

คู่มือ

ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

การขออนุญาตก่อสร้างอาคารต้องเตรียมหลักฐานดังนี้

สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มาขออนุญาตและเจ้าของที่ดิน	จำนวน 1 ชุด
สำเนาทะเบียนบ้านของผู้ที่ขออนุญาตและเจ้าของที่ดิน	จำนวน 1 ชุด
สำเนาโฉนดที่ดิน , น.ส.3, น.ส.3ก, ส.ค.1 หรืออื่น ๆ	จำนวน 1 ชุด
แผนผังแบบก่อสร้างและรายการก่อสร้างอย่างละ 5 ชุด	

เตรียมหลักฐานที่เกี่ยวข้องเฉพาะเรื่อง

1. หนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดิน (กรณีผู้มาขออนุญาตไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน)
2. หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างชิดเขตที่ดิน (กรณีเขตที่ดินข้างเคียง)
3. หนังสือยินยอมให้ใช้ฐานรากร่วมกัน (กรณีฐานรากร่วมกัน)
4. หนังสือรับรองการรับประกันความเสียหายของทรัพย์สินข้างเคียง (กรณีก่อสร้างชิดทรัพย์สินเพื่อน)
5. หนังสือรับรองประกอบวิชาชีพวิศวกรรมและสถาปัตยกรรมพร้อมสำเนาใบอนุญาตกรณีอาคารที่อยู่ในข่ายควบคุม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2533)
6. รายการคำนวณ 1 ชุด (กรณีส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กก่อสร้างด้วย วัสดุถาวรและ ทนไฟเป็นส่วนใหญ่)
7. แบบระบบบำบัดน้ำเสียของอาคารที่พักอาศัย (แบบมาตรฐานกรมโยธาธิการ)
8. แบบนิรภัยลูกกรงเหล็กดัด กรณีจัดทำประตู
9. แบบการติดตั้งระบบป้องกันภัย

อาคารประเภทพักอาศัยไม่เกิน 2 ชั้น

1. การตรวจสอบเอกสารและคำร้องอนุญาตปลูกสร้างอาคาร 2 วัน
2. ตรวจสอบสถานที่ (นายตรวจเขต) 1 วัน
3. ตรวจสอบผังเมือง (เจ้าหน้าที่ผังเมือง) 1 วัน
4. ตรวจสอบ สถาปัตยกรรม (สถาปนิก) 1 วัน
5. ผู้อำนวยการกองช่าง 1 วัน
6. ปลัดเทศบาล 1 วัน
7. นายกเทศมนตรี หรือผู้ทำการแทน 1 วัน

เมื่อนายกเทศมนตรีหรือผู้ทำการแทน อนุญาตให้ทำการก่อสร้างแล้ว ให้เจ้าหน้าที่กองช่าง แจ้งให้ผู้ขออนุญาตชำระค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบแปลน และการออกใบอนุญาตแล้ว จึงนำ หลักฐานการชำระเงิน (ใบเสร็จรับเงิน) ออกใบอนุญาตต่อไป ระยะเวลาดำเนินการต่อไปไม่เกิน 8 วัน (ไม่รวมระยะเวลาในการแก้ไข)

อาคารพาณิชย์ อาคารขนาดใหญ่ อาคารควบคุมการใช้

1. ตรวจสอบเอกสารและคำร้องขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร 2 วัน
2. ตรวจสอบสถานที่ (นายตรวจเขต) 2 วัน
3. ตรวจสอบผังเมือง (เจ้าหน้าที่ผังเมือง)
4. ตรวจสอบสถาปัตยกรรม 3 วัน 2 วัน
5. ตรวจสอบงานวิศวกรรม 2 วัน
6. ผู้อำนวยการกองช่าง 2 วัน
7. ปลัดเทศบาล 2 วัน
8. นายกเทศมนตรีหรือผู้ทำการแทน 2 วัน

