



คู่มือการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร  
ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒



กองช่าง  
องค์การบริหารส่วนตำบลหนองแดง  
อำเภอนาเชือก จังหวัดมหาสารคาม

# คู่มือการขออนุญาตก่อสร้าง รื้อถอน ดัดแปลง อาคาร

ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ของกองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลหนองแดง

## การสร้างบ้าน การขอเลขประจำบ้าน และการรื้อถอนบ้าน

บ้านเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่จำเป็นแก่การดำรงชีวิตของเรา การมีบ้านเป็นสัญลักษณ์แห่งการเริ่มต้นชีวิตใหม่ ที่จะเจริญก้าวหน้าต่อไป

ดังนั้น การปลูกบ้านที่ได้มีการปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบจึงเป็นการส่งเสริมความมั่นคงของชีวิตในฐานะเป็นพลเมืองดีและเสริมสร้างความดีงามแก่จิตใจ

## ขั้นตอนในการปลูกสร้างบ้าน

๑. ในเขตที่ประกาศใช้กฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคาร หรือกฎหมายผังเมืองบ้านหรืออาคารที่จะปลูกสร้าง ต้องได้รับอนุญาตแบบแปลนเสียก่อนและจะสร้างเกินกว่าแบบที่ได้รับอนุญาตไม่ได้โดยยื่นคำร้องได้ที่สำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบล สำนักงานเมืองพัทยา และสำนักงานเขตหรือกรุงเทพมหานคร อำเภอแล้วแต่กรณี

๒. บริเวณนอกเขตควบคุมตามข้อ ๑ บ้านหรืออาคารที่ปลูกสร้างไม่ต้องอนุญาตสามารถปลูกสร้างได้เลย

## การแจ้งการปลูกสร้างบ้านและผู้มีหน้าที่รับแจ้ง

เมื่อปลูกบ้านหรืออาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว ให้เจ้าบ้านไปแจ้งต่อนายทะเบียนผู้รับแจ้งแห่งท้องที่นั้น ๆ คือนายทะเบียนท้องถิ่น หรือกำนัน หรือผู้ใหญ่บ้าน หรือปลัดอำเภอ หรือผู้ช่วยนายทะเบียน ณ สำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบล สำนักงานเมือง สำนักงานเขต กรุงเทพมหานคร ที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอ แล้วแต่กรณี เพื่อขอเลขประจำบ้านภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันปลูกสร้างบ้านเสร็จ หากไม่ไปแจ้งตามกำหนดมีความผิดตามกฎหมายมีโทษปรับ ไม่เกิน ๑,๐๐๐ บาท

## หลักฐานที่จะต้องนำไปแจ้งเพื่อขอเลขประจำบ้าน

๑. หนังสือหรือเอกสารได้รับอนุญาตการปลูกสร้างบ้าน หรืออาคาร (เฉพาะในเขตพื้นที่ที่ประกาศใช้กฎหมายควบคุมอาคาร หรือกฎหมายผังเมือง)

๒. สำเนาทะเบียนบ้านหรือบัตรประจำตัวของผู้แจ้ง กรณีผู้ที่ได้รับมอบหมายให้นำบัตรประจำตัวของผู้อนุญาตและหนังสือมอบหมาย (ถ้ามี) ไปแสดงด้วย

๓. หลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ปลูกสร้างบ้าน สัญญาซื้อขาย สัญญาเช่า (ถ้ามี)

๔. ผู้แจ้งให้ยื่นคำร้องตามแบบที่กำหนดต่อนายทะเบียนผู้รับแจ้งพร้อมหลักฐานที่นำไปแสดง

## วิธีการรับแจ้ง

เมื่อนายทะเบียนผู้รับแจ้งได้รับแจ้งการสร้างบ้านใหม่แล้ว ให้ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารหลักฐานที่นำไปแสดง เมื่อเห็นว่าถูกต้อง ก็ให้กำหนดเลขหมายประจำบ้านให้พร้อมกับจัดทำทะเบียนบ้านและสำเนาทะเบียนบ้านต่อไป โดยจะมอบสำเนาทะเบียนบ้านให้แก่ผู้แจ้งไว้เป็นหลักฐาน เพื่อดำเนินการในเรื่องการย้ายบุคคลเข้ามาอยู่ในทะเบียนบ้านในโอกาสต่อไป หรือจะดำเนินการในคราวเดียวกันก็ได้ ส่วนเลขประจำบ้านที่นายทะเบียน กำหนดให้ นั้น ให้เจ้าบ้านไปจัดทำเลขประจำบ้านติดไว้ที่หน้าบ้านหรือที่รั้วบ้าน ซึ่งเห็นได้ชัดแจ้ง

