

คู่มือปฏิบัติงานการขออนุญาต  
ก่อสร้างอาคารตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร  
พ.ศ. ๒๕๒๒



องค์การบริหารส่วนตำบลไชยสอ  
อำเภอชุมแพ จังหวัดขอนแก่น  
โทร/โทรสาร 043-041397  
[www.chaisor.go.th](http://www.chaisor.go.th)

# คู่มือการปฏิบัติงานขออนุญาตก่อสร้าง รื้อถอน ดัดแปลง อาคาร

ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ของกองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลไชยสอ

## การสร้างบ้าน การขอเลขประจำบ้าน และการรื้อถอนบ้าน

บ้านเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่จำเป็นแก่การดำรงชีวิตของเรา การมีบ้านเป็นสัญลักษณ์แห่งการเริ่มต้นชีวิตใหม่ ที่จะเจริญก้าวหน้าต่อไป

ดังนั้น การปลูกบ้านที่ได้มีการปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบจึงเป็นการส่งเสริมความมั่นคงของชีวิตในฐานะเป็นพลเมืองดีและเสริมสร้างความดีงามแก่จิตใจ

## ขั้นตอนในการปลูกสร้างบ้าน

1. ในเขตที่ประกาศใช้กฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคาร หรือกฎหมายผังเมืองบ้านหรืออาคาร ที่จะปลูกสร้าง ต้องได้รับอนุญาตแบบแปลนเสียก่อนและจะสร้างเกินกว่าแบบที่ได้รับอนุญาตไม่ได้โดยยื่นคำร้อง ได้ที่สำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบล สำนักงานเมืองพัทยา และสำนักงานเขตหรือกรุงเทพมหานคร อำเภอแล้วแต่กรณี

2. บริเวณนอกเขตควบคุมตามข้อ 1 บ้านหรืออาคารที่ปลูกสร้างไม่ต้องอนุญาตสามารถปลูกสร้างได้เลย

## การแจ้งการปลูกสร้างบ้านและผู้มีหน้าที่รับแจ้ง

เมื่อปลูกบ้านหรืออาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว ให้เจ้าบ้านไปแจ้งต่อนายทะเบียนผู้รับแจ้งแห่งท้องถิ่น ๑ คือนายทะเบียนท้องถิ่น หรือกำนัน หรือผู้ใหญ่บ้าน หรือปลัดอำเภอ หรือผู้ช่วยนายทะเบียน ณ สำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบล สำนักงานเมือง สำนักงานเขต กรุงเทพมหานคร ที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอ แล้วแต่กรณีเพื่อขอเลขประจำบ้านภายใน 15 วัน นับแต่วันปลูกสร้างบ้านเสร็จ หากไม่ไปแจ้งตามกำหนดมีความผิดตามกฎหมายมีโทษปรับ ไม่เกิน 1,000 บาท

## หลักฐานที่จะต้องนำไปแจ้งเพื่อขอเลขประจำบ้าน

1. หนังสือหรือเอกสารได้รับอนุญาตการปลูกสร้างบ้าน หรืออาคาร (เฉพาะในเขตพื้นที่ที่ประกาศ ใช้กฎหมายควบคุมอาคาร หรือกฎหมายผังเมือง)

2. สำเนาทะเบียนบ้านหรือบัตรประจำตัวของผู้แจ้ง กรณีผู้ที่ได้รับมอบหมายให้นำบัตรประจำตัว ของผู้มอบและหนังสือมอบหมาย (ถ้ามี) ไปแสดงด้วย

3. หลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ปลูกสร้างบ้าน สัญญาซื้อขาย สัญญาเช่า (ถ้ามี)

4. ผู้แจ้งให้ยื่นคำร้องตามแบบที่กำหนดต่อนายทะเบียนผู้รับแจ้งพร้อมหลักฐานที่นำไปแสดง

## วิธีการรับแจ้ง

เมื่อนายทะเบียนผู้รับแจ้งได้รับแจ้งการสร้างบ้านใหม่แล้ว ให้ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารหลักฐานที่นำไปแสดง เมื่อเห็นว่าถูกต้อง ก็ให้กำหนดเลขหมายประจำบ้านให้พร้อมกับจัดทำทะเบียนบ้านและ

สำเนาทะเบียนบ้านต่อไป โดยจะมอบสำเนาทะเบียนบ้านให้แก่ผู้แจ้งไว้เป็นหลักฐาน เพื่อดำเนินกรในเรื่องการย้ายบุคคลเข้ามาอยู่ในทะเบียนบ้านในโอกาสต่อไป หรือจะดำเนินการในคราวเดียวกันก็ได้ ส่วนเลขประจำบ้านที่นายทะเบียน กำหนดให้ นั้น ให้เจ้าบ้านไปจัดทำเลขประจำบ้านติดไว้ที่หน้าบ้านหรือที่รั้วบ้าน ซึ่งเห็นได้ชัดแจ้ง

