

คู่มือสำหรับประชาชน

งานที่ให้บริการ	ขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร/ดัดแปลง/เปลี่ยนการใช้อาคาร
หน่วยงานที่รับผิดชอบ	กองช่าง

ขอบเขตการให้บริการ

สถานที่ / ช่องทางให้บริการ	ระยะเวลาเปิดให้บริการ
๑. กองช่าง	วันจันทร์ ถึง ศุกร์
โทรศัพท์ : ๐ ๗๔๓๐ ๕๓๓๓ ต่อ ๕๐๒	(ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด)
โทรสาร : ๐ ๗๔๓๐ ๕๓๓๔	ตั้งแต่เวลา ๐๘.๓๐ - ๑๒.๐๐ น. และ ๑๓.๐๐ - ๑๖.๓๐ น.

ขั้นตอนและวิธีการให้บริการ

ขั้นตอน	หน่วยงานผู้รับผิดชอบ
๑. เจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสาร - ตรวจสอบเอกสาร - ลงรับ - ป้อนแบบส่งช่างเขต (ระยะเวลาไม่เกิน ๑ วัน)	เจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสาร
๒. ตรวจสอบแนวเขต - ตรวจสอบเขต - ตรวจสอบแบบผังบริเวณตามเขตที่ดิน - คัดราคาค่าธรรมเนียมตรวจสอบแบบ (ระยะเวลาไม่เกิน ๒ วัน)	ช่างควบคุมเขต
๓. ตรวจสอบผังเมือง (ระยะเวลาไม่เกิน ๓ วัน)	เจ้าหน้าที่ผังเมือง
๔. ตรวจสอบแบบแปลนทางสถาปัตยกรรม <input type="checkbox"/> (ระยะเวลาไม่เกิน ๓ วัน)	สถาปนิก
๕. ตรวจสอบแบบแปลนทางวิศวกรรม <input type="checkbox"/> (ระยะเวลาไม่เกิน ๓ วัน)	วิศวกร

๖. พิมพ์ใบอนุญาต (ระยะเวลาไม่เกิน ๒ วัน)	เจ้าหน้าที่พิมพ์ใบอนุญาต
๗. ผอ. (ระยะเวลาไม่เกิน ๒ วัน)	ผอ.
๘. รองปลัด/ปลัด (ระยะเวลาไม่เกิน ๔ วัน)	รองปลัด/ปลัด
๙. นายก (ระยะเวลาไม่เกิน ๓ วัน)	นายก

ระยะเวลา

ใช้ระยะเวลารวมทั้งสิ้น ๒๓ วัน/ราย

รายการเอกสารหลักฐานประกอบ

๑. การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร/ตัดแปลงอาคารตามปกติ

เอกสารหรือหลักฐานที่ต้องใช้

การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ต้องเตรียมหลักฐานดังนี้

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

๒. การเตรียมหลักฐานที่เกี่ยวข้องเฉพาะเรื่อง

- หนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดิน (กรณีผู้ขออนุญาตมิได้เป็นเจ้าของที่ดิน)
- หนังสือยินยอมผนังร่วม (กรณีใช้ผนังร่วมกัน)
- หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน (กรณีชิดเขตที่ดินข้างเคียงหรือเว้นน้อยกว่า ๐.๕๐ เมตร)
- หนังสือรับรองผู้ประกอบการวิชาชีพวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม พร้อมสำเนาบัตรประจำตัว(กรณีที่อยู่อาศัยควบคุมตาม พ.ร.บ.วิศวกรรม และพ.ร.บ.วิชาชีพสถาปัตยกรรม)

- รายการคำนวณ ๑ ชุด (กรณีส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและทนไฟเป็นส่วนใหญ่ หรืออาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ)
- แบบระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับบ้านพักอาศัย (ตามแบบมาตรฐานกรมโยธาธิการหรืออื่น ๆ)
- แผนผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตแล้ว (กรณีอาคารเข้าข่ายการจัดสรรที่ดิน)
- แบบและใบอนุญาตเดิมที่ได้รับจากเทศบาล จำนวน ๑ ชุด (กรณีตัดแปลงอาคาร, ต่อเติมหรือต่ออายุใบอนุญาต)

๓. การพิจารณา

- ในการตรวจพิจารณารายละเอียดแบบแปลน เทศบาลอาจสั่งให้ผู้ขอใบอนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลงผังบริเวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณที่ยื่นไว้ให้ถูกต้องตาม พ.ร.บ.ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๓๙ และ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และแก้ไขเพิ่มเติมตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และกฎกระทรวงต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

