



ทำไมต้องขออนุญาต

พระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บังคับใช้เดิมพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ ตั้งแต่เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๓๕ (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๑๐๙ ตอนที่ ๒๐ วันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๓๕) โดยการนี้ ตำบลบ้านแปะทั้งตำบล จึงเป็น “เขตควบคุมอาคาร” ตามกฎหมายอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ดังนั้น ผู้ที่จะทำการก่อสร้าง/ตัดแปลง/รื้อถอน/เคลื่อนย้ายและใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร จึงต้องขออนุญาตก่อนดำเนินการดังกล่าว

การกระทำเกี่ยวกับอาคารที่ต้องขอ

การก่อสร้าง คือ การสร้างสิ่งก่อสร้างขึ้นมาใหม่ทั้งหมด และอาคารที่ก่อสร้างขึ้นแทนอาคารเดิม

การตัดแปลง คือ การเปลี่ยนแปลง, ต่อเติม, เพิ่ม, ลด หรือขยาย ส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ก่อสร้างแล้ว ให้ผิดไปจากเดิม

การรื้อถอนอาคาร คือ รื้อส่วนของโครงสร้างอาคารออก โดยอาคารที่ต้องขออนุญาตก่อนการรื้อถอน

การเคลื่อนย้ายอาคาร คือ การย้ายอาคารจากที่ตั้งเดิมไปยังสถานที่ใหม่ โดยการตัดสกัด รื้อ หรือถอน เป็นต้น

การใช้/เปลี่ยนการใช้อาคาร

การใช้ คือ การเข้าไปใช้ประโยชน์ภายในอาคาร (อาคารที่ต้องขออนุญาตใช้อาคาร เป็นอาคารควบคุมการใช้ ตามที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคาร)

การเปลี่ยนการใช้ คือ การเปลี่ยนการใช้จากที่ได้รับอนุญาตเป็นการใช้เพื่อการอื่น

ชนิดและขนาดของอาคารแต่ละประเภทที่ต้องขออนุญาตา

ให้สอบถามรายละเอียดได้ที่

กองช่าง เทศบาลตำบลบ้านแปะ

ขั้นตอนการขออนุญาตเกี่ยวกับอาคาร

๑. ตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ที่ดิน

๑.๑ ที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิ์ ไม่สามารถออกใบอนุญาตฯ ให้ได้

๑.๒ ที่ดินมีเอกสารสิทธิ์เป็น เอกสารใบจอง(น.ส.๒ สำนักงานที่ดิน), หนังสืออนุญาตเข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก.๔-๐๑ สำนักงานปฏิรูปที่ดิน) หรือเอกสารสิทธิ์ทำกิน (สทก. สำนักงานป.ว.ม.) ให้ผู้ขออนุญาต ติดต่อขอหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคาร จากหน่วยงานซึ่งมีหน้าที่ดูแลที่ดินนั้น มาประกอบการขออนุญาต

๑.๓ ที่ดินมีเอกสารสิทธิ์เป็น โฉนดที่ดิน(น.ส.๔.จ) หนังสือรับรองการทำประโยชน์(น.ส.๓/น.ส.๓ก/น.ส.๓ข) หรือใบสำคัญการครอบครองที่ดิน(ส.ค.๑) โดยที่เอกสารสิทธิ์นั้นมิใช่ของผู้ขออนุญาตเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ให้ดำเนินการต่อตามข้อ ๒ แต่ถ้าไม่ใช่ ให้ดำเนินการดังนี้

- ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อื่น ให้มีหนังสือยินยอมให้ทำการก่อสร้างอาคารในที่ดิน จากผู้ถือกรรมสิทธิ์นั้นทุกคน พร้อมติดอากรแสตมป์ ๑๐ บาท แล้วดำเนินการต่อตามข้อ ๒
- ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อื่น แต่ผู้นั้นเสียชีวิตไปแล้ว ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายทำการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ให้เป็นผู้ของผู้ที่ยังมีชีวิตอยู่ และให้มีหนังสือยินยอมให้ทำการก่อสร้างอาคารในที่ดิน จากผู้ถือกรรมสิทธิ์นั้นทุกคน หรือถ้าไม่ทำการโอนกรรมสิทธิ์ ให้แนบสำเนามรณบัตรและให้มีหนังสือยินยอมให้ทำการก่อสร้างอาคารในที่ดิน จากผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นทุกคน แล้วดำเนินการต่อตามข้อ ๒
- ที่ดินติดจำนองกับสถาบันทางการเงินและมีข้อกำหนดให้ผู้จำนองต้องขอหรือแจ้งแก่ผู้รับจำนองหากจะกระทำการใด ๆ บนที่ดินนั้น ให้ผู้ขออนุญาตฯ ขอหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินติดการจำนอง จากสถาบันทางการเงินนั้น แล้วดำเนินการต่อตามข้อ ๒

