

คู่มือการปฏิบัติงาน (Work Manual) กระบวนการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้าง อาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร



องค์การบริหารส่วนตำบลอนดิ่ง
อำเภอหนองสองห้อง จังหวัดขอนแก่น

1. บทนำและวัตถุประสงค์

คู่มือฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้เจ้าหน้าที่กองช่าง

องค์การบริหารส่วนตำบลดอนดั่ง

ใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เพื่อให้เกิดความโปร่งใส รวดเร็ว

ตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. 2558

2. ขอบเขตและหน้าที่รับผิดชอบ

- **เจ้าหน้าที่ธุรการ:** รับคำขอ ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารเบื้องต้น และลงทะเบียนรับเรื่อง
- **นายช่างโยธา / วิศวกร:** ตรวจสอบแบบแปลน รายการคำนวณ และออกตรวจสอบสภาพพื้นที่จริง
- **ผู้อำนวยการกองช่าง:** ตรวจสอบความถูกต้องเชิงเทคนิคและกฎหมายก่อนเสนอผู้บริหาร
- **ปลัด อบต.:** พิจารณากลับกรองและให้ความเห็นชอบ
- **นายก อบต.:** ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น เป็นผู้นำออกใบอนุญาต (แบบ อ.1)

3. ขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Action Plan)

1. การรับคำขอ: รับแบบ ข.1 พร้อมเอกสารแนบ (ใช้เวลา 1 วันทำการ)
2. การตรวจสอบ: ตรวจสอบผังบริเวณ ระยะเวลาขออนุญาต และข้อกำหนดทางผังเมือง (ใช้เวลา 15-30 วัน ตามความซับซ้อน)
3. การลงพื้นที่: บันทึกภาพถ่ายและสภาพแวดล้อมที่ดิน (ใช้เวลา 3 วันทำการ)
4. การอนุมัติ: เสนอความเห็นตามลำดับชั้นเพื่อลงนามออกใบอนุญาต

4. รายละเอียดเอกสารประกอบ (Checklist สำหรับเจ้าหน้าที่)

- แบบ ข.1 (คำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร)
- สำเนาโฉนดที่ดินขนาดเท่าตัวจริง (ทุกหน้า)
- แบบแปลนและรายการคำนวณ (3 ชุด) พร้อมลายเซ็นวิศวกร/สถาปนิก (ถ้ามี)

- [] หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างอาคาร (กรณีไม่ใช่เจ้าของที่ดิน)
- [] สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้าน (ผู้ขอและเจ้าของที่ดิน)

5. อัตราค่าธรรมเนียมที่ต้องเรียกเก็บ

- ค่าธรรมเนียมใบอนุญาต: ฉบับละ 20 บาท
- ค่าตรวจแบบแปลน (คิดตามพื้นที่):
 - อาคารสูงไม่เกิน 2 ชั้น หรือสูงไม่เกิน 12 เมตร: ตารางเมตรละ 0.50 บาท
 - อาคารพาณิชย์/อาคารขนาดใหญ่: ตารางเมตรละ 1.00 - 4.00 บาท (ตามประเภทอาคาร)

คู่มือปฏิบัติงาน (Standard Operating Procedure : SOP)

เรื่อง การกระบวนงานพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

ฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง กองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลดอนดั่ง

1. หลักเกณฑ์และวิธีการ

การขออนุญาตก่อสร้างอาคารในเขตพื้นที่ อบต.ดอนดั่ง ต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เพื่อความปลอดภัย ความเป็นระเบียบเรียบร้อย และการผังเมือง

2. เอกสารหลักฐานที่เจ้าหน้าที่ต้องเรียกตรวจ (Checklist)

- แบบคำขอ (ข.1) จำนวน 1 ชุด
- แบบแปลน/แผนผังบริเวณ/รายการคำนวณ จำนวน 3 ชุด (ต้องมีลายเซ็นรับรองแบบ)
- เอกสารแสดงสิทธิในที่ดิน: โฉนดที่ดิน, น.ส.3 (ถ่ายเอกสารทุกหน้าขนาดเท่าตัวจริง)
- หลักฐานตัวบุคคล: สำเนาบัตรประชาชน, สำเนาทะเบียนบ้าน (เจ้าของที่ดินและเจ้าของอาคาร)
- กรณีที่ดินติดจำนอง: ต้องมีหนังสือยินยอมจากผู้รับจำนอง

- กรณีมอบอำนาจ: หนังสือมอบอำนาจพร้อมติดอากรแสตมป์ 30 บาท

3. ขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติงาน

1. การตรวจสอบเบื้องต้น (1 วัน): เจ้าหน้าที่รับคำขอ ตรวจสอบความครบถ้วนของเอกสารหลักฐาน และออกใบรับคำขอ
2. การตรวจพิจารณาแบบแปลน (15-30 วัน): นายช่างโยธาตรวจพิจารณาแบบแปลนให้เป็นไปตามกฎกระทรวงและข้อบัญญัติท้องถิ่น (ระยะถอยร่น, ที่ว่าง, ความสูงอาคาร)
3. การตรวจสอบสภาพพื้นที่จริง (3-5 วัน): เจ้าหน้าที่ลงพื้นที่ตรวจสอบสภาพแปลงที่ดินว่าตรงตามแผนผังบริเวณที่ยื่นหรือไม่
4. การเสนอความเห็น (3 วัน): ผู้อำนวยการกองช่าง และปลัด อบต. ตรวจสอบความถูกต้องก่อนเสนอ นายก อบต.
5. การลงนาม/แจ้งผล (3 วัน): เจ้าพนักงานท้องถิ่นลงนามในใบอนุญาต (แบบ อ.1) และเจ้าหน้าที่แจ้งผู้ขอมารับใบอนุญาตพร้อมชำระค่าธรรมเนียม

