

คำแนะนำในการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร

ของกองช่าง เทศบาลตำบลบางวัวควนารักษ์

เอกสารประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคารมีดังต่อไปนี้

๑. ค่าขออนุญาต (ข.๑)
๒. สำเนาบัตรประชาชน
๓. สำเนาทะเบียนบ้าน
๔. สำเนาโฉนดที่ดิน (สำเนาเท่าตัวจริง)
๕. แบบแปลนการก่อสร้าง จำนวน ๕ ชุด
๖. แผนผังบริเวณ (มาตราส่วนไม่น้อยกว่า ๑:๕๐๐)
๗. รายการคำนวณความมั่นคงของอาคาร
๘. สำเนาใบ ก.ว. และ ก.ส. ของผู้ออกแบบ
๙. หนังสือยินยอมผู้ควบคุมงานวิศวกร/สถาปนิก (น.๔)
๑๐. หนังสือรับรองวิศวกร/สถาปนิก
๑๑. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน (กรณีที่เป็นการก่อสร้างในที่ดินผู้อื่น)
๑๒. หนังสือแสดงความยินยอมให้ก่อสร้างอาคารขีดแนวเขตที่ดินผู้อื่น หรือใช้ผนังร่วมกันกรณีที่ดินอาคารอยู่ใกล้ที่ดินผู้อื่นน้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร
๑๓. หนังสือมอบอำนาจ (กรณีตัวแทนเจ้าของเป็นผู้ขออนุญาต)
๑๔. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจ ลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาตไม่เกิน ๖ เดือน (กรณีที่ดินบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)

การพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ในการพิจารณาออกใบอนุญาตในการก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณา ดังนี้

๑. เอกสารตาม ข้อ ๑ - ๑๔ ถูกต้องและครบถ้วน
๒. การออกแบบอาคารเช่นแนวของอาคารระยะถอยร่นขนาดของพื้นที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุม ความสูงของอาคารในแต่ละชั้น
๓. ข้อกำหนดเรื่องกำลังของวัสดุ น้ำหนักบรรทุกจรที่ใช้ในการคำนวณถูกต้องตามที่กำหนดในกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๖ (พ.ศ.๒๕๒๗)
๔. ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบการระบายน้ำ ระบบถ่ายเทอากาศ ระบบสุขาภิบาลและระบบอื่นภายในอาคาร
๕. ข้อกำหนดอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น (ถ้ามี)

นอกจากนี้จะต้องพิจารณากฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

๑. กฎหมายผังเมืองรวม โดยพิจารณาว่าชนิดหรือประเภทของอาคารที่ยื่นอนุญาตในพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ในที่ดินประเภทใด สามารถอนุญาตให้ ก่อสร้าง ฯลฯ ได้หรือไม่
๒. กฎหมายสิ่งแวดล้อม ในกรณีที่เป็นการเข้าข่ายต้องทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม จะต้องแสดงรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม และพิจารณาอนุมัติจากสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมแล้ว

ประเภทอาคารที่จะต้องทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ลำดับ	ประเภทอาคาร/กิจการ	ขนาด
๑.	โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศ	ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป
๒.	ท่าเรือพาณิชย์	ที่สามารถรับเรือขนาดตั้งแต่ ๕๐๐ ตันกรอสขึ้นไป
๓.	โรงไฟฟ้าพลังความร้อน	ที่มีกำลังผลิตกระแสไฟฟ้าตั้งแต่ ๑๐ เมกะวัตต์ขึ้นไป
๔.	การอุตสาหกรรม (๑) อุตสาหกรรมปิโตรเคมี (๒) อุตสาหกรรมกลั่นน้ำมันปิโตรเคมี (๓) อุตสาหกรรมแยกหรือแปรสภาพก๊าซธรรมชาติ (๔) อุตสาหกรรมคลอแอลคาไลน์ (Chlor-alkaline industry) ที่ใช้โซเดียมคลอไรด์ (NaCl) เป็นวัตถุดิบในการผลิตโซเดียมคาร์บอเนต (Na ₂ CO ₃) โซเดียมไฮดรอกไซด์ (NaOH) กรดไฮดรคลอริก (HCL) คลอรีน (Cl ₂) โซเดียมไฮโปคลอไรด์ (NaOCl) และปูนคลอรีน (Bleaching Powder) (๕) อุตสาหกรรมเหล็กและ/หรือเหล็กกล้า (๖) อุตสาหกรรมผลิตปูนซีเมนต์ (๗) อุตสาหกรรมถลุงแร่หรือหลอมโลหะ ซึ่งมีใช้อุตสาหกรรมเหล็กหรือเหล็กกล้า (๘) อุตสาหกรรมการผลิตเยื่อกระดาษ อาคารที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำ ฝั่งทะเล ทะเลสาบ หรือชายหาด หรือที่อยู่ใกล้หรือในอุทยานแห่งชาติหรืออุทยานประวัติศาสตร์ ซึ่งเป็นบริเวณที่อาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม	ที่ใช้วัตถุดิบซึ่งได้จากการกลั่นน้ำมันปิโตรเลียมและ/หรือการแยกก๊าซธรรมชาติในกระบวนการผลิตตั้งแต่ ๑๐๐ ตันต่อวันขึ้นไป ทุกขนาด ทุกขนาด ที่มีผลิตรวมตั้งแต่ละชนิดรวมกัน ตั้งแต่ ๑๐๐ ตันต่อวันขึ้นไปที่มีกำลังผลิตตั้งแต่ ๑๐๐ ตันต่อวันขึ้นไป (กำลังผลิตให้คำนวณโดยใช้กำลังผลิตของตนเองเป็นต้นต่อชั่วโมงคูณด้วย ๒๔ ชั่วโมง) ทุกขนาดที่มีกำลังผลิตตั้งแต่ ๕๐ วันขึ้นไป ที่มีกำลังผลิตตั้งแต่ ๕๐ ตันต่อวันขึ้นไป อาคารที่มีขนาด ๑. ความสูงตั้งแต่ ๒๓.๐๐ เมตรขึ้นไป หรือ ๒. มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นใดชั้นหนึ่งในหลังคาเดียวกันตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป
๕.	อาคารอยู่อาศัยรวม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร	ที่มีจำนวนห้องพัก ๕๐๐ แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ไร่
๖.	การจัดสรรที่เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย หรือเพื่อประกอบการพาณิชย์	จำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ไร่

