

ทำไม? ต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เนื่องจาก อบต. แสนสุข อยู่ในเขตควบคุมอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535 และ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2545 ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร และรื้อถอนอาคาร ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อน และเพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุขการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่จราจร ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นต้องปฏิบัติตาม ใช้ประกอบการพิจารณาให้ความช่วยเหลือเมื่อบ้านประสบภัยต่างๆ เช่น วาตภัย อุทกภัย หรือ อัคคีภัย เป็นต้น

ใบอนุญาต สามารถนำไปใช้เป็นเอกสารประกอบกับส่วนราชการอื่น เช่น

- ประกอบการขอทะเบียนบ้าน
- ประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน
- ประกอบการขอกู้เงินจากธนาคาร เป็นต้น

ป้องกันข้อขัดแย้งหรือปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้ในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างต่างๆ

บทกำหนดโทษ

ผู้ใดฝ่าฝืน ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน และเคลื่อนย้ายอาคารโดยไม่ได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือไม่แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น หากผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม มาตรา 21,22,31,32,33,34,52,57,60 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ ตามมาตร 65 นอกจากระวางโทษตามวรรค 1 และผู้ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตาม มาตรา 21,31,32 ยังต้องระวางโทษปรับไม่เกินวันละหนึ่งหมื่นบาท ตามระยะเวลาที่ฝ่าฝืน จนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้องและหากฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคารเจ้าพนักงานท้องถิ่น มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการดังนี้

- มีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างหรือการดำเนินการเกี่ยวกับอาคารนั้น
- มีคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในอาคารนั้น
- พิจารณามีคำสั่งให้เจ้าพนักงานของอาคารดำเนินการให้ถูกต้องตาม พรบ.
- พิจารณามีคำสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้น
- ยื่นคำร้องต่อศาล ขอให้ศาลมีคำสั่งจับกุมและกักขังบุคคลที่ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ลักษณะอาคารที่ต้องขออนุญาตก่อสร้าง

ได้แก่ อาคารที่จะดำเนินการก่อสร้างใหม่ทุกประเภท รวมถึงอฒจันทร์ เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อุเรือ คานเรือ ทำน้ำ ทำจอดเรือ รั้ว กำแพงหรือประตู ป้ายหรือสิ่ง ที่สร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้าย ที่จอดรถทางเข้าออกของรถ ถึงเก็บของ สระว่ายน้ำกำแพงกันดินหรือกันน้ำ เสารับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ที่สูง 10 เมตรขึ้นไป และสิ่งก่อสร้างอื่นตามที่กฎหมายกำหนด อาคารเหล่านี้ต้องยื่นขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ข้อควรคำนึงในการก่อสร้าง

- อาคารควรอยู่ห่างจากเขตที่ดินหรืออาคารอื่นอย่างน้อย 2 เมตร
- รั้วกำแพงตรงมุมปากทางแยก ที่มีมุมหักน้อยกว่า135 องศา ต้องปาดมุมมีระยะไม่น้อยกว่า 4 เมตร โดยให้มุมเท่า ๆ กัน

เอกสารหลักฐานการขออนุญาต

- 1.สำเนาบัตรประชาชน 1 ฉบับ
 - 2.สำเนาทะเบียนบ้าน 1 ฉบับ
 - 3.สำเนาเอกสารสิทธิ์ที่ดิน 1 ฉบับ
- (หากที่ดินเป็นของผู้อื่นต้องมีหนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดินพร้อมสำเนาบัตรประชาชน 1 ฉบับ และให้ผู้ใหญ่บ้านเป็นพยานพร้อมสำเนาบัตรประชาชน 1 ฉบับ)

- 4.รูปภาพบริเวณที่ดินที่จะก่อสร้างบ้าน 1 ฉบับ
- 5.ผังบริเวณ 5 ชุด (แสดงผังบริเวณมาตราส่วนไม่ต่ำกว่า 1/500)

(ก) อาคารอยู่อาศัยไม่เกิน2ชั้นและมีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกันไม่เกิน 150 ตารางเมตร

(ข) อาคารเก็บผลิตผลทางการเกษตรที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกันไม่เกิน 100 ตารางเมตร

(ค) อาคารเลี้ยงสัตว์ที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกันไม่เกิน 100 ตารางเมตร (บุคคลใดที่มีเกณฑ์อยู่ใน ข้อ (ก) (ข) (ค) ยื่นเอกสาร ข้อ1 ถึง ข้อ 5

