

**คู่มือแนะนำการขออนุญาต
เกี่ยวกับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง**

**ข้อแนะนำสำหรับการดำเนินการเกี่ยวกับอาคารซึ่งต้องขออนุญาต
ในเขตเทศบาลเมือง**

ความหมายของคำว่า “อาคาร” ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร

1. ตึก บ้านเรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงานหรือสิ่งก่อสร้างอื่นใดซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่ได้หรือเข้าใช้สอยได้
2. อัฒจันทร์ หรือสิ่งก่อสร้างอันเป็นที่ชุมนุมของประชาชน
3. เชื้อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อุโมงค์ คานเรือ ท่าน้ำ ท่าจอดเรือ รั้วกำแพง หรือประตูที่สร้างขึ้นซึ่งติดต่อกับที่สาธารณะ หรือสร้างให้บุคคลทั่วไปใช้สอย
4. ป้ายที่ติดตั้งไว้เหนือที่สาธารณะ และมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมเกินสิบกิโลกรัม กับป้ายที่ติดตั้งห่างที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นและมีขนาดเกินครึ่งตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมเกินสิบกิโลกรัม รวมทั้งป้ายที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ส่วนต่าง ๆ ของอาคารหรือหลังคา
5. พื้นหรือสิ่งก่อสร้างขึ้น เพื่อจอดรถยนต์ กลับรถยนต์ และทางเข้าออก รถยนต์
6. สิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น ที่กำหนดตามกฎหมายกระทรวง

ลักษณะของการดำเนินการที่เกี่ยวข้องข้ออาคารซึ่งต้องขออนุญาต (ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร)

1. การปลูกสร้างอาคารขึ้นใหม่ล้วน
2. การเปลี่ยน การต่อเติม การลดหรือตัดแปลงอาคารที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเพิ่มน้ำหนักแก่อาคารนั้น หรือขยายเนื้อที่มากขึ้น หรือลดลง ดังนี้
 - 2.1 การลดหรือเพิ่มขนาดพื้นที่ชั้นหนึ่งชั้นใด ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือเพิ่มขึ้นตั้งแต่ 6 ตารางเมตรขึ้นไป
 - 2.2 เปลี่ยนหรือขยายหลังคาหรือลดหลังคาให้ปกคลุมเนื้อที่มากกว่าเดิมหรือน้อยกว่าเดิม ตั้งแต่หกตารางเมตรขึ้นไป
 - 2.3 เปลี่ยนส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างอาคาร โดยเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละ 10
 - 2.4 การเปลี่ยนโครงสร้างอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรง หรือเหล็กgrupพรรณ
 - 2.5 การตัดแปลงอาคารซึ่งเป็นการกระทำให้ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน
3. การรื้อถอนอาคารมีรายละเอียด ดังนี้
 - 3.1 การรื้อถอนอาคารทั้งหมด

3.2 การรื้อถอนส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร ยกเว้นพื้นคอนกรีตเสริม เหล็กชั้นล่างของอาคารโดยการรื้อถอนอาคารที่เข้าข่ายต้องขออนุญาตรื้อถอนอาคาร ดังนี้

(ก) อาคารที่มีส่วนสูงเกิน 15 เมตร ซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่น หรือที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของอาคาร

(ข) อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่น หรือที่สาธารณะน้อยกว่า 2 เมตร

4. การเคลื่อนย้ายอาคาร

ลักษณะการปลูกสร้างอาคารที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาต แต่ต้องแจ้งให้ทราบเพื่อทำการ

ตรวจสอบ

1. อาคารที่สร้างขึ้นใหม่ ต่อเติม หรือดัดแปลงอาคารที่มีอยู่แล้ว ของหน่วยราชการหรือองค์กรของรัฐ
2. อาคารที่สร้างขึ้นใหม่ ต่อเติม หรือดัดแปลงอาคารที่มีอยู่แล้ว เพื่อใช้ในกิจการที่เกี่ยวกับศาสนา
3. อาคารที่สร้างขึ้นใหม่ ต่อเติม หรือดัดแปลงอาคารที่มีอยู่แล้ว ขององค์การ ระหว่างประเทศ สถานทูต