### การรื้อถอนบ้านซึ่งมีเลขประจำบ้าน

เมื่อได้มีการรื้อถอนบ้านหรืออาคารโดยไม่ประสงค์จะปลูกสร้างใหม่ในที่ดินนั้นอีก หรือรื้อเพื่อไปปลูกสร้างที่อื่น ให้เจ้าบ้านแจ้งต่อนายทะเบียน ผู้รับแจ้งภายใน ๑ วัน นับแต่วันรื้อถอนเสร็จพร้อมก็นำสำเนาทะเบียนบ้านคืนแก่นายทะเบียนด้วย หากฝ่าฝืนมีโทษปรับไม่เกิน ๑,๐๐๐ บาท

### การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

การก่อสร้าง การตัดแปลง การรื้อถอน เคลื่อนย้าย และการใช้สอยอาคาร ภายในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลต้องได้รับอนุญาตจากองค์การบริหารส่วนตำบลเสียก่อน จึงจะดำเนินการได้ ทั้งนี้ เพราะองค์การบริหารส่วนตำบลมีหน้าที่ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคง แข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกในการจราจร เพื่อประโยชน์ของผู้อยู่อาศัยในอาคาร

### หลักเกณฑ์

๑. ให้ยื่นคำร้องขออนุญาต (ข.๑) ที่กองช่าง
๒. หลักฐานอื่น ๆ ที่ต้องมายื่นประกอบแบบแปลน ดังนี้
  - แบบแปลนก่อสร้าง ๕ ชุด
  - ภาพถ่ายเอกสาร, สำเนาทะเบียนบ้าน ผู้ขออนุญาต ๑ ชุด
  - ภาพถ่ายเอกสาร, บัตรประจำตัวประชาชน (หน้า-หลัง) ผู้ขออนุญาต ๑ ชุด
  - ภาพถ่ายเอกสารโฉนดที่ดิน, นส.๓ ถ่ายต้นฉบับจริงทุกหน้า ๑ ชุด
  - รับรองเอกสารถูกต้องในเอกสารทุกฉบับ
๓. กรณีสร้างในที่ของบุคคลอื่น มีหลักฐานดังต่อไปนี้
  - หนังสือยินยอมเจ้าของที่ดิน
  - ภาพถ่ายเอกสาร, สำเนาทะเบียนบ้าน ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ๑ ชุด
  - รับรองเอกสารถูกต้องในเอกสารทุกฉบับ
๔. กรณีตกลงก่อสร้าง/ตัดแปลงอาคารโดยวิธีทำหนังสือร่วมกันกับบุคคลอื่น มีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - หนังสือตกลงก่อสร้าง/ตัดแปลงอาคารโดยวิธีทำหนังสือร่วมกัน ๑ ชุด
  - ภาพถ่ายเอกสาร, สำเนาทะเบียนบ้าน ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินผู้ขอทำความตกลง ๑ ชุด
  - ภาพถ่ายบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ๑ ชุด
  - รับรองเอกสารถูกต้องในเอกสารทุกฉบับ
๕. ขณะนี้กองช่าง มีแบบบ้านบริการประชาชน ๓๐ แบบ
  - มีอาคารชั้นเดียวและสองชั้น
  - ขณะนี้องค์การบริหารส่วนตำบลได้ใช้ข้อบัญญัติเรื่องควบคุมอาคารฉบับใหม่แล้ว
  - ติดต่อสอบถามรายละเอียดได้ที่กองช่าง
๖. หน้าที่อื่น ๆ ที่ต้องขออนุญาตกับกองช่าง
  - ขอกองวัสดุในเขตทางหลวงองค์การบริหารส่วนตำบล
  - ตัด คัดหินทางเท้าคอนกรีต
  - เชื่อมท่อระบายน้ำจากอาคารลงสู่ท่อสาธารณประโยชน์

## แบบบ้านมาตรฐานขององค์การบริหารส่วนตำบล

การพัฒนาประสิทธิภาพการบริหารและการบริการประชาชน ถือได้ว่าเป็นงานหลักที่สำคัญที่สุดของกรมการปกครอง ประกอบกับนโยบายของรัฐบาล และกระทรวงมหาดไทยที่เร่งรัดให้มีการปรับปรุงการบริการประชาชนให้ดียิ่งขึ้น

