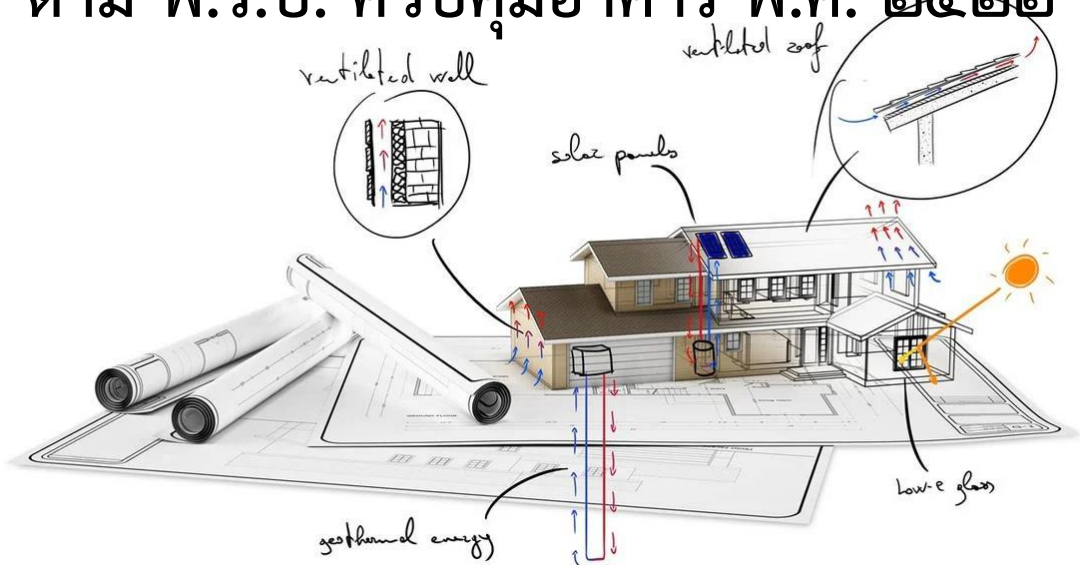




คู่มือประชาชน

การขออนุญาตก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒



องค์การบริหารส่วนตำบลบางคาง

อำเภอบางคาง จังหวัดปทุมธานี

ความหมายของ “อาคาร”

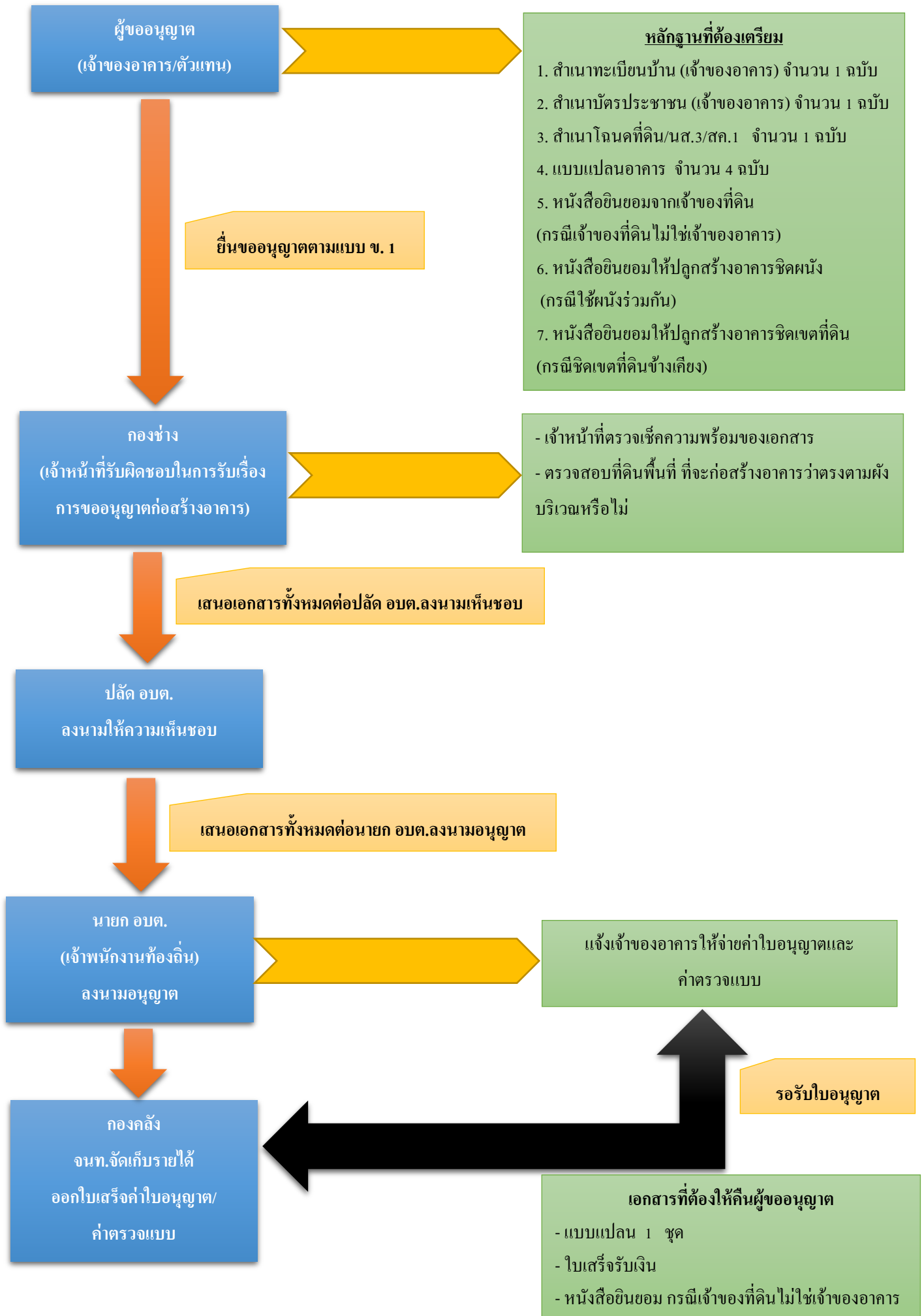
1. ดึก บ้าน โรงเรือน ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้า ใช้สอยได้
2. อัฒจันทร์ หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น เพื่อใช้เป็นที่ชุมนุม
3. เชื้อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อุโมงค์ คานเรือ ทำน้ำ ทำจอดเรือ รั้ว กำแพง หรือประตูที่สร้าง ขึ้นติดต่อกันหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือที่สร้างให้บุคคลทั่วไปใช้สอย
4. ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างสำหรับติด หรือตั้งป้าย - ที่ติด หรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะ และมีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือนำหนักรวมทั้ง โครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม - ที่ติดตั้งไว้มีระยะห่างจากที่สาธารณะ ซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้ว ระยะห่างจากที่สาธารณะมีน้อยกว่า ความสูงของป้ายนั้น เมื่อวัดจากพื้นดิน และมีขนาดหรือมีน้ำหนักเกินกว่ากำหนดในกฎกระทรวง
5. พื้นที่ที่สร้างขึ้นเพื่อใช้จอดรถ ที่กักเก็บรถ และทางเข้า-ออก 6. สิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกระทรวง

****ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงส่วนต่างๆของอาคารด้วย****

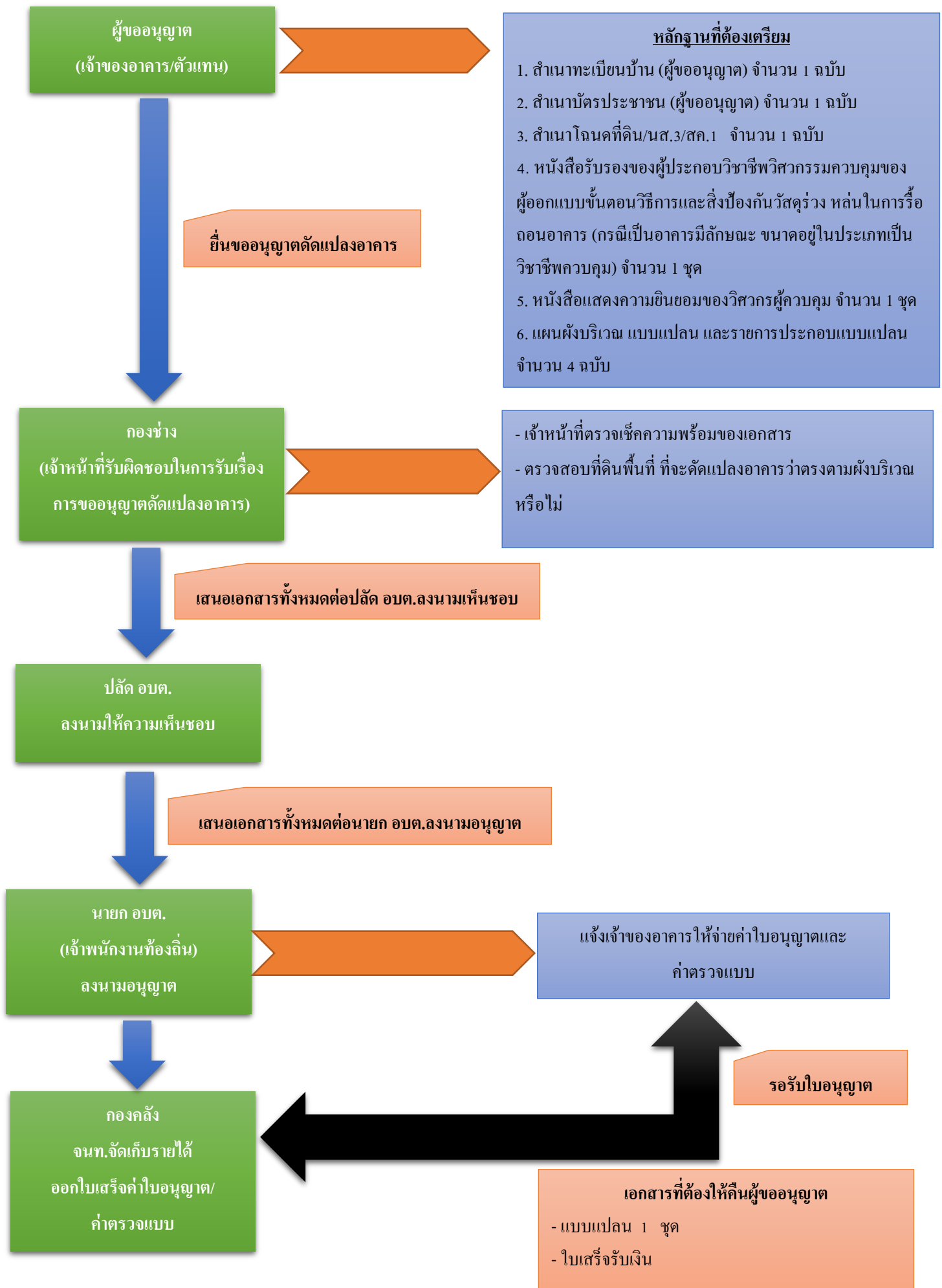
ลักษณะการก่อสร้าง,ดัดแปลง,รื้อถอนอาคาร ที่ต้องขออนุญาต

