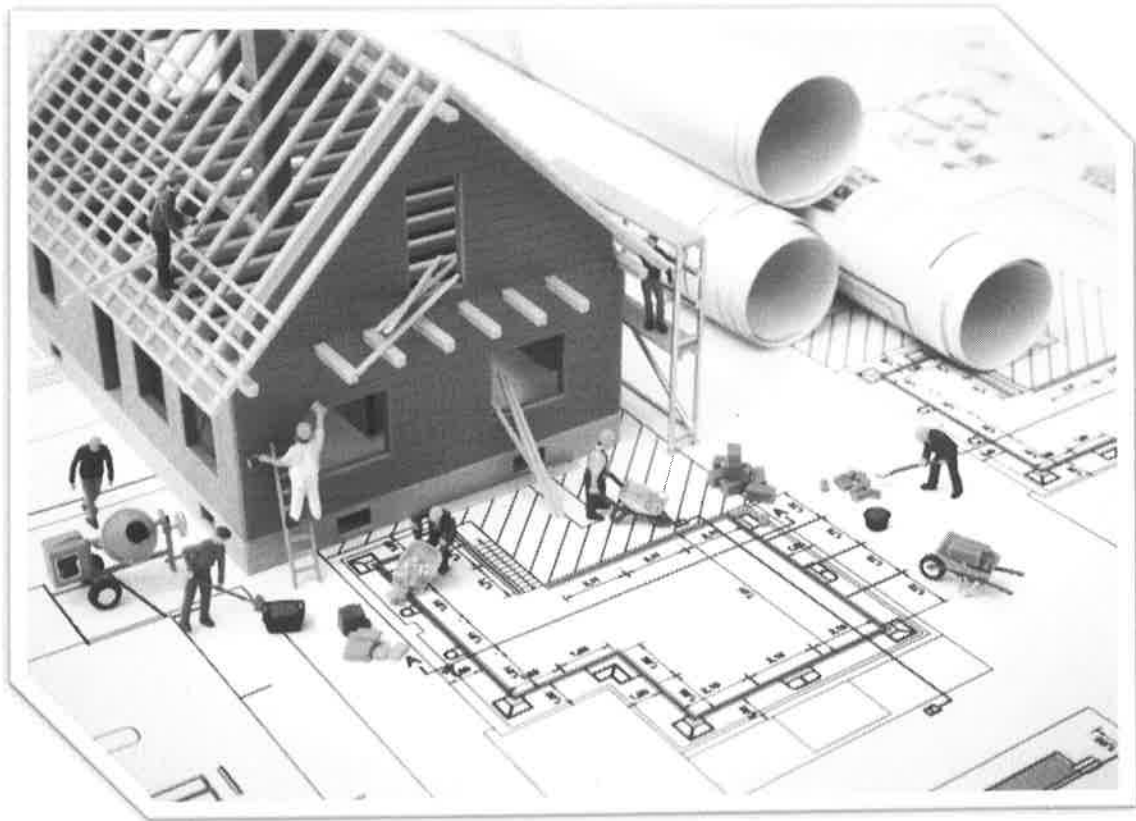




คู่มือ การขออนุญาตก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒



กองช่าง
องค์การบริหารส่วนตำบลสิงห์
๐๓๔ - ๖๗๐๒๕๒ ต่อ ๓

ความหมายของ “อาคาร”

1. ตึก บ้าน โรงเรือน ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้า ใช้สอยได้

2. อัฒจันทร์ หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น เพื่อใช้เป็นที่พักคน

3. เชื้อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อุโมงค์ คานเรือ ท่าเรือ ท่าจอดเรือ รั้ว กำแพง หรือประตูที่สร้าง ขึ้นติดต่อกันหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือที่สร้างให้บุคคลทั่วไปใช้สอย

4. ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างสำหรับติด หรือตั้งป้าย - ที่ติด หรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะ และมีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือนำหนักรวมทั้ง โครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม - ที่ติดตั้งไว้มีระยะห่างจากที่สาธารณะ ซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้ว ระยะห่างจากที่สาธารณะมีน้อยกว่า ความสูงของป้ายนั้น เมื่อวัดจากพื้นดิน และมีขนาดหรือมีน้ำหนักเกินกว่ากำหนดในกฎกระทรวง

5. พื้นในที่สร้างขึ้นเพื่อใช้จอดรถ ที่กั๊บลรด์ และทางเข้า-ออก 6. สิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกระทรวง

****ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงส่วนต่างๆของอาคารด้วย****

ลักษณะการก่อสร้าง,ดัดแปลง,รื้อถอนอาคาร ที่ต้องขออนุญาต

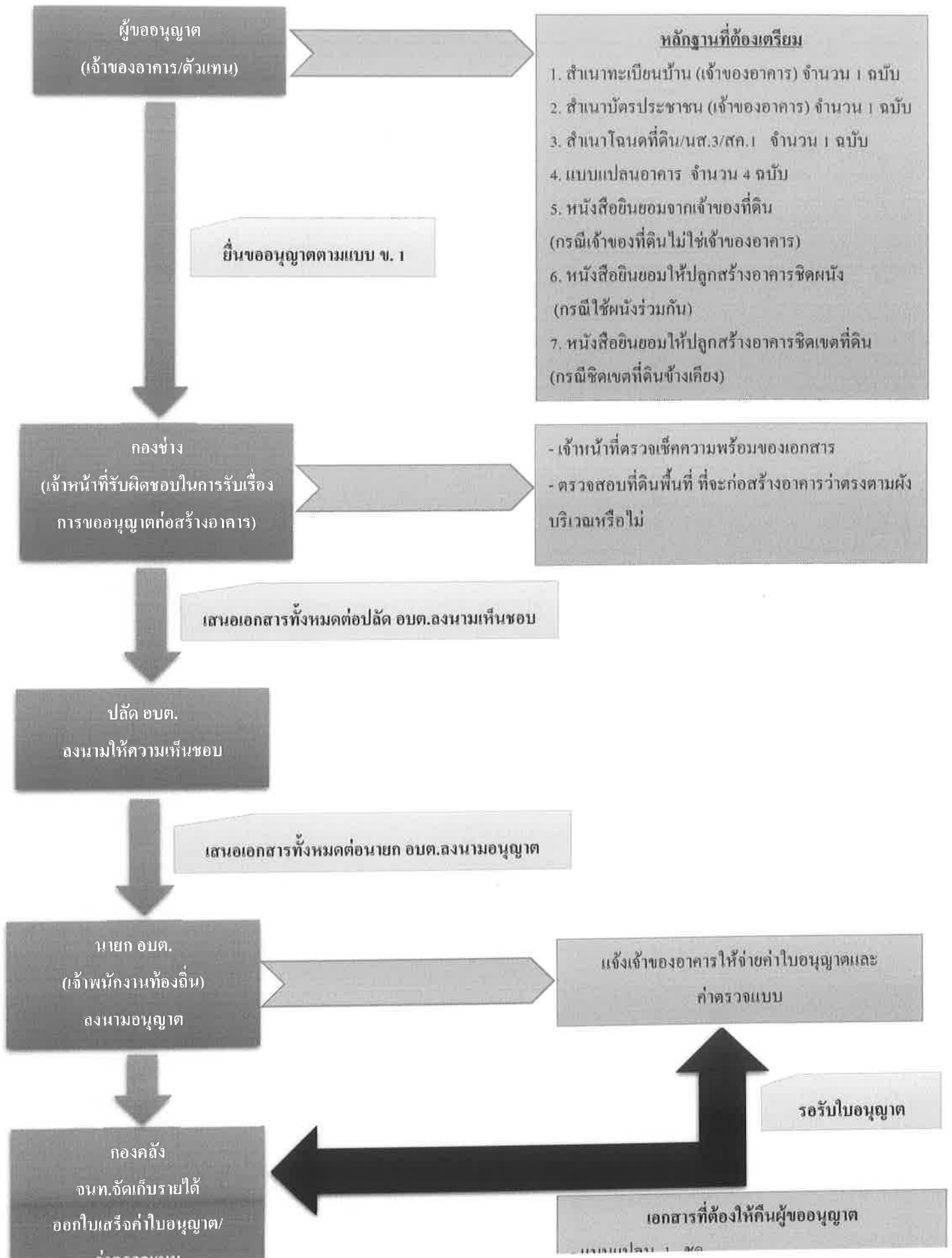
1. สร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด

2. ต่อเติมหรือดัดแปลงอาคารที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเพิ่มน้ำหนักให้แก่อาคารนั้นหรือขยายพื้นที่มากขึ้น ดังนี้ - เพิ่มหรือขยายพื้นที่ชั้นหนึ่งชั้นใดตั้งแต่ 6 ตารางเมตรขึ้นไป - เปลี่ยนหรือขยายหลังคาให้คลุมเนื้อที่มากขึ้นกว่าเดิมเป็นการเพิ่มน้ำหนักแก่อาคารเดิม - เพิ่มหรือลดจำนวนเสาหรือคาน - เปลี่ยนเสา คาน บันได ผนัง หรือเพิ่มผนังเหนือส่วนประกอบอื่น อันเป็นการเพิ่มน้ำหนักแก่อาคารเดิม - เพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนใดส่วนหนึ่งเกินร้อยละ 10