4. ตารางอัตราค่าธรรมเนียม (ตามกฎกระทรวง)

รายการ	อัตราค่าธรรมเนียม
การตรวจแบบแปลน (พื้นที่ไม่เกิน 100 ตร.ม.)	0.50 บาท / ตร.ม.
การตรวจแบบแปลน (พื้นที่เกิน 100 - 500 ตร.ม.)	1.00 บาท / ตร.ม.
ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ 20 บาท
ใบอนุญาตดัดแปลง	ฉบับละ 10 บาท

5. ข้อควรปฏิบัติสำหรับเจ้าหน้าที่

- ต้องตรวจสอบ แนวเขตทางหลวงท้องถิ่น เพื่อไม่ให้อาคารรุกล้ำเขตทาง
 - หากเอกสารไม่ครบถ้วน ต้องทำ บันทึกความบกพร่อง ให้ผู้ขอยื่นเพิ่มเติมภายในเวลาที่กำหนด (ตาม พ.ร.บ. อำนวยความสะดวกฯ)
-

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

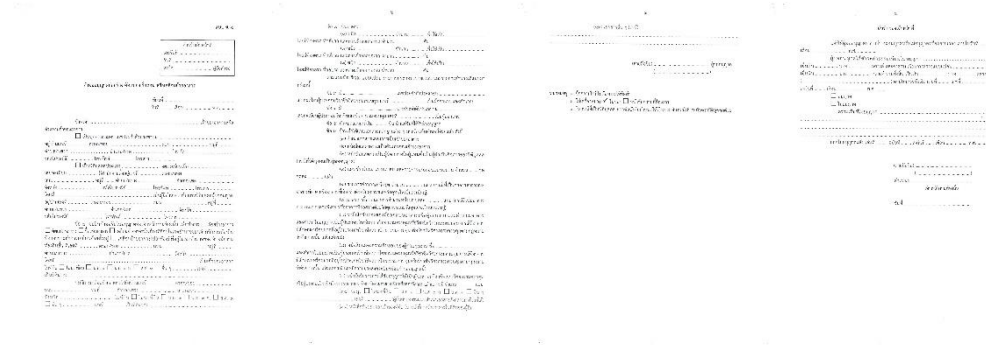
กฎกระทรวง
กำหนดแบบคำขออนุญาต ใบอนุญาต ใบรับรอง
คำสั่ง และแบบหนังสือตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
พ.ศ. 2564

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5 วรรคหนึ่ง (2) แห่งพระราชบัญญัติ
พ.ศ. 2522 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

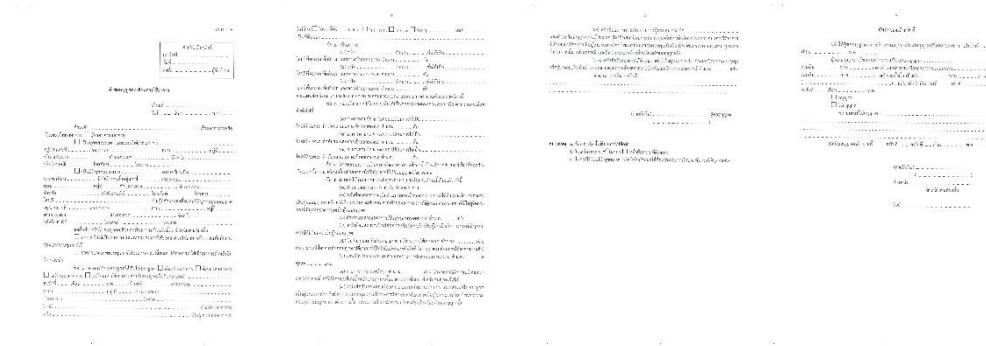
ข้อ 1 ให้ยกเลิกกฎกระทรวง ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2528)
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522

ข้อ 2 ให้กำหนดแบบคำขออนุญาต แบบคำขอต่ออายุใบอนุญาต แบบคำขอรับใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง แบบคำขอโอนใบอนุญาต แบบใบอนุญาต และแบบใบรับรองตามแบบท้ายกฎกระทรวงนี้ ดังต่อไปนี้

