

1. การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

ในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารท่านจะต้องยื่นเอกสารดังต่อไปนี้ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อขอรับใบอนุญาต

1. คำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างตามแบบฟอร์ม ข. 1 จำนวน 1 ชุด
2. แผนผังบริเวณ จำนวน 3 ชุด
3. แบบแปลน(โดยละเอียด) ที่วิศวกรและสถาปนิกผู้ออกแบบลงนามรับรองทุกแผ่น
จำนวน 3 ชุด (กรณีพื้นที่เกิน 150 ตารางเมตร)
4. สำเนาโฉนดที่ดิน / น.ส. 3 / ส.ค. 1 จำนวน 2 ชุด
5. สำเนาทะเบียนบ้าน จำนวน 2 ชุด
6. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน จำนวน 2 ชุด
7. ใบคำร้องขอเลขรหัสประจำบ้าน (ท.ร.9) จำนวน 2 ชุด , ใบรับแจ้งการย้ายออก (ท.ร.6)
จำนวน 2 ชุด
8. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดินกรณีก่อสร้างในที่ดินของผู้อื่น
จำนวน 2 ชุด

เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะแจ้งผลการพิจารณาภายใน 30 วันและหากมีเหตุผลจำเป็นที่ไม่สามารถแจ้งผลการพิจารณาได้จะขยายไปอีก 2 ครั้งๆละ 30 วัน

2. การเตรียมหลักฐานที่เกี่ยวข้องเฉพาะเรื่อง

- หนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดิน (กรณีผู้ขออนุญาตมิได้เป็นเจ้าของที่ดิน)
- หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิดผนัง (กรณีใช้ผนังร่วมกัน)
- หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน (กรณีชิดเขตที่ดินข้างเคียง)
- หนังสือรับรองผู้ประกอบการวิชาชีพวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม พร้อมสำเนาบัตรประจำตัว (กรณีที่อยู่ที่อยู่ในข่ายควบคุมตาม พ.ร.บ. วิศวกรรมและสถาปัตยกรรม)
- รายการคำนวณ 1 ชุด (กรณีส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและทนไฟเป็นส่วนใหญ่ หรืออาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ)
- แบบระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับบ้านพักอาศัย (ตามแบบมาตรฐานกรมโยธาธิการหรืออื่นๆ)

- หนังสือแสดงว่าคณะกรรมการการควบคุมการจัดการสรรที่ดินพิจารณาให้ความเห็นชอบ
- แผนผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้อนุญาตแล้ว (กรณีอาคารเข้าข่ายการจัดสรรที่ดิน)
- เตรียมแบบและใบอนุญาตเดิมที่ได้รับจากองค์การบริหารส่วนตำบลนาแว จำนวน 1 ชุด (กรณีดัดแปลงอาคาร, ต่อเติมหรือต่ออายุใบอนุญาต)

3. การพิจารณา

- ในการตรวจพิจารณารายละเอียดแบบแปลน องค์การบริหารส่วนตำบลอาจสั่งให้ผู้ขอใบอนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลงผังบริเวณแบบแปลน หรือรายการคำนวณที่ได้ยื่นไว้ให้ถูกต้องตาม พ.ร.บ. ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 และ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 และกฎกระทรวงต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- อาคารประเภทควบคุมการใช้ เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จจะต้องแจ้งกองช่างทำการตรวจสอบ เพื่อขอใบรับรองการใช้อาคารก่อนเปิดใช้อาคารหรือให้ผู้อื่นใช้
- การขออนุญาตก่อสร้างตามมาตรา 39 ทวิ โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น จะต้องดำเนินการ
- แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบตามแบบที่กำหนด พร้อมทั้งแจ้งข้อมูลและยื่นเอกสาร
 - 1). ชื่อผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคาร (วุฒิสถาปนิก) พร้อมสำเนาบัตรประจำตัว
 - 2). ชื่อของผู้รับงานออกแบบและคำนวณอาคาร (วุฒิวิศวกร) พร้อมสำเนาบัตรประจำตัว
 - 3). ชื่อผู้ควบคุมงาน (ตามกฎหมายวิชาชีพสถาปัตยกรรม – วิศวกรรม พร้อมสำเนาบัตรประจำตัว)
 - 4). แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบ รายการคำนวณ
 - 5). วันเริ่มต้น และวันสิ้นสุด การดำเนินการก่อสร้างอาคาร

