



คู่มือการขออนุญาต ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน อาคาร

กองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลห้วยไผ่
อ.แสวงหา จ.อ่างทอง

การขออนุญาต (ก่อสร้าง – รื้อถอน – ต่อเติม - ดัดแปลง)

การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร (ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๖๒ และแก้ไขเพิ่มเติม)

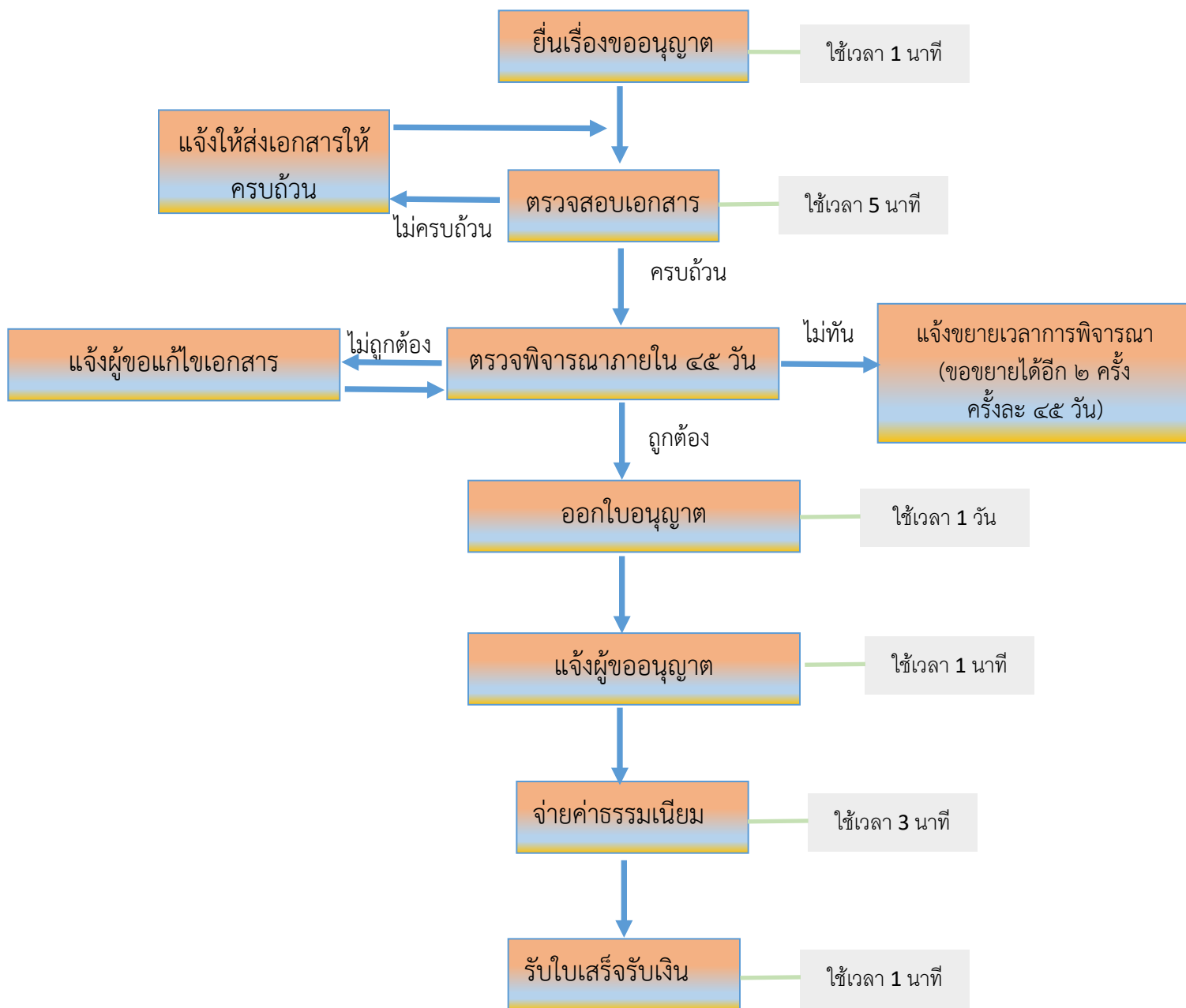
อาคาร หมายความว่า

๑. ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ สำนักงานและสิ่งทีก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้
๒. อัฒจันทร์ หรือสิ่งทีสร้างขึ้นอย่างอื่น เพื่อใช้เป็นทีชุมนุมของประชาชน
๓. เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อุหรือคานเรือ ท่าเรือ ท่าจอดเรือ รั้ว กำแพงหรือประตู ทีสร้างขึ้นติดต่อ หรือใกล้เคียงกับทีสาธารณะหรือสิ่งทีก่อสร้างให้บุคคลทั่วไปใช้สอย
๔. ป้ายหรือสิ่งทีสร้างสำหรับติด หรือตั้งป้ายทีติดหรือตั้งไว้เหนือทีสาธารณะ และมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม หรือทีติดตั้งไว้ในระยะห่างจากทีสาธารณะ ซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้ว ระยะห่างจากทีสาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้น เมื่อวัดจากพื้นดินและมีขนาดหรือมีน้ำหนักเกินกว่าทีกำหนดในกฎกระทรวง
๕. พื้นทีหรือสิ่งทีสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นทีจอดรถ ทีกลับรถ และทางเข้าออกของรถ
๖. สิ่งทีก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงส่วนต่างๆ ของอาคารด้วย

ลักษณะการก่อสร้าง,ดัดแปลง,รื้อถอนอาคาร ทีต้องขออนุญาต

๑. สร้างอาคารขึ้นใหม่ล้วน
