

คู่มือสำหรับประชาชน การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

พ.ร.บ. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตก่อสร้าง

การขออนุญาตก่อสร้างมีการเกี่ยวข้องกับหลายกฎหมายที่มุ่งเน้นการควบคุมและกำกับดูแลการก่อสร้าง เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานความปลอดภัยและระเบียบการใช้ที่ดิน โดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตนี้คือกองช่าง ซึ่งอยู่ภายใต้การดูแลของหน่วยงานท้องถิ่น เช่น เทศบาล อบต. หรือกรุงเทพมหานคร

๑. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ (พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร)

การขออนุญาตก่อสร้าง: กฎหมายนี้กำหนดให้ผู้ที่ต้องการก่อสร้างอาคารทุกประเภทต้องขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น (เช่น กองช่างเทศบาล หรือ อบต.)

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการก่อสร้าง: ต้องมีการตรวจสอบความปลอดภัยของอาคาร, การระบายน้ำ, การจัดการขยะ, และการใช้พื้นที่ให้เหมาะสมกับผังเมือง

การบังคับใช้: การก่อสร้างที่ไม่ได้รับอนุญาต หรือก่อสร้างไม่ตรงตามที่ได้รับอนุญาตจะถูกลงโทษตามกฎหมาย

๒. พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๑ (พ.ร.บ. ผังเมือง)

การใช้ที่ดินและการจัดระเบียบเมือง: กฎหมายนี้กำหนดให้การก่อสร้างต้องสอดคล้องกับผังเมืองที่กำหนดไว้ เช่น เขตที่อนุญาตให้สร้างอาคารสูง, การกำหนดพื้นที่สีต่างๆ ที่ใช้งานได้ รวมถึงการจำกัดการใช้พื้นที่ให้เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์

การตรวจสอบ: กองช่างจะต้องตรวจสอบว่าแผนการก่อสร้างตรงตามข้อกำหนดของผังเมืองหรือไม่

๓. พระราชบัญญัติการวางแผนและพัฒนาชุมชน พ.ศ. ๒๕๕๑ (พ.ร.บ. การพัฒนาชุมชน)

กฎหมายนี้มุ่งเน้นการพัฒนาชุมชนให้มีการวางแผนการใช้ที่ดินที่เหมาะสมและยั่งยืน กองช่างจะต้องให้ความสำคัญกับการพัฒนาชุมชนอย่างมีประสิทธิภาพ และต้องพิจารณาความต้องการของชุมชนในการขออนุญาตก่อสร้าง

๔. กฎหมายการจัดการน้ำและสิ่งแวดล้อม

การระบายน้ำ: กฎหมายเกี่ยวกับการจัดการน้ำ เช่น กฎหมายเกี่ยวกับการระบายน้ำในเมือง หรือการป้องกันน้ำท่วม ต้องได้รับการพิจารณาในการออกใบอนุญาตก่อสร้างจากกองช่าง

การป้องกันมลพิษ: การก่อสร้างต้องไม่ก่อให้เกิดมลพิษต่อสิ่งแวดล้อม เช่น การป้องกันฝุ่น, เสียง, หรือการระบายสารเคมี

๕. พระราชบัญญัติความปลอดภัยในการทำงาน

กฎหมายนี้กำหนดข้อบังคับเกี่ยวกับการปฏิบัติงานก่อสร้างเพื่อให้มีมาตรฐานความปลอดภัยในการทำงาน โดยเฉพาะในระหว่างการก่อสร้างที่อาจเสี่ยงต่อชีวิตและทรัพย์สิน

การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

ขั้นตอน ดังนี้

๑. ผู้ขออนุญาตยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (ข.๑) พร้อมเอกสารให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบเบื้องต้น
๒. เจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสาร
๓. ตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ตรวจสอบสถานที่ก่อสร้างจัดทำผังบริเวณแผนที่สังเขป ตรวจสอบกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
๔. ตรวจสอบพิจารณาแบบแปลนเพื่อออกใบอนุญาต
๕. ออกใบอนุญาตก่อสร้าง (อ.๑)
๖. แจ้งผู้ขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร มารับใบอนุญาต พร้อมชำระค่าธรรมเนียม

