

บทที่ 2

ความจำเป็นและความเหมาะสมในการดำเนินการควบคุมอาคาร

2.1 ความสำคัญของกฎหมายควบคุมอาคาร

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้นิยามคำว่า “อาคาร” ให้หมายความถึง ตึก บ้าน เรือน ร้าน แพ หรือสิ่งก่อสร้างขึ้น ซึ่งบุคคลสามารถเข้าอยู่หรือใช้สอยได้ จึงทำให้หมายความรวมถึง เชื้อเพลิง สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ ทำน้ำ รั้ว กำแพง ป้าย หรือ สิ่งก่อสร้างขึ้น สำหรับติดตั้งป้ายที่มีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตรหรือน้ำหนักทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม จึงเป็นเหตุผลให้ต้องดำเนินการยกร่างมาตรฐานควบคุมอาคาร เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ได้มีแนวทางในการปฏิบัติตามอำนาจหน้าที่ และประชาชนได้รับบริการอย่างโปร่งใส สะดวก และรวดเร็ว

กฎหมายควบคุมอาคาร มีวัตถุประสงค์ที่จะควบคุมในเรื่องดังต่อไปนี้

1. การสถาปัตยกรรม ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง
2. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร
3. ความปลอดภัยของผู้อาศัยหรือผู้ที่เข้าไปใช้อาคาร
4. การป้องกันอัคคีภัยภายในอาคาร
5. การสาธารณสุข และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น การถ่ายเทอากาศภายในอาคาร การกำหนดให้น้ำทิ้งหรือน้ำเสียจากอาคารต้องผ่านระบบบำบัดให้เป็นน้ำสะอาด ก่อนระบายลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ เป็นต้น
6. การอำนวยความสะดวกแก่การจราจร เช่น การกำหนดให้อาคารบางชนิดต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ เพื่อไม่ให้รถยนต์ต้องจอดริมถนนซึ่งอาจทำให้เกิดขวางการจราจร เป็นต้น

การใช้กฎหมายควบคุมอาคาร

1. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีผลใช้บังคับทั่วประเทศ แต่จะใช้บังคับในท้องที่ใด มีบริเวณเพียงใด ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาก่อนประกาศใช้

2. สำหรับเขตท้องที่ที่ได้มีการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยผังเมืองหรือเขตท้องที่ที่ได้เคยมีการประกาศดังกล่าว ให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคารตามเขตของผังเมืองรวมโดยไม่ต้องตราเป็นพระราชกฤษฎีกา

3. สำหรับอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคนและโรงมหรสพ ให้ใช้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารบังคับไม่ว่าท้องที่ที่อาคารนั้นตั้งอยู่จะได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคารหรือไม่ก็ตาม

2.2 โครงสร้างของกฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคารเป็นชื่อที่เรียกโดยทั่วไป ซึ่งประกอบไปด้วย

(1) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

(2) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 (ซึ่งเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)

(3) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 (ซึ่งเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)

2.2.1 องค์ประกอบส่วนท้องถิ่นกับการบังคับใช้กฎหมาย

ในกรณีทั่วไป หากได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องใดแล้วให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นถือปฏิบัติตามกฎกระทรวงนั้น เว้นแต่ในกรณีที่ยังมิได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องนั้นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องนั้นได้

ในกรณีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้มีการออกข้อบัญญัติกำหนดเรื่องใดไว้แล้ว ต่อมามีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องนั้น ทำให้ข้อบัญญัติท้องถิ่นในส่วนที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงต้องเป็นอันยกเลิก และให้ข้อกำหนดของข้อบัญญัติท้องถิ่นในส่วนที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงยังคงใช้บังคับต่อไปได้จนกว่าจะมีการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นใหม่ แต่ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนั้นใช้บังคับ

การยกเลิกข้อบัญญัติท้องถิ่นดังกล่าวย่อมไม่กระทบกระเทือนต่อการดำเนินการที่ได้กระทำไปแล้ว โดยถูกต้องตามข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้น

ในกรณีที่ได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องใดแล้ว องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นในเรื่องนั้นได้ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) เป็นการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดรายละเอียดในเรื่องนั้นเพิ่มเติมจากที่ได้กำหนดไว้ในกฎกระทรวง โดยไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายดังกล่าว

(2) เป็นการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องนั้นขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าว เนื่องจากมีความจำเป็นหรือมีเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่น

การออกข้อบัญญัติท้องถิ่นตาม (2) ให้มีผลใช้บังคับได้เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคารและได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรี

คณะกรรมการควบคุมอาคารจะต้องพิจารณาให้ความเห็นชอบหรือไม่ให้ความเห็นชอบในข้อบัญญัติท้องถิ่น ตาม (2) ให้เสร็จภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้น ถ้าไม่ให้ความเห็นชอบให้แจ้งเหตุผลให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นทราบด้วย

ถ้าคณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้นไม่เสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าคณะกรรมการควบคุมอาคารได้ให้ความเห็นชอบในข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้นแล้ว และให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเสนอรัฐมนตรีเพื่อส่งการต่อไป ถ้ารัฐมนตรีไม่ส่งการภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้น ให้ถือว่ารัฐมนตรีได้อนุมัติ ข้อบัญญัติท้องถิ่นเมื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับได้

2.2.2 ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เป็นกฎหมายที่ออกในกรณีที่เหมาะสมห้ามการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายและใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใดในบริเวณหนึ่งบริเวณใด แต่ยังไม่มีกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดการตามมาตรา 8 (10) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้วแต่กรณี มีอำนาจประกาศในราชกิจจานุเบกษา ห้ามการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายและใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใดในบริเวณนั้นเป็นการชั่วคราวได้ และให้ดำเนินการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศนั้น มีผลบังคับใช้ ถ้าไม่มีการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในกำหนดดังกล่าวให้ประกาศเป็นอันยกเลิก

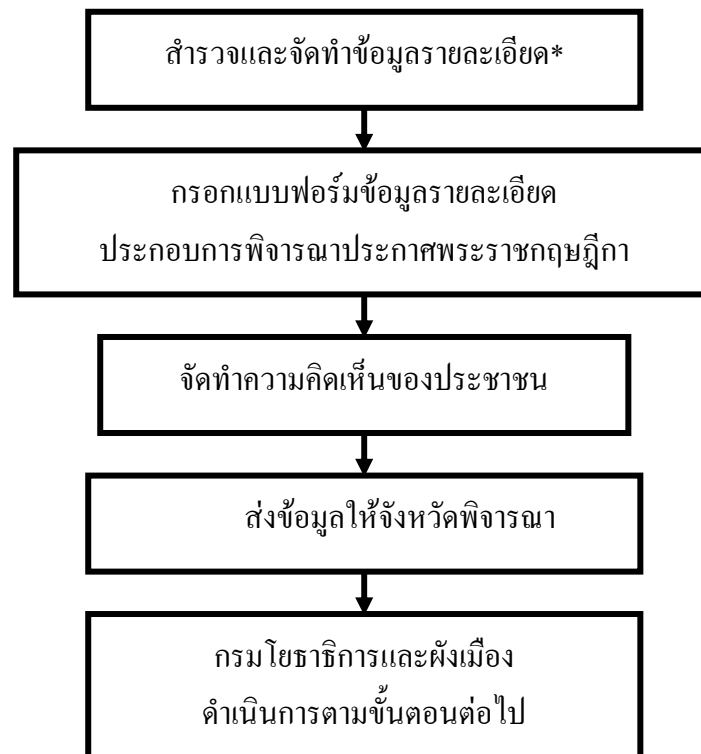
2.2.3 พระราชกฤษฎีกา

เป็นการประกาศบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารในท้องที่ใดซึ่งต้องตราเป็นพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในท้องที่นั้นๆ ทั้งนี้ตามที่บัญญัติไว้ตามมาตรา 2 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ปัจจุบันได้มีการตราพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เต็มพื้นที่ใน 12 จังหวัด คือ กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร ฉะเชิงเทรา นครปฐม เชียงใหม่ ขอนแก่น นครราชสีมา ภูเก็ต สงขลา จังหวัดอื่นๆ นอกเหนือจากนี้ท้องที่นั้นสามารถตรวจสอบข้อมูลการประกาศพระราชกฤษฎีกาในพื้นที่นั้นๆ ได้ที่สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

2.3 เขตควบคุมอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคารเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในท้องที่ที่มีความเจริญ มีการก่อสร้างอาคารให้มีความสวยงาม เป็นระเบียบเรียบร้อย มีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัย พื้นที่ใดจะเป็นเขตควบคุมอาคารจะต้องประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในท้องที่นั้นๆ เสียก่อน กฎหมายควบคุมอาคารจึงจะมีผลบังคับใช้

ในกรณีท้องที่ปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งยังไม่มีมีการตราพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และมีความประสงค์ที่จะตราพระราชกฤษฎีกาฯ ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นสามารถดำเนินการตามขั้นตอน ดังต่อไปนี้



* ข้อมูลรายละเอียดประกอบการพิจารณาประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดูในภาคผนวกตาราง ก-1

นอกจากในเขตควบคุมอาคารแล้ว กฎหมายจะใช้บังคับได้โดยไม่ต้องตราเป็นพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในท้องถิ่นนั้นๆ ถ้าเป็นกรณีต่อไปนี้ คือ

- กรณีอยู่ในเขตผังเมืองรวม หรือเคยเป็นเขตผังเมืองรวม
- กรณี เป็นอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน หรือโรงแรมหรสพ
- กรณีอยู่ในเขตเพลิงไหม้

2.4 คณะกรรมการควบคุมอาคาร

คณะกรรมการควบคุมอาคาร ประกอบด้วยอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกระทรวงสาธารณสุข ผู้แทนกระทรวงอุตสาหกรรม ผู้แทนกรมป้องกัน

และบรรเทาสาธารณภัย ผู้แทนกรมทางหลวง ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้แทนกรุงเทพมหานคร ผู้แทนคณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพวิศวกรรม (ผู้แทนสภาวิศวกร) และผู้แทนคณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรม (ผู้แทนสภาสถาปนิก) แห่งละหนึ่งคน และผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกินสี่คนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้หัวหน้าสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร เป็นกรรมการและเลขานุการ

คณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- 1) ให้คำแนะนำแก่รัฐมนตรีในการดำเนินการตามมาตรา 8 หรือมาตรา 10 ทวิ
- 2) ให้ความเห็นชอบในการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นตามมาตรา 10 (2)
- 3) ให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือส่วนราชการในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้
- 4) กำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานท้องถิ่นและผู้ซึ่งมีหน้าที่ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้
- 5) รับขึ้นทะเบียนและเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ
- 6) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้

2.5 เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น หมายถึง

- ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร
- นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา
- นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
- นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัดสำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด
- นายกองค้การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล
- ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด สำหรับในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

2.6 การควบคุมอาคารตามกฎหมาย

การก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเปลี่ยนการใช้อาคารในท้องที่ที่ได้มีกฎหมายควบคุมอาคารใช้บังคับแล้วต้องขออนุญาตและได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อน

2.6.1 การขออนุญาตก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร สามารถดำเนินการได้ 2 วิธี คือ

(1) การขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 21 (สำหรับการก่อสร้าง คัดแปลงหรือเคลื่อนย้ายอาคาร) และตามมาตรา 22 (สำหรับการรื้อถอนอาคาร) ในกรณีนี้ผู้ขออนุญาตจะต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตพร้อมเอกสารประกอบการพิจารณาเพื่อให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาโดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะตรวจพิจารณาและแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบโดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ ไม่ควรเกินระยะเวลา 30 วัน เมื่อผู้ขออนุญาตได้รับใบอนุญาตแล้วจะต้องแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานกับวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน

(2) การแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ (ผู้ใดจะก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น) ในกรณีนี้ผู้ขออนุญาตจะต้องยื่นคำร้องพร้อมเอกสารประกอบการพิจารณาอื่นๆ โดยมีเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

- สถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบต้องเป็นวุฒิสถาปนิก และวุฒิวิศวกร
- มีสถาปนิกและวิศวกรผู้ได้รับอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้ควบคุมงาน
- สำเนาใบอนุญาตและรายการคำนวณที่สถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบลงนามรับรอง
- วันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการ

เมื่อผู้แจ้งส่งเอกสารต่างๆ ครบถ้วนและถูกต้องแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกใบรับแจ้งให้ และผู้แจ้งสามารถดำเนินการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารได้

2.6.2 การใช้และเปลี่ยนการใช้อาคาร

เมื่อได้ทำการก่อสร้างคัดแปลงหรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้เรียบร้อยแล้ว จะต้องแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบก่อนที่จะเปิดใช้อาคารเพื่อเจ้าพนักงาน

ท้องถิ่นทำการตรวจสอบอาคารนั้นว่า ได้ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน ไว้ถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต แล้วจึงออกใบรับรองการก่อสร้าง เจ้าของอาคารจึงจะสามารถเข้าไปใช้อาคารได้

2.7 อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

อำนาจหน้าที่สำคัญของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้แก่

- 1) เป็นผู้พิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย รับรองการใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคาร และการรับรองการตรวจสอบอาคาร
- 2) เป็นผู้ดูแลให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารปฏิบัติตามกฎหมายหากพบว่าการฝ่าฝืน เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องเข้าไปดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ตัวอย่างเช่น ถ้ามีการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตและอาคารนั้นยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถดำเนินการได้ ดังนี้

- สั่งให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารที่กระทำฝ่าฝืน
- สั่งห้ามใช้อาคารส่วนที่ฝ่าฝืนกฎหมายนั้น
- ถ้าอาคารสามารถขออนุญาตให้ถูกต้องได้ก็สั่งให้เจ้าของอาคารมายื่นขออนุญาตให้ถูกต้อง หรือ ถ้าตรวจสอบพบว่าอาคารในส่วนที่ได้ก่อสร้างไปแล้วไม่ถูกต้องก็ออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารแก้ไขให้ถูกต้อง ถ้าส่วนใดไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้ก็ต้องสั่งให้รื้อถอนในส่วนนั้น

ถ้าอาคารนั้นยังไม่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างแต่ได้ทำการก่อสร้างเรียบร้อยแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องพิจารณาว่าอาคารหลังนั้นก่อสร้างถูกต้องตามข้อบังคับของกฎหมายหรือไม่ ถ้าถูกต้องก็สั่งให้เจ้าของอาคารยื่นขออนุญาตให้ถูกต้องตามขั้นตอน ถ้าไม่ถูกต้องก็สั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการรื้อถอน และถ้าหากเจ้าของอาคารนั้นไม่รื้อถอนตามคำสั่งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถยื่นคำร้องต่อศาลให้ศาลมีคำสั่งจับกุมและกักขังบุคคลซึ่งไม่ยอมปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น และเข้าไปรื้อถอนอาคารดังกล่าวได้ โดยบุคคลที่เกี่ยวข้องที่ร่วมกันฝ่าฝืนกฎหมาย เช่น เจ้าของอาคาร วิศวกร - สถาปนิก ผู้ออกแบบอาคารหรือควบคุมงานก่อสร้างอาคาร ผู้รับเหมา จะต้องเป็นผู้ร่วมกันออกค่าใช้จ่ายการรื้อถอน

3) ดำเนินการทางอาญาในกรณีที่มีการฝ่าฝืนกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องดำเนินการแจ้งความกับเจ้าหน้าที่ตำรวจ เพื่อให้ดำเนินคดีลงโทษตามบทกำหนดโทษควบคู่กันไปด้วย

4) เป็นผู้ดูแลให้เจ้าของอาคารแก้ไขปรับปรุงอาคารในกรณีหากมีอาคารเก่าอยู่ในสภาพทรุดโทรม หรือไม่ปลอดภัยในการใช้งาน เช่น อาจก่อให้เกิดอัคคีภัยได้ง่าย เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องเข้าไปตรวจสอบและสามารถสั่งให้อาคารนั้นแก้ไขให้มีความปลอดภัยได้ภายใต้ขอบเขตข้อกำหนดในกฎกระทรวง (ฉบับที่ 47) พ.ศ. 2540 ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

5) เป็นผู้มีหน้าที่จัดให้มีเอกสารเผยแพร่หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการขออนุญาต และการอนุญาตดำเนินการต่างๆ ตามกฎหมาย ให้ราษฎรในท้องถิ่นทราบ การแจ้งคำเตือนไว้ในใบอนุญาตว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตยังต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้นตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย ยกตัวอย่าง เช่น การขออนุญาตก่อสร้างโรงงาน ผู้ขออนุญาตจะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายควบคุมอาคาร และจะต้องได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรมด้วย เป็นต้น

6) เป็นผู้ดูแลให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารปฏิบัติตามกฎหมายกรณีที่เป็นเขตเพลิงไหม้

7) เป็นผู้ดูแลการปฏิบัติให้เป็นไปตามคำวินิจฉัยอุทธรณ์ หรือคำพิพากษาศาล

2.8 นายช่างและนายตรวจ

ตามกฎหมายควบคุมอาคาร นอกจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นผู้ดูแลการปฏิบัติตามกฎหมายแล้ว ยังกำหนดให้มีนายช่างและนายตรวจให้เป็นผู้ช่วยเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยกำหนดให้นายช่างและนายตรวจเป็นข้าราชการหรือพนักงานส่วนท้องถิ่นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งขึ้นมา และต้องมีคุณสมบัติตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (พ.ศ. 2524)

2.8.1 คุณสมบัติของนายช่าง

1) นายช่าง ต้องมีคุณสมบัติอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

- ได้รับประกาศนียบัตรชั้นสูง (ปวส.) แผนกวิชาช่างก่อสร้าง หรือแผนกวิชาช่างสำรวจหรือแผนกวิชาช่างโยธา หรือแผนกวิชาช่างเขียนแบบโยธา

- ได้รับประกาศนียบัตรตามที่ ก.พ. กำหนดว่าใช้เป็นคุณสมบัติเฉพาะสำหรับตำแหน่งช่างโยธา

- ได้รับประกาศนียบัตรวิชาชีพช่างตรี ตามหลักสูตรของทางราชการ ซึ่ง ก.พ. ได้รับรองแล้ว หรือได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขา 1 วิศวกรรมโยธิตามกฎหมายวิชาชีพวิศวกรรมเป็นนายตรวจตั้งแต่ ระดับ 3 ขึ้นไป

2) คุณสมบัตินายตรวจ ต้องมีคุณสมบัติอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

- ได้รับประกาศนียบัตรประโยคมัธยมศึกษาตอนปลายสายอาชีพ (ปวช.) แผนกวิชาก่อสร้าง หรือแผนกวิชาช่างสำรวจ หรือแผนกวิชาช่างโยธา หรือ แผนกวิชาช่างเขียนแบบโยธา

- ได้รับประกาศนียบัตรตามที่ ก.พ. กำหนดว่าใช้เป็นคุณสมบัติเฉพาะสำหรับตำแหน่งนายช่างโยธา 1 หรือเทียบเท่า

2.8.2 หน้าที่ของนายช่างและนายตรวจ

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 53 ถึง มาตรา 55 ได้บัญญัติหน้าที่ของนายช่างและนายตรวจไว้ ดังนี้

1) **นายช่างและนายตรวจ** สามารถเข้าไปในบริเวณที่กำลังมีการก่อสร้างหรือตัดแปลง ฯลฯ อาคารได้ เพื่อตรวจสอบว่าอาคารหลังนั้นได้มีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายหรือไม่

2) ถ้าอาคารนั้นได้ก่อสร้าง หรือตัดแปลง ฯลฯ เสร็จเรียบร้อยแล้ว และสงสัยว่าอาคารนั้นอาจจะก่อสร้าง หรือตัดแปลง ฯลฯ ฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร เช่น ก่อสร้างไม่ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาต หรือมีการใช้อาคารไม่ถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต เป็นหน้าที่ของนายช่างที่ต้องเข้าไปตรวจสอบอาคารนั้น

หมายเหตุ : ขณะกำลังมีการก่อสร้างหรือตัดแปลง ทั้งนายช่างและนายตรวจสามารถเข้าไปในบริเวณที่มีการก่อสร้างหรือตัดแปลงเพื่อตรวจสอบได้

เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ หากมีกรณีที่น่าสงสัยให้เป็นหน้าที่ของนายช่างที่จะเป็นผู้เข้าไปตรวจสอบ

2.9 การอุทธรณ์

ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาตผู้แจ้งตาม มาตรา 39 ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ โดยทำเป็นหนังสือและยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้ออกคำสั่ง ภายใน 30 วันนับแต่วันรับคำสั่ง

เมื่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับหนังสืออุทธรณ์แล้วจะพิจารณาและมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ภายใน 60 วัน และจะแจ้งคำวินิจฉัยพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้อุทธรณ์และเจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับ คำวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสนอคดีต่อศาลภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับคำวินิจฉัยอุทธรณ์

เมื่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์หรือศาลได้มีคำวินิจฉัย หรือคำพิพากษาแล้วเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องถือปฏิบัติตามนั้น

