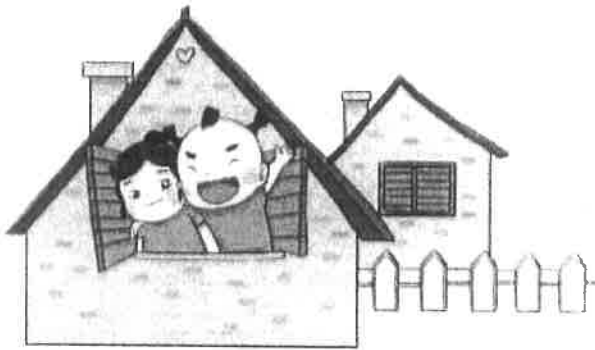




คู่มือการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

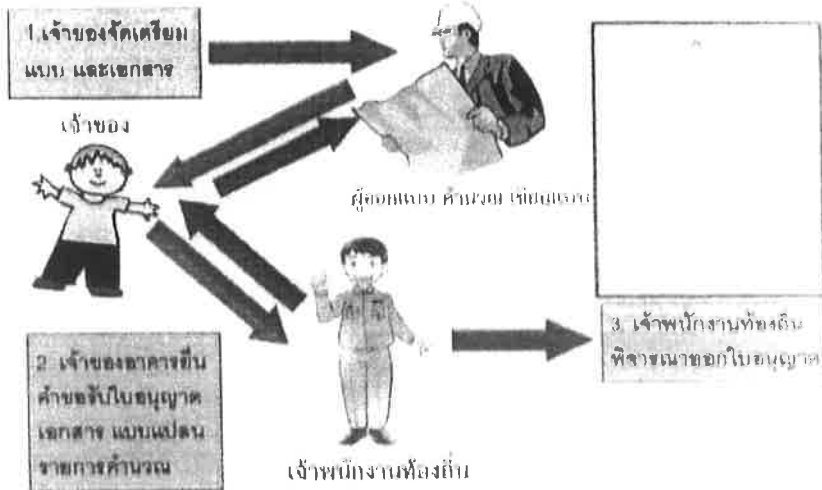


กองช่าง เทศบาลตำบลพลับพลาณารายณ์
โทร 039 - 418 - 498 ต่อ 4



เอกสารคู่มือการขออนุญาตก่อสร้าง

ขั้นตอนการอนุญาต



1. การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ต้องเตรียมหลักฐาน ดังนี้

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน (ผู้ขออนุญาตและเจ้าของที่ดิน) อย่างละ 1 ชุด
- สำเนาทะเบียนบ้าน (ผู้ขออนุญาตและเจ้าของที่ดิน) อย่างละ 1 ชุด
แบบก่อสร้าง แผนผัง และรายการประกอบแบบ จำนวน 5 ชุด
- สำเนาโฉนดที่ดิน (ที่จะทำการก่อสร้าง) จำนวน 1 ชุด (หรือเอกสารสิทธิ์อื่น ๆ)
- สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนบริษัท วัตถุประสงค์ผู้มีอำนาจลงชื่อแทน บิตบุคคล (ไม่เกิน 6 เดือน)



2. การเตรียมหลักฐานที่เกี่ยวข้อง (เฉพาะเรื่อง)

- - หนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดิน (กรณีผู้ขออนุญาตมิได้เป็นเจ้าของที่ดิน)
 - หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิตผนัง (กรณีใช้ผนังร่วมกัน)
 - หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิตเขตที่ดิน (กรณีชิตเขตที่ดินข้างเคียง)
 - หนังสือรับรองผู้ประกอบการวิชาชีพวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม พร้อมสำเนาบัตรประจำตัว (กรณีที่อยู่ในข่ายควบคุมตาม พ.ร.บ.วิศวกรรมและพ.ร.บ.สถาปัตยกรรม)
 - รายการคำนวณ จำนวน 1 ชุด (กรณีส่วนหนึ่งใดของอาคารก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและทนไฟเป็นส่วนใหญ่ หรืออาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ)
 - แบบระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับบ้านพักอาศัย (ตามแบบมาตรฐานกรมโยธาธิการหรืออื่น ๆ)
 - หนังสือแสดงว่าคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาให้ความเห็นชอบ
 - แผนผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตแล้ว (กรณีอาคารเข้าข่ายการจัดสรรที่ดิน)
 - เตรียมแบบและใบอนุญาตเติมที่ได้รับจากเทศบาลตำบลพลับพลาณารายณ์ จำนวน 1 ชุด (กรณีดัดแปลงอาคาร, ต่อเติม หรือต่ออายุใบอนุญาต)



3. การพิจารณา

- ในการตรวจพิจารณารายละเอียดแบบแปลน เทศบาลตำบล พลับพลาณารายณ์ อาจสั่งให้ผู้ขอใบอนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลงผังบริเวณแบบแปลน รายละเอียดประกอบแบบแปลน หรือรายการการคำนวณที่ได้ยื่นไว้ให้ถูกต้องตาม พ.ร.บ.ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2479 และพ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และแก้ไขเพิ่มเติมตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535 และกฎกระทรวงต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

