

คู่มือสำหรับประชาชน : การขอใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลง หรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ ตส.1/ตส.2)

หน่วยงานที่รับผิดชอบ : สำนักการโยธา และสำนักงานเขต

กระทรวง : กรุงเทพมหานคร

---

1. ประเภทของงานบริการ : กระบวนการบริการที่เบ็ดเสร็จในหน่วยงานเดียว
2. หมวดหมู่ของงานบริการ : การออกใบรับรอง
3. กฎหมายที่ให้อำนาจการอนุญาต หรือที่เกี่ยวข้อง :
  - 1) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
  - 2) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528
4. ระดับผลกระทบ : บริการทั่วไป
5. พื้นที่ให้บริการ : ท้องถิ่น
6. กฎหมายข้อบังคับ/ข้อตกลงที่กำหนดระยะเวลา : พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522  
ระยะเวลาที่กำหนดตามกฎหมาย / ข้อกำหนด ฯลฯ : 30 วัน
7. ช่องทางการให้บริการ :
  - 1) สถานที่ให้บริการ สำนักงานควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร 111 ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร 2 ถนนมิตรไมตรี แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 / ติดต่อด้วยตนเอง ณ หน่วยงาน  
ระยะเวลาเปิดให้บริการ เปิดให้บริการวัน จันทร์ ถึง วันศุกร์ (ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด) ตั้งแต่เวลา 08:00 - 16:00 น.
  - 2) สถานที่ให้บริการ ฝ่ายโยธา สำนักงานเขต ทั้ง 50 เขต / ติดต่อด้วยตนเอง ณ หน่วยงาน  
ระยะเวลาเปิดให้บริการ เปิดให้บริการวัน จันทร์ ถึง วันศุกร์ (ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด) ตั้งแต่เวลา 08:00 - 16:00 น.
  - 3) ผ่านระบบ BMA OSS (ออนไลน์)  
ระยะเวลาเปิดให้บริการ เปิดให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง (<https://bmaoss.bangkok.go.th>)
8. หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข (ถ้ามี) ในการยื่นคำขอ และในการพิจารณาอนุญาต :
  - 1) ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 32 กำหนดว่า อาคารประเภทควบคุมการใช้ คือ อาคารดังต่อไปนี้
    - (1) อาคารสำหรับใช้เป็นคลังสินค้า โรมแรม อาคารชุด หรือสถานพยาบาล
    - (2) อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข หรือกิจการอื่น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ หรือผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ได้กระทำการดังกล่าวเสร็จแล้ว ให้แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด เพื่อทำการตรวจสอบการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้นให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ห้ามมิให้บุคคลใดใช้อาคารนั้นเพื่อกิจการดังที่ระบุไว้ในใบอนุญาต หรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ ภายในกำหนดเวลาตามวรรคสอง

ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการตรวจสอบแล้วเห็นว่าการก่อสร้างดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้นเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ แล้วก็ให้ออกใบรับรองให้แก่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ เพื่อให้มีการใช้อาคารนั้นตามที่ได้รับใบอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ ได้ แต่ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้ทำการตรวจสอบภายในกำหนดเวลาตามวรรคสอง ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารนั้นใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้นเพื่อกิจการดังที่ระบุไว้ในใบอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ ต่อไปได้

ห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารประเภทควบคุมการใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้นเพื่อกิจการอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในใบอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ

- 2) ประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดแบบหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร พ.ศ. 2564 ข้อ 2 ให้กำหนดแบบหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามแบบท้ายประกาศนี้ ดังนี้

- (1) แบบหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา 32 วรรคสอง (กรณีได้รับใบอนุญาตตามแบบ อ.1 แบบ อ.2 หรือแบบ อ.3) ให้ใช้แบบ ตส.1

- (2) แบบหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบการก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคารตามมาตรา 32 วรรคสอง (กรณีได้รับใบรับแจ้งตามแบบ ยผ.4) ให้ใช้แบบ ตส.2

- 3) ตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาต การอนุญาต การต่ออายุใบอนุญาต การโอนใบอนุญาต การออกใบรับรอง และการออกใบแทนตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2564 ข้อ 6 เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา 32 ได้ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารดังกล่าวเสร็จแล้วให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารยื่นหนังสือขอใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับหนังสือตามวรรคหนึ่งและตรวจสอบแล้วเห็นว่าการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้นเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาต ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับรองตามแบบ อ.5

