสำเนาถูกต้อง)
2. สำเนาโฉนดที่ดิน , น.ส.3 , ส.ค.1 (เจ้าของที่ดินลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง)
3. หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างในที่ดิน
4. รูปแผนที่สังเขป
5. ผังบริเวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน จำนวน 2 ชุด
6. รายการคำนวณ 1 ชุด (ในกรณีที่เป็นอาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวร และวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่)
7. หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนของเจ้าของอาคาร หรือหนังสือมอบอำนาจ (ตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต)
8. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็น นิติบุคคล และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนออกให้ไม่เกิน 6 เดือน
9. หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน
10. สำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมงาน
11. หนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร พร้อมสำเนาใบอนุญาตฯ
12. อื่น ๆ (ถ้ามี)

หมายเหตุ

- อาคารเพื่อเป็นที่พักอาศัยทั่วไป ไม่เป็นอาคารสาธารณะ หรืออาคารพิเศษ (ใช้เอกสารตามข้อ 1 - 5)
- อาคารเพื่อการพาณิชย์ , อาคารสาธารณะ , อาคารพิเศษ เช่น โรงงาน , อาคารพาณิชย์ , โกดัง , อาคารเป็นโครงเหล็กถาวร , ตึกแถว , ห้องแถว , เป็นต้น (ใช้เอกสารตามข้อ 1-12)

อบต.ด่านแม่ฉลบบ มีหน้าที่ตรวจแบบก่อสร้าง ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคารเท่านั้น ทั้งนี้ ผู้ขออนุญาตจะต้องขออนุญาตส่วนราชการที่เกี่ยวข้องกับอาคารตามที่กฎหมายว่าด้วยเรื่องนั้นโดยเฉพาะ

ค่าธรรมเนียมการยื่นขออนุญาต

ใบอนุญาตก่อสร้าง , ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้	ฉบับละ	20 บาท
ใบอนุญาตดัดแปลง , ใบอนุญาตรื้อถอน ,		
ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย , ใบรับรอง	ฉบับละ	10 บาท
ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง	ฉบับละ	5 บาท
ใบรับแจ้งการขุดดิน หรือถมดิน	ฉบับละ	500 บาท

ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคาร สำหรับอาคารก่อสร้าง หรือสำหรับส่วนที่มีการดัดแปลง

1. อาคารซึ่งสูงไม่เกิน 2 ชั้น หรือสูงไม่เกิน 12 ม. หรือตามพื้นที่ของพื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ 0.50 บาท
2. อาคารซึ่งสูงเกิน 2 ชั้น แต่ไม่เกิน 3 ชั้น หรือสูงเกิน 12 ม. แต่ไม่เกิน 15 ม. ให้คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ 2 บาท
3. อาคารซึ่งสูงเกิน 3 ชั้น หรือสูงเกิน 15 ม. คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกันตารางเมตรละ 4 บาท
4. อาคารประเภทซึ่งจะต้องมีพื้นรับน้ำหนักบรรทุกทุกชั้นใดชั้นหนึ่งเกิน 500กิโลกรัม / ตารางเมตร ให้คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ 4 บาท
5. พื้นหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กับลบรถและทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารที่กำหนด ให้คิดตามพื้นที่ของที่จอดรถ ที่กับลบรถและทางเข้าออกของรถรวมกันตารางเมตรละ 0.50 บาท
6. บ้ายให้คิดตามพื้นที่ของบ้าย โดยเอาส่วนกว้างที่สุด คูณ ด้วยส่วนยาวที่สุด ตารางเมตรละ 4 บาท
7. อาคารประเภทซึ่งวัดความยาว เช่น เขื่อน หางหรือท่อระบายน้ำ รั้วหรือกำแพง รวมทั้งประตูรั้วหรือกำแพง ให้คิดตามความยาว เมตรละ 1 บาท

บทกำหนดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

1. การก่อสร้างอาคารที่ปลูกชิดเขตที่ดินของผู้อื่นที่มีระยะห่างต่ำกว่า 50 ซม.ไม่ได้เว้นแต่จะปลูกสร้างโดยวิธีตกลงทำผ่นร่วมกัน

2. รั้วหรือกำแพงกั้นเขตที่อยู่มุมถนนสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 3 ม. ขึ้นไป และมีมุมหักน้อยกว่า 135 องศา ต้องปาดมุมรั้วหรือกำแพงกั้นเขตนั้น โดยให้ส่วนที่ปาดมุมมีระยะไม่น้อยกว่า 4 ม. และทำมุมกับแนวถนนสาธารณะเป็นมุมเท่า ๆ กัน
3. รั้วหรือกำแพงที่สร้างติดต่อ หรือห่างจากถนนสาธารณะน้อยกว่าความสูงของรั้วให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 3 ม. เหนือระดับทางเข้าหรือถนนสาธารณะ
4. อาคารที่ปลูกสร้างเกินกว่า 2 ชั้น ต้องใช้วัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ พื้นอาคารต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ
5. อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 ม. ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ บ้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งบ้ายหรือคลังสินค้าที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ
 - ถ้าถนนสาธารณะกว้างน้อยกว่า 10 ม. ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 ม.
 - ถ้าถนนสาธารณะกว้างตั้งแต่ 10 ม. ขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 ม. ให้ร่นอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ
6. อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำกว้างน้อยกว่า 10 ม. ต้องร่นแนวอาคารห่างไม่น้อยกว่า 6 ม. ถ้าแหล่งน้ำกว้าง 10 ม. ขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารไม่น้อยกว่า 6 ม.
7. การก่อสร้างใกล้อาคารอื่นในที่ดินเจ้าของเดียวกัน พื้นหรือผนังของอาคารสำหรับอาคารสูงไม่เกิน 9 ม. ต้องห่างอาคารอื่นไม่น้อยกว่า 4 ม.
8. ผนังอาคารที่มีประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารสูงไม่เกิน 9 ม. ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 ม. อาคารสูงเกิน 9 ม. แต่ไม่เกิน 23 ม. ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างไม่น้อยกว่า 3 ม.
9. ห้องแถวหรือตึกแถว ซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 ม. และที่ว่างด้านหลังกว้างไม่น้อยกว่า 3 ม.

