*กฎหมายควบคุมอาคารประกอบด้วย*

"***พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522*** พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร(ฉบับที่2) พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร(ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2550 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร(ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2558 ซึ่งเป็นกฎหมายหลักหรือกฎหมายแม่บท"

"***กฎกระทรวง*** เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียด เช่น รายละเอียดวิธีการปฏิบัติในการอนุญาต รายละเอียดข้อกำหนดงานทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม เป็นต้น"

"***ข้อบัญญัติท้องถิ่น*** เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียดเฉพาะท้องถิ่น เช่นข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบัญญัติในเขตเทศบาลต่างๆ ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลเป็นต้น โดยเน้นเฉพาะข้อกำหนดงานทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม โดยแต่ละท้องถิ่นเป็นผู้พิจารณาดำเนินการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นดังกล่าวนี้เอง"

**ใครคือ “ เจ้าพนักงานท้องถิ่น ”**

1. **ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร** สำหรับในเขต

กรุงเทพมหานคร

2. **นายกเทศมนตรี** สำหรับในเขตเทศบาล

3**. นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด** สำหรับในเขต

องค์การบริหารส่วนจังหวัด

4. **นายกเมืองพัทยา** สำหรับในเขตเมืองพัทยา

5. **นายกองค์การบริหารส่วนตำบล** สำหรับในเขต

องค์การบริหารส่วนตำบล

6**. ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น** ที่

รัฐมนตรีประกาศกำหนดสำหรับในเขตองค์กรปกครอง

ส่วนท้องถิ่นนั้น

**การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร**

**การก่อสร้าง**

**ก่อสร้าง** หมายความว่า สร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่

**การดัดแปลง**

**ดัดแปลง** หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยาย ซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบรูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่าง ๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม

**การรื้อถอน**

**รื้อถอน** หมายความว่า รื้อส่วนอันเป็นโครงสร้างของอาคารออกไป เช่น เสา คาน ตง หรือส่วนอื่นของโครงสร้างตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

**การใช้ / การเปลี่ยนการใช้**

**การใช้** คือ การเข้าอยู่ หรือเข้าใช้สอยอาคาร

**การเปลี่ยนการใช้** คือ การเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้เป็นประเภทควบคุมการใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้ประเภทหนึ่งไปเป็นควบคุมการใช้อีกประเภท

ในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร **ต้องยื่นขออนุญาตต่อ เจ้าพนักงานท้องถิ่น** ก่อนดำเนินการ โดยยื่นคำขอตามแบบฟอร์มที่กฎหมายกำหนดพร้อมทั้งเอกสารประกอบการขออนุญาต

**บทกำหนดโทษ**

ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร รื้อถอนอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต จำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับและปรับเป็นรายวันอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาท จนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

|  |  |
| --- | --- |
| เอกสารที่สำคัญ | |
| 1. แบบฟอร์มคำขออนุญาต (แบบ ข.1) | 1 ชุด |
| 2. แบบแปลน แผนผังบริเวณ และรายการประกอบแบบแปลน | 5 ชุด |
| 3. รายการคำนวณ 1 ชุด (กรณีก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรหรือวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่) | 1 ชุด |
| 4. สำเนาใบประกอบวิชาชีพของสถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบ (กรณีที่เป็นอาคารควบคุมตามกฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพ) | 1 ชุด |
| 5. สำเนาโฉนดที่ดิน / น.ส.3 / ส.ค.1 เอกสารอื่นๆ พร้อมเจ้าของที่ดินเซ็นชื่อรับรองทุกหน้า | 2 ชุด |
| 6. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในเขตที่ดิน (กรณีเจ้าของอาคารไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ที่อาคารนั้นตั้งอยู่) | 1 ชุด |
| 7. สำเนาทะเบียนบ้านผู้ขออนุญาต | 2 ชุด |
| 8. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนผู้ขออนุญาต | 2 ชุด |
| 9. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน (กรณีที่อาคารก่อสร้าง ชิดเขต ที่ดิน น้อยกว่า 50 เซนติเมตร) | 1 ชุด |
| 10. หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนเจ้าของอาคาร (หรือหนังสือมอบอำนาจ กรณีที่ตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต) | 1 ชุด |
| 11. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคล ผู้ขออนุญาต ที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน (กรณีนิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต) | 1 ชุด |
| 12. หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล (กรณีที่นิติบุคคล เป็นผู้ขออนุญาต) | 1 ชุด |
| 13. หนังสือรับรองการได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมหรือผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ที่ออกโดยสภาสถาปนิกหรือสภาวิศวกร แล้วแต่กรณี(กรณีอาคารออกแบบโดยวิศวกรและสถาปนิก) | 1 ชุด |
| 14. รูปถ่ายสิ่งปลูกสร้างที่ขออนุญาต (กรณีปลูกสร้างแล้ว) ด้านหน้า ,ด้านข้าง ,ด้านหลัง , ห้องน้ำ | 2 ชุด |
| 15. เอกสารอื่น ๆ (ถ้ามี) |  |

