



คู่มือประชาชน การขออนุญาตก่อสร้าง

กองช่าง

องค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งอรุณ
อำเภอโขกษัย จังหวัดนครราชสีมา

คำนำ

พระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๗ ได้กำหนดให้ "ในกรณีที่มีกฎหมายกำหนดให้การกระทำการใดจะต้องได้รับอนุญาต ผู้อนุญาตจะต้องจัดทำคู่มือสำหรับประชาชน ซึ่งอย่างน้อยต้องประกอบด้วย หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไข (ถ้ามี) ในการยื่นคำขอ ขั้นตอนและระยะเวลาในการพิจารณาอนุญาตและรายการเอกสารหรือหลักฐานที่ผู้ขออนุญาตจะต้องยื่นมา พร้อมกับคำขอและกำหนดให้ยื่นคำขอด้วยตนเอง " โดยมีเป้าหมายเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชน ลดต้นทุนของประชาชนโดยการไม่เรียกสำเนาเอกสารที่ทางราชการออกให้จากประชาชน เป็นการยกระดับและเพิ่มประสิทธิภาพในการให้บริการของภาครัฐ สร้างให้เกิดความโปร่งใสในการปฏิบัติราชการ เป็นการเปิดเผยขั้นตอนระยะเวลาให้ประชาชนทราบองค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งอรุณ จึงได้จัดทำ "คู่มือประชาชน การขออนุญาตก่อสร้างตัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคารหรือเคลื่อนย้ายอาคาร" ขึ้น เพื่อให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องและ ประชาชนทั่วไปใช้อ้างอิงเป็นแนวทางในการดำเนินการต่อไป

กองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งอรุณ

สารบัญ

เรื่อง

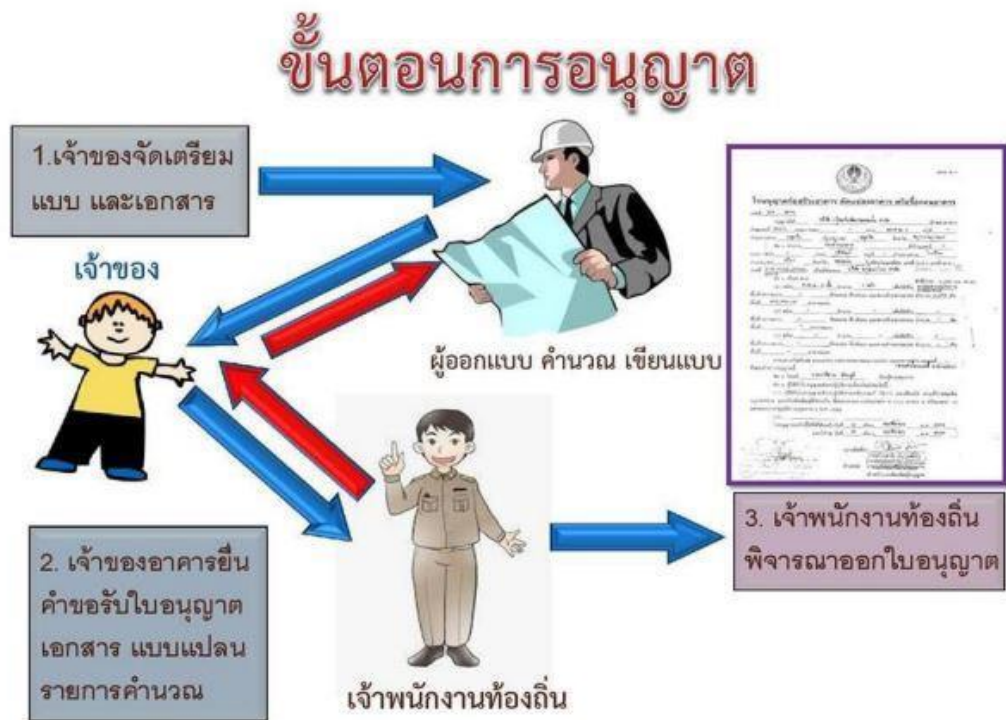
หน้า

เรื่อง การขออนุญาตก่อสร้าง

- ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้าง ๑
- แผนผังแสดงรายละเอียดและระยะเวลาในการตรวจสอบเอกสาร
และพิจารณาอนุมัติให้ตัดแปลงอาคาร ๖
- แผนผังแสดงรายละเอียดและระยะเวลาในการยื่นแจ้งความประสงค์
จะก่อสร้างอาคาร ๗

