**คู่มือการขออนุญาตก่อสร้าง**

**คำแนะนำการขออนุญาตก่อสร้าง/รื้อถอน/ดัดแปลงอาคารสำหรับประชาชน**

กฎหมายควบคุมอาคาร คือ กฎหมายที่ต้องการเพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีความมั่นคงแข็งแรง มีระบบความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้อาคาร เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบระบายอากาศ ฯลฯ มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย สวยงาม และมีการจัดการด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น การจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ ฯลฯ

**1. วัตถุประสงค์**

เพื่อให้ผู้ที่ต้องการยื่นขออนุญาตก่อสร้างเข้าใจขั้นตอนและเอกสารที่จำเป็น เพื่อประหยัดเวลาและลดข้อผิดพลาดในการดำเนินการ

**2. ขั้นตอนการขออนุญาต**

**2.1 เตรียมเอกสาร**

1.แบบแปลนสถาปัตยกรรม (Architectural Plan)

2.รายการคำนวณโครงสร้าง (Structural Calculations)

3.สำเนาบัตรประชาชน และทะเบียนบ้านของเจ้าของอาคาร

4.สำเนาโฉนดที่ดิน หรือเอกสารสิทธิที่ดิน

5.หนังสือมอบอำนาจ (กรณีมีการมอบอำนาจ)

**2.2 การยื่นคำขอ**

1.ติดต่อสำนักงานเขต/เทศบาลท้องถิ่นที่พื้นที่ก่อสร้างตั้งอยู่

2.กรอกแบบฟอร์มคำขออนุญาตก่อสร้าง

3.ยื่นเอกสารทั้งหมดพร้อมชำระค่าธรรมเนียม (ถ้ามี)

**3. ระยะเวลาการดำเนินการ**

**ปกติใช้เวลาประมาณ 30-45 วัน หากไม่มีการแก้ไขหรือเพิ่มเติมเอกสาร**

**4. ค่าธรรมเนียม**

1.ใบอนุญาตก่อสร้างฉบับละ 20 บาท (กรณีไม่เกิน 150 ตารางเมตร)

2.ใบอนุญาตก่อสร้างฉบับละ 200 บาท (กรณีเกิน 150 ตารางเมตร)

3.ใบอนุญาตดัดแปลงฉบับละ 10 บาท

4.ใบอนุญาตรื้อถอนฉบับละ 10 บาท

5.ใบอนุญาตเคลื่อนย้ายฉบับละ 10 บาท

6.ใบอนุญาตตรวจสอบอาคารฉบับละ 100 บาท

7.ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้ฉบับละ 20 บาท

8.ใบรับรองฉบับละ 10 บาทใบแทนใบอนุญาตฉบับละ 5 บาท

ค่าธรรมเนียมการต่ออายุใบอนุญาต

1.ใบอนุญาตก่อสร้างฉบับละ 20 บาท

2.ใบอนุญาตดัดแปลงฉบับละ 10 บาท

3.ใบอนุญาตรื้อถอนฉบับละ 10 บาท

4.ใบอนุญาตเคลื่อนย้ายฉบับละ 10 บาท

ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน (คิดตามพื้นที่ของอาคาร)

1. อาคารสูงซึ่งไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกิน 12 เมตร ตารางเมตรละ 0.50 บาท  
2. อาคารสูงซึ่งไม่เกินสองชั้นแต่ไม่เกินสามชั้น หรือสูงเกิน 12 เมตรแต่ไม่เกิน 15 เมตร ตารางเมตรละ 2 บาท  
3. อาคารสูงซึ่งไม่เกินสามชั้นหรือสูงเกิน 10 เมตร ตารางเมตรละ 4 บาท  
4. อาคารซึ่งมีพื้นที่รับน้ำหนักบรรทุกเกิน 500 กิโลกรัมต่อหนึ่งตารางเมตร ตารางเมตรละ 4 บาท  
5. พื้นที่ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ ตารางเมตรละ 0.50 บาท  
6. ป้าย ตารางเมตรละ 4 บาท  
7. อาคารประเภทซึ่งต้องวัดความยาว เช่น เขื่อน ท่อหรือรางระบายน้ำ รั้ว กำแพง คิดตามความยาว เมตรละ 1 บาท

**5. ข้อแนะนำ**

**การต่ออายุใบอนุญาต**

ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร จะมีอายุตามที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตเท่านั้น ถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตมี ความประสงค์จะขอต่อ อายุใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอต่อใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนใบอนุญาตนั้นสิ้นอายุ

**ใบอนุญาตหายหรือชำรุด ทำอย่างไร**

ถ้าใบอนุญาตใดๆ ก็ตามสูญหาย ให้แจ้งความ แล้วนำใบรับแจ้งความนั้นไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อขอใบแทนใบอนุญาตนั้นถ้าใบอนุญาตใดๆ ชำรุดในสาระสำคัญ ให้นำใบอนุญาตที่ชำรุดนั้นไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อขอใบแทนใบอนุญาตนั้น

ถ้ามีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการ ดังนี้

1. มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร หรือผู้ควบคุมงาน ให้ระงับการกระทำดังกล่าว

2. มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารที่มีการกระทำการฝ่าฝืน เมื่อดำเนินการตาม 1. และ 2. แล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาว่า การกระทำดังกล่าวสามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้หรือไม่

3.ถ้าสามารถแก้ไขได้เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารแก้ไขให้ถูกต้อง

4.ถ้าไม่สามารถแก้ไขได้เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้การดำเนินการที่กล่าวมาข้างต้นนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการแจ้งความเพื่อดำเนินคดีด้วยกฎหมายควบคุมอาคาร มีบทกำหนดโทษ กรณีที่มีการกระทำที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมาย เช่น การก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต เป็นต้น ซึ่งมีทั้งการปรับและจำคุก

**6.กฎหมายที่เกี่ยวข้อง**

การขออนุญาตก่อสร้างอาคารในประเทศไทยต้องปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับหลายประการ เพื่อให้การก่อสร้างเป็นไปอย่างถูกต้องและปลอดภัย กฎหมายหลักที่เกี่ยวข้องมีดังนี้:

1.พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522: กฎหมายหลักที่กำหนดหลักเกณฑ์ในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร มาตรา 21 ระบุว่าผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ

2.กฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง: มีหลายฉบับที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เช่น:

-กฎกระทรวงกำหนดแบบคำขออนุญาต ใบอนุญาต ใบรับรอง คำสั่ง และแบบหนังสือตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2564: กำหนดรูปแบบและวิธีการยื่นคำขออนุญาต

-กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาต การอนุญาต การต่ออายุใบอนุญาต การโอนใบอนุญาต การออกใบรับรอง และการออกใบแทนตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2564: กำหนดขั้นตอนและเงื่อนไขในการดำเนินการเกี่ยวกับใบอนุญาต

-กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2528): กำหนดค่าธรรมเนียมและการยกเว้นค่าธรรมเนียมในการขออนุญาต

-กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526): กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร

3.พระราชบัญญัติอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. 2558:

กำหนดให้หน่วยงานราชการจัดทำคู่มือสำหรับประชาชนในการยื่นขออนุญาต เพื่อให้กระบวนการเป็นไปอย่างโปร่งใสและรวดเร็ว

**แผนภูมิขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร**



**ติดต่อหน่วยงาน**

**กองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลผไทรินทร์**

โทรศัพท์: 044-666266 หรือ

อีเมล์: Saraban\_06311009@dla.go.th

เว็บไซต์: [www.phathairin.go.th](http://www.phathairin.go.th)

 **อบต.ผไทรินทร์**

****

** ผไทรินทร์ Official Line ID :** @165aqala