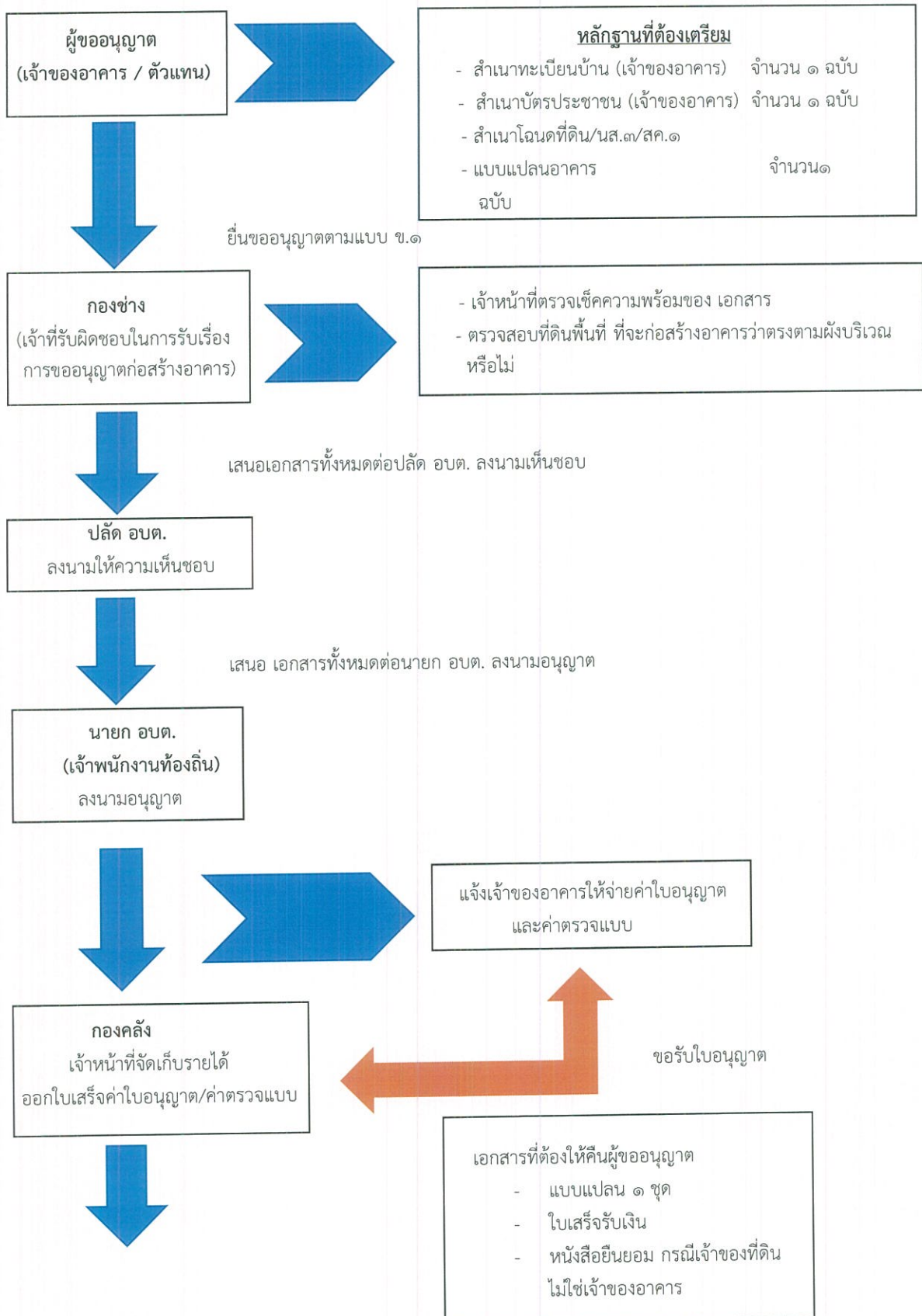


ขั้นตอนการอนุญาตก่อสร้างอาคาร



การขอใบอนุญาตก่อสร้าง

๑. การขอใบอนุญาตก่อสร้างต้องเตรียมหลักฐานดังนี้

- สำเนาบัตรประชาชนของผู้ขออนุญาตและเจ้าหน้าที่ดินอย่างละ ๑ ชุด
- สำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาต และเจ้าของที่ดินอย่างละ ๑ ชุด
- แบบก่อสร้างแผนผังและรายการประกอบแบบอย่างละ ๕ ชุด
- สำเนาโฉนดที่ดินจะทำการสร้าง จำนวน ๒ ชุด (หรือเอกสารสิทธิ์อื่นๆ)
- สำเนาหนังสือรับรองทะเบียนบริษัท วัตถุประสงค์ ผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลที่ขออนุญาตที่แก้ไขไม่เกิน ๖ เดือน

๒ การเตรียมหลักฐานที่เกี่ยวข้องเฉพาะเรื่อง

- หนังสือยินยอมจากที่ดิน (กรณีผู้ขออนุญาตมิได้เป็นเจ้าของที่ดิน)
- หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชดเชย (กรณีใช้ผืนร่วมกัน)
- หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชดเชยที่ดิน (กรณีชดเชยที่ดินข้างเคียง)
- หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานตาม ม.๒๙
- หนังสือรับรองประกอบการวิชาชีพวิศวกรรมและสถาปัตยกรรมพร้อมสำเนาบัตรประจำตัว (กรณีอยู่ภายใต้การควบคุมตาม พ.ร.บ. วิศวกรรม วิชาชีพสถาปัตยกรรม)
- รายการคำนวณ ๑ ชุด (กรณีส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและทนไฟฟ้าเป็นส่วนใหญ่ หรืออาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ)
- แบบระบบบำบัดน้ำเสีย สำหรับบ้านพักอาศัย (ตามแบบมาตรฐานกรมโยธาธิการหรืออื่นๆ)