ภาคผนวก

เอกสารคู่มือการขออนุญาตก่อสร้าง



๑. การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ต้องเตรียมหลักฐานดังนี้

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ขออนุญาตและเจ้าของที่ดิน อย่างละ ๒ ชุด อย่างละ ๒ ชุด
- สำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาตและเจ้าของที่ดิน อย่างละ ๒ ชุด
- แบบก่อสร้างแผนผังและรายการประกอบแบบ อย่างละ ๒ ชุด
- สำเนาโฉนดที่ดินที่จะทำการก่อสร้าง จำนวน ๒ ชุด (หรือเอกสารสิทธิ์อื่น ๆ)
- สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนบริษัท วัตถุประสงค์ผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคล ที่ขออนุญาตที่ออกให้ไม่เกิน ๖ เดือน อย่างละ ๑ ชุด

๒. การเตรียมหลักฐานที่เกี่ยวข้องเฉพาะเรื่อง

- หนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดิน (กรณีผู้ขออนุญาตมิได้เป็นเจ้าของที่ดิน)
- หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิดผนัง (กรณีใช้ผนังร่วมกัน)
- หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน (กรณีชิดเขตที่ดินข้างเคียง)
- หนังสือรับรองผู้ประกอบการวิชาชีพวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม พร้อมสำเนาบัตรประจำตัว (กรณีที่อยู่ในข่ายควบคุมตาม พ.ร.บ.วิศวกรรม และ พ.ร.บ.วิชาชีพสถาปัตยกรรม)
- รายการคำนวณ ๑ ชุด (กรณีส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและทนไฟ เป็นส่วนใหญ่หรืออาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ)
- แบบระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับบ้านพักอาศัย (ตามแบบมาตรฐานกรมโยธาธิการหรืออื่น ๆ)
- หนังสือแสดงว่าคณะกรรมการการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาให้ความเห็นชอบ
- แผนผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตแล้ว (กรณีอาคารเข้าข่ายการจัดสรรที่ดิน)
- เตรียมแบบและใบอนุญาตเดิมที่ได้รับจากองค์การบริหารส่วนตำบลทุ้งอรุณ จำนวน ๑ ชุด (กรณีตัดแปลงอาคาร , ต่อเติมหรือต่ออายุใบอนุญาต)

๓. การพิจารณา

*ในการตรวจพิจารณารายละเอียดแบบแปลนองค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งอรุณอาจสั่งให้ผู้ขอใบอนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลงผังบริเวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณที่ยื่นไว้ให้ถูกต้องตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และแก้ไขเพิ่มเติมถึง (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๘ และกฎกระทรวงต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

*อาคารประเภทควบคุมการใช้เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จจะต้องแจ้งกองช่างทำการตรวจสอบเพื่อขอใบรับรองการใช้อาคารก่อนเปิดใช้อาคารหรือให้ผู้อื่นใช้

*การขออนุญาตก่อสร้างตามมาตรา ๓๙ ทวิ โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องดำเนินการ แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบตามแบบที่กำหนด พร้อมทั้งแจ้งข้อมูลและยื่นเอกสาร

๑. ชื่อผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคาร (วุฒิสถาปนิก) พร้อมสำเนาบัตรประจำตัว
๒. ชื่อของผู้รับงานออกแบบและคำนวณอาคาร (วุฒิวิศวกร) พร้อมสำเนาบัตรประจำตัว
๓. ชื่อผู้ควบคุมงาน (ตามกฎหมายวิชาชีพสถาปัตยกรรม-วิศวกรรม พร้อมสำเนาบัตรประจำตัว
๔. แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบ รายการคำนวณ
๕. วันเริ่มต้น และวันสิ้นสุด การดำเนินการก่อสร้างอาคาร

๔. ระยะเวลาในการพิจารณาในกรณีทั่วไป

อาคารพักอาศัยไม่เกิน ๒ ชั้น ใช้เวลาในการพิจารณาไม่เกิน ๑๕ วัน ไม่รวมระยะเวลาแก้ไขแบบแปลน ยกเว้นในกรณีที่มีข้อขัดข้อง จะใช้เวลาพิจารณาตามที่ได้กำหนดไว้ใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร