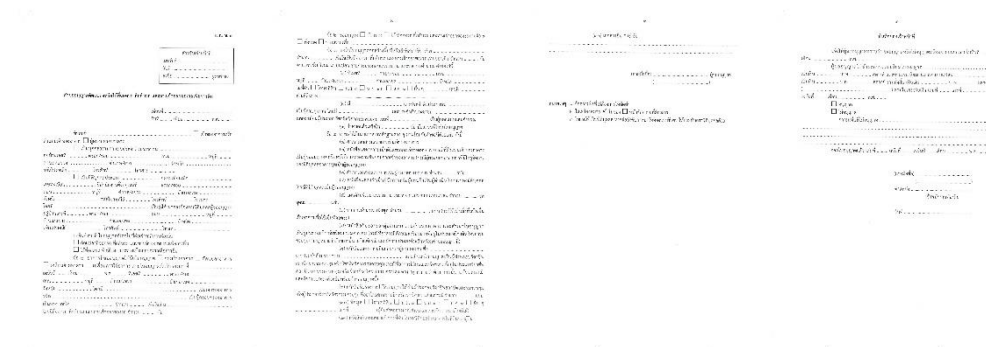
(1) แบบคำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ให้ใช้แบบ ข. 1



(2) แบบคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร ให้ใช้แบบ ข. 2



(3) แบบคำขออนุญาตดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กับลรถ และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่น ข. 3



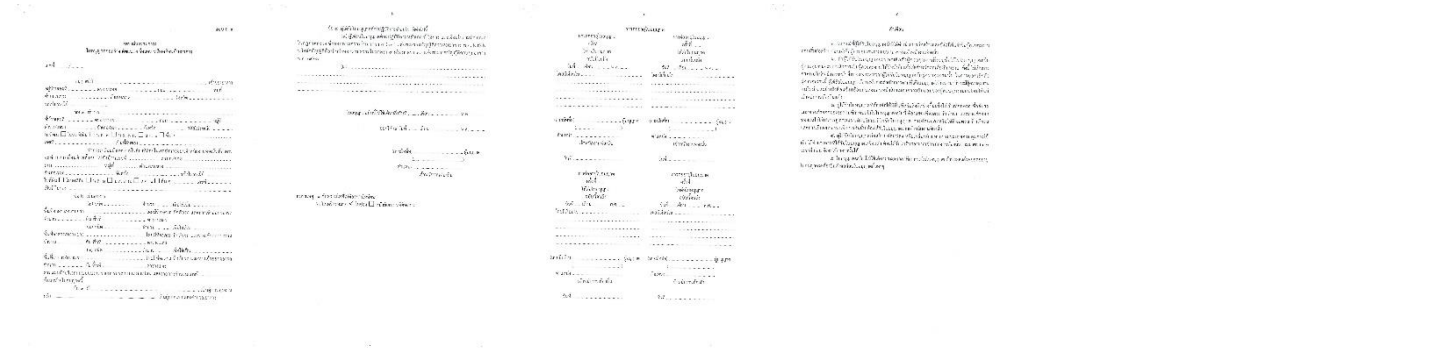
(4) แบบคำขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ให้ใช้แบบ ข. 4

(5) แบบคำขอรับใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง ให้ใช้แบบ ข. 5

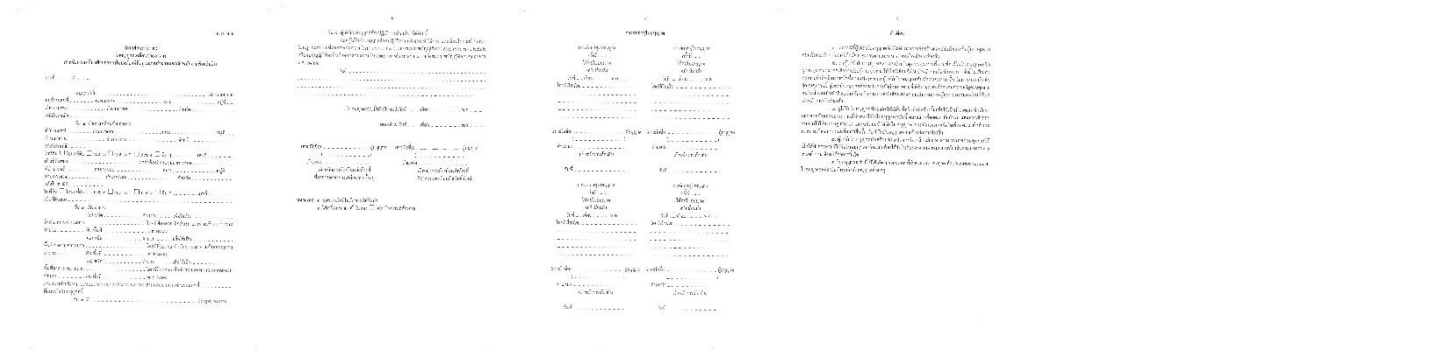
(6) แบบคำขออนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต ให้ใช้แบบ ข. 6

(7) แบบคำขอโอนใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ข. 7

(8) แบบใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ให้ใช้แบบ อ. 1



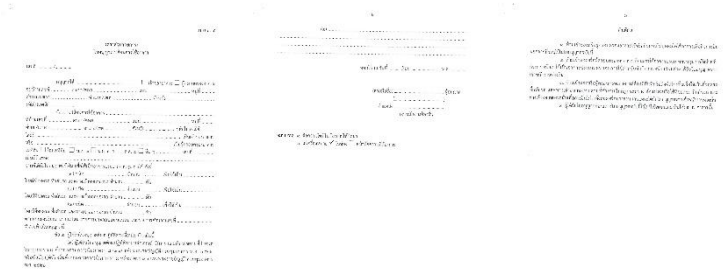
(9) แบบใบอนุญาตเคลื่อนย้ายอาคาร สำหรับการเคลื่อนย้ายอาคารไปยังท้องที่ที่อยู่ในเขตอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นอื่น ให้ใช้แบบ