4. ระยะเวลาในการพิจารณาในกรณีทั่วไป

- อาคารพักอาศัยไม่เกิน 2 ชั้น ใช้เวลาในการพิจารณาไม่เกิน 20 วัน ไม่รวม ระยะเวลาแก้ไขแบบแปลน
- อาคารพาณิชย์ อาคารประเภทควบคุมการใช้เวลาในการพิจารณา 33 วัน (ไม่รวม ระยะเวลาแก้ไขแบบแปลน)
- ยกเว้นในกรณีที่มีข้อขัดข้อง จะใช้เวลาพิจารณาตามที่ได้กำหนดไว้ใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร

5. คำแนะนำในการขอรับอนุญาตเกี่ยวกับอาคาร

5.1 ผู้ขอรับใบอนุญาตต้องแนบเอกสารเกี่ยวกับแผนผังบริเวณ แบบแปลนรายการ ประกอบแบบแปลน จำนวน 3 ชุด พร้อมกับคำขอ อาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคาร ที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ต้องแนบรายการคำนวณ จำนวน 1 ชุด

5.2 เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจพิจารณาแผนผังบริเวณ แบบแปลนรายการ ประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณ (ถ้ามี) ถูกต้องแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออก ใบอนุญาตได้

5.3 อาคารประเภทควบคุมการใช้เมื่อทำการก่อสร้างแล้วเสร็จแล้ว ให้เจ้าของอาคาร หรือ ผู้ครอบครองอาคารยื่นคำขอใบรับรองต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

5.4 ในกรณีที่เจ้าของอาคาร ประสงค์จะใช้อาคารเพื่อกิจการประเภทควบคุมการใช้ จะ เปลี่ยนการใช้อาคารให้ยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารนั้น

5.5 ในกรณีที่เจ้าของอาคารประสงค์จะดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถเพื่อการอื่นและก่อสร้าง ที่จอดรถแทนของเดิมให้ยื่นคำขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

5.6 ผู้ได้รับใบอนุญาตประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ให้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ

5.7 ในกรณีที่ใบอนุญาตหรือใบรับรองสูญหาย ถูกทำลายหรือชำรุด ให้ยื่นคำขอรับใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรองจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับการสูญหาย

5.8 ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้ใดประสงค์จะโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่บุคคลอื่น ให้ยื่นคำขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เมื่อเห็นเป็นการสมควร ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกหนังสือแจ้งอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ขอโอนอนุญาตได้

5.9 แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ ต้องการเป็นสิ่งพิมพ์ สำเนาภาพถ่ายหรือเขียนด้วยหมึก และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

- มาตรฐาน ให้ใช้มาตรฐานเมตริก
- แผนผังบริเวณ ให้ใช้มาตรฐานเมตริก
- แสดงขอบนอกของอาคารที่ขออนุญาตถึงขอบเขตของที่ดินทุกด้าน
- ระยะห่างระหว่างอาคารต่างๆ ที่มีอยู่แล้ว และอาคารที่ขออนุญาตในขอบเขตของที่ดิน
- ลักษณะและขอบเขตของที่สาธารณะพร้อมด้วยเครื่องหมายทิศ
- ให้แสดงทางระบายน้ำออกจากอาคารไปสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ พร้อมทั้งแสดงเครื่องหมายชี้ทิศทางน้ำไหลและส่วนลด
- แสดงระดับของพื้นชั้นล่างของอาคารและความสัมพันธ์กับระดับทาง หรือถนนสาธารณะที่ใกล้ที่สุดและระดับพื้นดิน

