



# คู่มือประชาชนในการขออนุญาตก่อสร้าง อาคาร



กองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลดงตวน

โทร. 043-029-727

## บทนำ

คู่มือเล่มนี้จัดทำขึ้นเพื่อแสดงขั้นตอนการให้บริการประชาชนขององค์การบริหารส่วนตำบลดงดวน ซึ่งจะทำให้ประชาชนมีความรู้ความเข้าใจในขั้นตอนการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ โดยประชาชนสามารถตรวจสอบการบริหารงานขององค์การบริหารส่วนตำบลดงดวนได้ ซึ่งถือเป็นการปฏิบัติตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี ตามมาตรา ๒๐ และ ๒๙

### **ความเป็นมา**

การควบคุมอาคาร เป็นภารกิจที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น คือ กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา เทศบาลและองค์การบริหารส่วนตำบลต้องถือปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยแผนปฏิบัติการกำหนดขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองควบคุม กำกับ ดูแล ตรวจสอบให้ภารกิจนี้เป็นไปตามมาตรฐาน

- พระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๒

มาตรา ๑๖ ให้เทศบาลเมืองพัทยาและองค์การบริหารส่วนตำบล มีอำนาจและหน้าที่ในการจัดระบบการบริการสาธารณะเพื่อประโยชน์ของประชาชนในท้องถิ่นของตนเอง ดังนี้

(๒๘) การควบคุมอาคาร

แผนปฏิบัติการกำหนดขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ได้กำหนดให้ส่วนราชการ ๕๐ กรม ตามที่กำหนดในแผนปฏิบัติการต้องทำการถ่ายโอนภารกิจ จำนวน ๒๔๕ ภารกิจ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ประกอบด้วย ภารกิจที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต้องทำดังนี้

(๑) การควบคุมอาคาร

(๒) การเปรียบเทียบคดีความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ดังนั้น เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถดำเนินภารกิจตามอำนาจหน้าที่ได้อย่างถูกต้องตามเจตนารมณ์ของกฎหมายอันจะทำให้ประชาชนได้รับบริการสาธารณะอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรมจึงได้จัดทำมาตรฐานการควบคุมอาคารนี้ขึ้น

# ขั้นตอนการอนุญาต



## ๑.การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ต้องเตรียมหลักฐาน ดังนี้

- แบบคำขออนุญาตฯ (แบบ ข.๑)ติดต่อบริษัทที่ อบต.
  - สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนผู้ขออนุญาตจำนวน ๑ ชุด
  - สำเนาทะเบียนบ้านผู้ขออนุญาตจำนวน ๑ ชุด
  - สำเนาเอกสารสิทธิ์ที่ดิน (โฉนด/ น.ส.๓ / ส.ค.๑) จำนวน ๑ ชุด
  - แบบแปลน รายการประกอบแบบก่อสร้างจำนวน ๒ ชุด
- ในกรณีมีความประสงค์ยื่นกู้ธนาคารใช้แบบแปลนฯ จำนวน ๓ ชุด
- หนังสือรับรองพร้อมสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม และ/หรือ สถาปัตยกรรมควบคุมจำนวน ๑ ชุด
  - เอกสารอื่น ๆ (แล้วแต่กรณี)

### ในกรณีก่อสร้างในที่ดินของบุคคลอื่น

- หนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินจำนวน ๑ ชุด
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนเจ้าของที่ดินจำนวน ๑ ชุด
- สำเนาทะเบียนบ้านจำนวน ๑ ชุด

### ในกรณีที่ดินติดภาระจำนองกับธนาคาร

- หนังสือยินยอมให้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารในที่ดินจากธนาคารจำนวน ๑ ชุด

### ในกรณีก่อสร้างอาคารชิดแนวเขตที่ดินน้อยกว่า ๐.๕๐ ม. หรืออาคารใช้ผนังร่วมกัน

- หนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดินหรือหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างผนังร่วมกัน จำนวน ๑ ชุด
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนเจ้าของที่ข้างเคียง จำนวน ๑ ชุด
- สำเนาทะเบียนบ้านเจ้าของที่ข้างเคียง จำนวน ๑ ชุด

### ในกรณี “ตัวแทน” เจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต

- หนังสือมอบอำนาจให้ดำเนินการแทนจำนวน ๑ ชุด
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้รับมอบอำนาจ จำนวน ๑ ชุด
- สำเนาทะเบียนบ้านของผู้รับมอบอำนาจ จำนวน ๑ ชุด