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ในเขตเทศบาล เขตองค์การบริหารส่วนตำบล หรือเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น ประกอบด้วย

- 1) ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธาน
 - 2) อัยการจังหวัด เป็นกรรมการ
 - 3) กรรมการอื่นอีกไม่เกิน 6 คน ซึ่งกฎหมายกำหนดให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้แต่งตั้ง โดยในจำนวนนี้ให้มีกรรมการจากภาคเอกชนไม่น้อยกว่า 2 คน เป็นกรรมการ
 - 4) โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด เป็นกรรมการและเลขานุการ
- กรรมการและเลขานุการของคณะกรรมการฯ ต้องไม่เป็นผู้ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ราชการขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นหรือสมาชิกสภาท้องถิ่น

2.10 เขตเพลิงไหม้

ในกรณีที่มีเหตุเพลิงไหม้ ท้องถิ่นต้องดำเนินการประกาศเป็นเขตเพลิงไหม้ โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณา ดังนี้

- (ก) มีอาคารถูกเพลิงไหม้ตั้งแต่ 30 หลังคาเรือนขึ้นไป หรือ
- (ข) บริเวณที่เกิดเพลิงไหม้มีเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งไร่ขึ้นไป

ถ้าไม่เข้าหลักเกณฑ์ดังกล่าว ประชาชนที่อยู่ในพื้นที่ที่เกิดเพลิงไหม้ก็สามารถ ก่อสร้างซ่อมแซมบ้านเรือนได้

2.11 บทกำหนดโทษ

ผู้ที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร จะต้องมิโทษตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 65 ถึง มาตรา 74 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยมีโทษปรับ หรือระวางโทษจำคุก หรือทั้งจำทั้งปรับ แล้วแต่กรณี เช่น ผู้ใดฝ่าฝืนโดยกระทำการก่อสร้างหรือใช้อาคารหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยมีได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 6 หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ นอกจากนั้นยังต้องระวางโทษปรับรายวันอีกวันละไม่เกิน 1 หมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติตามให้ถูกต้อง และหากอาคารที่ฝ่าฝืนนั้นเป็นอาคารเพื่อพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข ฯลฯ ต้องระวางโทษเป็นสองเท่า

บทที่ 3

มาตรฐานการอนุญาตก่อสร้างอาคาร

การอนุญาตก่อสร้างอาคารตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ครอบคลุมถึง การอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร ซ่อมแซม และเคลื่อนย้ายอาคาร

3.1 วิธีการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือ เคลื่อนย้ายอาคาร สามารถเลือกกระทำได้ 2 วิธี คือ

1. ยื่นขอเพื่อขอรับใบอนุญาต ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือ เคลื่อนย้ายอาคาร จากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (การก่อสร้างดัดแปลง ซ่อมแซม หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือมาตรา 22 (การรื้อถอนอาคาร) วิธีนี้ต้องได้รับใบอนุญาตก่อน จึงจะเริ่มดำเนินการได้
2. ยื่นความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา 39 ทวิ (การก่อสร้างดัดแปลง ซ่อมแซม หรือเคลื่อนย้ายอาคารหรือรื้อถอนอาคารโดยไม่ขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น) วิธีนี้เมื่อยื่นความประสงค์และเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับแจ้งแล้ว ผู้แจ้งสามารถเริ่มดำเนินการได้นับตั้งแต่วันที่ท้องที่กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้รับใบแจ้ง

3.2 การพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคาร

1. ลักษณะอาคารที่ต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

อาคารที่จะดำเนินการก่อสร้างใหม่ทุกประเภท และรวมถึง สะพาน ทางหรือท่อระบายน้ำ ทำน้ำรั้ว กำแพง ป้ายที่มีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร หรือทั้งโครงสร้างมีน้ำหนักเกินกว่า 10 กิโลกรัม

2. เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

1. การแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารตามมาตรา 21

	เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่น กรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา 21
1	แบบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ข.1) จำนวน 1 ชุด
2	กรณีผู้ขออนุญาตเป็นบุคคลธรรมดา สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาต

	<u>กรณีผู้ขออนุญาตเป็นนิติบุคคล</u> สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน) จำนวน 1 ชุด
3	สำเนาโฉนดที่ดินขนาดเท่าต้นฉบับทุกหน้า พร้อมเจ้าของที่ดินลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า จำนวน 1 ชุด <u>กรณีผู้ขออนุญาตไม่ใช่เจ้าของที่ดิน</u> ต้องมีหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินหรือสำเนาสัญญาเช่าที่ดิน
4	หนังสือมอบอำนาจเจ้าของที่ดิน
5	หนังสือยินยอมขีดเขตที่ดินต่างเจ้าของ
6	สำเนาบัตรประชาชนและสำเนาทะเบียนของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล, ผู้รับมอบอำนาจเจ้าของที่ดิน จำนวน 1 ชุด
7	หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมของผู้ออกแบบและคำนวณโครงสร้างอาคาร
8	หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมของผู้ออกแบบงานสถาปัตยกรรม
9	แผนผังบริเวณ แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลน จำนวน 5 ชุด
10	รายการคำนวณโครงสร้าง พร้อมลงลายมือชื่อ จำนวน 1 ชุด
11	รายการคำนวณระบบบำบัดน้ำเสีย กรณีอาคารต้องมีระบบบำบัดน้ำเสีย
	กรณีเป็นอาคารสูง (ตั้งแต่ 23 เมตร) หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องยื่นแบบและเอกสารเพิ่มเติมดังนี้
12	แบบและรายการคำนวณงานระบบของอาคาร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535)
13	หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมของวิศวกรผู้ออกแบบระบบระบายอากาศ
14	หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมของวิศวกรผู้ออกแบบระบบไฟฟ้า
15	หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมของวิศวกรผู้ออกแบบระบบป้องกันเพลิงไหม้

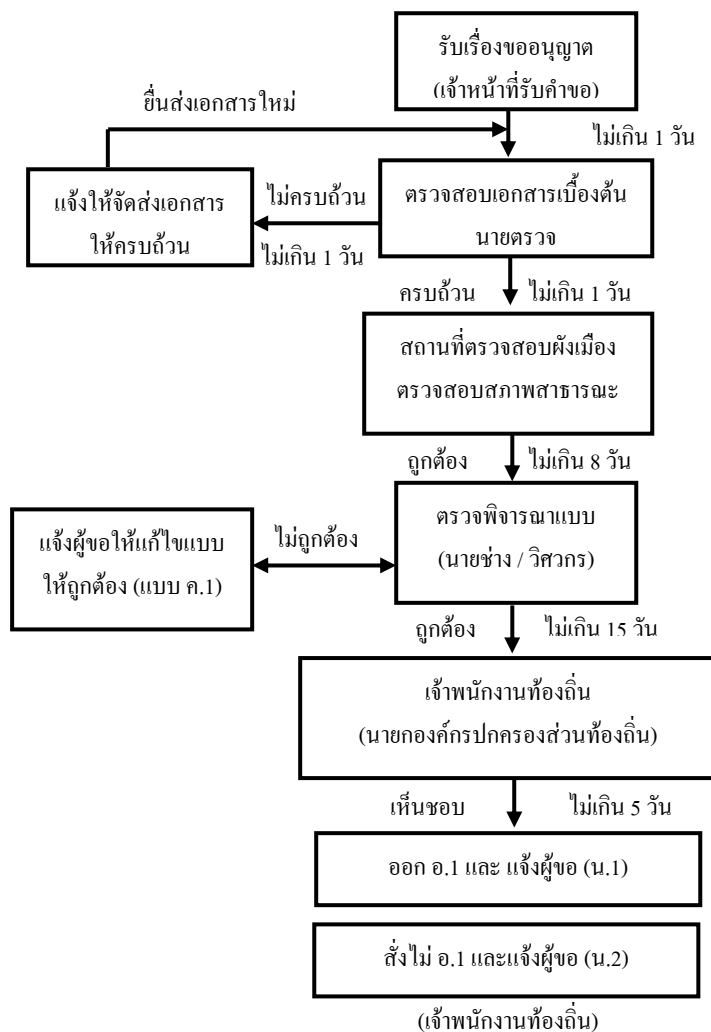
16	หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมของวิศวกรผู้ออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง
17	หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ของวิศวกรผู้ออกแบบระบบประปา
18	หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ของวิศวกรผู้ออกแบบระบบลิฟต์ (เฉพาะอาคารสูง)

2. การแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารตามมาตรา 39 ทวิ

	เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่น กรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ
1	หนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร (แบบ อปท1) จำนวน 5 ชุด
2	หนังสือรับรองว่าเป็นผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร (แบบ อปท.5) ของวิศวกรผู้ออกแบบและคำนวณโครงสร้างอาคาร
3	หนังสือรับรองว่าเป็นผู้ออกแบบอาคารของสถาปนิกผู้ออกแบบอาคาร (แบบ อปท.5)
4	หนังสือรับรองว่าเป็นผู้ควบคุมงานของวิศวกรโยธาผู้ควบคุมงานโครงสร้างอาคาร (แบบ อปท.5)
5	หนังสือรับรองว่าเป็นผู้ควบคุมงานของสถาปนิกผู้ควบคุมงาน (แบบ อปท.5)
6	<u>กรณีผู้ขออนุญาตเป็นบุคคลธรรมดา</u> สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาต <u>กรณีผู้ขออนุญาตเป็นนิติบุคคล</u> สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน) จำนวน 1 ชุด
7	สำเนาโฉนดที่ดินขนาดเท่าต้นฉบับทุกหน้า พร้อมเจ้าของที่ดินลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า จำนวน 1 ชุด <u>กรณีผู้ขออนุญาตไม่ใช่เจ้าของที่ดิน</u> ต้องมีหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินให้ก่อสร้างอาคารในที่ดิน หรือสำเนาสัญญาเช่าที่ดิน
8	หนังสือมอบอำนาจผู้ขออนุญาต
9	หนังสือมอบอำนาจเจ้าของที่ดิน
10	หนังสือยินยอมขีดเขตที่ดินต่างเจ้าของ

11	สำเนาบัตรประชาชนและสำเนาทะเบียนของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล, ผู้รับมอบอำนาจเจ้าของที่ดิน จำนวน 1 ชุด
12	แผนผังบริเวณ แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลน จำนวน 5 ชุด
13	รายการคำนวณโครงสร้าง พร้อมลงลายมือชื่อ จำนวน 1 ชุด (กรณีเป็นอาคารที่มีลักษณะ ขนาด อยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม)
14	รายการคำนวณระบบบำบัดน้ำเสีย กรณีอาคารต้องมีระบบบำบัดน้ำเสีย
15	ตารางแสดงพื้นที่อาคารและพื้นที่เพื่อคำนวณที่จอดรถยนต์ (แบบฟอร์มตาราง) เพื่อประกอบการเสียค่าธรรมเนียม
	กรณีเป็นอาคารสูง (ตั้งแต่ 23 เมตร) หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องยื่นแบบและเอกสารเพิ่มเติม ดังนี้
16	แบบและรายการคำนวณงานระบบของอาคาร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535)
17	หนังสือรับรองว่าเป็นผู้ออกแบบของวิศวกรผู้ออกแบบระบบระบายอากาศ (แบบอปท.5)
18	หนังสือรับรองว่าเป็นผู้ออกแบบอาคารของวิศวกรผู้ออกแบบระบบไฟฟ้า
19	หนังสือรับรองว่าเป็นผู้ออกแบบอาคารของวิศวกรผู้ออกแบบระบบป้องกันเพลิงไหม้
20	หนังสือรับรองว่าเป็นผู้ออกแบบอาคารของวิศวกรผู้ออกแบบระบบบำบัดน้ำเสีย และการระบายนํ้าทิ้ง
21	หนังสือรับรองว่าเป็นผู้ออกแบบอาคารของวิศวกรผู้ออกแบบระบบประปา
22	หนังสือรับรองว่าเป็นผู้ออกแบบอาคารของวิศวกรผู้ออกแบบระบบลิฟต์ (เฉพาะอาคารสูง)
23	หนังสือรับรองว่าเป็นผู้ควบคุมงานของวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบระบายอากาศ
24	หนังสือรับรองว่าเป็นผู้ควบคุมงานของวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบไฟฟ้า
25	หนังสือรับรองว่าเป็นผู้ควบคุมงานของวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบป้องกันเพลิงไหม้
26	หนังสือรับรองว่าเป็นผู้ควบคุมงานของวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายนํ้าทิ้ง
27	หนังสือรับรองว่าเป็นผู้ควบคุมงานของวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบประปา
28	หนังสือรับรองว่าเป็นผู้ควบคุมงานของวิศวกรผู้ควบคุมระบบลิฟต์ (เฉพาะอาคารสูง)

3. ขั้นตอนและระยะเวลาในการตรวจสอบเอกสารและพิจารณาอนุมัติให้ตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา 21



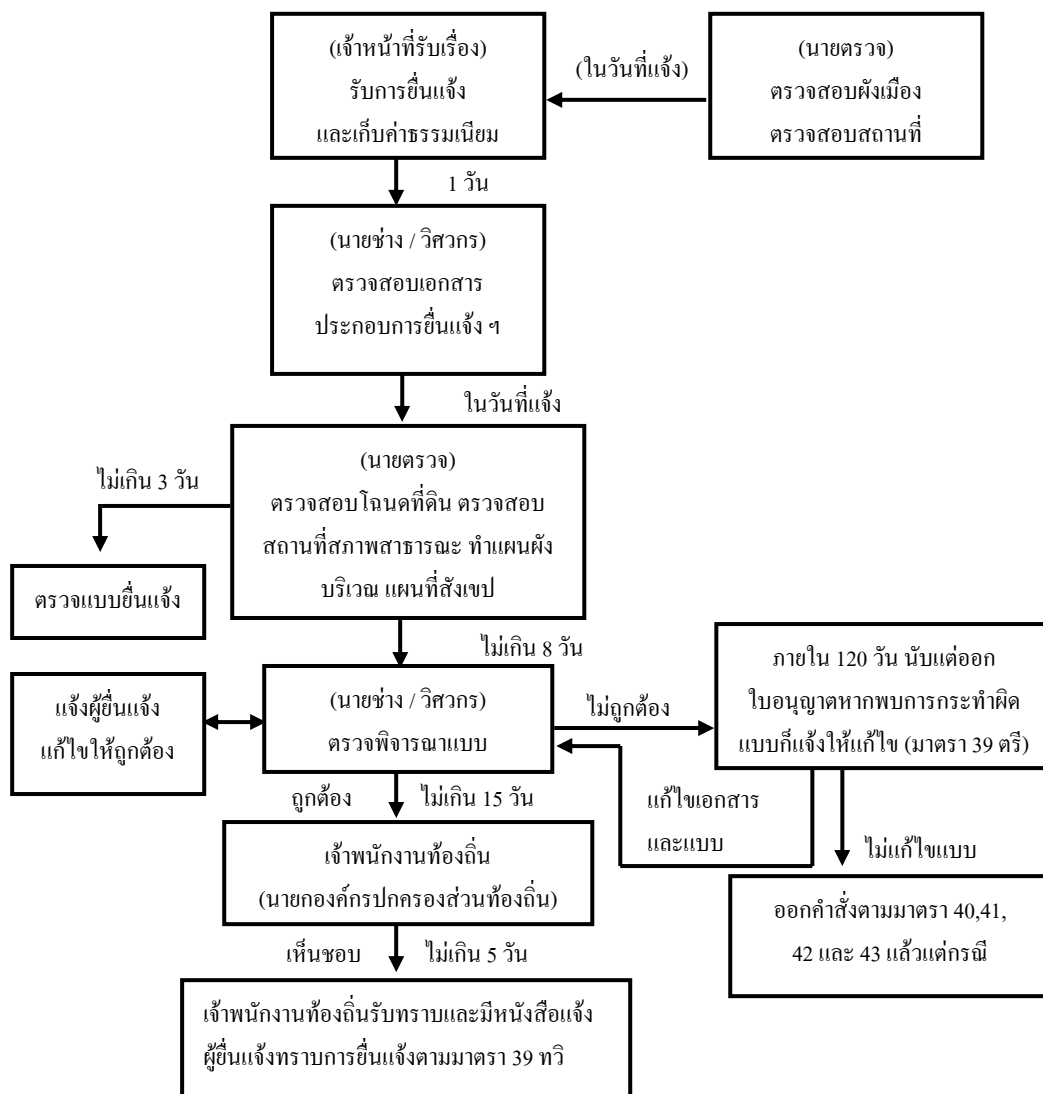
- หมายเหตุ 1) กรณีแบบมาตรฐานที่กรมโยธาธิการและผังเมืองออกแบบไว้ อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จได้ภายใน 10 วัน ตามหนังสือ ที่ มท 0892.2/ว 1582 ลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2547 เรื่อง การลดขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน (กรณีขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามแบบของกรมโยธาธิการและผังเมือง)
- 2) กรณีที่ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นได้จัดทำแบบบ้านสำเร็จรูปไว้แล้ว สามารถพิจารณาอนุญาตให้แล้วเสร็จภายใน 10 วัน เนื่องจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่จำเป็นต้องตรวจสอบแบบแปลนการก่อสร้าง

ขั้นตอนและระยะเวลาในการพิจารณาแบบ (กรณีก่อสร้างอาคารตามมาตรา 21)

1. เจ้าหน้าที่รับคำขออนุญาตและตรวจสอบเอกสารหลักฐานตามแบบคำขอ (ข.1) ให้เลขรับคำขอ และออกรับใบคำขอพร้อมนัดวันเวลาที่ผู้ขออนุญาตจะนำตรวจสถานที่ก่อสร้างไม่เกิน 3 วัน นับแต่วันลงเลขรับคำขอ แล้วส่งเรื่องให้นายตรวจในวันที่รับคำขอ
2. นายตรวจรับเรื่อง เพื่อตรวจสอบ ดังนี้
 - 2.1 ตรวจสอบโฉนดที่ดินอยู่ในแนวโครงการเวนคืนของหน่วยงานหรือไม่
 - 2.2 ตรวจสอบใบอนุญาตอาคารเดิม (กรณีมีอาคารเดิม ในที่ดิน) และเมื่อตรวจสอบสถานที่ก่อสร้างตามวันเวลานัดแล้ว ให้ทำผังสังเขปที่ตั้งอาคาร แผนผังบริเวณ แนวเขตความกว้างของถนนสาธารณะ หรือ คลองสาธารณะ ระบบระบายน้ำ รายละเอียดอาคารข้างเคียง และอาคารที่มีอยู่เดิมในบริเวณที่ขออนุญาต และตรวจสอบบริเวณที่ขออนุญาตอยู่ในข้อกำหนดของกฎกระทรวงผังเมืองรวม ตามพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 โดยทำบันทึกรายงาน และรวมเรื่องส่งให้ผู้พิจารณาแบบภายใน 8 วัน
3. ผู้พิจารณาแบบอาจเป็นนายช่างหรือวิศวกร 1 คน ทำการพิจารณาแบบแปลนรายการประกอบแบบแปลน รายการคำนวณ เอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เสนอความเห็นพร้อมเอกสารต่อผู้บังคับบัญชา ภายในเวลาไม่เกิน 10 วันหรือภายในเวลาไม่เกิน 15 วัน สำหรับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
4. หัวหน้าส่วนโยธาหรือผู้อำนวยการกองช่าง ตรวจสอบให้ความเห็น ภายในกำหนดเวลา 2 วัน
5. ผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พิจารณาคำขอภายใน 5 วัน และแจ้งผู้ยื่นคำขอทราบผลการพิจารณาคำขอ

2. แผนผังแสดงรายละเอียดและระยะเวลาในการยื่นแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง

อาคารตามมาตรา 39 ทวิ



หมายเหตุ - ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พิจารณาลดขั้นตอนและอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท 0810.3/ว 10793 ลงวันที่ 19 กันยายน 2546 เรื่องการลดขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน กรณีขออนุญาตก่อสร้างอาคารจากเดิมภายใน 45 วัน ปรับลดเป็นภายใน 30 วัน

- ในกรณีที่ไม่ต้องพิจารณาสภาพสาธารณะหรือแบบแปลนใหม่ อาจดำเนินการอนุญาตได้ภายใน 15 วัน

ขั้นตอนและระยะเวลาในการพิจารณาแบบ (กรณีก่อสร้างอาคารตามมาตรา 39 ทวิ)