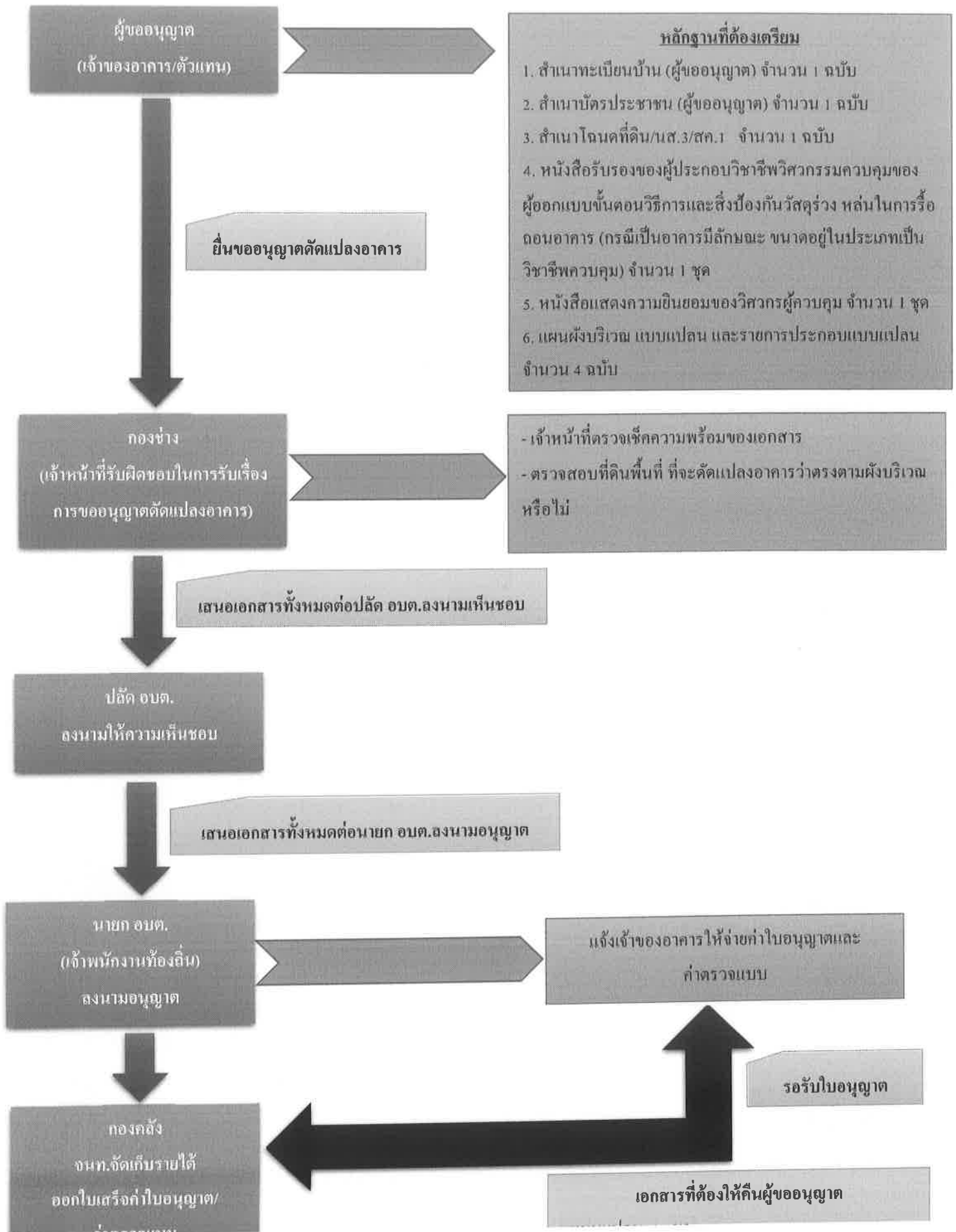
3. รื้อถอนอาคารที่มีส่วนสูงเกิน 15 เมตร ซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของอาคาร

4. อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่า 2 เมตร

วิธีขั้นตอนการอนุญาตก่อสร้างอาคาร

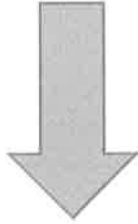


วิธีขั้นตอนการอนุญาตดัดแปลงอาคาร

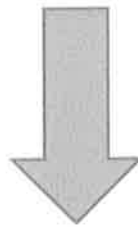


ระยะเวลาปฏิบัติงานแต่ละขั้นตอนในการอนุญาตก่อสร้างอาคาร

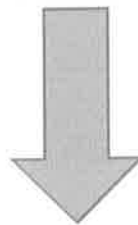
ผู้ขออนุญาตยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
พร้อมเอกสารให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบเบื้องต้น
(ระยะเวลา 1-2 วัน)



เจ้าหน้าที่ ตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ที่ดิน/แผนผัง/สภาพพื้นที่
และตรวจสอบแบบแปลน
(ระยะเวลา 1 วัน)



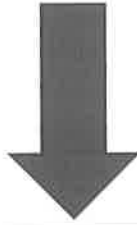
เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาคำขออนุญาต
(ระยะเวลา 1-10 วัน)



ผู้ขออนุญาต ชำระค่าธรรมเนียมพร้อมรับใบอนุญาต
(ระยะเวลา 1 วัน)

ระยะเวลาปฏิบัติงานแต่ละขั้นตอนในการอนุญาตดัดแปลงอาคาร

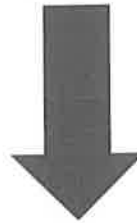
ผู้ขออนุญาตยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคาร
พร้อมเอกสารให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบเบื้องต้น
(ระยะเวลา 1-2 วัน)



เจ้าหน้าที่ ตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ที่ดิน/แผนผัง/สภาพพื้นที่
และตรวจสอบแบบแปลน
(ระยะเวลา 1 วัน)



เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาคำขออนุญาต
(ระยะเวลา 1-10 วัน)



ผู้ขออนุญาต ชำระค่าธรรมเนียมพร้อมรับใบอนุญาต
(ระยะเวลา 1 วัน)

**บัญญัติค่าธรรมเนียมทำขออนุญาต
องค์การบริหารส่วนตำบลสิงห์
เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2560**

ข้อ 1 ให้กำหนดค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต 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) ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง	ฉบับละ 5 บาท

ข้อ 2. ให้กำหนดค่าธรรมเนียมการต่ออายุใบอนุญาต ดังนี้

(1) ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ 20 บาท
(2) ใบอนุญาตดัดแปลง	ฉบับละ 10 บาท
(3) ใบอนุญาตรื้อถอน	ฉบับละ 10 บาท
(4) ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย	ฉบับละ 10 บาท

ข้อ 3 ให้กำหนดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคารสำหรับการก่อสร้างหรือส่วนที่มีการดัดแปลงดังนี้

- (1) อาคารซึ่งสูงไม่เกินสองชั้น หรือสูงไม่เกินสิบสองเมตร ให้คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ 0.50 บาท
- (2) อาคารที่สูงที่สูงเกินสองชั้นแต่ไม่เกินสามชั้น หรือสูงเกินสิบสองเมตร แต่ไม่เกินสิบห้าเมตร ให้คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ 2 บาท
- (3) อาคารที่สูงเกินสามชั้นหรือสูงเกินสิบห้าเมตร ให้คิดพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้น รวมกัน ตารางเมตรละ 4 บาท
- (4) อาคารประเภทซึ่งจะต้องมีพื้นรับน้ำหนักบรรทุกชั้นใดชั้นหนึ่งเกินห้าร้อยกิโลกรัมต่อหนึ่งตารางเมตร ให้คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ 4 บาท
- (5) พื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นท้องจอดรถ ที่กั๊บลอด และทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา 8(9) แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้คิดตามพื้นที่ของท้องจอดรถ ที่กั๊บลอด และทางเข้าออกของรถรวมกันตารางเมตรละ 0.50 บาท

ในกรณีที่พื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นท้องจรด ที่กลับจรด และทางเข้าออกของจรด สำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา 8 (9) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อยู่ในอาคารหรือชั้นหนึ่งชั้นใดของอาคาร ไม่ต้องคิดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนตามวรรคหนึ่งอีก

(6) ป้าย ให้คิดตามพื้นที่ของป้าย โดยเอาส่วนกว้างที่สุดคูณด้วยส่วนยาวที่สุดตารางเมตรละ 4 บาท

(7) อาคารประเภทซึ่งต้องวัดความยาว เช่น เชื้อน ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้วหรือกำแพง รวมทั้งประตูรั้วหรือกำแพง ให้คิดตามความยาว เมตรละ 1 บาท

