

คู่มือการปฏิบัติงาน  
การขออนุญาตก่อสร้าง / รื้อถอน / ดัดแปลงอาคาร  
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๘



กองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลถ้ำสิงห์  
ตำบลถ้ำสิงห์ อำเภอเมืองชุมพร จังหวัดชุมพร

## คำนำ

การจัดทำคู่มือในการปฏิบัติงานกองช่าง เรื่อง การขออนุญาตก่อสร้าง จัดทำขึ้นเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร การดำเนินงานของหน่วยงานให้เป็น ระบบ เพื่อเอื้ออำนวยในการปฏิบัติงานเป็นไปด้วยความสะดวก รวดเร็ว ประหยัดเวลา ทำให้มีประสิทธิภาพในการ จัดการงานและการบริหารงานกองช่างให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

ทั้งนี้ กองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลลำสิงห์ ได้อธิบายขั้นตอนการดำเนินงานในการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร เพื่อให้คู่มือเล่มนี้มีประโยชน์และบรรลุตามวัตถุประสงค์ในการดำเนินงานการปฏิบัติงานก่อสร้างไปในทางเดียวกัน

องค์การบริหารส่วนตำบลลำสิงห์ หวังเป็นอย่างยิ่งว่า คู่มือนี้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ปฏิบัติงานด้านการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร ให้สามารถเพิ่มความรู้ความเข้าใจและเพิ่มประสิทธิภาพของงานได้เป็นอย่างดีมากยิ่งขึ้น

จัดทำโดย

กองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลลำสิงห์  
อำเภอเมืองชุมพร จังหวัดชุมพร

**๑. การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ต้องเตรียมหลักฐานดังนี้**

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ขออนุญาตและเจ้าของที่ดิน อย่างละ ๑ ชุด
- สำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาตและเจ้าของที่ดิน อย่างละ ๑ ชุด
- แบบก่อสร้างแผนผังและรายการประกอบแบบ อย่างละ ๕ ชุด
- สำเนาโฉนดที่ดินที่จะทำการก่อสร้าง จำนวน ๑ ชุด (หรือเอกสารสิทธิ์อื่น ๆ)
- สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนบริษัท วัตถุประสงค์ ผู้มีอำนาจลงชื่อแทน นิติบุคคล ที่ขออนุญาตที่ ออกให้ไม่เกิน ๖ เดือน

**๒. การเตรียมหลักฐานที่เกี่ยวข้องเฉพาะเรื่อง**

- หนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดิน (กรณีผู้ขออนุญาตมิได้เป็นเจ้าของที่ดิน)
- หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิดผนัง (กรณีใช้ผนังร่วมกัน)
- หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน (กรณีชิดเขตที่ดินข้างเคียง)
- หนังสือรับรองผู้ประกอบการวิชาชีพวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม พร้อมสำเนาบัตรประจำตัว(กรณีที่อยู่ใน ข่าย ควบคุมตาม พ.ร.บ.วิศวกรรม และพ.ร.บ.วิชาชีพสถาปัตยกรรม)
- รายการคำนวณ ๑ ชุด (กรณีส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและทนไฟเป็นส่วนใหญ่ หรือ อาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ)
- แบบระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับบ้านพักอาศัย (ตามแบบมาตรฐานกรมโยธาธิการหรืออื่น ๆ )
- หนังสือแสดงว่าคณะกรรมการการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาให้ความเห็นชอบ
- แผนผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตแล้ว (กรณีอาคารเข้าข่ายการจัดสรรที่ดิน)
- เตรียมแบบและใบอนุญาตเดิมที่ได้รับจากองค์การบริหารส่วนตำบลถ้าสิ่ง จำนวน ๑ ชุด (กรณี ดัดแปลงอาคาร, ต่อ เดิมหรือต่ออายุใบอนุญาต)