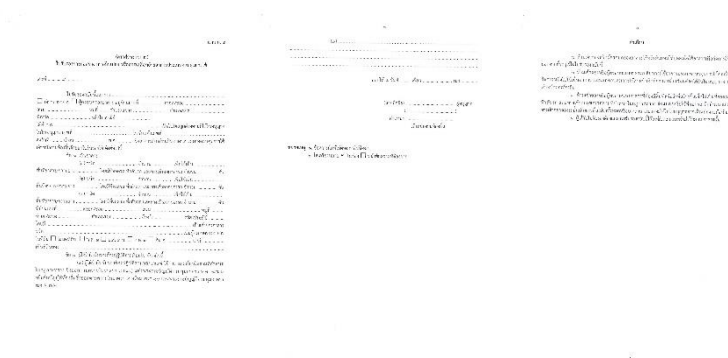
(10) แบบใบอนุญาตดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กัลบรถ และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่น ให้ใช้แบบ อ. 3



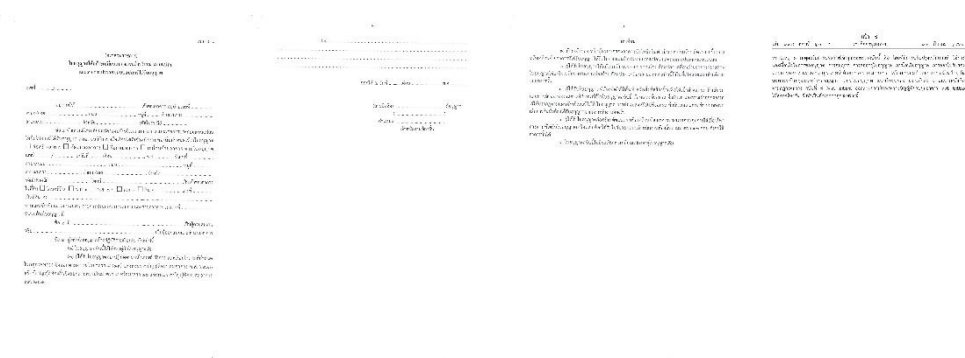
(11) แบบใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร ให้ใช้แบบ อ. 4



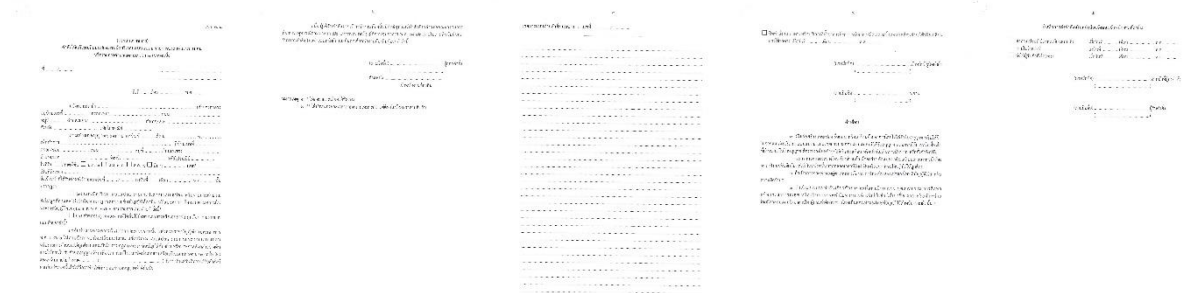
(12) แบบใบรับรองการก่อสร้าง การตัดแปลง หรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้อ. 5



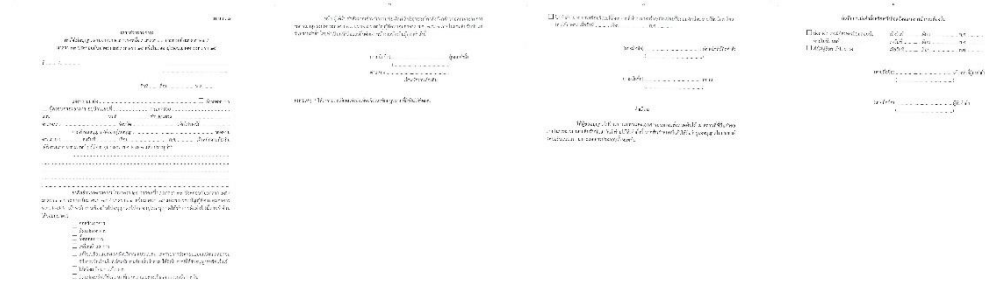
(13) แบบใบอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ให้ใช้แบบ อ. 6



ข้อ 3 ให้กำหนดแบบคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามแบบท้ายกฎกระทรวงนี้ ดังต่อไปนี้
(1) คำสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณตามมาตรา 27 วรรคหนึ่ง ให้ใช้แบบ ค. 1



