

## คู่มือ : การขออนุญาตเกี่ยวกับอาคาร

### ข้อแนะนำการขออนุญาตตัดแปลงอาคาร ตาม พรบ.ควบคุมอาคาร

#### อาคาร หมายความว่า

๑. ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ สำนักงานและสิ่งทีก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้

๒. อัฒจันทร์ หรือสิ่งทีสร้างขึ้นอย่างอื่น เพื่อใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน

๓. เชื้อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อุหรือคานเรือ ทำน้ำ ทำจอดเรือ รั้ว กำแพง หรือประตู ทีสร้างขึ้นติดต่อกัน หรือใกล้เคียงกับทีสาธารณะหรือสิ่งทีก่อสร้างให้บุคคลทั่วไปใช้สอย

๔. ป้ายหรือสิ่งทีสร้างสำหรับติดหรือตั้งป้าย

- ทีติดตั้งไว้เหนือทีสาธารณะ และมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกินสิบปีกิโลกรัม

- ทีติดตั้งไว้ในระยะห่างจากทีสาธารณะ ซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้ว ระยะห่างจากทีสาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้น เมื่อวัดจากพื้นดินและมีขนาดมีน้ำหนักรวมเกินกว่าทีกำหนดในกฎกระทรวง

๕. พื้นทีหรือสิ่งสร้างขึ้นเพื่อขึ้นเพื่อใช้เพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ทีกลับรถและทางเข้าออกของรถ

๖. สิ่งทีก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงส่วนต่างๆของอาคารด้วย

ทีสาธารณะ หมายความว่า ทีซึ่งเปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือให้เป็นทางสัญจรได้ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่

แผนผังบริเวณ หมายความว่า แผนผังทีแสดงลักษณะ ทีตั้ง และขอบเขตของทีดิน และอาคารทีก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายใช้หรือเปลี่ยนการใช้รวมทั้งแสดงลักษณะและขอบเขตของสาธารณะและอาคารในบริเวณทีดินทีติดต่อกันโดยสังเขปด้วย

แบบแปลน หมายความว่า แบบเพื่อประโยชน์ในการก่อสร้างตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยมีรูปแสดงรายละเอียดส่วนสำคัญ ขนาด เครื่องหมายวัสดุและการใช้สอยต่างๆ ของอาคารอย่างชัดเจนพอทีใช้ในการดำเนินการได้

รายการประกอบแบบแปลน หมายความว่า ข้อความชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับคุณภาพ และชนิดของวัสดุตลอดจนวิธีปฏิบัติหรือวิธีการสำหรับการก่อสร้างตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารเพื่อให้เป็นไปตามแบบแปลน

รายการคำนวณ หมายความว่า รายการแสดงวิธีการคำนวณกำลังของวัสดุ การรับน้ำหนัก และกำลังต้านทานของส่วนต่างๆของอาคาร

ก่อสร้าง หมายความว่า สร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่

ตัดแปลง หมายความว่า เปลี่ยนแปลงต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะขอบเขตแบบรูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม และมีใช้การซ่อมแซมหรือการตัดแปลงทีกำหนด

ซ่อมแซม หมายความว่า ซ่อมหรือเปลี่ยนส่วนต่างๆ ของอาคารให้คงสภาพเดิม

รื้อถอน หมายความว่า รื้อส่วนอันเป็นโครงสร้างของอาคารออกไป เช่น เสาคาน ตง หรือส่วนอื่นของโครงสร้างตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

เขตเพลิงไหม้ หมายความว่า บริเวณที่เกิดเพลิงไหม้อาคารตั้งแต่สามสิบหลังคาเรือนขึ้นไป หรือมีเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งไร่ขึ้นไปรวมทั้งบริเวณที่อยู่ติดต่อกภายในในระยะสามสิบเมตรโดยรอบบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ด้วย

ผู้ควบคุมงาน หมายความว่า ผู้ซึ่งรับผิดชอบในการอำนวยความสะดวกหรือควบคุมดูแลการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

ผู้ดำเนินการ หมายความว่า เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งกระทำการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือ เคลื่อนย้ายอาคารด้วยตนเอง และหมายความรวมถึงผู้ซึ่งตกลงรับกระทำการดังกล่าวไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม และผู้รับจ้างช่วง

นายตรวจ หมายความว่า ผู้ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งให้เป็นนายตรวจ

นายช่าง หมายความว่า วิศวกรหรือสถาปนิกของกรมโยธาธิการหรือผู้ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งให้เป็นนายช่าง

### **ลักษณะการก่อสร้าง, คัดแปลง, รื้อถอนอาคาร ที่ต้องขออนุญาต**

๑. สร้างอาคารขึ้นใหม่ล้วน
๒. ต่อเติมหรือตัดแปลงอาคารที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเพิ่มน้ำหนักให้แก่อาคารนั้น หรือขยายพื้นที่มากขึ้น ดังนี้
  - ๒.๑ เพิ่ม หรือขยายพื้นที่ชั้นหนึ่งชั้นใด ตั้งแต่ ๕ ตร.ม. ขึ้นไป
  - ๒.๒ เปลี่ยน หรือขยายหลังคาให้คลุมเนื้อที่มากขึ้นกว่าเดิมอันเป็นการเพิ่มน้ำหนักแก่อาคารเดิม
  - ๒.๓ เพิ่มหรือลดจำนวนเสาหรือคาน
  - ๒.๔ เปลี่ยน เสา คาน บันได ผนัง หรือเพิ่มผนังเหนือส่วนประกอบอื่น อันเป็นการเพิ่มน้ำหนักแก่อาคารเดิม
  - ๒.๕ เพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ
๓. รื้อถอนอาคารที่มีส่วนสูงเกินสิบห้าเมตร ซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของอาคาร
๔. อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าสองเมตร

