

องค์ความรู้ในองค์กรของกองช่าง
เกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒

พระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ บังคับใช้เต็มพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ ตั้งแต่เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๓๕ (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๑๐๙ ตอนที่ ๒๐ วันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๓๕) โดย การนี้ ตำบลบ้านแปะทั้งตำบล จึงเป็น “เขตควบคุมอาคาร” ตามกฎหมายอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ดังนั้น ผู้ที่จะทำ การก่อสร้าง/ตัดแปลง/รื้อถอน/เคลื่อนย้ายและใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร จึงต้องขออนุญาตก่อนดำเนินการ ดังกล่าว

การกระทำเกี่ยวกับอาคารที่ต้องขอ

- 1. การก่อสร้าง คือ การสร้างสิ่งก่อสร้างขึ้นมาใหม่ทั้งหมด และอาคารที่ก่อสร้างขึ้นแทนอาคารเดิม
- 2. การตัดแปลง คือ การเปลี่ยนแปลง, ต่อเติม, เพิ่ม, ลด หรือขยาย ส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ก่อสร้างแล้ว ให้ผิดไป จากเดิม
- 3. การรื้อถอนอาคาร คือ รื้อส่วนของโครงสร้างอาคารออก โดยอาคารที่ต้องขออนุญาตก่อนการรื้อถอน
- 4. การเคลื่อนย้ายอาคาร คือ การย้ายอาคารจากที่ตั้งเดิมไปยังสถานที่ใหม่ โดยการตัด สกัด รื้อ หรือถ่อ เป็นต้น
- 5. การใช้/เปลี่ยนการใช้อาคาร

การใช้ คือ การเข้าไปใช้ประโยชน์ภายในอาคาร (อาคารที่ต้องขออนุญาตใช้อาคาร เป็นอาคารควบคุมการ ใช้ ตามที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคาร)

การเปลี่ยนการใช้ คือ การเปลี่ยนการใช้จากที่ได้รับอนุญาตเป็นการใช้เพื่อการอื่น

ขั้นตอนการขออนุญาตเกี่ยวกับอาคาร

๑. ตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ที่ดิน

๑.๑ ที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิ์ ไม่สามารถออกใบอนุญาตฯ ให้ได้

๑.๒ ที่ดินมีเอกสารสิทธิ์เป็น เอกสารใบจอง(น.ส.๒ สำนักงานที่ดิน), หนังสืออนุญาตเข้าทำประโยชน์ในเขต ปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก.๔-๐๑ สำนักงานปฏิรูปที่ดิน) หรือเอกสารสิทธิ์ทำกิน(สทก. สำนักงานป่าไม้) ให้ผู้ขออนุญาต ติดต่อขอหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคาร จากหน่วยงานซึ่งมีหน้าที่ดูแลที่ดินนั้น มาประกอบการขออนุญาต

๑.๓ ที่ดินมีเอกสารสิทธิ์เป็น โฉนดที่ดิน(น.ส.๔.จ) หนังสือรับรองการทำประโยชน์(น.ส.๓/น.ส.๓ก/น.ส.๓ข) หรือใบสำคัญการครอบครองที่ดิน(ส.ค.๑) โดยที่เอกสารสิทธิ์นั้นมีชื่อของผู้ขออนุญาตเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ให้ ดำเนินการต่อตามข้อ ๒ แต่ถ้าไม่ใช่ ให้ดำเนินการดังนี้

- ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อื่น ให้มีหนังสือยินยอมให้ทำการก่อสร้างอาคารในที่ดิน จากผู้ถือกรรมสิทธิ์นั้น
ทุกคน พร้อมติดอากรแสตมป์ ๑๐ บาท แล้วดำเนินการต่อตามข้อ ๒

- ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อื่น แต่ผู้นั้นเสียชีวิตไปแล้ว ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายทำการโอนกรรมสิทธิ์
ที่ดิน ให้เป็นของผู้ที่ยังมีชีวิตอยู่ และให้มีหนังสือยินยอมให้ทำการก่อสร้างอาคารในที่ดิน จากผู้ถือกรรมสิทธิ์นั้นทุก
คน หรือถ้าไม่ทำการโอนกรรมสิทธิ์ ให้แนบสำเนาบรรณบัตรและให้มีหนังสือยินยอมให้ทำการก่อสร้างอาคารใน
ที่ดิน จากผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นทุกคน แล้วดำเนินการต่อตามข้อ ๒