### การรื้อถอนบ้านซึ่งมีเลขประจำบ้าน

เมื่อได้มีการรื้อถอนบ้านหรืออาคารโดยไม่ประสงค์จะปลูกสร้างใหม่ในที่ดินนั้นอีก หรือรื้อเพื่อไป ปลูกสร้างที่อื่น ให้เจ้าบ้านแจ้งต่อนายทะเบียน ผู้รับแจ้งภายใน 1 วัน นับแต่วันรื้อถอนเสร็จพร้อมก็นำสำเนาทะเบียนบ้านคืนแก่นายทะเบียนด้วย หากฝ่าฝืนมีโทษปรับไม่เกิน 1,000 บาท

### การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

การก่อสร้าง การตัดแปลง การรื้อถอน เคลื่อนย้าย และการใช้สอยอาคาร ภายในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลต้องได้รับอนุญาตจากองค์การบริหารส่วนตำบลเสียก่อน จึงจะดำเนินการได้ ทั้งนี้ เพราะองค์การบริหารส่วนตำบลมีหน้าที่ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคง แข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกในการจราจร เพื่อประโยชน์ของผู้อยู่อาศัยในอาคาร

### หลักเกณฑ์

1. ให้ยื่นคำร้องขออนุญาต (ข.1) ที่กองช่าง
2. หลักฐานอื่นๆ ที่ต้องมายื่นประกอบแบบแปลนดังนี้
  - แบบแปลนก่อสร้าง 5 ชุด
  - ภาพถ่ายเอกสาร, สำเนาทะเบียนบ้าน ผู้ขออนุญาต 1 ชุด
  - ภาพถ่ายเอกสาร, บัตรประจำตัวประชาชน (หน้า-หลัง) ผู้ขออนุญาต 1 ชุด
  - ภาพถ่ายเอกสารโฉนดที่ดิน, นส.3 ถ่านต้นฉบับจริงทุกหน้า 1 ชุด
  - รับรองเอกสารถูกต้องในเอกสารทุกฉบับ
3. กรณีสร้างในที่ของบุคคลอื่น มีหลักฐานดังต่อไปนี้
  - หนังสือยินยอมเจ้าของที่ดิน
  - ภาพถ่ายเอกสาร, สำเนาทะเบียนบ้าน ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน 1 ชุด
  - รับรองเอกสารถูกต้องในเอกสารทุกฉบับ
4. กรณีตกลงก่อสร้าง/ตัดแปลงอาคารโดยวิธีทำผนังร่วมกันกับบุคคลอื่น มีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - หนังสือตกลงก่อสร้าง/ตัดแปลงอาคารโดยวิธีทำผนังร่วมกัน 1 ชุด
  - ภาพถ่ายเอกสาร, สำเนาทะเบียนบ้าน ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินผู้ขอทำความตกลง 1 ชุด
  - ภาพถ่ายบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน 1 ชุด
  - รับรองเอกสารถูกต้องในเอกสารทุกฉบับ
5. ขณะนี้กองช่าง มีแบบบ้านบริการประชาชน 30 แบบ
  - มีอาคารชั้นเดียวและสองชั้น

- ขณะนี้องค์การบริหารส่วนตำบลได้ใช้เทศบัญญัติเรื่องควบคุมอาคารฉบับใหม่แล้ว ติดต่อสอบถามรายละเอียดได้ที่กองช่าง

#### 6. หน้าที่อื่นๆ ที่ต้องขออนุญาตกับกองช่าง

- ขอกองวัสดุในเขตทางหลวงองค์การบริหารส่วนตำบล
- ตัด คัดหินทางเท้าคอนกรีต
- เชื่อมท่อระบายน้ำจากอาคารลงสู่ท่อสาธารณประโยชน์

### แบบบ้านมาตรฐานขององค์การบริหารส่วนตำบล

การพัฒนาประสิทธิภาพการบริหารและการบริการประชาชน ถือได้ว่าเป็นงานหลักที่สำคัญที่สุดของกรมการปกครอง ประกอบกับนโยบายของ รัฐบาล และกระทรวงมหาดไทยที่เร่งรัดให้มีการปรับปรุงการบริการประชาชนให้ดียิ่งขึ้น