1. สร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด
2. ต่อเติมหรือดัดแปลงอาคารที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเพิ่มน้ำหนักให้แก่อาคารนั้นหรือขยายพื้นที่มากขึ้น ดังนี้ - เพิ่มหรือขยายพื้นที่ขึ้นหนึ่งชั้นใดตั้งแต่ 6 ตารางเมตรขึ้นไป - เปลี่ยนหรือขยายหลังคาให้คลุมเนื้อที่มากขึ้นกว่าเดิมเป็นการเพิ่มน้ำหนักแก่อาคารเดิม - เพิ่มหรือลดจำนวนเสาหรือคาน - เปลี่ยนเสา คาน บันได ผนัง หรือเพิ่มผนังเหนือส่วนประกอบอื่น อันเป็นการเพิ่มน้ำหนักแก่อาคารเดิม - เพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนใดส่วนหนึ่งเกินร้อยละ 10
3. รื้อถอนอาคารที่มีส่วนสูงเกิน 15 เมตร ซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของอาคาร
4. อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่า 2 เมตร

วิธีขั้นตอนการอนุญาตก่อสร้างอาคาร



วิธีขั้นตอนการอนุญาตตัดแปลงอาคาร



ระยะเวลาปฏิบัติงานแต่ละขั้นตอนในการอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ผู้ขออนุญาตยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
พร้อมเอกสารให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบเบื้องต้น
(ระยะเวลา 1-2 วัน)



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



เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาคำขออนุญาต
(ระยะเวลา 1-10 วัน)



ผู้ขออนุญาต ชำระค่าธรรมเนียมพร้อมรับใบอนุญาต
(ระยะเวลา 1 วัน)

ระยะเวลา 14 วันต่อราย

ระยะเวลาปฏิบัติงานแต่ละขั้นตอนในการอนุญาตตัดแปลงอาคาร

ผู้ขออนุญาตยื่นคำขออนุญาตตัดแปลงอาคาร
พร้อมเอกสารให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบเบื้องต้น
(ระยะเวลา 1-2)



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



เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาคำขออนุญาต
(ระยะเวลา 1-10 วัน)



ผู้ขออนุญาต ชำระค่าธรรมเนียมพร้อมรับใบอนุญาต
(ระยะเวลา 1 วัน)

ระยะเวลา 14 วันต่อราย

การพิจารณา

ในการตรวจพิจารณารายละเอียดแบบแปลน องค์การบริหารส่วนตำบลอาจจะสั่งให้ผู้อนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณแบบแปลนหรือรายการคำนวณที่ได้ยื่นไว้ เพื่อให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2543 กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น

ค่าธรรมเนียมในการออกใบอนุญาต

1. อาคารที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่เกินสองชั้นและมีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมไม่เกิน 150 ตารางเมตร หรืออาคารที่ใช้เพื่อเก็บผลิตผลทางการเกษตรที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 100 ตารางเมตร หรืออาคารเพื่อเลี้ยงสัตว์ที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกันไม่เกิน 100 ตารางเมตร หรือรั้ว กำแพง หรือประตูที่เป็นอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เก็บในอัตรา ดังต่อไปนี้

* ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ 20 บาท
* ใบอนุญาตดัดแปลง	ฉบับละ 10 บาท
* ใบอนุญาตรื้อถอน	ฉบับละ 10 บาท
* ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย	ฉบับละ 10 บาท
* ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้	ฉบับละ 20 บาท
* ใบแทนใบอนุญาต	ฉบับละ 5 บาท

อาคารอื่นนอกจากอาคาร ตามข้อ 1 ให้เก็บในอัตรา ดังต่อไปนี้

* ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ 200 บาท
* ใบอนุญาตดัดแปลง	ฉบับละ 100 บาท
* ใบอนุญาตรื้อถอน	ฉบับละ 50 บาท
* ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย	ฉบับละ 50 บาท
* ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้	ฉบับละ 200 บาท
* ใบรับรอง	ฉบับละ 100 บาท
* ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง	ฉบับละ 10 บาท

ค่าธรรมเนียมในการต่อใบอนุญาต

อาคารที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่เกินสองชั้นและมีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมไม่เกิน 150 ตารางเมตร หรืออาคารที่ใช้เพื่อเก็บผลิตผลทางการเกษตรที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 100 ตารางเมตร หรืออาคารเพื่อเลี้ยงสัตว์ที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกันไม่เกิน 100 ตารางเมตร หรือรั้ว กำแพง หรือประตูที่เป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร ให้เก็บในอัตรา ดังต่อไปนี้

- * ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ 20 บาท
- * ใบอนุญาตดัดแปลง ฉบับละ 10 บาท
- * ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ 10 บาท
- * ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย ฉบับละ 10 บาท

อาคารอื่นนอกจากอาคาร ตามข้อ 1 ให้เก็บในอัตรา ดังต่อไปนี้

- * ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ 200 บาท
- * ใบอนุญาตดัดแปลง ฉบับละ 100 บาท
- * ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ 50 บาท
- * ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย ฉบับละ 50 บาท

ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร

- * อาคารสูงไม่เกิน 2 ชั้น สูงไม่เกิน 12 เมตร ตร.ม. ละ 0.50 บาท
- * อาคารสูงเกิน 2 ชั้น แต่ไม่เกิน 3 ชั้น และสูงเกิน 12 เมตร แต่ไม่เกิน 15 เมตร ตร.ม. ละ 2 บาท
- * อาคารสูง 3 ชั้น สูงเกิน 15 เมตร ตร.ม. ละ 4 บาท
- * ป้าย ตร.ม. ละ 4 บาท

บทกำหนดโทษ

1. ผู้ใดก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้ายอาคารโดยเจ้าของอาคารไม่ได้รับอนุญาตจากอบต. หรือผู้ใดก่อสร้าง ดัดแปลงรื้อถอน อาคารให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต ตลอดจนเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาต ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน ปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
2. ผู้ใดได้รับคำสั่งจากอบต.ฯ และฝ่าฝืนคำสั่งดังกล่าว นอกจากต้องระวางโทษปรับตามข้อ 1 แล้ว ยังต้อง ระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน
3. ถ้าเป็นการกระทำเกี่ยวกับอาคารเพื่อพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา หรือสาธารณสุขหรือเป็นการ กระทำในทางการค้า เพื่อให้เช่าหรือซื้อขาย หรือจำหน่าย โดยมีค่าตอบแทนผู้กระทำให้ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 2 ปี หรือปรับเป็นสิบเท่าของโทษที่บัญญัติไว้ สำหรับความผิดนั้นๆ หรือทั้งจำทั้งปรับ
4. การปลูกสร้างโดยต่อเติม หรือดัดแปลงอาคาร ซึ่งจำเป็นต้องได้รับอนุญาตนั้นมิกำหนดดังต่อไปนี้
 - ขยายพื้นที่หนึ่งชั้นใดตั้งแต่ 5 ตารางเมตร
 - เปลี่ยนหลังคา หรือขยายหลังคาให้ปกคลุมเนื้อที่มากขึ้นกว่าเดิม
 - เพิ่ม ลดจำนวน หรือเปลี่ยนเสา คาน บันได และผนัง

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

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

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5 (1) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

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

หมายเหตุ: เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2528) ออกตามความพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้ใช้บังคับมาเป็นเวลานาน สมควรปรับปรุงค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต และค่าธรรมเนียมการต่อใบอนุญาตให้เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคม จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

หน่วยงานที่รับผิดชอบ

กองช่าง

องค์การบริหารส่วนตำบลนาแดง

โทร. ๐๔๒-๔๙๐๘๖๔ ต่อ ๓