### **การขออนุญาตก่อสร้าง**

การก่อสร้างคัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และการใช้สอยอาคารภายในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล ต้องได้รับอนุญาตจากองค์การบริหารส่วนตำบลเสียก่อน จึงจะดำเนินการได้ ทั้งนี้เพราะองค์การบริหารส่วนตำบลมีหน้าที่ควบคุมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัยการรักษาสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และจรรยาบรรณเพื่อประโยชน์ของผู้อยู่อาศัยในอาคาร

### **การขออนุญาตมีหลักเกณฑ์ ดังนี้**

๑. ให้ยื่นคำร้องขออนุญาต (ข.๑) ที่กองช่าง องค์การบริหารส่วนหนองปรือ
๒. หลักฐานที่จะต้องยื่นประกอบ ดังนี้
  - แบบแปลนการก่อสร้าง จำนวน ๒-๕ ชุด
  - สำเนาทะเบียนบ้าน เจ้าของอาคาร จำนวน ๒-๕ ชุด
  - สำเนาบัตรบัตรประชาชน (หน้า-หลัง) เจ้าของอาคาร จำนวน ๒-๕ ชุด
  - สำเนาโฉนดที่ดิน ทุกหน้า (ห้ามย่อ-ขยาย) จำนวน ๒-๕ ชุด

๓. กรณีอาคารพักอาศัยชั้นเดียว หรือสองชั้น ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวร หรือมีพื้นที่ใช้สอยมากกว่า ๑๕๐ ตร.ม. เพิ่มหลักฐาน ดังนี้

- รายการคำนวณโครงสร้าง จำนวน ๑ ชุด
- สำเนาใบอนุญาตในผู้ประกอบการวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม จำนวน ๑ ชุด
- หนังสือรับรองเป็นผู้ประกอบการวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม จำนวน ๑ ชุด

๔. กรณีเจ้าของอาคารมีได้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (ก่อสร้างในที่ดินของผู้อื่น) เพิ่มหลักฐาน ดังนี้

- หนังสือยินยอมเจ้าของที่ดิน จำนวน ๑ ชุด
- สำเนาทะเบียนบ้าน เจ้าของที่ดิน จำนวน ๑ ชุด
- สำเนาบัตรประชาชน เจ้าของที่ดิน จำนวน ๑ ชุด

๕. กรณีเจ้าของอาคารมีได้ยื่นขอรับใบอนุญาตด้วยตนเอง เพิ่มหลักฐาน ดังนี้

- หนังสือมอบอำนาจ ติดอากรแสตมป์ ๑๐-๓๐ บาท จำนวน ๑ ชุด
- สำเนาทะเบียนบ้านของผู้ได้รับมอบอำนาจ จำนวน ๑ ชุด
- สำเนาบัตรประชาชนของผู้ได้รับมอบอำนาจ จำนวน ๑ ชุด

๖. กำหนดการพิจารณาอนุญาต เมื่อยื่นหลักฐานครบถ้วนแล้ว ทางองค์การบริหารส่วน

ตำบล จะดำเนินการตรวจพิจารณาแจ้งผลให้ทราบ ภายใน ๓๐ วัน นับจากวันที่ได้รับคำขอ

๗. รายละเอียดข้างต้น เป็นเพียงบางส่วนของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และกฎกระทรวง หากมี ข้อสงสัย หรือต้องการรายละเอียดเพิ่มเติม ขอให้ติดต่อสอบถาม ณ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลหนองปรือ

**หมายเหตุ** รับรองเอกสารถูกต้องในเอกสารทุกฉบับ

### **คำเตือน**

๑. ผู้ใดก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง เคลื่อนย้ายอาคาร โดยเจ้าของอาคารไม่ได้รับอนุญาตจาก อบต. หรือผู้ใดก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจากที่ได้รับใบอนุญาตตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขเจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาตต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

๒. ผู้ใดได้รับคำสั่งจาก อบต. และฝ่าฝืนคำสั่งดังกล่าว นอกจากต้องระวางโทษ ปรับอีกวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

๓. ถ้าเป็นการกระทำผิดของผู้ดำเนินการต้องระวางโทษเป็นสองเท่าของโทษที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้นๆ

๔. ถ้าเป็นการกระทำอันเกี่ยวกับอาคาร เพื่อพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม การศึกษา หรือการสาธารณสุขหรือเป็นการกระทำในทางการค้าเพื่อให้เช่า ให้เช่าซื้อ ขาย หรือจำหน่าย โดยมีค่าตอบแทน ซึ่งอาคารใดผู้กระทำต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับเป็นสิบเท่าของโทษบัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้นๆหรือทั้งจำทั้งปรับ