๕. คำแนะนำในการขออนุญาตเกี่ยวกับอาคาร (ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ พ.ศ. ๒๕๒๘)

๕.๑ ผู้ขอรับใบอนุญาตต้องแนบเอกสารเกี่ยวกับแผนผังบริเวณแบบแปลนรายการประกอบแบบแปลน จำนวน ๓ ชุด พร้อมกับคำขออาคารสาธารณะ อาคารพิเศษหรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและวัตถุทนไฟ เป็นส่วนใหญ่ ต้องแนบรายการคำนวณ จำนวน ๑ ชุด

๕.๒ เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจพิจารณาแผนผังบริเวณ แบบแปลนรายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ (ถ้ามี) ถูกต้องแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตได้

๕.๓ อาคารประเภทควบคุมการใช้เมื่อก่อสร้างเสร็จแล้ว ให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารยื่นคำขอใบรับรองต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๕.๔ ในกรณีที่เจ้าของอาคารประสงค์จะใช้อาคารเพื่อกิจการประเภทควบคุมการใช้จะเปลี่ยนการใช้อาคารให้ยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารนั้น

๕.๕ กรณีที่เจ้าของอาคารประสงค์จะตัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถเพื่อการอื่นและก่อสร้างที่จอดรถแทนของเดิมให้ยื่นคำขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๕.๖ ผู้ได้รับใบอนุญาตประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ให้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ

๕.๗ ในกรณีที่ใบอนุญาตหรือใบรับรองสูญหาย ถูกทำลายหรือชำรุด ให้ยื่นคำขอรับใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรองจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับทราบถึงการสูญ

/๕.๘ ผู้ได้รับ...

๕.๘ ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้ใดประสงค์จะโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่บุคคลอื่น ให้ยื่นคำขอโอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเมื่อเห็นเป็นการสมควร ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกหนังสือแจ้งอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ขอโอนใบอนุญาตได้

๕.๙ แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณต้องเป็นสิ่งพิมพ์สำเนาภาพถ่ายหรือเขียนด้วยหมึก และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

- มาตรฐาน ให้ใช้มาตราเมตริก
- แผนผังบริเวณ ให้ใช้มาตราเมตริก
- แสดงขอบนอกของอาคารที่ขออนุญาตถึงขอบเขตของที่ดินทุกด้าน
- ระยะห่างระหว่างอาคารต่างๆ ที่มีอยู่แล้ว และอาคารที่ขออนุญาตในขอบเขตของที่ดิน
- ลักษณะและขอบเขตของที่สาธารณะพร้อมด้วยเครื่องหมายทิศ
- ให้แสดงทางระบายน้ำออกจากอาคารไปสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ พร้อมทั้งแสดงเครื่องหมาย ชีทิศทางน้ำไหลและส่วนลาด
- แสดงระดับของพื้นชั้นล่างของอาคารและความสัมพันธ์กับระดับทาง หรือถนนสาธารณะที่ใกล้ที่สุดและระดับพื้นดิน
- ให้แสดงแผนผังบริเวณที่จะทำการเคลื่อนย้ายอาคารไปอยู่ในที่ใหม่ให้ชัดเจน
- แบบแปลนให้ใช้มาตราส่วนไม่เล็กกว่า ๑ ใน ๑๐ โดยต้องแสดงแปลนพื้นรูปด้าน (ไม่น้อยกว่า ๒ ด้าน) รูปตัดขวาง รูปตัดทางยาว ผังคานรับพื้นชั้นต่างๆ และผังฐานรากของอาคารพร้อมด้วยรายละเอียด
- แบบแปลน ต้องมีรูปรายละเอียดอย่างชัดเจนเพียงพอที่จะพิจารณาตามกฎหมาย
- แบบแปลน สำหรับการดัดแปลงอาคารให้แสดงส่วนต่างๆของอาคารที่จะก่อสร้างให้ชัดเจน
- แบบแปลน สำหรับการดัดแปลงอาคารให้แสดงส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนที่จะดัดแปลงให้ชัดเจน
- แบบแปลน สำหรับการรื้อถอนอาคาร ให้แสดงขั้นตอนวิธีการตลอดจนความปลอดภัยในการรื้อถอนอาคาร
- แบบแปลนสำหรับการเคลื่อนย้ายอาคารให้แสดงขั้นตอน วิธีการ ความมั่นคงแข็งแรงตลอดจนความปลอดภัยในการเคลื่อนย้ายอาคาร
- สำหรับอาคารที่มีรูปตัดทางขวางหรือรูปตัดทางยาวของอาคาร มีความกว้าง ความยาวหรือความสูงเกิน ๙๐ เมตร แบบแปลนจะใช้มาตรา ส่วนเล็กกว่า ๑ ใน ๑๐๐ก็ได้ แต่ต้องไม่เล็กกว่า ๑ ใน ๒๕๐
- แบบแปลนสำหรับการเปลี่ยนการใช้อาคาร ให้แสดงส่วนที่ใช้อยู่เดิมและส่วนที่จะเปลี่ยนการใช้ใหม่ให้ชัดเจน
- รายการประกอบแบบแปลนให้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับคุณภาพและชนิดของวัสดุตลอดจนวิธีปฏิบัติหรือวิธีการสำหรับการก่อสร้างอาคาร
- รายการคำนวณให้แสดงวิธีการตามหลักวิศวกรรมศาสตร์

