

การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

หลักฐานเอกสารที่ใช้

- กรอกคำร้องตามแบบ ข๑.
- สำเนาทะเบียนบ้านและบัตรประชาชน จำนวน ๑ ชุด (พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง)
- สำเนาโฉนดที่ดิน จำนวน ๑ ชุด (พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง)
- แบบแปลนการก่อสร้างอาคาร จำนวน ๓ ชุด พร้อมแผนที่สังเขปกบอกสถานที่ก่อสร้างและผังบริเวณการก่อสร้างอาคาร ต้องระบุพื้นที่ กว้าง-ยาว ของที่ดินและระยะห่างในการก่อสร้างอาคาร ตัวอาคารต้องก่อสร้างห่างหลักหมุดที่ดินด้านละเท่าไร
- กรณีเป็นอาคารสองชั้นต้องมีวิศวกรรับรองแบบ และมีรายการคำนวณแนบมาด้วย จำนวน ๑ ชุด

ขั้นตอนการขออนุญาต

- ยื่นแบบ ข๑.และเอกสารหลักฐาน ที่กองช่าง อบต.ช่องสะแก
- เจ้าหน้าที่จากกองช่าง ออกตรวจสอบสถานที่ที่ขออนุญาตก่อสร้าง
- ตรวจแบบแปลนและเอกสารหลักฐานต่างๆ
- เมื่อตรวจสอบที่แบบแปลนเอกสารหลักฐานต่างๆถูกต้องแล้ว ออกใบอนุญาตก่อสร้าง ๑๑. ให้ปลัดและนายกกลงนามในใบอนุญาต
- ผู้ขออนุญาตรับเอกสาร ๑๑. พร้อมเสียค่าธรรมเนียม
- ถ้าโฉนดที่ดินไม่ใช่ของผู้ขออนุญาตต้องมีหนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดิน
- กรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องมีหนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง

หมายเหตุ ใช้ระยะเวลาดำเนินการ ๔ วัน กรณีหลักฐานเอกสารแบบแปลนถูกต้องครบถ้วน

แบบก่อสร้างประกอบด้วย

- แผนที่โดยสังเขป แสดงบริเวณที่ดิน ที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
- แผนผังบริเวณ แสดงระยะห่างของอาคารก่อสร้างห่างจากหลักหมุดที่ดินด้านละเท่าไร แสดงทางระบายน้ำ บ่อพักลาดเอียงมาตราส่วน ๑ : ๒๐๐๐ และบ่อดักไขมัน
- คานคอดิน ฐานราก มาตรฐานส่วน ๑ : ๑๐๐
- โครงหลังคามาตราส่วน ๑ : ๑๐๐
- รูปด้าน สี่ด้าน มาตรฐานส่วน ๑ : ๑๐๐
- รูปตัดตามยาว รูปตัดตามขวาง มาตรฐานส่วน ๑ : ๕๐๐
- ขยายฐานราก ขยายคาน มาตรฐานส่วน ๑ : ๒๐

สิ่งที่ประชาชนควรรู้ก่อนดำเนินการก่อสร้างอาคาร



ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และกฎกระทรวงกำหนดไว้ ดังนี้ การก่อสร้างอาคาร

- ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

(๑). อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดิน (หลักหมุดที่ดิน)

ไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

(๒). อาคารที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า

๓ เมตร

- ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังที่อยู่ชิดเขตที่ดินห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่ระบุไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และคานฟ้าของอาคารนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากคานฟ้าไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร ในกรณีชิดเขตที่ดิน ต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

- การก่อสร้างอาคารทุกชนิด จะต้องทำการติดตั้งบ่อดักไขมัน เพื่อป้องกันและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ดี เพื่อให้น้ำทิ้งน้ำเสียภายในอาคารผ่านระบบบำบัดก่อนทิ้งลงสู่ทางน้ำสาธารณะ เพื่อกำจัดไขมันของสถานประกอบการร้านค้าต่างๆ ให้เป็นไปอย่างถูกต้อง





ที่ว่างภายนอกอาคาร



อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(๑) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

(๒) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะและอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (๑)

การก่อสร้างห้องแถว บ้านแถว ตึกแถว

- ห้องแถวหรือตึกแถวแต่ละคูหา ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๔ เมตร และมีความลึกไม่เกิน ๒๔ เมตร มีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า ๓๐ ตารางเมตร คือกว้าง ๔ เมตร และยาว ๗.๕๐ เมตร = ๓๐ ตารางเมตร

- บ้านแถวแต่ละคูหาต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๔ เมตร และมีความลึกไม่เกิน ๒๔ ตารางเมตร และมีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า ๒๔ ตารางเมตร คือกว้าง ๔ เมตร ยาว ๖ เมตร = ๒๔ ตารางเมตร

- ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว

- ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารไม่น้อยกว่า ๓ เมตร เพื่อใช้ติดต่อกัน โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่การสร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน ๑.๔๐ เมตร

- ในกรณีที่ความลึกของอาคารเกิน ๑๖ เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่าง อันปราศจากสิ่งปกคลุมชั้นบริเวณหนึ่งที่ระยะระหว่าง ๑๒ เมตร ถึง ๑๖ เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ใน ๑๐๐ ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น (ที่ว่างเพื่อให้รถดับเพลิงเข้าได้)

- ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว จะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกิน ๑๐ คูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่งรวมกันไม่เกิน ๔๐ เมตร โดยวัดระยะจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้ายไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกันและใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม

- ผนังของตึกแถวหรือบ้านแถว ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟด้วย แต่ถ้าก่อด้วยอิฐธรรมดา หรือคอนกรีตไม่เสริมเหล็กผนังนี้ต้องหนาไม่น้อยกว่า ๘ ซม.

- ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวที่สร้างติดต่อกัน ให้มีผนังกันไฟทุกระยะไม่เกิน ๕ คูหา ผนังกันไฟต้องสร้างต่อเนื่องจากพื้นดินจนถึงระดับดาดฟ้าที่สร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ กรณีเป็นหลังคาสร้างด้วยวัสดุไม่ทนไฟ ให้มีผนังกันไฟสูงเหนือหลังคาไม่น้อยกว่า ๓๐ ซม. ตามความลาดของหลังคา

- ผนังกันไฟหมายความว่า ผนังที่บึกก่อด้วยอิฐธรรมดาหนาไม่น้อยกว่า ๑๘ ซม. และไม่มีช่องให้ไฟและควัน ผ่านได้ หรือจะเป็นผนังที่บึกทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างอื่นที่มีคุณสมบัติในการป้องกันไฟได้ดีไม่น้อยกว่าผนังที่ก่ออิฐธรรมดา หนา ๑๘ ซม. ถ้าเป็นผนังคอนกรีตเสริมเหล็กต้องหนาไม่น้อยกว่า ๑๒ ซม.