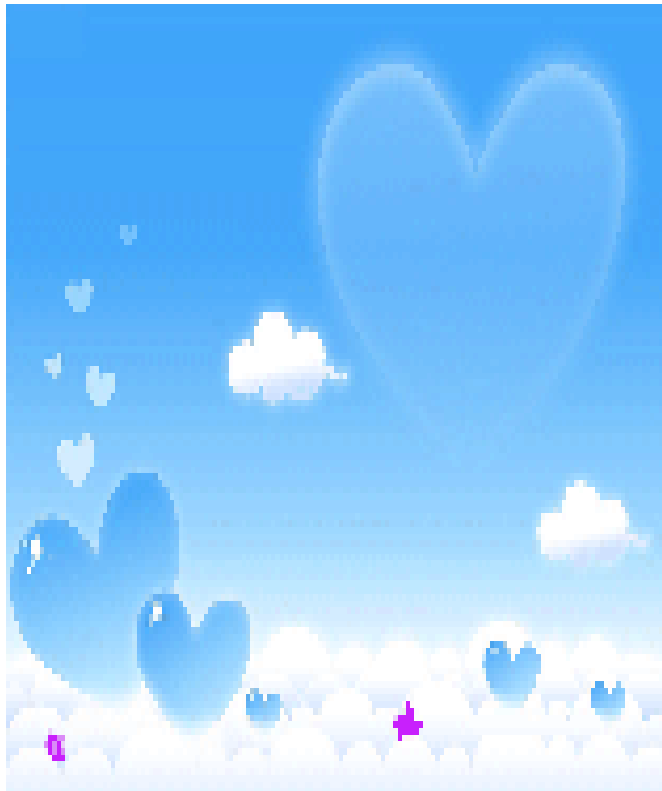


คู่มือแนะนำการขออนุญาต เกี่ยวกับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง



กองช่าง เทศบาลตำบลห้วยเม็ก
อ.ห้วยเม็ก จ.กาฬสินธุ์



โทร. 0-4384-0055 ต่อ 6103
หรือ 0-826-321-426

จัดทำโดย งานธุรการ กองช่าง เทศบาลตำบลห้วยเม็ก

ข้อแนะนำสำหรับการดำเนินการเกี่ยวกับอาคารซึ่งต้องขออนุญาต ในเขตเทศบาลตำบลห้วยเม็ก

ความหมายของคำว่า “อาคาร” ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร

1. ดึก บ้านเรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงานหรือสิ่งก่อสร้างอื่นใดซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่ได้หรือเข้าใช้สอยได้
2. อัฒจันทร์ หรือสิ่งก่อสร้างอันเป็นที่พุ่มชนของประชาชน
3. เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อุโมงค์ คานเรือ ท่าเรือ ท่าจอดเรือ รั้ว กำแพง หรือประตูที่สร้างขึ้นซึ่งติดต่อกับที่สาธารณะ หรือสร้างให้บุคคลทั่วไปใช้สอย
4. ป้ายที่ติดตั้งไว้เหนือที่สาธารณะ และมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร หรือมีน้ำหนักเกินสิบกิโลกรัม กับป้ายที่ติดตั้งห่างที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นและมีขนาดเกินครึ่งตารางเมตร หรือมีน้ำหนักเกินสิบกิโลกรัม รวมทั้งป้ายที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ส่วนต่าง ๆ ของอาคารหรือหลังคา
5. พื้นหรือสิ่งก่อสร้างขึ้น เพื่อจอดรถยนต์ กลับริดยนต์ และทางเข้าออก รดยนต์
6. สิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น ที่กำหนดตามกฎหมาย

ลักษณะของการดำเนินการที่เกี่ยวข้องอาคารซึ่งต้องขออนุญาต (ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร)