(2) คำสั่งไม่อนุญาตดังต่อไปนี้ ให้ใช้แบบ ก. 2



(ก) ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา 25 วรรคหนึ่ง

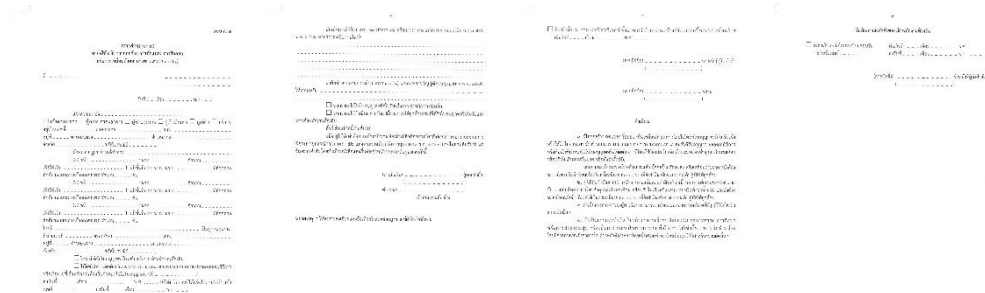
(ข) แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด ให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตหรือแจ้งไว้ตามมาตรา 31 วรรคหนึ่ง

(ค) ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารตามมาตรา 33

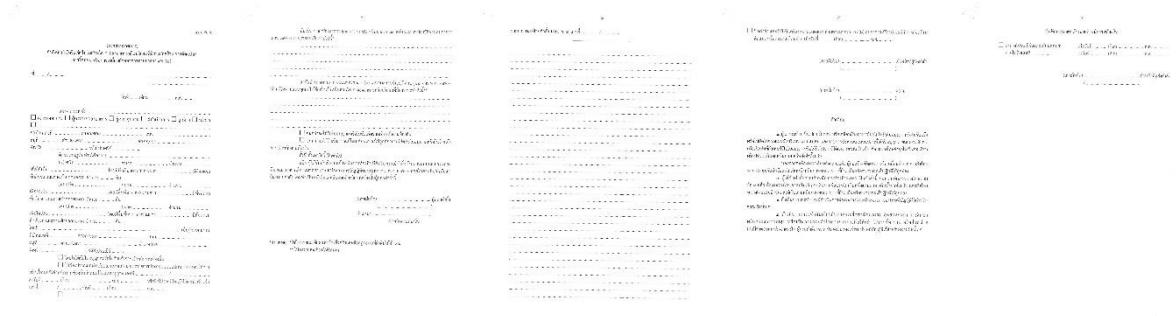
(ง) ดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กัลบรถ และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่นตามมาตรา 34 วรรค

(จ) การต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา 35

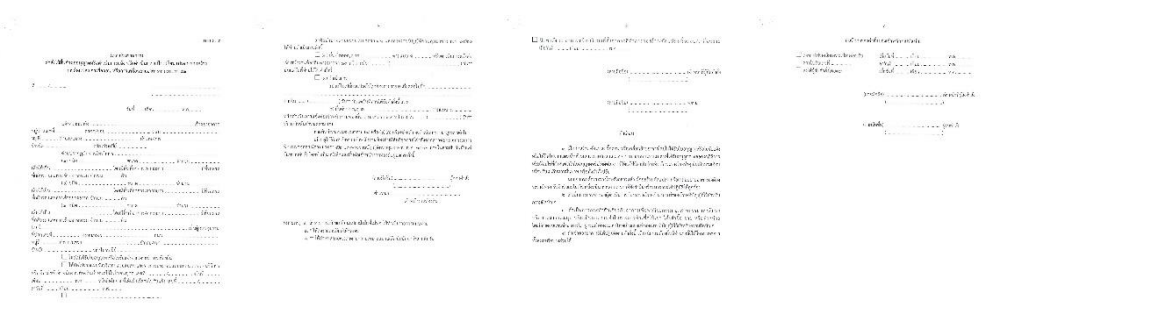
(3) คำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง การดัดแปลง การรื้อถอน หรือการเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา ให้ใช้แบบ ก. 3



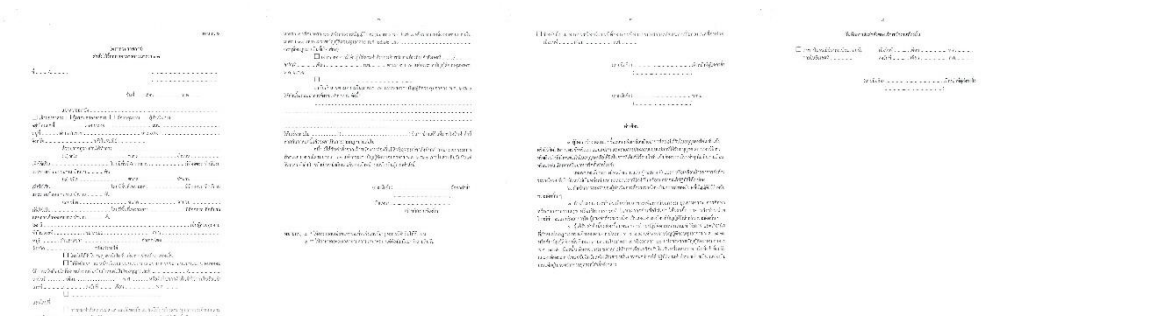
(4) คำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณที่มีการก่อสร้าง การตัดแปลง หรือการเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา 40 (2) ให้ใช้แบบ ค. 4