- อาคารประเภทควบคุมการใช้ เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จจะต้องแจ้งกองช่างทำการตรวจสอบ เพื่อขอใบรับรองการใช้อาคารก่อนเปิดใช้อาคารหรือให้ผู้อื่นใช้

- การขออนุญาตก่อสร้างตามมาตรา 39 ทวิ โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องดำเนินการ แจ้งให้เจ้าพนักงาน

ท้องถิ่นทราบตามแบบที่กำหนด พร้อมทั้งแจ้งข้อมูลและยื่นเอกสาร

1) ชื่อผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคาร (วุฒิสถาปนิก) พร้อมสำเนาบัตรประจำตัว

2) ชื่อของผู้รับงานออกแบบและคำนวณอาคาร (วุฒิวิศวกร) พร้อมสำเนาบัตรประจำตัว)

3) ชื่อผู้ควบคุมงาน (ตามกฎหมายวิชาชีพสถาปัตยกรรม - วิศวกรรม) พร้อมสำเนาบัตรประจำตัว)

4) แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบ รายการคำนวณ

5) วันเริ่มต้น และวันสิ้นสุด การดำเนินการก่อสร้างอาคาร



4. ระยะเวลาในการพิจารณา (กรณีทั่วไป)

ขออนุญาตก่อสร้างอาคารพักอาศัยไม่เกิน 2 ชั้น ใช้เวลาในการพิจารณาไม่เกิน 45 วัน ไม่รวมระยะเวลาแก้ไขแบบแปลน (ยกเว้นกรณีที่มีข้อขัดข้อง จะใช้เวลาพิจารณาตามที่กำหนดไว้ใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร)

5. คำแนะนำในการขอรับอนุญาตเกี่ยวกับอาคาร (ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 10 พ.ศ.2528)

5.1 ผู้ขอรับใบอนุญาตต้องแนบเอกสารเกี่ยวกับแผนผังบริเวณแบบแปลนรายการประกอบแบบแปลน จำนวน 5 ชุด พร้อมคำขออาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ต้องแนบรายการจำนวน 1 ชุด

5.2 เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจสอบพิจารณาแผนผังบริเวณแบบแปลนรายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณ (ถ้ามี) ถูกต้องแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตได้

5.3 อาคารประเภทควบคุมการใช้เมื่อทำการก่อสร้างเสร็จแล้ว ให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารยื่นคำขอใบรับรองต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

5.4 ในกรณีที่เจ้าของอาคาร ประสงค์จะใช้อาคารเพื่อกิจการประเภทควบคุมการใช้จะเปลี่ยนการใช้อาคารให้ยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารนั้น

5.5 ในกรณีที่เจ้าของอาคารประสงค์จะดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ เพื่อการอื่นและก่อสร้างที่จอดรถแทนของเดิมให้ยื่นคำขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

5.6 ผู้ได้รับใบอนุญาตประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ให้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ

5.7 ในกรณีที่ใบอนุญาตหรือใบรับรองสูญหาย ถูกทำลายหรือชำรุด ให้ยื่นคำขอรับใบแทนใบอนุญาต หรือใบแทนใบรับรองจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับทราบถึงการสูญหาย



5.8 ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้ใดประสงค์จะโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่บุคคลอื่น ให้ยื่นคำขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เมื่อเห็นเป็นการสมควร ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกหนังสือแจ้งอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ขอโอนใบอนุญาตได้

5.9 แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณต้องเป็นสิ่งพิมพ์สำเนาภาพถ่ายหรือเขียนด้วยหมึก และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

- มาตรฐานส่วนให้ใช้มาตรฐานเมตริก
- แผนผังบริเวณให้ใช้มาตรฐานเมตริก
- แสดงขอบนอกของอาคารที่ขออนุญาตถึงขอบเขตที่ดินทุกด้าน
- ระยะห่างระหว่างอาคารต่าง ๆ ที่มีอยู่แล้ว และอาคารที่ขออนุญาต

ในขอบเขตของที่ดิน

- ลักษณะและขอบเขตที่สาธารณะพร้อมด้วยเครื่องหมายทิศ
- ให้แสดงทางระบายน้ำออกจากอาคารไปสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ พร้อมทั้งแสดงเครื่องหมายชี้ทิศทางน้ำไหลและส่วนลาด

- แสดงระดับของพื้นชั้นล่างของอาคารและความสัมพันธ์กับระดับทาง หรือถนนสาธารณะที่ใกล้ที่สุดและระดับพื้นดิน

- ให้แสดงแผนผังบริเวณที่จะทำการเคลื่อนย้ายอาคารไปอยู่ในที่ใหม่ให้ชัดเจน

- แบบแปลนให้ใช้มาตรฐานส่วนไม่เล็กกว่า 1 ใน 100 โดยต้องแสดงแปลนพื้นรูปด้าน (ไม่น้อยกว่า 2 ด้าน) รูปตัดขวาง รูปตัดทางยาว ผังตามรับพื้นชั้นต่าง ๆ และผังฐานรากของอาคารพร้อมด้วยรายละเอียด