1. การปลูกสร้างอาคารขึ้นใหม่ล้วน
2. การเปลี่ยน การต่อเติม การลด หรือดัดแปลงอาคารที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเพิ่มน้ำหนักแก่อาคารนั้น หรือขยายเนื้อที่มากขึ้น หรือลดลง ดังนี้
 - 2.1 การลดหรือเพิ่มขนาดพื้นที่ขึ้นหนึ่งชั้นใด ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือเพิ่มขึ้นตั้งแต่หกตารางเมตรขึ้นไป
 - 2.2 เปลี่ยนหรือขยายหลังคาหรือลดหลังคาให้ปกคลุมเนื้อที่มากกว่าเดิมหรือน้อยกว่าเดิม ตั้งแต่หกตารางเมตรขึ้นไป
 - 2.3 เปลี่ยนส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างอาคาร โดยเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ
 - 2.4 การเปลี่ยนโครงสร้างอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรงหรือเหล็กรูปพรรณ
 - 2.5 การดัดแปลงอาคารซึ่งเป็นการกระทำให้ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน
3. การรื้อถอนอาคารมีรายละเอียด ดังนี้
 - 3.1 การรื้อถอนอาคารทั้งหมด
 - 3.2 การรื้อถอนส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร ยกเว้นพื้นคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นล่างของอาคารโดยการรื้อถอนอาคารที่เข้าข่ายต้องขออนุญาตรื้อถอนอาคาร ดังนี้

(ก) อาคารที่มีส่วนสูงเกิน 15 เมตร ซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่น หรือที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของอาคาร

(ข) อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่น หรือที่สาธารณะน้อยกว่า 2 เมตร

ลักษณะการปลูกสร้างอาคารที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตแต่ต้องแจ้งให้ทราบเพื่อทำการตรวจสอบ

1. อาคารที่สร้างขึ้นใหม่ ต่อเติม หรือดัดแปลงอาคารที่มีอยู่แล้ว ของหน่วยราชการหรือองค์กรของรัฐ

2. อาคารที่สร้างขึ้นใหม่ ต่อเติม หรือดัดแปลงอาคารที่มีอยู่แล้ว เพื่อใช้ในกิจการที่เกี่ยวกับศาสนา

3. อาคารที่สร้างขึ้นใหม่ ต่อเติม หรือดัดแปลงอาคารที่มีอยู่แล้ว ขององค์การระหว่างประเทศ สถานทูต

ลักษณะของอาคารที่ต้องขออนุญาตใช้อาคาร

เมื่อได้รับใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารแล้ว และทำการก่อสร้างอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว อาคารดังต่อไปนี้จะเข้าไปใช้สอยอาคารเลยไม่ได้ ต้องทำการยื่นขออนุญาตใช้อาคารอีก คือ

1. อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 80 ตารางเมตรขึ้นไป
2. อาคารสำหรับใช้กิจการอุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรในการผลิตมีกำลังตั้งแต่ 5 แรงม้าขึ้นไป
3. อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการการศึกษาที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 80 ตารางเมตรขึ้นไป
4. อาคารสำหรับใช้เป็นหอประชุมที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
5. อาคารสำหรับใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
6. อาคารคลังสินค้า โรงมหรสพ โรงแรม อาคารชุด

สถานพยาบาลหรืออาคารพิเศษ

สถานที่ติดต่อขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร

การยื่นแบบขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในเขตเทศบาลตำบลห้วยเม็กสามารถติดต่อขอยื่นแบบแปลนได้ที่ ฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง กองช่าง สำนักงานเทศบาลตำบลห้วยเม็ก

เอกสารประกอบการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร

1. คำร้องขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ตามแบบฟอร์ม ข.1
2. แผนผังแบบก่อสร้างและรายการก่อสร้าง อย่างละ 5 ชุด
3. การปลูกสร้างอาคารในเขตที่ดินของตนเองจะต้องมีสำเนาภาพถ่ายโฉนดที่ดินขนาดเท่ากับต้นฉบับจริง เจ้าของที่ดินเป็นผู้รับรองภาพถ่ายถูกต้อง จำนวน 2 ชุด
4. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาตและของเจ้าของที่ดินพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง จำนวน 2 ชุด
5. กรณีผู้ขออนุญาตเป็นนิติบุคคล ให้มีสำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล ซึ่งแสดงวัตถุประสงค์แจ้งผู้มีอำนาจลงนามรับรองสำเนา จำนวน 1 ชุด
6. ถ้าปลูกสร้างอาคารในที่ดินของบุคคลอื่น จะต้องมียุทธศาสตร์การยินยอมขออนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารจากเจ้าของที่ดินมาแสดง โดยระบุขอบเขตของที่ดินที่ยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารตามแบบหนังสือรับรองให้ทำการปลูกสร้างอาคารในที่ดิน พร้อมด้วยสำเนาภาพถ่ายโฉนดที่ดินซึ่งเจ้าของที่ดิน เป็นผู้รับรองภาพถ่ายถูกต้อง หรือใช้สัญญาเช่าซื้อ ที่ดินที่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยสัญญาเช่ามีข้อความระบุได้สาระสำคัญ “ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าปลูกสร้างอาคารในที่ดินที่เช่า” ซึ่งเจ้าของที่ดินหรือผู้เช่าเป็นผู้รับรองว่าสัญญาเช่ายังมีผลผูกพันกันอยู่ พร้อมสำเนาภาพถ่ายโฉนดที่ดิน และสารบัญการจดทะเบียนซึ่งเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่รับรองถูกต้อง
7. ถ้าเป็นหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กตัวถาวรหรือท่อน้ำเป็นส่วนใหญ่อาคารสาธารณะหรืออาคารพิเศษ ต้องมีรายการคำนวณโครงสร้าง 1 ชุด

