

การขออนุญาตก่อสร้างอาคารสามารถดำเนินการโดย 2 วิธี คือ

1. การขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามมาตรา 21

ในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารในอำนาจของสำนักงานเขตให้ผู้ประสงค์จะก่อสร้างอาคาร ขออนุญาตที่สำนักงานเขตพื้นที่นั้น ๆ ส่วนอาคารที่นอกเหนืออำนาจของสำนักงานเขตให้ยื่นขอที่กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร 2 ถ.มิตรไมตรี แขวงดินแดง เขตดินแดง กทม.10400

เอกสารประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (ตามมาตรา 21) มีดังนี้

- (1) แบบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร ([แบบ ข.1](#))
- (2) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล ซึ่งแสดงวัตถุประสงค์และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลที่หน่วยงานซึ่งมีอำนาจรับรองออกให้ไม่เกิน 6 เดือน (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต) และผู้มีอำนาจลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า จำนวน 1 ชุด
- (3) สำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดินขนาดเท่ากับต้นฉบับจริง และเจ้าของที่ดินลงนาม รับรองสำเนาถูกต้องทุกหน้าจำนวน 5 ชุด
- (4) [หนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินหรือสำเนาสัญญาเช่าที่ดิน](#) (กรณีผู้ขออนุญาตไม่ใช่เจ้าของที่ดิน) จำนวน 1 ชุด
- (5) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาต, ผู้รับมอบอำนาจ, ผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล และเจ้าของที่ดิน พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องทุกหน้า จำนวน 1 ชุด
- (6) [หนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของสถาปนิกวิศวกรผู้ออกแบบและคำนวณ](#) พร้อมสำเนาใบอนุญาตผู้ประกอบวิชาชีพ (กรณีอาคารที่ขออนุญาตอยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพ วิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรม) จำนวน 1 ชุด
- (7) แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน จำนวน 5 ชุด
- (8) รายการคำนวณโครงสร้าง จำนวน 1 ชุด
- (9) โรงงานอุตสาหกรรม โรงพยาบาล ตลาดสด ภัตตาคาร อาคารชุด หอพัก และอาคารที่เกี่ยวข้องกับกิจการค้าอันเป็นที่น่ารังเกียจ ต้องแสดงแบบระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 5 ชุด และรายการคำนวณระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 1 ชุด

หมายเหตุ 1. แบบฟอร์มต่างๆ ถ้ามีมากกว่า 1 หน้าให้พิมพ์ทั้งด้านหน้าและด้านหลังของกระดาษ
2. แบบ ข1, แบบ ข5, แบบ ข8, แบบคำร้อง, ใบรับรองวิศวกร, ใช้กระดาษ Legal 81/2 x 14 in.

2. การยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างตัดแปลงรื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ มีดังนี้

(1) แบบหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างตัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ([แบบ กทม.1](#)) หรือแบบหนังสือแจ้งความประสงค์จะเคลื่อนย้ายอาคาร ([แบบ กทม.2](#))

(2) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลที่หน่วยงานซึ่งมีอำนาจรับรองออกให้ไม่เกิน 6 เดือน (กรณีที่ดินบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต) และผู้มีอำนาจลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า จำนวน 1 ชุด

(3) สำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดินขนาดเท่ากับต้นฉบับ และเจ้าของที่ดินลงนาม รับรองสำเนาถูกต้องทุกหน้า จำนวน 5 ชุด

(4) [หนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินให้ก่อสร้างอาคารในที่ดิน](#) หรือสำเนาสัญญาเช่าที่ดิน (กรณีผู้ขออนุญาตไม่ใช่เจ้าของที่ดิน) จำนวน 1 ชุด

(5) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของผู้แจ้งความประสงค์, ผู้รับมอบอำนาจ, ผู้มีอำนาจ, ลงนามแทนนิติบุคคลและเจ้าของที่ดิน พร้อมลงนามสำเนารับรองถูกต้องทุกหน้าจำนวน 1 ชุด

(6) หนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของวุฒิสถาปนิกวุฒิวิศวกรผู้ออกแบบและคำนวณ ([แบบ กทม.5](#)) พร้อมสำเนาใบอนุญาตผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรม จำนวน 1 ชุด

