

# คู่มือการขออนุญาตก่อสร้าง

## คำแนะนำการขออนุญาตก่อสร้าง/รื้อถอน/ตัดแปลงอาคารสำหรับประชาชน

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

### ๑. วัตถุประสงค์

เพื่อให้ผู้ที่ต้องการยื่นขออนุญาตก่อสร้างเข้าใจขั้นตอนและเอกสารที่จำเป็น เพื่อประหยัดเวลาและลดข้อผิดพลาดในการดำเนินการ

### ๒. ขั้นตอนการขออนุญาต

#### ๒.๑ เตรียมเอกสาร

- แบบแปลนสถาปัตยกรรม (Architectural Plan)
- รายการคำนวณโครงสร้าง (Structural Calculations)
- สำเนาบัตรประชาชน และทะเบียนบ้านของเจ้าของอาคาร
- สำเนาโฉนดที่ดิน หรือเอกสารสิทธิที่ดิน
- หนังสือมอบอำนาจ (กรณีมีการมอบอำนาจ)

#### ๒.๒ การยื่นคำขอ

- ติดต่อสำนักงานเขต/เทศบาลท้องถิ่นที่พื้นที่ก่อสร้างตั้งอยู่
- กรอกแบบฟอร์มคำขออนุญาตก่อสร้าง
- ยื่นเอกสารทั้งหมดพร้อมชำระค่าธรรมเนียม (ถ้ามี)

### ๓. ระยะเวลาการดำเนินการ

ปกติใช้เวลาประมาณ ๓๐-๔๕ วัน หากไม่มีการแก้ไขหรือเพิ่มเติมเอกสาร

### ๔. ค่าธรรมเนียม

- ใบอนุญาตก่อสร้างฉบับละ ๒๐ บาท (กรณีไม่เกิน ๑๕๐ ตารางเมตร)
- ใบอนุญาตก่อสร้างฉบับละ ๒๐๐ บาท (กรณีเกิน ๑๕๐ ตารางเมตร)
- ใบอนุญาตตัดแปลงฉบับละ ๑๐ บาท
- ใบอนุญาตรื้อถอนฉบับละ ๑๐ บาท
- ใบอนุญาตเคลื่อนย้ายฉบับละ ๑๐ บาท
- ใบอนุญาตตรวจสอบอาคารฉบับละ ๑๐๐ บาท
- ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้ฉบับละ ๒๐ บาท
- ใบรับรองฉบับละ ๑๐ บาท ใบแทนใบอนุญาตฉบับละ ๕ บาท

## ค่าธรรมเนียมการต่ออายุใบอนุญาต

- ใบอนุญาตก่อสร้างฉบับละ ๒๐ บาท
- ใบอนุญาตดัดแปลงฉบับละ ๑๐ บาท
- ใบอนุญาตรื้อถอนฉบับละ ๑๐ บาท
- ใบอนุญาตเคลื่อนย้ายฉบับละ ๑๐ บาท

## ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน (คิดตามพื้นที่ของอาคาร)

- อาคารสูงซึ่งไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร ตารางเมตรละ ๐.๕๐ บาท
- อาคารสูงซึ่งไม่เกินสองชั้นแต่ไม่เกินสามชั้น หรือสูงเกิน ๑๒ เมตรแต่ไม่เกิน ๑๕ เมตร ตารางเมตรละ ๒ บาท
- อาคารสูงซึ่งไม่เกินสามชั้นหรือสูงเกิน ๑๐ เมตร ตารางเมตรละ ๔ บาท
- อาคารซึ่งมีพื้นที่รับน้ำหนักบรรทุกทุกเกิน ๕๐๐ กิโลกรัมต่อหนึ่งตารางเมตร ตารางเมตรละ ๔ บาท
- พื้นที่ที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรถ ตารางเมตรละ ๐.๕๐ บาท
- ป้าย ตารางเมตรละ ๔ บาท
- อาคารประเภทซึ่งต้องวัดความยาว เช่น เขื่อน ท่อหรือรางระบายน้ำ รั้ว กำแพง คิดตามความยาว เมตรละ ๑ บาท

## ๕. ข้อเสนอแนะ

### การต่ออายุใบอนุญาต

ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร จะมีอายุตามที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตเท่านั้น ถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตมี ความประสงค์จะขอต่อ อายุใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอต่อใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ก่อนใบอนุญาตนั้นสิ้นอายุ

### ใบอนุญาตหายหรือชำรุด ทำอย่างไร

ถ้าใบอนุญาตใดๆ ก็ตามสูญหาย ให้แจ้งความ แล้วนำไปรับแจ้งความนั้นไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อขอใบแทนใบอนุญาตนั้นถ้าใบอนุญาตใดๆ ชำรุดในสาระสำคัญ ให้ยื่นใบอนุญาตที่ชำรุดนั้นไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อขอใบแทนใบอนุญาตนั้น

ถ้ามีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการ ดังนี้

- มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร หรือผู้ควบคุมงาน ให้ระงับการกระทำดังกล่าว
- มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารที่มีการกระทำฝ่าฝืน เมื่อดำเนินการตาม ๑. และ ๒. แล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาว่า การกระทำดังกล่าวสามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้หรือไม่
- ถ้าสามารถแก้ไขได้เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารแก้ไขให้ถูกต้อง
- ถ้าไม่สามารถแก้ไขได้เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้การดำเนินการที่กล่าวมาข้างต้นนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการแจ้งความเพื่อดำเนินคดีด้วยกฎหมายควบคุมอาคาร มีบทกำหนดโทษ กรณีที่มีการกระทำที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมาย เช่น การก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต เป็นต้น ซึ่งมีทั้งการปรับและจำคุก

