คู่มือการปฏิบัติงานส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง สำนักช่าง

เทศบาลนครสุราษฎร์ธานี

อำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี

คำนำ

คู่มือการปฏิบัติงานส่วนควบคุมอาคารและผังเมืองฉบับนี้ เป็นคู่มือการปฏิบัติงานที่จัดทำขึ้นเพื่อให้พนักงานเทศบาลและพนักงานจ้างผู้รับผิดชอบงานในส่วนควบคุมอาคารและผังเมืองนำไปใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานให้เกิดความถูกต้องและรวดเร็ว และเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานของส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง สำนักช่าง

ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง สำนักช่าง
เทศบาลนครสุราษฎร์ธานี

วัตถุประสงค์

การจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานของส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง สำนักช่าง เทศบาลนครสุราษฎร์ธานี มีวัตถุประสงค์ ดังนี้

๑. เพื่อให้พนักงานเทศบาลและพนักงานจ้างในสังกัดส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง สำนักช่าง มีคู่มือการปฏิบัติงานที่ชัดเจน เป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งแสดงขั้นตอนการปฏิบัติงานของกิจกรรมที่ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง ได้รับมอบหมาย

๒. เพื่อสร้างมาตรฐานการปฏิบัติงาน ซึ่งจะช่วยให้การทำงานของบุคลากรส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง ได้มาตรฐาน เป็นไปตามเป้าหมาย ได้ผลผลิตที่มีคุณภาพ รวดเร็วทันตามกำหนดเวลา

ขอบเขตของกระบวนงาน

ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง สำนักช่าง เทศบาลนครสุราษฎร์ธานี ได้แบ่งส่วนราชการออกเป็น ๒ ฝ่าย ประกอบด้วย

๑. ฝ่ายควบคุมอาคาร มีหน้าที่ควบคุม ดูแลและรับผิดชอบการปฏิบัติงานในหน้าที่ของงานควบคุมการก่อสร้างอาคาร งานขออนุญาตอาคาร และงานตรวจสอบอาคาร แบ่งออกเป็น

๑.๑.๑ งานควบคุมการก่อสร้างอาคาร มีหน้าที่ความรับผิดชอบเกี่ยวกับ

๑. งานควบคุมการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เปลี่ยนการใช้อาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

๒. งานตรวจสอบและรับรองผังบริเวณก่อสร้างอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เปลี่ยนการใช้อาคาร

๓. งานตรวจสอบและแก้ไขปัญหาเรื่องร้องเรียน การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร

๔. งานออกข้อบัญญัติท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

๕. งานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

๑.๑.๒ งานขออนุญาต มีหน้าที่ความรับผิดชอบเกี่ยวกับ

๑. งานตรวจสอบเอกสาร หลักฐานที่ยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เปลี่ยนการใช้อาคาร และออกใบอนุญาต (อ.๑) ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

๒. งานออกใบรับแจ้งตาม พระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ.๒๕๔๓

๓. งานตรวจสอบ ควบคุม อนุญาต ตามพระราชบัญญัติน้ำมันเชื้อเพลิง พ.ศ.๒๕๔๒

๔. งานตรวจสอบ ควบคุม อนุญาต ตามพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ.๒๕๓๕

๕. งานบริการประชาชนเกี่ยวกับการขออนุญาต

๖. งานออกข้อบัญญัติท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

๗. งานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

๑.๑.๓ งานตรวจสอบอาคาร มีหน้าที่ความรับผิดชอบเกี่ยวกับ

๑. งานติดตาม ตรวจสอบ พิจารณา ออกใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร ประเภทควบคุมการใช้ (อ.๖)

๒. งานตรวจสอบ พิจารณา ออกใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (อ.๕)

/๓.งานติดตาม...