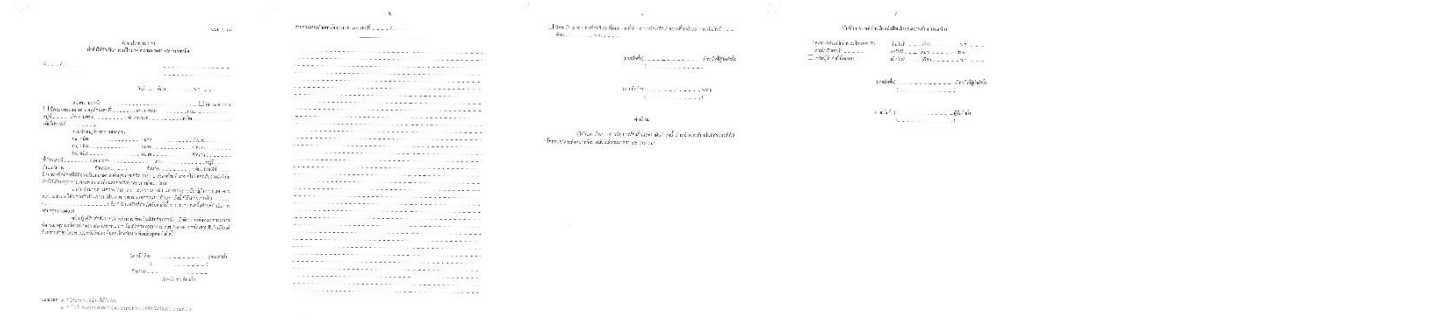
(5) คำสั่งให้ยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้ง หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลง การก่อสร้าง การตัดแปลง การรื้อถอน หรือการเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา 41 ให้ใช้แบบ ค. 5



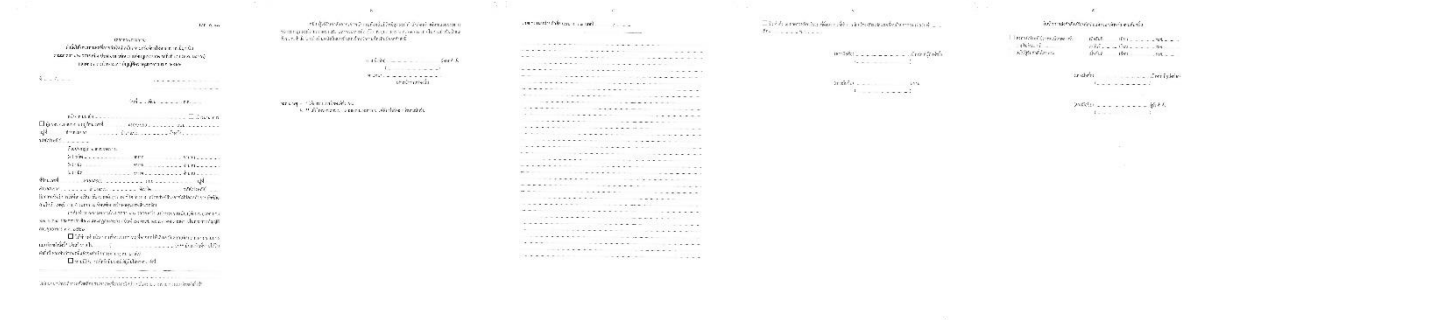
(6) คำสั่งให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา 42 ให้ใช้แบบ ค. 6



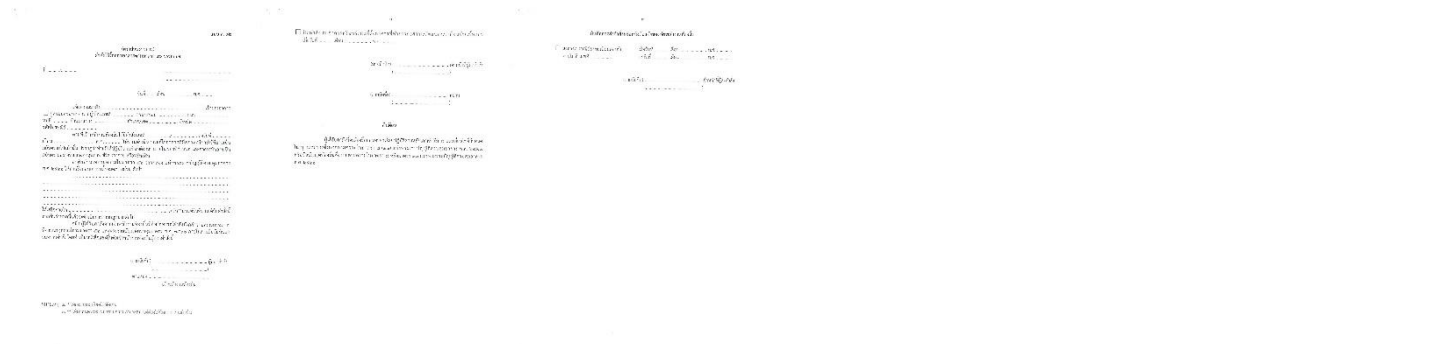
(7) คำสั่งให้ระงับการใช้อาคารตามมาตรา 44 ให้ใช้แบบ ค. 7