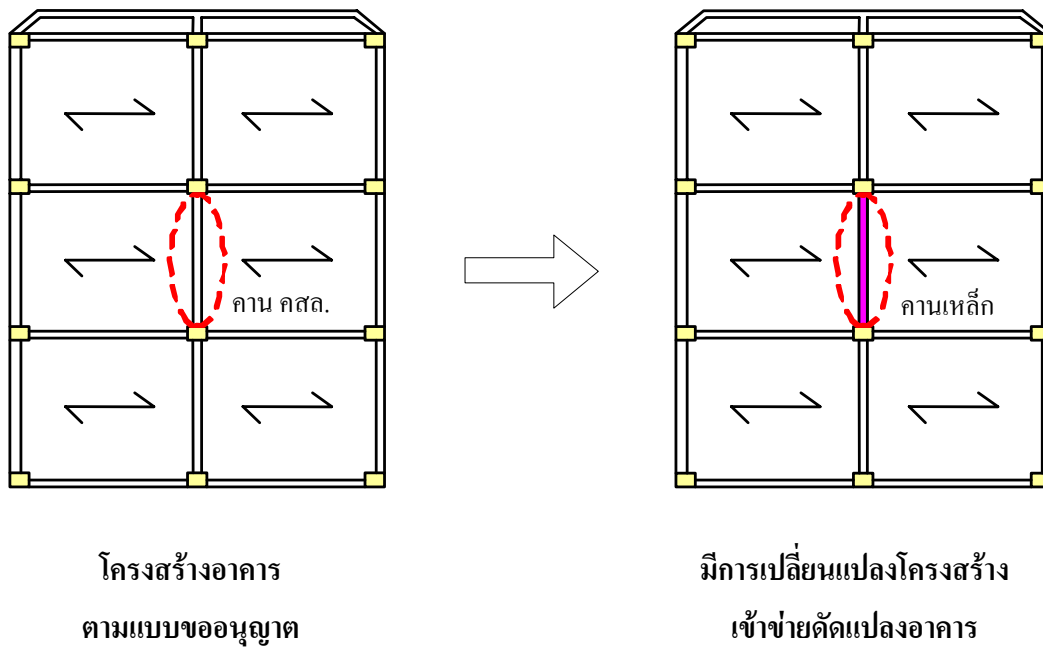
1. เจ้าหน้าที่รับเรื่องการยื่นแจ้งความประสงค์ก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ ตรวจสอบเอกสารหลักฐานการยื่นแจ้งให้ครบถ้วนตามมาตรา 39 ทวิ และส่งเรื่องให้นายตรวจทำการตรวจสอบสถานที่ก่อสร้างว่าไม่ก่อสร้างก่อนยื่นแจ้ง และอาคารที่ยื่นแจ้งไม่ขัดต่อกฎกระทรวงผังเมืองรวม จึงตรวจรับเอกสารได้ แล้วส่งเรื่องให้เจ้าหน้าที่ เพื่อลงเลขรับเรื่องตามมาตรา 39 ทวิ รับชำระค่าธรรมเนียมการยื่นแจ้งออกไปยังตรวจสอบสถานที่ก่อสร้างใบรับแจ้ง (แบบ อปท.6) ในวันที่ยื่นแจ้งแล้วเสนอเจ้าพนักงานท้องถิ่นลงนาม ใบรับแจ้งในทันที และส่งนายตรวจดำเนินการ
2. นายตรวจดำเนินการ เพื่อตรวจสอบ ดังนี้
 - 2.1 ตรวจสอบโฉนดที่ดินอยู่ในแนวโครงการเวนคืนของหน่วยงานหรือไม่
 - 2.2 ตรวจสอบใบอนุญาตอาคารเดิม (กรณีมีอาคารเดิม) เมื่อตรวจสอบสถานที่ก่อสร้างตามวันเวลานัดแล้วให้นายตรวจจัดทำผังสังเขปที่ตั้งอาคาร แผนผังบริเวณ แนวเขตความกว้างถนนสาธารณะ หรือ คลองสาธารณะ ระบบระบายน้ำ รายละเอียดอาคารข้างเคียงและอาคารที่มีอยู่เดิมในบริเวณที่ยื่นแจ้ง และการตรวจสอบบริเวณที่ยื่นแจ้งอยู่ในข้อกำหนดของกฎกระทรวงผังเมืองรวม ตามพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 โดยทำบันทึกรายงาน และรวมเรื่องส่งให้ผู้พิจารณาแบบ ภายใน 8 วัน
3. ผู้พิจารณาแบบอาจเป็นนายช่างหรือวิศวกร 1 คน ทำการพิจารณาแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน รายการคำนวณ เอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เสนอความเห็น พร้อมเอกสารต่อผู้บังคับบัญชา ภายในกำหนดเวลา 10 วัน หรือภายในเวลาไม่เกิน 15 วัน สำหรับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
4. หัวหน้าส่วนโยธาหรือผู้อำนวยการกองช่าง ตรวจสอบให้ความเห็น ภายในกำหนดเวลา 2 วัน
5. ผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พิจารณาคำขอภายใน 5 วัน และแจ้งผู้ยื่นคำขอรทราบผลการพิจารณาคำขอ

3.3 การพิจารณาอนุญาตตัดแปลงอาคาร

1. ลักษณะอาคารที่ต้องยื่นขออนุญาตตัดแปลงอาคาร

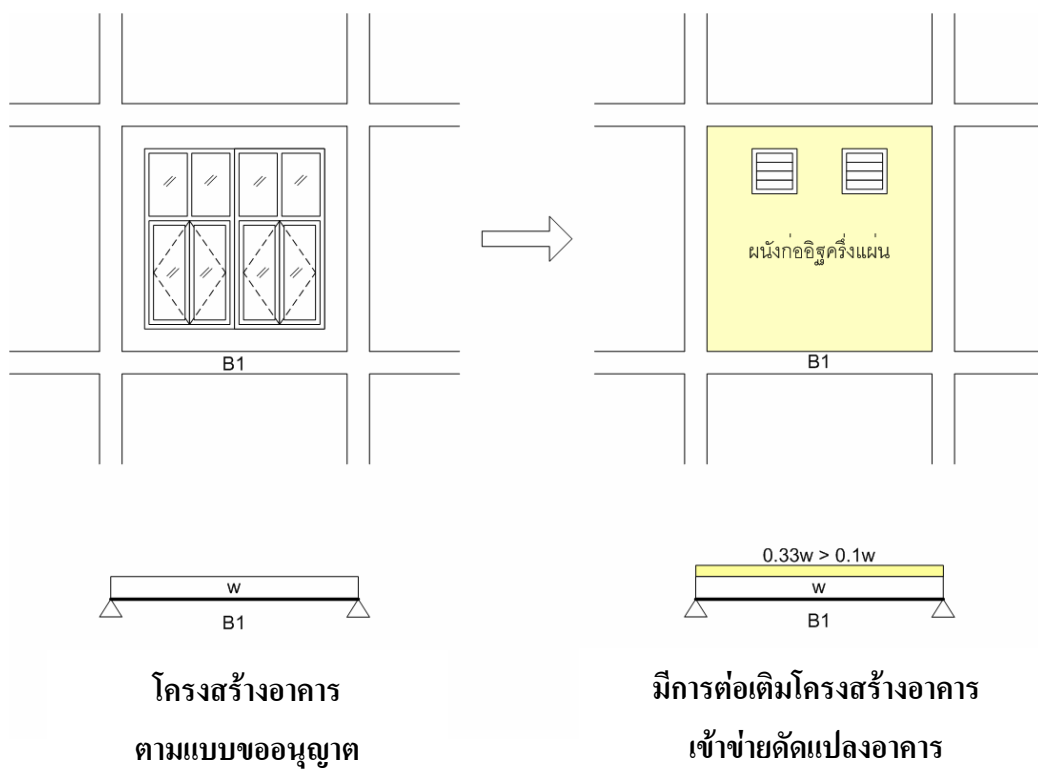
อาคารเดิม หรืออาคารขณะก่อสร้าง หากมีการดำเนินการดังนี้

1) เปลี่ยนโครงสร้างของอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรง หรือเหล็กโครงสร้างรูปพรรณ



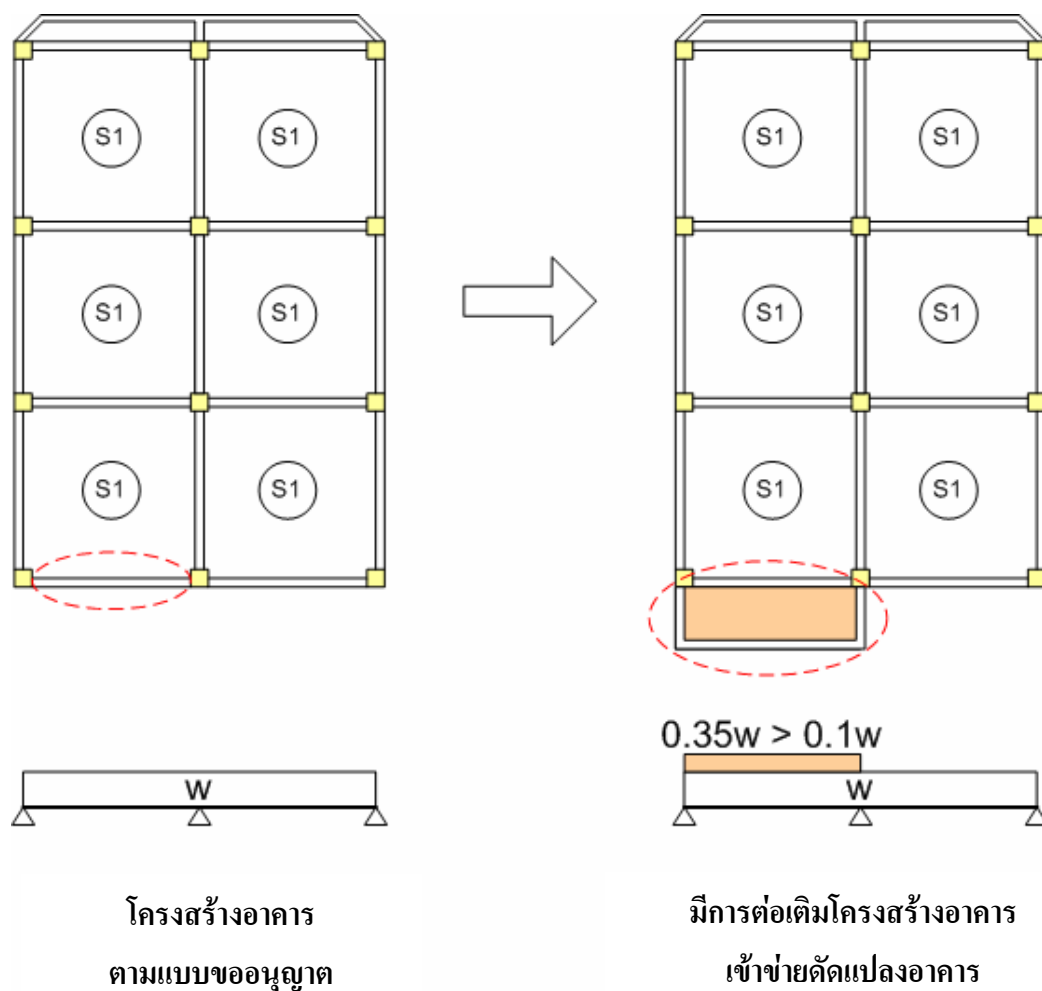
รูปที่ 3.3-1 แสดงการเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรง หรือเหล็กโครงสร้างรูปพรรณ

2) เปลี่ยนส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร โดยใช้วัสดุชนิดเดียวกับของเดิม หรือวัสดุชนิดอื่น ซึ่งเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละ 10



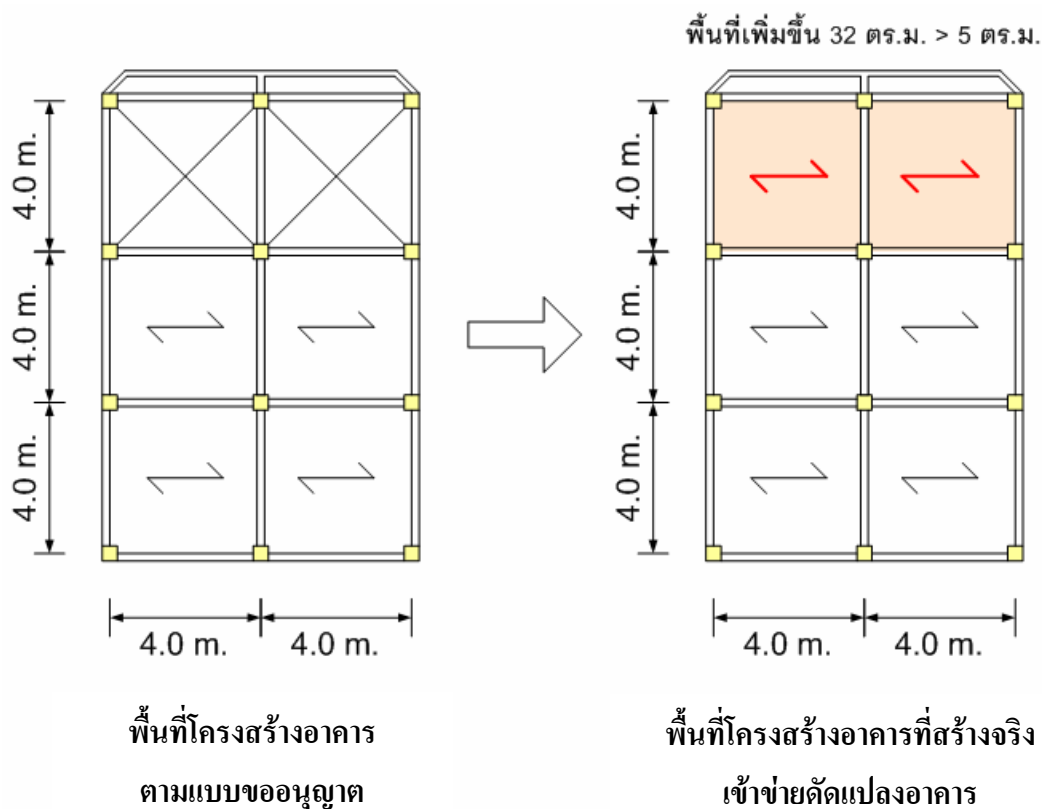
รูปที่ 3.3-2 แสดงการเปลี่ยนส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร โดยใช้วัสดุชนิดเดียวกับของเดิม หรือวัสดุชนิดอื่น เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละ 10

3) เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือ ขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็น โครงสร้างของอาคาร ซึ่งเป็นการเพิ่ม น้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละ 10



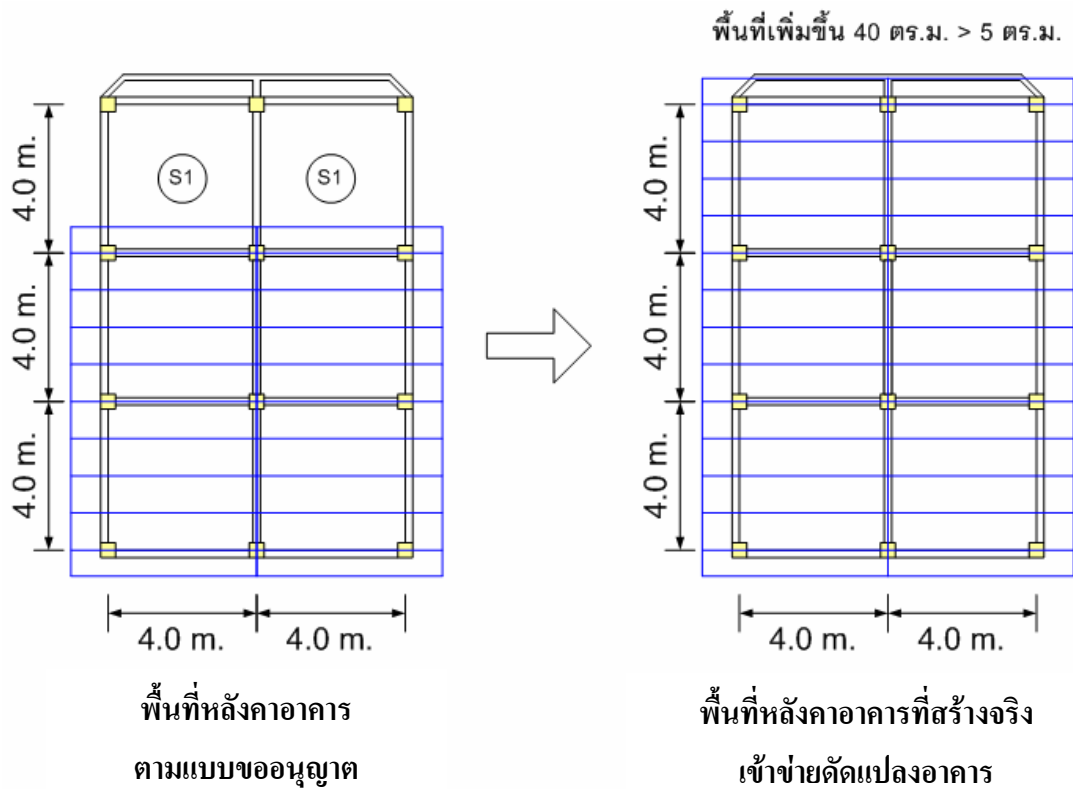
รูปที่ 3.3-3 แสดงการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือ ขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็น โครงสร้างของอาคาร ซึ่งเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละ 10

4) ลดหรือขยายเนื้อที่ของพื้นที่ชั้นหนึ่งชั้นใด ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้น รวมกันเกิน 5 ตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน



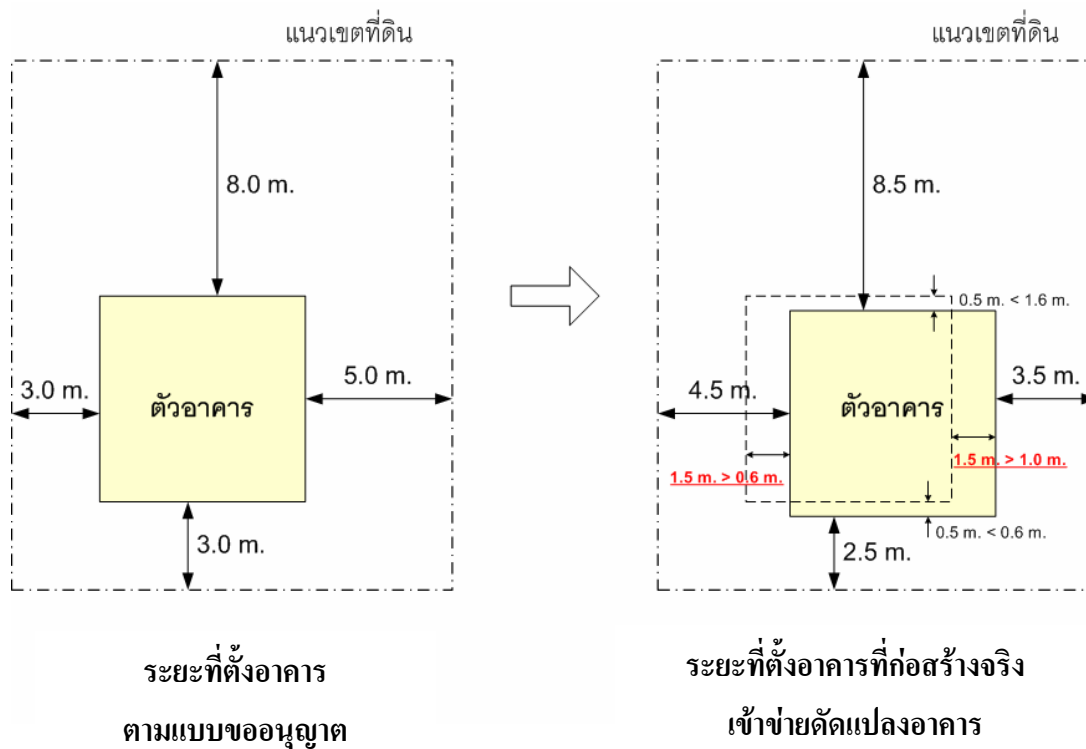
รูปที่ 3.3-4 แสดงการลดหรือขยายเนื้อที่ของพื้นที่ชั้นหนึ่งชั้นใด ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้น รวมกันเกิน 5 ตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน

5) ลดหรือขยายเนื้อที่ของหลังคา ให้มีเนื้อที่มากขึ้นรวมกันเกิน 5 ตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน



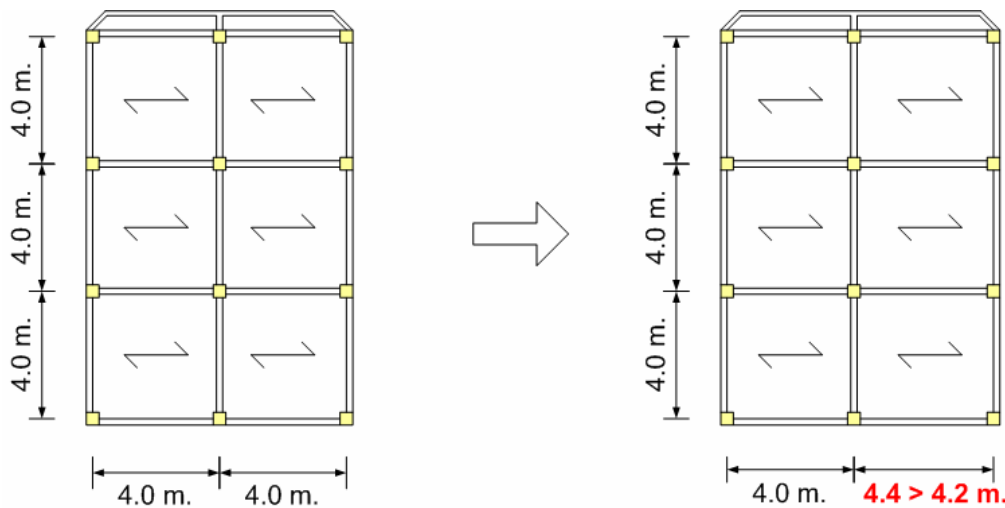
รูปที่ 3.3-5 แสดงการลดหรือขยายเนื้อที่ของหลังคา
ให้มีเนื้อที่มากขึ้นรวมกันเกิน 5 ตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน

6) ระยะที่ตั้งของอาคารถึงขอบเขตที่ดิน หรือขอบเขตที่สาธารณะ แตกต่างจากแผนผังบริเวณตามที่ได้รับอนุญาตเกินร้อยละ 20



รูปที่ 3.3-6 แสดงระยะที่ตั้งของอาคารถึงขอบเขตที่ดิน หรือขอบเขตที่สาธารณะ แตกต่างจากแผนผังบริเวณตามที่ได้รับอนุญาตเกินร้อยละ 20

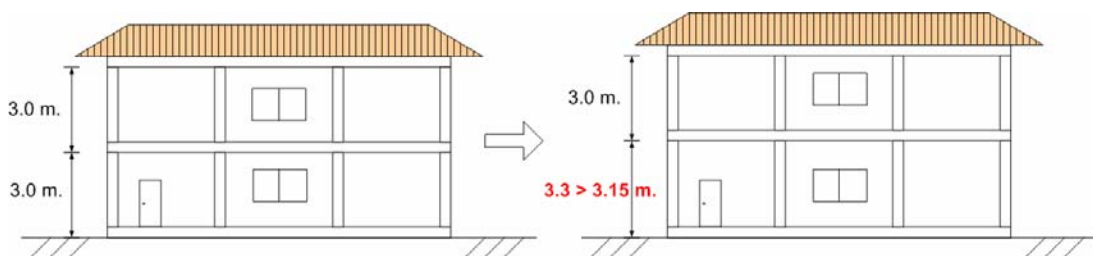
7) สัดส่วนโครงสร้างของอาคาร แตกต่างจากแบบแปลนหรือรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตเกินร้อยละ 5



สัดส่วนโครงสร้างอาคาร
ตามแบบขออนุญาต

สัดส่วนโครงสร้างอาคารที่สร้างจริง
เข้าข่ายตัดแปลงอาคาร

รูปที่ 3.3-7 ก แสดงสัดส่วนโครงสร้างของอาคาร แตกต่างจากแบบแปลนหรือรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตเกินร้อยละ 5



สัดส่วนโครงสร้างอาคาร
ตามแบบขออนุญาต

สัดส่วนโครงสร้างอาคารที่สร้างจริง
เข้าข่ายตัดแปลงอาคาร

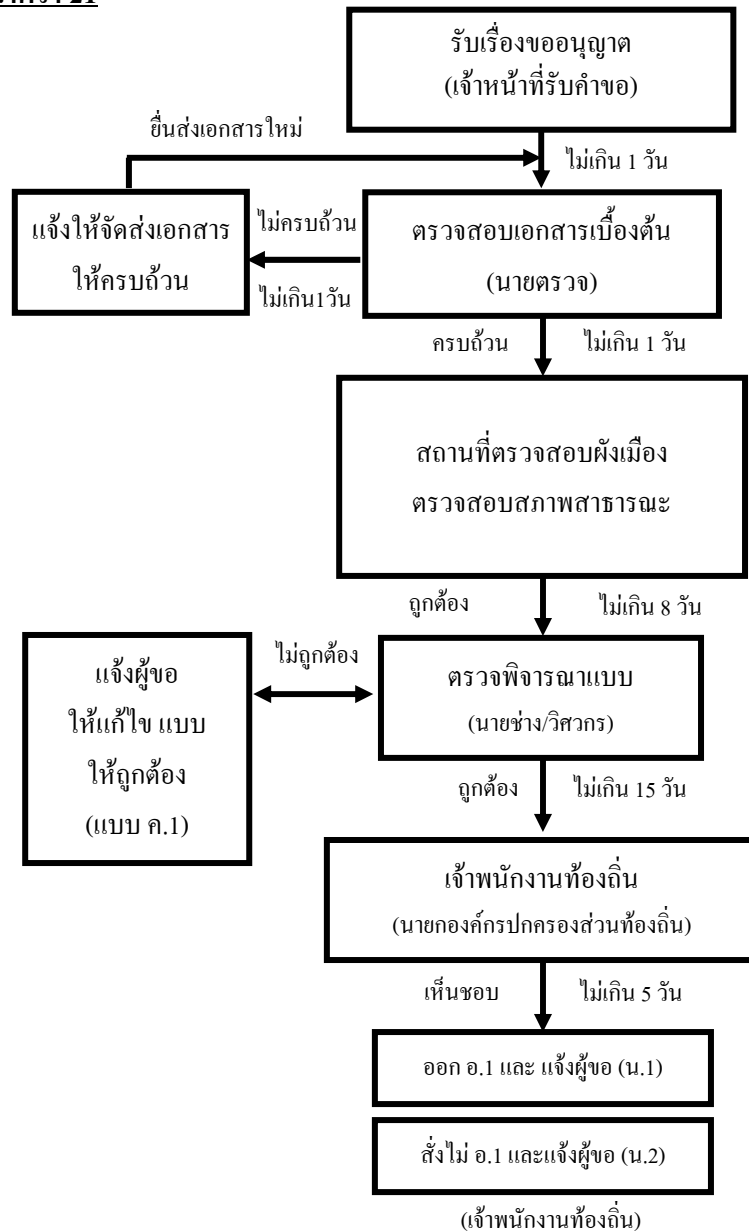
รูปที่ 3.3-7 ข แสดงสัดส่วนโครงสร้างของอาคาร แตกต่างจากแบบแปลนหรือรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตเกินร้อยละ 5

2. เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

1. การขออนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา 21 และ
2. การแจ้งความประสงค์จะตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ

	เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่น กรณีการขออนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา 21 และ 39 ทวิ
	ใช้เอกสารและหลักฐานเช่นเดียวกันกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร มาตรา 21 และ 39 ทวิ โดยต้องมีเอกสารเพิ่มเติม ดังนี้
1	ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเดิมที่ได้รับอนุญาต
2	กรณีต่อเติมเพิ่มชั้นอาคาร (ถ้าวิศวกรผู้ออกแบบโครงสร้างอาคารมิใช่คนเดิม) ต้องมีหนังสือรับรองความมั่นคงของอาคารเดิมจากสถาบันที่เชื่อถือได้ กรณีอาคารเดิมเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่ได้รับขกเว้นตามข้อ 49 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ซึ่งกำลังก่อสร้างอยู่ หรือก่อสร้างเสร็จแล้ว ถ้าขออนุญาตตัดแปลงอาคารตามมาตรา 21 วิศวกรผู้ออกแบบและคำนวณโครงสร้างของอาคาร และงานระบบของอาคาร ต้องเป็นวิศวกร ระดับวุฒิวิศวกร

3. ขั้นตอนและระยะเวลาในการตรวจสอบเอกสารและพิจารณาอนุมัติให้ตัดแปลงอาคารตามมาตรา 21



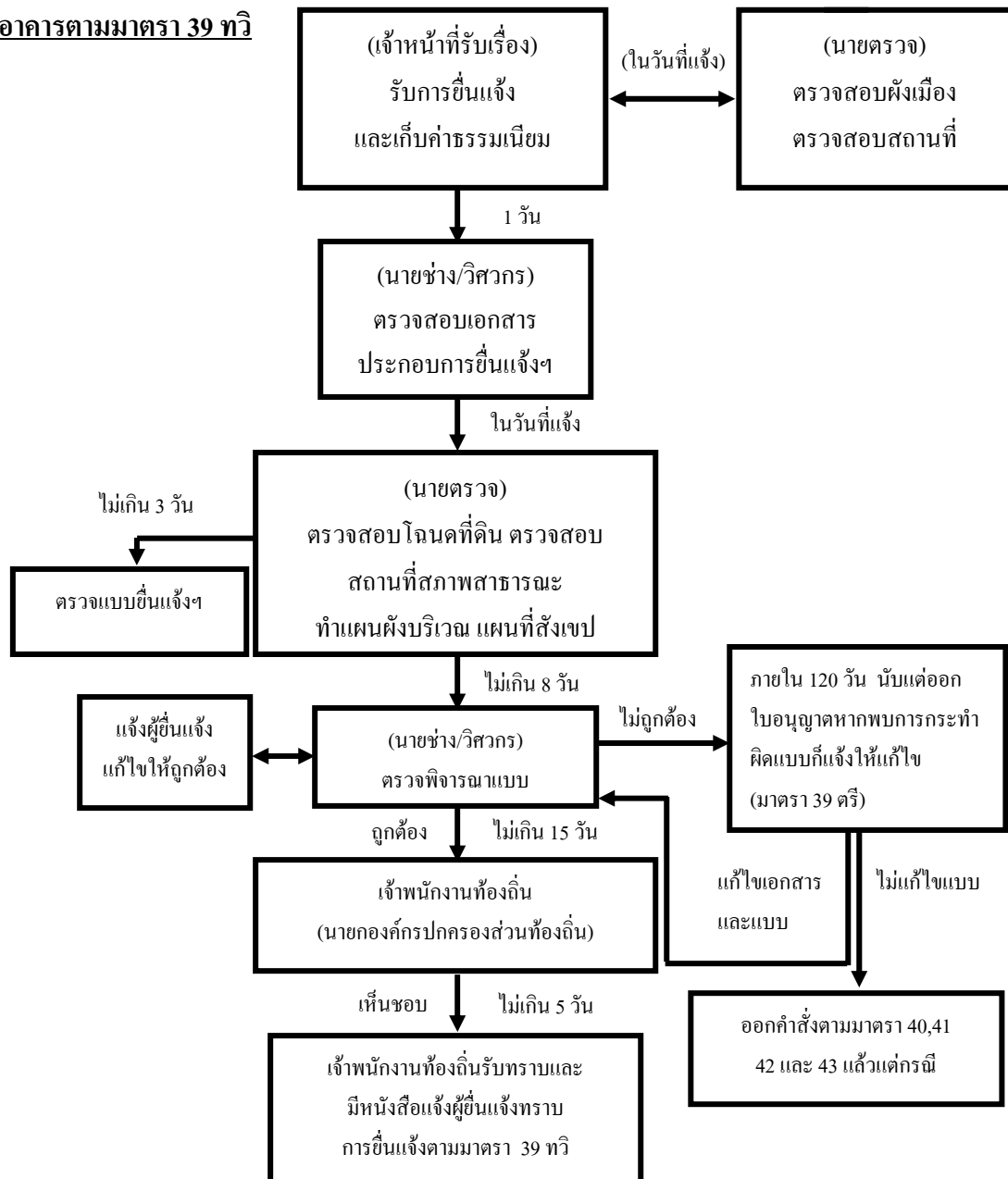
หมายเหตุ ในกรณีที่ไม่ต้องพิจารณาสภาพสาธารณะหรือแบบแปลนใหม่ อาจดำเนินการอนุญาตได้ภายใน 15 วัน

ขั้นตอนและระยะเวลาในการพิจารณาแบบ (กรณีดัดแปลงอาคารตามมาตรา 21)

1. เจ้าหน้าที่รับคำขออนุญาตและตรวจสอบเอกสารหลักฐานตามแบบคำขอ (ข.1) ให้
ลงทะเบียนคำขอ และออกรับใบคำขอพร้อมนัดวันเวลาที่ผู้ขออนุญาตจะนำตรวจสถานที่ดัดแปลง
อาคาร ไม่เกิน 3 วัน นับแต่วันลงทะเบียนคำขอ แล้วส่งเรื่องให้นายตรวจในวันที่ได้รับคำขอ
2. นายตรวจรับเรื่อง เพื่อตรวจสอบ ดังนี้
 - 2.1 ตรวจสอบโฉนดที่ดินอยู่ในแนวโครงการเวนคืนของหน่วยงานหรือไม่
 - 2.2 ตรวจสอบใบอนุญาตอาคารเดิม และเมื่อตรวจสอบสถานที่ดัดแปลงอาคารตาม
วันเวลานัดแล้ว ให้ทำผังสังเขปที่ตั้งอาคาร แผนผังบริเวณ แนวเขตความกว้างของถนนสาธารณะ
ลำธารหรือ คลองสาธารณะ ระบบระบายน้ำ รายละเอียดอาคาร ข้างเคียงและอาคารที่มีอยู่เดิมใน
บริเวณที่ขออนุญาต และการตรวจสอบบริเวณที่ขออนุญาตอยู่ในข้อกำหนดของกฎกระทรวงผัง
เมืองรวม ตามพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 โดยทำบันทึกรายงานและรวมเรื่องส่งให้ผู้
พิจารณาแบบภายใน 8 วัน
3. ผู้พิจารณาแบบอาจเป็นนายช่างหรือวิศวกร 1 คน ทำการพิจารณาแบบแปลน
รายการประกอบแบบแปลน รายการคำนวณ เอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เสนอความเห็น
พร้อมเอกสารต่อผู้บังคับบัญชาภายในเวลาไม่เกิน 10 วันหรือภายในเวลาไม่เกิน 15 วัน สำหรับ
อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
4. หัวหน้าส่วนโยธาหรือผู้อำนวยการกองช่างพิจารณาตรวจสอบให้ความเห็น แบบ ค.1
ภายในกำหนดเวลา 2 วัน
5. ผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พิจารณาคำขอภายใน 5 วัน และแจ้งผู้ยื่น
คำขอทราบผลการพิจารณาคำขอ

2. แผนผังแสดงรายละเอียดและระยะเวลาในการยื่นแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง

อาคารตามมาตรา 39 ทวิ



หมายเหตุ - ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พิจารณาลดขั้นตอนและอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท 0810.3/ว 10793 ลงวันที่ 19 กันยายน 2546 เรื่องการลดขั้นตอน และระยะเวลาการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน กรณีขออนุญาตก่อสร้างอาคารจากเดิมภายใน 45 วัน ปรับลดเป็นภายใน 30 วัน

- ในกรณีที่ไม่ต้องพิจารณาสภาพสาธารณะหรือแบบแปลนใหม่ อาจดำเนินการอนุญาตได้ภายใน 15 วัน

ขั้นตอนและระยะเวลาในการพิจารณาแบบ (กรณีตัดแปลงอาคารตามมาตรา 39 ทวิ)

1. เจ้าหน้าที่รับเรื่องการยื่นแจ้งความประสงค์ตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ ตรวจสอบเอกสารหลักฐานการยื่นแจ้งให้ครบตามมาตรา 39 ทวิ และส่งเรื่องให้นายตรวจทำการตรวจสอบสถานที่ตัดแปลงอาคารว่าไม่ตัดแปลงก่อนยื่นแจ้ง และอาคารที่ยื่นแจ้งไม่ขัดต่อกฎกระทรวงผังเมืองรวม จึงตรวจรับเอกสารได้ แล้วส่งเรื่องให้เจ้าหน้าที่ เพื่อลงเลขรับเรื่องตามมาตรา 39 ทวิ รับชำระค่าธรรมเนียมการยื่นแจ้งออกไปนั้ตรวจสถานที่ตัดแปลงอาคาร (แบบอปท.6) ในวันที่ยื่นแจ้ง แล้วเสนอเจ้าพนักงานท้องถิ่นลงนามใบรับแจ้งในทันที และส่งนายตรวจดำเนินการ

2. นายตรวจดำเนินการ เพื่อตรวจสอบ ดังนี้

2.1 ตรวจสอบโฉนดที่ดินอยู่ในแนวโครงการเวนคืนของหน่วยงานหรือไม่

2.2 ตรวจสอบใบอนุญาตอาคารเดิม จากนั้นเมื่อตรวจสอบสถานที่ก่อสร้างตามวันเวลานัดแล้ว ให้นายตรวจจัดทำผังสังเขปที่ตั้งอาคาร แผนผังบริเวณ แนวเขตความกว้างของถนน สาธารณะ หรือ คลองสาธารณะ ระบบระบายน้ำ รายละเอียดอาคารข้างเคียงและอาคารที่มีอยู่เดิม ในบริเวณที่ยื่นแจ้งการตรวจสอบบริเวณที่ยื่นแจ้งอยู่ในข้อกำหนดของกฎกระทรวงผังเมืองรวม ตามพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 โดยทำบันทึกรายงาน และรวมเรื่องส่งให้ผู้พิจารณาแบบ ภายใน 8 วัน

3. ผู้พิจารณาแบบอาจเป็นนายช่างหรือวิศวกร 1 คน ทำการพิจารณาแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน รายการคำนวณ เอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เสนอความเห็น พร้อมเอกสารต่อผู้บังคับบัญชา ภายในกำหนดเวลา 10 วัน หรือภายในเวลาไม่เกิน 15 วัน สำหรับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

4. หัวหน้าส่วนโยธาหรือผู้อำนวยการกองช่างพิจารณาตรวจสอบให้ความเห็น ภายในกำหนดเวลา 2 วัน

5. ผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พิจารณาคำขอภายใน 5 วัน และแจ้งผู้ยื่นคำขอทราบผลการพิจารณาคำขอ

4. ลักษณะของแบบแปลนที่ถูกต้องตามกฎหมาย

แบบแปลนที่ขออนุญาตตัดแปลงอาคาร จะต้อง มีแบบแปลน แผนผังบริเวณ รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณเช่นเดียวกันกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยแบบแปลน สำหรับขออนุญาตตัดแปลงอาคารต้องแสดงส่วนที่มีอยู่เดิม และส่วนที่จะตัดแปลงให้ชัดเจน

3.4 การพิจารณาอนุญาตรื้อถอนอาคาร

1. ลักษณะอาคารที่ต้องยื่นขออนุญาตรื้อถอนอาคาร

1) อาคารที่มีส่วนสูงเกิน 15 เมตร ซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะ น้อยกว่า ความสูงของอาคาร

2) อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่น หรือที่สาธารณะน้อยกว่า 2 เมตร

2. เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

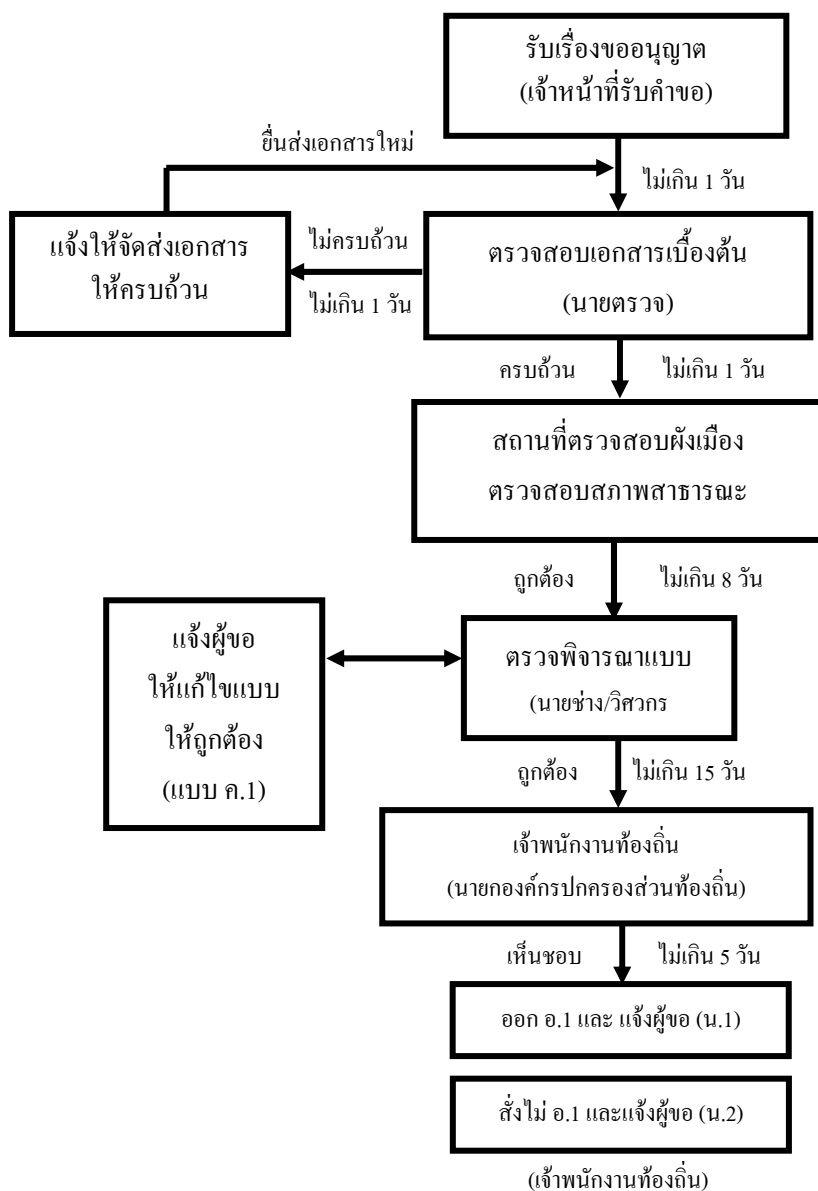
1. การขออนุญาตรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 22

	เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่น กรณีการขออนุญาตรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 22
1	แบบคำขออนุญาตรื้อถอนอาคาร (แบบ ข.1) จำนวน 5 ชุด
2	<u>กรณีผู้ขออนุญาตเป็นบุคคลธรรมดา</u> สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาต <u>กรณีผู้ขออนุญาตเป็นนิติบุคคล</u> สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน) จำนวน 1 ชุด
3	สำเนาโฉนดที่ดินแปลงที่ตั้งของอาคารที่ขออนุญาตรื้อถอน ขนาดเท่าต้นฉบับทุก หน้า พร้อมเจ้าของที่ดินลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า จำนวน 1 ชุด
4	หนังสือมอบอำนาจผู้ขออนุญาต
5	สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล,ผู้รับมอบ อำนาจ,เจ้าของที่ดิน
6	หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมของผู้ออกแบบขั้นตอน วิธีการ และสิ่งป้องกันวัสดุร่วงหล่นในการรื้อถอนอาคาร (กรณีที่เป็นอาคารมี ลักษณะ ขนาด อยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม)
7	หนังสือแสดงความยินยอมของวิศวกรผู้ควบคุมงาน (แบบ น.4)
8	แผนผัง แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลน จำนวน 5 ชุด

2. การแจ้งความประสงค์จะรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ

	เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่น กรณีการขออนุญาตรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ
1	หนังสือแจ้งความประสงค์จะรื้อถอนอาคาร (แบบ อปท. 1) จำนวน 5 ชุด
2	<u>กรณีผู้ขออนุญาตเป็นบุคคลธรรมดา</u> สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาต <u>กรณีผู้ขออนุญาตเป็นนิติบุคคล</u> สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน) จำนวน 1 ชุด
2	สำเนาโฉนดที่ดินแปลงที่ตั้งของอาคารที่ขออนุญาตรื้อถอน ขนาดเท่าต้นฉบับทุกหน้า พร้อมเจ้าของที่ดินลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า จำนวน 1 ชุด
3	หนังสือมอบอำนาจผู้ขออนุญาต
4	สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล,ผู้รับมอบอำนาจ, เจ้าของที่ดิน
5	หนังสือรับรองว่าเป็นผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร (แบบ อปท.5) ของวิศวกร ผู้ออกแบบและคำนวณ โครงสร้างอาคาร
6	หนังสือรับรองว่าเป็นผู้ออกแบบอาคารของสถาปนิกผู้ออกแบบอาคาร
7	หนังสือรับรองว่าเป็นผู้ควบคุมงานของวิศวกรโยธาผู้ควบคุมงานโครงสร้างอาคาร
8	หนังสือรับรองว่าเป็นผู้ควบคุมงานของสถาปนิกผู้ควบคุมงาน
9	แผนผัง แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลน จำนวน 5 ชุด

3. ขั้นตอนและระยะเวลาในการตรวจสอบเอกสารและพิจารณาอนุญาตให้หรือถอนอาคารตามมาตรา 22

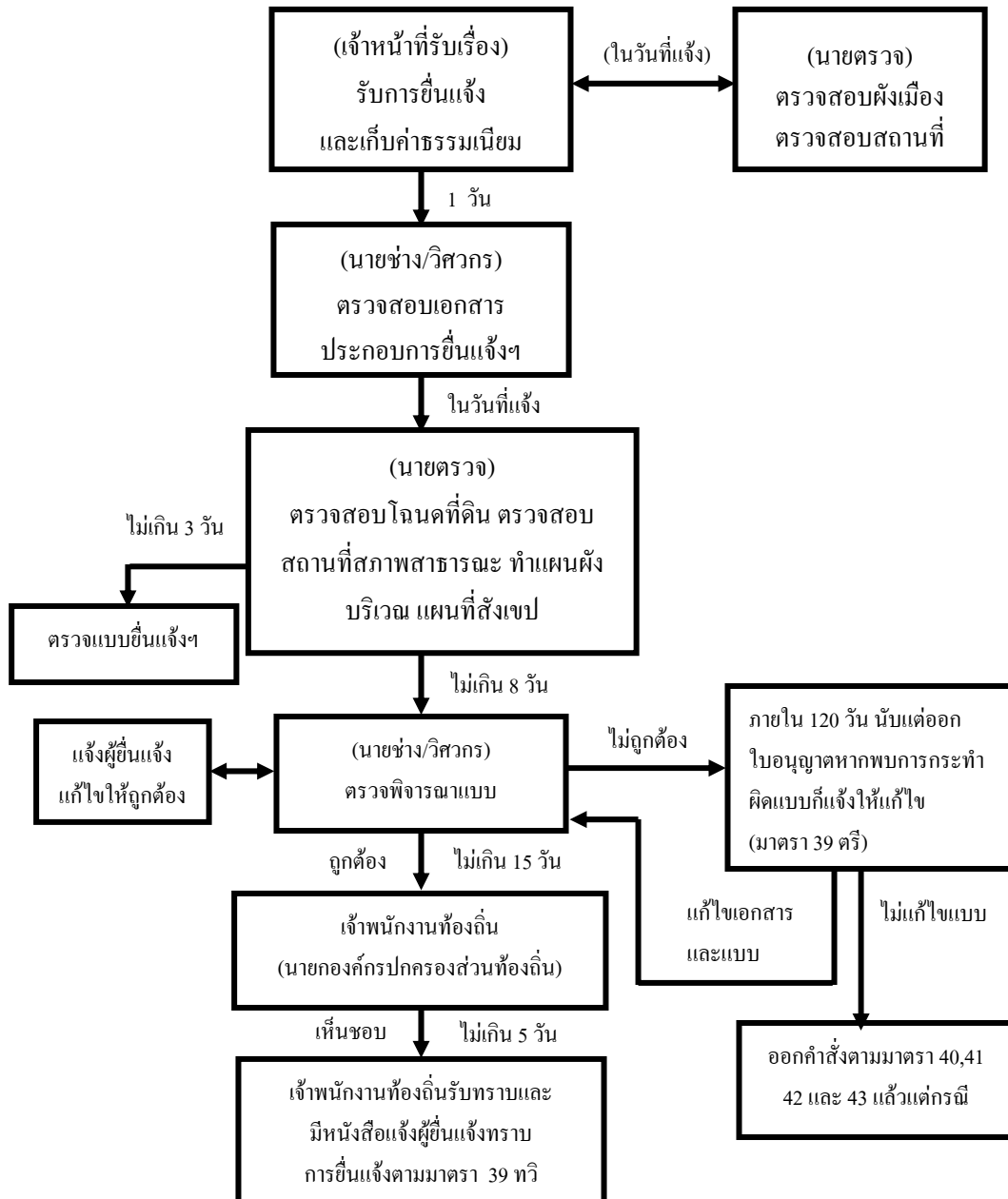


หมายเหตุ ในกรณีที่ไม่ต้องพิจารณาสภาพสาธารณะหรือแบบแปลนใหม่ อาจดำเนินการอนุญาตได้ภายใน 15 วัน

ขั้นตอนและระยะเวลาในการพิจารณาแบบ (กรณีรื้อถอนอาคารตามมาตรา 22)

1. เจ้าหน้าที่รับคำขออนุญาตและได้ตรวจสอบเอกสารหลักฐานครบถ้วนตามแบบคำขอ (ข.1) แล้วให้ลงเลขรับคำขอ และออกรับใบคำขอพร้อมนัดวันเวลาที่ผู้ขออนุญาตจะนำตรวจสถานที่รื้อถอนอาคารไม่เกิน 3 วันนับแต่วันลงเลขรับคำขอ แล้วส่งเรื่องให้นายตรวจในวันที่ได้รับคำขอ
2. นายตรวจรับเรื่อง เพื่อตรวจสอบ ดังนี้
ตรวจสอบใบอนุญาตอาคารเดิม และเมื่อตรวจสอบสถานที่รื้อถอนตามวันเวลานัดแล้ว ให้ทำผังสังเขปที่ตั้งอาคาร แผนผังบริเวณ แนวเขตความกว้างของถนนสาธารณะ หรือ คลองสาธารณะ รายละเอียดอาคารข้างเคียงโดยรอบและอาคารที่มีอยู่เดิมในบริเวณที่ขออนุญาต โดยทำบันทึกรายงาน และรวมเรื่องส่งให้ผู้พิจารณาแบบภายใน 8 วัน
3. ผู้พิจารณาแบบอาจเป็นนายช่างหรือวิศวกร 1 คน ทำการพิจารณาแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน รายการคำนวณ เอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เสนอความเห็น พร้อมเอกสารต่อผู้บังคับบัญชา ภายในเวลาไม่เกิน 10 วันหรือภายในเวลาไม่เกิน 15 วัน สำหรับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
4. หัวหน้าส่วนโยธาหรือผู้อำนวยการกองช่างพิจารณาตรวจสอบให้ความเห็น แบบ ก.1 ภายในกำหนดเวลา 2 วัน
5. ผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พิจารณาคำขอภายใน 5 วัน และแจ้งผู้ยื่นคำขอทราบผลการพิจารณาคำขอ

2. แผนผังแสดงรายละเอียดและระยะเวลาในการยื่นแจ้งความประสงค์จะรื้อถอนอาคารตามมาตรา 39 ทวิ



หมายเหตุ ในกรณีที่ไม่ต้องพิจารณาสภาพสาธารณะหรือแบบแปลนใหม่ อาจดำเนินการอนุญาตได้ภายใน 15 วัน

ขั้นตอนและระยะเวลาในการพิจารณาแบบ (กรณีรื้อถอนอาคารตามมาตรา 39 ทวิ)

1. เจ้าหน้าที่รับเรื่องการยื่นแจ้งความประสงค์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ ตรวจสอบเอกสารหลักฐานการยื่นแจ้งให้ครบตามมาตรา 39 ทวิ และส่งเรื่องให้นายตรวจทำการตรวจสอบสถานที่รื้อถอนอาคารว่าไม่รื้อถอนก่อนยื่นแจ้งจึงตรวจรับเอกสารได้ แล้วส่งเรื่องให้เจ้าหน้าที่เพื่อลงเลขรับเรื่องตามมาตรา 39 ทวิ รับชำระค่าธรรมเนียมการยื่นแจ้งออกไปนัดตรวจสอบสถานที่รื้อถอนอาคาร (แบบอปท.6) ในวันที่ยื่นแจ้งแล้วเสนอเจ้าพนักงานท้องถิ่นลงนามใบรับแจ้งในทันที และส่งนายตรวจดำเนินการ

2. นายตรวจดำเนินการ เพื่อตรวจสอบ ดังนี้

- ตรวจสอบใบอนุญาตอาคารเดิม เมื่อตรวจสอบสถานที่รื้อถอนอาคาร ตามวันเวลานัดแล้วให้นายตรวจจัดทำผังสังเขปที่ตั้งอาคาร แผนผังบริเวณ แนวเขตความกว้างถนน สาธารณะ หรือ คลองสาธารณะ ระบบระบายน้ำ รายละเอียดอาคารข้างเคียงและอาคารที่มีอยู่เดิมในบริเวณที่ยื่นแจ้ง โดยทำบันทึกรายงาน และรวมเรื่องส่งให้ผู้พิจารณาแบบภายใน 8 วัน

3. ผู้พิจารณาแบบอาจเป็นนายช่างหรือวิศวกร 1 คน ทำการพิจารณาแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน รายการคำนวณ เอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เสนอความเห็นต่อผู้บังคับบัญชา ภายในกำหนดเวลา 10 วัน หรือภายในเวลาไม่เกิน 15 วัน สำหรับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

4. หัวหน้าส่วนโยธาหรือผู้อำนวยการกองช่างพิจารณาตรวจสอบให้ความเห็น ภายในกำหนดเวลา 2 วัน

5. ผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พิจารณาคำขอภายใน 5 วัน และแจ้งผู้ยื่นคำขอทราบผลการพิจารณาคำขอ

4. ลักษณะของแบบแปลนที่ต้องตามกฎหมาย

แบบแปลนที่ขออนุญาตรื้อถอนอาคาร จะต้อง มีแบบแปลน แผนผังบริเวณ รายการประกอบแบบแปลนเช่นเดียวกันกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยแบบแปลนสำหรับการขออนุญาตรื้อถอนอาคาร ต้องแสดงขั้นตอน วิธีการ ตลอดจนวิธีการป้องกันเพื่อความปลอดภัยในการรื้อถอนอาคาร ให้มีรายละเอียดครบถ้วนตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) หมวด 3

3.5 การพิจารณาอนุญาตเคลื่อนย้ายอาคาร

1. ลักษณะอาคารที่ต้องยื่นขออนุญาตเคลื่อนย้ายอาคาร

อาคารที่ต้องการเคลื่อนย้ายจากที่ตั้งเดิมไปยังสถานที่ใหม่ ซึ่งสถานที่ใหม่อาจจะอยู่ในเขตอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเดิม หรือเขตอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นอื่นก็ได้

2. เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

1. การขออนุญาตเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา 21

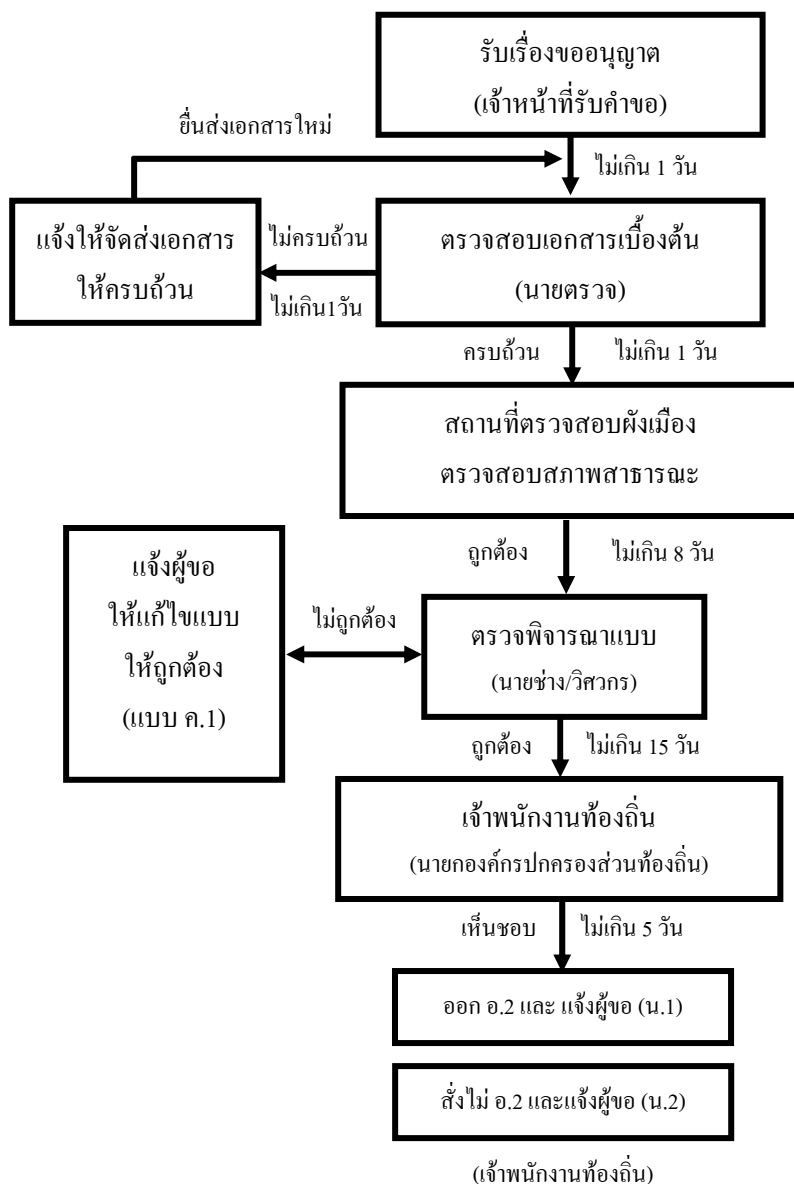
	เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่น กรณีการขออนุญาตเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา 21
1	คำขออนุญาตเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ ข.2) จำนวน 5 ชุด
2	<u>กรณีผู้ขออนุญาตเป็นบุคคลธรรมดา</u> สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาต <u>กรณีผู้ขออนุญาตเป็นนิติบุคคล</u> สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน) จำนวน 1 ชุด
3	สำเนาโฉนดที่ดินขนาดเท่าต้นฉบับทุกหน้า พร้อมเจ้าของที่ดินลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า จำนวน 1 ชุด <u>กรณีผู้ขออนุญาตไม่ใช่เจ้าของที่ดิน</u> ต้องมีหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินให้ก่อสร้างอาคารในที่ดิน หรือสำเนาสัญญาเช่าที่ดิน
4	หนังสือมอบอำนาจผู้ขออนุญาต
5	หนังสือมอบอำนาจเจ้าของที่ดิน (กรณีผู้ขออนุญาต ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน)
6	สำเนาบัตรประชาชนและสำเนาทะเบียนของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล, ผู้รับมอบอำนาจเจ้าของที่ดิน จำนวน 1 ชุด
7	หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมของผู้ออกแบบและคำนวณโครงสร้างอาคาร
8	หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมของผู้ออกแบบงานสถาปัตยกรรม

9	แผนผังบริเวณ แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลน จำนวน 5 ชุด
10	รายการคำนวณโครงสร้าง พร้อมลงลายมือชื่อ จำนวน 1 ชุด
11	รายการคำนวณระบบบำบัดน้ำเสีย กรณีอาคารต้องมีระบบบำบัดน้ำเสีย
12	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน (แบบ น.4) (กรณีที่เป็นอาคารมีลักษณะ ขนาดอยู่ในประเภทวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม)
13	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน (แบบ น. 4) (กรณีที่เป็นอาคารมีลักษณะ ขนาดอยู่ในประเภทวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม)

2. การแจ้งความประสงค์จะเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ

	เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่น กรณีการขออนุญาตเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ
1	หนังสือแจ้งความประสงค์จะเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อปท.1) จำนวน 5 ชุด
2	หนังสือรับรองว่าเป็นผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร (แบบ อปท.5) ของวิศวกรผู้ออกแบบและคำนวณโครงสร้างอาคาร
3	หนังสือรับรองว่าเป็นผู้ออกแบบอาคารของสถาปนิกผู้ออกแบบอาคาร(แบบ อปท.5)
4	<u>กรณีผู้ขออนุญาตเป็นบุคคลธรรมดา</u> สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาต <u>กรณีผู้ขออนุญาตเป็นนิติบุคคล</u> สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน) จำนวน 1 ชุด
5	หนังสือรับรองว่าเป็นผู้ควบคุมงานของวิศวกร โยธาผู้ควบคุมงาน โครงสร้างอาคาร (แบบ อปท.5)
6	หนังสือรับรองว่าเป็นผู้ควบคุมงาน (แบบ อปท.5) ของสถาปนิกผู้ควบคุมงาน

3. ขั้นตอนและระยะเวลาในการตรวจสอบเอกสารและพิจารณาอนุญาตให้เคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา 21