รับรอง “**สำเนาถูกต้อง**” ในสำเนาเอกสารทุกฉบับ

## ๒. การพิจารณาการขออนุญาตก่อสร้าง

ในการตรวจพิจารณารายละเอียดแบบแปลน องค์การบริหารส่วนตำบลดงดวน อาจสั่งให้ผู้ขอใบอนุญาตก่อสร้างแก้ไขเปลี่ยนแปลงผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณที่ได้ยื่นไว้ให้ถูกต้องตาม พ.ร.บ. ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๗๙ และ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และแก้ไขเพิ่มเติม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และกฎกระทรวงต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

โดยปกติอาคารพักอาศัยไม่เกิน ๒ ชั้น ใช้เวลาในการพิจารณาไม่เกิน ๑๕ วัน ไม่รวมระยะเวลาแก้ไขแบบแปลน ยกเว้นในกรณีที่มีข้อขัดข้อง จะใช้เวลาพิจารณาตามที่ได้กำหนดไว้ใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร

## ๓. อัตราค่าธรรมเนียม

### ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตต่าง ๆ

- ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ ๒๐ บาท
- ใบอนุญาตดัดแปลง ฉบับละ ๑๐ บาท
- ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ ๑๐ บาท
- ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย ฉบับละ ๑๐ บาท
- ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้ ฉบับละ ๒๐ บาท
- ใบรับรอง ฉบับละ ๑๐ บาท
- ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง ฉบับละ ๕ บาท

### ค่าธรรมเนียมต่ออายุใบอนุญาตต่าง ๆ

- ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ ๒๐ บาท
- ใบอนุญาตดัดแปลง ฉบับละ ๑๐ บาท
- ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ ๑๐ บาท
- ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย ฉบับละ ๑๐ บาท

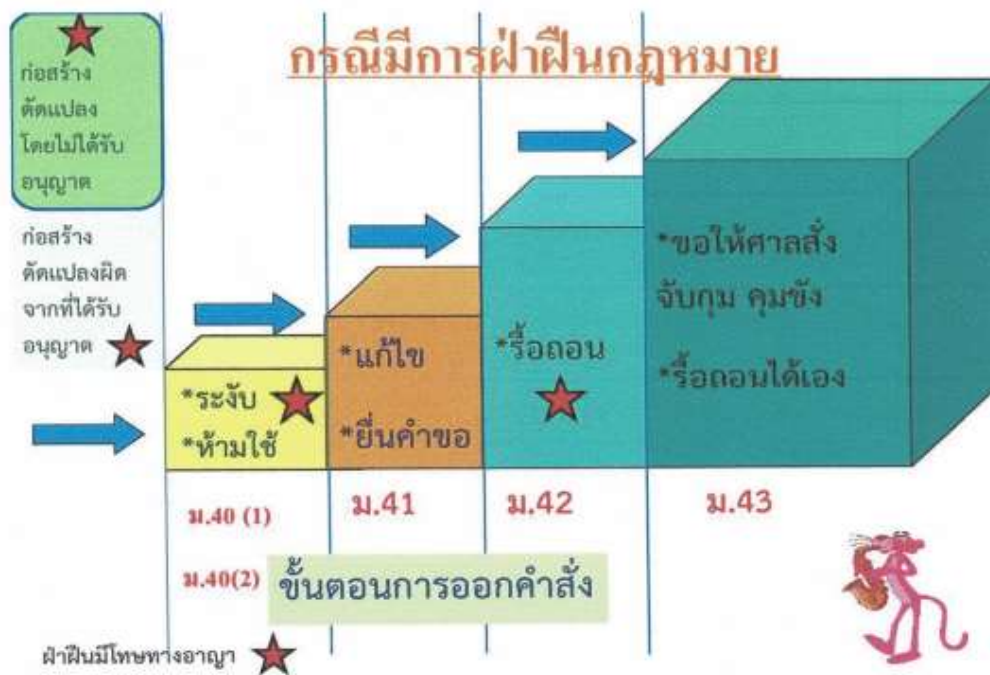
### ค่าตรวจแบบแปลน (คิดตามพื้นที่ของอาคาร)

- อาคารสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร ตารางเมตรละ ๐.๕๐ บาท
- อาคารสูงเกินสองชั้นแต่ไม่เกินสามชั้นหรือสูงเกิน ๑๒ เมตร แต่ไม่เกิน ๑๕ เมตร ตารางเมตรละ ๒ บาท
- อาคารสูงเกิน ๓ ชั้น หรือสูงเกิน ๑๕ เมตร ตารางเมตรละ ๔ บาท
- ป้าย ตารางเมตรละ ๔ บาท

