



คู่มือปฏิบัติงานการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

๗๑๑

เทศบาลเมืองแม่โจ้

อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่

## แนวทางการปฏิบัติงานขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างอาคารเทศบาลเมืองแม่โจ้

การยื่นขออนุญาตก่อสร้าง อาคารตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (เจ้าของอาคาร / ตัวแทน) ต้องเตรียมเอกสารดังนี้

๑. ขั้นตอนการตรวจเอกสารหลักฐานประกอบ มีเอกสารที่เจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบดังนี้ (เจ้าหน้าที่  
ธุรการ) การตรวจเอกสาร ๑๕ นาที

๑.๑. แบบฟอร์มคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (ข.๑) จำนวน ๑ ชุด

๑. ๒. กรณีผู้ขออนุญาตเป็นบุคคลธรรมดา - สำเนาบัตรประชาชนของผู้ขออนุญาต จำนวน ๑ ชุด - สำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาต จำนวน ๑ ชุด

๑.๓. กรณีผู้ขออนุญาตเป็นนิติบุคคล - สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลที่ออกให้ไม่เกิน ๖ เดือน จำนวน ๑ ชุด

๑.๔. สำเนาหลักฐาน โฉนดที่ดิน,น.ส.๓,น.ส.๓ก ทุกหน้าขนาดเท่าฉบับจริง จำนวน ๑ ชุด

๑.๕. กรณีผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารในที่ดินบุคคลอื่น - หนังสือแสดงความยินยอมให้ก่อสร้างอาคารในที่ดิน จำนวน ๑ ชุด - สำเนาบัตรประชาชนของเจ้าของที่ดิน จำนวน ๑ ชุด - สำเนาทะเบียนบ้านของเจ้าของที่ดิน จำนวน ๑ ชุด

๑.๖. กรณีก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดินของบุคคลอื่น (ที่ดินต่างเจ้าของ) - หนังสือแสดงความยินยอมให้ก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน จำนวน ๑ ชุด - สำเนาบัตรประชาชนของเจ้าของที่ดินด้านที่ชิดเขต จำนวน ๑ ชุด - สำเนาทะเบียนบ้านของเจ้าของที่ดินด้านที่ชิดเขต จำนวน ๑ ชุด

๑.๗. กรณีเจ้าของอาคารไม่ได้มายื่นขออนุญาตด้วยตนเอง - หนังสือมอบอำนาจพร้อมติดอากรแสตมป์ จำนวน ๑ ฉบับ (บุคคลธรรมดา ๑๐ บาท , นิติบุคคล ๓๐ บาท)

๑.๘. หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม (กรณีที่เป็นอาคารที่มีลักษณะ / ขนาดอยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม) จำนวน ๑ ฉบับ

๑.๙. สำเนาหรือภาพถ่ายใบอนุญาตผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรม จำนวน ๑ ฉบับ

๑.๑๐. รายการคำนวณโครงสร้าง ( กรณีอาคารมีพื้นที่ใช้สอยเกิน ๑๕๐ ตารางเมตร) จำนวน ๑ ชุด

๑.๑๑. หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรม (กรณีเป็นไปตามกฎกระทรวง) จำนวน ๑ ฉบับ

๑.๑๒. สำเนาหรือภาพถ่ายใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรม จำนวน ๑ ฉบับ

๑.๑๓. แผนผังบริเวณ แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลน จำนวน ๓ ชุด ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

๑.๑๓.๑ รายการประกอบแบบ

๑.๑๓.๒ แผนที่สังเขป

๑.๑๓.๓ รูปแบบพื้น

๑.๑๓.๔ รูปด้าน ๔ ด้าน

๑.๑๓.๕ รูปตัด ๒ ด้าน

- ๑.๑๓.๖ รูปทรงหลังคา
- ๑.๑๓.๗ รูปแปลนคาน,คานคอดิน,ฐานราก
- ๑.๑๓.๘ รูปขยายส่วนต่างๆ ของโครงสร้าง (คาน,เสา,ฐานราก)
- ๑.๑๓.๙ รูปแปลนไฟฟ้า, สุขาภิบาล
- ๑.๑๓.๑๐ รายการคำนวณ (กรณีเป็นอาคาร ๒ ชั้นขึ้นไป