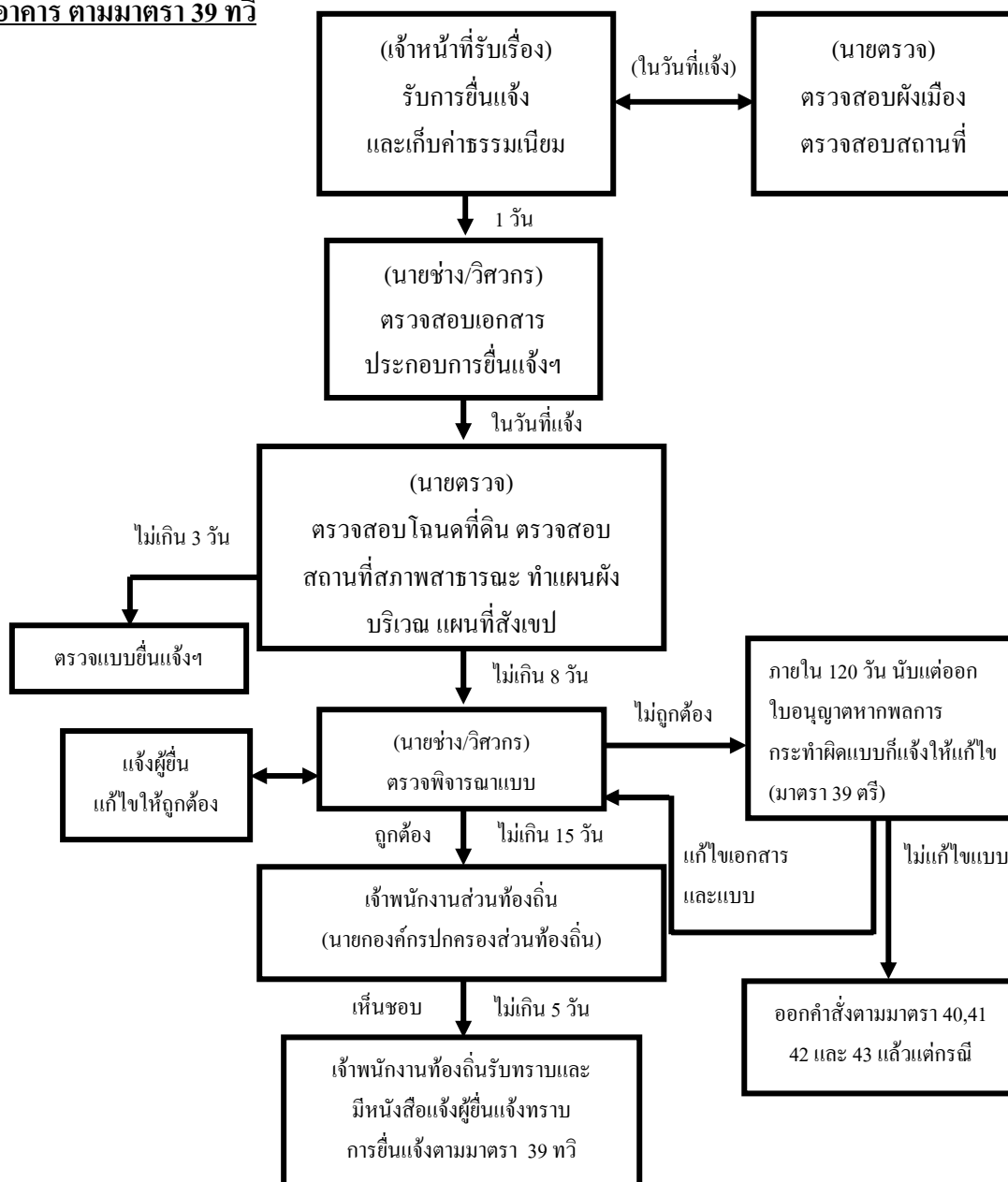
หมายเหตุ - ให้้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พิจารณาลดขั้นตอนและอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนตามหนังสือ
กระทรวงมหาดไทย ที่ มท 0810.3/ว 10793 ลงวันที่ 19 กันยายน 2546 เรื่องการลดขั้นตอน และระยะเวลา
การปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน กรณีขออนุญาตก่อสร้างอาคารจากเดิมภายใน 45 วัน ปรับลดเป็นภายใน 30 วัน
- ในกรณีที่ไม่ต้องพิจารณาสภาพสาธารณะหรือแบบแปลนใหม่ อาจดำเนินการอนุญาตได้ภายใน 15 วัน

ขั้นตอนและระยะเวลาในการพิจารณาแบบ (กรณีเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา 21)

1. เจ้าหน้าที่รับคำขออนุญาตและตรวจสอบเอกสารหลักฐานครบถ้วนตามแบบคำขอ (ข.2) ให้เลขรับคำขอ และออกกรับใบคำขอพร้อมนัดวันเวลาที่ผู้ขออนุญาตจะนำตรวจสถานที่เคลื่อนย้ายอาคาร ไม่เกิน 3 วัน นับแต่วันลงเลขรับคำขอ แล้วส่งเรื่องให้นายตรวจในวันที่ได้รับคำขอ
2. นายตรวจรับเรื่อง เพื่อตรวจสอบ ดังนี้
 - 2.1 ตรวจสอบโฉนดที่ดินอยู่ในแนวโครงการเวนคืนของหน่วยงานหรือไม่
 - 2.2 ตรวจสอบใบอนุญาตอาคารเดิม ที่ต้องการเคลื่อนย้ายอาคาร และเมื่อตรวจสอบสถานที่เคลื่อนย้ายอาคารตามวันเวลานัดแล้ว ให้ทำผังสังเขป ที่ตั้งอาคาร แผนผังบริเวณ แนวเขตความกว้างของถนนสาธารณะ หรือ คลองสาธารณะ ระบบระบายน้ำ รายละเอียดอาคารข้างเคียง และอาคารที่มีอยู่เดิมในบริเวณที่ขออนุญาต การตรวจสอบบริเวณที่ขออนุญาตอยู่ในข้อกำหนดของกฎกระทรวงผังเมืองรวม ตามพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 โดยทำบันทึกรายงาน และรวมเรื่องส่งให้ผู้พิจารณาแบบภายใน 8 วัน
3. ผู้พิจารณาแบบอาจเป็นนายช่างหรือวิศวกร 1 คน ทำการพิจารณาแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน รายการคำนวณ เอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เสนอความเห็น พร้อมเอกสารต่อผู้บังคับบัญชา ภายในเวลาไม่เกิน 10 วันหรือภายในเวลาไม่เกิน 15 วัน สำหรับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
4. หัวหน้าส่วนโยธาหรือผู้อำนวยการกองช่างพิจารณาตรวจสอบให้ความเห็นชอบแบบ ค.1 ภายในกำหนดเวลา 3 วัน
5. ผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พิจารณาคำขอภายใน 2 วัน และแจ้งผู้ยื่นคำขอทราบผลการพิจารณาคำขอ

2. แผนผังแสดงรายละเอียดและระยะเวลาในการยื่นแจ้งความประสงค์จะเคลื่อนย้าย

อาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ



หมายเหตุ - ให้้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พิจารณาลดขั้นตอนและอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนตามหนังสือ
กระทรวงมหาดไทย ที่ มท 0810.3/ว 10793 ลงวันที่ 19 กันยายน 2546 เรื่องการลดขั้นตอน และระยะเวลา
การบริหารราชการเพื่อประชาชน กรณีขออนุญาตก่อสร้างอาคารจากเดิมภายใน 45 วัน ปรับลดเป็นภายใน 30 วัน
- ในกรณีที่ไม่ต้องพิจารณาสภาพสาธารณะหรือแบบแปลนใหม่ อาจดำเนินการอนุญาตได้ภายใน 15 วัน

ขั้นตอนและระยะเวลาในการพิจารณาแบบ (กรณีเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา 39 ทวิ)

1. เจ้าหน้าที่รับเรื่องการยื่นแจ้งความประสงค์เคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ ตรวจสอบ เอกสารหลักฐานการยื่นแจ้งให้ครบตามมาตรา 39 ทวิ และส่งเรื่องให้นายตรวจทำการตรวจสอบสถานที่เคลื่อนย้ายอาคารว่าไม่เคลื่อนย้ายอาคารก่อนยื่นแจ้ง และอาคารที่ยื่นแจ้งไม่ขัดต่อกฎกระทรวงผังเมืองรวม จึงตรวจรับเอกสารได้ แล้วส่งเรื่องให้เจ้าหน้าที่เพื่อลงเลขรับเรื่องตามมาตรา 39 ทวิ รับชำระค่าธรรมเนียมการยื่นแจ้ง ออกใบนัดตรวจสอบสถานที่ก่อสร้าง ใบรับแจ้ง (แบบอปท.6) ในวันที่ยื่นแจ้งแล้วเสนอเจ้าพนักงานท้องถิ่นลงนาม ใบรับแจ้งในทันที และส่งนายตรวจดำเนินการ

2. นายตรวจดำเนินการ เพื่อตรวจสอบ ดังนี้

2.1 ตรวจสอบโฉนดที่ดินอยู่ในแนวโครงการเวนคืนของหน่วยงานหรือไม่

2.2 ตรวจสอบใบอนุญาตอาคารเดิมที่จะทำการเคลื่อนย้ายอาคาร จากนั้นเมื่อตรวจสอบสถานที่เคลื่อนย้ายอาคารตามวันเวลานัดแล้ว ให้นายตรวจจัดทำผังสังเขปที่ตั้งเดิม อาคารที่เคลื่อนย้ายและที่ตั้งใหม่ แผนผังบริเวณแนวเขตความกว้างถนนสาธารณะ หรือ คลองสาธารณะ ระบบระบายน้ำ รายละเอียดอาคารข้างเคียงและอาคารที่มีอยู่เดิมในบริเวณที่ยื่นแจ้ง การตรวจสอบบริเวณที่ยื่นแจ้งอยู่ในข้อกำหนดของกฎกระทรวง ผังเมืองรวม ตามพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 โดยทำบันทึกรายงาน และรวมเรื่องส่งให้ผู้พิจารณาแบบภายใน 8 วัน

3. ผู้พิจารณาแบบอาจเป็นนายช่างหรือวิศวกร 1 คน ทำการพิจารณาแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน รายการคำนวณ เอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เสนอความเห็น พร้อมเอกสารต่อผู้บังคับบัญชา ภายในกำหนดเวลา 10 วัน หรือภายในเวลาไม่เกิน 15 วัน สำหรับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

4. หัวหน้าส่วนโยธาหรือผู้อำนวยการกองช่างพิจารณาตรวจสอบให้ความเห็น ภายในกำหนดเวลา 2 วัน

5. ผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พิจารณาคำขอภายใน 5 วัน และแจ้งผู้ยื่นคำขอทราบผลการพิจารณาคำขอ

4. ลักษณะของแบบแปลนที่ถูกต้องตามกฎหมาย

แบบแปลนที่ขออนุญาตเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องมีแบบแปลน แผนผังบริเวณ รายการประกอบแบบแปลน รายการคำนวณเช่นเดียวกันกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยแบบแปลนสำหรับการขออนุญาตเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องแสดงขั้นตอน วิธีการ ความมั่นคงแข็งแรง ตลอดจนความปลอดภัยในการเคลื่อนย้ายอาคาร ให้มีรายละเอียดครบถ้วนตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) หมวด 4

3.6 การพิจารณาอนุญาตตัดแปลง หรือใช้ที่จอดรถ ที่กั๊บลรล และทางเข้า-ออกของรล เพื่อการอื่น

1. กรณีที่ต้องขออนุญาตตัดแปลง หรือใช้ที่จอดรถ ที่กั๊บลรล และทางเข้า-ออกของรล เพื่อการอื่น

ได้แก่ ที่จอดรถยนต์ที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 สำหรับอาคารที่ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ถือเป็นภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยตรงรลที่อาคารนั้นยังอยู่ กรณีต้องขออนุญาต เช่น

- 1) ยกลั๊กที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคารและย้ายไปจัดภายในอาคารที่ก่อสร้างขึ้นใหม่
- 2) จัดที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคารหรือภายในอาคารใหม่จำนวนเท่าเดิม
- 3) ยกลั๊กที่จอดรถยนต์ เดิมบางส่วนจำนวนที่จอดรถยนต์คงเหลือเพียงพอตามกฎหมาย

- 4) เปลี่ยนแปลงทางวิ่งรถยนต์ ทางเข้า-ออกรถยนต์ ปากทางเข้าออกรถยนต์ไปจากเดิมที่เคยได้รับอนุญาต

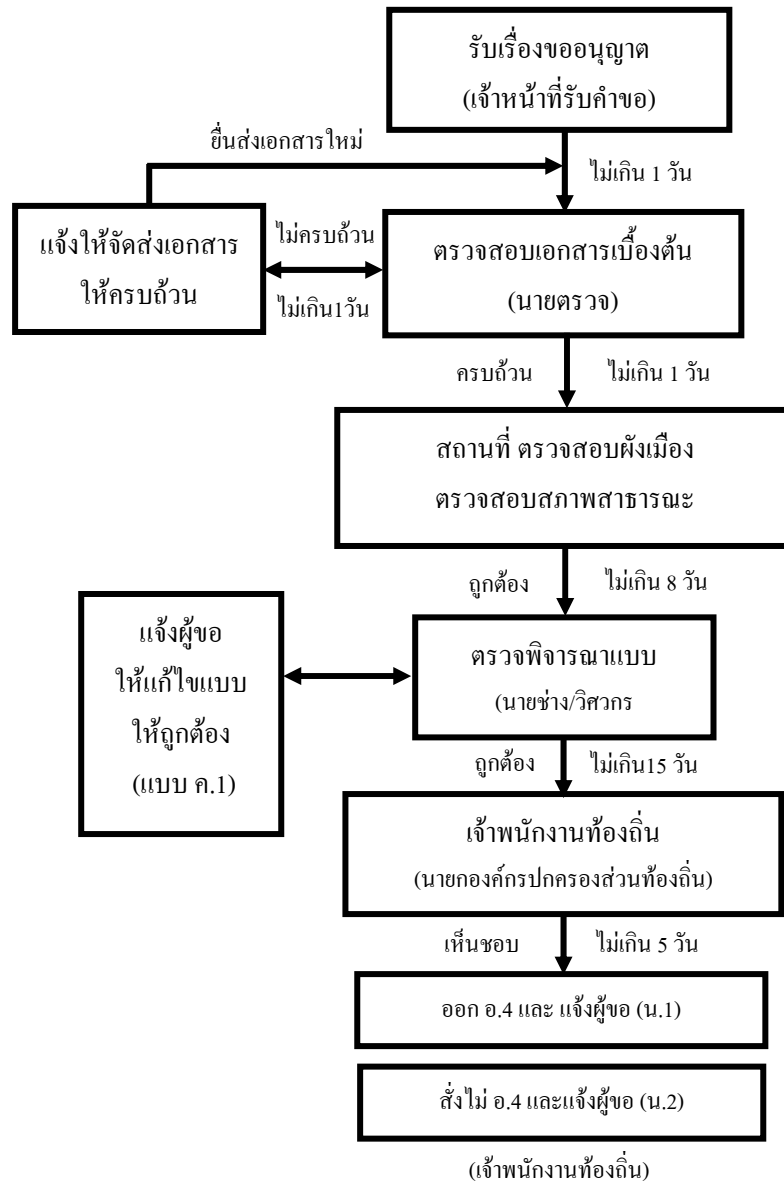
การเปลี่ยนแปลงที่จอดรถยนต์ของอาคารเพื่อการดัดแปลงอาคารนั้น ให้ขออนุญาตดัดแปลงอาคารเพียงอย่างเดียว

2. เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นพร้อมการขออนุญาต

	เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่น กรณีที่ต้องขออนุญาตตัดแปลง หรือใช้ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่น ตามมาตรา 34
1	คำขออนุญาตตัดแปลง หรือใช้ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ เพื่อการอื่น (แบบ ข.4) จำนวน 5 ชุด
2	กรณีผู้ขออนุญาตเป็นบุคคลธรรมดา สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาต กรณีผู้ขออนุญาตเป็นนิติบุคคล สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน) จำนวน 1 ชุด
3	สำเนาโฉนดที่ดินขนาดเท่าต้นฉบับทุกหน้าพร้อมเจ้าของที่ดินลงนามรับรองสำเนา ทุกหน้า จำนวน 5 ชุด
4	หนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินที่ให้ใช้เป็นที่จอดรถ หรือ สำเนาสัญญาเช่าที่ดิน (กรณีผู้ขออนุญาตไม่ใช่เจ้าของที่ดิน)
5	หนังสือมอบอำนาจผู้ขออนุญาต (กรณีผู้ขออนุญาตเป็นเจ้าของที่ดิน) หนังสือมอบอำนาจเจ้าของที่ดิน (กรณีผู้ขออนุญาตไม่ใช่เจ้าของที่ดิน)
6	สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล,ผู้รับมอบ อำนาจ,เจ้าของที่ดิน จำนวน 1 ชุด
7	หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมของผู้ออกแบบและคำนวณ (กรณีเป็นสิ่งที่สร้างขึ้นเป็นอาคารเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ)
8	หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมของผู้ออกแบบ สถาปัตยกรรม (กรณีเป็นสิ่งที่สร้างขึ้นเป็นอาคารเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ)
9	หนังสือแสดงความยินยอมของวิศวกรผู้ควบคุมงาน (แบบ น.4)
10	หนังสือแสดงความยินยอมของสถาปนิกผู้ควบคุมงาน (แบบ น. 4)
11	แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน จำนวน 5 ชุด
12	รายการคำนวณโครงสร้าง พร้อมลงลายมือชื่อพร้อมเลขทะเบียนของวิศวกรผู้ออกแบบ ทุกหน้า จำนวน 1 ชุด (กรณีเป็นสิ่งที่สร้างขึ้นเป็นอาคารเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ)
13	สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือตัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือ เปลี่ยนการใช้อาคาร

3. ขั้นตอนและระยะเวลาในการตรวจสอบเอกสารและพิจารณาอนุญาต

1. แผนผังแสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการพิจารณาอนุญาตตัดแปลง หรือให้ที่จอดรถที่ถาวร และทางเข้า-ออกของรถ เพื่อการอื่น ตามมาตรา 34



หมายเหตุ ในกรณีที่ไม่ต้องพิจารณาสภาพสาธารณะหรือแบบแปลนใหม่ อาจดำเนินการอนุญาตได้ภายใน 15 วัน

ขั้นตอนและระยะเวลาในการพิจารณาแบบ (กรณีการดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กั๊บลรด และทางเข้าออกของรดเพื่อการอื่น)

1. เจ้าหน้าัที่รับคำขออนุญาตและตรวจสอบเอกสารหลักฐานครบถ้วนตามแบบคำขอ (ข.4) ให้ล่งเลขรับคำขอ และออกรับใบคำขอพร้อมนัดวันเวลาที่ผู้ขออนุญาตจะนำตรวจสถานที่ดัดแปลงที่จอดรถ ไม่เกิน 3 วัน นับแต่วันลงเลขรับคำขอ แล้วส่งเรื่องให้นายตรวจในวันัที่รับคำขอ

2. นายตรวจรับเรื่อง เพื่อตรวจสอบ ดังนี้

2.1 ตรวจสอบโหนดที่ดินอยู่ในแนวโครงการเวนคืนของหน่วยงานหรือไม่

2.2 ตรวจสอบใบอนุญาตอาคารเดิม และที่จอดรถยนต์ของอาคารเดิม เมื่อตรวจสอบสถานที่ดัดแปลงที่จอดรถตามวันเวลานัดแล้ว ให้ทำผังสังเขปที่ตั้งอาคาร แพนผังบริเวณ แนวเขตความกว้างของถนนสาธารณะ หรือ คลองสาธารณะ ระบบระบายน้ำ รายละเอียดอาคารข้างเคียง และอาคารที่มีอยู่เดิมในบริเวณที่ขออนุญาต การตรวจสอบบริเวณที่ขออนุญาตอยู่ในข้อกำหนดของกฎกระทรวง ผังเมืองรวม ตามพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 โดยทำบันทึกรายงาน และรวมเรื่องส่งให้ผู้พิจารณาแบบภายใน 8 วัน

2.3 ตรวจสอบโหนดที่ดินเคยได้รับอนุญาตเป็นที่จอดรถยนต์ของอาคารอื่นหรือไม่

3. ผู้พิจารณาแบบอาจเป็นนายช่างหรือวิศวกร 1 คน หรือคณะทำงาน ทำการพิจารณาแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน รายการคำนวณ เอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เสนอความเห็นพร้อมเอกสารต่อผู้บังคับบัญชา ภายในเวลาไม่เกิน 10 วันหรือภายในเวลาไม่เกิน 15 วัน สำหรับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

4. หัวหน้าส่วนโยธาหรือผู้อำนวยการกองช่างพิจารณาตรวจสอบให้ความเห็น แบบ ค.1 ภายในกำหนดเวลา 2 วัน

5. ผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พิจารณาคำขอภายใน 5 วัน และแจ้งผู้ยื่นคำขอทราบผลการพิจารณาคำขอ

4. ลักษณะของแบบแปลนที่ถูกต้องตามกฎหมาย

แบบแปลนที่ขออนุญาตดัดแปลง หรือใช้ที่จอดรถ ที่กั๊บลรด และทางเข้าออกของรดเพื่อการอื่นต้องมีแบบแปลน แพนผังบริเวณ รายการประกอบแบบแปลน รายการคำนวณ เช่นเดียวกันกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยแบบแปลนสำหรับการดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กั๊บลรดและทางเข้าออกของรดเพื่อการอื่น ให้แสดงส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนที่จะทำการก่อสร้างใหม่ แทนของเดิมให้ชัดเจน สำหรับการก่อสร้างสิ่งัที่สร้างขึ้นเป็นอาคาร เพื่อใช้เป็นัที่จอดรถ ที่กั๊บลรด และทางเข้า-ออก ของรดแทนของเดิม ต้องแสดงส่วนต่างๆ ของอาคารที่จะก่อสร้างให้ชัดเจน

3.7 การออกใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง

1. กรณีที่ต้องขออนุญาตออกใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง

เมื่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร เคลื่อนย้ายอาคาร หรือ ใบรับรอง การก่อสร้างอาคารสูญหาย ถูกทำลาย หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ยื่นเรื่องขอรับใบอนุญาต หรือใบแทนใบรับรอง ภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับความถึงการสูญหาย ถูกทำลาย หรือชำรุด

2. เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นพร้อมการขอรับใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง

	เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นพร้อมการขอรับใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง
1	แบบคำขอใบแทนใบอนุญาต หรือใบแทนใบรับรอง (แบบ ข. 7)
2	กรณีใบอนุญาต หรือใบรับรองสูญหาย ให้แนบใบแจ้งความว่าใบอนุญาต หรือใบรับรองสูญหายของสถานีตำรวจท้องที่ที่ใบอนุญาต หรือใบรับรองนั้นสูญหาย
3	กรณีที่ใบอนุญาต หรือใบรับรองถูกทำลาย หรือชำรุดบางส่วน ให้แนบใบอนุญาต หรือใบรับรองที่ถูกทำลายหรือชำรุดบางส่วนนั้นมาด้วย

3.8 อาคารที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาต

1. อาคารที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา 21 มาตรา 22 มาตรา 32 มาตรา 33 และมาตรา 34 ได้แก่อาคารดังต่อไปนี้

- 1) อาคารของกระทรวง ทบวง กรม ที่ใช้ในราชการ หรือใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์
- 2) อาคารของราชการส่วนท้องถิ่น ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์
- 3) อาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย ที่ใช้ในกิจการขององค์การ หรือใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์
- 4) โบราณสถาน วัดวาอาราม หรืออาคารต่างๆ ที่ใช้เพื่อการศาสนา ซึ่งมีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างไว้แล้วโดยเฉพาะ
- 5) อาคารที่ทำการขององค์การระหว่างประเทศ หรืออาคารที่ทำการของหน่วยงานที่ตั้งขึ้นตามความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ
- 6) อาคารที่ทำการสถานทูต หรือ สถานกงสุลต่างประเทศ

รายละเอียดขั้นตอนการดำเนินการ

หน่วยงานตามข้อ 1) ถึง 6) หากประสงค์จะดำเนินการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือ เคลื่อนย้ายอาคาร จะต้องดำเนินการดังนี้

1. มีหนังสือแจ้งและส่งแบบแผนผัง แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน จำนวน 2 ชุด ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนดำเนินการ ไม่น้อยกว่า 30 วัน ซึ่งแผนผังบริเวณ แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลน ต้องถูกต้องและเป็นไปตามกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2. เจ้าพนักงานท้องถิ่น ต้องตรวจพิจารณาใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับแผนผังบริเวณ แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลน

3. การตรวจพิจารณาให้ตรวจเฉพาะที่เกี่ยวกับการรักษาแนวอาคารตามถนนให้เป็นระเบียบ ระดับชั้นล่างของอาคารความสัมพันธ์ระหว่างอาคารกับทางถนนหรือที่สาธารณะที่ว่างอื่นๆ หรืออาคารต่างเจ้าของ หรือผู้ครอบครอง และบริเวณที่ต้องห้ามกระทำการ สำหรับอาคารบางชนิด หรือบางประเภท

4. หากพบว่าแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนมีส่วนที่ต้องดำเนินการแก้ไข ให้มีหนังสือแจ้งหน่วยงานทราบ

2. อาคารที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา 21 และมาตรา 22 ได้แก่อาคารดังต่อไปนี้

1. อาคารเพื่อใช้ประโยชน์ต่อส่วนรวมในหน้าที่ของทางราชการ กิจการสาธารณกุศล หรือเพื่อสาธารณประโยชน์ เป็นการชั่วคราวและมีกำหนดเวลารื้อถอน ซึ่งจัดทำ หรือควบคุมโดยทางราชการ องค์กร หรือกิจการสาธารณกุศล

2. อาคารที่มีลักษณะเป็นเต็นท์ หรือประรำชั้นเดียว เพื่อใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราวและไม่ใช่อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม หรือการศึกษา โดยมีกำหนดเวลารื้อถอนไม่เกิน 10 วัน

3. อาคารที่ต้องขออนุญาตก่อสร้างแต่ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตการรื้อถอนอาคาร

1. อาคารชั่วคราวเพื่อใช้ประโยชน์ในการก่อสร้างอาคารถาวร ซึ่งสูงไม่เกิน 2 ชั้น หรือสูงจากระดับพื้นดินถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร ไม่เกิน 5 เมตร และมีกำหนดเวลารื้อถอน เมื่ออาคารถาวรแล้วเสร็จ

2. อาคารเพื่อใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราวแทนอาคารเดิมที่ถูกทำลาย หรือทำให้เสียหายเนื่องจากภัยธรรมชาติ หรือเพลิงไหม้ หรือเหตุอื่นในลักษณะทำนองเดียวกันซึ่งสูงไม่เกิน 2 ชั้น หรือสูงจากระดับพื้นดินถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร ไม่เกิน 9 เมตร และไม่ใช่อาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารประเภทควบคุมการใช้ โดยมีกำหนดเวลารื้อถอนไม่เกิน 12 เดือน

บทที่ 4

มาตรฐานการตรวจและควบคุมอาคาร

ในการก่อสร้างอาคารที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายควบคุมอาคาร ผู้ได้รับอนุญาตหรือผู้ดำเนินการ ต้องดำเนินการก่อสร้างให้ถูกต้องตามแบบแปลน แผนผัง รายการประกอบแบบแปลน ตลอดจนเงื่อนไขที่กำหนดไว้แนบท้ายใบอนุญาต ซึ่งผู้ที่มีหน้าที่ในการตรวจและควบคุมอาคารให้ดำเนินการตามกฎหมายควบคุมอาคาร คือนายช่างหรือนายตรวจที่ได้รับการแต่งตั้งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยนายช่างหรือนายตรวจมีอำนาจในการเข้าไปในบริเวณที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารเพื่อตรวจสอบว่ามีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือไม่ แต่ยังมีอำนาจสอบถามข้อเท็จจริง หรือสั่งให้แสดงเอกสาร หรือหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องจากบุคคลที่อยู่หรือทำงานในสถานที่นั้นได้

4.1 การตรวจสอบและควบคุมการก่อสร้างอาคารที่ได้รับอนุญาต

1. การติดตั้งมาตรการเพื่อป้องกันอันตรายอันอาจเกิดขณะก่อสร้างอาคาร

อาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ก่อนเริ่มดำเนินการและขณะก่อสร้าง ผู้ดำเนินการก่อสร้างจะต้องมีการติดตั้งมาตรการในการป้องกันอันตรายอันอาจเกิดขณะก่อสร้าง เพื่อความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนที่อยู่ข้างเคียง โดยมาตรการดังกล่าวต้องเป็นไปตามที่กำหนด ในกฎกระทรวงฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) หมวด 1 ดังนี้

1) การก่อสร้างอาคารที่สูงตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ที่มีระยะห่างจากตัวอาคารถึงเขตที่ดินน้อยกว่าครึ่งหนึ่งของความสูงอาคาร ต้องมีรั้วชั่วคราวสูงไม่น้อยกว่า 2 เมตร ปิดกั้นตามแนวเขตที่ดินที่ติดต่อกับที่สาธารณะหรือที่ดินข้างเคียงพร้อมติดตั้งมาตรการป้องกันวัสดุร่วงหล่นที่อาจเป็นอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สิน



รูปที่ 4-1 ตัวอย่างรั้วกันเขตก่อสร้าง

2) การก่อสร้างอาคารพักอาศัยสูงเกิน 2 ชั้น เช่น ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ หรืออาคารพิเศษ ก่อนเริ่มลงมือก่อสร้างต้องติดป้ายขนาดไม่น้อยกว่า 0.50 เมตร x 1.00 เมตร ในบริเวณที่ทำการก่อสร้างและสามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจนตลอดเวลาที่ก่อสร้าง โดยป้ายดังกล่าวต้องมีรายละเอียดดังนี้

- ชนิดของอาคาร
- เลขที่ใบอนุญาต พร้อมวันที่อนุญาตและวันหมดอายุ
- กำหนดแล้วเสร็จ
- ชื่อเจ้าของอาคาร
- ชื่อผู้ดำเนินการก่อสร้าง
- ชื่อผู้ควบคุมงาน พร้อมเลขทะเบียนใบประกอบวิชาชีพ

รายละเอียดแผ่นป้ายแสดงงานก่อสร้าง

.....ชนิดอาคาร และจำนวนชั้น (บ้านพักอาศัย, อาคารพาณิชย์)

เลขที่ใบอนุญาต พร้อมวันที่อนุญาตและวันหมดอายุ

กำหนดแล้วเสร็จ

ชื่อเจ้าของอาคาร

ชื่อผู้ดำเนินการก่อสร้าง.....

ชื่อผู้ควบคุมงาน พร้อมเลขทะเบียนใบประกอบวิชาชีพ

ชื่อผู้รับจ้าง (ชื่อบุคคลและนิติบุคคล).....

หมายเลขโทรศัพท์

หมายเหตุ -วัสดุที่ใช้ทำแผ่นป้ายให้ใช้แผ่นเหล็ก หรือไม้อัด

ขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร ยาวไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร

รูปที่ 4-2 ตัวอย่างแผ่นป้ายแสดงรายละเอียดงานก่อสร้าง

3) ถ้าการก่อสร้างต้องมีการขุดดินใกล้หรือติดที่สาธารณะ ต้องมีการจัดสิ่งป้องกันการตก หรือราวกันรอบบริเวณที่ขุดดิน พร้อมป้ายเตือนอันตราย และติดตั้งไฟฟ้าให้มีแสงสว่าง หรือไฟสัญญาณสีแดงกระพริบเตือนอันตรายระหว่างพระอาทิตย์ตกถึงพระอาทิตย์ขึ้น

4) ถ้ามีการขุดดินในบริเวณที่ใกล้ หรือชิดอาคาร ถนน หรือกำแพง ลึกจนอาจเป็นอันตรายแก่อาคาร ถนน หรือกำแพงนั้น ผู้ดำเนินการก่อสร้างต้องติดตั้งค้ำยัน เข็มพืด หรือฐานรากเสริมตามความจำเป็น เพื่อความปลอดภัยและต้องมีการตรวจสอบแก้ไขค้ำยัน เข็มพืด และฐานรากดังกล่าว ให้อยู่ในสภาพที่มั่นคงแข็งแรง และมีความปลอดภัยอยู่เสมอ

2. การตรวจสอบอาคารขณะก่อสร้าง

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เมื่อได้มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่ผู้ขออนุญาตแล้ว จะต้องจัดเจ้าหน้าที่ นายช่าง หรือ นายตรวจ เข้าตรวจสอบการก่อสร้างอาคารและรายงานผลการตรวจอาคารเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างสม่ำเสมอว่ามีการก่อสร้างถูกต้องตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตหรือไม่ ทั้งนี้้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต้องดำเนินการออกกระเบียบท้องถิ่น เพื่อกำหนดขั้นตอนและระยะเวลาในการตรวจสอบการก่อสร้าง และการรายงานผลการตรวจสอบ ซึ่งจะต้องสอดคล้องและสัมพันธ์กับจำนวนอาคารที่ได้รับอนุญาต (ตัวอย่าง คู่มือผนวก ก-2)

3. การรายงานผลอาคารที่ก่อสร้างผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต

เมื่อนายช่างหรือนายตรวจ เข้าตรวจสอบการก่อสร้างอาคาร แล้วตรวจพบว่าการกระทำผิดไปจากแบบแปลน แผนผัง รายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต จะต้องจัดทำรายงานการตรวจพบการกระทำผิดผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้นจนถึงเจ้าพนักงานท้องถิ่นโดยเร็ว ซึ่งในรายงานการตรวจพบการกระทำผิดจะต้องระบุรายละเอียดดังนี้

- 1) วัน เวลา ที่ตรวจพบ
- 2) รายละเอียดของอาคารตามใบอนุญาต เช่น เจ้าของอาคาร เลขที่ใบอนุญาต ชนิดของอาคาร
- 3) รายละเอียดการก่อสร้างว่าดำเนินถึงขั้นใด เช่น ช่วงการเทคอนกรีต ก่อสร้างถึงชั้นที่ 1 เป็นต้น
- 4) ลักษณะการกระทำผิดโดยระบุฐานการกระทำผิด เช่น ต่อเติมเพิ่มเสา เพิ่มพื้นที่เกิน 5 ตารางเมตร เป็นต้น
- 5) ต้องระบุการกระทำผิดจากที่ขออนุญาตให้ชัดเจน
- 6) จัดทำแบบแปลน แผนผัง แสดงรายละเอียดการกระทำผิด

4. การออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น กรณีอาคารกำลังก่อสร้าง ดัดแปลง หรือ เคลื่อนย้ายอาคาร ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต หรือผิดไปจากที่ได้แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

เมื่อพบการดำเนินการที่ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต หรือ แบบที่แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ให้นายช่างหรือ นายตรวจรายงานผู้บังคับบัญชาเพื่อพิจารณาเสนอให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

กรณีที่ 1 กรณีเป็นอาคารที่สามารถยื่นคำขอรับใบอนุญาตได้ให้ออกคำสั่ง ดังนี้

- 1) ออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา 40 (1) ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ให้ระงับการกระทำนั้น (แบบฟอร์มคำสั่ง ก.5)
- 2) ออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 40 (2) ห้ามมิให้บุคคลใดใช้ หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำความผิดและจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว (แบบฟอร์มคำสั่ง ก.6)
- 3) ออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 41 ภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน นับจากวันที่มีคำสั่งให้ระงับ ให้เจ้าของอาคารยื่นคำขอรับใบอนุญาต หรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ (แบบฟอร์มคำสั่ง ก.11)
- 4) หากมีการฝ่าฝืนไม่ยื่นคำขออนุญาตหรือไม่แจ้งให้ถูกต้อง ให้ออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งตามมาตรา 42 ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน นับแต่วันครบกำหนดให้ยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารทั้งหมดหรือบางส่วน (แบบฟอร์มคำสั่ง ก.15)

กรณีที่ 2 กรณีเป็นอาคารที่สามารถแก้ไข และให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตได้ให้ออกคำสั่งดังนี้

- 1) เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งตามมาตรา 40 (1) ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ดำเนินการ ผู้ควบคุมงาน ระงับการกระทำนั้น (แบบฟอร์มคำสั่ง ก.5)
- 2) ออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 40 (2) ห้ามมิให้บุคคลใดใช้ หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำความผิด และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว (แบบฟอร์มคำสั่ง ก.6)

- 3) ออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 41 ภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน นับจากวันที่มีคำสั่งให้ระงับ ให้เจ้าของอาคารแก้ไขและให้ยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ (แบบฟอร์มคำสั่ง ก.12)
- 4) หากมีการฝ่าฝืน ไม่แก้ไขและไม่ยื่นคำขออนุญาตหรือไม่แจ้งให้ถูกต้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งตามมาตรา 42 ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน นับแต่วันครบกำหนดให้แก้ไขและให้ยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ให้เจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารทั้งหมดหรือบางส่วน (แบบฟอร์มคำสั่ง ก. 15)

กรณีที่ 3 กรณีเป็นอาคารที่ไม่สามารถยื่นคำขอรับใบอนุญาตได้ และไม่สามารถแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตได้ ให้ออกคำสั่งดังนี้

- 1) เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่ง ตามมาตรา 40 (1) ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ระงับการกระทำนั้น (แบบฟอร์มคำสั่ง ก.5)
- 2) ออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 40 (2) ห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำความผิด และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว (แบบฟอร์มคำสั่ง ก.6)
- 3) เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งตามมาตรา 42 ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน นับแต่วันที่ออกคำสั่งให้ระงับ ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารทั้งหมดหรือบางส่วน (แบบฟอร์มคำสั่ง ก. 8)

4.2 การตรวจพบการก่อสร้างอาคาร โดยมีได้รับอนุญาต

เมื่อมีการตรวจพบว่าการก่อสร้าง ต่อเติม หรือดัดแปลงอาคาร โดยมีได้รับอนุญาต นายช่างหรือนายตรวจต้องจัดทำรายงานการกระทำผิดต่อผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้นทันที เพื่อพิจารณาเสนอให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งให้ผู้ดำเนินการก่อสร้างระงับการก่อสร้าง หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือรื้อถอนอาคาร แล้วแต่กรณี ซึ่งในรายงานต้องบรรยายละเอียดเช่นเดียวกันกับการรายงานผลอาคารที่ก่อสร้างผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต โดยในการออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ตัวอย่างคูภาพผนวก ข) สามารถแยกเป็นกรณีได้ดังนี้

กรณีที่ 1 กรณีเป็นอาคารที่สามารถยื่นคำขอรับใบอนุญาตได้ ให้ออกคำสั่งดังนี้

- 1) ออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 40 (1) ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการให้ระงับการกระทำนั้น (แบบฟอร์มคำสั่ง ค.3)
- 2) ออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 40 (2) ห้ามมิให้บุคคลใดใช้ หรือเข้าไปใน ส่วนใดๆ ของอาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำความผิดและจัดให้มีเครื่องหมาย แสดงการห้ามไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว (แบบฟอร์มคำสั่ง ค. 4)
- 3) ออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 41 ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้อง ไม่น้อยกว่า 30 วัน นับจากวันที่มีคำสั่งให้ระงับ ให้เจ้าของอาคารยื่นคำขอรับ ใบอนุญาต หรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ (แบบฟอร์มคำสั่ง ค.9)
- 4) หากมีการฝ่าฝืน ไม่ยื่นคำขออนุญาตหรือไม่แจ้งให้ถูกต้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น ออกคำสั่งตามมาตรา 42 ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน นับแต่วันครบกำหนดให้ยื่นคำขออนุญาต หรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ให้ เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการ รื้อถอนอาคาร ทั้งหมดหรือบางส่วน (แบบฟอร์มคำสั่ง ค.15)

กรณีที่ 2 กรณีเป็นอาคารที่สามารถแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตได้ ให้ออกคำสั่ง

ดังนี้

- 1) เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งตามมาตรา 40 (1) ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการระงับการกระทำนั้น (แบบฟอร์มคำสั่ง ค.3)
- 2) ออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 40 (2) ห้ามมิให้บุคคลใดใช้ หรือเข้าไปใน ส่วนใดๆ ของอาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำความผิด และจัดให้มีเครื่องหมาย แสดงการห้ามไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว (แบบฟอร์มคำสั่ง ค.4)
- 3) ออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 41 ภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้อง ไม่น้อยกว่า 30 วัน นับจากวันที่มีคำสั่งให้ระงับให้เจ้าของอาคารแก้ไข และให้ยื่น คำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ (แบบฟอร์มคำสั่ง ค. 10)
- 4) หากมีการฝ่าฝืน ไม่แก้ไขและยื่นคำขออนุญาตหรือไม่แจ้งให้ถูกต้อง ให้เจ้าพนักงาน ท้องถิ่นออกคำสั่งตามมาตรา 42 ภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน

นับแต่วันครบกำหนดให้แก้ไขและให้ยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคาร ทั้งหมดหรือบางส่วน (แบบฟอร์มคำสั่ง ค.15)

กรณีที่ 3 กรณีเป็นอาคารที่ไม่สามารถยื่นคำขอรับใบอนุญาตได้ และไม่สามารถแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตได้ ให้ออกคำสั่งดังนี้

- 1) เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งตามมาตรา 40 (1) ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ให้ระงับการกระทำนั้น (แบบฟอร์มคำสั่ง ค.3)
- 2) ออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 40 (2) ห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปใน ส่วนใดๆ ของอาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำความผิด และจัดให้มีเครื่องหมาย แสดงการห้ามไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว (แบบฟอร์มคำสั่ง ค. 4)
- 3) เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งตามมาตรา 42 ภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้อง ไม่น้อยกว่า 30 วัน นับแต่วันที่มีคำสั่งให้ระงับให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารทั้งหมดหรือบางส่วน (แบบฟอร์ม คำสั่ง ค.7)

กรณีที่ 4 กรณีใช้พื้นที่เพื่อเป็นที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของร

กรณีที่ 4.1 กรณีเป็นพื้นที่หรือสิ่งทีสร้างขึ้นเพื่การอื่น ให้ออกคำสั่งดังนี้

- (1) เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งตามมาตรา 45 ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ระงับการใช้พื้นที่หรือสิ่งทีสร้างขึ้นเพื่การอื่น (แบบฟอร์มคำสั่ง ค.20)
- (2) เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งตามมาตรา 45 ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครอง อาคารดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงพื้นที่หรือสิ่งทีสร้างขึ้นให้กลับคืน สภาพเดิมภายในระยะเวลาที่กำหนด (แบบฟอร์มคำสั่ง ค.21)

กรณีที่ 4.2 กรณีเป็นการดัดแปลงพื้นที่หรือสิ่งทีสร้างขึ้นเพื่การอื่น ให้ ออกคำสั่งดังนี้