รื้อถอนอาคาร
ความ สูง
กว่า

๕.๑๐ ผู้รับผิดชอบงานออกแบบหรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณ ต้องลงลายมือชื่อพร้อมกับ เขียนชื่อตัวบรรจง ที่อยู่พร้อมกับคุณวุฒิของผู้รับผิดชอบดังกล่าวไว้ในแผนผังบริเวณ แบบแปลนรายการ ประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณแต่ละชุดด้วยผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม วิศวกรรม ควบคุมให้ระบุเลขทะเบียนในใบอนุญาตไว้ด้วย

๖. ค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต

- * ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ ๒๐ บาท
- * ใบอนุญาตตัดแปลง ฉบับละ ๑๐ บาท
- * ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ ๑๐ บาท
- * ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้ ฉบับละ ๒๐ บาท
- * ใบรับรอง ฉบับละ ๑๐ บาท
- * ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง ฉบับละ ๕ บาท

ค่าธรรมเนียมการต่ออายุใบอนุญาต

- * ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ ๖๐ บาท
- * ใบอนุญาตตัดแปลง ฉบับละ ๑๐ บาท
- * ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ ๑๐ บาท
- * ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย ฉบับละ ๑๐ บาท
- * ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติมอาคาร

๑. อาคารไม่เกิน ๒ ชั้น หรือสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร ตารางเมตรละ ๐.๕๐ สตางค์
๒. อาคารสูง ๓ ชั้น หรือสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร ตารางเมตรละ ๒.๐๐ บาท
๓. อาคารสูงเกิน ๓ ชั้น หรือสูงเกิน ๑๕ เมตร ตารางเมตรละ ๔.๐๐ บาท
๔. ป้าย ตร.ม. ละ ๔ บาท
๔. อาคารที่มีพื้นที่รับน้ำหนักบรรทุกเกิน ๕๐๐ กก./ม^๒ ตารางเมตรละ ๔.๐๐ เมตร
๕. ที่จอดรถ ที่กั๊บล้อ และทางเข้าออกของรถ ตารางเมตรละ ๐.๐๕ บาท
๖. ป้ายพื้นที่ ตารางเมตร ๆ ละ ๔.๐๐ บาท
๗. อาคารประเภทที่ต้องวัดความยาว เช่น เชื้อน ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้วหรือกำแพง ประตูลูกเหล็ก เมตร ๆ ละ ๑.๐๐ บาท

