



คู่มือประชาชน

การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย
และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร
ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522



กองช่าง อบต.ท่าขุนราม

อำเภอเมืองกำแพงเพชร จังหวัดกำแพงเพชร

การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายและใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

การบังคับใช้กฎหมายในตำบลท่าขุนราม

ตามกฎหมายกระทรวงมหาดไทยให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดกำแพงเพชร พ.ศ.2560

ข้อ 1 ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ในท้องที่จังหวัดกำแพงเพชร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 2 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 สำหรับเขตท้องที่ที่ได้มีการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองหรือเขตของท้องที่ที่ได้เคยมีการประกาศดังกล่าวให้ใช้พระราชบัญญัตินี้บังคับ ตามเขตของผังเมืองร่วนนั้นโดยไม่ต้องตราเป็นพระราชกฤษฎีกา

มาตรา 21 ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ ในกรณีที่เป็นการยื่นคำขอรับใบอนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาตหรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่รับคำขอ

ในกรณีมีเหตุจำเป็นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจออกใบอนุญาต หรือยังไม่อาจมีคำสั่งไม่อนุญาตได้ภายในกำหนดเวลาให้ขยายเวลาออกไปได้อีกไม่เกินสองคราวคราวละไม่เกิน 45 วันแต่ต้องมีหนังสือแจ้งการขยายเวลาและเหตุจำเป็นแต่ละคราวให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบก่อนสิ้นกำหนดเวลาหรือตามที่ได้ขยายเวลาไว้นั้นแล้วแต่กรณีในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตหรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบโดยไม่ชักช้า

อาคารที่ต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาต

ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่ หรือเข้าไปใช้สอยได้ และหมายความรวมถึง

- (1) อัฒจันทร์หรือสิ่งที่สร้างขึ้นหรืออย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่พักผ่อนของประชาชน
- (2) เชื้อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อุโมงค์ คานเรือ ท่าเรือ ท่าจอดเรือ รั้วกำแพงหรือประตูที่สร้างขึ้นติดต่อกันหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งที่สร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย
- (3) ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย
 - (ก) ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาด เกินหนึ่งตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกินสิกลิตรกรัม
 - (ข) ที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างออกจากที่สาธารณะซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้ว ระยะห่างจากที่สาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดินและมีขนาด หรือน้ำหนักเกินกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง
- (4) พื้นหรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่พักจอดรถ ที่กับลบ และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา (8)
- (5) สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

อาคารดังต่อไปนี้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา 21 มาตรา 22 มาตรา 32 มาตรา 33 และมาตรา 34 ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

1. อาคารของกระทรวง ทบวง กรม ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์
2. อาคารของราชการส่วนท้องถิ่น ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์
3. อาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย ที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์
4. โบราณสถาน วัดวาอาราม หรืออาคารต่างๆ ที่ใช้เพื่อการศาสนา ซึ่งมีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างไว้แล้วโดยเฉพาะ
5. อาคารที่ทำการขององค์การระหว่างประเทศหรืออาคารที่ทำการของหน่วยงานที่ตั้งขึ้นตามความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ
6. อาคารที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลต่างประเทศ

/สำหรับ...

สำหรับการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน อาคารภายในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลท่าขุนราม

1.) เอกสารที่จะต้องใช้ประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

- แบบแปลน จำนวน 5 ชุด
- คำร้องขออนุญาต (ข.1)

