



เอกสารคำแนะนำ

การขออนุญาตปลูกสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน อาคาร และ ค่าธรรมเนียมในการออก ใบอนุญาต ในเขตควบคุมอาคาร

พื้นที่เขตเทศบาลตำบลบึงกาฬ อำเภอเมืองบึงกาฬ จังหวัดบึงกาฬ

๑

คำว่า "อาคาร" ตามในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมายความว่า ตึก, บ้านเรือน, โรง, ร้าน, แพร, คลังสินค้า, สำนักงาน, และสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้รวมทั้งอัฒจันทร์, เชื้อนอน, สะพาน, อุโมงค์, ทาง หรือท่อระบายน้ำ, รั้ว, กำแพง, ประตู, ป้าย หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกิน ๑๐ กิโลกรัม และติดตั้งไว้ห่างจากที่สาธารณะ ซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้ว ระยะห่างจากที่สาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้น เมื่อวัดจากพื้นดินตลอดจนพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่พักจอดรถ ที่กักเก็บ และสิ่ง ที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ทั้งนี้ ให้หมายความถึงส่วนต่าง ๆ ของอาคารด้วย

การปลูกสร้าง ต่อเติมหรือตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารที่ต้องขออนุญาต มีดังนี้

๑. อาคารที่สร้างขึ้นใหม่
๒. ต่อเติม หรือตัดแปลงอาคารที่มีอยู่แล้ว ในลักษณะเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่อาคารนั้น หรือขยายพื้นที่อาคารตั้งแต่ ๕ ตารางเมตรขึ้นไป หรือเปลี่ยนหลังคา
๓. เพิ่ม-ลด จำนวนหรือเปลี่ยนเสา-คาน-บันได-ผนัง

การยื่นเรื่องขออนุญาตปลูกสร้าง หรือต่อเติมอาคาร ให้ยื่นเรื่องขอรับใบอนุญาตได้ที่ กองช่าง เทศบาลตำบลบึงกาฬ พร้อมเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้

๑. ค่าขออนุญาต (ขอรับได้ที่กองช่าง เทศบาลตำบลบึงกาฬ)
๒. แผนผังบริเวณที่ก่อสร้างอาคาร
๓. แบบแปลนก่อสร้าง จำนวน ๕ ชุด
๔. รายการคำนวณโครงสร้าง ๑ ชุด สำหรับอาคารทุกประเภทที่ได้กำหนดเป็นวิชาชีพวิศวกรรมหรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟ
๕. หนังสือมอบอำนาจในกรณีที่ผู้ขออนุญาตให้ผู้อื่นเป็นผู้ขออนุญาตแทน (ต้องปิดอากรแสตมป์ด้วย)
๖. หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดินของเจ้าของที่ดิน เมื่อที่ดินที่จะปลูกสร้างไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขออนุญาต
๗. หนังสือยินยอมทำผนังร่วม ในกรณีที่อาคารที่ขอปลูกสร้างติดกับเขตที่ดินของผู้อื่น (ขีดเขต หมายถึง ระยะแนวอาคารถึงเขตที่ดินน้อยกว่า ๕๐ ซม.)

๒

๑. หนังสือรับรองของสถาปนิก วิศวกร ในกรณีที่อาคารที่มีลักษณะ ขนาบอยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมแล้วแต่กรณี
๒. สำเนาโฉนดที่ดิน, น.ส.๓, น.ส.๓.๑
๓. หนังสือยินยอมของผู้ควบคุมงาน (ขอรับได้ที่กองช่าง)
๔. เอกสารอื่น (สำเนาทะเบียนบ้าน, สำเนาบัตรประชาชน) นอกจากนี้ผู้ขออนุญาตต้องส่งเอกสาร หลักฐานอื่น ๆ ตามแต่กรณีดังนี้ คือ

๑. โรงงานอุตสาหกรรม ต้องส่งสำเนาใบอนุญาตให้ตั้งหรือขยายโรงงานของกระทรวงอุตสาหกรรม
๒. สร้างในเขตทางหลวง เช่น ฝัगत่อระบายน้ำหรือท่าสะพานต้องส่งสำเนาหนังสืออนุญาตของกรมทางหลวงและอื่น ๆ

๓. สร้างในลำน้ำ เช่น สะพาน เชื้อนอนหรือท่าเทียบเรือต้องส่งสำเนาหนังสืออนุญาตของกรมเจ้าท่าและอื่น ๆ
๔. สร้างในแนวเขตตามแผนที่พระราชกฤษฎีกา กำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน เพื่อส่งสำเนาหนังสือยินยอมของเจ้าหน้าที่เวนคืน