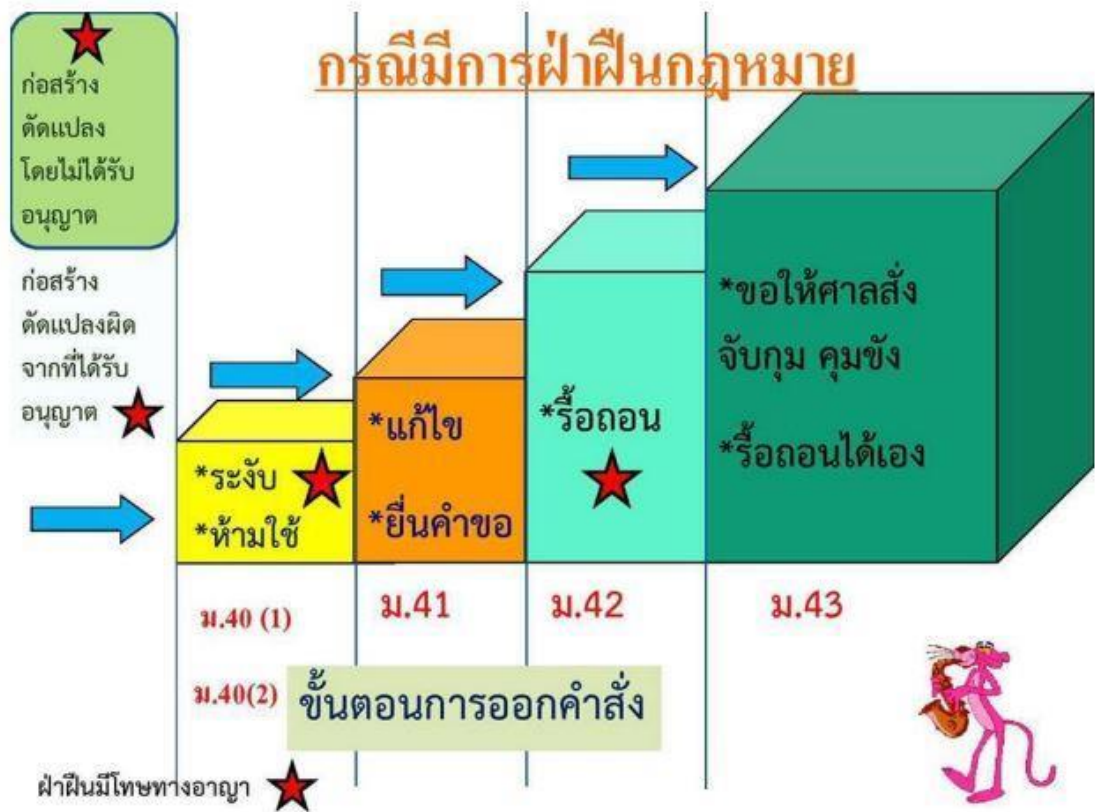
สำหรับประชาชนในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งอรุณ ก่อนดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนการ เคลื่อนย้ายอาคารต่างๆในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งอรุณ โปรดติดต่อกองช่าง เมื่อท่านทำการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จให้ท่านยื่นคำร้องขอหมายเลขประจำบ้านได้ที่ผู้ใหญ่บ้าน ในหมู่บ้านนั้นๆ เมื่อได้เลขประจำบ้านแล้ว จึงไปขอสำเนาทะเบียนบ้านที่อำเภอ