แบบฟอร์มเปล่า ข.1



ตัวอย่าง ข.1



- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน เจ้าของอาคาร 1 ฉบับ
- สำเนาทะเบียนบ้าน เจ้าของอาคาร 1 ฉบับ
- สำเนาโฉนดที่ดิน , น.ส.3. , น.ส.3.ก , สค.1 หรืออื่นๆ เจ้าของที่ดิน (ถ่ายทุกหน้าห้ามย่อ) 1 ฉบับ
- หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างในที่ดิน (กรณีผู้ขออนุญาตมิใช่เจ้าของที่ดิน) พร้อมแนบ สำเนาทะเบียนบ้าน 1 ฉบับ, สำเนาบัตรประจำตัว 1 ฉบับ
- หนังสือยินยอมให้ก่อสร้างชิดเขต (กรณีชิดเขตที่ดินข้างเคียง) พร้อมแนบสำเนาทะเบียนบ้าน 1 ฉบับ, สำเนาบัตรประชาชน 1 ฉบับ, สำเนาโฉนด 1 ฉบับ
- หนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทน นิติบุคคลผู้ขออนุญาต ที่ออกให้เกิน 6 เดือน (กรณีนิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)
- หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคล (กรณีที่ดินบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)
- หนังสือยินยอมให้ก่อสร้างจากธนาคาร (กรณีที่ดินติดภาระจำนองธนาคาร)
- หนังสือรับรองประกอบวิชาชีพวิศวกรรม และ/หรือ สถาปัตยกรรม (กรณีที่อาคารเข้าข่ายการควบคุมวิศวกรรม และ/หรือ สถาปัตยกรรม)
- รายการคำนวณของวิศวกรรม จำนวน 1 ชุด
- หนังสือมอบฉันทะหรือมอบอำนาจตามกฎหมาย (กรณีผู้ขออนุญาตมิได้มาขอ ด้วยตนเอง) ผู้รับมอบเตรียมสำเนาทะเบียนบ้าน 1 ฉบับ , สำเนาบัตรประชาชน 1 ฉบับ

2.) แบบแปลน จำนวน 5 ชุด มีรายละเอียดประกอบดังนี้

2.1 มาตรฐาน ขนาดระยะน้ำหนักระยะและหน่วยในการคำนวณต่างๆ ให้ใช้มาตราเมตริก

2.2 ผังบริเวณใช้มาตราส่วนไม่เล็กกว่า 1 ต่อ 500

- แสดงลักษณะที่ตั้งขอบเขตที่ดิน และอาคารที่ขออนุญาต
- ระยะทางจากขอบเขตนอกอาคารที่ขออนุญาต ถึงขอบเขตที่ดินทุกด้าน
- ลักษณะและขอบเขตที่สาธารณะและอาคารในบริเวณที่ดินติดต่อด้านโดยสังเขป พร้อมเครื่องหมายทิศ

- แสดงการระบายน้ำออกจากอาคารไปสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ
- แสดงระดับพื้นชั้นล่างอาคาร และความสัมพันธ์กับระดับทางหรือถนนสาธารณะที่ใกล้ที่สุด
- มีรายละเอียดส่วนสำคัญ ขนาดเครื่องหมายวัสดุ การใช้สอยต่างๆ ของอาคารอย่างชัดเจน

2.3 แบบแปลนอาคารใช้มาตราส่วนไม่เล็กกว่า 1 ต่อ 100 และต้องแสดงรูปต่างๆ คือ

- แบบแปลนพื้นชั้นต่างๆ
- รูปด้าน , รูปตัดตามขวาง , รูปตัดทางยาว
- แบบแปลนคานรับพื้นต่างๆ แปลนฐานรากของอาคาร
- รูปขยายการระบายน้ำและบ่อเกรอะบ่อซึม
- รายการประกอบแบบแปลนแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับคุณภาพ และชนิดของวัสดุตลอดจนวิธีปฏิบัติ

และวิธีการสำหรับการก่อสร้าง

- รายการคำนวณแสดงวิธีตามหลักวิศวกรรมศาสตร์
- ผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณต้องลงลายมือชื่อพร้อมกับเขียนชื่อ ที่อยู่ ตัวบรรจง และหมายเลข

ทะเบียน ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพ ในแผนผังบริเวณแบบแปลนรายการประกอบ แบบแปลนทุกแผ่น

3.) ค่าธรรมเนียมและใบอนุญาต

3.1 ค่าใบอนุญาตต่างๆ

1. ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ 200 บาท
2. ใบอนุญาตดัดแปลง ฉบับละ 100 บาท
3. ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ 50 บาท
4. ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย ฉบับละ 50 บาท
5. ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้ ฉบับละ 200 บาท
6. ใบรับรอง ฉบับละ 100 บาท
7. ใบอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรมหรสพ ฉบับละ 500 บาท
8. ใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคาร ฉบับละ 100 บาท
9. ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง ฉบับละ 10 บาท
10. การต่ออายุใบอนุญาตให้เป็นไปตามอัตราใน (ข้อ1) ถึง (ข้อ4)
11. การต่ออายุใบอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรมหรสพ ให้เป็นไปตามอัตราใน (ข้อ 7)