เมื่อนายกเทศมนตรีหรือผู้ทำการแทน อนุญาตให้ทำการก่อสร้างแล้วให้เจ้าหน้าที่กองช่าง
แจ้งให้ผู้ขออนุญาตชำระค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบแปลนและการออกใบอนุญาตแล้วจึงนำ
หลักฐานการชำระเงิน (ใบเสร็จรับเงิน) ออกใบอนุญาตต่อไป ระยะเวลาดำเนินการต่อไปไม่เกิน
17 วัน (ไม่รวมระยะเวลาในการแก้ไข)

ปรับปรุงกระบวนการทำงานและลดขั้นตอน ระยะเวลา การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคารตาม

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ขั้นตอนการให้บริการ	ระยะเวลาดำเนิน การเดิมตาม พ.ร.บ. 2522	ระยะเวลาที่ปรับลด	
		ไม่เกิน 1 ชั้น	2 ชั้นขึ้นไป
ตรวจหลักฐาน	1 วัน	20 นาที	2 ชั่วโมง
ตรวจเขต ตรวจสอบสถานที่	10 วัน	2 วัน	2 วัน
ตรวจด้านสถาปัตยกรรม	7 วัน	1 วัน	2 วัน
ตรวจด้านวิศวกรรม	7 วัน	1 วัน	2 วัน
ผู้อำนวยการกองช่าง	1 วัน	30 นาที	30 นาที
ปลัดเทศบาลหรือรองปลัดฯ	1 วัน	30 นาที	30 นาที
นายกเทศมนตรีหรือผู้ปฏิบัติราชการแทน	2 วัน	1 วัน	1 วัน
ชำระค่าธรรมเนียม,ออกใบอนุญาต	1 วัน	10 นาที	10 นาที
รวมระยะเวลาพิจารณาอนุญาต	30 วัน	5 วัน 1 ชั่วโมง 50 นาที	7 วัน 3 ชั่วโมง 10 นาที

เอกสารประกอบการขออนุญาตก่อสร้าง รื้อถอน ดัดแปลง ต่อเติมอาคาร

- | | |
|--|-------------|
| 1. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน | จำนวน 1 ชุด |
| 2. สำเนาทะเบียนบ้าน | จำนวน 1 ชุด |
| 3. หนังสือยินยอมให้ก่อสร้าง กรณีเจ้าของที่ดินกับผู้ก่อสร้างเป็นคนละคน | จำนวน 1 ชุด |
| 3.1 สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนเจ้าของที่ดิน | จำนวน 1 ชุด |
| 3.2 สำเนาทะเบียนบ้านของเจ้าของที่ดิน | จำนวน 1 ชุด |
| 4. สำเนาโฉนดที่ดิน นส.3, นส.3ก ถ่ายสำเนาโดยไม่ต้องย่อหรือขยาย | จำนวน 1 ชุด |
| 5. แบบอาคาร พร้อมลงลายมือชื่อรับรองแบบก่อสร้าง | จำนวน 2 ชุด |
| 5.1 แผนที่พอสั่งเขป | |
| 5.2 ผังบริเวณ (ระยะระยะห่างจากเขตถนน, จุดกึ่งกลางถนน, แนวเขตที่ดิน) | |
| 5.3 รูปแปลน | |
| 5.4 รูปด้าน | |
| 5.5 รูปตัด | |
| 5.6 รูปขยายโครงสร้างวิศวกรรม, รูปขยายประตูหน้าต่างต่าง | |
| 5.7 โครงหลังคา, รูปแปลนหลังคา | |
| 5.8 รูปขยายป่อเกรอะ-ป่อซีม | |
| 6. สำเนาใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม หรือประกาศนียบัตรวิชาชีพด้านช่างก่อสร้าง เทียบเท่า ปวช.ขึ้นไป | จำนวน 1 ชุด |