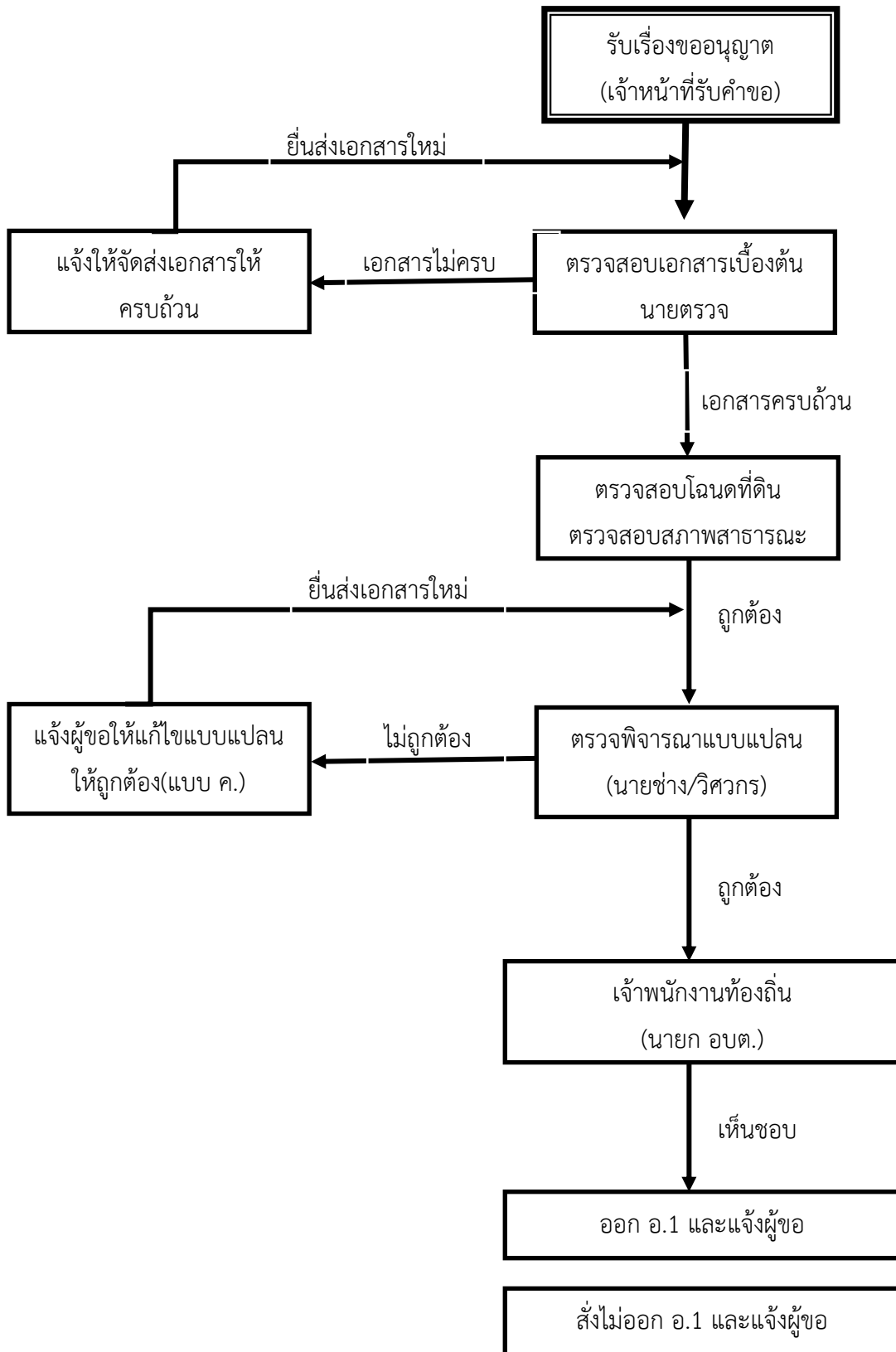
สำหรับประชาชนในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลงดชวน ก่อนดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน ต่อเติมหรือเคลื่อนย้าย อาคารต่าง ๆ ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลงดชวน โปรดติดต่อ ขออนุญาตได้ที่กองช่าง เมื่อท่านทำการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จให้ท่านยื่นคำร้องขอหมายเลขประจำบ้าน ได้ที่ผู้ใหญ่บ้านในหมู่บ้านนั้น ๆ เมื่อได้เลขประจำบ้านแล้ว จึงไปขอทะเบียนบ้านที่อำเภอ

#### ๔. บทกำหนดโทษ

ผู้ใดฝ่าฝืนบทบัญญัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร จะต้องมีโทษตามที่บัญญัติไว้ใน มาตรา ๖๕ ถึงมาตรา ๗๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยมรทาปรับหรือระวาง โทษจำคุก หรือทั้งจำทั้งปรับ แล้วแต่กรณี เช่นผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ต้องระวางโทษจำคุกไม่ ๓ เดือนหรือปรับไม่เกิน ๖ หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ นอกจากนี้ยังต้องระวางโทษอีกวันละไม่เกิน ๑ หมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือ จนกว่าจะได้ปฏิบัติตามให้ถูกต้องและหากอาคารที่ฝ่าฝืนนั้นเป็นอาคารพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข ฯลฯ ต้องระวางโทษเป็นสองเท่า