กรมการปกครองพิจารณาเห็นว่าในปัจจุบันนี้ ปัญหาที่ประชาชนส่วนใหญ่มักประสบเมื่อต้องการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยก็คือ การต้องเสียเวลา และค่าใช้จ่ายในการเขียนแบบ ออกแบบ และรับรองแบบเพื่อนำไปยื่นคำขออนุญาตปลูกสร้างอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ฉะนั้น เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกรวดเร็ว ประหยัดทั้งเวลา และค่าใช้จ่ายในการติดต่อขออนุญาตปลูกสร้างบ้านพักอาศัยแก่ประชาชนในท้องถิ่นต่าง ๆ อันได้แก่เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล เมืองพัทยา และองค์การบริหารส่วนจังหวัด กรมการปกครองจึงได้จัดทำหนังสือแบบบ้านมาตรฐาน บ้านพักอาศัยไว้บริการแก่ประชาชนผู้มีรายได้น้อย หรือ ประชาชนผู้มีความประสงค์จะใช้แบบดังกล่าวในการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อท้องถิ่นนั้น ๆ โดยไม่คิดมูลค่า จำนวน ๒๐ แบบ ประกอบด้วย

๑. แบบบ้านชั้นเดียว ๕ แบบ
๒. แบบบ้านใต้ถุนสูง ๕ แบบ
๓. แบบบ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ ๕ แบบ
๔. แบบบ้าน ๒ ชั้น ๕ แบบ

กรมการปกครองหวังเป็นอย่างยิ่งว่า แบบมาตรฐานบ้านพักอาศัยนี้ จะสามารถอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนให้ได้รับความสะดวก รวดเร็ว ประหยัดเวลาค่าใช้จ่ายและลดขั้นตอนการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ลงอีกด้วย

อนึ่ง กรมการปกครองถือว่า "ความเป็นเลิศในทางบริการ คือ รากฐานของการส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น" ซึ่งกรมการปกครองจะได้เร่งรัดและหาหนทางแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ของท้องถิ่นให้สามารถตอบสนองความต้องการของประชาชน และเป็นที่ยิ่งของประชาชนยิ่ง ๆ ขึ้น

## **เอกสารประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (ตามมาตรา ๒๑) มีดังนี้**

- (๑) แบบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ ข.๑)
- (๒) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล ซึ่งแสดงวัตถุประสงค์และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลที่หน่วยงานซึ่งมีอำนาจรับรองออกให้ไม่เกิน ๖ เดือน (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต) และผู้มีอำนาจลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า จำนวน ๑ ชุด
- (๓) สำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดินขนาดเท่ากับต้นฉบับจริง และเจ้าของที่ดินลงนาม รับรองสำเนาถูกต้องทุกหน้าจำนวน ๕ ชุด
- (๔) หนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินหรือสำเนาสัญญาเช่าที่ดิน (กรณี ผู้ขออนุญาตไม่ใช่เจ้าของที่ดิน) จำนวน ๑ ชุด
- (๕) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาต, ผู้รับมอบอำนาจ, ผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล และเจ้าของที่ดินพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องทุกหน้า จำนวน ๑ ชุด
- (๖) หนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของสถาปนิกวิศวกรผู้ออกแบบและคำนวณพร้อมสำเนาใบอนุญาตผู้ประกอบวิชาชีพฯ (กรณีอาคารที่ขออนุญาตอยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพ วิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรม) จำนวน ๑ ชุด

- (๗) แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน จำนวน ๕ ชุด
- (๘) รายการคำนวณโครงสร้าง จำนวน ๑ ชุด
- (๙) โรงงานอุตสาหกรรม โรงพยาบาล ตลาดสด ภัตตาคาร อาคารชุด หอพัก และอาคารที่เกี่ยวข้องกับการค้าอันเป็นที่น่ารังเกียจต้องแสดงแบบระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน ๕ ชุด และรายการคำนวณระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน ๑ ชุด

**การขออนุญาตตัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้า-ออก เพื่อการอื่น**

เอกสารประกอบด้วย

- (๑) แบบ ข.๔
- (๒) สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเดิม
- (๓) เอกสารอื่น เช่นเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ยกเว้นกรณีที่ใช้ที่จอดรถ มิใช่อาคาร ไม่ต้องแนบรายการคำนวณ

หมายเหตุ

- ๑. แบบฟอร์มต่าง ๆ ถ้ามีมากกว่า ๑ หน้าให้พิมพ์ทั้งด้านหน้าและด้านหลังของกระดาษ
- ๒. แบบ ข๑, แบบ ข๕, แบบ ข๘, แบบคำร้อง,ใบรับรองวิศวกร,ใช้กระดาษ Legal ๘๑/๒ x ๑๔

