

ลักษณะอาคารที่ต้องขออนุญาต

๑. สร้างอาคารขึ้นใหม่

๒. ต่อเติมหรือตัดแปลงอาคารที่มีอยู่แล้วดังนี้

๒.๑ เปลี่ยนโครงสร้างของอาคารคอนกรีตและเสริมเหล็กคอนกรีตอัดแรง หรือเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารที่เป็นวัสดุอื่น โดยเปลี่ยนวัสดุ ขนาด จำนวน หรือชนิดของเดิม

๒.๒ เปลี่ยนแปลงส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ซึ่งเป็นการเพิ่มเติมน้ำหนักให้โครงสร้างของอาคารเกินร้อยละ ๑๐

๒.๓ ลดหรือขยายเนื้อที่ของชั้นหนึ่งชั้นใดหรือหลังคาเกินกว่า ๕ ตารางเมตร

๒.๔ เพิ่มหรือลดจำนวนเสา หรือคาน

๓. ก่อสร้างตัดแปลงอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต

๓.๑ ระยะเวลาที่ตั้งของอาคารถึงขอบเขตที่สาธารณะผิดไปจากแผนผังบริเวณที่ได้รับอนุญาตเกินร้อยละ ๒๐ หรือเปลี่ยนแปลงผังบริเวณ

๓.๒ สัดส่วนของโครงสร้างผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตเกินร้อยละ ๕

๔. รื้อถอนเคลื่อนย้ายอาคาร

๕. ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารที่เข้าข่ายควบคุมการใช้

๖. ตัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กั๊บลรด และทางเข้าออกกรรตามมาตรา ๘ (๙) เพื่อการอื่น

เอกสารประกอบการขออนุญาตก่อสร้าง ตัดแปลงรื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือ เปลี่ยนการใช้อาคาร

๑. แบบคำขออนุญาต

๑.๑ ก่อสร้าง ตัดแปลงหรือรื้อถอนอาคาร ใช้แบบ ข.๑

๑.๒ เคลื่อนย้ายอาคาร ใช้แบบ ข.๒

๑.๓ เปลี่ยนการใช้อาคาร ใช้แบบ ข.๓

๑.๔ ตัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กั๊บลรด และทางเข้าออกของรรเพื่อการอื่น ใช้แบบ ข.๔

๑.๕ ต่ออายุใบอนุญาต ตาม ๑.๑, ๑.๒, ๑.๔ ใช้แบบ ข.๕

๑.๖ แบบคำขอใบรับรองการก่อสร้าง ตัดแปลงหรือเคลื่อนย้ายอาคาร ใช้แบบ ข.๖

๑.๗ แบบคำขอใบแทนอนุญาต หรือใบรับรอง ใช้แบบ ข.๗

๑.๘ แบบคำขอใบอนุญาต ตาม ๑.๑, ๑.๒, ๑.๓ ใช้แบบ ข.๘ ึ่งเอกสารประกอบจะต้องจัดให้มีตามกำหนดในแบบคำขออนุญาตนั้น ๆ

๒. แผนผังแบบก่อสร้างและรายการประกอบแบบ

๒.๑ ยื่นขออนุญาตตามข้อ ๑.๑, ๑.๒, ๑.๓, ๑.๔ ยื่นแผนผังแบบก่อสร้าง และรายการประกอบแบบอย่างละ ๕ ชุด

๒.๒ ยื่นขอตามข้อ ๑.๕, ๑.๖, ๑.๗, ๑.๘ ยื่นแผนผังแบบก่อสร้าง และรายการประกอบแบบที่ได้อนุญาตจาก อบต.มาบปลาเค้า จำนวน ๑ ชุด
๓. ในกรณีที่มีผู้มาติดต่อดำเนินการในการยื่นขออนุญาตไม่ใช่เจ้าของอาคาร ต้องมีหลักฐานการมอบอำนาจจากเจ้าของอาคารตามฟอร์มของ อบต.มาบปลาเค้า พร้อมทั้งปิดอากรแสตมป์ให้ถูกต้องตามกฎหมาย (ติดอากรแสตมป์ ๓๐ บาท)



**กองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลมาบปลาเค้า
อำเภอท่ายาง จังหวัดเพชรบุรี
โทร. ๐๓๒-๕๐๖-๒๐๐ ต่อ ๑๖**

การขออนุญาต

(ก่อสร้าง-รื้อถอน-ต่อเติม-ตัดแปลง)



ขั้นตอนในการขออนุญาต

๑. ยื่นแบบขออนุญาตก่อสร้างอาคาร , ตัดแปลงอาคาร , รื้อถอนอาคาร (แบบ ข.๑)

๒. เมื่อผู้ขออนุญาตได้รับอนุญาตแล้ว ท่านจะต้องมายื่นขอรับใบอนุญาตดังต่อไปนี้

๒.๑ ใบแจ้งการออกใบอนุญาตก่อสร้าง,ตัดแปลง,รื้อถอนอาคาร ภายใน ๔๕ วัน นับแต่วันที่**ขออนุญาต**

๒.๒ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร , ตัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.๑) ให้ท่านไปขอรับใบอนุญาต ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่**ได้รับหนังสือแจ้งออก** ใบอนุญาตไว้ หากประสงค์จะขออนุญาตอีกจะต้องดำเนินการเช่นเดียวกันกับการขออนุญาตใหม่

หลักฐานประกอบการขออนุญาต

หลักฐานที่สำคัญ

๑. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ขออนุญาตและเจ้าของที่ดิน จำนวน ๑ ชุด
๒. สำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาตและเจ้าของที่ดิน จำนวน ๑ ชุด
๓. สำเนาโฉนดที่ดินที่จะทำการก่อสร้าง จำนวน ๑ ชุด

๔. แบบแปลน ผังบริเวณและรายการประกอบแบบแปลน จำนวน ๓ ชุด ดังมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ๔.๑ รายการประกอบแบบ
- ๔.๒ แผนที่สังเขป
- ๔.๓ รูปแปลนพื้น
- ๔.๔ รูปด้าน ๔ ด้าน
- ๔.๕ รูปตัด ๒ ด้าน
- ๔.๖ รูปแปลนโครงหลังคา
- ๔.๗ รูปแปลนคาน , คานคอดิน,ฐานราก
- ๔.๘ รูปแปลนขยายส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้าง (คาน , เสา, ฐานราก)
- ๔.๙ รูปแปลนไฟฟ้า , สุขาภิบาล
- ๔.๑๐ รายการคำนวณ (กรณีเป็นอาคาร ๒ ชั้นขึ้นไป)
๕. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน (กรณีเป็นเจ้าของอาคารไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินที่อาคารนั้นตั้งอยู่)
๖. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน(กรณีทีอาคารก่อสร้างชิดเขตที่ดินน้อยกว่า ๕๐ ซม.)

ค่าธรรมเนียมในการขออนุญาต

ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต

- | | |
|------------------------------------|---------------|
| ๑. ใบอนุญาตก่อสร้าง | ฉบับละ ๒๐ บาท |
| ๒. ใบอนุญาตตัดแปลง | ฉบับละ ๑๐ บาท |
| ๓. ใบอนุญาตรื้อถอน | ฉบับละ ๑๐ บาท |
| ๔. ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย | ฉบับละ ๑๐ บาท |
| ๕. ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้ | ฉบับละ ๒๐ บาท |
| ๖. ใบรับรอง | ฉบับละ ๑๐ บาท |
| ๗. ใบแทนใบอนุญาตหรือ ใบแทนใบรับรอง | ฉบับละ ๑๐ บาท |

ค่าธรรมเนียมการต่อใบอนุญาต

- | | |
|------------------------|---------------|
| ๑. ใบอนุญาตก่อสร้าง | ฉบับละ ๒๐ บาท |
| ๒. ใบอนุญาตดัดแปลง | ฉบับละ ๑๐ บาท |
| ๓. ใบอนุญาตรื้อถอน | ฉบับละ ๑๐ บาท |
| ๔. ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย | ฉบับละ ๑๐ บาท |