แผนผังแสดงรายละเอียดในการตรวจสอบเอกสารและพิจารณา  
อนุมัติให้ก่อสร้าง ตัดแปลงอาคาร



ภาคผนวก



# ตัวอย่าง

แบบ ข.๑

## คำขออนุญาตก่อสร้างอาคารตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขรับที่.....  
วันที่.....  
ลงชื่อ.....ผู้รับคำขอ

เขียนที่ องค์การบริหารส่วนตำบลคงดวน  
วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....

ข้าพเจ้า.....เจ้าของอาคารหรือตัวแทนเจ้าของอาคาร  
 เป็นบุคคลธรรมดา บ้านเลขที่ .....ตรอก/ซอย .....ถนน.....  
หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....  
 เป็นนิติบุคคลประเภท.....จดทะเบียนเมื่อ.....  
เลขทะเบียน.....มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่.....ตรอก/ซอย.....  
ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....  
จังหวัด.....โดยมี.....ผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาต  
อยู่บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....  
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

ขอยื่นคำขอรับใบอนุญาต.....ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังต่อไปนี้

**ข้อ ๑** ทำการก่อสร้างอาคาร/ตัดแปลงอาคาร/รื้อถอนอาคาร ที่บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....  
ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....  
โดย.....เป็นเจ้าของอาคาร ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่ /น.ส. ๓ เลขที่/  
ส.ค. ๑ เลขที่.....เป็นที่ดินของ.....

### ข้อ ๒ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....  
โดยมีที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....คัน  
(๒) ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....  
โดยมีที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....คัน  
(๓) ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....  
โดยมีที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....คัน

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการคำนวณที่แนบมาพร้อมนี้

**ข้อ ๓** มี.....เป็นผู้ควบคุมงาน.....เป็นผู้ออกแบบ  
และคำนวณ

**ข้อ ๔** กำหนดแล้วเสร็จใน.....วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับใบอนุญาต

**ข้อ ๕** พร้อมคำขอนี้ ข้าพเจ้าได้แนบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ มาด้วยแล้วคือ

(๑) แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน จำนวน.....ชุด ชุดละ.....แผ่น  
(๒) รายการคำนวณหนึ่งชุด จำนวน.....แผ่น (กรณีที่เป็นอาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารที่  
ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่)

(๓) หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนของเจ้าของอาคาร (กรณีที่ดินตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต )

(๔) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาต  
ที่ออกให้ไม่เกิน ๖ เดือน

(๕) หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคล (กรณีที่ดินนิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)

(๖) หนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร จำนวน.....ฉบับ พร้อมทั้งสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพ สถาปัตยกรรมควบคุม จำนวน.....ฉบับ

( กรณีที่เป็นอาคารมีลักษณะ ขนาด อยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม แล้วแต่กรณี )

(๗) สำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดินเลขที่ /น.ส.๓ เลขที่ /ส.ค.๑ เลขที่.....จำนวน.....ฉบับ หรือหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินจำนวน.....ฉบับ

(๘) หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานตามข้อ ๓ จำนวน.....ฉบับ

(๙) สำเนาหรือภาพถ่ายใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือสถาปัตยกรรมควบคุมของผู้ควบคุมงาน จำนวน.....ฉบับ ( เฉพาะกรณีที่ เป็นอาคารมีลักษณะ ขนาด อยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม แล้วแต่กรณี )

(๑๐) เอกสารอื่น ๆ ( ถ้ามี).....

.....

( ลายมือชื่อ).....

(.....)

ผู้ขออนุญาต

**หมายเหตุ** (๑) ข้อความใดที่ไม่ใช่ให้ขีดฆ่า

(๒) ใส่เครื่องหมาย / ในช่อง  หน้าข้อความที่ถูกต้อง

**หมายเหตุเจ้าหน้าที่**

จะแจ้งให้ผู้ขออนุญาตทราบว่า จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตหรือขยายเวลาภายในวันที่.....

ผู้ขออนุญาตได้ชำระค่าธรรมเนียมใบอนุญาต.....เป็นเงิน.....บาท

และค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน.....เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

รวมทั้งสิ้นเป็นเงิน.....บาท.....สตางค์ (..... ) ตามใบเสร็จรับเงิน

เล่มที่.....เลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ออกใบอนุญาตแล้ว เล่มที่.....ฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

( ลงชื่อ).....

(.....)

ตำแหน่ง .....