๒. เตรียมเอกสารประกอบการขออนุญาตฯ

๒.๑ แบบฟอร์มการขออนุญาต ข.๑-ข.๘ แล้วแต่กรณี ขอรับได้ที่ กองช่าง เทศบาลตำบลบ้านแปะ

๒.๒ แบบก่อสร้างและรายการประกอบแบบ จำนวน ๓-๕ ชุด โดยอาคารแต่ละประเภท มีรายละเอียดแบบก่อสร้างต่างกัน ให้สอบถามรายละเอียดก่อน

๒.๓ รายการคำนวณโครงสร้างพร้อมหนังสือรับรองของวิศวกร โดยอาคารแต่ละประเภทอาจใช้หรือไม่ใช้รายการคำนวณ และอาคารบางประเภทอาจต้องใช้สถาปนิกในการรับรองแบบก่อสร้าง ให้สอบถามรายละเอียดก่อน

๒.๓ หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน ตามมาตรา ๒๙ (น.๔) โดยอาคารแต่ละประเภทอาจใช้หรือไม่ใช้ผู้ควบคุมงาน ให้สอบถามรายละเอียดก่อน

๒.๔ สำเนาเอกสารสิทธิ์ที่ดินพร้อมหนังสือยินยอมให้ทำการก่อสร้างอาคารในที่ดิน จำนวน ๑ ชุด (คู่มือ ๑ ประกอบ)

๒.๕ หนังสือแสดงความยินยอมให้ก่อสร้างอาคารขีดเขตที่ดินหรือใช้ผนังร่วมกัน หากอาคารก่อสร้างห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๐.๕๐ ม. และเป็นผนังทึบ โดยอาคารแต่ละประเภท มีข้อกำหนดเรื่องนี้ไม่เหมือนกัน ให้สอบถามรายละเอียดก่อน โดยต้องพิจารณาจากแบบก่อสร้างประกอบ

๒.๖ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาตจำนวน ๑ ชุด

๒.๗ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวน ๑ ชุด (ถ้ามี)

๒.๘ เอกสารอื่น ๆ แล้วแต่ความจำเป็นในการขออนุญาตฯ แต่ละราย

๓. **ยื่นเอกสาร** หากตรวจ แล้วเอกสารครบ ตรวจพื้นที่แล้วถูกต้อง และตรวจพบผ่าน จะพิจารณาออกใบอนุญาต หรือแจ้งข้อขัดข้องที่ไม่สามารถออกใบอนุญาต ได้ภายใน ๓๐ วัน (คู่มือขั้นตอนและระยะเวลาในการขออนุญาต ประกอบ)

ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน

➢ อาคารสูงไม่เกิน ๒ ชั้น หรือสูงไม่เกิน ๑๒ ม.

ตร.ม. ละ ๐.๕๐ บาท

➢ อาคารสูงเกิน ๒ ชั้น แต่ไม่เกิน ๓ ชั้น หรือสูงเกิน ๑๒ ม. แต่ไม่เกิน ๑๕ ม.

ตร.ม. ละ ๒.๐๐ บาท

➢ อาคารสูงเกิน ๓ ชั้น หรือสูงเกิน ๑๕ ม.

ตร.ม. ละ ๔.๐๐ บาท

➢ อาคารพื้นรับน้ำหนักเกิน ๕๐๐ กก./ตร.ม.

