

ตอบทุกคำถามการก่อสร้างอาคารทุกชนิดในเขตเทศบาล

57 คำถาม?

การขออนุญาตสร้างบ้าน ในเขตเทศบาล



หมดปัญหาหัวใจ หมดข้อสงสัย

- ✧ ไม่เสียค่าใช้จ่ายโดยใช่เหตุ
- ✧ ไม่เสียเวลา
- ✧ ไม่เสียโอกาส



ดวงกมลพิบลีซซิ่ง

นางสมทรงพรพรหม คุ้มขุนทด

เจริญ เสาวภาณี



57 คำถาม

การขออนุญาตสร้างบ้าน
ในเขตเทศบาล



เจริญ เสาวภาณี

คำแนะนำ สำนักพิมพ์



“57 คำถาม? การขออนุญาตสร้างบ้านในเขตเทศบาล” หนังสือที่จะ
เฉลยทุกคำตอบที่คุณสงสัยเกี่ยวกับการสร้างอาคารทุกชนิดในเขตเทศบาล

คำตอบที่จะทำให้คุณหมดปัญหาหัวใจ หมดข้อสงสัย ไม่ต้องเสียเวลา
เสียโอกาส และไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในบางอย่างที่ไม่จำเป็น

สำนักพิมพ์ดวงกมลพับลิชชิ่ง หวังเป็นอย่างยิ่งว่าหนังสือเล่มนี้จะให้
คำตอบในทุกคำถามของการขออนุญาตสร้างบ้านของคุณได้ ไม่มากก็น้อย

ด้วยความปรารถนาดี
สำนักพิมพ์ดวงกมลพับลิชชิ่ง

คำนำ



งานที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคารทุกชนิด ต้องมีการจัดทำแบบรูป หรือแบบแปลนออกมาก่อนเป็นขั้นตอนแรก ต่อจากนั้นก็ต้องดำเนินการก่อสร้างตามขั้นตอน สำหรับในเขตเทศบาลเป็นประเภทขององค์กรราชการปกครองส่วนท้องถิ่นได้ประกาศเป็นเขตควบคุมอาคาร ออกตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 เรียกว่า เทศบัญญัติควบคุมอาคาร ได้กำหนดให้ผู้ที่ดำเนินการกิจกรรมต่างๆ ที่เกี่ยวกับงานก่อสร้างอาคาร ต้องยื่นแบบแปลนและเอกสารที่เกี่ยวข้องต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อพิจารณาให้ใบอนุญาตหรือไม่อนุญาต สาเหตุเกิดจากเจ้าของอาคาร ตลอดจนผู้ที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำแบบรูป และรายการก่อสร้างหลายราย ยังมีความเข้าใจที่ยังคลาดเคลื่อนเกี่ยวกับเรื่องนี้ มีความมั่นใจในตนเองสูง ไม่ได้ไปติดต่อสอบถามกับทางเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงได้คำตอบที่ไม่ชัดเจน ทำให้ต้องเสียเวลา เสียโอกาส เสียค่าใช้จ่ายในบางอย่างที่ไม่จำเป็น

หนังสือเล่มนี้ ได้เรียบเรียงจากประสบการณ์ของผู้เขียน ตั้งแต่เป็นช่างเขียนแบบ สถาปนิก ผู้ควบคุมงาน ครูผู้สอนวิชาเขียนแบบก่อสร้าง ในสถานศึกษาของการอาชีวศึกษา มาไม่น้อยกว่า 27 ปี ตลอดจนสอบถามผู้ที่เกี่ยวข้องมานำเสนอพร้อมรูปภาพ แบ่งออกเป็นข้อๆ เหมาะอย่างยิ่งสำหรับช่างเขียนแบบ เจ้าของอาคาร ผู้ควบคุมงาน และผู้สนใจทั่วไป ความดีของเอกสารเล่มนี้ผู้เขียนขออุทิศให้กับบุพการีผู้ล่วงลับ รวมทั้งครูอาจารย์ที่ได้ประสิทธิ์วิชาความรู้ทุกท่าน