ลักษณะของอาคารที่ต้องขออนุญาตใช้อาคาร

เมื่อได้รับใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารแล้ว และทำการก่อสร้างอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว อาคารดังต่อไปนี้จะเข้าไปใช้สอยอาคารเลยไม่ได้ ต้องทำการยื่นขออนุญาตใช้อาคารอีก คือ

1. อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรม ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 80 ตารางเมตรขึ้นไป
2. อาคารสำหรับใช้กิจการอุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรในการผลิตมีกำลังตั้งแต่ 5 แรงม้า ขึ้นไป
3. อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการการศึกษาที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 80 ตารางเมตรขึ้นไป
4. อาคารสำหรับใช้เป็นหอประชุมที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
5. อาคารสำหรับใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
6. อาคารคลังสินค้า โรงมหรสพ โรงแรม อาคารชุด สถานพยาบาลหรืออาคารพิเศษ

สถานที่ติดต่อขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร

การยื่นแบบขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในเขตเทศบาลเมือง สามารถติดต่อขอยื่นแบบแปลนได้ที่ ฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง กองช่าง สำนักงานเทศบาลเมือง

เอกสารประกอบการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร

1. คำร้องขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ตามแบบฟอร์ม ข.1
2. แผนผังแบบก่อสร้างและรายการก่อสร้าง อย่างละ 5 ชุด
3. การปลูกสร้างอาคารในเขตที่ดินของตนเองจะต้องมีสำเนาภาพถ่ายโฉนดที่ดินขนาดเท่ากับต้นฉบับจริง เจ้าของที่ดินเป็นผู้รับรองภาพถ่ายถูกต้อง จำนวน 2 ชุด
4. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาต และของเจ้าของที่ดินพร้อมลงนามรับรองสำเนา

ถูกต้อง จำนวน 2 ชุด

5. กรณีผู้ขออนุญาตเป็นนิติบุคคล ให้มีสำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล ซึ่งแสดงวัตถุประสงค์แจ้งผู้มีอำนาจลงนามรับรองสำเนา จำนวน 1 ชุด

6. ถ้าปลูกสร้างอาคารในที่ดินของบุคคลอื่น จะต้องมีหลักฐานการยินยอมอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารจากเจ้าของที่ดินมาแสดง โดยระบุขอบเขตของที่ดินที่ยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารตามแบบหนังสือรับรองให้ทำการปลูกสร้างอาคารในที่ดิน พร้อมด้วยสำเนาภาพถ่ายโฉนดที่ดินซึ่งเจ้าของที่ดิน เป็นผู้รับรองภาพถ่ายถูกต้อง หรือใช้สัญญาเช่าซื้อที่ดินที่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยสัญญาเช่ามีข้อความระบุได้สาระสำคัญ “ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าปลูกสร้างอาคารในที่ดินที่เช่า” ซึ่งเจ้าของที่ดินหรือผู้เช่าเป็นผู้รับรองว่าสัญญาเช่ายังมีผลผูกพันกันอยู่ พร้อมสำเนาภาพถ่ายโฉนดที่ดิน และสารบัญการจดทะเบียนซึ่งเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่รับรองถูกต้อง

7. ถ้าเป็นหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กวัสดุถาวรหรือทนไฟเป็นส่วนใหญ่อาคารสาธารณะหรืออาคารพิเศษ ต้องมีรายการคำนวณโครงสร้าง 1 ชุด