หมายเหตุ

เอกสารสำเนาทุกฉบับต้องลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง

ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต

- | | | |
|--------------------------------------|--------|---------|
| 1. ค่าใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร | ฉบับละ | 20 บาท |
| 2. ค่าใบอนุญาตดัดแปลง | ฉบับละ | 10 บาท |
| 3. ค่าใบอนุญาตรื้อถอน | ฉบับละ | 10 บาท |
| 4. ค่าใบอนุญาตเคลื่อนย้าย | ฉบับละ | 10 บาท |
| 5. ค่าใบอนุญาตเปลี่ยนการให้ | ฉบับละ | 20 บาท |
| 6. ค่าใบรับรอง | ฉบับละ | 10 บาท |
| 7. ค่าใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง | ฉบับละ | 5 บาท |
| 8. ค่าใบอนุญาตผู้ตรวจสอบอาคาร | ฉบับละ | 100 บาท |

ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน (ติดตามพื้นที่ของอาคาร)

- | | |
|--|----------------------|
| -อาคารซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกิน 12 เมตร | ตารางเมตรละ 0.50 บาท |
| -อาคารที่สูงเกินสองชั้นแต่ไม่เกินสามชั้น หรือสูงเกิน 12 เมตร แต่ไม่เกิน 15 เมตร | ตารางเมตรละ 2 บาท |
| -อาคารซึ่งสูงเกินสามชั้นหรือสูงเกิน 15 เมตร | ตารางเมตรละ 4 บาท |
| -อาคารซึ่งมีพื้นรับน้ำหนักบรรทุกเกิน 500 กิโลกรัมต่อหนึ่งตารางเมตร | ตารางเมตรละ 4 บาท |
| -พื้นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ | ตารางเมตรละ 0.50 บาท |
| -ป้าย | ตารางเมตรละ 4 บาท |
| -อาคารประเภทซึ่งต้องวัดความยาว เช่น เชื้อน ท่อ หรือทางระบายน้ำ รั้ว กำแพง คิดตามความยาว เมตรละ 1 บาท | |

กฎกระทรวง
ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๖๘)
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
พ.ศ. ๒๕๖๒

.....

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ รัฐมนตรีว่าการ
กระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้กำหนดค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต ดังนี้

(๑) ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ ๒๐ บาท
(๒) ใบอนุญาตตัดแปลง	ฉบับละ ๑๐ บาท
(๓) ใบอนุญาตรื้อถอน	ฉบับละ ๑๐ บาท
(๔) ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย	ฉบับละ ๑๐ บาท
(๕) ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้	ฉบับละ ๒๐ บาท
(๖) ใบรับรอง	ฉบับละ ๑๐ บาท
(๗) ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง	ฉบับละ ๕ บาท

ข้อ ๒ ให้กำหนดค่าธรรมเนียมการต่ออายุใบอนุญาต ดังนี้

(๑) ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ ๒๐ บาท
(๒) ใบอนุญาตตัดแปลง	ฉบับละ ๑๐ บาท
(๓) ใบอนุญาตรื้อถอน	ฉบับละ ๑๐ บาท
(๔) ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย	ฉบับละ ๑๐ บาท

ข้อ ๒/๑ ให้กำหนดค่าธรรมเนียมใบรับรอง

การตรวจสอบสภาพอาคาร

ฉบับละ ๑๐๐ บาท

ข้อ ๓ ให้กำหนดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้าง หรือตัดแปลงอาคารสำหรับการก่อสร้างหรือสำหรับ
ส่วนที่มีการตัดแปลง ดังนี้

(๑) อาคารซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกินสิบสองเมตร ให้คิดตามพื้นที่ของพื้นที่อาคารแต่ละชั้นรวมกัน
ตารางเมตรละ ๐.๕๐ บาท

(๒) อาคารซึ่งสูงเกินสองชั้นแต่ไม่เกินสามชั้น หรือสูงเกินสิบสองเมตร แต่ไม่เกินสิบห้าเมตร ให้คิดตามพื้นที่ของ
พื้นที่อาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ ๒ บาท