กรมการปกครองพิจารณาเห็นว่าในปัจจุบันนี้ ปัญหาที่ประชาชนส่วนใหญ่มักประสบเมื่อต้องการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยก็คือ การต้องเสียเวลา และค่าใช้จ่ายในการเขียนแบบ ออกแบบ และรับรองแบบเพื่อนำไปยื่นคำขออนุญาตปลูกสร้างอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ฉะนั้น เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวก รวดเร็ว ประหยัดทั้งเวลา และค่าใช้จ่ายในการติดต่อขออนุญาตปลูกสร้างบ้านพักอาศัยแก่ประชาชนในท้องถิ่นต่างๆ อันได้แก่ เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล เมืองพัทยา และองค์การบริหารส่วนจังหวัด กรมการปกครองจึงได้จัดทำหนังสือแบบบ้านมาตรฐาน บ้านพักอาศัยไว้บริการแก่ประชาชนผู้มีรายได้น้อย หรือ ประชาชนผู้มีความประสงค์จะใช้แบบดังกล่าวในการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อท้องถิ่นนั้นๆ โดยไม่คิดมูลค่า จำนวน 20 แบบ ประกอบด้วย

1. แบบบ้านชั้นเดียว 5 แบบ
2. แบบบ้านใต้ถุนสูง 5 แบบ
3. แบบบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ 5 แบบ
4. แบบบ้าน 2 ชั้น 5 แบบ

กรมการปกครองหวังเป็นอย่างยิ่งว่า แบบมาตรฐานบ้านพักอาศัยนี้ จะสามารถอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนให้ได้รับความสะดวก รวดเร็ว ประหยัด เวลาค่าใช้จ่าย และลดขั้นตอนการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ลงอีกด้วย

อนึ่ง กรมการปกครองถือว่า "ความเป็นเลิศในทางบริการ คือ รากฐานของการส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น" ซึ่งกรมการปกครองจะได้เร่งรัดและ หาหนทางแก้ไขปัญหาต่างๆ ของท้องถิ่นให้สามารถตอบสนองความต้องการของประชาชน และเป็นที่ยิ่งของประชาชนยิ่งๆ ขึ้น

**เอกสารประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (ตามมาตรา 21) มีดังนี้**

- (1) แบบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ ข.1)
- (2) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล ซึ่งแสดงวัตถุประสงค์และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลที่หน่วยงานซึ่งมีอำนาจรับรองออกให้ไม่เกิน 6 เดือน (กรณีที่ดินบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต) และผู้มีอำนาจลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า จำนวน 1 ชุด
- (3) สำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดินขนาดเท่ากับต้นฉบับจริง และเจ้าของที่ดินลงนาม รับรองสำเนาถูกต้องทุกหน้าจำนวน 5 ชุด
- (4) หนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินหรือสำเนาสัญญาเช่าที่ดิน (กรณี ผู้ขออนุญาตไม่ใช่เจ้าของที่ดิน) จำนวน 1 ชุด
- (5) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาต, ผู้รับมอบอำนาจ, ผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล และเจ้าของที่ดินพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องทุกหน้า จำนวน 1 ชุด
- (6) หนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของสถาปนิกวิศวกรผู้ออกแบบและคำนวณพร้อมสำเนาใบอนุญาตผู้ประกอบการวิชาชีพ (กรณีอาคารที่ขออนุญาตอยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพ วิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพ สถาปัตยกรรม) จำนวน 1 ชุด
- (7) แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน จำนวน 5 ชุด
- (8) รายการคำนวณโครงสร้าง จำนวน 1 ชุด
- (9) โรงงานอุตสาหกรรม โรงพยาบาล ตลาดสด ภัตตาคาร อาคารชุด หอพัก และอาคารที่เกี่ยวข้องกับกิจการค้าอันเป็นที่น่ารังเกียจต้องแสดงแบบระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 5 ชุด และรายการคำนวณระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 1 ชุด

**การขออนุญาตดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้า-ออก เพื่อการอื่น**

เอกสารประกอบด้วย

- (1) แบบ ข.4
- (2) สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเดิม
- (3) เอกสารอื่น เช่นเดียวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ยกเว้นกรณีที่ใช้จอดรถ มิใช่อาคาร ไม่ต้องแนบรายการคำนวณ

**หมายเหตุ**

1. แบบฟอร์มต่างๆ ถ้ามีมากกว่า 1 หน้าให้พิมพ์ทั้งด้านหน้าและด้านหลังของกระดาษ
2. แบบ ข1, แบบ ข5, แบบ ข8, แบบคำร้อง,ใบรับรองวิศวกร,ใช้กระดาษ Legal 81/2 x 14

การแจ้งการเปลี่ยนแปลงแบบ กรณีไม่ขัดกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติ ฯ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2528)