เอกสารประกอบการพิจารณา

๑. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านผู้ขออนุญาต จำนวน ๑ ชุด
๒. สำเนาเอกสารสิทธิ์ที่ดิน (กรณีผู้ขอไม่ใช่เจ้าของต้องมีหนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดิน จำนวน ๑ ชุด)
๓. แบบแปลนการก่อสร้าง จำนวน ๕ ชุด
๔. หนังสือยินยอมขีดเขตที่ดินต่างเจ้าของ จำนวน ๑ ชุด (กรณีก่อสร้างขีดเขตแดนต่างเจ้าของ)

กรณีก่อสร้างอาคารเกิน ๑๕๐ ตารางเมตร ต้องแนบเอกสารเพิ่มเติม ดังนี้

๑. รายการคำนวณโครงสร้าง จำนวน ๑ ชุด
๒. สำเนาใบอนุญาตผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม จำนวน ๑ ชุด
๓. หนังสือรับรองเป็นผู้ประกอบวิชาชีพควบคุมวิศวกรรม จำนวน ๑ ชุด

ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน ดังนี้

๑. อาคารสูงไม่เกิน ๒ ชั้น หรือสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร ให้คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ ๐.๕๐ บาท
๒. อาคารซึ่งสูงเกิน ๒ ชั้นแต่ไม่เกิน ๓ ชั้น หรือสูงเกิน ๑๒ เมตร แต่ไม่เกิน ๑๕ เมตร ให้คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ ๒ บาท
๓. อาคารซึ่งสูงเกิน ๓ ชั้น หรือสูงเกิน ๑๕ เมตร ให้คิดตามพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ ๔ บาท
๔. อาคารประเภทซึ่งจะต้องมีพื้นที่รับน้ำหนักบรรทุกทุกชั้นใดชั้นหนึ่งเกิน ๕๐๐ กิโลกรัม / ๑ ตารางเมตร ให้คิดตามพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ ๔ บาท
๕. พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา ๘ (๙) ให้คิดตามพื้นที่ของที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรถ รวมกัน ตารางเมตรละ ๐.๕๐ บาทในกรณีที่พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา ๘ (๙) อยู่ในอาคารหรือชั้นหนึ่งชั้นใดของอาคาร ไม่ต้องคิดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนตามวรรคหนึ่งนั้น
๖. ป้าย ให้คิดตามพื้นที่ของป้าย โดยเอาส่วนกว้างที่สุดคูณด้วยส่วนที่ยาวที่สุด ตารางเมตรละ ๔ บาท
๗. อาคารประเภทซึ่งต้องวัดความยาว เช่น เชื้อน ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้วหรือกำแพง รวมทั้งประตูรั้วหรือกำแพง ให้คิดตามความยาว เมตรละ ๑ บาท

ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต ดังนี้

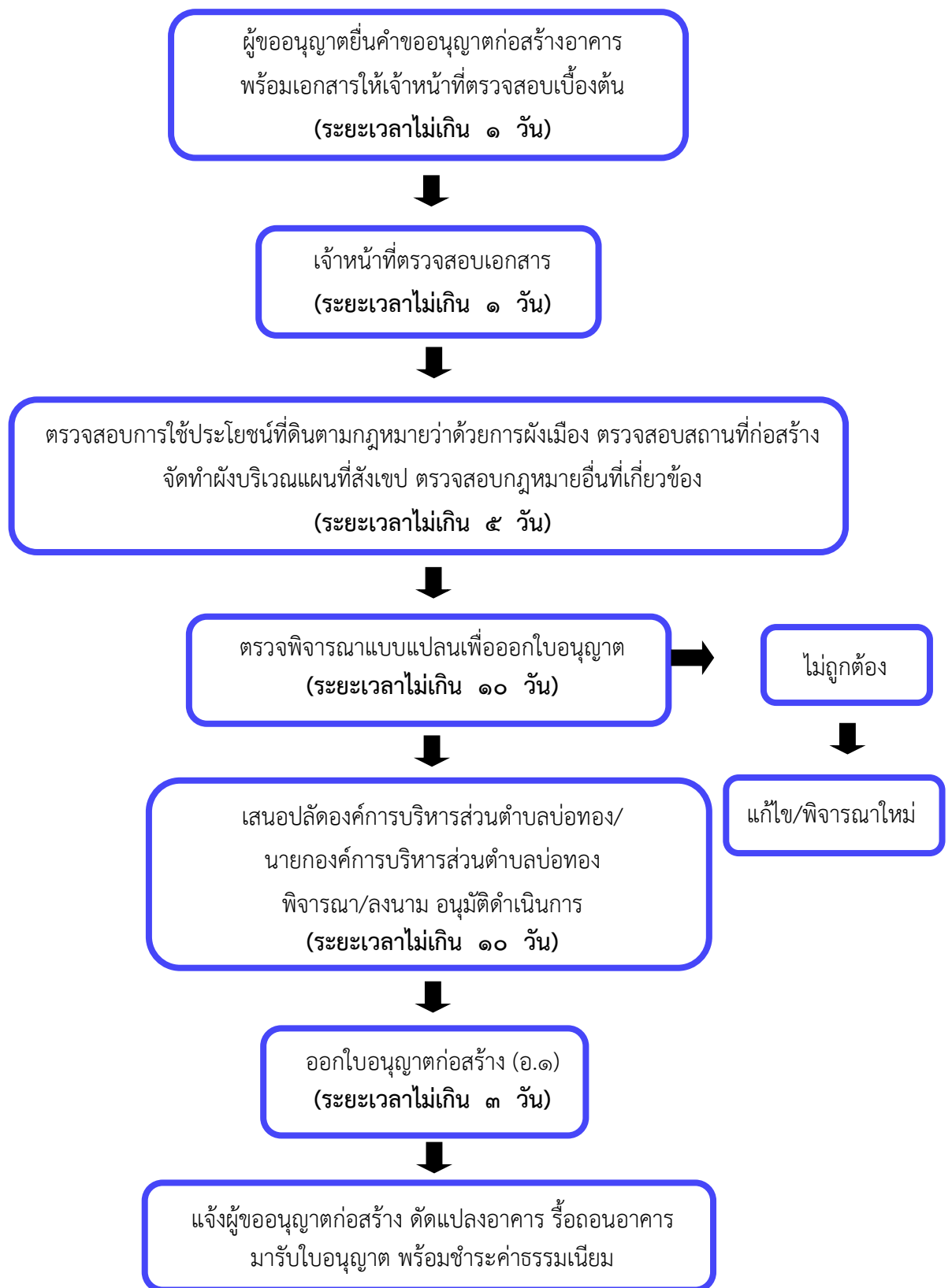
๑. อาคารที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่เกินสองชั้นและมีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๕๐ ตารางเมตร หรืออาคารที่ใช้เพื่อเก็บผลิตผลทางการเกษตรที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกันไม่เกิน ๑๐๐ ตารางเมตร หรืออาคารเพื่อการเลี้ยงสัตว์ที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐๐ ตารางเมตร หรือรั้ว กำแพง หรือประตูที่เป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เรียกเก็บในอัตรา ดังต่อไปนี้

(ก)	ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ	๒๐	บาท
(ข)	ใบอนุญาตดัดแปลง	ฉบับละ	๑๐	บาท
(ค)	ใบอนุญาตรื้อถอน	ฉบับละ	๑๐	บาท
(ง)	ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย	ฉบับละ	๑๐	บาท
(จ)	ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้	ฉบับละ	๒๐	บาท
(ฉ)	ใบแทนใบอนุญาต	ฉบับละ	๕	บาท

๒. อาคารอื่นนอกจากอาคารตาม (๑) ให้เรียกเก็บในอัตรา ดังต่อไปนี้

(ก)	ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ	๒๐๐	บาท
(ข)	ใบอนุญาตดัดแปลง	ฉบับละ	๑๐๐	บาท
(ค)	ใบอนุญาตรื้อถอน	ฉบับละ	๕๐	บาท
(ง)	ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย	ฉบับละ	๕๐	บาท
(จ)	ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้	ฉบับละ	๒๐๐	บาท
(ฉ)	ใบรับรอง	ฉบับละ	๑๐๐	บาท
(ช)	ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง	ฉบับละ	๑๐	บาท

แผนผังขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร



แบบฟอร์มคำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

แบบ ข. ๑

สำหรับเจ้าหน้าที่	
เลขรับที่	
วันที่	
ลงชื่อ	ผู้รับคำขอ

คำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เขียนที่
วันที่ เดือน พ.ศ.