การจัดทำหนังสือเล่มนี้ สามารถสำเร็จได้ด้วยดีนั้น ผู้เขียนได้รับความอนุเคราะห์จากบุคคล 3 ท่านเป็นผู้ให้ข้อมูล และเป็นทีปรีक्षा ดังมีรายนามดังต่อไปนี้

นายอวยชัย พุกปลั่ง สถาปนิก 8 วช. สำนักงานเทศบาลเมืองลำพูน
จังหวัดลำพูน

นายชูศักดิ์ บุญปัญญา วิศวกรและครูชำนาญการ วิทยาลัยเทคนิค
ลำพูน

นายเชียววิช ภูมิคำ สถาปนิกและครูชำนาญการพิเศษ วิทยาลัย
เทคนิคสันกำแพง

ผู้เขียนขอขอบพระคุณผู้ที่มีรายนามข้างต้นเป็นอย่างสูง ที่ช่วยให้หนังสือเล่มนี้สำเร็จด้วยดี

เจริญ เสาวภาณี
ครูชำนาญการพิเศษ (คศ.3)



สารบัญ



หน้า

คำนำ.....	4
กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการสร้างบ้านในเขตเทศบาล.....	10
คำถามข้อที่ 1 บ้านส่วนตัวสร้างในที่ดินของตนทำไมต้องขออนุญาต?.....	13
คำถามข้อที่ 2 เทศบาลออกกฎหมายอะไรมาบังคับใช้?.....	14
คำถามข้อที่ 3 นำแบบแปลนก่อสร้างมาจากที่ไหน?.....	15
คำถามข้อที่ 4 ค่าใช้จ่ายในขั้นตอนการจัดทำแบบแปลนราคาเท่าไร?.....	16
คำถามข้อที่ 5 คຸ່ມค่าหรือไม่? กับจำนวนเงินค่าใช้จ่ายที่ต้องเสียไป.....	17
คำถามข้อที่ 6 ผู้มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำแบบแปลนมีใครบ้าง?.....	18
คำถามข้อที่ 7 สถาปนิก คือใคร? จำแนกออกเป็นกี่ประเภท? อะไรบ้าง?.....	19
คำถามข้อที่ 8 สถาปนิกในแต่ละสาขา แบ่งออกเป็นกี่ระดับ?.....	20
คำถามข้อที่ 9 สถาปนิกสาขาสถาปัตยกรรมหลัก มีขอบเขตการออกแบบอาคารอย่างไร?.....	21
คำถามข้อที่ 10 วิศวกร คือใคร? จำแนกออกเป็นกี่ประเภท? อะไรบ้าง?.....	22
คำถามข้อที่ 11 วิศวกรในแต่ละสาขา แบ่งออกเป็นกี่ระดับ?.....	23
คำถามข้อที่ 12 ช่างเขียนแบบ คือ ใคร?.....	24
คำถามข้อที่ 13 การกระทำในลักษณะใดที่ต้องขออนุญาต?.....	25
คำถามข้อที่ 14 กิจกรรมที่เกี่ยวกับอาคารเดิมที่ต้องขออนุญาต คือ อะไร?.....	26
คำถามข้อที่ 15 อาคารที่ยกเว้นไม่ต้องขออนุญาต มีอะไรบ้าง?.....	27
คำถามข้อที่ 16 ต้องการสร้างห้องน้ำถาวรแยกออกจากตัวบ้าน ทำอย่างไร?....	28
คำถามข้อที่ 17 ต้องการสร้างศาลาพักผ่อน ทำอย่างไร?.....	29