(7) หนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของผู้ควบคุมงานของสถาปนิก และวิศวกร ([แบบ กทม.5](#)) พร้อมสำเนาใบอนุญาตผู้ประกอบวิชาชีพฯ จำนวน 1 ชุด

(8) แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน จำนวน 5 ชุด

(9) รายการคำนวณโครงสร้าง จำนวน 1 ชุด

(10) โรงงานอุตสาหกรรม โรงพยาบาล ตลาดสด ภัตตาคาร อาคารชุด หอพัก และอาคารที่เกี่ยวข้องกับกิจการค้าอันเป็นที่น่ารังเกียจ ต้องแสดงแบบระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 5 ชุด และรายการคำนวณระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 1 ชุด

(11) [รายการคำนวณพื้นที่อาคารทุกชั้นและทุกหลัง /จำนวนที่จอดรถรถยนต์ /การคิดค่าธรรมเนียม](#)

(12) ชำระค่าธรรมเนียมในวันที่ยื่นแจ้งฯ ตามมาตรา 39 ทวิ

(13) ปฏิบัติตามประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดแบบหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น แบบใบรับแจ้ง และแบบหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบการก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (ฉบับที่ 2) ประกาศ ณ วันที่ 18 มกราคม พ.ศ.2545

หมายเหตุ 1. แบบฟอร์มต่างๆ ถ้ามีมากกว่า 1 หน้าให้พิมพ์ทั้งด้านหน้าและด้านหลังของกระดาษ

2. แบบ ข1, แบบ ข5, แบบ ข8, แบบคำร้อง,ใบรับรองวิศวกร, ใช้กระดาษ Legal 81/2 x 14 in.

การขออนุญาตตัดแปลงอาคารสามารถดำเนินการโดย 2 วิธี

เช่นเดียวกับการขออนุญาตก่อสร้าง คือ

- (1) การขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา 21
- (2) การแจ้งความประสงค์ ตัดแปลงอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ

เอกสารประกอบการขออนุญาตตัดแปลงอาคาร

เช่นเดียวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร แต่แบบแปลนสำหรับการตัดแปลงอาคารให้แสดงส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนที่จะตัดแปลงให้ชัดเจนพร้อมแนบเอกสาร

- (1) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเดิมที่ได้รับอนุญาต
- (2) ในกรณีต่อเติมเพิ่มขึ้นอาคาร ต้องมีหนังสือรับรองความมั่นคงของอาคารเดิม จากสถาบันที่

น่าเชื่อถือได้ (ส่วนราชการหรือบริษัทจำกัดที่มีวัตถุประสงค์ในการให้คำปรึกษาแนะนำด้านวิศวกรรม ซึ่งมีวิศวกรประเภทวุฒิวิศวกร สาขาวิศวกรรมโยธา ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมเป็นผู้ให้คำปรึกษาแนะนำและลงลายมือชื่อรับรองผลการตรวจสอบงานวิศวกรรมควบคุม)

การกระทำดังต่อไปนี้ไม่ถือเป็นการตัดแปลงอาคาร

- (1) การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารโดยใช้วัสดุ ขนาด จำนวน และชนิดเดียวกับของเดิม แต่เป็นการเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรง หรือเหล็กโครงสร้างรูปพรรณ
- (2) การเปลี่ยนส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคารโดยใช้วัสดุชนิดเดียวกับของเดิมหรือวัสดุชนิดอื่นซึ่งเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่ โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เกินร้อยละสิบ
- (3) การเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือ ขยาย ลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนัก ให้แก่ โครงสร้างของอาคารส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ
- (4) การลดหรือขยายเนื้อที่ของพื้นชั้นหนึ่งชั้นใด ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้นรวมกัน ไม่เกินห้าตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน
- (5) การลดหรือขยายเนื้อที่ของหลังคา ให้มีเนื้อที่มากขึ้นรวมกันไม่เกิน ห้าตารางเมตรโดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน

ทั้งนี้การกระทำข้างต้น ต้องไม่ขัดต่อกฎกระทรวง ฯ หรือข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครหากเจ้าของอาคารมีความประสงค์จะตัดแปลงต่อเติมอาคารนอกเหนือจากการกระทำข้างต้น จะต้องยื่นขออนุญาตตัดแปลงอาคารก่อนดำเนินการ