8. ถ้าเป็นอาคารที่อยู่ในข่ายควบคุม ตาม พ.ร.บ. วิชาชีพวิศวกรรม จะต้องหนังสือรับรองการออกแบบและควบคุมงานตามแบบฟอร์มของเทศบาลฯ จากผู้ประกอบการวิชาชีพพร้อมรูปถ่ายใบประกอบวิชาชีพ ซึ่งวิศวกรรับรองภาพถ่ายถูกต้อง

9. ถ้าเป็นอาคารที่อยู่ในข่ายควบคุม ตาม พ.ร.บ.วิชาชีพสถาปัตยกรรม จะต้องหนังสือรับรองการออกแบบและควบคุมงานตามแบบฟอร์มของเทศบาลฯ จากผู้ประกอบการวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมพร้อมรูปถ่ายใบประกอบวิชาชีพซึ่งสถาปนิกรับรองภาพถ่ายถูกต้อง

10. ในกรณีที่ผู้ยื่นขออนุญาตมิใช่เจ้าของอาคาร ต้องมีหลักฐานการมอบอำนาจตามแบบฟอร์มของเทศบาลฯจากเจ้าของอาคาร พร้อมทั้งปิดอากรแสตมป์ให้ถูกต้อง

11. ในกรณีอาคารอยู่ในข่ายต้องแสดงรายการคำนวณระบบบำบัดน้ำเสีย เช่น โรงงานอุตสาหกรรม โรงแรม สถานบริการ โรงพยาบาล ตลาดสด ภัตตาคาร อาคารชุดหอพัก อาคารที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน อาคารที่ทำการ ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานศึกษา อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ให้ยื่นรายการคำนวณระบบบำบัดน้ำเสียจำนวน 1 ชุด

การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคารนั้น ยังต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นด้วย ดังนี้

1. ในกรณีที่อาคารที่จะขออนุญาตอยู่ในเขตผังรวมเมือง จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายผังเมืองด้วย ในด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์ ในการพัฒนาและดำรงรักษาเมือง
2. ในกรณีที่อาคารที่จะขออนุญาตอยู่ในเขตควบคุม เรื่องกำหนดเขตปลอดภัยในการเดินอากาศตามประกาศกระทรวงคมนาคม ซึ่งออกตาม พ.ร.บ.การเดินอากาศก็ต้องปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าวด้วย
3. ในกรณีที่ก่อสร้างอาคารล่วงล้ำลำน้ำ ต้องปฏิบัติตาม พ.ร.บ.การเดินเรือในน่านน้ำไทยโดยขออนุญาตปลูกสร้างสิ่งล่วงล้ำลำน้ำให้ยื่น ณ กรมเจ้าท่า หรือยื่นที่สำนักงานเจ้าท่าภูมิภาค
4. กฎหมายอื่น ๆ เช่น พ.ร.บ.หอพัก , พ.ร.บ.โรงแรม,พ.ร.บ.โรงงาน ฯลฯ

รายละเอียดประกอบการเขียนแบบ เพื่อยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร

1. มาตรฐาน ขนาด น้ำหนัก ระยะ และหน่วยการคำนวณต่าง ๆ แบบก่อสร้าง รายการก่อสร้างหรือรายการคำนวณนั้นใช้
มาตราเมตริก

2. แผนผัง

2.1 ใช้มาตราส่วนไม่เล็กกว่า 1 ใน 500

2.2 แสดงขอบเขตที่ดิน และบริเวณติดต่อพร้อมเครื่องหมายทิศ

2.3 แสดงขอบนอกของอาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว (ถ้ามี)

2.4 แสดงขอบนอกของอาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้างพร้อมทั้งขนาด ที่ดิน และระยะห่างน้ำด้วยวิธีอื่น พร้อมทั้งแสดง
ทิศทางส่วนลาดน้ำไหล

2.5 แสดงทางระบายน้ำออกจากอาคารจนถึงทางระบายน้ำทางสาธารณะหรือวิธีระบายน้ำด้วยวิธีอื่น พร้อมทั้งแสดง
ทิศทางส่วนลาดน้ำไหล