**๓. การพิจารณา**

- ในการตรวจพิจารณารายละเอียดแบบแปลน องค์การบริหารส่วนตำบลถ้าสิ่งอาจสั่งให้ผู้ขอใบอนุญาต แก้ไขเปลี่ยนแปลงผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณที่ได้ยื่นไว้ให้ ถูกต้องตาม พ.ร.บ.ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๗๙ และ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และ แก้ไขเพิ่มเติมตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร (ฉบับ ที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๘ และกฎกระทรวงต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- อาคารประเภทควบคุมการใช้ เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จจะต้องแจ้งกองช่างทำการตรวจสอบ เพื่อขอ ใบรับรอง การใช้อาคารก่อนเปิดใช้อาคารหรือให้ผู้อื่นใช้
- การขออนุญาตก่อสร้างตามมาตรา ๓๙ ทวิ โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น จะต้อง ดำเนินการ
- แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบตามแบบที่กำหนด พร้อมทั้งแจ้งข้อมูลและยื่นเอกสาร

- ๑). ชื่อผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคาร (วุฒิสถาปนิก) พร้อมสำเนาบัตรประจำตัว
- ๒). ชื่อของผู้รับงานออกแบบและคำนวณอาคาร (วุฒิวิศวกร) พร้อมสำเนาบัตรประจำตัว
- ๓). ชื่อผู้ควบคุมงาน (ตามกฎหมายวิชาชีพสถาปัตยกรรม-วิศวกรรม พร้อมสำเนาบัตรประจำตัว)
- ๔). แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบ รายการคำนวณ
- ๕). วันเริ่มต้น และวันสิ้นสุด การดำเนินการก่อสร้างอาคาร

#### ๔. ระยะเวลาในการพิจารณาในกรณีทั่วไป

- อาคารพักอาศัยไม่เกิน ๒ ชั้น ใช้เวลาในการพิจารณาไม่เกิน ๒๐ วัน ไม่รวมระยะเวลาแก้ไขแบบแปลน
- อาคารพาณิชย์ อาคารขนาดใหญ่ อาคารประเภทควบคุมการใช้ ใช้เวลาในการพิจารณา ๓๓ วัน (ไม่รวมระยะเวลาแก้ไขแบบแปลน)
- ยกเว้นในกรณีที่มีข้อขัดข้อง จะใช้เวลาพิจารณาตามที่ได้กำหนดไว้ใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร

#### ๕. คำแนะนำในการขออนุญาตเกี่ยวกับอาคาร (ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ พ.ศ. ๒๕๒๘)

- ๕.๑ ผู้ขอรับใบอนุญาตต้องแนบเอกสารเกี่ยวกับแผนผังบริเวณ แบบแปลนรายการประกอบแบบ แปลน จำนวน ๕ ชุด พร้อมกับคำขอ อาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวร และวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ต้องแนบรายการคำนวณ จำนวน ๑ ชุด
- ๕.๒ เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจพิจารณาแผนผังบริเวณ แบบแปลนรายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ (ถ้ามี) ถูกต้องแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตได้
- ๕.๓ อาคารประเภทควบคุมการใช้เมื่อทำการก่อสร้างเสร็จแล้ว ให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครอง อาคาร ยื่นคำขอใบรับรองต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น
- ๕.๔ ในกรณีที่เจ้าของอาคาร ประสงค์จะใช้อาคารเพื่อกิจการประเภทควบคุมการใช้ จะเปลี่ยนการใช้ อาคารให้ยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารนั้น
- ๕.๕ ในกรณีที่เจ้าของอาคารประสงค์จะดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถเพื่อการอื่นและก่อสร้างที่จอดรถ แทน ของเดิมให้ยื่นคำขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น
- ๕.๖ ผู้ได้รับใบอนุญาตประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ให้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตต่อเจ้า พนักงานท้องถิ่นก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ
- ๕.๗ ในกรณีที่ใบอนุญาตหรือใบรับรองสูญหาย ถูกทำลายหรือชำรุด ให้ยื่นคำขอรับใบแทนใบอนุญาต หรือ ใบแทนใบรับรองจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับทราบถึงการสูญหาย
- ๕.๘ ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้ใดประสงค์จะโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่บุคคลอื่น ให้ยื่นคำขอ อนุญาต ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เมื่อเห็นเป็นการสมควร ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกหนังสือแจ้งอนุญาตให้ โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ขอโอนใบอนุญาตได้