10. ห้องแถวหรือตึกแถว ที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่น กว้างไม่น้อยกว่า 3 ม.

11. บ้านแถว ต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้ว หรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 ม. และด้านหลังกว้างไม่น้อยกว่า 2 ม.

12. บ้านแฝด ต้องมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้ว หรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 ม. และ 2 ม. ตามลำดับ และมีที่ว่างด้านข้างไม่น้อยกว่า 2 ม.

13. คลังสินค้าที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นตั้งแต่ 100 ตรม. แต่ไม่เกิน 500 ตรม. ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้น ไม่น้อยกว่า 6 ม. สองด้าน ส่วนด้านอื่นต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 ม.

14. โรงงานที่มีพื้นที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 200 ตรม. แต่ไม่เกิน 500 ตรม. ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างไม่น้อยกว่า 3 ม. สองด้าน โดยผนังทั้งสองด้านนี้ให้ทำเป็นผนังทับด้วยอิฐหรือคอนกรีต ยกเว้นประตูหน้าต่าง ส่วนด้านที่เหลือให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า 6 ม.

15. โรงงานที่มีพื้นที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ 500 ตรม. แต่ไม่เกิน 1,000 ตรม. ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินใช้ก่อสร้างอาคารไม่น้อยกว่า 6 ม. ทุกด้าน

16. โรงงานที่มีพื้นที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันเกิน 1,000 ตรม. ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารไม่น้อยกว่า 10 ม. ทุกด้าน

17. ผู้ที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอน เป็นอาคารประเภทคลังสินค้า โรงมหรสพ โรงแรม อาคารชุด สถานพยาบาล อาคารเพื่อการพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข หรือกิจการอื่นที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอน (อ1) แล้วเมื่อก่อสร้างเสร็จแล้วจะต้องยื่นขอรับใบรับรองอาคารก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอน (อ6) ก่อนใช้อาคาร

18. การยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารที่มีพื้นที่ใช้สอยเกิน 150 ตรม. ต้องใช้วิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม

ด้วย ทั้งนี้ทั้งนั้นให้ใช้ควบคุมรวมทั้งโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติรวมด้วย

19. อาคารที่ปลูกสร้างเกินกว่า 2 ชั้น ต้องใช้วัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ พื้นอาคารต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ

20. การก่อสร้างอาคารที่ติดต่อกับที่สาธารณะ ผู้ดำเนินการจะก่อสร้างได้เมื่อได้จัดให้มีสิ่งป้องกันวัสดุร่วงหล่นที่อาจเป็นอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สิน

21. ผู้ดำเนินการจะต้องไม่ติดตั้ง หรือกองวัสดุก่อสร้าง เครื่องมือเครื่องใช้ ในที่สาธารณะเป็นการชั่วคราวก่อนได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

22. เขตพื้นที่ที่ได้ประกาศเป็นพื้นที่สีเขียวจึงสามารถก่อสร้างอาคารได้ทุกประเภท

23. การขุดดินจากระดับพื้นดินเกิน 3 ม. หรือมีพื้นที่ปากบ่อเกิน 4 ตรม. หรือมีความลึกและพื้นที่ตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นประกาศกำหนด ต้องแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

24. การถมดิน มีพื้นที่ 2,000 ตรม. หรือมีพื้นที่เกินกว่าที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นประกาศกำหนด ต้องแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

บทกำหนดโทษ

1. ผู้ใดฝ่าฝืนก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารก่อนได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 50,000 บาท หรือทั้งจำ ทั้งปรับ

หากผู้ฝ่าฝืนตามวรรคแรกยังฝ่าฝืน ต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาท

2. ถ้าการกระทำฝ่าฝืนก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารก่อนได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เป็นการกระทำอันเดียวกับอาคารเพื่อการพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม การศึกษา หรือการสาธารณสุข ต้องระวางโทษเป็นสองเท่าของโทษที่ได้บัญญัติไว้

3. หากไม่แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น (นายก อบต.) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือปรับไม่เกิน 50,000 บาท หรือทั้งจำ ทั้งปรับ

ติดต่อสอบถามได้ที่ สำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบลด่านแม่แฉลบ

โทร. 0-3459-7106 087-1590717(ช่างโอ)



เอกสารเผยแพร่ความรู้เกี่ยวกับ

พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร

พ.ศ. 2522

กองช่าง

องค์การบริหารส่วนตำบลด่านแม่แฉลบ

อำเภอศรีสวัสดิ์ จังหวัดกาญจนบุรี

โทร. 0-3459-7106 (กองช่าง)