3.2 ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน (คิดตามพื้นที่ของอาคาร)

- อาคารซึ่งสูงไม่เกินสามชั้นหรือไม่เกิน 15 เมตร คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ 2 บาท
- อาคารซึ่งสูงเกินสามชั้นหรือเกิน 15 เมตร คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคาร แต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ 4 บาท
- อาคารประเภทซึ่งจะต้องมีพื้นรับน้ำหนักบรรทุกทุกชั้นใดชั้นหนึ่งเกินห้าร้อยกิโลกรัมต่อหนึ่งตารางเมตร คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ 4 บาท
- ป้าย คิดตามพื้นที่ของป้ายโดยเอาส่วนกว้างที่สุด คูณด้วยส่วนยาวที่สุด ตารางเมตรละ 4 บาท
- อาคารประเภทซึ่งต้องวัดความยาว เช่น เชื้อน ทางหรือท่อระบายน้ำรั้วหรือกำแพง รวมทั้งประตูรั้วหรือกำแพง คิดตามความยาว เมตรละ 1 บาท

/ตามกฎหมาย...

ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 70(พ.ศ.2564) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

กำหนดค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต/การต่อใบอนุญาต อาคารที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่เกินสองชั้นในหลังเดียวกัน รวมกันไม่เกิน 150 ตารางเมตร หรืออาคารที่ใช้เพื่อเก็บผลิตผลทางการเกษตรที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกัน รวมกันไม่เกิน 100 ตารางเมตร หรืออาคารเพื่อการเลี้ยงสัตว์ที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกันไม่เกิน 100 ตารางเมตร หรือรั้ว กำแพง หรือประตูที่เป็นอาคาร

- | | |
|--------------------------|---------------|
| 1. ใบอนุญาตก่อสร้าง | ฉบับละ 20 บาท |
| 2. ใบอนุญาตดัดแปลง | ฉบับละ 10 บาท |
| 3. ใบอนุญาตรื้อถอน | ฉบับละ 10 บาท |
| 4. ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย | ฉบับละ 10 บาท |
| 5. ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้ | ฉบับละ 20 บาท |
| 6. ใบแทนใบอนุญาต | ฉบับละ 5 บาท |

ระยะเวลาการออกใบอนุญาตก่อสร้าง/ดัดแปลง/รื้อถอนอาคาร ตาม พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

- | | |
|-----------------------------|--------------------------|
| 1. การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร | ใช้ระยะเวลาบริการ 45 วัน |
| 2. การขออนุญาตรื้อถอนอาคาร | ใช้ระยะเวลาบริการ 45 วัน |
| 3. การขออนุญาตดัดแปลงอาคาร | ใช้ระยะเวลาบริการ 45 วัน |

บทกำหนดโทษ

1. ผู้ใดก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง เคลื่อนย้าย โดยเจ้าของอาคารไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือผู้ใดก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนเคลื่อนย้ายอาคาร ให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานส่วนท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาต จะต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ผู้ใดได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นและฝ่าฝืนคำสั่งดังกล่าวนอกจากจะถูกระวางโทษตามข้อ 1 แล้วต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

2. ถ้าเป็นการกระทำอันเกี่ยวกับอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่ อาคารชุมนุมคน ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือผู้ตรวจสอบด้านสถาปัตยกรรม และต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อชีวิตร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก หากเจ้าของอาคารไม่ปฏิบัติตาม ผู้กระทำต้องระวางโทษจำคุก ไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ

ผู้ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าวยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

3. ห้ามมิให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารใช้หรือยินยอมให้ผู้ใดใช้อาคาร หรือส่วนใดของอาคาร เป็นโรงมหรสพ เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตให้ใช้อาคาร เพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพจากคณะกรรมการ หากฝ่าฝืน ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ผู้ฝ่าฝืนยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

ฯลฯ