ข้าพเจ้า เจ้าของอาคารหรือ
ตัวแทนเจ้าของอาคาร

☐ เป็นบุคคลธรรมดา เลขประจำตัวประชาชน
อยู่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด
รหัสไปรษณีย์ โทรศัพท์ โทรสาร

☐ เป็นนิติบุคคลประเภท จดทะเบียนเมื่อ
เลขทะเบียน มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ตรอก/ซอย
ถนน หมู่ที่ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต
จังหวัด รหัสไปรษณีย์ โทรศัพท์ โทรสาร
โดยมี เป็นผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาต
อยู่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด
รหัสไปรษณีย์ โทรศัพท์ โทรสาร

ข้อ ๑ ขอยื่นคำขอรับใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อทำการ ☐ ก่อสร้างอาคาร
☐ ดัดแปลงอาคาร ☐ รื้อถอนอาคาร ☐ เคลื่อนย้ายอาคารในท้องที่ที่อยู่ในเขตอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น
ที่อาคารจะทำการเคลื่อนย้ายตั้งอยู่ ☐ เคลื่อนย้ายอาคารไปยังท้องที่ที่อยู่ในเขตอำนาจของเจ้าพนักงาน
ท้องถิ่นอื่น ที่เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด
โดยมี เป็นเจ้าของอาคาร
ในที่ดิน ☐ โฉนดที่ดิน ☐ น.ส. ๓ ☐ น.ส. ๓ ก. ☐ ส.ค. ๑ ☐ อื่น ๆ เลขที่
เป็นที่ดินของ

กรณีการเคลื่อนย้ายอาคารไปยังบ้านเลขที่ ตรอก/ซอย
ถนน หมู่ที่ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต
จังหวัด ในที่ดิน ☐ โฉนดที่ดิน ☐ น.ส. ๓ ☐ น.ส. ๓ ก. ☐ ส.ค. ๑
☐ อื่น ๆ เลขที่ เป็นที่ดินของ

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรล จำนวน คัน
(๒) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรล จำนวน คัน
(๓) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรล จำนวน คัน

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณที่แนบมา
พร้อมนี้

ข้อ ๓ มี เลขประจำตัวประชาชน
เลขทะเบียนผู้ประกอบการวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม เลขที่ เป็นผู้ออกแบบและคำนวณ

ข้อ ๔ มี เลขประจำตัวประชาชน
เลขทะเบียนผู้ประกอบการวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม เลขที่ เป็นผู้ออกแบบ

ข้อ ๕ กำหนดแล้วเสร็จใน วัน นับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาต

ข้อ ๖ ข้าพเจ้าได้แนบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ มาพร้อมกับคำขอนี้ด้วยแล้ว ดังนี้

(๑) สำเนาเอกสารแสดงการเป็นเจ้าของอาคาร
(๒) หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนของเจ้าของอาคาร
(๓) หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคล
(กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)

(๔) แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน จำนวน ชุด
ชุดละ แผ่น

(๕) รายการคำนวณหนึ่งชุด จำนวน แผ่น (กรณีที่เป็นอาคารสาธารณะ
อาคารพิเศษ หรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่)

(๖) มาตรการรื้อถอนอาคารจำนวนหนึ่งชุด ชุดละ แผ่น (กรณีที่เป็นอาคาร
สาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่)

(๗) หนังสือรับรองของผู้ออกแบบอาคารหรือผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร
และสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมหรือวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม (กรณีที่อาคาร
มีลักษณะหรือขนาดที่อยู่ในประเภทวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมหรือวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมาย
ว่าด้วยการนั้น แล้วแต่กรณี)