คำถามข้อที่ 18	ต้องการสร้างหอดังสูงเก็บน้ำ ทำอย่างไร?	30
คำถามข้อที่ 19	ต้องการติดตั้งป้ายถาวร ทำอย่างไร?	31
คำถามข้อที่ 20	ต้องการสร้างที่จอดรถเชื่อมติดโครงสร้างอาคารเดิม ทำอย่างไร?	32
คำถามข้อที่ 21	เปลี่ยนกระบือมุงหลังคาจากลอนคู่เป็นกระเบื้องคอนกรีต ทำอย่างไร?	33
คำถามข้อที่ 22	ต้องการสร้างรั้วถาวร ทำอย่างไร?	34
คำถามข้อที่ 23	สร้างรั้วชิดแนวเขตถนนสาธารณะ หมดเขตที่ดินจะอยู่ตรงไหน?	35
คำถามข้อที่ 24	การสร้างรั้วบริเวณหัวมุมถนน ทำอย่างไร?	36
คำถามข้อที่ 25	วัดระยะความกว้างถนนสาธารณะได้อย่างไร?	37
คำถามข้อที่ 26	รายละเอียดแบบแปลนที่ต้องยื่นขออนุญาต มีอะไรบ้าง?	38
คำถามข้อที่ 27	เอกสารที่เกี่ยวข้องพร้อมแบบแปลน มีอะไรบ้าง?	40
คำถามข้อที่ 28	ระยะเวลาพิจารณาออกใบอนุญาตนานเท่าไร?	42
คำถามข้อที่ 29	สามารถแจ้งปลูกสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน และเปลี่ยนการใช้ อาคารได้ โดยไม่ต้องยื่นขอรับใบอนุญาต ทำอย่างไร?	43
คำถามข้อที่ 30	ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแปลนขออนุญาต เป็นเงินเท่าไร?	44
คำถามข้อที่ 31	ก่อสร้างไม่เสร็จตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในใบอนุญาต ทำอย่างไร?	45



หน้า

คำถามข้อที่ 32	ก่อสร้างไม่ตรงตามแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาต ทำอย่างไร?.....	46
คำถามข้อที่ 33	มีหนังสือให้ระงับการก่อสร้าง เจ้าของยังเพิกเฉย เทศบาลทำอย่างไร?.....	47
คำถามข้อที่ 34	ก่อสร้างบ้านโดยไม่ขออนุญาต ทำอย่างไร?.....	48
คำถามข้อที่ 35	แบบแปลนบ้านที่ต้องมีสถาปนิกลงนามรับรอง มีขนาดเท่าไร?	49
คำถามข้อที่ 36	แบบแปลนบ้านที่ต้องมีวิศวกรลงนามรับรอง มีขนาดเท่าไร?	50
คำถามข้อที่ 37	รื้อผนังแบ่งกันห้องบ้านพัก เพื่อทำเป็นหอพัก ทำอย่างไร?.....	51
คำถามข้อที่ 38	ต้องการทำตึกแถวเป็นโรงเรียนกวดวิชา โดยไม่มีการดัดแปลงแก้ไขตัวอาคาร ทำอย่างไร?.....	52
คำถามข้อที่ 39	อาคารที่ต้องขออนุญาตรื้อถอน มีอะไรบ้าง?.....	53
คำถามข้อที่ 40	ตัวอย่างของการก่อสร้างที่ไม่ตรงตามแบบแปลน มีอะไรบ้าง?	55
คำถามข้อที่ 41	ความสูงของตัวอาคารวัดระยะกันอย่างไร?.....	56
คำถามข้อที่ 42	งานก่อสร้างที่ต้องมีวิศวกรเป็นผู้ควบคุมงาน เป็นงานชนิดใด?	57
คำถามข้อที่ 43	ต้องการก่อผนังที่จอดรถกันเป็นห้องทำงาน ทำอย่างไร?.....	58
คำถามข้อที่ 44	ระยะห่างแนวเขตในผังบริเวณ กับระยะจริง คลาดเคลื่อนได้เท่าไร?.....	59
คำถามข้อที่ 45	สิ่งก่อสร้างขีดแนวเขตที่ดินได้ไม่ผิดกฎหมาย และไม่ต้องมี หนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง คือ อะไร?.....	60
คำถามข้อที่ 46	ต้องการขุดดิน และถมดินบนที่ดินของตน ทำอย่างไร?.....	61
คำถามข้อที่ 47	ปลูกสร้างบ้านขีดแนวเขตที่ดินแหล่งน้ำสาธารณะ ได้หรือไม่?	63



