

# การขออนุญาตเกี่ยวกับอาคาร

## ข้อแนะนำการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร

อาคาร หมายความว่า

1. ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงานและสิ่งทีสร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่ หรือเข้าใช้สอยได้
2. อัฒจันทร์ หรือสิ่งทีสร้างขึ้นอย่างอื่น เพื่อใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน
3. เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทาง หรือท่อระบายน้ำ อุหรือ คานเรือ ทำน้ำ ทำจอดเรือ รั้ว กำแพง หรือประตูทีสร้างขึ้นติดต่อกันหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะ หรือทีสร้างให้บุคคลทั่วไปใช้สอย
4. ป้ายหรือสิ่งทีสร้างสำหรับติด หรือตั้งป้าย
  - ทีติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะ และมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม
  - ทีติดตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะ ซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้ว ระยะห่างจากที่สาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้น เมื่อวัดจากพื้นดินและมีขนาดหรือมีน้ำหนักเกินกว่าทีกำหนดในกฎกระทรวง
5. พื้นทีหรือสิ่งทีสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กัลรถ และทางเข้าออกของรถ \
6. สิ่งทีสร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงส่วนต่าง ๆ ของอาคารด้วย

## ลักษณะการก่อสร้าง, ดัดแปลง, รื้อถอนอาคาร ทีต้องขออนุญาต

1. สร้างอาคารขึ้นใหม่ล้วน
2. ต่อเติมหรือดัดแปลงอาคารทีมีอยู่แล้ว ซึ่งเพิ่มน้ำหนักให้แก่อาคารนั้น หรือขยายพื้นที่มากขึ้น ดังนี้
  - 2.1 เพิ่ม หรือขยายพื้นที่ชั้นหนึ่งชั้นใด ตั้งแต่ 6 ตารางเมตรขึ้นไป
  - 2.2 เปลี่ยน หรือขยายหลังคาให้คลุมเนื้อทีมากขึ้นกว่าเดิมอันเป็นการเพิ่มน้ำหนักแก่อาคารเดิม
  - 2.3 เพิ่มหรือลดจำนวนเสา หรือคาน
  - 2.4 เปลี่ยน เสา คาน บันได ผนัง หรือเพิ่มผนังเหนือส่วนประกอบอื่น อันเป็นการเพิ่มน้ำหนักแก่อาคารเดิม
  - 2.5 เพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ

3. รื้อถอนอาคารที่มีส่วนสูงเกินสิบห้าเมตรซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของอาคาร

4. อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าสองเมตร

## การขออนุญาตก่อสร้าง

การก่อสร้างดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และการใช้สอยอาคารภายในเขตเทศบาลตำบล ต้องได้รับอนุญาตจากเทศบาลตำบลเสียก่อน จึงจะดำเนินการได้ ทั้งนี้เพราะเทศบาลตำบล มีหน้าที่ควบคุมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งมีวัตถุประสงค์ เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคง แข็งแรง ปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัยการรักษาสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และจราจร เพื่อประโยชน์ของผู้อยู่อาศัยในอาคาร

การขออนุญาตมีหลักเกณฑ์ ดังนี้

1. ให้ยื่นคำร้องขออนุญาต ( ข.1 ) ที่กองช่าง เทศบาลตำบลปูลใหญ่

2. หลักฐานที่ต้องยื่นประกอบ ดังนี้

- แบบแปลนการก่อสร้าง จำนวน 3-5 ชุด
- สำเนาทะเบียนบ้าน เจ้าของอาคาร จำนวน 1 ชุด
- สำเนาบัตรประชาชน ( หน้า-หลัง ) เจ้าของอาคาร จำนวน 1 ชุด
- สำเนาโฉนดที่ดิน ทุกหน้า ( ห้ามย่อ-ขยาย ) จำนวน 1 ชุด

3. กรณีอาคารพักอาศัยชั้นเดียว หรือสองชั้น ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวร หรือมีพื้นที่ใช้สอย  $\geq 150$  ตารางเมตร เพิ่มหลักฐาน ดังนี้

- รายการคำนวณโครงสร้าง จำนวน 1 ชุด
- สำเนาใบอนุญาตในผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม จำนวน 1 ชุด
- หนังสือรับรองเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม จำนวน 1 ชุด

4. กรณีเจ้าของอาคารมิได้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (ก่อสร้างในที่ดินของผู้อื่น) เพิ่มหลักฐานดังนี้

- หนังสือยินยอมเจ้าของที่ดิน จำนวน 1 ชุด
- สำเนาทะเบียนบ้าน เจ้าของที่ดิน จำนวน 1 ชุด
- สำเนาบัตรประชาชน เจ้าของที่ดิน จำนวน 1 ชุด

5. กรณีเจ้าของอาคารมิได้ยื่นขอรับใบอนุญาตด้วยตนเอง เพิ่มหลักฐาน ดังนี้

- หนังสือมอบอำนาจ ทิศอาคารแสดตมปี 10-30 บาท จำนวน 1 ชุด
- สำเนาทะเบียนบ้านของผู้ได้รับมอบอำนาจ จำนวน 1 ชุด
- สำเนาบัตรประชาชนของผู้ได้รับมอบอำนาจ จำนวน 1 ชุด

6. กำหนดการพิจารณาอนุญาต เมื่อยื่นหลักฐานครบถ้วนแล้ว ทางเทศบาลตำบล จะดำเนินการตรวจพิจารณาแจ้ง ผลให้ทราบภายใน 45 วัน นับจากวันที่ได้รับคำขอ

7. รายละเอียดข้างต้นเป็นเพียงบางส่วนของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และ กฎกระทรวง หากมี

**\*\* หมายเหตุ รับรองเอกสารถูกต้องในเอกสารทุกฉบับ \*\***

**หากมีข้อสงสัยหรือต้องการรายละเอียดเพิ่มเติม  
ติดต่อสอบถามได้ที่กองช่าง เทศบาลตำบลปูลุใหญ่  
โทร. 0-4421-3262 , 0-4435-2286 - 7**

### **คำเตือน**

1. ผู้ใดก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง เคลื่อนย้ายอาคาร โดยเจ้าของอาคารไม่ได้รับใบอนุญาต จากเทศบาลตำบล หรือผู้ใดก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจากที่ได้รับ ใบอนุญาต ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขเจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาตต้องระวาง โทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

2. ผู้ใดได้รับคำสั่งจากเทศบาลตำบล และฝ่าฝืนคำสั่งดังกล่าว นอกจากต้องระวางโทษ ปรับอีกวันละห้าร้อยบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

3. ถ้าเป็นการกระทำผิดของผู้ดำเนินการต้องระวางโทษเป็นสองเท่าของโทษที่บัญญัติไว้ สำหรับความผิดนั้น ๆ

4. ถ้าเป็นการกระทำอันเกี่ยวกับอาคาร เพื่อพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม การศึกษา หรือ การสาธารณสุข หรือเป็นการกระทำในทางการค้าเพื่อให้เช่า ให้เช่าซื้อ ขาย หรือจำหน่าย โดยมี ค่าตอบแทน ซึ่งอาคารใดผู้กระทำต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับเป็นสิบเท่าของโทษ บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ หรือทั้งจำทั้งปรับ