๘. กฎหมายที่ให้อำนาจการอนุญาต/กฎหมายข้อบังคับ หรือที่เกี่ยวข้อง

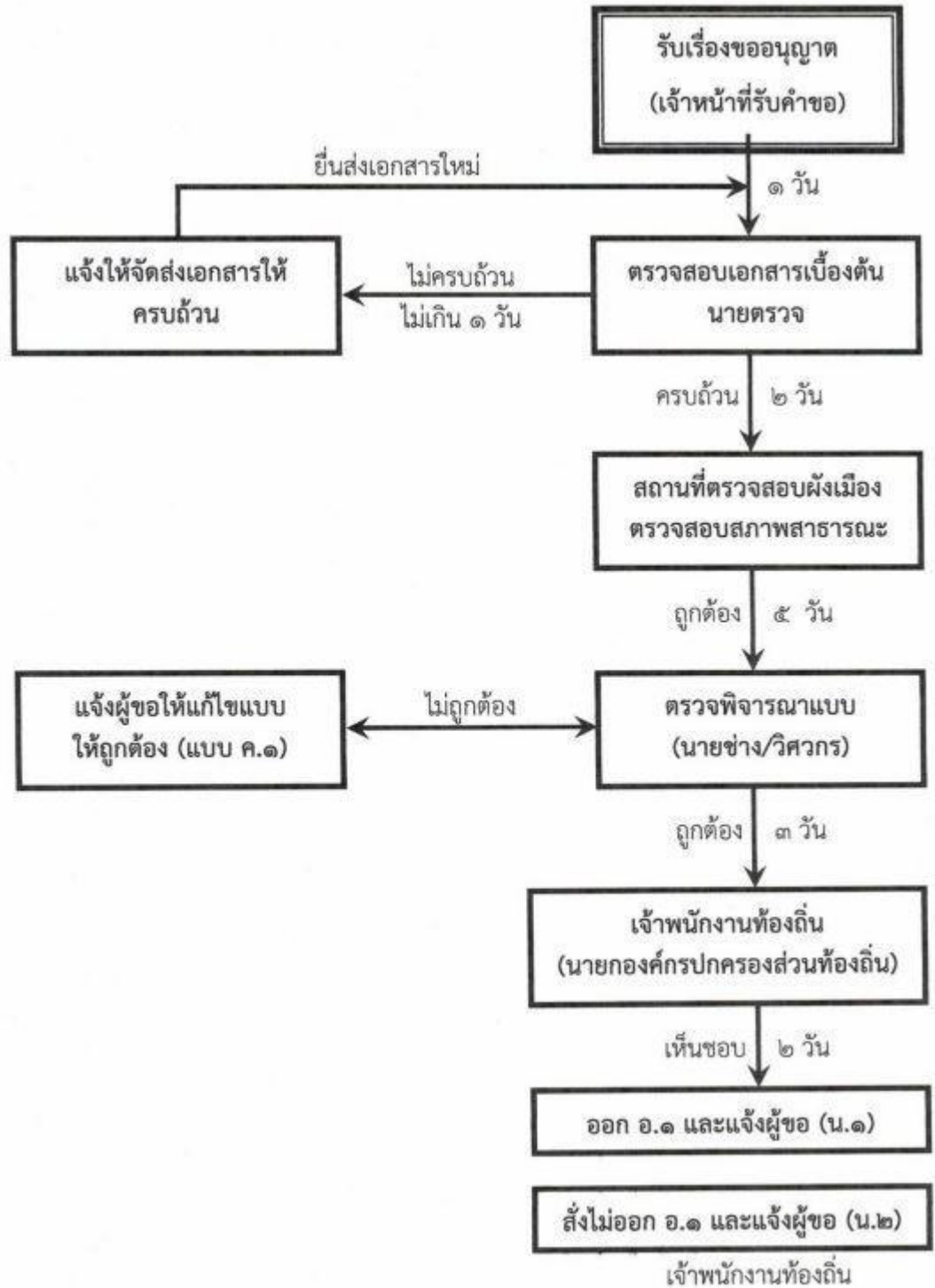
๘.๑ พระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. ๒๕๒๒ ,กฎกระทรวงข้อบัญญัติท้องถิ่นและประกาศกระทรวงมหาดไทยที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. ๒๕๒๒