ค่าธรรมเนียมการต่อใบอนุญาต

๑. อาคารซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร ตารางเมตรละ ๐.๕ บาท
๒. อาคารซึ่งสูงเกินสองชั้นแต่ไม่เกินสามชั้น หรือสูงเกิน ๑๒ เมตร แต่ไม่เกิน ๑๕ เมตร ตารางเมตรละ ๒ บาท
๓. อาคารซึ่งสูงเกินสามชั้นหรือสูงเกิน ๑๕ เมตร ตารางเมตรละ ๔ บาท
๔. อาคารซึ่งมีพื้นที่รองรับน้ำหนักน้ำหนักบรรทุกทุกเกิน ๕๐ กก. ต่อหนึ่งตารางเมตร ตารางเมตรละ ๔ บาท
๕. พื้นที่ที่จอดรถ ที่กัลบรถ และทางเข้าออกของรถ ตารางเมตรละ ๐.๕ บาท
๖. ป้ายตารางเมตรละ ๔ บาท
๗. อาคารประเภทซึ่งต้องวัดความยาว เช่น เชื้อน ท่อ หรือทางระบายน้ำ รั้ว กำแพง คิดตามความยาว เมตรละ ๑ บาท

ถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดทำอย่างไร

ถ้าใบอนุญาตใดๆ ก็ตามสูญหายให้แจ้งความแล้วนำไปรับแจ้งความนั้นไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นองค์การบริหารส่วนตำบลมาบปลาเค้า เพื่อขอรับใบแทนใบอนุญาตนั้นถ้าใบอนุญาตใดๆ ชำรุดในสาระสำคัญให้นำใบอนุญาตนั้นไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นองค์การบริหารส่วนตำบลมาบปลาเค้า เพื่อขอรับใบแทนใบอนุญาต

ข้อกำหนดทั่วไปของกฎหมายควบคุมอาคาร

๑.๑ เริ่มต้นรู้จักกฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคาร คือ กฎหมายที่ต้องการเพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีความมั่นคงแข็งแรง มีระบบความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้อาคาร เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบการระบายอากาศ ฯลฯ มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย สวยงาม และมีการจัดการด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น การจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ ฯลฯ

๑.๒ ทำไมต้องควบคุมอาคาร ควบคุมทำไม?



"ที่อยู่อาศัย" เป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ เมื่อมีคนอยู่รวมกันมากๆ มีความเจริญขยายตัวเกิดเป็นเมืองมีบ้านเรือนเป็นที่อยู่อาศัยและมีอาคารเป็นที่ดำเนินกิจกรรมต่างๆ ของคนในชุมชน

ในเมืองมีอาคารมากมายหลายประเภท เช่น ตึกแถว ร้านค้า ตลาด สำนักงาน โรงเรียนและอื่นๆ อีกมากมาย และเมื่อเมืองขยายตัวมากขึ้นเป็นเมืองใหญ่มหานคร อาคารก็เพิ่มจำนวนมากขึ้นเป็นเงาตามตัว อาคารขนาดใหญ่พิเศษ **โรงแรม** ศูนย์การค้า ฯลฯ อาคารเหล่านี้เป็นอาคารสาธารณะที่มีคนเป็นจำนวนมากเข้าไปใช้ในแต่ละวัน ดังนั้น ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร จึงเป็นเรื่องที่สำคัญ

ถ้าไม่มีการควบคุมอาคารอะไรจะเกิดขึ้น

ย่อมแน่นอนว่าความไม่ปลอดภัย ความไม่เป็นระเบียบสวยงามของบ้านเมือง ความไม่ถูกสุขลักษณะ อุบัติภัย เช่น ตึกถล่ม ไฟไหม้อาคาร เป็นต้น เป็นสิ่งที่คนในเมืองต้องประสบ กฎหมายควบคุมอาคารจึงต้องควบคุมไม่ให้เกิดสิ่งเหล่านี้

