

## การปฏิบัติตามกฎหมายในการขออนุญาตก่อสร้าง

### 1. ขออนุญาตอย่างไร

ในการขออนุญาตก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ต้องยื่นขออนุญาตต่อ "เจ้าพนักงานท้องถิ่น" โดยยื่นคำขอตามแบบฟอร์มที่กฎหมายกำหนดพร้อมทั้งเอกสารประกอบการขออนุญาต

เอกสารประกอบการขออนุญาต

เอกสารที่สำคัญ ได้แก่

1. แบบฟอร์มคำขออนุญาต
2. แบบแปลน แผนผังบริเวณ และรายการประกอบแบบแปลน จำนวน 5 ชุด
3. รายการคำนวณ 1 ชุด (กรณีที่เป็นอาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่)
4. สำเนาใบประกอบวิชาชีพของสถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบ (กรณีที่เป็นอาคารควบคุมตามกฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพ)



5. สำเนาโฉนดที่ดิน /น.ส.3/ส.ค.1

6. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน (กรณีที่ดินเจ้าของอาคารไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ที่อาคารนั้นตั้งอยู่)

7. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน (กรณีอาคารก่อสร้างชิดเขตที่ดิน น้อยกว่า 50 เซนติเมตร) หรือใช้ผนังร่วมกัน

8. หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนเจ้าของอาคาร (หรือหนังสือมอบอำนาจ กรณีที่ตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต)

9. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาต ที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน

10. หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล (กรณีที่ดินบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)

11. เอกสารอื่นๆ (ถ้ามี)

### 2. ข้อยกเว้นเรื่องแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

ในกรณีที่อาคารดังต่อไปนี้

1. อาคารอยู่อาศัยไม่เกินสองชั้นและมีพื้นที่อาคารไม่เกิน 150 ตารางเมตร
2. อาคารเก็บผลิตผลทางการเกษตรที่มีพื้นที่อาคารไม่เกิน 100 ตารางเมตร
3. อาคารเลี้ยงสัตว์ที่มีพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร
4. รั้ว กำแพง ประตู เฝิงหรือแผงลอย
5. หอดังน้ำที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร

ซึ่งจะก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ภายในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลและไม่เป็นพื้นที่ที่มีกฎหมายเกี่ยวกับการห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภทไม่ต้องยื่นแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณ ในการขออนุญาต เพียงแต่ยื่น "แผนผังบริเวณ" แสดงแนวเขตที่ดิน แปลนพื้นที่ชั้นล่าง และที่ตั้งของอาคาร โดยสังเขปและเอกสารแสดงสิทธิการครอบครองที่ดิน



### 3. การพิจารณาเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร หากแบบแปลนและเอกสารของผู้ยื่นขออนุญาตครบถ้วนและถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจพิจารณา และออกใบอนุญาต หรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาต พร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ยื่นขออนุญาตทราบภายใน 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำขอ ในกรณีที่มีความจำเป็นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจออกใบอนุญาต หรือยังไม่มีความจำเป็นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถขยายเวลาออกไปได้อีกไม่เกิน 2 ครั้ง ครั้งละไม่เกิน 45 วัน แต่ต้องมีหนังสือแจ้งการขยายเวลาพร้อมด้วยเหตุผล ให้ผู้ยื่นขออนุญาตได้ทราบและปฏิบัติโดยเร็ว

เมื่อผู้ขออนุญาตได้ดำเนินการแก้ไขแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนหรือรายการคำนวณตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาตให้ผู้ยื่นขออนุญาตภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแบบที่ได้แก้ไข แต่ถ้าผู้ยื่นขออนุญาตได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง ผิดไปจากคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ถือว่าการกระทำดังกล่าวเป็นการยื่น ขอคำอนุญาตใหม่

### 4. เมื่อได้รับอนุญาตแล้ว ต้องทำอะไรอีก

กฎหมายควบคุมอาคารได้บังคับไว้ว่า การก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย หรือเปลี่ยนการใช้อาคารต้องมีผู้ควบคุมงานอยู่ตลอดเวลา ดังนั้น เมื่อได้รับใบอนุญาตให้ดำเนินการดังกล่าวแล้ว ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องมีหนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน กับวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาต ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานมาด้วย

- ผู้ควบคุมงานจะเป็นใครก็ได้ เป็นเจ้าของอาคารก็ได้ แต่ถ้าอาคารนั้นเป็นอาคารที่กฎหมายวิศวกรกำหนดว่า ต้องมีวิศวกรงาน ผู้ควบคุมงานก็จะต้องเป็นวิศวกร
- ถ้าต้องการเปลี่ยนแปลงผู้ควบคุมงานต้องแจ้งบอกยกเลิกการเป็นผู้

ควบคุมงาน คนเดิม และแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานคนใหม่ ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องมีใบอนุญาต รวมทั้งแบบแปลนแผนผังที่ได้รับอนุญาต ไว้ ณ สถานที่ดำเนินการนั้น เพื่อให้ นายช่าง นายตรวจสามารถตรวจสอบได้