เมื่อได้รับใบอนุญาตก่อสร้างก่อนลงมือก่อสร้างให้ท่านดำเนินการดังนี้

(1) ติดป้ายโครงการแสดงรายละเอียดตามที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคารกำหนด

(2) จัดให้มีใบอนุญาตก่อสร้างพร้อมแบบแปลนอยู่ที่สถานที่ก่อสร้าง 1 ชุด

(3) แจ้งชื่อผู้ควบคุมงานและแจ้งวันเริ่มต้นจนถึงวันสิ้นสุดของการดำเนินการ

ให้ผู้ได้รับใบอนุญาตมีหนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานและแจ้งวันเริ่มต้นจนถึงวันสิ้นสุดการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตให้กรุงเทพมหานครทราบ พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานมาด้วย ผู้ควบคุมงานจะเป็นบุคคลใดหรือเป็นเจ้าของอาคารก็ได้เว้นแต่จะเป็นการต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมหรือกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรม

(4) เอกสารที่ต้องใช้ในการแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน

(4.1) แบบคำร้องทั่วไป

(4.2) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลที่หน่วยงานซึ่งมีอำนาจรับรองออกให้ไม่เกิน 6 เดือน และผู้มีอำนาจลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า จำนวน 1 ชุด

(4.3) สำเนาบัตรประจำตัวและสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ยื่นคำร้อง ผู้รับมอบอำนาจ ผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล พร้อมลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า จำนวน 1 ชุด

(4.4) หนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของผู้ควบคุมงานของสถาปนิกและวิศวกร พร้อมสำเนาใบอนุญาตผู้ประกอบการวิชาชีพฯ จำนวน 1 ชุด

(4.5) สำเนาใบอนุญาตเดิมพร้อมลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า จำนวน 1 ชุด

การแจ้งเลิกผู้ควบคุมงาน

ถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตจะแจ้งเลิกตัวผู้ควบคุมงานที่ได้แจ้งชื่อไว้ ผู้ควบคุมงานจะแจ้งเลิกการเป็นผู้ควบคุมงาน ให้มีหนังสือแจ้งให้กรุงเทพมหานครทราบ แต่ทั้งนี้ไม่เป็นการกระทบถึงสิทธิหน้าที่ทางแพ่งระหว่างผู้ได้รับใบอนุญาตกับผู้ควบคุมงานนั้น

ในกรณีที่มีการแจ้งเลิกตามวรรคหนึ่ง ผู้ได้รับอนุญาตต้องระงับการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตไว้ก่อนจนกว่าจะได้มีหนังสือแจ้งชื่อและส่งหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานคนใหม่ ให้แก่กรุงเทพมหานครแล้ว

เอกสารที่ต้องใช้ในการแจ้งเลิกเป็นผู้ควบคุมงาน

- (1) [แบบคำร้องทั่วไป](#)
- (2) สำเนาใบอนุญาตเดิม พร้อมลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า จำนวน 1 ชุด
- (3) หนังสือแจ้งการบอกเลิกผู้ควบคุมงาน [\(น.5\)](#) หนังสือแจ้งการเลิกเป็นผู้ควบคุมงาน [\(น.6\)](#)

หนังสือการส่งมอบผู้ควบคุมงานคนใหม่ [\(น.7\)](#) หนังสือการยินยอมของผู้ควบคุมงานคนใหม่ [\(น.8\)](#) (แล้วแต่กรณี)
จำนวน 1 ชุด

การก่อสร้างที่ติดต่อกับที่สาธารณะ หรือชิดที่ดินข้างผู้ครอบครอง ผู้ดำเนินการจะต้องจัดให้มีสิ่งป้องกันวัสดุก่อสร้างหล่นที่จะเป็นอันตรายต่อบุคคลอื่น และจัดให้มีรั้วชั่วคราวสูงไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร ปิดกั้นรอบบริเวณที่ก่อสร้าง รวมทั้งจัดให้มีมาตรการป้องกันอันตรายในการก่อสร้างตามแบบและเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาต

- หมายเหตุ
1. แบบฟอร์มต่างๆ ถ้ามีมากกว่า 1 หน้าให้พิมพ์ทั้งด้านหน้าและด้านหลังของกระดาษ
 2. แบบ ข1, แบบ ข5, แบบ ข8, แบบคำร้อง,ใบรับรองวิศวกร, ใช้กระดาษ Legal 81/2 x 14 in.