๑.๓ กฎหมายควบคุมอาคาร ประกอบด้วย

- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร(ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๔๓ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๐ ซึ่งเป็นกฎหมายหลักหรือกฎหมายแม่บท

- กฎกระทรวง เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียด เช่น

เราไม่ยากให้ถูกต้องพบกับปัญหาเหล่านี้

ประเภทของการฝ่าฝืน	โทษสูงสุด
ทำการก่อสร้าง คัดแปลง เลื่อนย้ายใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต	จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับและปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังมี การกระทำผิด หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติตามให้ถูกต้อง
ทำการรื้อถอนอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต	จำคุกไม่เกิน 3 เดือนหรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ
ทำการก่อสร้างตัดแปลงรื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจากแบบแปลน แผนผังที่ไม่ได้รับอนุญาตและอาคารที่ได้กระทำฝ่าฝืนนั้นขัดต่อบทบัญญัติของกฎหมาย	จำคุกไม่เกิน 3 เดือนหรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังมี การกระทำผิด หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติตามให้ถูกต้อง

รายละเอียดวิธีการปฏิบัติในการขออนุญาต รายละเอียดข้อกำหนดงานทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม เป็นต้น

- ข้อบัญญัติท้องถิ่น เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียดเฉพาะท้องถิ่น เช่น ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบัญญัติในเขตเทศบาลต่างๆ

ข้อบัญญัติองค์การบริหารตำบลในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล เป็นต้น โดยเน้นเฉพาะข้อกำหนดงานทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม โดยแต่ละท้องถิ่นเป็นผู้พิจารณาดำเนินการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นดังกล่าวนี้เอง

กฎหมายควบคุมอาคารไม่ได้ใช้บังคับทั่วประเทศ

กฎหมายควบคุมอาคารเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในท้องที่มีความเจริญ มีการก่อสร้างอาคารค่อนข้างหนาแน่น หากท้องที่ใดต้องการควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีความสวยงามเป็นระเบียบเรียบร้อย มีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัย จะต้องประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ในท้องที่นั้นๆ หรือประกาศเป็นเขตผังเมืองรวม ตามกฎหมายว่าด้วยผังเมืองเสียก่อน กฎหมายควบคุมอาคารจึงจะมีผลบังคับใช้

๑.๔ กฎหมายควบคุมอาคารบังคับอย่างไร

เมื่อมีการประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ในท้องที่ได้กั้นตาม เรามักเรียกท้องที่นั้นว่าเป็น "เขตควบคุมอาคาร" หรือหากเป็นพื้นที่ที่อยู่ในเขตผังเมืองตามกฎหมายผังเมืองแล้ว การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารในท้องที่เช่นที่ว่านี้ ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนกระทำการดังกล่าว

แต่สำหรับอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงแรมสห ไม่ว่าจะทำก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ตรงที่ได้กั้นตาม จะเป็นในเขตควบคุมอาคารหรือ นอกเขตควบคุมอาคาร ต้องขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อนทุกกรณี

๑.๕ ใครคือ "เจ้าพนักงานท้องถิ่น"

เจ้าพนักงานท้องถิ่น คือ

๑. ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร
๒. นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
๓. นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดสำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด
๔. นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา
๕. นายกองค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล
๖. ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดสำหรับในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

๑.๖ ความหมายของคำว่า "อาคาร" ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคารได้นิยามความหมายของคำว่า "อาคาร" ไว้ดังนี้

"อาคาร" หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งก่อสร้างอื่นอันซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และหมายความรวมถึง

- ๑) อัฒจันทร์ หรือสิ่งก่อสร้างอื่นอันเพื่อใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน
- ๒) เชื้อน สะพาน อุโมงค์ ท่อหรือทางระบายน้ำ อุโมงค์ เรือ ทำน้ำ ทำจอดเรือ รั้ว กำแพง หรือประตู ที่สร้างขึ้นติดต่อกันหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นในบุคคลทั่วไปใช้สอย
- ๓) ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ที่มีลักษณะดังนี้

- ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะ และมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร หรือ น้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัมหรือ
- ที่ติดตั้งห่างจากที่สาธารณะ ซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้วมีระยะห่างจากที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และต้องมีขนาด พื้นี่ หรือ น้ำหนัก ๔ ลักษณะ คือ
 - ขนาดความกว้างของป้ายเกิน ๕๐ เซนติเมตร หรือ
 - ยาวเกินหนึ่งเมตร หรือ
 - เนื้อที่ของป้ายเกิน ๕,๐๐๐ ตารางเซนติเมตร หรือ
 - มีน้ำหนักของป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือทั้งสองอย่างรวมกันเกินสิบกิโลกรัม

๔) พื้นี่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กัลัปรถ และทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารดังต่อไปนี้

- โรงแรมสหที่มีพื้นที่สำหรับจัดที่นั่งสำหรับคนดูตั้งแต่ ๕๐๐ ที่ขึ้นไป
- โรงแรมที่มีห้องพักตั้งแต่ ๓๐ ห้องขึ้นไป
- อาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัวตั้งแต่ ๖๐ ตารางเมตรขึ้นไป
- ภัตตาคารที่มีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารตั้งแต่ ๑๕๐ ตารางเมตรขึ้นไป
- ห้างสรรพสินค้าที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป
- อาคารขนาดใหญ่ (อาคารที่มีพื้นที่อาคารเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร หรือมีพื้นที่อาคารเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร โดยมีความสูงอาคารตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป)

อาคารหรือสิ่งก่อสร้างทั้งหมดที่กล่าวมานี้ หากจะดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลงรื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้ ในท้องที่ที่ได้มีกฎหมายควบคุมอาคารใช้

บังคับแล้ว ต้องขออนุญาตและได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อน

๑.๗ การดัดแปลงอาคาร

"ดัดแปลง" หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม

ยกตัวอย่างเช่น การต่อเติมหลังคาต้านหลังตึกแถวหรือ ทาวน์เฮาส์ การต่อเติมหลังคาคลุมชั้นดาดฟ้า เป็นการดัดแปลงอาคาร เพราะมีการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม รูปทรงและเนื้อที่ของอาคาร หรือการติดตั้งเสาสูง ซึ่งเป็น



โครงเหล็ก เพื่อรับสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่บนชั้นดาดฟ้า ก็ถือว่าการดัดแปลงอาคาร เพราะเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้กับโครงสร้างของอาคาร เป็นต้น

อย่างไรก็ตามการดัดแปลงในบางกรณีก็ไม่ต้องขออนุญาต

๑.๘ "ดัดแปลง" กรณีไหนจึงไม่ต้องขออนุญาต

(๑) การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของอาคารโดยใช้วัสดุที่มีขนาด จำนวน และชนิดเดียวกับของเดิม เว้นแต่การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรงหรือเหล็กโครงสร้างรูปพรรณ

(๒) การเปลี่ยนส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร โดยใช้วัสดุชนิดเดียวกับของเดิม หรือวัสดุชนิดอื่นซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่ส่วนหนึ่งส่วนใดของโครงสร้างของอาคารเดิม เกินร้อยละสิบ

(๓) การเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคารซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่ส่วนหนึ่งส่วนใดของโครงสร้างของอาคารเดิม เกินร้อยละสิบ

(๔) การลดหรือการขยายเนื้อที่ของหลังคาหรือของพื้นชั้นหนึ่งชั้นใด ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้น รวมกันไม่เกินห้าตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน

๑.๙ การรื้อถอนอาคาร

"รื้อถอน" หมายความว่า รื้อส่วนอันเป็นโครงสร้างของอาคารออกไป เช่น เสา คาน ตงของอาคาร หรือส่วนอื่นของโครงสร้างของอาคาร



อาคารที่ต้องขออนุญาตรื้อถอน คือ อาคารดังต่อไปนี้

- อาคารที่มีส่วนสูงเกินสิบห้าเมตร ซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของอาคาร
- อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าสองเมตร