8. ถ้าเป็นอาคารที่อยู่ในข่ายควบคุม ตาม พ.ร.บ. วิชาชีพวิศวกรรม จะต้อง มีหนังสือรับรองการออกแบบและควบคุมงานตามแบบฟอร์มของเทศบาลฯ จากผู้ประกอบวิชาชีพพร้อมรูปถ่ายใบประกอบวิชาชีพ ซึ่งวิศวกรรับรองภาพถ่ายถูกต้อง

9. ถ้าเป็นอาคารที่อยู่ในข่ายควบคุม ตาม พ.ร.บ.วิชาชีพสถาปัตยกรรม จะต้อง มีหนังสือรับรองการออกแบบและควบคุมงานตามแบบฟอร์มของเทศบาลฯ จากผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมพร้อมรูปถ่ายใบประกอบวิชาชีพซึ่งสถาปนิกรับรอง ภาพถ่ายถูกต้อง

10. ในกรณีที่ผู้ยื่นขออนุญาตมีใช้เจ้าของอาคาร ต้องมีหลักฐานการมอบอำนาจตามแบบฟอร์มของเทศบาลฯจากเจ้าของอาคารพร้อมทั้งปิดอากรแสตมป์ให้ถูกต้อง

11. ในกรณีอาคารอยู่ในข่ายต้องแสดงรายการคำนวณระบบบำบัดน้ำเสีย เช่น โรงงานอุตสาหกรรม โรงแรม สถานบริการ โรงพยาบาล ตลาดสด ภัตตาคาร อาคารชุดหอพัก อาคารที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน อาคารที่ทำการ ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้าสถานศึกษา อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ให้ยื่นรายการคำนวณระบบบำบัดน้ำเสียจำนวน 1 ชุด

การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคารนั้น ยังต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นด้วย ดังนี้

1. ในกรณีที่อาคารที่จะขออนุญาตอยู่ในเขตผังรวมตำบลห้วยเม็ก จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายผังเมืองด้วย ในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์ ในการพัฒนาและดำรงรักษาเมือง

2. ในกรณีที่อาคารที่จะขออนุญาตอยู่ในเขตควบคุม เรื่องกำหนดเขตปลอดภัยในการเดินอากาศตามประกาศกระทรวงคมนาคม ซึ่งออกตาม พ.ร.บ.การเดินอากาศก็ต้องปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าวด้วย

3. ในกรณีที่ก่อสร้างอาคารล่วงล้ำลำน้ำ ต้องปฏิบัติตาม พ.ร.บ.การเดินเรือในน่านน้ำไทยโดยขออนุญาตปลูกสร้างสิ่งล่วงล้ำลำน้ำให้ยื่น ณ กรมเจ้าท่า หรือยื่นที่สำนักงานเจ้าท่าภูมิภาค

4. กฎหมายอื่น ๆ เช่น พ.ร.บ.หอพัก, พ.ร.บ.โรงแรม,พ.ร.บ.โรงงาน ฯลฯ

รายละเอียดประกอบการเขียนแบบ เพื่อยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร

1. มาตรฐาน ขนาด น้ำหนัก ระยะ และหน่วยการคำนวณต่าง ๆ แบบก่อสร้างรายการก่อสร้างหรือรายการคำนวณนั้นใช้มาตราเมตรก