**การแจ้งการเปลี่ยนแปลงแบบ กรณีไม่ขัดกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติ ฯ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๒๘)**

เอกสารประกอบด้วย

- (๑) หนังสือขอแจ้งการเปลี่ยนแปลงแบบพร้อมรายละเอียด ซึ่งวิศวกรผู้ออกแบบ แจ้งเจ้าพนักงาน ท้องถิ่น เจ้าของอาคาร วิศวกรและสถาปนิกผู้ควบคุมงานทราบ โดยมีเหตุผลแสดงความจำเป็น
- (๒) แบบแปลน จำนวน ๕ ชุด พร้อมรายการคำนวณ ทั้งนี้ต้องแจ้งก่อนใบอนุญาตก่อสร้างตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารสิ้นอายุ

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

- (๑) แบบคำขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร เคลื่อนย้ายอาคาร ตัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่น (แบบ ข.๕)
- (๒) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล ซึ่งแสดงวัตถุประสงค์และผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องทุกหน้า จำนวน ๑ ชุด
- (๓) สำเนาบัตรประจำตัวและสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ยื่นคำขอฯ ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนนิติบุคคล พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องทุกหน้า จำนวน ๑ ชุด
- (๔) หนังสือมอบอำนาจของผู้ขออนุญาต สำเนาบัตรประจำตัวและสำเนาทะเบียนบ้านของผู้รับมอบอำนาจ พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องทุกหน้า จำนวน ๑ ชุด
- (๕) สำเนาใบอนุญาตเดิม พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาทุกหน้า จำนวน ๑ ชุด
- (๖) หนังสือแสดงความยินยอมของสถาปนิกและวิศวกรผู้ควบคุมงานพร้อมสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพ จำนวน ๑ ชุด (กรณีที่เป็นอาคารมีลักษณะ ขนาดอยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรม และได้แจ้งชื่อผู้ควบคุมงานแล้ว)
- (๗) ปฏิบัติตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๔๔) ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๘) หนังสือแสดงความยินยอมของสถาปนิกและวิศวกรผู้ควบคุมงานพร้อมสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพ จำนวน ๑ ชุด (กรณีที่เป็นอาคารมีลักษณะ ขนาดอยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือ วิชาชีพสถาปัตยกรรม และได้แจ้งชื่อผู้ควบคุมงานแล้ว)

#### **การขอโอนใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร**

เอกสารประกอบด้วย

(๑) แบบ ข.๘

(๒) ใบอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารต้นฉบับและสำเนา จำนวน ๒ แผ่น (สีขาวและสีเหลือง)

(๓) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลที่หน่วยงานซึ่งมีอำนาจรับรองที่ออกให้ไม่เกิน ๖ เดือน กรณีที่ผู้โอนหรือผู้รับโอนใบอนุญาตเป็นนิติบุคคล

(๔) สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้โอนและผู้รับโอนใบอนุญาต

(๕) สำเนาโฉนดที่ดินแปลงที่ระบุในใบอนุญาต พร้อมสำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของเจ้าของที่ดินทุกแปลง

(๖) หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน

(๗) หนังสือแสดงความยินยอมเป็นผู้ควบคุมงานให้กับผู้รับโอนใบอนุญาต (แบบ น.๔) ของวิศวกรและสถาปนิกควบคุมงานพร้อมใบประกอบวิชาชีพ

(๘) หลักฐานการโอนทรัพย์สินในส่วนที่ได้ดำเนินการไปแล้วตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและผู้รับโอนจะต้องทำหนังสือรับรองว่าตกลงยินยอมรับผิดชอบในการแก้ไขอาคารในส่วนที่ดำเนินการผิดไปจาก แบบแปลน แผนผังบริเวณ (กรณีอาคารอยู่ระหว่างดำเนินการมีส่วนผิดไปจากแบบแปลน แผนผังบริเวณ)

#### **การแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน กับวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการ**

เอกสารประกอบด้วย

(๑) หนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานกับวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการ

(๒) หนังสือแสดงความยินยอมของวิศวกรและสถาปนิกผู้ควบคุมงาน (แบบ น.๔) พร้อมใบประกอบวิชาชีพ

(๓) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาตที่หน่วยงานซึ่งมีอำนาจรับรองออกให้ไม่เกิน ๖ เดือน (กรณีผู้ได้รับอนุญาตเป็นนิติบุคคล) พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และทะเบียนบ้านของผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อ

(๔) สำเนาบัตรประชาชน และทะเบียนบ้านของผู้ได้รับอนุญาต

(๕) สำเนาใบอนุญาต