**๒. ขั้นตอนการตรวจสอบสถานที่ก่อสร้างของนายตรวจเขตควบคุมอาคารเพื่อตรวจสอบสถานที่ก่อสร้างว่าสามารถดำเนินการอนุญาตก่อสร้างตามความประสงค์ได้หรือไม่** (นายช่างโยธาชำนาญงาน/นายช่างโยธาอาวุโส/วิศวกรชำนาญการ ) การตรวจสอบสถานที่ก่อสร้างใช้เวลา ๒ วัน

- ๒.๑.ตรวจสอบผังบริเวณอาคารและโฉนดที่ดินตามมาตราส่วนที่ระบุไว้ในแบบแปลน
- ๒.๒.ตรวจสอบระยะที่ดินตามแผนผังที่ได้แสดงไว้ในแบบก่อสร้าง พร้อมเขียนรายงานเสนอความเห็น
- ๒.๓.ตรวจสอบอาคารข้างเคียงที่อยู่ใกล้กับสถานที่ขออนุญาตก่อสร้างพร้อมตรวจวัดระยะห่างความสูงอาคารเพื่อประกอบการพิจารณาอนุญาตก่อสร้าง
- ๒.๔.ตรวจสอบแนวถนนสาธารณะและทางเข้าออกที่ดินเพื่อตรวจสอบระยะห่างของอาคารกับแนวถนนสาธารณะ
- ๒.๕.เขียนรายงานพร้อมภาพถ่ายสถานที่ขออนุญาตก่อสร้างเพื่อให้ สถาปนิก และวิศวกรตรวจสอบข้อกฎหมายต่างๆ

**๓. ขั้นตอนการตรวจสอบแบบแปลนทางด้านสถาปัตยกรรม ตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร(ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร(ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๔๓ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร(ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๐พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร(ฉบับที่ ๕) พ.ศ.๒๕๕๘ และกฎกระทรวงต่าง พระราชบัญญัติสถาปนิก พ.ศ.๒๕๔๓ (สถาปนิกปฏิบัติการ) ขั้นตอนการตรวจสอบแบบแปลน ด้านสถาปัตยกรรม ๓ วัน**

- ๓.๑.ตรวจสอบอาคารตามผังสีที่ระบุไว้ในกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ การใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามผังเมือง
- ๓.๒.ตรวจสอบข้อกำหนดต่างๆพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และกฎกระทรวง
- ๓.๓.ตรวจสอบอาคาร ตามพระราชบัญญัติสถาปนิก พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พระราชบัญญัติโรงงาน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ๓.๔.เสนอรายงานความเห็น ประกอบการอนุญาตก่อสร้าง/ไม่อนุญาตก่อสร้าง หรือรายการ การแก้ไขแบบแปลน ให้หัวหน้าฝ่ายแบบแผนและก่อสร้างทราบ

๔.ขั้นตอนการตรวจสอบแบบแปลนทางด้านวิศวกรรม ตามตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร(ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร(ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๔๓ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร(ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๐พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร(ฉบับที่ ๕) พ.ศ.๒๕๕๘ และกฎกระทรวงต่าง พระราชบัญญัติวิศวกร พ.ศ.๒๕๔๒ (วิศวกรโยธาชำนาญการ) ขั้นตอนการตรวจสอบแบบแปลน ด้านวิศวกรรม ๒ วัน

๔.๑.ตรวจสอบรายการคำนวณตามวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยและพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กฎกระทรวง และ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

๔.๒.ตรวจสอบแบบแปลนวิศวกรรมให้เป็นไปตามรายการคำนวณ

๔.๓.ตรวจสอบหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการออกแบบอาคารตามวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยและพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กฎกระทรวงต่าง

๔.๔.ตรวจสอบแบบแปลนการเสริมเหล็กอาคารที่เข้าหลักเกณฑ์ตามกฎกระทรวงกำหนดเรื่อง การต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว

๔.๕.เสนอรายงานความเห็น ประกอบการอนุญาตก่อสร้าง/ไม่อนุญาตก่อสร้าง หรือรายการ การแก้ไขแบบแปลน ให้หัวหน้าฝ่ายแบบแผนและก่อสร้างทราบ

๕.ขั้นตอนการตรวจทาน ตามความเห็นของ นายตรวจเขตควบคุมอาคาร สถาปนิก และ วิศวกร เพื่อประกอบการพิจารณา เสนอความเห็นเจ้าพนักงานท้องถิ่น อนุญาตก่อสร้าง/ไม่อนุญาตก่อสร้าง ออกคำสั่งแก้ไขแบบแปลน (หัวหน้าฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง) ขั้นตอนการตรวจทานและเสนอความเห็นเบื้องต้น ใช้เวลา ๒ วัน