ข้อห้ามมิให้ทำการก่อสร้างอาคารและออกใบอนุญาต

๑. ห้ามมิให้ผู้ใดก่อสร้าง, ตัดแปลง, รื้อถอน, เคลื่อนย้ายและใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น
๒. เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกใบอนุญาตหรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาต พร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้รับใบอนุญาตภายในเวลา ๔๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำขอ ผู้ที่ปลูกสร้าง-ตัดแปลง-รื้อถอน-เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต หรือก่อสร้างอาคารผิดแผนจาก แผนผังแบบก่อสร้างหรือรายการที่ได้รับอนุญาต มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๖๐,๐๐๐ บาท จำคุกไม่เกิน ๓ เดือน หรือทั้งจำทั้งปรับ อาจจะต้องแก้ไขเปลี่ยนแปลง รื้อถอนอาคารหรือส่วนแห่งอาคารนั้นก็ได้

ข้อบังคับของอาคารประเภทต่าง ๆ

ก. อาคารทุกประเภท

๑. อาคารสูงไม่เกินสองชั้น หากมีระยะห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร ห้ามมิให้มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายลมในด้านนั้น
๒. อาคารตั้งแต่สามชั้นขึ้นไป มีระยะห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ห้ามมิให้มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายลมในด้านนั้น

๓. จะปลูกสร้างอาคารมีระยะห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่า ๕๐ ซม. ไม่ได้ นอกจากจะตกลงทำผนังร่วมกัน

๔. ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย เช่น ห้องนอน ห้องทำงาน ต้องมีส่วนกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ ม. รวมเนื้อที่ทั้งหมดไม่น้อยกว่า ๙ ตร.ม. และมีประตูและหน้าต่างเป็นเนื้อที่รวมกันไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๑๐ ของพื้นที่ห้องนั้น

๕. อาคารที่บุคคลอาจพักอาศัยใช้สอยได้ ต้องมีห้องน้ำไว้ตามจำนวนอันสมควร มีขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ ตร.ม. ต่อ ๑ แท่น และต้องมีช่องระบายลมตามสมควร

๖. พื้นชั้นล่างของอาคารถ้ามิได้เป็นพื้นซีเมนต์ที่สร้างคันดินพื้นดินแล้วต้องมีระดับสูงกว่าพื้นดินปลูกสร้างอาคารอย่างน้อย ๙๐ ซม.

๗. จะทำการก่อสร้างชายคาหรือกันสาดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารยื่นออกมาในหรือเหนือที่ดินในเขตทางหรือที่ดินสาธารณะไม่ได้

ข. อาคารพักอาศัย

๑. อาคารพักอาศัย ต้องมีครัวไฟและห้องส้วมสำหรับอาคารที่มีได้ทำด้วยวัสดุถาวรและทนไฟเป็นส่วนใหญ่จะมีครัวไฟในอาคารนั้นไม่ได้

๒. ถ้าครัวไฟติดกับห้องนอนหรือห้องส้วม ห้ามมิให้มีประตู หน้าต่าง หรือช่องลมในดันทัดต่อกันนั้น

๓. ความสูงของแต่ละชั้นจากพื้นถึงเพดานตรงยอศฝาดหรือยอดผนังต้องไม่ต่ำกว่า ๒.๔๐ ม.

๔. บันไดต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๙๐ ซม. ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน ๓.๐๐ ม. และลูกตั้งไม่สูงกว่า ๒๐ ซม. ลูกนอนไม่แคบกว่า ๒๒ ซม.

๕. ต้องมีที่ดินว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ของพื้นที่อาคาร

๖. ต้องออกแบบโครงสร้างให้รับน้ำหนักบนพื้นได้ไม่ต่ำกว่า ๑๕๐ กก. ต่อ ๑ ตร.ม.

ค. อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะ

๑. ความสูงของแต่ละชั้นจากพื้นถึงเพดานยอศฝาดต้องไม่ต่ำกว่า ๓.๕๐ ม.

๒. บันไดกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ ม. ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน ๔.๐๐ ม. และลูกตั้งไม่สูงกว่า ๑๙ ซม.

๓. ต้องมีที่ว่างเป็นทางเดินหลังอาคารเพื่อใช้ติดต่อถึงกัน กว้างไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ ม.

