

แนวทางการขออนุญาตสิ่งปลูกสร้าง เทศบาลตำบลเขวาสินรินทร์ อำเภอสองแคว จังหวัดสุรินทร์

๑. ความหมายของสิ่งปลูกสร้าง

สิ่งปลูกสร้าง หมายถึง โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และหมายความรวมถึง

๑. การก่อสร้างใหม่ หมายถึง การสร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่ก็ตาม

๒. การต่อเติมหรือดัดแปลง หมายถึง การเปลี่ยนแปลงต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยาย ซึ่งลักษณะขอบเขตแบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม

๓. ประเภทของสิ่งก่อสร้าง จำแนกเป็น ๒ ประเภท

๓.๑ สิ่งก่อสร้างที่เป็นอาคารโรงเรือน หมายถึง บ้านตึก ตึกแถว ห้องแถวคลังสินค้า สำนักงาน โรงแรม โรงพยาบาล ที่พักผู้โดยสารรถประจำทาง หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

๓.๒ สิ่งก่อสร้างมิใช่อาคารโรงเรือน หมายถึง ถนน สะพาน รั้วหรือกำแพงอุโมงค์ ป้ายโฆษณา ท่อหรือทางระบายน้ำเพื่อประโยชน์สาธารณะ อุโมงค์ คานเรือ เขื่อน ทำนน้ำหรือท่าจอดเรือ เป็นต้น

๔. ลักษณะของการก่อสร้าง จำแนกเป็น ๒ ลักษณะ คือ

๔.๑ การก่อสร้างใหม่ หมายถึง สิ่งก่อสร้างที่ได้รับอนุมัติให้ก่อสร้างขึ้นใหม่

๔.๒ การก่อสร้างที่ต่อเติมหรือดัดแปลง หมายถึง สิ่งก่อสร้างที่ได้รับอนุมัติให้ต่อเติมหรือดัดแปลง แก้ไขสิ่งก่อสร้างเดิม

๕. ชนิดของสิ่งก่อสร้าง จำแนกออกเป็น

๕.๑ เพื่ออยู่อาศัย หมายถึง อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อยู่อาศัยได้ทั้งกลางวันและกลางคืน ไม่ว่าจะอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว เป็นสิ่งก่อสร้างที่สร้างขึ้นเพื่อใช้อยู่อาศัยอย่างเดียว หรือให้เช่า เช่น บ้านเดี่ยว/บ้านตึก บ้านแฝด/ทาวน์เฮาส์/บ้านแถวหรือห้องแถว ตึกแถวเพื่ออยู่อาศัย แฟลต/อพาร์ทเมนต์ อาคารพักอาศัยรวม อาคารชุด (Condominium) เป็นต้น บ้านเดี่ยว หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่มีขนาดและลักษณะของที่ดินกำหนดให้ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๕๐ ตารางวา เมื่อทำการปลูกสร้างบ้านแล้วจะต้องมีพื้นที่เปิดโล่งเพียงพอที่จะทำช่องเปิดได้ (ในกรณีที่มีผู้ซื้อต้องการจะเจาะหน้าต่างเพิ่ม หรือเปิดผนังด้านใดด้านหนึ่งในภายหลัง) ซึ่งเทศบัญญัติการก่อสร้างอาคาร กำหนดให้ตัวบ้านจะต้องห่างจากแนวเขตอย่างน้อยที่สุด ๒ เมตร (หรือมีพื้นที่ปิดโล่งรอบตัวบ้านไม่ต่ำกว่า ๒ เมตร) และความกว้าง - ยาวของที่ดินไม่ควรจะแตกต่างกันมาจนเกินไป บ้านแฝด หมายถึง อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน มีผนังร่วมอาคารเป็นบ้าน ที่มีว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างของแต่ละบ้าน และมีทางเข้าออกของแต่ละบ้านแยกจากกันเป็นสัดส่วน ๒๐๘ บ้านแถว หมายถึง ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้า และด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกินสามชั้น อาคารอยู่อาศัยรวม หมายถึง อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว มีห้องน้ำห้องส้วมทางเดินทางเข้าออกและทางขึ้นลง หรือลิฟต์แยกจากกันหรือรวมกัน ต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางเมตร (จากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒) ตึกแถว หมายถึง อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและ

ประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ อาคารชุด หมายถึง (Condominium) อาคารที่บุคคลสามารถแบ่งถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ลักษณะส่วนใหญ่ตัวอาคารจะเป็นตึกวัสดุทนไฟ การอยู่อาศัยและการครอบครองสิทธิ์จะเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