๕.๙ แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณต้องเป็นสิ่งพิมพ์ สำเนา ภาพถ่ายหรือเขียนด้วยหมึก และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

- มาตรฐาน ให้ใช้มาตราเมตริก
- แผนผังบริเวณ ให้ใช้มาตราเมตริก
- แสดงขอบนอกของอาคารที่ขออนุญาตถึงขอบเขตของที่ดินทุกด้าน
- ระยะห่างระหว่างอาคารต่าง ๆ ที่มีอยู่แล้ว และอาคารที่ขออนุญาตในขอบเขตของ ที่ดิน
- ลักษณะและขอบเขตของที่สาธารณะพร้อมด้วยเครื่องหมายทิศ
- ให้แสดงทางระบายน้ำออกจากอาคารไปสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ พร้อมทั้งแสดงเครื่องหมาย ชี ทิศทางน้ำไหลและส่วนลาด
- แสดงระดับของพื้นชั้นล่างของอาคารและความสัมพันธ์กับระดับทาง หรือถนนสาธารณะที่ใกล้ ที่สุด และระดับพื้นดิน
- ให้แสดงแผนผังบริเวณที่จะทำการเคลื่อนย้ายอาคารไปอยู่ในที่ใหม่ให้ชัดเจน
- แบบแปลนให้ใช้มาตราส่วนไม่เล็กกว่า ๑ ใน ๑๐๐ โดยต้องแสดงแปลนพื้นรูปด้าน (ไม่น้อยกว่า ๒ ด้าน) รูปตัดขวาง รูปตัดทางยาว ผังคานรับพื้นชั้นต่างๆ และผังฐานรากของอาคาร พร้อมด้วย รายละเอียด
- แบบแปลน ต้องมีรูปรายละเอียดอย่างชัดเจนเพียงพอที่จะพิจารณาตามกฎหมาย
- แบบแปลน สำหรับการตัดแปลงอาคารให้แสดงส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่จะก่อสร้างให้ชัดเจน
- แบบแปลนสำหรับการตัดแปลงอาคารให้แสดงส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนที่จะตัดแปลงให้ชัดเจน
- แบบแปลน สำหรับการรื้อถอนอาคาร ให้แสดงขั้นตอนวิธีการตลอดจนความปลอดภัยในการรื้อถอน อาคาร
- แบบแปลน สำหรับการเคลื่อนย้ายอาคาร ให้แสดงขั้นตอน วิธีการ ความมั่นคง แข็งแรง ตลอดจน ความปลอดภัยในการเคลื่อนย้ายอาคาร
- สำหรับอาคารที่มีรูปตัดทางขวางหรือรูปตัดทางยาวของอาคาร มีความกว้าง ความยาว หรือ ความ สูงเกิน ๕๐ เมตร แบบแปลนจะใช้มาตรา ส่วนเล็กกว่า ๑ ใน ๑๐๐ ก็ได้ แต่ต้องไม่เล็กกว่า ๑ ใน ๒๕๐
- แบบแปลนสำหรับการเปลี่ยนการใช้อาคาร ให้แสดงส่วนที่ใช้อยู่เดิม และส่วนที่จะเปลี่ยนการใช้ใหม่ ให้ชัดเจน
- รายการประกอบแบบแปลน ให้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับคุณภาพและชนิดของวัสดุ ตลอดจน วิธี ปฏิบัติหรือวิธีการสำหรับการก่อสร้างอาคาร
- รายการคำนวณให้แสดงวิธีการตามหลักวิศวกรรมศาสตร์

