

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



กองช่าง
องค์การบริหารส่วนตำบลตลาดโพธิ์
อำเภอลำลูกกา จังหวัดนครราชสีมา

คู่มือการขออนุญาตก่อสร้าง รื้อถอน ดัดแปลง อาคาร
ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
ของกองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลตลาดไพร

การสร้างบ้าน การขอเลขประจำบ้าน และการรื้อถอนบ้าน

บ้านเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่จำเป็นแก่การดำรงชีวิตของเรา การมีบ้านเป็นสัญลักษณ์แห่งการเริ่มต้นชีวิตใหม่ ที่จะเจริญก้าวหน้าต่อไป

ดังนั้น การปลูกบ้านที่ได้มีการปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบจึงเป็นการส่งเสริมความมั่นคงของชีวิตในฐานะเป็นพลเมืองดีและเสริมสร้างความดีงามแก่จิตใจ

ขั้นตอนในการปลูกสร้างบ้าน

1. ในเขตที่ประกาศใช้กฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคาร หรือกฎหมายผังเมืองบ้านหรืออาคาร ที่จะปลูกสร้าง ต้องได้รับอนุญาตแบบแปลนเสียก่อนและจะสร้างเกินกว่าแบบที่ได้รับอนุญาตไม่ได้โดยยื่นคำร้อง ได้ที่สำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบล สำนักงานเมืองพัทยา และสำนักงานเขตหรือกรุงเทพมหานคร อำเภอแล้วแต่กรณี
2. บริเวณนอกเขตควบคุมตามข้อ 1 บ้านหรืออาคารที่ปลูกสร้างไม่ต้องอนุญาตสามารถปลูกสร้างได้เลย

การแจ้งการปลูกสร้างบ้านและผู้มีหน้าที่รับแจ้ง

เมื่อปลูกบ้านหรืออาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว ให้เจ้าบ้านไปแจ้งต่อนายทะเบียนผู้รับแจ้งแห่งท้องถิ่นนั้น ๆ คือนายทะเบียนท้องถิ่น หรือกำนัน หรือ ผู้ใหญ่บ้าน 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 ก็ให้กำหนดเลขหมายประจำบ้านให้พร้อมกับจัดทำทะเบียนบ้านและสำเนาทะเบียนบ้านต่อไป โดยจะมอบสำเนาทะเบียนบ้านให้แก่ผู้แจ้งไว้เป็นหลักฐาน เพื่อดำเนินการในเรื่องการย้ายบุคคลเข้ามาอยู่ในทะเบียนบ้านในโอกาสต่อไป หรือจะดำเนินการในคราวเดียวกันก็ได้ ส่วนเลขประจำบ้านที่นายทะเบียน กำหนดให้ นั้น ให้เจ้าบ้านไปจัดทำเลขประจำบ้านติดไว้ที่หน้าบ้านหรือที่รั้วบ้าน ซึ่งเห็นได้ชัดแจ้ง

การรื้อถอนบ้านซึ่งมีเลขประจำบ้าน

เมื่อได้มีการรื้อถอนบ้านหรืออาคารโดยไม่ประสงค์จะปลูกสร้างใหม่ในที่ดินนั้นอีก หรือรื้อเพื่อไป ปลูกสร้างที่อื่น ให้เจ้าบ้านแจ้งต่อนายทะเบียน ผู้รับแจ้งภายใน 1 วัน นับแต่วันรื้อถอนเสร็จพร้อมกันนำสำเนา ทะเบียนบ้านคืนแก่นายทะเบียนด้วย หากฝ่าฝืนมีโทษปรับไม่เกิน 1,000 บาท

การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

การก่อสร้าง การดัดแปลง การรื้อถอน เคลื่อนย้าย และการใช้สอยอาคาร ภายในเขตองค์การบริหาร ส่วนตำบลต้องได้รับอนุญาตจากองค์การบริหารส่วนตำบลเสียก่อน 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/ดัดแปลงอาคารโดยวิธีทำผั่วมั้ร่วมกันกับบุคคลอื่น มีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - หนังสือตกลงก่อสร้าง/ดัดแปลงอาคารโดยวิธีทำผั่วมั้ร่วมกัน 1 ชุด
 - ภาพถ่ายเอกสาร, สำเนาทะเบียนบ้าน ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินผู้ขอทำความตกลง 1 ชุด
 - ภาพถ่ายบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน 1 ชุด
 - รับรองเอกสารถูกต้องในเอกสารทุกฉบับ
5. หน้าที่อื่นๆ ที่ต้องขออนุญาตกับกองช่าง
 - การขออนุญาตขุดเจาะน้ำบาดาล การใช้น้ำบาดาล และการระบายน้ำของบ่อน้ำบาดาล ตามพระราชบัญญัติน้ำบาดาล พ.ศ. 2520
 - การขออนุญาตการขุดดินและถมดิน ตามพระราชบัญญัติ การขุดดินและถมดิน พ.ศ. 2543

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 และเป็นที่ยิ่งของประชาชนยิ่งขึ้น

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) หนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของสถาปนิกวิศวกรผู้ออกแบบและคำนวณพร้อมสำเนาใบอนุญาตผู้ประกอบการวิชาชีพฯ (กรณีอาคารที่ขออนุญาตอยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพ วิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรม) จำนวน 1 ชุด

(7) แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน จำนวน 5 ชุด

(8) รายการคำนวณโครงสร้าง จำนวน 1 ชุด

(9) โรงงานอุตสาหกรรม โรงพยาบาล ตลาดสด ภัตตาคาร อาคารชุด หอพัก และอาคารที่เกี่ยวข้องกับการค้าอันเป็นที่น่ารังเกียจต้องแสดงแบบระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 5 ชุด และรายการคำนวณระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 1 ชุด

การขออนุญาตดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กั๊บลรด์ และทางเข้า-ออก เพื่อการอื่น

เอกสารประกอบด้วย

(1) แบบ ข.4

(2) สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเดิม

(3) เอกสารอื่น เช่นเดียวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ยกเว้นกรณีี่จอดรถ มีใช่อาคาร 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 ที่กั๊บลรด์ และทางเข้าออกของรด์เพื่อการอื่น (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) หลักฐานการโอนทรัพย์สินในส่วนที่ได้ดำเนินการไปแล้วตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและผู้รับโอน จะต้องทำหนังสือรับรองว่าตกลงยินยอมรับผิดชอบในการแก้ไขอาคารในส่วนที่ดำเนินการผิดไปจาก แบบแปลน แผนผังบริเวณ (กรณีที่อาคารอยู่ระหว่างดำเนินการมีส่วนผิดไปจากแบบแปลน แผนผังบริเวณ)

การแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน กับวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการ

เอกสารประกอบด้วย

- (1) หนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานกับวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการ
- (2) หนังสือแสดงความยินยอมของวิศวกรและสถาปนิกผู้ควบคุมงาน (แบบ น.4) พร้อมใบประกอบวิชาชีพ
- (3) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาต ที่หน่วยงานซึ่งมีอำนาจรับรองออกให้ไม่เกิน 6 เดือน (กรณีผู้ได้รับอนุญาตเป็นนิติบุคคล) พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และทะเบียนบ้านของผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อ
- (4) สำเนาบัตรประชาชน และทะเบียนบ้านของผู้ได้รับอนุญาต
- (5) สำเนาใบอนุญาต