ส่วนอื่นของโครงสร้างของอาคารที่ต้องขออนุญาตรื้อถอน ได้แก่

- กันสาดคอนกรีตเสริมเหล็ก
- ผังหรือฝาที่เป็นโครงสร้างของอาคารหรือผนังหรือฝาคอนกรีตเสริมเหล็ก
- บันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก
- พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กตั้งแต่พื้นชั้นที่สองของอาคารขึ้นไป

๑.๑๐ การใช้ / เปลี่ยนการใช้อาคาร

"การใช้" หมายความว่า การเข้าไปใช้ประโยชน์ภายในอาคาร


"การเปลี่ยนการใช้" หมายความว่า การเปลี่ยนการใช้จากเดิมที่ได้รับอนุญาต ยกตัวอย่างเช่น อาคารเดิมได้รับอนุญาตเป็นโรงแรม ต่อมาต้องการทำเป็นอาคารชุด ต้องยื่นขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารจากโรงแรมเป็นอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อน

อาคารบางประเภทเมื่อก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ก่อนเข้าไปใช้อาคารต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อน หรือหากเปลี่ยนการใช้มาเป็นอาคารประเภทตามที่กฎหมายกำหนด ก็ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเช่นเดียวกัน เราเรียกอาคารที่ถูกควบคุมเช่นนี้ว่า "อาคารควบคุมการใช้"

อาคารควบคุมการใช้แบ่งเป็น ๒ ประเภท คือ

ประเภทที่ ๑ ไม่กำหนดขนาดพื้นที่ได้แก่ อาคารดังต่อไปนี้

(๑) คลังสินค้า

(๒) โรงแรม 

(๓) อาคารชุด

(๔) สถานพยาบาล

ประเภทที่ ๒ กำหนดพื้นที่ได้แก่ อาคารดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่ใช้สำหรับค้าขายหรือประกอบธุรกิจมีพื้นที่ตั้งแต่ ๘๐ ตารางเมตร ขึ้นไป

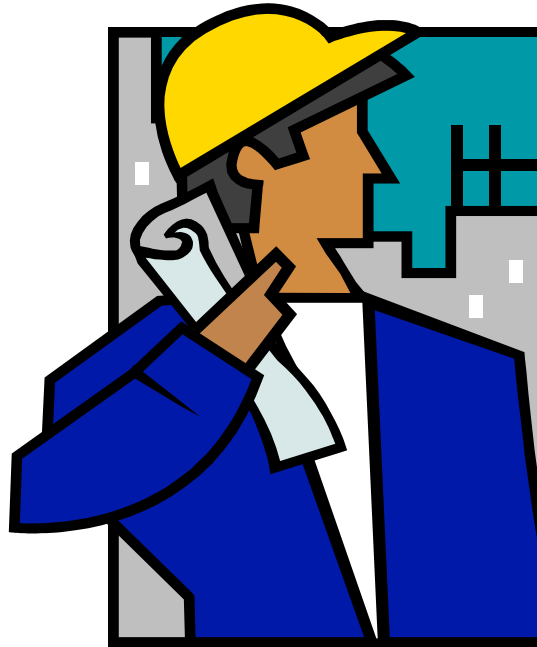
(๒) โรงงานที่ใช้เครื่องจักรตั้งแต่ ๕ แรงม้าขึ้นไป

(๓) สถานศึกษามีพื้นที่ตั้งแต่ ๘๐ ตารางเมตรขึ้นไป

(๔) อาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมหรือประชุมมีพื้นที่ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

(๕) สำนักงานมีพื้นที่ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

เมื่อได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร หรือ ใบ อ.๖ แล้ว จะต้องแสดงใบอนุญาตนี้ไว้ยังที่เปิดเผย ณ อาคารนั้น



ที่มา : สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารกรมโยธาธิการ
และผังเมือง

กฎหมายควบคุมอาคาร และการขออนุญาต
ก่อสร้างอาคาร