

การพิจารณา

ใบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารหรือใบคำขออนุญาตเปลี่ยนแปลงอาคารตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2562 จะได้รับอนุญาตหรือไม่ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ดังนี้

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม
- ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในท้องที่อำเภออ่าวลึก อำเภอเมืองกระบี่ อำเภอเหนือคลอง อำเภอกองท่าม และอำเภอเกาะลันตา จังหวัดกระบี่

ประเภทของการฝ่าฝืน

ประเภทของการฝ่าฝืน	โทษสูงสุด
• ทำการก่อสร้างเปลี่ยนแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต	• จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ
• ทำการรื้อถอนอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต	• จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ



เอกสารแนบ

การขออนุญาตก่อสร้างอาคารตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร กฎหมาย และข้อบัญญัติท้องถิ่น



องค์การบริหารส่วนตำบลหนองพินจันทร์
68/2 หมู่ 9 ตำบลหนองพินจันทร์ อำเภอบ้านคา จังหวัดราชบุรี
โทร. 032-731635-6

ค่าธรรมเนียมในการออกใบอนุญาต

• ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ 20 บาท
• ใบอนุญาตตัดแปลง	ฉบับละ 10 บาท
• ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้	ฉบับละ 20 บาท
• ใบรับรอง	ฉบับละ 10 บาท
• ใบแทนอนุญาตหรือใบแทนรับรอง	ฉบับละ 5 บาท
• ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคาร	
• อาคารสูงไม่เกินสองชั้น	ตร.ม.ละ 0.50 บาท
• อาคารสูงเกินสองชั้นแต่ไม่เกินสามชั้น	ตร.ม.ละ 2 บาท
• อาคารสี่ชั้นขึ้นไป	ตร.ม.ละ 4 บาท
• ป้าย	ตร.ม.ละ 4 บาท
• ทางหรือท่อระบายน้ำ หรือกำแพง ลาน เมาตรละ	1 บาท

การขออนุญาตเกี่ยวกับอาคาร

ข้อแนะนำการขออนุญาตตัดแปลงอาคาร ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร

อาคาร หมายความว่า

- ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้ประโยชน์
- ถ้ำถ้ำหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่พักของประชาชน
- เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อุโมงค์คนเรือ ฝายน้ำ ท่อลอดเรือ รั้ว กำแพง หรือประตูที่สร้างขึ้นติดต่อกันหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือที่สร้างไว้เพื่อใช้ประโยชน์
- ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างสำหรับติด หรือติดป้าย
- ที่ติด หรือสิ่งใดในระยะเวลาที่สาธารณะและมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตรหรือน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม
- ที่ติดตั้งในระยะเวลาที่สาธารณะ ซึ่งเมื่อติดตั้งแล้วจะบ่งชี้ถึงที่สาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้น เมื่อวัดจากพื้นดินและมีขนาดหรือน้ำหนักเกินกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง
- พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อ ใช้เป็นที่จอดรถที่กบฏ และทางเข้า - ออกของรถ
- สิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกระทรวง

*"พื้นที่ที่เกินความหมายนี้ส่วนต่างๆ ของอาคารด้วย"

ลักษณะการก่อสร้าง, ตัดแปลง, รื้อถอนอาคารที่ต้องขออนุญาต

- สร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด
- ตัดเสริมหรือตัดแปลงอาคารที่อยู่นั้น ซึ่งเพิ่มน้ำหนักเกินอาคารนั้นหรือขยายพื้นที่ขึ้นเกินหนึ่ง
- เพิ่มหรือขยายพื้นที่ขึ้นเกินหนึ่ง ตั้งแต่ 6 ตารางเมตรขึ้นไป
- เปลี่ยนหรือขยายพื้นที่ใช้สอยเมื่อพื้นที่มากขึ้นกว่าเดิม เป็นการเพิ่มน้ำหนักอาคารเดิม
- เพิ่มหรือลดจำนวนเสาหรือคาน
- เปลี่ยน เสา คาน บันได ผนัง หรือพื้นผนังหรือส่วนประกอบอื่นอันเป็นการเพิ่มน้ำหนักอาคารเดิม

ประเภทของการฝ่าฝืน

• เพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใด เกินร้อยละสิบ

3. รื้อถอนอาคารที่มีส่วนสูงเกินห้าเมตร ซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของอาคาร

4. อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าสองเมตร

แนวอาคารและระยะห่างของอาคาร

การก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารหรือส่วนอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะเว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้น

อาคารที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้เว้นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร

อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงแรม อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือติดป้ายหรือคลังกสินค้า ที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

- ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้เว้นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร
- ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้เว้นแนวอาคารห่างจากขอบถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ
- ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้เว้นแนวอาคารห่าง จากขอบถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร

อาคารที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คูคลอง ลำราง หรือลำธารใด ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 3 เมตร แต่แหล่งน้ำนั้นมีมากกว่าตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องเว้นแนวอาคารให้ห่างจากขอบแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร

สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร

สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องเว้นแนวอาคารให้ห่างจากขอบแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 12 เมตร

ทั้งนี้ เว้นแต่ สะพาน เขื่อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ฝาย ฝาย ป้าย อุโมงค์คนเรือ หรือสิ่งขึ้นที่ขึ้นในที่สาธารณะไม่ต้องเว้นแนวอาคาร

ถ้าฝ่าฝืนกฎหมายจะเกิดอะไร?

ถ้ามีการก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการ ดังนี้

- มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร หรือผู้ควบคุมงานให้ระงับการกระทำดังกล่าว
- มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดให้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารที่มีการกระทำฝ่าฝืน เมื่อดำเนินการตาม 1 และ 2 แล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาว่าการกระทำดังกล่าวสามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้หรือไม่
- ถ้าไม่สามารถแก้ไขได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารหรือ ผู้ครอบครองอาคารแก้ไขให้ถูกต้อง
- ถ้าไม่สามารถแก้ไขได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้

การดำเนินการตามคำสั่งข้างต้นนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการแจ้งความเพื่อดำเนินคดีด้วย Order By Local Authority.

การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ต้องเตรียมหลักฐานดังนี้

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ขออนุญาตและเจ้าของที่ดิน
- แนบลิขแบบก่อสร้างและรายการก่อสร้างอย่างละ 5 ชุด
- สำเนาคะแนนบ้านของผู้ขออนุญาต และเจ้าของที่ดิน
- สำเนาใบเสร็จการขึ้นที่ดิน

เตรียมหลักฐานที่เกี่ยวข้อง เฉพาะเรื่อง

- หนังสือรับรองประกอบวิชาชีพวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม พร้อมสำเนา ใบอนุญาต (กรณีอาคารที่อยู่ในข่ายควบคุมตาม พ.ร.บ. วิชาชีพวิศวกรรม พ.ศ.2505 และ พ.ร.บ. วิชาชีพสถาปัตยกรรม พ.ศ.2508)
- รายการคำนวณ 1 ชุด (กรณีที่มีส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ก่อสร้างด้วยวิธีการและหนาเป็นส่วนใหญ่)
- แบบระบบบำบัดน้ำเสียของอาคารพักอาศัย(แบบมาตรฐานกรมโยธาธิการ)