

มารู้จักกฎหมายควบคุมอาคาร

คือ กฎหมายที่การเพื่อควบคุมก่อสร้างอาคารให้มีความมั่นคงแข็งแรง มีระบบความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้อาคารมีความเป็นระเบียบเรียบร้อยสวยงาม และมีการจัดการด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น การจัดให้มี ระบายน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ ฯลฯ กฎหมายควบคุมอาคาร เป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในท้องถิ่นที่มีความเจริญ มีการก่อสร้างอาคารค่อนข้างหนาแน่น ซึ่งท้องถิ่นนั้น จะต้องประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในท้องถิ่นนั้น ๆ เสียก่อน กฎหมาย ควบคุม อาคารจะมีผลบังคับใช้ เรามักเรียกท้องถิ่นนั้นว่าเป็น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

- 1.ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพฯ
- 2.นายกเทศมนตรี สำหรับเขตเทศบาล
- 3.นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด สำหรับในเขตองค์การ บริหารส่วน จังหวัด
- 4.นายกเมืองพัทยา สำหรับในเมืองพัทยา
- 5.นายกองค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การ บริหารส่วน ตำบล
- 6.ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น ที่ รัฐมนตรี ประกาศกำหนด สำหรับในเขต อปท

หลักฐานใน การขออนุญาตก่อสร้าง

ในการที่เราจะขออนุญาตก่อสร้างอาคารจะต้องมีหลักฐานสำเนาต่าง ๆ ที่จะต้องเตรียมไปติดต่อกับสำนักงานเขตพื้นที่ ดังนี้

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ขออนุญาตและเจ้าของที่ดิน อย่างละ 3 ชุด
- สำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาตและเจ้าของที่ดิน อย่างละ 3 ชุด
- แบบก่อสร้างแผนผังและรายการประกอบแบบ อย่างละ 5 ชุด
- สำเนาโฉนดที่ดินที่จะทำการก่อสร้าง จำนวน 1 ชุด (หรือเอกสารสิทธิ์อื่น ๆ)
- สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนบริษัท วัตถุประสงค์ผู้มีอำนาจลงชื่อแทน นิติบุคคล ที่ขออนุญาตที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน



ในกรณีหลักฐานเฉพาะเรื่อง

- หนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดิน (กรณีผู้ขออนุญาตมิได้เป็นเจ้าของที่ดิน)
- หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิดผนัง (กรณีใช้ผนังร่วมกัน)
- หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน (กรณีชิดเขตที่ดินข้างเคียง)
- หนังสือรับรองผู้ประกอบการวิชาชีพวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม พร้อมสำเนาบัตรประจำตัว(กรณีที่อยู่ในข่ายควบคุมตาม พ.ร.บ.วิศวกรรมและพ.ร.บ.วิชาชีพสถาปัตยกรรม)

-รายการคำนวณ 3 ชุด (กรณีส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและทนไฟเป็นส่วนใหญ่ หรืออาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ)

-แบบระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับบ้านพักอาศัย (ตามแบบมาตรฐานกรมโยธาธิการหรืออื่น ๆ)

-หนังสือแสดงว่าคณะกรรมการการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาให้ความเห็นชอบ

-แผนผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตแล้ว (กรณีอาคารเข้าข่ายการจัดสรรที่ดิน)

-เตรียมแบบและใบอนุญาตเดิมที่ได้รับจากบอต.จำนวน 3 ชุด (กรณีดัดแปลงอาคาร, ต่อเติมหรือต่ออายุใบอนุญาต)



ค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต

- ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ 20 บาท
- ใบอนุญาตดัดแปลง ฉบับละ 10 บาท
- ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ 10 บาท
- ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้ ฉบับละ 20 บาท
- ใบรับรอง ฉบับละ 10 บาท
- ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง ฉบับละ 5 บาท

ค่าธรรมเนียมการต่ออายุใบอนุญาต

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

ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร

1. อาคารไม่เกิน 2 ชั้น สูงไม่เกิน 12 เมตร ตร.ม. ละ 50 สตางค์
2. อาคารไม่เกิน 3 ชั้น และสูงเกิน 12 เมตร แต่ไม่เกิน 15 เมตร ตร.ม. ละ 12 บาท
3. อาคารสูงเกิน 3 ชั้น หรือสูงเกิน 15 เมตร ตร.ม. ละ 4 บาท
4. ป้าย ตร.ม. ละ 4 บาท



การพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ในการยื่น ขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร หากแบบแปลน และเอกสารผู้ยื่นคำ ขออนุญาตอนุญาตครบถ้วนและถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่น ต้อง พิจารณาและออกใบอนุญาตคำสั่งไม่อนุญาต พร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ยื่น ขออนุญาตทราบภายใน 45 วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับคำขอ



ขั้นตอนในการดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

ระยะเวลาการดำเนินการงาน ๓๐ วัน

- ผู้ขอรับใบอนุญาตต้องแนบเอกสารเกี่ยวกับแผนผังบริเวณ แบบแปลนรายการประกอบแบบแปลน จำนวน 5 ชุด พร้อมกับคำขอ อาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารที่ ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวร และวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ต้อง แนบรายการคำนวณ จำนวน 1 ชุด
- เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจพิจารณาแผนผังบริเวณ แบบแปลนรายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณ (ถ้ามี) ถูกต้องแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตได้

การขออนุญาตก่อสร้าง รื้อถอน ดัดแปลงอาคาร
ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522



แผ่นพับประชาสัมพันธ์

กองช่าง

องค์การบริหารส่วนตำบลแก่งดินสอ

อำเภอ นาดี จังหวัดปราจีนบุรี

โทรศัพท์ 0372106169 ต่อ 13