๔. ต้องมีที่ดินว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่อาคาร

ง. อาคารห้องแถว ตึกแถว

๑. ห้องแถว ตึกแถว ถ้าสร้างติดต่อกัน ต้องมีผนังกันไฟหนาไม่น้อยกว่า ๒๐ ซม. ตั้งระดับขึ้นไปหรือวัดมุมหลังคาไม่น้อยกว่า ๕๐ ซม. ทุกระยะไม่เกิน ๕ ห้อง

๒. ห้องแถว ตึกแถวต้องทำกว้างไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ ม. ระหว่างผนัง

๓. ห้องแถว ตึกแถว ที่ใช้เป็นที่พักอาศัยต้องมีที่ดินว่างปราศจากสิ่งปกคลุมของแต่ละห้องไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ของพื้นที่อาคาร

๔. ห้องแถว ตึกแถว ต้องมีประตูให้คนเข้า-ออก ได้ทั้งข้างหน้าข้างหลัง และต้องเว้นที่ไว้เป็นทางเดินร่วมหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร

ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต

๑. ก่อสร้าง	ฉบับละ	๒๐๐	บาท
๒. ดัดแปลง	ฉบับละ	๑๐๐	บาท
๓. รื้อถอน	ฉบับละ	๕๐	บาท
๔. เคลื่อนย้าย	ฉบับละ	๕๐	บาท
๕. เปลี่ยนการใช้	ฉบับละ	๒๐๐	บาท
๖. ใบรับรอง	ฉบับละ	๑๐๐	บาท
๗. ใบแทนใบอนุญาต หรือใบแทนใบรับรอง	ฉบับละ	๑๐๐	บาท

ค่าธรรมเนียมการต่ออายุใบอนุญาต

๑. ก่อสร้าง	ฉบับละ	๒๐๐	บาท
๒. ดัดแปลง	ฉบับละ	๑๐๐	บาท
๓. รื้อถอน	ฉบับละ	๕๐	บาท
๔. เคลื่อนย้าย	ฉบับละ	๕๐	บาท

ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือ

ดัดแปลงอาคารสำหรับการก่อสร้างหรือส่วนที่มีการดัดแปลง

๑. อาคารที่สูงเกิน ๒ ชั้น หรือสูง ไม่เกิน ๑๒ เมตร ให้ติดตามพื้นที่ของพื้นที่อาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตร.ม. ละ ๒ บาท

๒. อาคารซึ่งสูงเกิน ๒ ชั้น แต่ไม่เกิน ๓ ชั้น หรือสูงเกิน ๑๒ เมตร แต่ไม่เกิน ๑๕ เมตร ให้คิดตามพื้นที่ของพื้นที่อาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตร.ม.ละ ๒ บาท

๓. อาคารที่สูงเกิน ๓ ชั้น หรือสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ให้คิดตามพื้นที่ของพื้นที่อาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตร.ม. ละ ๔ บาท

๔. อาคารประเภทซึ่งจะต้องมีพื้นรับน้ำหนักบรรทุกชั้นใดชั้นหนึ่งเกิน ๑๐๐ ต่อนึงตารางเมตร ให้คิดตามพื้นที่ของพื้นที่อาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตร.ม.ละ ๔ บาท

๕. พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่พักจอดรถ และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา ๘ (๙) ให้คิดตามพื้นที่ของที่จอดรถที่กลับรถและทางเข้า-ออกของรถรวมกัน ตารางเมตรละ ๐.๕๐ บาท

๖. บ้าย ให้คิดตามพื้นที่ของบ้าย โดยเอาส่วนที่กว้างที่สุดคูณด้วยส่วนที่ยาวที่สุด ตร.ม. ละ ๔ บาท

๗. อาคารประเภทซึ่งต้องวัดความยาว เช่น เชื้อนทาง หรือที่ระบายน้ำ ร้วหรือกำแพง รวมทั้งประตูรั้วหรือกำแพง ให้คิดตามความยาว เมตรละ ๑ บาท

- ในการคิดความสูงของอาคารเป็นชั้น ให้นับจำนวนชั้นของพื้นที่อาคารที่บุคคลเข้าใช้สอยได้ ยกเว้นพื้นที่ชั้นลอย
- ในการคิดความสูงของอาคารเป็นเมตร ให้วัดจากระดับพื้นดินถึงหลังคาหรือส่วนของอาคารที่สูงที่สุด
- พื้นที่ชั้นลอยเป็นพื้นที่ของอาคารในการคิดค่าธรรมเนียมตรวจแบบแปลน

รายละเอียดอื่น ๆ สามารถสอบถาม ขอคำแนะนำได้ที่

กองช่าง

สำนักงานเทศบาลตำบลบึงกาฬ

อำเภอเมืองบึงกาฬ จังหวัดบึงกาฬ ๓๘๐๐๐

โทรศัพท์ ๐-๔๒๔๙-๑๐๙๗ ในวันและเวลาราชการ