๕.๑.ตรวจทานเอกสารยื่นขออนุญาตก่อสร้าง แบบแปลน ต่างๆ

๕.๒.ตรวจทานพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และกฎกระทรวง ข้อกฎหมาย ใบอนุญาตก่อสร้าง คำสั่ง และเนื้อหาในใบอนุญาตหรือคำสั่งต่างๆให้ถูกต้อง

๕.๓.พิจารณาบทวนเพิ่มเติมเนื้อหา ใบอนุญาตก่อสร้าง คำสั่งต่างๆให้ถูกต้อง

๕.๔.เสนอความเห็นเบื้องต้นให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาอนุญาตก่อสร้าง/ไม่อนุญาตก่อสร้าง ออกคำสั่งแก้ไขแบบแปลน หรือ ความเห็นอื่นประกอบ

๖.ขั้นตอนการพิจารณา ตามความเห็นของ หัวหน้าฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง เพื่อเสนอเจ้าพนักงานท้องถิ่น อนุญาตก่อสร้าง/ไม่อนุญาตก่อสร้าง ออกคำสั่งแก้ไขแบบแปลน ( ผู้อำนวยการกองช่าง) ขั้นตอนการเสนอความเห็น ใช้เวลา ๒ วัน

๖.๑.ตรวจสอบความเห็นหัวหน้าฝ่ายแบบแผนและก่อสร้างตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารและกฎกระทรวง

๖.๒.พิจารณาทบทวน แก้ไขความเห็นตามที่หัวหน้าฝ่ายแบบแผนและก่อสร้างเสนอ

๖.๓.เสนอความเห็นให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาอนุญาตก่อสร้าง/ไม่อนุญาตก่อสร้าง ออกคำสั่งแก้ไขแบบแปลน หรือ ความเห็นอื่นประกอบ

**๗.ขั้นตอนการเสนอความเห็นเจ้าพนักงานท้องถิ่น อนุญาตก่อสร้าง/ไม่อนุญาตก่อสร้าง ออกคำสั่งแก้ไขแบบแปลน ( ปลัดเทศบาล) ขั้นตอนการเสนอความเห็น ใช้เวลา ๒ วัน**

๗.๑.ตรวจสอบความเห็นผู้อำนวยการกองช่าง ในการเสนอพิจารณา อนุญาตก่อสร้าง/ไม่อนุญาตก่อสร้าง ออกคำสั่งแก้ไขแบบแปลน

๗.๒.เสนอความเห็นพิจารณายับยั้งการอนุญาตก่อสร้าง/ไม่อนุญาตก่อสร้าง ออกคำสั่งแก้ไขแบบแปลน ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารและกฎกระทรวง

๗.๓.เสนอความเห็นให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาอนุญาตก่อสร้าง/ไม่อนุญาตก่อสร้าง ออกคำสั่งแก้ไขแบบแปลน หรือ ความเห็นอื่นประกอบ

**๘.ขั้นตอนการออกใบอนุญาตก่อสร้าง/ไม่อนุญาตก่อสร้าง ออกคำสั่งแก้ไขแบบแปลน เจ้าพนักงานท้องถิ่น ( นายกเทศมนตรีเมืองแม่โจ้) ขั้นตอนการเสนอความเห็น ใช้เวลา ๕ วัน**

๑.ตรวจสอบความเห็นปลัดเทศบาลฯ ผู้อำนวยการกองช่าง ในการเสนอพิจารณา อนุญาตก่อสร้าง/ไม่อนุญาตก่อสร้าง ออกคำสั่งแก้ไขแบบแปลน

๒.ยับยั้งการอนุญาตก่อสร้าง/ไม่อนุญาตก่อสร้าง ออกคำสั่งแก้ไขแบบแปลน เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารและกฎกระทรวง

๓.อนุญาตก่อสร้าง/ไม่อนุญาตก่อสร้าง ออกคำสั่งแก้ไขแบบแปลน หรือ ความเห็นอื่นประกอบ

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง: การขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ (แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่๒) พ.ศ.๒๕๓๕ และ (ฉบับที่๓) พ.ศ.๒๕๔๓) (มาตรา ๒๑) กฎกระทรวง เทศบัญญัติท้องถิ่น และประกาศกระทรวง มหาดไทยที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