๙. บทกำหนดโทษ

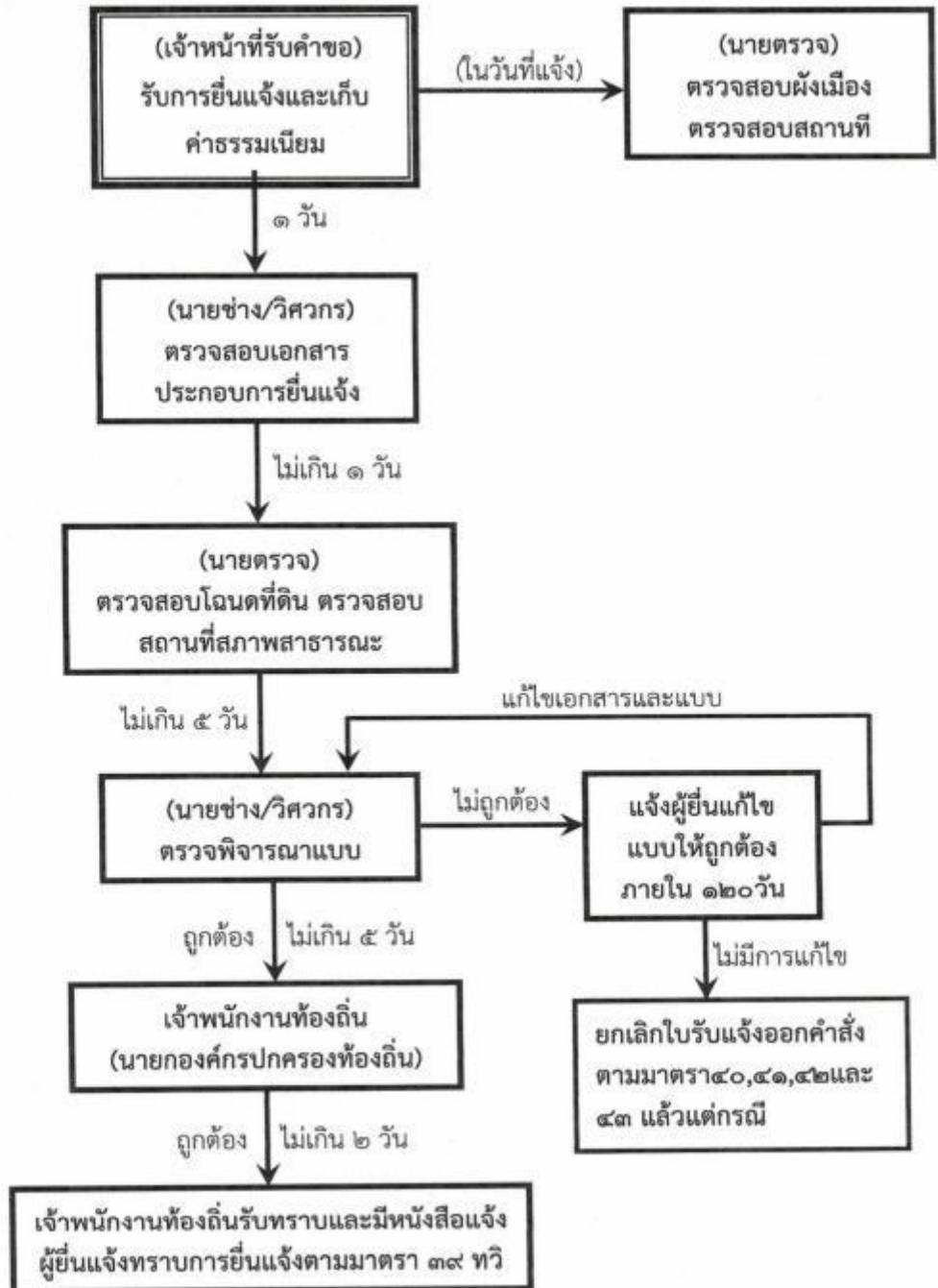
ผู้ที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร จะต้องมีโทษตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๖๕ ถึงมาตรา ๗๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยมีโทษปรับหรือระวางโทษจำคุก หรือทั้งจำ ทั้งปรับแล้วแต่กรณี เช่น ผู้ใดฝ่าฝืนโดยกระทำการก่อสร้างหรือใช้อาคารหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยมีได้รับ อนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๓ เดือน หรือปรับไม่เกิน ๖ หมื่นบาท หรือทั้งจำ ทั้งปรับ นอกจากนี้ยังต้องระวางโทษปรับรายวันอีกวันละไม่เกิน ๑ หมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือ จนกว่าจะได้ปฏิบัติได้ถูกต้องและหากอาคารที่ฝ่าฝืนนั้นเป็นอาคารเพื่อพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรมการศึกษา การสาธารณสุข ฯลฯ ต้องระวางโทษเป็นสองเท่า



๑. แผนผังแสดงรายละเอียดและระยะเวลาในการตรวจสอบเอกสารและพิจารณา อนุมัติให้
ดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๒๑



๒. แผนผังแสดงรายละเอียดและระยะเวลาในการยื่นแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร
ตามมาตรา ๓๙ ทวิ



๘. ช่องทางการให้บริการ

๘.๑ **สถานที่ให้บริการ** ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งอรุณ / ติดต่อด้วยตนเอง ณ กองช่างองค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งอรุณ ระยะเวลาเปิดให้บริการ เปิดให้บริการวันจันทร์ถึงวันศุกร์ (ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด) ตั้งแต่เวลา ๐๘:๓๐ - ๑๖:๓๐ น. (มีพักเที่ยง)

๙. ช่องทางการร้องเรียน

๙.๑ **ช่องทางการร้องเรียน** ร้องเรียนผ่านองค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งอรุณ

๙.๑.๑ ทางอินเทอร์เน็ต www.thungaroon.com

๙.๑.๒ ทางโทรศัพท์ ๐-๔๔๗๕-๖๕๓๐

๙.๑.๓ ทางไปรษณีย์ ๑๙๑ หมู่ที่ ๙ องค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งอรุณ อำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา

๙.๑.๔ ร้องเรียนด้วยตนเอง

๙.๑.๕ ผู้รับฟังความคิดเห็น (ตั้งอยู่ที่หน้าทำการองค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งอรุณ)