ในการคิดค่าธรรมเนียมการตรวจสอบแบบแปลน เศษของตารางเมตรหรือเมตร ตั้งแต่กึ่งหนึ่งขึ้นไปให้เป็นหน่วยเต็ม ถ้าต่ำกว่ากึ่งหนึ่งให้ปัดทิ้ง

ในการคิดความสูงของอาคารเป็นชั้น ให้นับจำนวนชั้นของพื้นอาคารที่บุคคลเข้าใช้สอยได้ยกเว้นพื้นชั้นลอย

ในการคิดความสูงของอาคารเป็นเมตร ให้วัดจากระดับพื้นดินถึงหลังคา หรือส่วนของอาคารที่สูงที่สุด

ในกรณีที่อาคารมีพื้นชั้นลอย ให้คิดพื้นชั้นลอยเป็นพื้นที่ของพื้นอาคารในการคิดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนด้วย

ข้อ 4 ให้อาคารดังต่อไปนี้ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาตตามข้อ 1 การต่ออายุใบอนุญาตตามข้อ 2 และการตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามข้อ 3

(1) อาคารของกระทรวง ทบวง กรม ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์

(2) อาคารราชการส่วนท้องถิ่น ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์

(3) อาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อ

สาธารณประโยชน์

(4) โบราณสถาน วัดวาอาราม หรืออาคารต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการศาสนา ซึ่งมีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างไว้แล้วโดยเฉพาะ

(5) อาคารที่ทำการขององค์การระหว่างประเทศ หรืออาคารที่ทำการของหน่วยงานที่ตั้งขึ้นตามความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ

(6) อาคารที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลต่างประเทศ

(7) อาคารชั่วคราวเพื่อใช้ประโยชน์ในการก่อสร้างอาคารถาวร ซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกินเก้าเมตร และมีกำหนดเวลารื้อถอน

(8) อาคารเพื่อใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราวซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกินเก้าเมตรและไม่ใช่อาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และมีกำหนดเวลารื้อถอน

การพิจารณา

ในการพิจารณารายละเอียดแบบแปลน องค์การบริหารส่วนตำบลอาจจะสั่งให้ผู้อนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณแบบแปลนหรือรายการคำนวณที่ได้ยื่นไว้เพื่อให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น

บทกำหนดโทษ

1. ผู้ใดก่อสร้าง คัดแปลงเคลื่อนย้ายอาคาร โดยเจ้าของอาคาร ไม่ได้รับอนุญาตจาก อบต. หรือผู้ใดก่อสร้าง ดัดแปลงหรือถอนอาคารให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต ตลอดจนเจตนาให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาตต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน ปรับไม่เกิน 60,000.- บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
2. ผู้ใดได้รับคำสั่งจาก อบต.ฯ จะฝ่าฝืนคำสั่งดังกล่าว นอกจากต้องระวางโทษปรับ ตามข้อ 1 แล้วยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกิน 10,000.- บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน
3. ถ้าเป็นการกระทำเกี่ยวกับอาคารเพื่อพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา หรือสาธารณสุข หรือเป็นการกระทำในการค้า เพื่อให้เช่าหรือขาย หรือจำหน่าย โดยมีค่าตอบแทนผู้กระทำความต้องระวางโทษจำคุก ไม่เกิน 2 ปี หรือปรับเป็นสิบเท่าของโทษที่บัญญัติไว้ สำหรับความผิดนั้น ๆ หรือทั้งจำทั้งปรับ
4. การปลูกสร้างโดยต่อเติม หรือดัดแปลงอาคาร ซึ่งจำเป็นต้องได้รับอนุญาตนั้นก็มีกำหนดดังต่อไปนี้
 - ขยายพื้นที่ชั้นหนึ่งชั้นใดตั้งแต่ 5 ตารางเมตร
 - เปลี่ยนหลังคาหรือขยายหลังคาให้ปกคลุมเนื้อที่ให้มากกว่าเดิม

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543

กฎกระทรวง ฉบับที่ 70 (พ.ศ. 2564) ออกตามความพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5 (1) แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ให้ยกเลิกความในข้อ 1 และ ข้อ 2 แห่งกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2528) ออกตามความพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

หมายเหตุ เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2528) ออกตามความพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้ใช้บังคับมาเป็นเวลานาน สมควรปรับปรุงค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต และค่าธรรมเนียมการต่อใบอนุญาต ให้เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมจึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้