๕.๒ เพื่อการพาณิชย์ หมายถึง อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรมหรือบริการธุรกิจหรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบได้ไม่น้อยกว่า ๕ แรงม้าและให้ความหมายรวมถึงอาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน ๒๐ เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรมได้ หรือเป็นสิ่งก่อสร้างที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ เช่น ซ้อ ขาย แลกเปลี่ยนสินค้า รวมทั้งการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์การรับจ่านำการประกันภัย กิจกรรมเกี่ยวกับการเงินและการธนาคาร รวมทั้งอาคารที่ใช้สำหรับการค้าเป็นหลักทั้งการค้าส่งและค้าปลีก เช่น ตึกแถว ร้านค้า คลังสินค้า สำนักงาน ธนาคาร บริษัทประกันภัย รวมถึงอาคารจอดรถที่ก่อสร้างรวมอยู่กับอาคารพาณิชย์ (เช่น ห้างสรรพสินค้า) อาคารเพื่อการพิชย์จะใช้อยู่อาศัยด้วยหรือไม่ก็ได้

๕.๓ เพื่อการอุตสาหกรรม หมายถึง สิ่งก่อสร้างที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ดำเนินการกิจการเกี่ยวกับการผลิตหรือประกอบสินค้าต่างๆ เช่น โรงงานผลิตรองเท้า ร้านตัดเสื้อผ้าโหล ร้านทำขนม ร้านทำประตูหน้าต่าง โรงกลึง โรงงานประกอบรถยนต์ต่อเรือ โกดังสินค้า ห้องทำงานในโรงแรม เป็นต้น โดยจะใช้อยู่อาศัยด้วยหรือไม่ก็ได้

๕.๔ เพื่อการศึกษา หมายถึง สิ่งก่อสร้างที่ใช้ในการดำเนินการโดยตรงเกี่ยวกับกิจการการเรียนการสอนหรือการศึกษา เช่น โรงเรียน มหาวิทยาลัย ห้องสมุด พิพิธภัณฑ์หอศิลป์ เป็นต้น

๕.๕ เพื่อการสาธารณสุข หมายถึง สิ่งก่อสร้างที่ใช้ในการรักษาพยาบาล และการดูแลเฉพาะด้าน เช่น โรงพยาบาลสถานพักฟื้น สถานที่ดูแลผู้ป่วยและผู้สูงอายุ อาคารเพื่อการบริหารทางการแพทย์อื่นๆ เป็นต้น

๕.๖ เพื่อการขนส่ง หมายถึง สิ่งก่อสร้างที่ใช้ในการขนส่ง เช่น สถานีขนส่งทางบก ทางรถไฟ และทางอากาศ ที่พักผู้โดยสารรถประจำทาง เป็นต้น

๕.๗ เพื่อการเกษตร หมายถึง สิ่งก่อสร้างที่ใช้สำหรับดำเนินการกิจการเกี่ยวกับการผลิตทางการเกษตร เช่นโรงเรือนเพาะชำ หรือเพาะเลี้ยงไม้ดอกไม้และพืชพันธุ์อื่นๆ โรงเก็บเมล็ดพันธุ์ (ที่ไม่ใช่เพื่อการขาย) โรงเก็บธัญพืชขนาดเล็ก คอกปศุสัตว์ เป็นต้น ๒๐๙

๕.๘ โรงแรมและภัตตาคาร หมายถึง สิ่งก่อสร้างที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่พักชั่วคราวหรือขายอาหารและเครื่องดื่มที่จัดเตรียมไว้พร้อมบริโภคได้ทันที เช่น โรงแรม เกสต์เฮาส์หอพัก ภัตตาคาร ร้านอาหาร เป็นต้น

๕.๙ เพื่อการบันเทิง หมายถึง สิ่งก่อสร้างที่สร้างขึ้นเพื่อการบันเทิงต่างๆ เช่น โรงภาพยนตร์ โรงมหรสพ โรงละคร ไนท์คลับ สถานสันทนาการ เป็นต้น

๕.๑๐ เพื่อประโยชน์อื่นๆ หมายถึง สิ่งก่อสร้างอื่นๆ นอกเหนือจากที่กล่าวข้างต้น เช่น อาคารอเนกประสงค์ อาคารจอดรถ หอพัก หอสมุด หอประชุม เป็นต้น

๖. พื้นที่ยื่นยื่น หมายถึง พื้นที่ยื่นยื่นในอาคารที่จะก่อสร้างใหม่หรือพื้นที่ต่อเติมหรือดัดแปลงเฉพาะส่วนที่เป็นพื้นที่ของแต่ละชั้นรวมกัน

๒. ขั้นตอนการขอหนังสือรับรองสิ่งปลูกสร้าง

๒.๑ ประชาชนยื่นคำร้องขอหนังสือรับรองอาคาร พร้อมด้วยเอกสารที่เกี่ยวข้องต่อเจ้าหน้าที่

๒.๒ เจ้าหน้าที่ตรวจสอบคำร้องขอหนังสือรับรองอาคาร พร้อมด้วยเอกสารที่เกี่ยวข้องว่าครบถ้วนถูกต้องหรือไม่

๒.๓ กรณีคำร้องขอหนังสือรับรองอาคาร เอกสารที่เกี่ยวข้องครบถ้วน ถูกต้อง เจ้าหน้าที่จะดำเนินการจัดทำหนังสือรับรองอาคารเพื่อเสนอผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้นต่อไป