- ให้แสดงแผนผังบริเวณที่จะทำการเคลื่อนย้ายอาคารไปอยู่ในที่ใหม่ให้ชัดเจน
- แบบแปลนให้ใช้มาตราส่วนไม่เล็กกว่า 1 ใน 100 โดยต้องแสดงแปลนพื้นรูปด้าน (ไม่น้อยกว่า 2 ด้าน) รูปตัดขวาง รูปตัดทางยาว ผังคานรับพื้นชั้นต่างๆ และผังฐานรากของอาคาร พร้อมด้วยรายละเอียด

- แบบแปลน ต้องมีรูปรายละเอียดอย่างชัดเจนเพียงพอที่จะพิจารณาตาม

กฎหมาย

- แบบแปลน สำหรับการดัดแปลงอาคารให้แสดงส่วนต่างๆ ของอาคารที่จะสร้างให้ชัดเจน
- แบบแปลน สำหรับการดัดแปลงอาคารให้แสดงส่วนที่อยู่เดิมและส่วนที่จะดัดแปลงให้ชัดเจน
- แบบแปลน สำหรับการรื้อถอนอาคาร ให้แสดงขั้นตอนวิธีการตลอดจนความปลอดภัยในการรื้อถอนอาคาร
- แบบแปลน สำหรับการเคลื่อนย้ายอาคาร ให้แสดงขั้นตอน วิธีการ ความมั่นคงแข็งแรง ตลอดจนความปลอดภัยในการเคลื่อนย้ายอาคาร
- สำหรับอาคารที่มีรูปตัดทางขวางหรือรูปตัดทางยาวอาคาร มีความกว้าง ความยาว หรือความสูงเกิน 90 เมตร แบบแปลนจะใช้มาตรา ส่วนเล็กกว่า 1 ใน 100 ก็ได้ แต่ต้องไม่เล็กกว่า 1 ใน 250
- แบบแปลนสำหรับการเปลี่ยนการใช้อาคาร ให้แสดงส่วนที่ใช้อยู่เดิม และส่วนที่จะเปลี่ยนการใช้ใหม่ให้ชัดเจน
- รายการประกอบแบบแปลน ให้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับคุณภาพและชนิดของวัสดุ ตลอดจนวิธีการปฏิบัติ หรือวิธีการสำหรับการก่อสร้างอาคาร

- รายการคำนวณให้แสดงวิธีการตามหลักวิศวกรรมศาสตร์

5.10 ผู้รับผิดชอบงานออกแบบหรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณ ต้องลงลายมือชื่อพร้อมกับเขียนชื่อตัวบรรจง ที่อยู่พร้อมกับคุณสมบัติของผู้รับผิดชอบดังกล่าวไว้ในแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณแต่ละชุดด้วย ผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมวิศวกรรมควบคุมให้ระบุเลขทะเบียนใบอนุญาตไว้ด้วย

รายการเอกสาร หลักฐานประกอบ

- 1.คำขออนุญาต > แบบ ข.1
- 2.แผนผังบริเวณ แบบแปลน 3 ชุด (มีข้อยกเว้นในเขต อบต.)
- 3.รายการคำนวณ 1 ชุด (เฉพาะอาคารบางประการ)
- 4.สำเนาใบประกอบวิชาชีพของผู้ออกแบบ (กรณีอาคารควบคุมตาม กม.วิชาชีพ)
- 5.เอกสารตรวจสอบรายการคำนวณ (อาคาร 7 ประเภท) โดยวุฒิวิศวกร
- 6.หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน
 - กรณีผู้ขออนุญาตก่อสร้างในที่ดินของผู้อื่น
 - กรณีเจ้าของที่ดินเสียชีวิต มีทายาทหลายคนและยังไม่ได้จัดการมรดก
- 7.สำเนาโฉนดที่ดิน / น.ส.3. / สค.1
- 8.หนังสือแสดงความยินยอมให้ก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดินผู้อื่น
- 9.หนังสือมอบอำนาจ (กรณีตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต)
- 10.สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน ฯ นิติบุคคล ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน
- 11.รายการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