๒. ต่อเติมหรือดัดแปลงอาคารทีมีอยู่แล้ว ซึ่งเพิ่มน้ำหนักให้แก่อาคารนั้น หรือขยายพื้นที่มากขึ้น ดังนี้
 - ๒.๑ เพิ่ม หรือขยายพื้นที่ชั้นหนึ่งชั้นใด ตั้งแต่ ๕ ตารางเมตรขึ้นไป
 - ๒.๒ เปลี่ยน หรือขยายหลังคาให้คลุมเนื้อทีมากขึ้นกว่าเดิมอันเป็นการเพิ่มน้ำหนักแก่อาคารเดิม
 - ๒.๓ เพิ่มหรือลดจำนวนเสาหรือคาน
 - ๒.๔ เปลี่ยน เสา คาน บันได ผนัง หรือเพิ่มผนังเหนือส่วนประกอบอื่น อันเป็นการเพิ่มน้ำหนักแก่อาคารเดิม
 - ๒.๕ เพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ
๓. รื้อถอนอาคารทีมีส่วนสูงเกินสิบห้าเมตร ซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือทีสาธารณะน้อยกว่าความสูงของอาคาร
๔. อาคารทีอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือทีสาธารณะน้อยกว่าสองเมตร

ขั้นตอนในการขออนุญาต



หลักฐานประกอบการขออนุญาต

๑. คำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ตามแบบฟอร์ม (แบบ ข.๑)	จำนวน	๑	ชุด
๒. แผนผังบริเวณ	จำนวน	๒	ชุด
๓. แบบแปลน (โดยละเอียด) ที่วิศวกรและสถาปนิกผู้ออกแบบลงนามรับรองทุกแผ่น	จำนวน	๕	ชุด
๔. สำเนาโฉนดที่ดิน / น.ส.๓ / ส.ค.๑	จำนวน	๒	ชุด
๕. สำเนาทะเบียนบ้าน	จำนวน	๒	ชุด
๖. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน	จำนวน	๒	ชุด
๗. ใบคำร้องขอเลขรหัสประจำบ้าน (ท.ร.๙)	จำนวน	๒	ชุด
๘. ใบรับแจ้งการย้ายออก (ท.ร.๖)	จำนวน	๒	ชุด
๘. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน กรณีก่อสร้างในที่ดินของผู้อื่น	จำนวน	๒	ชุด
๙. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน	จำนวน	๒	ชุด

เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะแจ้งผลการพิจารณาภายใน ๔๕ วัน และหากมีเหตุผลจำเป็นที่ไม่สามารถแจ้งผลการพิจารณาได้ จะขยายไปอีก ๒ คราวๆ ละ ๔๕ วัน