๕.๑๐ ผู้รับผิดชอบงานออกแบบหรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณ ต้องลงลายมือชื่อพร้อม กับ เขียนชื่อตัวบรรจง ที่อยู่พร้อมกับคุณวุฒิของผู้รับผิดชอบดังกล่าวไว้ในแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการ ประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณแต่ละชุดด้วย ผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรม ควบคุมวิศวกรรม ควบคุมให้ระบุเลขทะเบียนใบอนุญาตไว้ด้วย

## ๖. ค่าธรรมเนียม

### ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต

- ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ ๒๐ บาท
- ใบอนุญาตตัดแปลง ฉบับละ ๑๐ บาท
- ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ ๑๐ บาท
- ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้ ฉบับละ ๒๐ บาท
- ใบรับรอง ฉบับละ ๑๐ บาท
- ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง ฉบับละ ๕ บาท

### ค่าธรรมเนียมการต่ออายุใบอนุญาต

- ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ ๒๐ บาท
- ใบอนุญาตตัดแปลง ฉบับละ ๑๐ บาท
- ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ ๑๐ บาท
- ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย ฉบับละ ๑๐ บาท
- ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคาร

๑. อาคารไม่เกิน ๒ ชั้น สูงไม่เกิน ๑๒ เมตร ตร.ม. ละ ๕๐ สตางค์

๒. อาคารไม่เกิน ๓ ชั้น และสูงเกิน ๑๒ เมตร แต่ไม่เกิน ๑๕ เมตร ตร.ม. ละ ๑๒ บาท

๓. อาคารสูงเกิน ๓ ชั้น หรือสูงเกิน ๑๕ เมตร ตร.ม. ละ ๔ บาท

๔. ป้าย ตร.ม. ละ ๔ บาท

สำหรับประชาชนในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลถ้ำสิงห์ ก่อนดำเนินการก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอนต่อเติมหรือการ เคลื่อนย้าย อาคารต่าง ๆ ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล โปรดติดต่อขออนุญาตได้ที่กองช่าง เมื่อท่านทำการก่อสร้างอาคาร แล้วเสร็จให้ท่านยื่นคำร้องขอหมายเลขประจำบ้านได้ทำงานทะเบียนราษฎรอำเภอเมืองชุมพร

## ๗. บทกำหนดโทษ

๗.๑ ผู้ใดก่อสร้าง ตัดแปลง เคลื่อนย้ายอาคารโดยเจ้าของอาคารไม่ได้รับอนุญาตจากเทศบาล หรือผู้ใดก่อสร้างตัดแปลง รื้อถอนอาคาร ให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต ตลอดจนเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ใน ใบอนุญาต ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๓ เดือน ปรับไม่เกิน ๖๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำ ทั้งปรับ

๗.๒ ผู้ใดได้รับคำสั่งจากเทศบาลฯ และฝ่าฝืนคำสั่งดังกล่าว นอกจากต้องระวางโทษปรับตามข้อ ๑ แล้ว ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

๗.๓ ถ้าเป็นการกระทำเกี่ยวกับอาคารเพื่อพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม การศึกษา หรือสาธารณสุข หรือเป็นการกระทำในทางการค้าเพื่อให้เช่าหรือซื้อขาย หรือจำหน่าย โดยมีค่าตอบแทน ผู้กระทำต้อง ระวังโทษจำคุกไม่เกิน ๒ ปี หรือปรับเป็นสิบเท่าของโทษที่บัญญัติไว้ สำหรับความผิดนั้นๆ หรือทั้งจำ ทั้งปรับ

๗.๔ การปลูกสร้างโดยต่อเติม หรือดัดแปลงอาคาร ซึ่งจำต้องได้รับอนุญาตนั้นมิกำหนด ดังต่อไปนี้

- ขยายพื้นที่หนึ่งชั้นใดตั้งแต่ ๕ ตารางเมตร
- เปลี่ยนหลังคาหรือขยายหลังคาให้ปกคลุมเนื้อที่มากขึ้นกว่าเดิม
- เพิ่ม ลดจำนวน หรือเปลี่ยนเสา คาน บันได และผนัง