(๓) อาคารซึ่งสูงเกินสามชั้นหรือสูงเกินสิบห้าเมตร ให้คิดตามพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ
๔ บาท

(๔) อาคารประเภทซึ่งจะต้องมีพื้นรับน้ำหนักบรรทุกทุกชั้นใดชั้นหนึ่งเกินห้าร้อยกิโลกรัมต่อหนึ่งตารางเมตร ให้คิด
ตามพื้นที่ของพื้นที่อาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ ๔ บาท

(๕) พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่ยจอดรถ ที่กั๊บลรถ และทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารที่กำหนดตาม
มาตรา ๘ (๙) ให้คิดตามพื้นที่ของที่ยจอดรถ ที่กั๊บลรถ และทางเข้าออกของรถรวมกัน ตารางเมตรละ ๐.๕๐ บาท

ในกรณีที่พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่ยจอดรถ ที่กั๊บลรถ และทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารที่

กำหนดตามมาตรา ๘ (๙) อยู่ในอาคารหรือชั้นหนึ่งชั้นใดของอาคาร ไม่ต้องคิดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนตามวรรคหนึ่งอีก

(๖) ป้าย ให้คิดตามพื้นที่ของป้าย โดยเอาส่วนกว้างที่สุดคูณด้วยส่วนยาวที่สุด ตารางเมตรละ ๔ บาท

(๗) อาคารประเภทซึ่งต้องวัดความยาว เช่น เชื้อน ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้วหรือกำแพง รวมทั้งประตูรั้วหรือกำแพง ให้คิดตามความยาว เมตรละ ๑ บาท

ในการคิดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน เศษของตารางเมตรหรือเมตร ตั้งแต่กึ่งหนึ่งขึ้นไปให้ถือเป็นหน่วยเต็ม ถ้าต่ำกว่ากึ่งหนึ่งให้ปัดทิ้ง

ในการคิดความสูงของอาคารเป็นชั้น ให้นำจำนวนชั้นของพื้นอาคารที่บุคคลเข้าไปใช้สอยได้ ยกเว้นพื้นที่ชั้นลอย

ในการคิดความสูงของอาคารเป็นเมตร ให้วัดจากระดับพื้นดินถึงหลังคา หรือส่วนของอาคารที่สูงที่สุด

ในกรณีที่อาคารมีพื้นที่ชั้นลอย ให้คิดพื้นที่ชั้นลอยเป็นพื้นที่ของพื้นอาคารในการคิดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนด้วย

ข้อ ๔ ให้อาคารดังต่อไปนี้ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาตตามข้อ ๑ การต่ออายุใบอนุญาตตามข้อ ๒ และการตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามข้อ ๓

(๑) อาคารของกระทรวง ทบวง กรม ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์

(๒) อาคารของราชการส่วนท้องถิ่น ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์

(๓) อาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์

(๔) โบราณสถาน วัตถุอาราม หรืออาคารต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการศาสนา ซึ่งมีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างไว้แล้ว

โดยเฉพาะ

(๕) อาคารที่ทำการขององค์การระหว่างประเทศ หรืออาคารที่ทำการของหน่วยงานที่ตั้งขึ้นตามความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ

(๖) อาคารที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลต่างประเทศ

(๗) อาคารชั่วคราวเพื่อใช้ประโยชน์ในการก่อสร้างอาคารถาวร ซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกินเก้าเมตร และมีกำหนดเวลารื้อถอน

(๘) อาคารเพื่อใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราวซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกินเก้าเมตรและไม่ใช่อาคารสาธารณะอาคารพิเศษ หรืออาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ และมีกำหนดเวลารื้อถอน

ให้ไว้ ณ วันที่ ๘ มกราคม พ.ศ. ๒๕๒๘

พลเอกสิทธิ จิโรจน์

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย