

คู่มือสำหรับประชาชน

งานที่ให้บริการ	ขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร/ตัดแปลง/เปลี่ยนการใช้อาคาร
หน่วยงานที่รับผิดชอบ	ฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง กองช่าง

ขอบเขตการให้บริการ

สถานที่ / ช่องทางให้บริการ

๑. กองช่าง

โทรศัพท์ : ๐ ๗๔๓๐ ๕๓๓๓ ต่อ ๕๐๕

โทรสาร : ๐ ๗๔๓๐ ๕๓๓๔

ระยะเวลาเปิดให้บริการ

วันจันทร์ ถึง ศุกร์

(ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด)

ตั้งแต่เวลา ๐๘.๓๐ - ๑๒.๐๐ น. และ ๑๓.๐๐ - ๑๖.๓๐ น.

ขั้นตอนและวิธีการให้บริการ

ขั้นตอน

๑. เจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสาร

- ตรวจสอบเอกสาร

- ลงรับ

- ป้อนแบบส่งช่างเขต

(ระยะเวลาไม่เกิน ๓ วัน)

หน่วยงานผู้รับผิดชอบ

ธุรการ งานขออนุญาตก่อสร้าง

๒. ตรวจสอบแนวเขต

- ตรวจสอบเขต

- ตรวจสอบแบบผังบริเวณตามเขตที่ดิน

- คำนวณค่าธรรมเนียมตรวจแบบ

(ระยะเวลาไม่เกิน ๓ วัน)

ช่างควบคุมเขต

๓. ตรวจสอบผังเมือง

(ระยะเวลาไม่เกิน ๕ วัน)

เจ้าหน้าที่ผังเมือง

๔. ตรวจสอบแบบแปลนทางสถาปัตยกรรม

(ระยะเวลาไม่เกิน ๕ วัน)

สถาปนิก

๕. ตรวจสอบแบบแปลนทางวิศวกรรม

(ระยะเวลาไม่เกิน ๕ วัน)

วิศวกร

๖. พิมพ์ใบอนุญาต

(ระยะเวลาไม่เกิน ๓ วัน)

เจ้าหน้าที่พิมพ์ใบอนุญาต

๗. หัวหน้างานบำบัดน้ำเสีย

(ระยะเวลาไม่เกิน ๓ วัน)

หัวหน้างานบำบัดน้ำเสีย

๘. หัวหน้าฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง

หัวหน้าฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง

(ระยะเวลาไม่เกิน ๕ วัน)

๙. ผอ.

ผอ.

(ระยะเวลาไม่เกิน ๔ วัน)

๑๐. รองปลัด/ปลัด

รองปลัด/ปลัด

(ระยะเวลาไม่เกิน ๔ วัน)

๑๑. นายก

นายก

(ระยะเวลาไม่เกิน ๕ วัน)

ระยะเวลา

ใช้ระยะเวลารวมทั้งสิ้น ๔๕ วัน/ราย

รายการเอกสารหลักฐานประกอบ

๑. การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร/ดัดแปลงอาคารตามปกติ

เอกสารหรือหลักฐานที่ต้องใช้

การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ต้องเตรียมหลักฐานดังนี้

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ขออนุญาตและเจ้าของที่ดิน อย่างละ ๑ ชุด
- สำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาตและเจ้าของที่ดิน อย่างละ ๑ ชุด
- แบบก่อสร้างแผนผังและรายการประกอบแบบ อย่างละ ๕ ชุด
- สำเนาโฉนดที่ดินที่จะทำการก่อสร้าง จำนวน ๑ ชุด (หรือเอกสารสิทธิอื่น ๆ)
- สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนบริษัท วัตถุประสงค์ ผู้มีอำนาจลงชื่อแทน นิติบุคคล ที่ขออนุญาตที่ออกให้ไม่เกิน ๖ เดือน (กรณีเป็นบริษัท หรือ หจก.)

๒. การเตรียมหลักฐานที่เกี่ยวข้องเฉพาะเรื่อง

- หนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดิน (กรณีผู้ขออนุญาตมิได้เป็นเจ้าของที่ดิน)
- หนังสือยินยอมผนังร่วม (กรณีใช้ผนังร่วมกัน)
- หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน (กรณีชิดเขตที่ดินข้างเคียงหรือเว้นน้อยกว่า ๐.๕๐ เมตร)
- หนังสือรับรองผู้ประกอบการวิชาชีพวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม พร้อมสำเนาบัตรประจำตัว (กรณีที่อยู่ในข่ายควบคุมตาม พ.ร.บ.วิศวกรรม และพ.ร.บ.วิชาชีพสถาปัตยกรรม)
- รายการคำนวณ ๑ ชุด (กรณีส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและทนไฟเป็นส่วนใหญ่ หรืออาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารที่ก่อสร้างเข้าข่ายวิศวกรรมควบคุม)
- แบบระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับบ้านพักอาศัย (ตามแบบมาตรฐานกรมโยธาธิการหรืออื่น ๆ)
- แผนผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตแล้ว (กรณีอาคารเข้าข่ายการจัดสรรที่ดิน)
- แบบและใบอนุญาตเดิมที่ได้รับจากเทศบาล จำนวน ๑ ชุด (กรณีดัดแปลงอาคาร, ต่อเติมหรือต่ออายุใบอนุญาต)

๓. การพิจารณา

- ในการตรวจพิจารณารายละเอียดแบบแปลน เทศบาลอาจสั่งให้ผู้ขอใบอนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลงผังบริเวณ แบบแปลนรายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณที่ได้ยื่นไว้ให้ถูกต้องตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และแก้ไขเพิ่มเติมตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ จนถึงฉบับปัจจุบัน และ กฎกระทรวงต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารกรณีพิเศษ ตามมาตรา ๓๙ ทวิ

ในกรณีที่มีวุฒิสถาปนิกและวุฒิวิศวกรเป็นผู้รับผิดชอบในการออกแบบ และคำนวณอาคารนั้น สามารถก่อสร้างอาคารได้โดยไม่ต้องขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามปกติ แต่ต้องแจ้งขอเข้าดำเนินการฯ ณ ท้องที่ที่จะก่อสร้าง/ดัดแปลงอาคารนั้น พร้อมเอกสารตามที่ระบุในมาตรา ๓๙ ทวิ ออกตามใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๓๕) ตามขั้นตอน ดังต่อไปนี้

๑) ยื่นคำขออนุญาต ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ระบุวันเริ่มและสิ้นสุดการดำเนินการ ยื่นพร้อมเอกสารต่าง ๆ ซึ่งรวมถึง

- แบบแปลน แผนผัง รายการประกอบแบบแปลน จำนวน ๕ ชุด และรายการคำนวณ ๑ ชุด
- หนังสือรับรองผู้ออกแบบ พร้อมสำเนาใบอนุญาตของวุฒิสถาปนิก และวุฒิวิศวกร ผู้ออกแบบและลายเซ็น และหนังสือรับรองให้เป็นผู้ออกแบบและคำนวณของสภาสถาปนิกและสภาวิศวกร
- หนังสือรับรองของผู้ควบคุมงาน ของสถาปนิกและวิศวกรที่เกี่ยวข้อง (ระดับภาคขึ้นไป) พร้อมสำเนาใบอนุญาตและลายเซ็น
- เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน สำเนาทะเบียนบ้าน บัตรประชาชน
- ตารางแสดงการคำนวณพื้นที่ของอาคาร

๒) ชำระค่าธรรมเนียมการก่อสร้าง/ดัดแปลง

๓) ดำเนินการก่อสร้างได้ทันที (หลังจากได้รับใบเสร็จที่ชำระค่าธรรมเนียมฯ)

๔) ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีได้หนังสือทักท้วงให้ผู้แจ้งทราบภายในกำหนด ๑๒๐ วัน นับตั้งแต่วันที่เริ่มการก่อสร้างตามที่ได้แจ้งไว้ ให้ถือว่าได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว

ยกเว้น กรณีที่เป็นการรุกล้ำที่สาธารณะ, เป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ที่ออกตามพระราชบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

๔. คำแนะนำในการขอรับอนุญาตเกี่ยวกับอาคาร (ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ พ.ศ. ๒๕๒๘)

๔.๑ ผู้ขอรับใบอนุญาตต้องแนบเอกสารเกี่ยวกับแผนผังบริเวณ แบบแปลนรายการประกอบแบบแปลน จำนวน ๕ ชุด พร้อมกับคำขอ อาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ต้องแนบรายการคำนวณ จำนวน ๑ ชุด

๔.๒ เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจพิจารณาแผนผังบริเวณ แบบแปลนรายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณ (ถ้ามี) ถูกต้องแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตได้

๔.๓ อาคารประเภทควบคุมการใช้เมื่อทำการก่อสร้างเสร็จแล้ว ให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารยื่นคำขอใบรับรองขอใช้อาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๔.๔ ในกรณีที่เจ้าของอาคาร ประสงค์จะใช้อาคารเพื่อกิจการประเภทควบคุมการใช้ จะเปลี่ยนการใช้อาคารให้ยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารนั้น

๔.๕ ในกรณีที่เจ้าของอาคารประสงค์จะดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถเพื่อการอื่นและก่อสร้างที่จอดรถแทนของเดิมให้ยื่นคำขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๔.๖ ผู้ได้รับใบอนุญาตประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ให้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ

๔.๗ ในกรณีที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับรองสูญหาย ถูกทำลายหรือชำรุด ให้ยื่นคำขอรับใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรองจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับทราบถึงการสูญหาย

๔.๘ ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้ใดประสงค์จะโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่บุคคลอื่น ให้ยื่นคำขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เมื่อเห็นเป็นการสมควร ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกหนังสือแจ้งอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ขอโอนใบอนุญาตได้

๔.๙ แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณต้องเป็นสิ่งพิมพ์ สำเนาภาพถ่ายหรือเขียนด้วยหมึก และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

- มาตรฐาน ให้ใช้มาตราเมตริก
- แผนผังบริเวณ ให้ใช้มาตราเมตริก
- แสดงขอบนอกของอาคารที่ขออนุญาตถึงขอบเขตของที่ดินทุกด้าน
- ระยะห่างระหว่างอาคารต่าง ๆ ที่มีอยู่แล้ว และอาคารที่ขออนุญาตในขอบเขตของที่ดิน
- ลักษณะและขอบเขตของที่สาธารณะพร้อมด้วยเครื่องหมายทิศ
- ให้แสดงทางระบายน้ำออกจากอาคารไปสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ พร้อมทั้งแสดงเครื่องหมายชี้

ทิศทางน้ำไหลและส่วนลาด

- แสดงระดับของพื้นชั้นล่างของอาคารและความสัมพันธ์กับระดับทาง หรือถนนสาธารณะที่ใกล้ที่สุด

และระดับพื้นดิน

- ให้แสดงแผนผังบริเวณที่จะทำการเคลื่อนย้ายอาคารไปอยู่ในที่ใหม่ให้ชัดเจน
- แบบแปลนให้ใช้มาตราส่วนไม่เล็กกว่า ๑ ใน ๑๐๐ โดยต้องแสดงแปลนพื้นรูปด้าน (ไม่น้อยกว่า ๒

ด้าน) รูปตัดขวาง รูปตัดทางยาว ผังคานรับพื้นชั้นต่างๆ และผังฐานรากของอาคาร พร้อมด้วยรายละเอียด

- แบบแปลน ต้องมีรายละเอียดอย่างชัดเจนเพียงพอที่จะพิจารณาตามกฎหมาย
- แบบแปลน สำหรับการก่อสร้างอาคารให้แสดงส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่จะก่อสร้างให้ชัดเจน
- แบบแปลน สำหรับการดัดแปลงอาคารให้แสดงส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนที่จะดัดแปลงให้ชัดเจน
- แบบแปลน สำหรับการรื้อถอนอาคาร ให้แสดงขั้นตอนวิธีการตลอดจนความปลอดภัยในการรื้อถอนอาคาร
- แบบแปลน สำหรับการเคลื่อนย้ายอาคาร ให้แสดงขั้นตอน วิธีการ ความมั่นคงแข็งแรง ตลอดจน