หน้า

คำถามข้อที่ 48	เดิมเป็นลำเหมืองสาธารณะแต่เทศบาลวางท่อและถมดิน เพื่อขยายถนน ต้องถอยร่นแนวอาคารหรือไม่?.....	64
คำถามข้อที่ 49	ต้องการสร้างสะพานส่วนบุคคลสำหรับรถยนต์ข้าม แหล่งน้ำสาธารณะเข้าสู่ที่ดิน ทำอย่างไร?.....	65
คำถามข้อที่ 50	บ้านอยู่ติดแหล่งน้ำสาธารณะ จะสร้างทำเทียบเรือส่วนบุคคล ขนาดเล็กกรุล้าแหล่งน้ำสาธารณะ ทำอย่างไร?.....	66
คำถามข้อที่ 51	ต้องการท่อบางทางเข้าสาธารณะเพื่อเทคอนกรีตเป็นทางลาด เข้าที่ดิน ทำอย่างไร?.....	67
คำถามข้อที่ 52	สร้างทางลาดขึ้นทางเข้าสาธารณะ ทำอย่างไร?.....	68
คำถามข้อที่ 53	ก่อสร้างอาคารชั่วคราว ทำอย่างไร?.....	69
คำถามข้อที่ 54	นั่งร้านเป็นอาคารชั่วคราว ทำอย่างไร?.....	70
คำถามข้อที่ 55	ต้องการเจาะบ่อน้ำบาดาล ทำอย่างไร?.....	71
คำถามข้อที่ 56	ต้องการขอใช้ไฟฟ้า ทำอย่างไร?.....	72
คำถามข้อที่ 57	ต้องการขุดติดตั้งน้ำประปา ทำอย่างไร?.....	74
ภาคผนวก.....		76





กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการสร้างบ้านในเขตเทศบาล

กฎหมาย คือ ข้อบังคับของรัฐหรือประเทศที่ใช้บังคับความประพฤติทั้งหลายของบุคคลอันเกี่ยวข้องกับเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างกัน ผู้ใดฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามก็จะต้องมีความผิด และถูกลงโทษ ตั้งแต่โทษสถานเบาไปจนถึงโทษหนัก เช่น ปรับ จำคุก ทั้งปรับและจำคุก จำคุกตลอดชีวิต และโทษสูงสุดคือ ประหารชีวิต ตามลำดับ

การเขียนแบบอาคารในเขตเทศบาลเพื่อขออนุญาตปลูกสร้างอาคารหรือกระทำการใดๆ เกี่ยวกับอาคารหลังเดิม มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่จะต้องนำมาพิจารณา 2 ฉบับ ได้แก่ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และพ.ร.บ.ผังเมือง พ.ศ.2518 พอสังเขป ดังนี้

1. พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 เป็นกฎหมายหลักหรือกฎหมายแม่ ภายใต้กฎหมายแม่ดังกล่าว มีบทกำหนดให้ออกกฎหมายลูกมาขยายรายละเอียดอีก 2 ฉบับ ได้แก่ กฎกระทรวงที่ตราโดยรัฐมนตรีประจำกระทรวงและเทศบัญญัติของแต่ละเทศบาลที่มีคณะสมาชิกสภาเทศบาล เทศมนตรีนายกเทศมนตรี เป็นผู้ร่าง มีผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้อนุมัติ กำหนดรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับตัวอาคาร แบบรูปรายการก่อสร้าง เช่น ระยะถอยร่นจากถนน จากแนวเขตข้างเคียง ความสูงอาคาร ขนาดห้อง ช่องเปิดประตูหน้าต่าง บันได ที่ว่าง ทางเดิน การระบายน้ำ ระบายอากาศ วัสดุก่อสร้าง