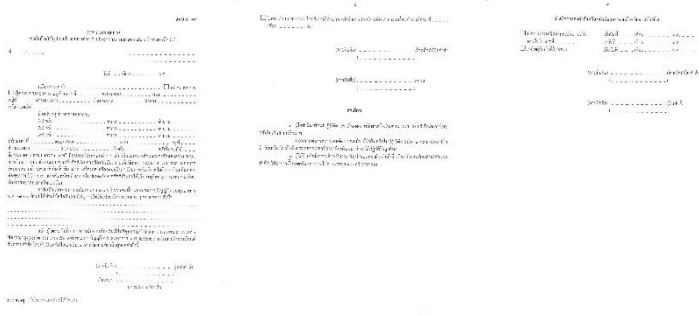
(11) คำสั่งให้บรรเทาเหตุที่อาจก่อให้เกิดอันตรายหรือห้ามใช้อาคารกรณีฉุกเฉินตามมาตรา 46 วรรคหนึ่ง ประกอบกับข้อ 7 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2522) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้ใช้แบบ ค. 11



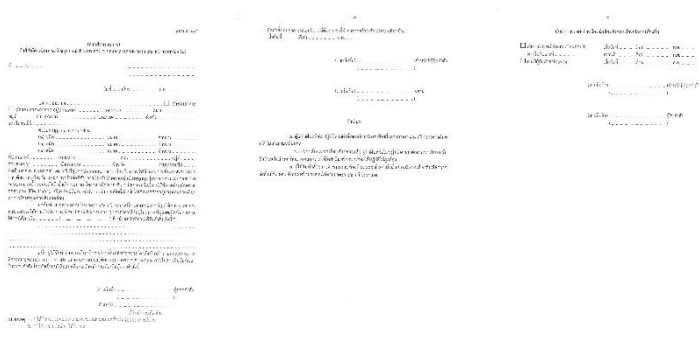
(12) คำสั่งให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา 46 วรรคสอง ให้ใช้แบบ ค. 12



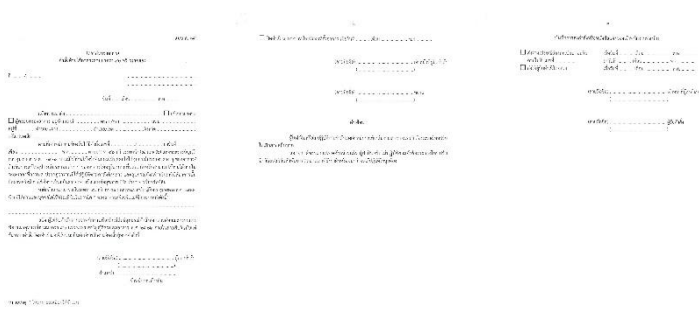
(13) คำสั่งห้ามใช้อุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคารตามมาตรา 46 ทวิ วรรคหนึ่ง (1) ให้ใช้แบบ ค. 13



(14) คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารตามมาตรา 46 ทวิ วรรคหนึ่ง ให้ใช้แบบ ค. 14



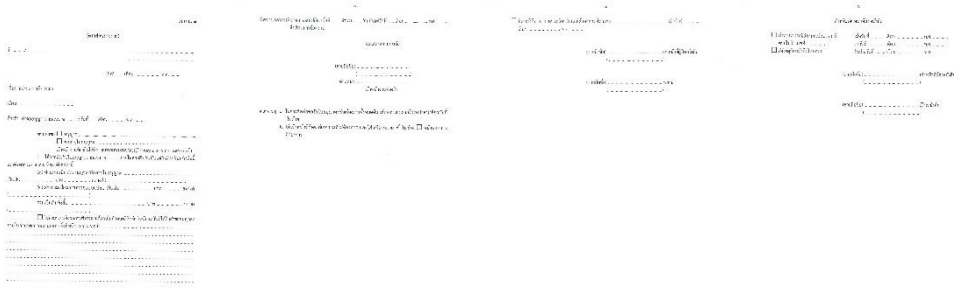
(15) คำสั่งห้ามใช้อาคารตามมาตรา 46 ทวิ วรรคสอง ให้ใช้แบบ ค. 15



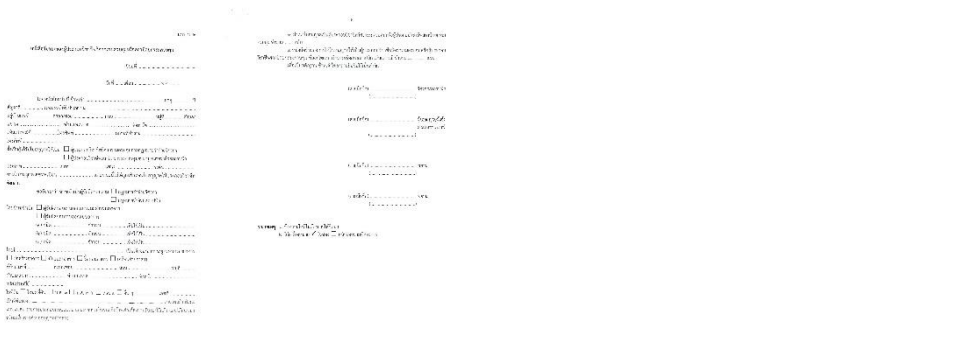
(16) คำสั่งให้รื้อถอนอาคาร แก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคาร ดำเนินการเพื่อขจัดหรือระงับเหตุ หรือให้ทำสัญญาเช่าที่ดินตามมาตรา 77 วรรคหนึ่ง ให้ใช้แบบ ค. 16