๓. งานติดตาม ตรวจสอบ พิจารณา รายงานผลการตรวจสอบอาคาร และออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.๑) ตามมาตรา ๓๒ ทวิ และกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ.๒๕๔๘

๔. งานติดตาม ตรวจสอบ พิจารณา รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งผู้ดำเนินการ หรือผู้ขออนุญาต ต้องจัดทำเมื่อได้รับอนุญาตให้ดำเนินโครงการ หรือกิจการแล้ว พ.ศ.๒๕๖๑ (รายงาน Monitor)

๕. งานตรวจสอบอาคารตาม กฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคารที่เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคาร หรือผู้ดำเนินการต้องทำการประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก พ.ศ.๒๕๔๘

๖. งานตรวจสอบความแข็งแรงและความปลอดภัยของนั่งร้านตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๗(พ.ศ. ๒๕๖๓)

๗. งานตรวจสอบระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัย ระบบระบายอากาศของอาคารและอาคารที่ใช้ เพื่อประกอบกิจการสถานบริการ

๘. งานตรวจสอบตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมเครื่องเล่น พ.ศ.๒๕๕๘

๙. งานเก็บฐานข้อมูลอาคาร เช่น ชนิด จำนวน ประเภทของอาคารต่างๆ

๑๐. งานตรวจสอบ ติดตาม ผลการดำเนินการตาม พระราชบัญญัติวิศวกร พ.ศ. ๒๕๔๒ พระราชบัญญัติสถาปนิก พ.ศ.๒๕๔๓ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

๑๑. งานออกข้อบัญญัติท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

๑๒. งานอื่นๆที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

๒.ฝ่ายผังเมือง มีหน้าที่ควบคุมและรับผิดชอบการปฏิบัติงานในหน้าที่ของงานจัดทำ ผังเมือง และงานควบคุมผังเมือง แบ่งออกเป็น

๑.๒.๑ งานจัดทำผังเมือง มีหน้าที่ความรับผิดชอบเกี่ยวกับ

๑. งานจัดทำผังเมืองรวม

๒. งานจัดทำผังเมืองเฉพาะ

๓. งานพัฒนาและปรับปรุงชุมชนแออัด

๔. งานสำรวจ รวบรวมข้อมูลด้านผังเมือง

๕. งานให้คำปรึกษาด้านผังเมืองและสิ่งแวดล้อม

๖. งานเวนคืนและจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน

๗. งานแผนที่ภาษี

๘. งานออกเทศบัญญัติทางด้านผังเมือง

๙. งานตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาล

๑๐.งานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ได้รับมอบหมาย

/๑.๒.๒ งานควบคุม...

๑.๒.๒ งานควบคุมผังเมือง มีหน้าที่ความรับผิดชอบเกี่ยวกับ

๑. งานควบคุมเขตถนน ทางสาธารณะและที่ดินสาธารณประโยชน์

๒. งานควบคุมและตรวจสอบการบุกรุกที่สาธารณประโยชน์

๓. งานอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมทางบกและทางน้ำ

๔. งานตรวจสอบและดำเนินการตามโครงการพัฒนาเมือง

๕. งานควบคุมให้ปฏิบัติตามผังเมืองรวม

๖. งานออกเทศบัญญัติทางด้านผังเมือง

๗. งานควบคุมและตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาล

๘. งานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ได้รับหมาย

การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน อาคารภายในเขตเทศบาลนครสุราษฎร์ธานี จังหวัดสุราษฎร์ธานี

๑.เอกสารที่ต้องใช้ประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

-แบบแปลน จำนวน ๕ ชุด

-คำร้องขออนุญาต (ข.๑)

-สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน เจ้าของอาคาร ๑ ชุด

-สำเนาทะเบียนบ้าน เจ้าของอาคาร ๑ ชุด

-สำเนาโฉนดที่ดิน, น.ส.๓, น.ส.๓ก ,ส.ค.๑ หรืออื่นๆ เจ้าของที่ดิน (ถ่ายทุกหน้า ห้ามย่อ) ๑ ชุด

-หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างในที่ดิน (กรณีผู้ขออนุญาต **มิใช่** เจ้าของที่ดิน) พร้อมแนบสำเนาทะเบียนบ้าน ๑ ชุด ,สำเนาบัตรประจำตัว ๑ ชุด (ติดอากรแสตมป์ ๑๐ บาท)

-หนังสือยินยอมให้ก่อสร้างชิดเขต (กรณีชิดเขตที่ดินข้างเคียง) พร้อมแนบสำเนาทะเบียนบ้าน ๑ ชุด, สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน ๑ ชุด ,สำเนาโฉนด ๑ ชุด

-หนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทน นิติบุคคลผู้ขออนุญาต ที่ออกไม่เกิน ๖ เดือน (กรณีนิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)

-หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินของนิติบุคคล(กรณีนิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)

-หนังสือยินยอมให้ก่อสร้างจากธนาคาร (กรณีที่ดินติดภาระจำนองธนาคาร)

-หนังสือรับรองประกอบวิชาวิศวกรรม และ/หรือ สถาปัตยกรรม (กรณีที่อาคารเข้าข่ายการควบคุมวิศวกรรม และ/หรือสถาปัตยกรรม

-หนังสือตกลงทำผนังร่วม (กรณียินยอมร่วมผนังกับข้างเคียง)

-รายการคำนวณของวิศวกรรม จำนวน ๑ ชุด

-หนังสือมอบฉันทะหรือมอบอำนาจตามกฎหมาย(กรณีผู้ขออนุญาตมิได้มาขอด้วยตนเอง) ผู้รับมอบเตรียมสำเนาทะเบียนบ้าน ๑ ชุด, สำเนาบัตรประชาชน ๑ ชุด

/***หมายเหตุ...

หมายเหตุ

-สำเนาเอกสารต้องลงชื่อ รับรองสำเนาถูกต้อง

-แบบฟอร์มคำร้องต่าง ๆ ขอได้ที่ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง

๒.แบบแปลน จำนวน ๕ ชุด มีรายละเอียด ประกอบดังนี้

๒.๑ มาตราส่วน ขนาดระยะ น้ำหนัก และหน่วยในการคำนวณต่าง ๆ ให้ใช้มาตรเมตริก

๒.๒ ผังบริเวณใช้มาตราส่วนไม่ต่ำกว่า ๑ ต่อ ๕๐๐

-แสดงลักษณะที่ตั้งขอบเขตที่ดิน และอาคารที่ขออนุญาต

-ระยะทางจากขอบเขตนอกอาคารที่ขออนุญาต ถึงขอบเขตที่ดินทุกด้าน

-ลักษณะและขอบเขตที่สาธารณะและอาคารในบริเวณที่ดินติดต่อโดยสังเขป พร้อมเครื่องหมายเข็มทิศ

-แสดงการระบายน้ำออกจากอาคารไปสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ

-แสดงระดับพื้นชั้นล่างอาคาร และความสัมพันธ์ กับระดับทางหรือถนนสาธารณะที่ใกล้ที่สุด

-มีรายละเอียดส่วนสำคัญ ขนาดเครื่องหมายวัสดุ การใช้สอยต่าง ๆ ของอาคารอย่างชัดเจน

๒.๓ แบบแปลนอาคารใช้มาตราส่วนไม่เล็กกว่า ๑ ต่อ ๑๐๐ และต้องแสดงรูปต่าง ๆ คือ

-แบบแปลนพื้นชั้นต่าง ๆ

-รูปด้าน,รูปตัดตามขวาง,รูปตัดทางยาว

-แบบแปลนคานรับพื้นต่าง ๆ แปลนฐานรากของอาคาร

-รูปขยายการระบายน้ำและบ่อเกรอะบ่อซึม

-รายการประกอบแบบแปลนแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับคุณภาพ และชนิดของวัสดุตลอดจนวิธีปฏิบัติและวิธีการสำหรับการก่อสร้าง

-รายการคำนวณแสดงวิธีตามหลักวิศวกรรมศาสตร์

-ผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณต้องลงลายมือชื่อพร้อมกับเขียนชื่อ-สกุล ที่อยู่ ตัวบรรจง และหมายเลขทะเบียน ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพในแผงผังบริเวณแบบแปลนรายการประกอบ แบบแปลนทุกแผ่น

๓.ค่าธรรมเนียมและใบอนุญาต

ข้อ ๑ กำหนดค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่เกินสองชั้นและมีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกันไม่เกิน ๑๕๐ ตารางเมตร หรืออาคารที่ใช้พื้นที่เก็บผลิตผลทางการเกษตรที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังคาเดียวกันรวมกันไม่เกิน ๑๐๐ ตารางเมตร หรืออาคารเพื่อการเลี้ยงสัตว์ที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกันไม่เกิน ๑๐๐ ตารางเมตร หรือรั้ว กำแพง หรือประตูที่เป็นอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เรียกเก็บในอัตราดังต่อไปนี้

(ก) ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ ๒๐ บาท

/(ข) ใบอนุญาต...