**ค่าธรรมเนียมในการอนุญาตต่างๆ มีดังนี้**

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

**ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน**

|  |  |
| --- | --- |
| **ประเภทสิ่งปลูกสร้าง** | **ตารางเมตรละ** |
| 1.อาคารซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกิน 12 เมตร | 0.50 บาท |
| 2.อาคารซึ่งสูงเกินสองชั้นแต่ไม่เกินสามชั้น หรือสูงเกิน 12 เมตรแต่ไม่เกิน 15 เมตร | 2 บาท |
| 3.อาคารซึ่งสูงเกินสามชั้นหรือสูงเกิน 15 เมตร | 4 บาท |
| 4.อาคารซึ่งมีพื้นที่รับน้ำหนักบรรทุกเกิน 500 กิโลกรัมต่อหนึ่งตารางเมตร | 4 บาท |
| 5.พื้นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้า-ออกของรถ | 0.50 บาท |
| 6.ป้าย | 4 บาท |
| 7.อาคารประเภทซึ่งต้องวัดความยาวเช่น เขื่อน ท่าเรือทางระบบน้ำ รั้ว กำแพง คิดตามความยาว เมตรละ 1 บาท | |

**การต่อใบอนุญาต**

ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร จะมีอายุตามที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตเท่านั้นถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนใบอนุญาตนั้นสิ้นอายุ

**ค่าธรรมเนียมการต่ออายุใบอนุญาต**

1.ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ 20 บาท

2.ใบอนุญาตดัดแปลง ฉบับละ 10 บาท

3.ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ 10 บาท

4.ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย ฉบับละ 10 บาท

**ใบอนุญาตหายหรือชำรุด ทำอย่างไร**

**ถ้าใบอนุญาตใดๆก็ตามสูญหาย** ให้แจ้งความ แล้วนำใบแจ้งความนั้นไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อขอใบอนุญาตนั้น

**ถ้าใบอนุญาตใดๆ ชำรุดในสาระสำคัญ** ให้นำใบอนุญาตที่ชำรุดนั้นไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อขอใบอนุญาตนั้น

**การถมดิน**

ผู้ใดประสงค์จะทำการถมดินโดยมีความสูงของเนินดินเกินกว่าระดับที่ดินต่างเจ้าของที่อยู่ข้างเคียงและมีพื้นที่ของเนินดิน 2,000 ตารางเมตร ต้องแจ้งการถมดินนั้นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด โดยยื่นเอกสารแจ้งข้อมูลดังต่อไปนี้

1.แผนผังบริเวณที่ประสงค์จะทำการถมดิน

2.แผนผังแสดงเขตที่ดินและดินบริเวณข้างเคียง

3.วิธีการถมดินและการระบายน้ำ

4.ระยะเวลาทำการถมดิน

5.ชื่อผู้ควบคุม

6.ชื่อและที่อยู่ของผู้แจ้งถมดิน

7.ภาระผู้พันต่างๆที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่จะทำการถมดิน

***\*\*\*จังหวัดชัยภูมิประกาศบังคับใช้ พ.ร.บ.การผังเมือง เมื่อวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๘\*\*\****

**กฎหมายหน้ารู้**



องค์การบริหารส่วนตำบลกุดชุมแสง

*เอกสารแนะนำ*

***ติดต่อสอบถามที่* : *กองช่าง***

***องค์การบริหารส่วนตำบลกุดชุมแสง โทร. 044-056017***