ตร.ม. ละ ๔.๐๐ บาท

➢ พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่พักจอดรถ

ตร.ม. ละ ๐.๕๐ บาท

ที่กลับรถและทางเข้าออกของรถ

➢ บั๊ย

ตร.ม. ละ ๔.๐๐ บาท

➢ อาคารที่วัดความยาว เช่น เชื้อน รั้ว ฯลฯ

เมตร ละ ๑.๐๐ บาท



ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ

ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาตและการต่ออายุใบอนุญาต

☞ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ฉบับละ ๒๐ บาท

☞ ใบอนุญาตตัดแปลง/รื้อถอน/เคลื่อนย้ายอาคาร

ฉบับละ ๑๐ บาท

☞ ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร

ฉบับละ ๒๐ บาท

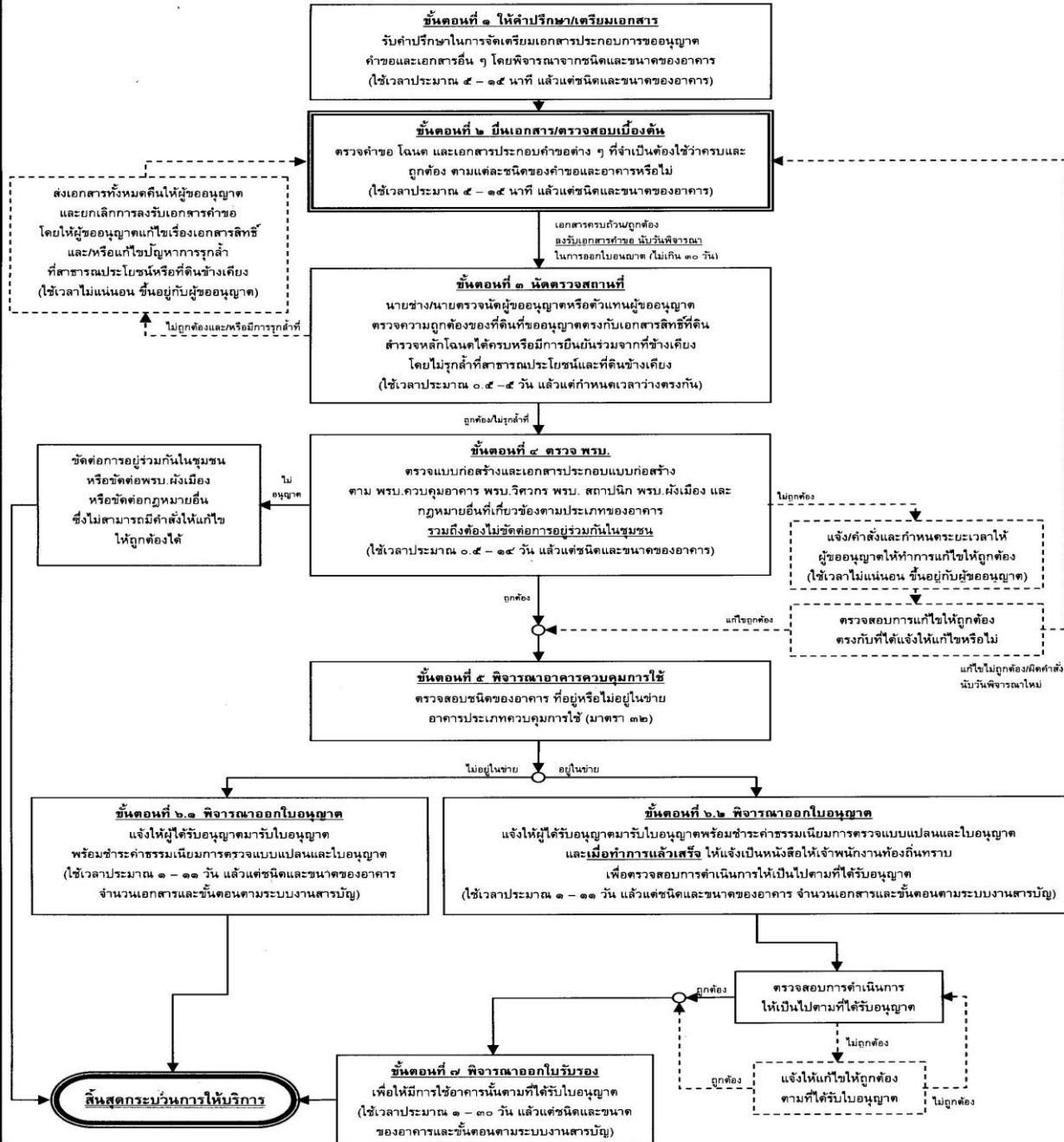
☞ ใบรับรองอาคาร

ฉบับละ ๑๐ บาท

☞ ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรองอาคาร

ฉบับละ ๕ บาท

**ขั้นตอนและระยะเวลาในการขออนุญาต
ก่อสร้าง/ดัดแปลง/รื้อถอน/ เคลื่อนย้ายและใช้หรือการเปลี่ยนการใช้อาคาร**



การขออนุญาตเกี่ยวกับอาคาร

ขออนุญาตก่อสร้าง/ดัดแปลง/รื้อถอน/
เคลื่อนย้ายและใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร



กองช่าง เทศบาลตำบลบ้านแปะ
อำเภอจอมทอง จังหวัดเชียงใหม่

โทรศัพท์ ๐๕๓ - ๐๓๒๑๒๘

โทรสาร ๐๕๓ - ๐๓๒๑๒๘