ค่าธรรมเนียมในการขออนุญาต

ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต ดังต่อไปนี้

๑. อาคารที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่เกินสองชั้นและมีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกัน รวมกันไม่เกิน ๑๕๐ ตารางเมตร หรืออาคารที่ใช้เพื่อเก็บผลิตผล ทางเกษตรที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกันไม่เกิน ๑๐๐ ตารางเมตร หรืออาคารเพื่อการเลี้ยงสัตว์ที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกันไม่เกิน ๑๐๐ ตารางเมตร หรือรั้ว กำแพง หรือประตูที่เป็นอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร 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

ค่าธรรมเนียมการต่ออายุใบอนุญาต

ค่าธรรมเนียมการต่ออายุใบอนุญาต ดังต่อไปนี้

๑. อาคารที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่เกินสองชั้นและมีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกัน รวมกันไม่เกิน ๑๕๐ ตารางเมตร หรืออาคารที่ใช้เพื่อเก็บผลิตผลทาง การเกษตรที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกันไม่เกิน ๑๐๐ ตารางเมตร หรืออาคารเพื่อการเลี้ยงสัตว์ที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกันไม่เกิน ๑๐๐ ตารางเมตร หรือรั้ว กำแพง หรือประตู ที่เป็นอาคารตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เรียกเก็บในอัตรา ดังต่อไปนี้

(ก) ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ ๒๐ บาท
(ข) ใบอนุญาตดัดแปลง	ฉบับละ ๑๐ บาท
(ค) ใบอนุญาตรื้อถอน	ฉบับละ ๑๐ บาท
(ง) ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย	ฉบับละ ๑๐ 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

ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร

ประเภทอาคาร	อัตราค่าธรรมเนียม (ตารางเมตร/บาท)
๑. อาคารสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร คิดตามพื้นที่ของพื้นที่อาคารแต่ละชั้นรวมกัน	๐.๕๐
๒. อาคารสูงเกินสองชั้นแต่ไม่เกินสามชั้น หรือสูงเกิน ๑๒ เมตร แต่ไม่เกิน ๑๕ เมตร คิดตามพื้นที่ของพื้นที่อาคารแต่ละชั้นรวมกัน	๒
๓. อาคารซึ่งสูงเกินสามชั้นหรือสูงเกิน ๑๕ เมตร ให้คิดตามพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้นรวมกัน	๔
๔. อาคารประเภทซึ่งจะต้องมีพื้นที่รับน้ำหนักบรรทุกทุกชั้นใดชั้นหนึ่งเกินห้าร้อยกิโลกรัมต่อหนึ่งตารางเมตรให้คิดตามพื้นที่ของพื้นที่อาคารแต่ละชั้นรวมกัน	๔
๕. พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่พักจอดรถ ที่กลับรถและทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา ๘(๙) ให้คิดตามพื้นที่ของที่พักจอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถรวมกัน <u>(ในกรณีที่พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่พักจอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา ๘(๙) และอยู่ในอาคารหรือชั้นหนึ่งชั้นใดของอาคารไม่ต้องคิดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนตามวรรคหนึ่งอีก)</u>	๐.๕๐
๖. บ้าย ให้คิดตามพื้นที่ของบ้ายโดยเอาส่วนกว้างที่สุดคูณด้วยส่วนยาวที่สุด	๔
๗. อาคารประเภทซึ่งต้องวัดความยาว เช่น เชื้อนอน ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้ว หรือกำแพง รวมทั้งประตู รั้ว หรือ กำแพง ให้คิดตามความยาว	เมตรละ ๑ บาท

- หมายเหตุ :** ๑. ในการคิดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน เศษของตารางเมตรหรือเมตร ตั้งแต่กึ่งหนึ่งขึ้นไปให้ถือเป็นหน่วยเต็ม ถ้าต่ำกว่ากึ่งหนึ่งให้ปัดทิ้ง
๒. ในการคิดความสูงของอาคารเป็นชั้น ให้นับจำนวนชั้นของพื้นอาคารที่บุคคลเข้าใช้สอยได้ ยกเว้นพื้นชั้นลอย
๓. ในการคิดความสูงของอาคารเป็นเมตร ให้วัดจากระดับพื้นดินถึงหลังคา หรือส่วนของอาคารที่สูงที่สุด
๔. ในกรณีที่อาคารมีพื้นชั้นลอย ให้คิดพื้นชั้นลอยเป็นพื้นที่ของพื้นอาคารในการคิดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน ด้วย