- แบบแปลน ต้องมีรูปรายละเอียดอย่างชัดเจนเพียงพอที่จะพิจารณาตามกฎหมาย

- แบบแปลน สำหรับการดัดแปลงอาคารให้แสดงส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่จะก่อสร้างให้ชัดเจน

- แบบแปลน สำหรับการรื้อถอนอาคาร ให้แสดงขั้นตอนวิธีการ ตลอดจนความปลอดภัยในการรื้อถอนอาคาร



- แบบแปลน สำหรับการเคลื่อนย้ายอาคาร ให้แสดงขั้นตอน วิธีการ ความมั่นคงแข็งแรง ตลอดจนความปลอดภัยในการเคลื่อนย้ายอาคาร

- สำหรับอาคารที่มีรูปตัดขวางหรือรูปตัดทางยาวของอาคาร มีความกว้าง ความยาวหรือความสูงเกิน 90.00 เมตร แบบแปลนจะใช้มาตราส่วนเล็กกว่า 1 ใน 100 ก็ได้แต่ต้องไม่เล็กกว่า 1 ใน 250

- แบบแปลนสำหรับการเปลี่ยนการใช้อาคาร ให้แสดงส่วนที่ใช้อยู่เดิม และส่วนที่จะเปลี่ยนการใช้ใหม่ให้ชัดเจน

- รายการประกอบแบบแปลน ให้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับคุณภาพ และชนิดของวัสดุ ตลอดจนวิธีปฏิบัติ หรือวิธีการสำหรับการก่อสร้างอาคาร

- รายการคำนวณให้แสดงวิธีการตามหลักวิศวกรรม

5.10 ผู้รับผิดชอบออกแบบหรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบ และคำนวณ ต้องลงลายมือชื่อพร้อมทั้งเขียนตัวบรรจง ที่อยู่พร้อมกับ คุณวุฒิของผู้รับผิดชอบดังกล่าวไว้ในแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณแต่ละชุดด้วย ผู้ประกอบวิชาชีพ สถาปัตยกรรมควบคุม วิศวกรรมควบคุม ให้ระบุเลขทะเบียนใบอนุญาตไว้ด้วย



6. ค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต

- ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ 20 บาท
- ใบอนุญาตดัดแปลง ฉบับละ 10 บาท
- ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ 10 บาท
- ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้ ฉบับละ 20 บาท
- ใบรับรอง ฉบับละ 10 บาท
- ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง ฉบับละ 5 บาท

ค่าธรรมเนียมการต่ออายุใบอนุญาต

- ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ 20 บาท
- ใบอนุญาตดัดแปลง ฉบับละ 10 บาท
- ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ 10 บาท
- ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย ฉบับละ 10 บาท
- ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร

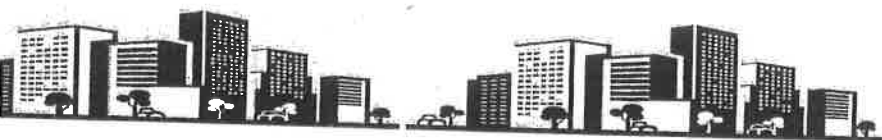
1. อาคารไม่เกิน 2 ชั้น สูงไม่เกิน 12.00 เมตร ตารางเมตร
ละ 50 สตางค์

2. อาคารไม่เกิน 3 ชั้น และสูงเกิน 12.00 เมตร แต่ไม่เกิน
15.00 เมตร ตารางเมตรละ 2 บาท

3. อาคารสูงเกิน 3 ชั้น หรือสูงเกิน 15.00 เมตร ตาราง
เมตรละ 4 บาท

4. ป้าย ตารางเมตรละ 4 บาท

สำหรับประชาชนในเขตเทศบาลตำบลพลับพลานารายณ์ ก่อน
ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนต่อเติมการเคลื่อนย้าย อาคารต่าง ๆ ใน
เขตเทศบาลฯ โปรดติดต่อขออนุญาตได้ที่กองช่าง



7. บทกำหนดโทษ

ผู้ที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร จะต้อง มีโทษตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 65 ถึงมาตรา 74 แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 โดยมีโทษปรับหรือระวางโทษจำคุก หรือทั้งจำทั้ง ปรับ แล้วแต่กรณี เช่น ผู้ใดฝ่าฝืนโดยกระทำการก่อสร้างหรือใช้อาคารหรือ เปลี่ยนการใช้อาคาร โดยมีได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ต้องระวาง โทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 6 หมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ นอกจากนั้นยังต้องระวางโทษปรับรายวันอีกวันละไม่เกิน 1 หมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติได้ถูกต้อง และหากอาคารที่ฝ่า ฝืนนั้นเป็นอาคาร เพื่อพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การ สาธารณสุข ฯลฯ ต้องระวางโทษเป็นสองเท่า