- 4) ตามคำสั่งกรุงเทพมหานครที่ 522/2560 ลงวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2560 เรื่อง มอบอำนาจของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กำหนดว่า

- (1) มอบอำนาจให้ผู้อำนวยการเขต ปฏิบัติราชการแทนตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522 กับอาคารทุกประเภท ยกเว้นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารสูง อาคารที่ใช้เพื่อกิจการตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง และอาคารสาธารณะ ภายในเขตพื้นที่รับผิดชอบ
- (2) มอบอำนาจให้ผู้อำนวยการสำนักการโยธาปฏิบัติราชการแทนตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 สำหรับอาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารสูง อาคารที่ใช้เพื่อกิจการตามกฎหมายกระทรวงว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง และอาคารสาธารณะ
- 5) ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 4 กำหนดว่า “อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ยี่สิบสามเมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด
- 6) ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 4 กำหนดว่า “อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่หนึ่งหมื่นตารางเมตรขึ้นไป
- 7) ตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. 2558 มาตรา 10 ผู้อนุญาตต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในคู่มือสำหรับประชาชน และแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่พิจารณาแล้วเสร็จ

## 9. ขั้นตอน ระยะเวลา และส่วนงานที่รับผิดชอบ

ภายหลังผ่านการปรับปรุงกระบวนการงาน ลดขั้นตอน และระยะเวลาปฏิบัติราชการมาแล้ว

ระยะเวลาดำเนินการรวม : 30 วัน

## 10. เอกสาร/หลักฐาน (Check list) :

1) เอกสารยืนยันตัวตนที่ออกโดยหน่วยงานภาครัฐ

ที่	รายการเอกสาร ยื่นเพิ่มเติม	หน่วยงานภาครัฐ ผู้ออกเอกสาร	จำนวนเอกสาร ฉบับจริง	จำนวนเอกสาร ฉบับสำเนา	หน่วยนับ เอกสาร	หมายเหตุ
1	สำเนาหรือภาพถ่ายบัตรประจำตัวประชาชน และทะเบียนบ้านของผู้ยื่นคำขออนุญาต	กรมการปกครอง	1	0	ชุด	กรณีบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต และกรณีหลายคนให้ใช้ทุกคน
2	สำเนาหรือภาพถ่ายหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อ	กระทรวงพาณิชย์	1	0	ชุด	กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต และกรณีหลายนิติบุคคลให้ใช้ทุกนิติ

	แทนนิติบุคคลผู้ขอ อนุญาตที่ออกให้ไม่ เกินหกเดือน					บุคคล
3	สำเนาหรือภาพถ่าย บัตรประจำตัว ประชาชน และ ทะเบียนบ้านของผู้มี อำนาจลงชื่อแทนนิติ บุคคล	กรมการปกครอง	1	0	ชุด	กรณีที่นิติบุคคล เป็นผู้ขออนุญาต และกรณีหลายคน ให้ใช้ทุกคน
4	สำเนาหรือภาพถ่าย บัตรประจำตัว ประชาชน และ ทะเบียนบ้านของผู้รับ มอบอำนาจ	กรมการปกครอง	1	0	ชุด	

2) เอกสารอื่น ๆ สำหรับยื่นเพิ่มเติม

ที่	รายการเอกสาร ยื่นเพิ่มเติม	หน่วยงานภาครัฐ ผู้ออกเอกสาร	จำนวนเอกสาร ฉบับจริง	จำนวนเอกสาร ฉบับสำเนา	หน่วยนับ เอกสาร	หมายเหตุ
1	หนังสือแจ้งให้เจ้า พนักงานท้องถิ่น ตรวจสอบการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือ เคลื่อนย้ายอาคาร ตาม มาตรา 32 วรรคสอง และมาตรา 39 ทวิ	-	1	0	ชุด	กรณีได้รับ ใบอนุญาตตามแบบ อ.1 แบบ อ.2 หรือ แบบ อ.3 ให้ใช้แบบ ตส.1 และกรณี ได้รับใบรับแจ้งตาม แบบ ยผ.4 ให้ใช้ แบบ ตส.2
2	สำเนาหรือภาพถ่าย ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือ เคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.1) หรือใบรับ แจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอน อาคาร ตามมาตรา 39	-	1	0	ชุด	