- หนังสือแสดงว่าคณะกรรมการควบคุมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาให้ความเห็นชอบ
- แผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว (กรณีอาคารเข้าข่ายการจัดสรรที่ดิน) เตรียมแบบและใบอนุญาตเดิมเพื่อจะได้รับจาก ตำบลแก จำนวน ๑ ชุด (กรณีดัดแปลงอาคาร ต่อเติมหรือต่ออายุใบอนุญาต)

๓. การพิจารณา

- ในการตรวจและพิจารณารายการละเอียดแบบแปลน อบต. อาจสั่งให้ผู้ขอใบอนุญาตแก้ไขการเปลี่ยนแปลงผังบริเวณแบบแปลนรายการประกอบแบบแปลนหรือรายการคำนวณที่ยื่นไว้ถูกต้อง และเป็นไปตามกฎกระทรวง พ.ศ.๒๕๔๘ และแก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ.๒๕๒๑) ออกตาม พ.ร.บ. ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.๒๕๓๙ และ พ.ร.บ ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และแก้ไขเพิ่มเติมตาม พ.ร.บ ควบคุม อาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๕๓ และกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ พ.ศ.๒๕๔๓ ออกตาม พ.ร.บ ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

- อาคารประเภทควบคุมการใช้ เมื่อก่อสร้างเสร็จจะต้องแจ้งกองช่าง ทำการตรวจสอบเพื่อขอใบรับรองการใช้อาคารก่อนปิดใช้อาคารหรือให้ผู้อื่นใช้

๔. ระยะเวลาในการพิจารณา ในกรณีทั่วไป

- อาคารพักอาศัย ไม่เกิน ๒ ชั้น ใช้เวลาในการพิจารณาไม่เกิน ๑๔ วัน
- อาคารพาณิชย์ อาคารขนาดใหญ่ อาคารประเภทควบคุมการใช้ ใช้เวลาในการพิจารณา ๒๙ วัน
- ยกเว้นในกรณีที่มิชอบคดีจะใช้เวลาพิจารณาตามได้กำหนดไว้ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร

๕. คำแนะนำในการขอรับอนุญาตเกี่ยวกับอาคาร

๑. ผู้ขอรับใบอนุญาตต้องแนบเอกสารเกี่ยวกับแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนจำนวน ๕ ชุด พร้อมกับคำขอ อาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวร และวัตถุดิบไฟเป็นส่วนใหญ่ ต้องแนบรายการคำนวณมา ๑ ชุด
๒. เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจรับพิจารณาแผนผังบริเวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนรายการคำนวณ (ถ้ามี) ถูกต้องแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบใบอนุญาตได้
๓. อาคารประเภทควบคุมการใช้ทำการก่อสร้างเสร็จแล้ว ให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารยื่นคำขอรับใบรับรองต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น
๔. ในกรณีเจ้าของอาคารประสงค์จะใช้อาคารเพื่อกิจการประเภทการใช้ จะเปลี่ยนการใช้อาคาร ให้ยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารนั้น
๕. ในกรณีที่เจ้าของอาคารประสงค์จะตัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถเพื่อการอื่นและก่อสร้างที่จอดรถแทนของเดิมให้ยื่นคำขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น
๖. ผู้ใดได้รับอนุญาตประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ให้ยื่นคำขอรับใบแทนใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ
๗. ในกรณีที่ใบอนุญาตหรือใบรับรองสูญหาย ถูกทำลายหรือชำรุด ให้ยื่นคำขอรับใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรองจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายใน ๑๕ วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับทราบถึงการสูญหาย
๘. ผู้ได้รับอนุญาตผู้ใดจะประสงค์จะโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่บุคคลอื่น ให้ยื่นคำขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเมื่อเห็นเป็นสมควรให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกหนังสือแจ้งอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ขอโอนใบอนุญาตได้
๙. แผนผังบริเวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน รายการคำนวณ ต้องเป็นสิ่งพิมพ์ สำเนาภาพถ่าย หรือเขียนด้วยหมึก และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

- มาตรฐานให้ใช้ เมตริก
- แผนผังบริเวณ ให้ใช้มาตราเมตริก
- แสดงขอบนอกของอาคารที่ขออนุญาตถึงขอบเขตที่ดินทุกด้าน
- ระยะห่างระหว่างอาคารต่างๆ ที่มีอยู่แล้ว และอาคารที่ขออนุญาตขอบเขตที่ดิน
- ลักษณะและขอบเขตของที่สาธารณะพร้อมด้วยเครื่องหมายทิศ
- ให้แสดงระบายน้ำออกจากอาคารไปสู่ทางระบายน้ำสาธารณะพร้อมทั้งแสดงเครื่องหมายชี้ทางน้ำ

ไหลและส่วนลาด

- แสดงระดับของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารและความสัมพันธ์กับระดับทางหรือถนนสาธารณะที่ใกล้ที่สุดและระดับพื้นดิน
- ให้แสดงแผนผังบริเวณที่จะทำการเคลื่อนย้ายอาคารไปอยู่ที่ใหม่ให้ชัดเจน
- แบบแปลน ให้ใช้มาตราส่วนไม่เล็กกว่า ๑ ใน ๑๐๐ โดยต้องแสดงแปลนพื้น รูปด้าน (ไม่น้อยกว่า ๒ ด้าน) รูปตัดขวางตัดทางยาว ผังคานรับพื้นชั้นต่างๆ และผังฐานรากของอาคาร พร้อมด้วยรายละเอียด ดังนี้
- แบบแปลน ต้องมีรูปรายละเอียดอย่างชัดเจนเพียงพอที่จะพิจารณาตามกฎหมาย
- แบบแปลนสำหรับการดัดแปลงอาคารให้แสดงส่วนต่างๆ ของอาคารที่ก่อสร้างให้ชัดเจน
- แบบแปลนสำหรับการรื้อถอนอาคาร ให้แสดงขั้นตอน วิธีการ ตลอดจนความปลอดภัยในการรื้อถอนอาคาร

- แบบแปลนสำหรับการการเคลื่อนย้ายอาคาร ให้แสดงขั้นตอนวิธีการ ความมั่นคงแข็งแรง ตลอดจนความปลอดภัยในการเคลื่อนย้ายอาคาร สำหรับอาคารที่มีรูปตัดทางขวาง หรือรูปตัดทางยาวของอาคาร มีความกว้าง มีความยาว หรือความสูงเกิน ๙๐ เมตร แบบแปลนแปลนจะใช้มาตราเล็กกว่า ๑ ใน ๑๐๐ ก็ได้ แต่ต้องไม่เล็กกว่า ๑ ใน ๒๕๐