(ข) ใบอนุญาตดัดแปลง ฉบับละ ๑๐ บาท
(ค) ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ ๑๐ บาท
(ง) ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย ฉบับละ ๑๐ บาท
(จ) ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้ ฉบับละ ๒๐ บาท
(ฉ) ใบแทนใบอนุญาต ฉบับละ ๕ บาท
(๒) อาคารอื่นนอกจากอาคารตาม (๓.๑) ให้เรียกเก็บในอัตรา ดังต่อไปนี้
(ก) ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(ข) ใบอนุญาตดัดแปลง ฉบับละ ๑๐๐ บาท
(ค) ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ ๕๐ บาท
(ง) ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย ฉบับละ ๕๐ บาท
(จ) ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้ ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(ฉ) ใบรับรอง ฉบับละ ๑๐๐ บาท
(ช) ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง ฉบับละ ๑๐ บาท

ข้อ ๒ ให้กำหนดค่าธรรมเนียมต่ออายุใบอนุญาต ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่เกินสองชั้นและมีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกันไม่เกิน ๑๕๐ ตารางเมตร หรืออาคารที่ใช้เพื่อเก็บผลิตผลทางการเกษตรที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังคาเดียวกันรวมกันไม่เกิน ๑๐๐ ตารางเมตร หรืออาคารเพื่อการเลี้ยงสัตว์ที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกันไม่เกิน ๑๐๐ ตารางเมตร หรือรั้ว กำแพง หรือประตูที่เป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เรียกเก็บในอัตราดังต่อไปนี้

(ก)ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ ๒๐ บาท
(ข)ใบอนุญาตดัดแปลง ฉบับละ ๑๐ บาท
(ค)ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ ๑๐ บาท
(ง)ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย ฉบับละ ๑๐ บาท
(๒)อาคารอื่นนอกจากอาคารตาม (๑) ให้เรียกเก็บในอัตรา ดังต่อไปนี้
(ก)ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(ข) ใบอนุญาตดัดแปลง ฉบับละ ๑๐๐ บาท
(ค) ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ ๕๐ บาท
(ง) ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย ฉบับละ ๕๐ บาท

๔.ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน (คิดตามพื้นที่อาคาร)

-อาคารซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร ตารางเมตร ๐.๕๐ บาท

-อาคารที่สูงเกินสองชั้น แต่ไม่เกินสามชั้น หรือสูงเกิน ๑๒ เมตร แต่ไม่เกิน ๑๕ เมตร ตารางเมตรละ ๒ บาท

-อาคารซึ่งสูงเกินสามชั้นหรือสูงเกิน ๑๕ เมตร ตารางเมตรละ ๔ บาท

/อาคาร...

-อาคารซึ่งมีพื้นรับน้ำหนักบรรทุกเกิน ๕๐๐ กิโลกรัม ต่อ ๑ ตารางเมตร ตารางเมตรละ ๔ บาท
-พื้นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ ตารางเมตรละ ๐.๕๐ บาท
-ป้าย ตารางเมตรละ ๔ บาท
-อาคารประเภทซึ่งต้องวัดความยาว เช่น เขื่อน ท่อหรือทางระบายน้ำ รั้ว กำแพง คิดตามความยาว เมตรละ ๑ บาท

การต่ออายุใบอนุญาต

ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารจะมีอายุตามกำหนดไว้ในใบอนุญาตเท่านั้น ถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตมีความประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาต จะต้องยื่นคำขอต่ออายุต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนใบอนุญาตนั้นสิ้นอายุ

ขั้นตอนและกำหนดระยะเวลาพิจารณาคำขออนุญาต

ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย การขอใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารนับแต่วันที่ยื่นคำขอจนถึงวันที่ออกใบอนุญาต ใช้ระยะเวลาไม่เกิน ๔๕ วัน แปลนแผนผังรายการประกอบและอื่น ๆ ที่ได้ยื่นไว้เพื่อความถูกต้องและเป็นไปตามที่เทศบาลนครสุราษฎร์ธานี พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และ พ.ศ. ๒๕๓๕ เมื่อผู้ขออนุญาตทำการแก้ไขแล้ว เจ้าหน้าที่จะดำเนินการตรวจแบบตามขั้นตอนและระยะเวลา ข้อ ๔ ต่อไป