ข้อ 4 ให้กำหนดแบบหนังสือตามแบบท้ายกฎกระทรวงนี้ ดังต่อไปนี้

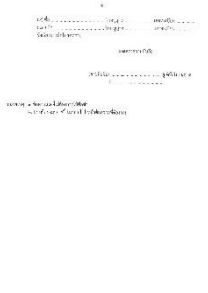
(1) หนังสือแจ้งผลการพิจารณาการขออนุญาตดังต่อไปนี้ ให้ใช้แบบ น. 1



- (ก) การพิจารณาการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา
- (ข) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด ให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตหรือแจ้งไว้ตามมาตรา 31 วรรคสอง
- (ค) การใช้หรือการเปลี่ยนการใช้อาคารตามมาตรา 33
- (ง) การดัดแปลงหรือการใช้ที่จอดรถ ที่กัลบรถ และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่น ตามมาตรา 34 วรรคหนึ่ง
- (จ) การต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา 35
- (2) หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือสถาปัตยกรรมควบคุม ให้ใช้แ



- (3) หนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานตามมาตรา 29 วรรคหนึ่ง ให้ใช้แบบ น. 3



(4) หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานตามมาตรา 29 วรรคหนึ่ง หรือผู้ควบคุมงานคนใหม่ตามมาตรา 30 วรรคสอง ให้ใช้แบบ น. 4



(5) หนังสือแจ้งการบอกเลิกผู้ควบคุมงานของผู้ได้รับใบอนุญาตตามมาตรา 30 วรรคหนึ่ง ให้



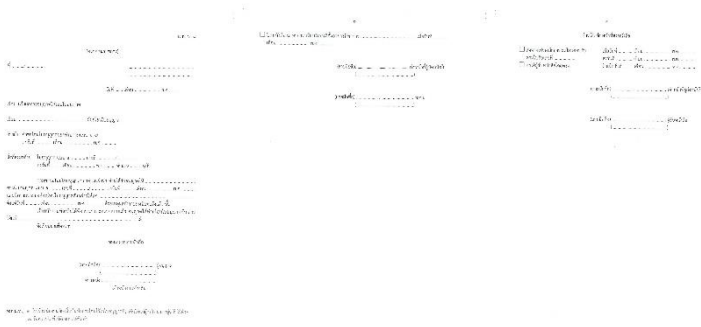
(6) หนังสือแจ้งการบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงานของผู้ควบคุมงานตามมาตรา 30 วรรคหนึ่ง น. 6



(7) หนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานคนใหม่ตามมาตรา 30 วรรคสอง ให้ใช้แบบ น. 7



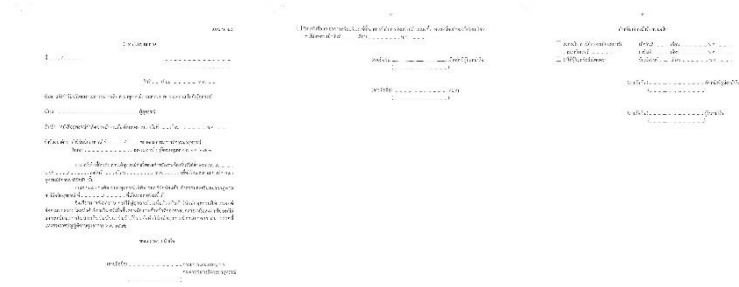
(8) หนังสือแจ้งผลการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตตามมาตรา 36 ให้ใช้แบบ น. 8



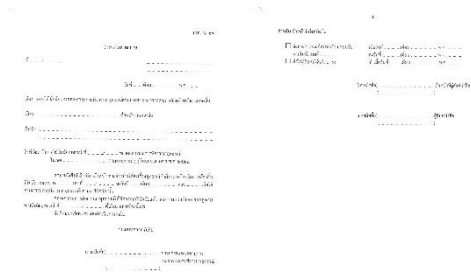
(9) หนังสือแจ้งความประสงค์ของทายาทหรือผู้จัดการมรดกจะทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน ใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารต่อไปตามมาตรา 37 ให้ใช้แบบ น. 9



(10) หนังสือแจ้งคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามมาตรา 52 วรรคสาม ไปให้ใช้แบบ น. 10



(11) หนังสือแจ้งคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามมาตรา 52 วรรคสาม ไปยังเจ้าพนักงานท้องถิ่น ให้ใช้แบบ น. 11



**ให้ไว้ ณ วันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564
พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย**

เล่ม 138 ตอนที่ 20 ก ราชกิจจานุเบกษา 19 มีนาคม 2564