## 5. การขออนุญาตโดยวิธีการแจ้ง

การขออนุญาตที่กล่าวมาแล้ว เป็นการขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อพิจารณาออกใบอนุญาต โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องใช้เวลาในการตรวจพิจารณา บางกรณีเจ้าของอาคารอาจมีความจำเป็นเร่งด่วนที่ต้องก่อสร้างอาคาร บางกรณีเจ้าของอาคารอาจมีความจำเป็นเร่งด่วนที่ต้องก่อสร้างอาคาร หรือไม่อาจรอการพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ เช่น มีการลงทุนหรือกู้ยืมเงินในการทำโครงการ หากใช้ระยะเวลาในการรอใบอนุญาตจะไม่คุ้มค่าการลงทุน เป็นต้น ดังนั้น กฎหมายควบคุมอาคารจึงได้กำหนดให้เจ้าของอาคารที่จะก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน และเคลื่อนย้ายอาคาร สามารถแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยไม่ต้องรอใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ได้

ขั้นตอนในการแจ้งมีรายละเอียด ดังนี้

1. แจ้งให้พนักงานท้องถิ่นทราบ โดยยื่นแบบฟอร์มตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด พร้อมทั้งเอกสารประกอบการขออนุญาต แต่ในกรณีนี้ผู้ออกแบบอาคารทั้งวิศวกร และสถาปนิก ต้องเป็นวุฒิวิศวกร และวุฒิสถาปนิก พร้อมทั้งแจ้งวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการดังกล่าว

2. ชำระค่าธรรมเนียม

เมื่อดำเนินการตาม 1. และ 2. เรียบร้อยแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกใบรับแจ้ง เพื่อเป็นหลักฐานการแจ้งภายในวันที่ได้รับแจ้ง เมื่อเจ้าของอาคารได้รับใบแจ้งแล้วสามารถดำเนินการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารได้

ข้อดีของการขออนุญาตด้วยวิธีการแจ้ง คือ สะดวก รวดเร็ว แต่ก็มีข้อเสีย คือ หากดำเนินการก่อสร้างไปแล้ว และเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ตรวจสอบแบบแปลนแล้วพบว่าไม่ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารแก้ไขให้ถูกต้องซึ่ง อาจต้องรื้อถอนอาคารส่วนที่ไม่ถูกต้องซึ่งทำให้เสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น



## 6. ค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียมในการอนุญาตต่างๆ มีดังนี้

### ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต

- |                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| (1) ใบอนุญาตก่อสร้าง               | ฉบับละ 20 บาท |
| (2) ใบอนุญาตดัดแปลง                | ฉบับละ 10 บาท |
| (3) ใบอนุญาตรื้อถอน                | ฉบับละ 10 บาท |
| (4) ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย            | ฉบับละ 10 บาท |
| (5) ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้          | ฉบับละ 20 บาท |
| (6) ใบรับรอง                       | ฉบับละ 10 บาท |
| (7) ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง | ฉบับละ 5 บาท  |

### ค่าธรรมเนียมการต่ออายุใบอนุญาต

- |                         |               |
|-------------------------|---------------|
| (1) ใบอนุญาตก่อสร้าง    | ฉบับละ 20 บาท |
| (2) ใบอนุญาตดัดแปลง     | ฉบับละ 10 บาท |
| (3) ใบอนุญาตรื้อถอน     | ฉบับละ 10 บาท |
| (4) ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย | ฉบับละ 10 บาท |



### ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน (คิดตามพื้นที่ของอาคาร)

- (1) อาคารซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกิน 12 เมตร ตารางเมตรละ 0.50 บาท
- (2) อาคารซึ่งสูงเกินสองชั้นแต่ไม่เกินสามชั้น หรือสูงเกิน 12 เมตรแต่ไม่เกิน 15 เมตร ตารางเมตรละ 2 บาท
- (3) อาคารซึ่งสูงเกินสามชั้นหรือสูงเกิน 15 เมตร ตารางเมตรละ 4 บาท
- (4) อาคารซึ่งมีพื้นรับน้ำหนักบรรทุกทุกเกิน 500 กิโลกรัมต่อหนึ่งตารางเมตร ตารางเมตรละ 4 บาท
- (5) พื้นที่ที่จัดสรร ที่กัณฑ์ และทางเข้าออกของรถ ตารางเมตรละ 0.50 บาท
- (6) ป้าย ตารางเมตรละ 4 บาท
- (7) อาคารประเภทซึ่งต้องวัดความยาว เช่น เขื่อน ท่อหรือทางระบายน้ำ รั้ว กำแพง คิดตามความยาว เมตรละ 1 บาท

### การต่ออายุใบอนุญาต

ใบอนุญาตก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร จะมีอายุตามที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตเท่านั้น ถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตมีความประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอต่อ อายุใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนใบอนุญาตนั้นสิ้นอายุ

### ใบอนุญาตหายหรือชำรุด ทำอย่างไร?

ถ้าใบอนุญาตใดๆ ก็ตามสูญหาย ให้แจ้งความ แล้วนำไปรับแจ้งความนั้น ไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อขอใบแทนใบอนุญาตนั้น ถ้าใบอนุญาตใดๆ ชำรุดในสาระสำคัญ ให้นำใบอนุญาตที่ชำรุดนั้น ไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อขอใบแทนใบอนุญาตนั้น