ค่าธรรมเนียม**ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต**

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

ค่าธรรมเนียมการต่ออายุใบอนุญาต

- ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ 20 บาท
- ใบอนุญาตตัดแปลง ฉบับละ 10 บาท
- ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ 10 บาท
- ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย ฉบับละ 10 บาท
- ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคาร

1. อาคารซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกิน 12 เมตร ตารางเมตรละ 0.5 บาท

2. อาคารซึ่งสูงเกินสองชั้นแต่ไม่เกินสามชั้น หรือสูงเกิน 12 เมตร แต่ไม่เกิน 15 เมตร ตาราง เมตรละ 2 บาท

3. อาคารซึ่งสูงเกินสามชั้นหรือสูงเกิน 15 เมตร ตารางละ 4 บาท

4. อาคารซึ่งมีพื้นที่รองรับน้ำหนักบรรทุกทุกเกิน 50 กก. ต่อหนึ่งตารางเมตร ตารางเมตรละ 4 บาท

5. พื้นที่ที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรถ ตารางเมตรละ 0.5 บาท

6. ป้าย ตารางเมตรละ 4 บาท

7. อาคารประเภทซึ่งต้องวัดความยาวเช่น เชื้อน ท่อ หรือทางระบายน้ำ รั้ว กำแพง ติดตามความยาว เมตรละ 1 บาท

สำหรับประชาชนในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลนาแวก่อนดำเนินการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอนต่อเติมหรือการเคลื่อนย้าย อาคารต่างๆ ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลนาแว โปรดติดต่อขออนุญาตได้ที่กองช่าง เมื่อท่านทำการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จให้ท่านยื่นคำร้องขอ หมายเลขประจำบ้านได้ที่งานทะเบียนราษฎรอำเภอฉวาง

บทกำหนดโทษ

7.1 ผู้ใดก่อสร้าง คัดแปลง เคลื่อนย้ายอาคารโดยเจ้าของอาคารไม่ได้รับอนุญาตจาก องค์การบริหารส่วนตำบล หรือผู้ใดก่อสร้างคัดแปลง รื้อถอนอาคาร ให้ผิดไปจากที่ได้รับ อนุญาต ตลอดจนเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาต ต้องระวางโทษจำคุกไม่ เกิน 3 เดือน ปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

7.2 ผู้ใดได้รับคำสั่งจากองค์การบริหารส่วนตำบล และฝ่าฝืนคำสั่งดังกล่าว นอกจาก ต้องระวางโทษปรับตามข้อ 1 แล้วยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละ ไม่เกิน 10,000 บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

7.3 ถ้าเป็นการกระทำเกี่ยวกับอาคารเพื่อพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา หรือ สาธารณสุข หรือเป็นการกระทำในทางการค้า เพื่อให้เช่าหรือซื้อขาย หรือจำหน่าย โดยมี ค่าตอบแทน ผู้กระทำต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 2 ปี หรือปรับเป็น 10 เท่าของโทษที่บัญญัติไว้ สำหรับความผิดนั้นๆ หรือทั้งจำทั้งปรับ

7.4 การปลูกสร้างโดยต่อเติม หรือคัดแปลงอาคาร ซึ่งจำเป็นต้องได้รับอนุญาตนั้นมี ข้อกำหนด ดังต่อไปนี้

- ขยายพื้นที่ชั้นหนึ่งชั้นใดตั้งแต่ 5 เมตร
- เปลี่ยนหลังคา หรทอขยายหลังคาให้ปกคลุมเนื้อที่มากขึ้นกว่าเดิม
- เพิ่ม ลดจำนวน หรือเปลี่ยนเสา คาน บันได และผนัง