การขออนุญาตก่อสร้าง ตัดแปลงอาคารกรณีพิเศษ ตามมาตรา ๓๙ ทวิ

ในกรณีที่มิวุฒิสถาปนิกและวุฒิศวกรเป็นผู้รับผิดชอบในการออกแบบ และคำนวณอาคารนั้น สามารถก่อสร้างอาคารได้โดยไม่ต้องขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามปกติ

แต่ต้องแจ้งขอเข้าดำเนินการฯ ณ ท้องที่จะก่อสร้าง/ตัดแปลงอาคารนั้น 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 และวุฒิศวกร ผู้ออกแบบและลายเซ็น
 - หนังสือรับรองของผู้ควบคุมงาน ของสถาปนิกและวิศวกรที่เกี่ยวข้อง (ระดับภาคขึ้นไป) พร้อมสำเนา
 - เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน สำเนาทะเบียนบ้าน บัตรประชาชน
 - ตารางแสดงการคำนวณพื้นที่ของอาคาร

๒) ชำระค่าธรรมเนียมการก่อสร้าง/ตัดแปลง

๓) ดำเนินการก่อสร้างได้ทันที (หลังจากได้รับใบเสร็จที่ชำระค่าธรรมเนียมฯ)

๔) ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้มีหนังสือทักท้วงให้ผู้แจ้งทราบภายในกำหนด ๑๒๐ วัน นับตั้งแต่วันที่เริ่ม การก่อสร้างตามที่ได้แจ้งไว้ ให้ถือว่าได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว

ยกเว้น กรณีที่เป็นการรुकล้าที่สาธารณะ, เป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ที่ออกตามพระราชบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

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

๔.๑ ผู้ขอรับใบอนุญาตต้องแนบเอกสารเกี่ยวกับแผนผังบริเวณ แบบแปลนรายการประกอบแบบแปลน จำนวน ๕ ชุด พร้อมกับคำขอ อาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟ เป็นส่วนใหญ่ ต้องแนบรายการคำนวณ จำนวน ๑ ชุด

๔.๒ เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจพิจารณาแผนผังบริเวณ แบบแปลนรายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณ (ถ้ามี) ถูกต้องแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตได้

๔.๓ อาคารประเภทควบคุมการใช้เมื่อทำการก่อสร้างเสร็จแล้ว ให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารยื่นคำขอใบรับรองต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๔.๔ ในกรณีที่เจ้าของอาคาร ประสงค์จะใช้อาคารเพื่อกิจการประเภทควบคุมการใช้ จะเปลี่ยนการใช้อาคารให้ยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารนั้น

๔.๕ ในกรณีที่เจ้าของอาคารประสงค์จะดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถเพื่อการอื่นและก่อสร้างที่จอดรถแทนของเดิม ให้ยื่นคำขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๔.๖ ผู้ได้รับใบอนุญาตประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ให้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ

๔.๗ ในกรณีที่ใบอนุญาตหรือใบรับรองสูญหาย ถูกทำลายหรือชำรุด ให้ยื่นคำขอรับใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรองจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับทราบถึงการสูญหาย

๔.๘ ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้ใดประสงค์จะโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่บุคคลอื่น ให้ยื่นคำขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เมื่อเห็นเป็นการสมควร ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกหนังสือแจ้งอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ขอโอนใบอนุญาตได้

๔.๙ แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณต้องเป็นสิ่งพิมพ์ สำเนาภาพถ่ายหรือเขียนด้วยหมึก และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

