

การพิจารณา

ในการตรวจพิจารณารายละเอียดแบบแปลนองค์การบริหารส่วนตำบล อาจจะต้องให้ผู้ขออนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณแบบแปลน หรือรายการคำนวณที่ได้ยื่นไว้เพื่อให้ถูกต้อง ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒)พ.ศ. ๒๕๓๕ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ กฎกระทรวงและข้อบัญญัติท้องถิ่น

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม





ค่าธรรมเนียมในการออกใบอนุญาต

- ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ ๒๐ บาท
- ใบอนุญาตตัดแปลง ฉบับละ ๑๐ บาท
- ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้ ฉบับละ ๒๐ บาท
- ใบรับรอง ฉบับละ ๑๐ บาท
- ใบแทนอนุญาตหรือใบแทนรับรอง ฉบับละ ๕ บาท

ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคาร

- อาคารสูงไม่เกินสองชั้น ตรม.ละ ๐.๕๐บาท
- อาคารสูงเกินสองชั้นแต่ไม่เกินสามชั้น ตรม.ละ ๒ บาท
- อาคารสี่ชั้นขึ้นไป ตรม.ละ ๔ บาท
- ป้าย ตรม.ละ ๔ บาท
- ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้วหรือกำแพง ฯลฯ เมตรละ ๑ บาท

ประเภทของการฝ่าฝืน

ประเภทของการฝ่าฝืน	โทษสูงสุด
 ทำการก่อสร้างตัดแปลง เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต	 จำคุกไม่เกิน ๓ เดือนหรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังทำการกระทำฝ่าฝืน หรือตนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง
 ทำการรื้อถอนอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต	 จำคุกไม่เกิน ๓ เดือนหรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ

ส่วนโยธา องค์การบริหารส่วนตำบลหัวโพ

โทร. ๐๓๒ - ๓๘๓ - ๒๓๓



เอกสารแนะนำ

การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร

กฎหมาย และข้อบัญญัติ

ท้องถิ่น

ส่วนโยธา

องค์การบริหารส่วนตำบลหัวโพ

๑/๑ หมู่ที่ ๒ ตำบลหัวโพ อำเภอบางแพะ จังหวัดราชบุรี

โทรศัพท์ ๐๓๒ - ๓๘๓ - ๒๓๓

โทรสาร ๐๓๒ - ๓๘๓ - ๗๔๖

การขออนุญาตเกี่ยวกับอาคาร

ข้อแนะนำการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร

อาคาร หมายความว่า

๑. ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่ก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้
๒. อัฒจันทร์หรือสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน
๓. เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อุเรือกานเรือ ท่าเรือ ท่าจอดเรือ รั้ว กำแพง หรือประตู่ที่สร้างขึ้นติดต่อกหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือที่สร้างให้บุคคลทั่วไปใช้สอย
๔. ป้ายหรือสิ่งที่สร้างสำหรับติด หรือตั้งป้าย
 - ที่ติด หรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะและมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตรหรือน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม
 - ที่ติดตั้งไว้บนระยะห่างจากท่าธารณะ ซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้วระยะห่างจากท่าธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้น เมื่อวัดจากพื้นดินและมีขนาดหรือมีน้ำหนักเกินกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง
๕. พื้นทีหรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อ ใช้เป็นที่จอดรถที่กัลับริด และทางเข้า-ออกของรถ
๖. สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกระทรวง

*** ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงส่วนต่างๆ ของอาคารด้วย ****

ลักษณะการก่อสร้าง,ดัดแปลง,รื้อถอนอาคารที่ต้องขออนุญาต

๑. สร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด
๒. ต่อเติมหรือดัดแปลงอาคารที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเพิ่มน้ำหนักให้แก่อาคารนั้นหรือขยายพื้นที่มากขึ้นดังนี้
 - เพิ่มหรือขยายพื้นที่ขึ้นหนึ่งชั้นใด ตั้งแต่ ๖ ตารางเมตรขึ้นไป
 - เปลี่ยนหรือขยายหลังคาให้คลุมเนื้อที่มากขึ้นหว่าเดิม อันเป็นการเพิ่มน้ำหนักแก่อาคารเดิม
 - เพิ่มหรือลดจำนวนเสาหรือคาน
 - เปลี่ยน เสา คาน บันได ผนัง หรือเพิ่มผนังเหนือส่วนประกอบ อันเป็นการเพิ่มน้ำหนักแก่อาคารเดิม
 - เพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใด เกินร้อยละสิบ
 - ๓. รื้อถอนอาคารที่มีส่วนสูงเกินสิบห้าเมตร ซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของอาคาร
 - ๔. อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าสองเมตร

แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร

การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะเว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้น

๑. อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๖ เมตร ให้รั้นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๓ เมตร
๒. อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน ๘ เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงแรม อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งทีสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายหรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ
 - ๑. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้รั้นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร
 - ๒. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๒๐ เมตร ให้รั้นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างของถนนสาธารณะ
 - ๓. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน ๒๐ เมตรขึ้นไป ให้รั้นแนวอาคารห่าง จากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๒ เมตร

อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๓ เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ต้องรั้นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องรั้นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร

*** ทั้งนี้ เว้นแต่ สะพาน เขื่อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ท่าเรือ ป้าย อุเรือกานเรือ หรือที่ว่างที่ใช้เป็นที่จอดรถไม่ต้องรั้นแนวอาคาร**

ถ้าฝ่าฝืนกฎหมายจะเกิดอะไร?

ถ้ามีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการ ดังนี้

๑. มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร หรือผู้ควบคุมงาน ให้ระงับการกระทำดังกล่าว
๒. มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารที่มีการกระทำการฝ่าฝืน

เมื่อดำเนินการตาม ๑. และ ๒. แล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาว่าการกระทำการดังกล่าวสามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้หรือไม่

- ถ้าไม่สามารถแก้ไขได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารหรือ ผู้ครอบครองอาคารแก้ไขให้ถูกต้อง
- ถ้าไม่สามารถแก้ไขได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้

การดำเนินการตามที่กล่าวมาข้างต้นนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการแจ้งความเพื่อดำเนินคดีด้วย Order By Local Authority.

การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ต้องเตรียมหลักฐานดังนี้

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ขออนุญาตและเจ้าของที่ดิน
- แผนผังแบบก่อสร้างและรายการก่อสร้างอย่างละ ๕ ชุด
- สำเนาทะเบียนบ้านของผู้อนุญาต และเจ้าของที่ดิน
- สำเนาใบเสร็จภาษีที่ดิน

เตรียมหลักฐานที่เกี่ยวข้อง เฉพาะเรื่อง

- หนังสือรับรองประกอบวิชาชีพวิศวกรรมและสถาปัตยกรรมพร้อมสำเนาใบอนุญาต (กรณีอาคารที่อยู่ในข่ายควบคุมตาม พ.ร.บ. วิชาชีพวิศวกรรม พ.ศ. ๒๕๐๕ และ พ.ร.บ. วิชาชีพสถาปัตยกรรม พ.ศ.๒๕๐๘)
- รายการคำนวณ ๑ ชุด (กรณีที่มีส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและทนไฟเป็นส่วนใหญ่)
- แบบระบบบำบัดน้ำเสียของอาคารพักอาศัย (แบบมาตรฐานกรมโยธาธิการ)