(๘) หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน ชื่อ
และสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมหรือวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม (กรณีที่อาคาร
มีลักษณะหรือขนาดที่อยู่ในประเภทวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมหรือวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมาย
ว่าด้วยการนั้น แล้วแต่กรณี และมีความประสงค์จะยื่นพร้อมคำขออนุญาตนี้)

(๙) หนังสือรับรองการได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม
หรือผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ที่ออกโดยสภาสถาปนิกหรือสภาวิศวกร แล้วแต่กรณี จำนวน แผ่น

(๑๐) ข้อมูล ☐ โฉนดที่ดิน ☐ น.ส. ๓ ☐ น.ส. ๓ ก. ☐ ส.ค. ๑ ☐ อื่น ๆ
เลขที่ (ผู้ยื่นคำขออนุญาตแนบสำเนาเอกสารดังกล่าวมาด้วยก็ได้)

(๑๑) หนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดิน ในกรณีก่อสร้างอาคารในที่ดินของผู้อื่น

(ลายมือชื่อ) ผู้ขออนุญาต
(.....)

- หมายเหตุ ๑. ข้อความใดที่ไม่ต้องการให้ขีดฆ่า
๒. ใส่เครื่องหมาย ✓ ในช่อง ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ
๓. ในกรณีที่ เป็นนิติบุคคล หากข้อบังคับกำหนดให้ต้องประทับตราให้ประทับตรานิติบุคคลด้วย

หลักฐานการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

ผู้ขออนุญาต.....ที่อยู่.....
 ลักษณะอาคาร.....ปลูกสร้างที่ถนน.....ตำบล.....
 อำเภอ.....จังหวัด.....รับเอกสารหลักฐานประกอบ ตามเลขที่ลงรับ.....
 เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ดังนี้

ลำดับ	รายการเอกสารหลักฐานประกอบ	จำนวนชุด	จำนวนแผ่น	หมายเหตุ
๑	คำขออนุญาต			
๒	สำเนาโฉนดที่ดิน/น.ส.๓ /ส.ค.๑ เลขที่.....			
๓	แบบแปลน รายการประกอบแบบก่อสร้าง			
๔	สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนผู้ขออนุญาต			
๕	สำเนาทะเบียนบ้านผู้ขออนุญาต			
๖	หนังสือมอบอำนาจ			
๗	สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ			
๘	สำเนาทะเบียนบ้านผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ			
๙	หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน			
๑๐	หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารขีดเขตที่ดิน			
๑๑	หนังสือยินยอมให้ก่อสร้างผนังร่วมกัน			
๑๒	สำเนาหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน			
๑๓	สำเนาหนังสือสัญญาเช่าอาคาร			
๑๔	สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล			
๑๕	หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้รับมอบอำนาจ			
๑๖	หนังสือรับรองพร้อมสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ตาม พ.ร.บ.วิศวกร พ.ศ. ๒๕๔๒			
๑๗	หนังสือรับรองพร้อมสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม ตาม พ.ร.บ.สถาปนิก พ.ศ. ๒๕๔๓			
๑๘	รายการคำนวณ			
๑๙	หนังสือรับรองการควบคุมงานพร้อมสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพ.....			
๒๐	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน ตามมาตรา ๒๔			
๒๑	อื่นๆ			
๒๒	อื่นๆ			

(ลายมือชื่อ).....ผู้ขออนุญาต (ลายมือชื่อ).....เจ้าหน้าที่ผู้รับ
 (.....) (.....)

ช่องทางการร้องเรียน/แนะนำบริการ

สถานที่ให้บริการ

กองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลบ่อทอง

๒๗๐ หมู่ที่ ๗ ตำบลบ่อทอง อำเภอบ่อทอง จังหวัดชลบุรี

โทรศัพท์ ๐๓๘ - ๑๙๗๕๗๔

ระยะเวลาเปิดให้บริการ

วันจันทร์ - วันศุกร์ (ยกเว้นวันหยุดราชการที่ทางการกำหนด)

ตั้งแต่เวลา ๐๘.๓๐ - ๑๖.๓๐ น.

ช่องทางการร้องเรียนออนไลน์

www.botong.go.th