- มาตรฐานส่วน ให้ใช้มาตราเมตริก
- แผนผังบริเวณ ให้ใช้มาตราเมตริก
- แสดงขอบนอกของอาคารที่ขออนุญาตถึงขอบเขตของที่ดินทุกด้าน
- ระยะห่างระหว่างอาคารต่าง ๆ ที่มีอยู่แล้ว และอาคารที่ขออนุญาตในขอบเขตของ ที่ดิน
- ลักษณะและขอบเขตของที่สาธารณะพร้อมด้วยเครื่องหมายทิศ
- ให้แสดงทางระบายน้ำออกจากอาคารไปสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ พร้อมทั้งแสดงเครื่องหมายชี้
- แสดงระดับของพื้นชั้นล่างของอาคารและความสัมพันธ์กับระดับทาง หรือถนนสาธารณะที่ใกล้ที่สุด
- ให้แสดงแผนผังบริเวณที่จะทำการเคลื่อนย้ายอาคารไปอยู่ในที่ใหม่ให้ชัดเจน
- แบบแปลนให้ใช้มาตราส่วนไม่เล็กกว่า ๑ ใน ๑๐๐ โดยต้องแสดงแปลนพื้นรูปด้าน (ไม่น้อยกว่า ๒ ด้าน) รูปตัดขวาง รูปตัดทางยาว ผังคานรับพื้นชั้นต่างๆ และผังฐานรากของอาคาร พร้อมด้วยรายละเอียด
- แบบแปลน ต้องมีรูปรายละเอียดอย่างชัดเจนเพียงพอที่จะพิจารณาตามกฎหมาย
- แบบแปลน สำหรับการก่อสร้างอาคารให้แสดงส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่จะก่อสร้างให้ชัดเจน
- แบบแปลน สำหรับการดัดแปลงอาคารให้แสดงส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนที่จะดัดแปลงให้ชัดเจน
- แบบแปลน สำหรับการรื้อถอนอาคาร ให้แสดงขั้นตอนวิธีการตลอดจนความปลอดภัยในการรื้อถอน
- แบบแปลน สำหรับการเคลื่อนย้ายอาคาร ให้แสดงขั้นตอน วิธีการ ความมั่นคงแข็งแรง ตลอดจนความปลอดภัยในการเคลื่อนย้ายอาคาร

- สำหรับอาคารที่มีรูปตัดทางขวางหรือรูปตัดทางยาวของอาคาร มีความกว้าง ความยาว หรือความสูงเกิน ๙๐ เมตร แบบแปลนจะใช้มาตรา ส่วนเล็กกว่า ๑ ใน ๑๐๐ ก็ได้ แต่ต้องไม่เล็กกว่า ๑ ใน ๒๕๐
- แบบแปลนสำหรับการเปลี่ยนการใช้อาคาร ให้แสดงส่วนที่ใช้อยู่เดิม และส่วนที่จะเปลี่ยนการใช้ใหม่
- รายการประกอบแบบแปลน ให้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับคุณภาพและชนิดของวัสดุ ตลอดจนวิธีปฏิบัติ หรือวิธีการสำหรับการก่อสร้างอาคาร

- รายการคำนวณให้แสดงวิธีการตามหลักวิศวกรรมศาสตร์

๔.๑๐ ผู้รับผิดชอบงานออกแบบหรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณ ต้องลงลายมือชื่อพร้อมๆ กับเขียนชื่อตัวบรรจง ที่อยู่พร้อมกับคุณวุฒิของผู้รับผิดชอบดังกล่าวไว้ในแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณแต่ละชุดด้วย ผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมวิศวกรรมควบคุมให้ระบุเลขทะเบียนในใบอนุญาตไว้ด้วย

การขออนุญาตใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.๖)

หลักฐาน

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

ค่าใบอนุญาต

- ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ ๒๐ บาท
- ใบอนุญาตตัดแปลง 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 ตารางเมตรละ ๒ บาท
๓. อาคารสูงเกิน ๓ ชั้น หรือสูงเกิน ๑๕ เมตร ตารางเมตรละ ๔ บาท
๔. อาคารพิเศษ หรืออาคารที่จะต้องมีพื้นรับน้ำหนักบรรทุกชั้นใดชั้นหนึ่ง เกิน ๕๐๐ กก./ตารางเมตร ตารางเมตรละ ๔ บาท
๕. ที่จอดรถ ที่กั้นรั้วและทางเข้าออกของรถสำหรับอาคาร ตารางเมตรละ ๐.๕๐ บาท
๖. ป้าย คิดตามพื้นที่ของป้าย ตารางเมตรละ ๔ บาท

๗. ทางหรือท่อระบายน้ำ ร้ว รวมทั้งประตูล้ำหรือกำแพง คิดตามความยาว เมตรละ ๑ บาท

การรับเรื่องร้องเรียน

ถ้าการให้บริการไม่เป็นไปตามข้อตกลงที่ระบุไว้ข้างต้นสามารถติดต่อเพื่อร้องเรียนได้ที่

กองช่าง เทศบาลเมืองคลองแห โทรศัพท์ : ๐๗๔-๓๐๕๓๓๓ ต่อ ๕๐๒