2. แผนผัง
 - 2.1 ใช้มาตราส่วนไม่เล็กกว่า 1 ใน 500
 - 2.2 แสดงขอบเขตที่ดิน และบริเวณติดต่อพร้อมเครื่องหมายทิศ
 - 2.3 แสดงขอบนอกของอาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว (ถ้ามี)
 - 2.4 แสดงขอบนอกของอาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้างพร้อมทั้งขนาด ที่ดินและระยะห่างน้ำด้วยวิธีอื่น พร้อมทั้งแสดงทิศทางส่วนลาดน้ำไหล
 - 2.5 แสดงทางระบายน้ำออกจากอาคารจนถึงทางระบายน้ำทางสาธารณะหรือวิธีระบายน้ำด้วยวิธีอื่น พร้อมทั้งแสดงทิศทางส่วนลาดน้ำไหล
 - 2.6 แสดงทางสาธารณะที่ติดต่อกับที่ดินที่ปลูกสร้าง พร้อมสถานที่ใกล้เคียง
 - 2.7 แสดงระดับพื้นชั้นล่างของอาคารสัมพันธ์ระดับพื้นดิน หรือถนนสาธารณะ

3. แบบก่อสร้าง

3.1 ให้ใช้มาตราส่วนไม่เล็กกว่า 1 ใน 100 แต่ถ้าอาคารที่ความกว้าง ความยาว หรือความสูงเกิน 90 เมตรต้องใช้มาตราส่วนเล็กกว่า 1 ใน 100 ก็ได้ แต่ต้องไม่เล็กกว่า 1 ใน 250

3.2 แสดงรูปด้านไม่น้อยกว่าสองด้าน พร้อมรูปตัดทางขวาง และทางยาว

3.3 แสดงแปลนมาตรฐานรากอาคาร และแปลนพื้นอาคารชั้นต่าง ๆ พร้อมทั้งแปลนโครงสร้างชั้นต่าง ๆ

3.4 แสดงรายละเอียดสำคัญ ขนาด และวัสดุก่อสร้าง

3.5 แสดงประโยชน์การใช้สอยต่าง ๆ ของอาคารอย่างชัดเจน

3.6 แบบก่อสร้างต่อเติมต้องแสดงของเดิมนั้นด้วย

4. แผนผัง แบบก่อสร้าง และรายการก่อสร้าง ให้ลงรายมือชื่อและให้ระบุสำนักงานหรือที่อยู่พร้อมทั้งคุณสมบัติของผู้จัดทำนั้นด้วย

บทกำหนดโทษฐานความผิด

1. ผู้ใดจะก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น มิฉะนั้นมีความผิดตามข้อ ก,ข และ ค

2. ผู้ใดจะรื้อถอนอาคาร ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น มิฉะนั้นมีความผิดตามข้อ ก วรรค 1

3. ผู้ใดจัดให้มีหรือดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน ที่ได้รับอนุญาต มีความผิดตามข้อ ก และ ค เว้นแต่ได้ยื่นคำขออนุญาตและได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้

4. เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารประเภทควบคุมการใช้ ได้ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้นเพื่อกิจการอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในใบอนุญาต และเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ หรือยินยอมให้ใช้อาคารดังกล่าว เพื่อกิจการประเภทควบคุมการใช้มีความผิดตาม ข้อ ก ,ข,ค และ ก วรรค 1 ตามลำดับ เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

โทษความผิด

(ก) ผู้ฝ่าฝืนต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 6 หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับนอกจากต้องระวางโทษตามวรรคหนึ่งแล้ว หากยังฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกิน 1 หมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้อง

(ข) ผู้ใดได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว ยังทำการฝ่าฝืนคำสั่งอีก ตามข้อ 1 และ 4 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 1 แสนบาท หรือทั้งปรับนอกจากต้องระวางโทษตามวรรคหนึ่งแล้ว ผู้ฝ่าฝืนยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกิน3 หมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้อง

(ค) ถ้ากระทำความผิดตาม พ.ร.บ.นี้ เป็นการกระทำอันเกี่ยวกับอาคารเพื่อพาณิชยกรรมอุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข เป็นการกระทำในทางการค้าให้เช่า ให้เช่าซื้อ ขาย หรือจำหน่ายโดยมีค่าตอบแทนซึ่งอาคารใดผู้กระทำต้องระวางโทษเป็นสองเท่าของโทษที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ

การให้บริการด้านอื่น ๆ

1. การรับแจ้งเรื่องไฟฟ้าสาธารณะ ไฟจราจร ชำรุด

2. การรับแจ้งเรื่องถนนในเขตเทศบาลชำรุด