2.6 แสดงทางสาธารณะที่ติดต่อกับที่ดินที่ปลูกสร้าง พร้อมสถานที่ใกล้เคียง

2.7 แสดงระดับพื้นชั้นล่างของอาคารสัมพันธ์ระดับพื้นดิน หรือถนนสาธารณะ

3. แบบก่อสร้าง

3.1 ให้ใช้มาตราส่วนไม่เล็กกว่า 1 ใน 100 แต่ถ้าอาคารที่ความกว้าง ความยาว หรือความสูงเกิน 90 เมตรต้องใช้
มาตราส่วนเล็กกว่า 1 ใน 100 ก็ได้ แต่ต้องไม่เล็กกว่า 1 ใน 250

3.2 แสดงรูปด้านไม่น้อยกว่าสองด้าน พร้อมรูปตัดทางขวาง และทางยาว

3.3 แสดงแปลนมาตรฐานรากอาคาร และแปลนพื้นอาคารชั้นต่าง ๆ พร้อมทั้งแปลนโครงสร้างชั้นต่าง ๆ

3.4 แสดงรายละเอียดสำคัญ ขนาด และวัสดุก่อสร้าง

3.5 แสดงประโยชน์การใช้สอยต่าง ๆ ของอาคารอย่างชัดเจน

3.6 แบบก่อสร้างต่อเติมต้องแสดงของเดิมนั้นด้วย

4. แผนผัง แบบก่อสร้าง และรายการก่อสร้าง ให้ลงรายชื่อและให้ระบุสำนักงานหรือที่อยู่พร้อมทั้งคุณวุฒิของผู้จัดทำนั้น
ด้วย

บทกำหนดโทษ

ฐานความผิด

1. ผู้ใดจะก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น มิฉะนั้นมีความผิดตาม
ข้อ ก, ข และ ค

2. ผู้ใดจะรื้อถอนอาคาร ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น มิฉะนั้นมีความผิดตามข้อ ก วรรค 1

3. ผู้ใดจัดให้มีหรือดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน ที่ได้รับ
อนุญาต มีความผิดตามข้อ ก และ ค เว้นแต่ได้ยื่นคำขออนุญาตและได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลง
ได้

4. เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารประเภทควบคุมการใช้ ได้ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้นเพื่อกิจการอื่นนอกจากที่
ระบุไว้ในใบอนุญาต และเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ หรือยินยอมให้ใช้อาคารดังกล่าว เพื่อ
กิจการประเภทควบคุมการใช้มีความผิดตาม ข้อ ก ,ข,ค และ ก วรรค 1 ตามลำดับ เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

โทษความผิด

(ก) ผู้ฝ่าฝืนต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 6 หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับนอกจากต้องระวางโทษตามวรรคหนึ่งแล้ว หากยังฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกิน 1 หมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้อง

(ข) ผู้ใดได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว ยังทำการฝ่าฝืนคำสั่งอีก ตามข้อ 1 และ 4 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 1 แสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับนอกจากต้องระวางโทษตามวรรคหนึ่งแล้ว ผู้ฝ่าฝืนยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกิน 3 หมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้อง

(ค) ถ้ากระทำความผิดตาม พ.ร.บ.นี้ เป็นการกระทำอันเกี่ยวกับอาคารเพื่อพาณิชย์กรรมอุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข เป็นการกระทำในทางการค้าให้เช่า ให้เช่าซื้อ ขาย หรือจำหน่ายโดยมีค่าตอบแทนซึ่งอาคารใดผู้กระทำความผิดต้องระวางโทษเป็นสองเท่าของโทษที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ

การให้บริการด้านอื่น ๆ

1. การรับแจ้งเรื่องไฟฟ้าสาธารณะ ไฟจราจร ชำรุด
2. การรับแจ้งเรื่องถนนในเขตเทศบาลชำรุด