ความปลอดภัยในการเคลื่อนย้ายอาคาร

- สำหรับอาคารที่มีรูปตัดทางขวางหรือรูปตัดทางยาวของอาคาร มีความกว้าง ความยาว หรือความสูงเกิน ๔๐ เมตร แบบแปลนจะใช้มาตรา ส่วนเล็กกว่า ๑ ใน ๑๐๐ ก็ได้ แต่ต้องไม่เล็กกว่า ๑ ใน ๒๕๐

- แบบแปลนสำหรับการเปลี่ยนการใช้อาคาร ให้แสดงส่วนที่ใช้อยู่เดิม และส่วนที่จะเปลี่ยนการใช้ใหม่ให้ชัดเจน

- รายการประกอบแบบแปลน ให้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับคุณภาพและชนิดของวัสดุ ตลอดจนวิธีปฏิบัติ หรือวิธีการสำหรับการก่อสร้างอาคาร

- รายการคำนวณให้แสดงวิธีการตามหลักวิศวกรรมศาสตร์

๔.๑๐ ผู้รับผิดชอบงานออกแบบหรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณ ต้องลงลายมือชื่อพร้อมกับเขียนชื่อตัวบรรจง ที่อยู่พร้อมกับคุณสมบัติของผู้รับผิดชอบดังกล่าวไว้ในแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณแต่ละชุดด้วย ผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมวิศวกรรมควบคุมให้ระบุเลขทะเบียนในใบอนุญาตไว้ด้วย

การขออนุญาตใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.๒)

หลักฐาน

๑. แบบแปลนที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้าง จากเจ้าพนักงานท้องถิ่น จำนวน ๑ ชุด
๒. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.๑) ที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น จำนวน ๑ ชุด
๓. หนังสือรับรองของผู้ควบคุมงาน ตามมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
๔. เอกสารคำร้อง ขอรับได้ที่กองช่าง เทศบาลเมืองคลองแห

ค่าใบอนุญาต

- ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ ๒๐ บาท
- ใบอนุญาตดัดแปลง ฉบับละ ๑๐ บาท
- ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ ๑๐ บาท
- ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้ ฉบับละ ๒๐ บาท
- ใบรับรอง ฉบับละ ๑๐ บาท
- ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง ฉบับละ ๑๐ บาท

ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ

๑. อาคารสูงไม่เกิน ๒ ชั้น หรือสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร ตารางเมตรละ ๐.๕๐ บาท
๒. อาคารสูงเกิน ๒ ชั้น แต่ไม่เกิน ๓ ชั้น หรือสูงเกิน ๑๒ เมตร แต่ไม่เกิน ๑๕ เมตร ตารางเมตรละ ๒ บาท
๓. อาคารสูงเกิน ๓ ชั้น หรือสูงเกิน ๑๕ เมตร ตารางเมตรละ ๔ บาท
๔. อาคารพิเศษ หรืออาคารที่จะต้องมีส่วนรับน้ำหนักบรรทุกทุกชั้นใดชั้นหนึ่ง เกิน ๕๐๐ กก./ตารางเมตร ตารางเมตรละ ๔ บาท
๕. ที่จอดรถ ที่กั๊บล้อและทางเข้าออกของรถสำหรับอาคาร ตารางเมตรละ ๐.๕๐ บาท
๖. ป้าย คิดตามพื้นที่ของป้าย ตารางเมตรละ ๔ บาท
๗. ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้ว รวมทั้งประตูรั้วหรือกำแพง คิดตามความยาว เมตรละ ๑ บาท

การรับเรื่องร้องเรียน

ถ้าการให้บริการไม่เป็นไปตามข้อตกลงที่ระบุไว้ข้างต้นสามารถติดต่อเพื่อร้องเรียนได้ที่

กองช่าง เทศบาลเมืองคลองแห โทรศัพท์ : ๐๗๔-๓๐๕๓๓๓ ต่อ ๕๐๕