6.แบบแปลน 5 ชุด (ถ้าอาคารมีพื้นที่เกิน 150 ตารางเมตร ต้องแสดงแบบแปลน รูปตัด รูปด้าน รูปขยาย และรายละเอียดให้สมบูรณ์)

7.เอกสารอื่นๆ เช่น รายการประกอบแบบ รายการคำนวณ หนังสือรับรองจากวิศวกรหรือสถาปนิก สำหรับอาคารที่จำเป็นต้องใช้

ขั้นตอนและระยะเวลาการขออนุญาต

- 1) ยื่นแบบ คำขอ อนุญาต แบบ ข.1
 - 2) สำรองและตรวจสอบผังบริเวณ สถานที่
 - 3) ตรวจสอบ พ.ร.บ.ระเบียบ ข้อกฎหมาย/ตรวจสอบผังบริเวณ/ตรวจสอบหลักฐาน
 - 4) ตรวจสอบโครงสร้างทางวิศวกรรม
 - 5) ตรวจสอบ แบบแปลนให้ถูกต้อง ตามระเบียบ ข้อกฎหมาย/ตรวจสอบหลักฐานอื่นๆ
 - 6) พิจารณาเสนอความเห็นชอบ/ไม่เห็นชอบ
 - 7) พิจารณา อนุญาต/ไม่อนุญาต (แบบ อ.1)
- ระยะเวลาในการพิจารณาออกใบอนุญาตให้ภายใน 45 วัน

ขั้นตอนการขอทะเบียนบ้าน

- สร้างบ้านเสร็จ นำใบอนุญาตไปขอหนังสือรับรองเกี่ยวกับบ้าน (ขอ
- นำเอกสาร มี ใบอนุญาตก่อสร้าง หนังสือรับเกี่ยวกับบ้าน เอกสารสิทธิ์ที่ดิน รูปถ่ายบ้าน ทะเบียนบ้าน บัตรประชาชน และเอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ไปขอแยกทะเบียนบ้านที่ฝ่ายทะเบียนอำเภอ

อัตราค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต

1)ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ 20 บาท
2)ใบอนุญาตตัดแปลง	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

และบวกกับอัตราค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้าง หรือตัดแปลงอาคาร

1)สำหรับอาคารสูงไม่เกิน 2 ชั้น หรือสูงไม่เกิน 12 เมตร

ตารางเมตรละ 0.50 บาท

2)สำหรับอาคารสูงเกิน 2 ชั้น แต่ไม่เกิน 3 ชั้น หรือสูงเกิน 12 เมตร แต่ไม่เกิน 15 เมตร

ตารางเมตรละ 2 บาท

3)สำหรับอาคารสูงเกิน 3 ชั้น หรือสูงเกิน 15 เมตร

ตารางเมตรละ 4 บาท

4)สำหรับอาคารซึ่งมีพื้นที่รองรับน้ำหนักบรรทุกเกิน 50 กก. ต่อ 1 ตารางเมตร

ตารางเมตรละ 4 บาท

5)สำหรับพื้นที่ที่จอดรถที่กับลดและทางเข้าออกของรถ

ตารางเมตรละ 0.50 บาท

6)สำหรับป้าย

ป้ายตารางเมตรละ 4 บาท

7)สำหรับอาคารซึ่งต้องวัดความยาว เช่น รั้ว กำแพง ประตูรั้ว เขื่อน ทางหรือท่อระบายน้ำ

คิดตามความยาว เมตรละ 1 บาท

อัตราค่าธรรมเนียมการต่อใบอนุญาต

ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ 20 บาท
ใบอนุญาตตัดแปลง	ฉบับละ 10 บาท
ใบอนุญาตรื้อถอน	ฉบับละ 10 บาท
ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย	ฉบับละ 10 บาท

8)อัตราค่าธรรมเนียมตรวจสอบอาคาร การตรวจสอบสภาพอาคาร ฉบับละ 100 บาท



เทศบาลตำบลหนองหลวง
อยู่ในเขตควบคุมอาคารตาม
พระราชบัญญัติควบคุมอาคารห้าม
ก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน และ
เคลื่อนย้ายอาคาร ก่อนได้รับอนุญาต

ติดต่อสอบถามรายละเอียดได้ที่
กองช่าง

เทศบาลตำบลหนองหลวง
โทร. 043 030250
มือถือ 084 9531501 ผอ.กองช่าง
มือถือ 0872319824 อำนวยการกองช่าง
การขออนุญาต ก่อสร้าง
อาคาร /ตัดแปลง/รื้อถอน/
เคลื่อนย้าย ฯลฯ มีรายละเอียดดังนี้