- แบบแปลนสำหรับการเปลี่ยนการใช้อาคาร ให้แสดงส่วนที่อยู่เดิม และส่วนที่จะเปลี่ยนการใช้ให้ชัดเจน

- รายการประกอบแบบแปลน ให้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับคุณภาพและชนิดของวัสดุ ตลอดจนวิธีการปฏิบัติ หรือวิธีการสำหรับการก่อสร้างอาคาร

- รายการคำนวณให้แสดงวิธีการตามหลักวิศวกรรมศาสตร์

๑๐. ค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต

- ค่าธรรมเนียมก่อสร้าง ฉบับละ ๒๐ บาท
- ใบอนุญาตดัดแปลง ฉบับละ ๑๐ บาท
- ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ ๑๐ บาท
- ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้ ฉบับละ ๒๐ บาท
- ใบรับรอง ฉบับละ ๑๐ บาท
- ใบอนุญาตหรือใบแทนรับรอง ฉบับละ ๕ บาท
- ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนรับรอง ฉบับละ ๕ บาท

ค่าธรรมเนียมต่ออายุใบอนุญาต

- ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ ๒๐ บาท
- ใบอนุญาตดัดแปลง ฉบับละ ๑๐ บาท
- ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ ๑๐ บาท
- ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย ฉบับละ ๑๐ บาท

ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร

- อาคารไม่เกิน ๒ ชั้น สูงไม่เกิน ๑๒ เมตร ตรม. ละ ๕๐ สตางค์
- ชั้นไม่เกิน ๓ ชั้น และสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร แต่ไม่เกิน ๑๕ เมตร ตรม. ละ ๒ บาท
- อาคารสูงเกิน ๓ ชั้น สูงเกิน ๑๕ เมตร ตรม. ละ ๔ บาท
- ป้าย ตรม. ละ ๔ บาท

สำหรับประชาชนในเขต อบต. เมื่อท่านทำการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จให้ยื่นคำร้องขอหมายเลขประจำบ้านได้ ที่งานทะเบียนราษฎร ตำบลแก การเตรียมหมายเลขประจำบ้าน ต้องมีหลักฐานต่อไปนี้

- ค่าขอเลขบ้าน
- ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร
- สำเนาบัตรประชาชน
- สำเนาบัตรประชาชน

๗. บทกำหนดโทษ

๑. ผู้ใดก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้ายอาคารโดยเจ้าของอาคารไม่ได้รับอนุญาตจาก อบต. หรือผู้ใด ก่อสร้างดัดแปลงรื้อถอน อาคารให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต ตลอดจนเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ ใบอนุญาตต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๓ เดือน ปรับไม่เกิน ๖๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

๒. ผู้ใดได้รับคำสั่งจาก อบตฯ และฝ่าฝืนคำสั่งดังกล่าว นอกจากต้องระวางโทษปรับตามข้อ ๑ แล้ว ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืน

๓. ถ้าเป็นการกระทำเกี่ยวกับอาคารเพื่อพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม การศึกษา หรือสาธารณะสุข หรือเป็นการกระทำในทางการค้า เพื่อให้เช่าหรือซื้อขาย หรือจำหน่าย โดยมีค่าตอบแทนผู้กระทำการต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๒ ปี หรือปรับเป็นสิบเท่าของโทษที่บัญญัติไว้ สำหรับความผิดนั้นๆ หรือทั้งจำทั้งปรับ

๔. การปลูกสร้างโดยต่อเติม หรือดัดแปลงอาคาร ซึ่งจำเป็นต้องได้รับอนุญาตนั้น มีกำหนดดังต่อไปนี้

- ขยายพื้นที่หนึ่งชั้นใดตั้งแต่ ๕ ตารางเมตร
- เปลี่ยน หรือขยายหลังคาให้ปกคลุมเนื้อที่มากขึ้นกว่าเดิม
- เพิ่ม ลดจำนวน หรือเปลี่ยนเสา คาน บันได และผนัง