## 6.กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การขออนุญาตก่อสร้างอาคารในประเทศไทยต้องปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับหลายประการ เพื่อให้การก่อสร้างเป็นไปอย่างถูกต้องและปลอดภัย กฎหมายหลักที่เกี่ยวข้องมีดังนี้:

๑.พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒: กฎหมายหลักที่กำหนดหลักเกณฑ์ในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร มาตรา ๒๑ ระบุว่าผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ

๒.กฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง: มีหลายฉบับที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เช่น:

-กฎกระทรวงกำหนดแบบคำขออนุญาต ใบอนุญาต ใบรับรอง คำสั่ง และแบบหนังสือตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๔: กำหนดรูปแบบและวิธีการยื่นคำขออนุญาต

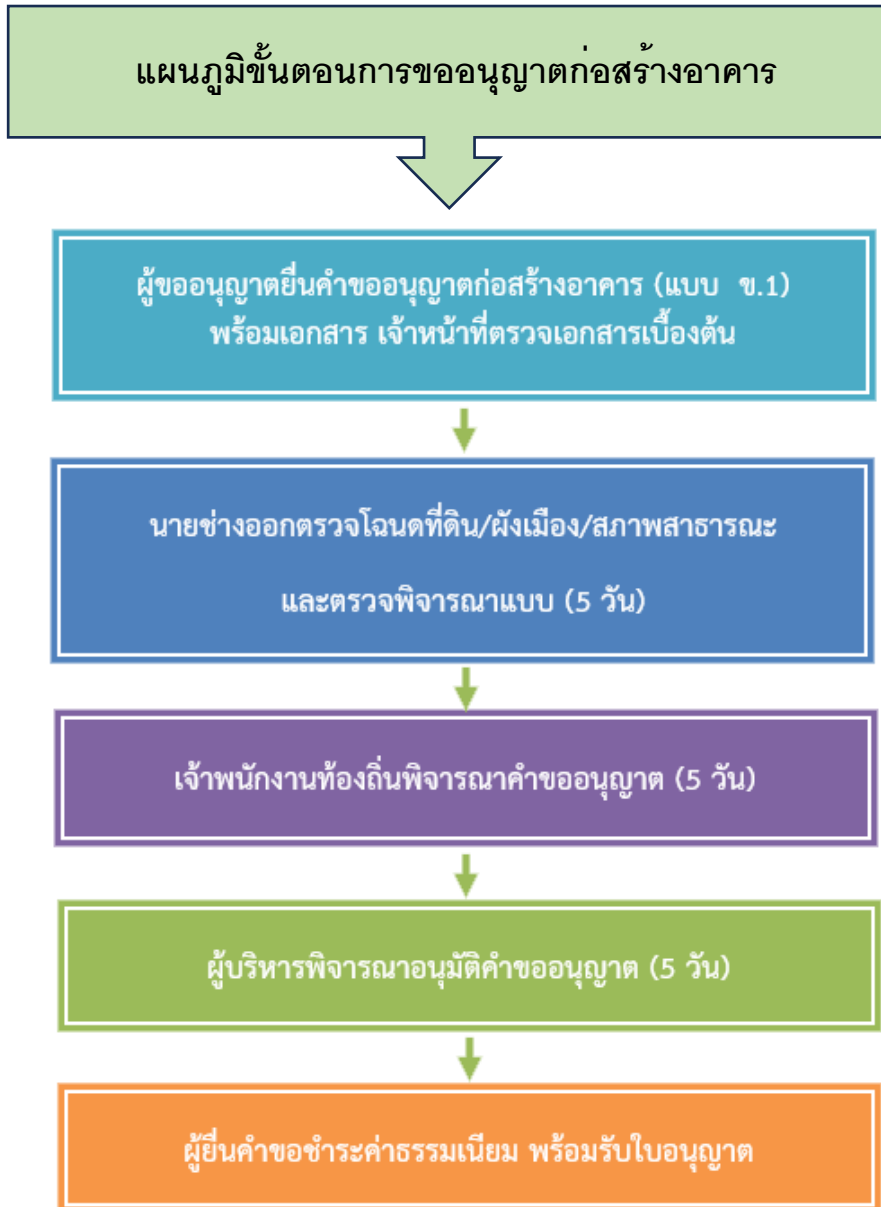
-กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาต การอนุญาต การต่ออายุใบอนุญาต การโอนใบอนุญาต การออกใบรับรอง และการออกใบแทนตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๔: กำหนดขั้นตอนและเงื่อนไขในการดำเนินการเกี่ยวกับใบอนุญาต

-กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๒๘): กำหนดค่าธรรมเนียมและการยกเว้นค่าธรรมเนียมในการขออนุญาต

-กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๒๖): กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร

๓.พระราชบัญญัติอำนาจความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘:

กำหนดให้หน่วยงานราชการจัดทำคู่มือสำหรับประชาชนในการยื่นขออนุญาต เพื่อให้กระบวนการเป็นไปอย่างโปร่งใสและรวดเร็ว



### ติดต่อหน่วยงาน

กองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลผไทรินทร์

โทรศัพท์: ๐๔๔-๖๖๖๒๖๖ หรือ

อีเมลล์: Saraban\_๐๖๓๑๑๐๐๙@dla.go.th

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



อบต.ผไทรินทร์



Let's Start!



ผไทรินทร์ Official Line ID : @165aqala