- ที่ดินติดจำนองกับสถาบันทางการเงินและมีข้อกำหนดให้ผู้จำนองต้องขอหรือแจ้งแก่ผู้รับจำนองหากจะ
กระทำการใด ๆ บนที่ดินนั้น ให้ผู้ขออนุญาตฯ ขอหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินติดภาระจำนอง จาก
สถาบันทางการเงินนั้น แล้วดำเนินการต่อตามข้อ ๒

๒. เตรียมเอกสารประกอบการขออนุญาตฯ

๒.๑ แบบฟอร์มการขออนุญาต ข.๑-ข.๘ แล้วแต่กรณี ขอรับได้ที่ กองช่าง เทศบาลตำบลบ้านแปะ

๒.๒ แบบก่อสร้างและรายการประกอบแบบ จำนวน ๓-๕ ชุด โดยอาคารแต่ละประเภท มีรายละเอียดแบบ
ก่อสร้างต่างกัน ให้สอบถามรายละเอียดก่อน

๒.๓ รายการคำนวณโครงสร้างพร้อมหนังสือรับรองของวิศวกร โดยอาคารแต่ละประเภท อาจใช้หรือไม่ใช้
รายการคำนวณ และอาคารบางประเภทอาจต้องใช้สถาปนิกในการรับรองแบบก่อสร้าง ให้สอบถามรายละเอียด
ก่อน

๒.๓ หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน ตามมาตรา ๒๙ (น.๔) โดยอาคารแต่ละประเภทอาจใช้หรือไม่
ใช้ผู้ควบคุมงาน ให้สอบถามรายละเอียดก่อน

๒.๔ สำเนาเอกสารสิทธิ์ที่ดินพร้อมหนังสือยินยอมให้ทำการก่อสร้างอาคารในที่ดิน จำนวน ๑ ชุด (ดูข้อ ๑
ประกอบ)

๒.๕ หนังสือแสดงความยินยอมให้ก่อสร้างอาคารขีดเขตที่ดินหรือใช้ผนังร่วมกัน หากอาคารก่อสร้างห่างเขต
ที่ดินน้อยกว่า ๐.๕๐ ม. และเป็นผนังทึบ โดยอาคารแต่ละ

ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ

ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาตและการต่ออายุใบอนุญาต

- | | |
|--|---------------|
| ✶ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร | ฉบับละ ๒๐ บาท |
| ✶ ใบอนุญาตตัดแปลง/รื้อถอน/เคลื่อนย้ายอาคาร | ฉบับละ ๑๐ บาท |
| ✶ ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร | ฉบับละ ๒๐ บาท |
| ✶ ใบรับรองอาคาร | ฉบับละ ๑๐ บาท |
| ✶ ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรองอาคาร | ฉบับละ ๕ บาท |

ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน

- | | |
|---|-------------------|
| > อาคารสูงไม่เกิน ๒ ชั้น หรือสูงไม่เกิน ๑๒ ม. | ตร.ม. ละ ๐.๕๐ บาท |
| > อาคารสูงเกิน ๒ ชั้น แต่ไม่เกิน ๓ ชั้น
หรือสูงเกิน ๑๒ ม. แต่ไม่เกิน ๑๕ ม. | ตร.ม. ละ ๒.๐๐ บาท |
| > อาคารสูงเกิน ๓ ชั้น หรือสูงเกิน ๑๕ ม. | ตร.ม. ละ ๔.๐๐ บาท |
| > อาคารพื้นรับน้ำหนักเกิน ๕๐๐ กก./ตร.ม. | ตร.ม. ละ ๔.๐๐ บาท |
| > พื้นหรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ
ที่กลับรถและทางเข้าออกของรถ | ตร.ม. ละ ๐.๕๐ บาท |
| > ป้าย | ตร.ม. ละ ๔.๐๐ บาท |
| > อาคารที่วัดความยาว เช่น เชื้อน รั้ว ฯลฯ | เมตร ละ ๑.๐๐ บาท |