๒.๔ กรณีที่คำร้องขอหนังสือรับรองอาคาร พร้อมด้วยเอกสารที่เกี่ยวข้องไม่ครบถ้วน เจ้าหน้าที่จะแจ้งให้ผู้ยื่นคำร้องดำเนินการแก้ไขหรือขอเอกสารที่ไม่ครบถ้วนเพิ่มเติม ก่อนที่จะดำเนินการจัดทำหนังสือรับรองอาคารเพื่อเสนอ

๒.๕ เสนอหนังสือรับรองอาคารพร้อมด้วยคำร้องขอหนังสือรับรองอาคารและเอกสารที่เกี่ยวข้องต่อผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้นเพื่อพิจารณาลงนามในหนังสือรับรองอาคารต่อไป

๒.๖ แจ้งผู้ยื่นคำร้องให้มารับหนังสือรับรองอาคาร

๓. ระยะเวลาการให้บริการ

๓.๑ ไม่เกิน ๓ วันทำการนับตั้งแต่วันที่เจ้าหน้าที่ได้คำร้องขอหนังสือรับรองสิ่งปลูกสร้างพร้อมด้วยเอกสารที่เกี่ยวข้อง ถูกต้อง ครบถ้วน

๔. เอกสารหรือหลักฐานประกอบ

๔.๑ แบบคำร้องขอรับรองสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน ๑ ฉบับ
๔.๒ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน	จำนวน ๑ ฉบับ
๔.๓ สำเนาทะเบียนบ้าน	จำนวน ๑ ฉบับ
๔.๔ สำเนาเอกสารที่ดิน	จำนวน ๑ ฉบับ
๔.๕ ภาพถ่ายบ้าน ๔ ด้าน	จำนวน ๑ ฉบับ
๔.๖ ใบมรณะบัตร (กรณีเจ้าของที่ดินเสียชีวิต)	จำนวน ๑ ฉบับ

๕. กฎหมายการพิจารณา

พระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. ๒๔๙๖ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงฉบับที่ ๑๔) พ.ศ. ๒๕๖๒ ไม่มีบทบัญญัติใดกำหนดหน้าที่ของเทศบาลเกี่ยวกับการรับรองกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในโฉนดที่ดินไว้เป็นการเฉพาะ แต่กรณีดังกล่าวอาจมีกฎหมายบางฉบับกำหนดให้เป็นอำนาจขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไว้เป็นการเฉพาะในการออกหนังสือในทางราชการหรือหนังสือรับรองในกฎหมายนั้นๆได้ เช่น พระราชบัญญัติป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย พ.ศ. ๒๕๕๐ มาตรา ๓๐ วรรคสาม กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องออกเอกสารทางราชการของผู้ประสพภัยที่สูญหายเนื่องจากสาธารณภัย หรือประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔ กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณีและเรียกบุคคลมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหลักฐาน เป็นต้น ส่วนกรณีออกหนังสือรับรองกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในโฉนดที่ดินนั้นจะต้องพิจารณาว่า การออกหนังสือรับรองดังกล่าวเป็นไปตามบทบัญญัติใด ซึ่งหากไม่มีกฎหมายกำหนดไว้ก็อาจเป็นคดีพิพาทเกี่ยวกับลักษณะเป็นการสร้างชั้นตอนโดยไม่จำเป็นหรือสร้างภาระให้เกิดกับประชาชนเกินสมควร อ้างอิงจากหนังสือกระทรวงมหาดไทยที่ มท ๐๘๐๔.๓/๑๘๓๒๗ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๘

๖. คำอธิบายเพิ่มเติม

๖.๑ กรณีมอบอำนาจให้ทำการแทน ให้กรอกข้อมูลตามแบบฟอร์มใบมอบอำนาจ พร้อมลงลายมือชื่อให้ครบถ้วนชัดเจน ทั้งในส่วนผู้มอบอำนาจ ผู้รับมอบอำนาจและพยานและนำสำเนาบัตรประชาชนรับมอบอำนาจที่เซ็นรับรองสำเนาแนบมาพร้อมด้วย (ถ้าไม่มีการมอบอำนาจให้ข้ามไปอ่าน ๕.๒)

๖.๒ ขอให้ผู้ยื่นคำร้อง กรอกเอกสารให้ครบทุกช่องที่สามารถกรอกได้ เช่น ข้อมูลตัวเลขในโฉนดที่ดิน , เหตุผลที่ต้องการขอรับรองสิ่งปลูกสร้าง , ลงลายมือชื่อผู้ยื่นคำร้อง และหากทำยมีข้อสงสัยหรือต้องการคำแนะนำสามารถสอบถามเจ้าหน้าที่ได้ เพื่อความถูกต้อง ครบถ้วน และสะดวกรวดเร็ว

๗. ค่าธรรมเนียม

- ไม่มีค่าธรรมเนียม -