อัตราโทษและค่าปรับ

ผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม มาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๓๑ มาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ มาตรา ๓๔ มาตรา ๕๒ วรรคหก มาตรา ๕๗ หรือมาตรา ๖๐ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกิน หกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

นอกจากต้องระวางโทษตามวรรคหนึ่งแล้ว ผู้ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๓๑ มาตรา ๓๒ มาตรา ๓๔ หรือ มาตรา ๕๗ ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๐ วรรคหนึ่ง มาตรา ๓๘ หรือมาตรา ๓๙ ตี วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

ข้อแนะนำเพิ่มเติมเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร

๑. ห้ามมิให้ก่อสร้างอาคารหรือส่วนของอาคารยื่นออกมาในหรือเหนือทางหรือที่สาธารณะ
๒. อาคารที่ทำด้วยไม้หรือวัสดุไม้ทนไฟเป็นส่วนใหญ่ หรือก่อด้วยอิฐไม่เสริมเหล็ก จะก่อสร้างได้ไม่เกิน ๒ ชั้น
๓. อาคารที่ก่อสร้างเกิน ๓ ชั้น โรงมหรสพหรือหอประชุมที่สร้างเกิน ๑ ชั้น นอกจากมีบันไดตามปกติต้องมีทางหนีไฟ อย่างน้อยอีก ๑ แห่ง
๔. การก่อสร้างอาคารริมทางสาธารณะที่มีความกว้างทางไม่ถึง ๖ เมตร ให้ร่นแนวทางของอาคารห่างจากศูนย์กลางทางสาธารณะ อย่างน้อย ๓ เมตร
๕. ดึกแถว ห้องแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม อาคารสาธารณะ ที่ก่อสร้างริมทางสาธารณะที่มีความกว้างทางน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากศูนย์กลางทางสาธารณะ อย่างน้อย ๖ เมตร
๖. ดึกแถว ห้องแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม อาคารสาธารณะ ที่ก่อสร้างริมทางสาธารณะที่มีความกว้างทางตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากศูนย์กลางทางสาธารณะ อย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างทางสาธารณะ สำหรับทางสาธารณะที่กว้างกว่า ๒๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากทางสาธารณะ อย่างน้อย ๒ เมตร
๗. ห้ามมิให้ก่อสร้างอาคารสูงกว่าระดับพื้นดินเกิน ๒ เท่าของระยะจากผนังด้านหน้าของอาคารจรดแนวทางสาธารณะปากตรงข้าม

๘. รั้วหรือกำแพงทำได้สูงไม่เกิน ๓ เมตร เหนือระดับถนน

๙. อาคารที่ก่อสร้างชิดเขตที่ดินข้างเคียงให้เฉพาะฝาหรือผนังทึบ ไม่มีประตูหน้าต่างหรือช่องระบายอากาศอยู่ชิดเขต

๑๐. ตึกแถวที่มีดาดฟ้าสร้างชิดเขตที่ดินข้างเคียงให้สร้างผนังทึบ ด้านชิดเขตสูงเกิน ๑.๕๐ เมตร

๑๑. อาคารชุดพักอาศัย อาคารขนาดใหญ่ที่ไม่ใช่ตึกแถว ห้องแถว ที่มีเนื้อที่เกิน ๒,๐๐๐ ตร.ม. หรือ โรงแรม ต้องจัดให้มีที่ทิ้งขยะ

ระเบียบข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

๑. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และแก้ไขเพิ่มเติมถึง (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๘

๒. กฎกระทรวง ที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติมถึง (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๘

๓. กฎหมาย ระเบียบ หนังสือสั่งการอื่น ที่เกี่ยวข้อง

สามารถเข้ามาติดต่อขอรับบริการหรือสอบถามข้อมูล ได้ที่

กองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลห้วยไผ่ อ.แสวงหา จ.อ่างทอง

หมายเลขโทรศัพท์ ๐๓๕-๖๓๑-๕๒๓ ต่อ ๑๐๓ (ในวันและเวลาราชการ)

E-mail : huaypai๑@gmail.com

Facebook : องค์การบริหารส่วนตำบลห้วยไผ่ อำเภอแสวงหา จังหวัดอ่างทอง

Website : <https://www.huaypai.go.th>