	ตรี (แบบ ยผ.4) พร้อมสำเนาหนังสือ รับทราบแบบแปลนไม่ ขัดข้องฯ					
3	หนังสือแสดงความ เป็นตัวแทนของผู้ขอ อนุญาต (หนังสือมอบ อำนาจ)	-	1	0	ชุด	
4	สำเนาหรือภาพถ่าย ใบอนุญาตตัดคันหิน ทางเท้า ลดระดับคัน หินทางเท้า และ ทำทางเชื่อมในที่ สาธารณะ	-	1	0	ชุด	กรณีอาคารมีที่ จอดรถยนต์ กลับ รถยนต์ และ ทางเข้าออกของ รถยนต์ ที่เข้าข่าย ต้องขออนุญาตตัด คันหินทางเท้า ลด ระดับคันหินทาง เท้า และทำทาง เชื่อมในที่ สาธารณะ
5	สำเนาหรือภาพถ่าย หนังสืออนุญาตระบาย น้ำทิ้ง หรือเชื่อมต่อ ระบายน้ำ	-	1	0	ชุด	กรณีอาคารมีการ ระบายน้ำสู่ท่อ ระบายน้ำ สาธารณะ

11. ค่าธรรมเนียม : 100.00 บาท

12. หมายเหตุ :

ขั้นตอน ระยะเวลา และส่วนงานที่รับผิดชอบ

- 1) ขั้นตอนการดำเนินงานตามคู่มือจะเริ่มนับระยะเวลาตั้งแต่เจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในคู่มือประชาชนเรียบร้อยแล้ว
- 2) กรณีคำขอหรือเอกสารหลักฐานไม่ครบถ้วน/หรือมีความบกพร่องไม่สมบูรณ์ เป็นเหตุไม่ให้อาจพิจารณาได้ เจ้าหน้าที่จะจัดทำบันทึกความบกพร่องของรายการเอกสารหรือเอกสารหลักฐานที่ยื่นเพิ่มเติม โดยผู้ยื่นคำขอจะต้องดำเนินการแก้ไขและ/หรือยื่นเอกสารเพิ่มเติมภายในระยะเวลาที่กำหนดในบันทึกดังกล่าว มิเช่นนั้นจะถือว่าผู้ยื่นคำขอละทิ้งคำขอ โดยเจ้าหน้าที่และผู้ยื่นคำขอหรือผู้ได้รับมอบ

อำนาจจะลงนามบันทึกดังกล่าว และจะมอบสำเนาบันทึกความบกพร่องดังกล่าวให้ผู้ยื่นคำขอหรือผู้ได้รับมอบอำนาจไว้เป็นหลักฐาน

3) เจ้าหน้าที่จะแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้ยื่นคำขอทราบภายใน 7 วัน นับแต่วันที่พิจารณาแล้วเสร็จ ตามมาตรา 10 แห่ง พ.ร.บ.การอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ.2558

4) ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ <http://office.bangkok.go.th/bcd>

รายการเอกสารหลักฐานประกอบ

1) สำเนาหรือภาพถ่ายเอกสารทุกฉบับที่ยื่นขออนุญาต เจ้าของเอกสารนั้นต้องลงลายมือชื่อรับรองสำเนาทุกหน้าทุกแผ่น (กรณีเป็นนิติบุคคล ให้ดำเนินการตามหนังสือรับรองการจดทะเบียนฯ)

2) หนังสือมอบอำนาจควรมีพยานอย่างน้อย 2 คน ถ้าผู้มอบอำนาจพิมพ์ลายนิ้วมือต้องมีพยานลงลายมือชื่อรับรองไว้ด้วย 2 คน พยานต้องลงลายมือชื่อเท่านั้น การพิมพ์ลายนิ้วมือให้ใช้นิ้วหัวแม่มือซ้าย ถ้ามีความจำเป็นที่จะต้องใช้นิ้วมืออื่นเพราะเหตุใด ให้บันทึกความจำเป็นไว้ในหนังสือด้วย

3) หนังสือมอบอำนาจ ให้ติดอากรแสตมป์ตามประมวลรัษฎากร

4) กรณีบุคคลที่มีได้ถือสัญชาติไทยให้แสดงสำเนาหนังสือเดินทางแทนสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน

ที่อยู่และเบอร์ติดต่อ สำนักและสำนักงานเขต 50 เขต	 <a href="https://official.bangkok.go.th/">https://official.bangkok.go.th/</a>
ระบบ BMA OSS	 <a href="https://bmaoss.bangkok.go.th">https://bmaoss.bangkok.go.th</a>