๗.	โรงพยาบาลหรือสถานพยาบาล (๑) กรณีตั้งอยู่ริมแม่น้ำ ฝั่งทะเล ทะเลสาบ หรือชายหาด ซึ่งเป็นบริเวณที่อาจจะก่อให้เกิดผลกระทบกระเทือน คุณภาพสิ่งแวดล้อม (๒) กรณีโครงการที่ไม่อยู่ในข้อ (๑)	ที่มีเตียงสำหรับผู้ป่วยไว้ค้างคืนตั้งแต่ ๓๐ เตียง ขึ้นไป
๘.	อุตสาหกรรมผลิตสารออกฤทธิ์ หรือสารที่ใช้ป้องกัน หรือ กำจัดศัตรูพืชหรือสัตว์โดยกระบวนการเคมี	ทุกขนาด
๙.	อุตสาหกรรมผลิตปุ๋ยเคมีโดยกระบวนการเคมี	ทุกขนาด
๑๐.	โรงงานปรับปรุงคุณภาพของเสียรวมเฉพาะสิ่งปฏิกูลหรือ วัสดุที่ไม่ใช้แล้วตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน	ทุกขนาด
๑๑.	อุตสาหกรรมประกอบกิจการเกี่ยวกับน้ำตาลดังต่อไปนี้ (๑) การทำน้ำตาลทรายดิบ น้ำตาลทรายขาว น้ำตาล ทรายขาวบริสุทธิ์ (๒) การทำกลูโคส เทกซ์โทรส ฟรักโทส หรือผลิตภัณฑ์อื่น ที่คล้ายคลึงกัน	ทุกขนาด ที่มีกำลังผลิตตั้งแต่ ๒๐ ตันต่อวันขึ้นไป

ระยะเวลาในการพิจารณาอนุญาตของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

- กรณีที่เป็นการขอรับใบอนุญาตเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจพิจารณาและแจ้งผลพิจารณาภายใน ๔๕ วัน หากมีเหตุจำเป็นที่ไม่สามารถแจ้งผลการพิจารณาภายใน ๔๕ วันได้ ก็สามารถขยายเวลาออกไปได้อีก ๒ คราว ๆ ละ ๔๕ วัน

- กรณีที่เป็นการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกไปรับแจ้งให้แล้วต้องตรวจพิจารณาแบบแปลนแผนผัง และเอกสารอื่นๆ ภายใน ๑๒๐ วัน หากพบว่าไม่ถูกต้อง ให้แจ้งผู้ขออนุญาตให้ทำการแก้ไขให้ถูกต้อง

การลดขั้นตอนในการขออนุญาตก่อสร้าง

ลำดับ	เรื่อง	เดิม	ปรับลด
๑.	- ขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน อาคาร	๔๕ วัน	๑๕ วัน
๒.	- ขอต่อใบอนุญาตก่อสร้าง	๔๕ วัน	๑๕ วัน
๓.	- ขอใบรับรองอาคาร	๓๐ วัน	๑๕ วัน

อัตราค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ลำดับ	ประเภทอาคาร	ตรม./บาท
๑.	อาคาร ๒ ชั้น สูงไม่เกิน ๑๒ ม.	๐.๕๐ บาท
๒.	อาคาร ๓ ชั้น สูงเกิน ๑๒ ม. แต่ไม่เกิน ๑๕ ม.	๒.๐๐ บาท
๓.	อาคารสูงเกิน ๑๕ ม.	๔.๐๐ บาท

อัตราค่าธรรมเนียมใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ลำดับ	ประเภทอาคาร	บาท
๑.	ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	๒๐ บาท
๒.	ใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร	๑๐ บาท
๓.	ใบอนุญาตรื้อถอนอาคาร	๑๐ บาท
๔.	ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร	๒๐ บาท
๕.	ใบรับรองอาคาร	๑๐ บาท
๖.	ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง	๕ บาท

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