เอกสารประกอบด้วย

- (1) หนังสือขอแจ้งการเปลี่ยนแปลงแบบพร้อมรายละเอียด ซึ่งวิศวกรผู้ออกแบบ แจ้งเจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าของอาคาร วิศวกรและสถาปนิกผู้ควบคุมงานทราบ โดยมีเหตุผลแสดงความจำเป็น
- (2) แบบแปลน จำนวน 5 ชุด พร้อมรายการคำนวณ ทั้งนี้ต้องแจ้งก่อนใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารสิ้นอายุ

**การต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เมื่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคารจะสิ้นอายุ ท่านจะต้องยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตก่อนหมดอายุ ณ ที่ท่านได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยมีเอกสารดังนี้**

- (1) แบบคำขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร เคลื่อนย้ายอาคาร ดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กั๊บลรถ และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่น (แบบ ข.5)
- (2) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล ซึ่งแสดงวัตถุประสงค์และผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องทุกหน้า จำนวน 1 ชุด
- (3) สำเนาบัตรประจำตัวและสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ยื่นคำขอฯ ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนนิติบุคคล พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องทุกหน้า จำนวน 1 ชุด
- (4) หนังสือมอบอำนาจของผู้ขออนุญาต สำเนาบัตรประจำตัวและสำเนาทะเบียนบ้านของผู้รับมอบอำนาจ พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องทุกหน้า จำนวน 1 ชุด
- (5) สำเนาใบอนุญาตเดิม พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาทุกหน้า จำนวน 1 ชุด
- (6) หนังสือแสดงความยินยอมของสถาปนิกและวิศวกรผู้ควบคุมงานพร้อมสำเนาใบอนุญาตเป็น ผู้ประกอบวิชาชีพ จำนวน 1 ชุด (กรณีที่เป็นอาคารมีลักษณะ ขนาดอยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือวิชาชีพสถาปัตยกรรม และได้แจ้งชื่อผู้ควบคุมงานแล้ว)
- (7) ปฏิบัติตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ.2544) ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- (8) หนังสือแสดงความยินยอมของสถาปนิกและวิศวกรผู้ควบคุมงานพร้อมสำเนาใบอนุญาตเป็น ผู้ประกอบวิชาชีพ จำนวน 1 ชุด (กรณีที่เป็นอาคารมีลักษณะ ขนาดอยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือ วิชาชีพสถาปัตยกรรม และได้แจ้งชื่อผู้ควบคุมงานแล้ว)

### **การขอโอนใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร**

เอกสารประกอบด้วย

- (1) แบบ ข.8
- (2) ใบอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารต้นฉบับและสำเนา จำนวน 2 แผ่น (สีขาและสีเหลือง)
- (3) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลที่หน่วยงาน ซึ่งมีอำนาจรับรองที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน กรณีที่ผู้โอนหรือผู้รับโอนใบอนุญาตเป็นนิติบุคคล
- (4) สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้โอนและผู้รับโอนใบอนุญาต

(5) สำเนาโฉนดที่ดินแปลงที่ระบุในใบอนุญาต พร้อมสำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของเจ้าของที่ดินทุกแปลง

(6) หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน

(7) หนังสือแสดงความยินยอมเป็นผู้ควบคุมงานให้กับผู้รับโอนใบอนุญาต (แบบ น.4) ของวิศวกรและสถาปนิกควบคุมงานพร้อมใบประกอบวิชาชีพ

(8) หลักฐานการโอนทรัพย์สินในส่วนที่ได้ดำเนินการไปแล้วตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและผู้รับโอนจะต้องทำหนังสือรับรองว่าตกลงยินยอมรับผิดชอบในการแก้ไขอาคารในส่วนที่ดำเนินการผิดไปจาก แบบแปลน แผนผังบริเวณ (กรณีที่อาคารอยู่ระหว่างดำเนินการมีส่วนผิดไปจากแบบแปลน แผนผังบริเวณ)

### การแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน กับวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการ

เอกสารประกอบด้วย

(1) หนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานกับวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการ

(2) หนังสือแสดงความยินยอมของวิศวกรและสถาปนิกผู้ควบคุมงาน (แบบ น.4) พร้อมใบประกอบวิชาชีพ

(3) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาตที่หน่วยงานซึ่งมีอำนาจรับรองออกให้ไม่เกิน 6 เดือน (กรณีผู้ได้รับอนุญาตเป็นนิติบุคคล) พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และทะเบียนบ้านของผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อ

(4) สำเนาบัตรประชาชน และทะเบียนบ้านของผู้ได้รับอนุญาต

(5) สำเนาใบอนุญาต