- (1) พนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งเจ้าตามตรา 45 ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครอง อาคารระงับการดัดแปลงและให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงพื้นที่หรือ สิ่งทีสร้างขึ้นให้กลับคืนสภาพเดิมภายในระยะเวลาที่กำหนด (แบบฟอร์ม คำสั่ง ค.21)

4.3 การแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน

ตามกฎหมายควบคุมอาคารกำหนดไว้ว่า การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องมีผู้ควบคุมงานอยู่ตลอดเวลา ดังนั้นเมื่อได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว ก่อนเริ่มดำเนินการผู้ได้รับใบอนุญาตต้องมีหนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน วันเริ่มต้น และวันสิ้นสุดการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานมาด้วย (ตัวอย่างภาคผนวก ก-2)

ผู้ควบคุมงานจะเป็นบุคคลใดหรือเจ้าของอาคารก็ได้ แต่ถ้าอาคารนั้นเป็นอาคารที่อยู่ในประเภทที่กำหนดไว้ในกฎหมายวิชาชีพวิศวกรรม หรือกฎหมายวิชาชีพสถาปัตยกรรมว่าต้องมีวิศวกรควบคุมงาน หรือ สถาปนิกผู้ควบคุม ผู้ควบคุมงานของอาคารดังกล่าวก็ต้องเป็นวิศวกร หรือสถาปนิก แล้วแต่กรณี (ดูภาคผนวก ก-8)

ทั้งนี้ การแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานสามารถแจ้งขณะยื่นขออนุญาต ซึ่งจะระบุชื่อผู้ควบคุมงานในใบอนุญาต หรือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานก่อนเริ่มดำเนินการก็ได้ ซึ่งในกรณีแจ้งก่อนเริ่มดำเนินการ หน่วยงานท้องถิ่นจะต้องกำหนดเป็นเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาต ให้ผู้ได้รับใบอนุญาตทราบว่าต้องแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบก่อนเริ่มดำเนินการ (ตัวอย่างภาคผนวก ข)

1. เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน

	เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน
1	คำร้องทั่วไปหรือหนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน
2	สำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือ เคลื่อนย้ายอาคาร แล้วแต่กรณีที่ยังมิได้แจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน
3	<u>กรณีผู้ขออนุญาตเป็นบุคคลธรรมดา</u> สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาต <u>กรณีผู้ขออนุญาตเป็นนิติบุคคล</u> สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน) จำนวน 1 ชุด พร้อมสำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล
4	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน ตามมาตรา 29 (แบบ น.4) ของวิศวกร ผู้ควบคุมงาน
5	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน ตามมาตรา 29 (แบบ น.4) ของ สถาปนิกผู้ควบคุมงาน

2. ขั้นตอนการแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ

- 1) เมื่อผู้ได้รับอนุญาต มีคำร้องหรือหนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานมายังองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ให้ตรวจสอบเอกสารและหลักฐานให้ครบถ้วน
- 2) ตรวจสอบการดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือ เคลื่อนย้ายอาคารว่า เริ่มดำเนินการก่อนแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานหรือไม่ พร้อมรายงานผลว่ายังไม่เริ่มดำเนินการหรือดำเนินการไปแล้วถึงขั้นตอนใด หากดำเนินการไปก่อนแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานถือเป็นการกระทำที่ผิดไปจากเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาต (ฝ่าฝืนมาตรา 31) ให้แยกเรื่องแจ้งพนักงานสอบสวนดำเนินคดี
- 3) สรุปหนังสือผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับเพื่อนำเสนอ เจ้าพนักงานท้องถิ่นรับทราบการแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน (ภาคผนวก ข)
- 4) เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นรับทราบแล้ว ต้องมีหนังสือแจ้งผู้ได้รับอนุญาตทราบ การอนุญาตดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ให้ถูกต้องตามแบบที่ได้รับอนุญาตและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) อาคารตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (ภาคผนวก ข)

4.4 การแจ้งบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงาน

ผู้ควบคุมงานที่มีชื่อระบุในใบอนุญาต หรือที่ได้แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นรับทราบ หากประสงค์จะบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงานต้องมีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ และต้องมีหนังสือของผู้ควบคุมงานแจ้งให้ผู้ได้รับอนุญาตทราบว่าได้บอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงานแล้ว

1. เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงาน

	เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงาน
1	หนังสือแจ้งการบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงานของผู้ควบคุมงาน ตามมาตรา 30 วรรคหนึ่ง (แบบ น.6) พร้อมสำเนาใบประกอบวิชาชีพของผู้ควบคุมงานที่บอกเลิก
2	สำเนาหนังสือของผู้ควบคุมงานที่ได้แจ้งให้ผู้ได้รับอนุญาตทราบว่าได้บอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงานแล้ว

2. ขั้นตอนการดำเนินการให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นรับทราบการบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงาน

- 1) เมื่อผู้ควบคุมงานได้มีหนังสือแจ้งการบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงาน (แบบ น.6) มายังหน่วยงานท้องถิ่นให้ตรวจสอบเอกสารและหลักฐานให้ครบถ้วน
- 2) ตรวจสอบการดำเนินการตามใบอนุญาตว่าดำเนินการถึงขั้นตอนใดพร้อมรายงานผล หากมีการกระทำที่ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต ให้แยกเรื่องดำเนินการเช่นเดียวกันกับกรณีอาคารที่ก่อสร้าง คัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต
- 3) สรุปหนังสือผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้นเพื่อนำเสนอ เจ้าพนักงานท้องถิ่นรับทราบการบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงาน (ตัวอย่างภาคผนวก ข)
- 4) เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นรับทราบแล้ว ต้องมีหนังสือแจ้งผู้ได้รับอนุญาตระงับการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตและมีหนังสือแจ้งผู้ควบคุมงานที่บอกเลิกทราบ (ตัวอย่างภาคผนวก ข)

4.5 การเปลี่ยนผู้ควบคุมงาน

ผู้ได้รับใบอนุญาตหากประสงค์จะขอเปลี่ยนผู้ควบคุมงานที่มีชื่อระบุในใบอนุญาต หรือที่ได้แจ้งชื่อให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ ส่งหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานคนใหม่มาให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ (ตัวอย่างภาคผนวก ข)

1. เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการขอเปลี่ยนผู้ควบคุมงาน

เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการขอเปลี่ยนผู้ควบคุมงาน	
กรณีผู้ได้รับใบอนุญาตบอกเลิกผู้ควบคุมงานคนเดิมและแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานคนใหม่	
1	หนังสือแจ้งการบอกเลิกผู้ควบคุมงานของผู้ได้รับใบอนุญาต ตามมาตรา 30 วรรคหนึ่ง (แบบ น.5)
2	สำเนาหนังสือของผู้ได้รับอนุญาตที่ได้แจ้งให้ผู้ควบคุมงานคนเดิมทราบว่าได้บอกเลิกมิให้เป็นผู้ควบคุมงานแล้ว พร้อมหลักฐานแสดงการรับทราบของผู้ควบคุมงานคนเดิม
3	หนังสือแจ้งการบอกเลิกผู้ควบคุมงาน พร้อมกับการส่งมอบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานคนใหม่ ตามมาตรา 30 วรรคสอง (แบบ น.7)
4	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานคนใหม่ ตามมาตรา 30 วรรคสอง (แบบ น.8)

5	สำเนาใบอนุญาต
6	<u>กรณีผู้ได้รับอนุญาตเป็นบุคคลธรรมดา</u> - สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้าน <u>กรณีผู้ได้รับอนุญาตเป็นนิติบุคคล</u> - สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ออกไม่เกิน 6 เดือน) พร้อมสำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล
	กรณีผู้ควบคุมงานคนเดิมได้แจ้งบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงานไว้แล้ว และผู้ได้รับอนุญาตประสงค์จะแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานคนใหม่ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ
1	หนังสือแจ้งการบอกเลิกผู้ควบคุมงาน พร้อมกับการส่งมอบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานคนใหม่ ตามมาตรา 30 วรรคสอง (แบบ น.7)
2	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานคนใหม่ ตามมาตรา 30 วรรคสอง (แบบ น.8)
3	สำเนาใบอนุญาต
4	<u>กรณีผู้ได้รับอนุญาตเป็นบุคคลธรรมดา</u> - สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้าน <u>กรณีผู้ได้รับอนุญาตเป็นนิติบุคคล</u> - สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ออกไม่เกิน 6 เดือน) พร้อมสำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล

2. ขั้นตอนการดำเนินการให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นรับทราบการขอเปลี่ยนผู้ควบคุมงาน

- 1) เมื่อผู้ได้รับอนุญาตได้มีหนังสือแจ้งขอเปลี่ยนผู้ควบคุมงานตาม (แบบ น.5, น.7 และ น.8) ถึงองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ให้ตรวจสอบเอกสารและหลักฐานให้ครบถ้วน
- 2) ตรวจสอบการดำเนินการตามใบอนุญาตว่าดำเนินการถึงขั้นตอนใด พร้อมรายงานผล หากมีการกระทำที่ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต ให้แยกเรื่องดำเนินการ เช่นเดียวกันกับกรณีอาคารที่ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือ เคลื่อนย้ายอาคารผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต
- 3) สรุปหนังสือผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้นเพื่อนำเสนอเจ้าพนักงานท้องถิ่นรับทราบการขอเปลี่ยนผู้ควบคุมงาน (ตัวอย่างภาคผนวก ข)

- 4) เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นรับทราบแล้ว ต้องมีหนังสือแจ้งผู้ได้รับอนุญาต
- 5) กรณีผู้ควบคุมงานคนเดิมได้แจ้งบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงานไว้ และอาคารได้หยุดการดำเนินการ ต่อมาผู้ได้รับอนุญาตมีหนังสือแจ้งผู้ควบคุมงานคนใหม่ ให้มีหนังสือแจ้งให้ดำเนินการต่อได้ (ตัวอย่างภาคผนวก ข)

4.6 การต่ออายุใบอนุญาต

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร เคลื่อนย้ายอาคาร ดัดแปลงหรือที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือใบรับแจ้งความประสงค์ก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคารและเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ มีการกำหนดระยะเวลาสิ้นอายุ หากการดำเนินการตามใบอนุญาตยังไม่แล้วเสร็จ ผู้ได้รับอนุญาตจะต้องยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ เมื่อผู้ได้รับอนุญาตยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตมายังองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแล้ว ผู้ได้รับอนุญาตสามารถดำเนินการต่อไปได้ จนกว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสั่งไม่อนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตนั้น

1. เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการขอต่ออายุใบอนุญาต

	เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการขอต่ออายุใบอนุญาต
1	แบบคำขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร เคลื่อนย้ายอาคาร ดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กั้นรถและทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่น (แบบ ข.5)
2	<u>กรณีผู้ได้รับอนุญาตเป็นบุคคลธรรมดา</u> - สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้าน <u>กรณีผู้ได้รับอนุญาตเป็นนิติบุคคล</u> - สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน) พร้อมสำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านเองผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล จำนวน 1 ชุด
3	สำเนาใบอนุญาตเดิม หรือใบรับแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างฯ พร้อมรับรองสำเนาทุกหน้า จำนวน 1 ชุด
4	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน ตามมาตรา 29 (แบบ น.4) ของวิศวกรผู้ควบคุมงาน

5	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน ตามมาตรา 29 (แบบ น.4) ของสถาปนิกผู้ควบคุมงาน <u>หมายเหตุ</u> วิศวกรและสถาปนิกผู้ควบคุมงานต้องเป็นบุคคลเดิมที่เคยแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ หรือมีชื่อเป็นผู้ควบคุมงานที่ระบุไว้ในใบอนุญาต หรือเป็นผู้ควบคุมงานคนใหม่ที่ได้แจ้งขอเปลี่ยนตัวผู้ควบคุมงานแล้ว
6	กรณีเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีหนังสือแสดงความยินยอม ตามมาตรา 29 (แบบ น.4) ของวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบ (ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535)

2. ขั้นตอนการดำเนินการพิจารณาต่ออายุใบอนุญาต

- 1) เมื่อผู้ได้รับอนุญาตได้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตตาม (แบบ ข.5) มายังองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ให้ลงทะเบียนเลขรับตามระเบียบสารบรรณ โดยต้องยื่นคำขอต่ออายุก่อนวันที่ใบอนุญาตสิ้นอายุ
- 2) ตรวจสอบเอกสารและหลักฐานให้ครบถ้วน หากไม่ครบถ้วนให้มีหนังสือแจ้งผู้ได้รับอนุญาตดำเนินการจัดส่งให้ครบถ้วน
- 3) ตรวจสอบการดำเนินการตามใบอนุญาตว่าดำเนินการถึงขั้นตอนใด พร้อมรายงานผล หากมีการกระทำที่ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาตให้แยกเรื่องดำเนินการ เช่นเดียวกันกับกรณีอาคารที่ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต
- 4) พิจารณาตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ดังนี้
 - (1) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร ถ้าเป็นการขอต่ออายุใบอนุญาตครั้งแรก อาคารยังไม่ก่อสร้าง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตต่ออายุใบอนุญาตได้เป็นระยะเวลาไม่เกินอายุใบอนุญาตที่ยื่นขอต่ออายุมา
 - (2) ในการต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่สอง อาคารที่จะอนุญาตให้ต่ออายุได้ต้องดำเนินการก่อสร้างฐานรากทั้งหมดของอาคารแล้วเสร็จ หรือมีการก่อสร้างหรือดัดแปลงโครงสร้างของอาคารไปแล้วเกินร้อยละ 10 ของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตหากอาคารดำเนินการไม่แล้วเสร็จเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะไม่พิจารณาต่ออายุใบอนุญาตให้ดำเนินการก่อสร้างก็สามารถทำได้

- (3) เมื่อได้รับการต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่สองแล้ว สามารถขอต่ออายุใบอนุญาตได้อีกไม่เกิน 3 ครั้ง ครั้งละ 1 ปี
- (4) องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ต้องกำหนดเป็นเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตให้ผู้ได้รับอนุญาตที่ได้รับการต่ออายุใบอนุญาตต้องรายงานความคืบหน้าในการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นทุก 90 วัน โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องสั่งการให้นายช่างหรือนายตรวจเข้าตรวจสอบการก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคารทุกครั้งที่ได้รับรายงาน
- (5) กรณีอาคารที่ขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ได้รับอนุญาตก่อนกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) บังคับใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องมีหนังสือแจ้งผู้ได้รับอนุญาตแก้ไขแบบแปลนของอาคารให้มีหรือปรับปรุงระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบความปลอดภัยภายในอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ที่ใช้บังคับในขณะยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตนั้น

5) สรุปเสนอต่ออายุใบอนุญาตตามลำดับชั้น เพื่อนำเสนอเจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตและลงนามในใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) หรือใบอนุญาต เคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.2,แบบ อ.3) หรือใบอนุญาตดัดแปลงหรือใช้เป็นที่จอดรถ ที่กักเก็บรถ หรือทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่น (แบบ อ.4) แล้วแต่กรณี

6) เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตแล้วต้องมีหนังสือแจ้งผู้ได้รับอนุญาตทราบตาม (แบบ น.1) หรือ หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตให้มีคำสั่งแจ้งผู้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาต ตาม (แบบ ค.2) แล้วแต่กรณี (ตัวอย่างภาคผนวก ข)

4.7 การโอนใบอนุญาต

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) หรือใบอนุญาตเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.2) หรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ.5) หากประสงค์จะโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้อื่น ต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หากประสงค์จะทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ต้องมีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ ภายใน 90 วัน

1. เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการขออนุญาต

	เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการขออนุญาต
1	แบบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร เคลื่อนย้ายอาคารหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ ข.8)
2	ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร เคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร (ฉบับจริง) แล้วแต่กรณี
3	เอกสารของผู้ขออนุญาต, ผู้รับอนุญาต และเจ้าของที่ดิน (กรณีผู้รับอนุญาตไม่ใช่เจ้าของที่ดิน) <u>กรณีเป็นบุคคลธรรมดา</u> - สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้าน จำนวน 1 ชุด <u>กรณีเป็นนิติบุคคล</u> - สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน) พร้อมสำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล จำนวน 1 ชุด
4	สำเนาโฉนดที่ดินขนาดเท่าต้นฉบับ พร้อมเจ้าของที่ดินลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า จำนวน 1 ชุด
5	หนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินหรือสำเนาสัญญาเช่าที่ดิน พร้อมรับรองสำเนาถูกต้องทุกหน้า (กรณีผู้รับอนุญาตไม่ใช่เจ้าของที่ดิน) จำนวน 1 ชุด
6	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน ตามมาตรา 29 (แบบ น.4) ของวิศวกร ผู้ควบคุมงานที่ยินยอมควบคุมงานให้กับผู้รับอนุญาต
7	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน ตามมาตรา 29 (แบบ น.4) ของสถาปนิก ผู้ควบคุมงาน (กรณีเป็นอาคารที่กฎหมายวิชาชีพสถาปัตยกรรมกำหนดให้มีสถาปนิกเป็นผู้ควบคุมงาน) ที่ยินยอมควบคุมงานให้กับผู้รับอนุญาต พร้อมสำเนาใบประกอบวิชาชีพที่ยังไม่หมดอายุ

2. ขั้นตอนดำเนินการพิจารณาโอนใบอนุญาต

- 1) เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตยื่นคำขอโอนใบอนุญาตตาม (แบบ ข.8) ถึงองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้ลงทะเบียนเลขรับตามระเบียบสารบรรณ โดยต้องยื่นคำขอโอนใบอนุญาตขณะใบอนุญาตยังไม่สิ้นอายุ
- 2) ตรวจสอบเอกสารและหลักฐานให้ครบถ้วน หากไม่ครบถ้วนให้มีหนังสือแจ้งผู้ได้รับใบอนุญาตแทน
- 3) ตรวจสอบการดำเนินการตามใบอนุญาตว่าถึงขั้นตอนใด พร้อมรายงานผล
- 4) หากมีการกระทำที่ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต ให้ดำเนินการเช่นเดียวกับกรณีอาคารที่ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต
- 5) กรณีอาคารยังมิได้ดำเนินการหรือดำเนินการไปแล้ว ถูกต้องตามแบบที่ได้รับอนุญาตให้พิจารณาอนุญาตให้โอนใบอนุญาตได้
- 6) สรุปหนังสือเสนอโอนใบอนุญาตตามลำดับชั้น เพื่อนำเสนอเจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตให้โอนใบอนุญาต โดยให้ประทับตราสีแดง คำว่า “โอนแล้ว” รวมทั้งระบุชื่อผู้รับโอน และวันเดือนปี ที่อนุญาตให้โอนใบอนุญาต พร้อมลงลายมือชื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นกำกับไว้ในใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร เคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคารแล้วแต่กรณี
- 7) เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตให้โอนใบอนุญาตแล้ว ให้มีหนังสือแจ้งการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตแก่ผู้ขอโอนใบอนุญาต (แบบ น.9)

4.8 การดำเนินการกับอาคารที่มีสภาพ หรือมีการใช้ที่อาจจะเป็นอันตราย

อาคารโดยทั่วไปเมื่อก่อสร้างเสร็จแล้วและมีการใช้งานในช่วงระยะเวลาหนึ่ง หากขาดการดูแลรักษาส่วนประกอบของอาคารอย่างถูกวิธี หรือมีการใช้สอยอาคารผิดประเภท อาจทำให้อาคารมีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สิน เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหน้าที่ต้องตรวจสอบอาคารและมีคำสั่งแจ้งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ดำเนินการแก้ไขอาคารให้มีความปลอดภัย โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) อาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อชีวิต หรือทรัพย์สิน หรืออาจ

ไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่ง (แบบ ค.23) ให้เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการแก้ไขอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่ได้รับอนุญาต หรือใบรับแจ้งให้ก่อสร้าง คัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายเวลาออกไปอีกก็ได้

2) อาคารที่ได้ก่อสร้าง คัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายก่อนวันที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ใช้บังคับ มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อชีวิต หรือทรัพย์สิน หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่ง (แบบ ค.23) ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการแก้ไข ให้เป็นไปตามกฎกระทรวง เทศบัญญัติ ข้อบัญญัติจังหวัด กฎ ข้อบังคับ ประกาศ ภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้

3) อาคารที่ได้ก่อสร้าง คัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารก่อนวันที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ใช้บังคับมีสภาพ หรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อชีวิต หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญหรือ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่ง (แบบ ค.23) ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการแก้ไขอาคารเท่าที่จะกระทำได้ตามความจำเป็น และความเป็นธรรมแก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร โดยให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้

4) กรณีที่อาคารตามข้อใน 1), 2) และ 3) เป็นอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารขนาดใหญ่ อาคารสาธารณะ อาคารอยู่อาศัยรวม โรงงาน ภัตตาคาร และสำนักงาน มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่ง (แบบ ค.23) ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ดำเนินการแก้ไขอาคารดังกล่าวให้มีระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้ ซึ่งในการออกคำสั่งให้แก้ไขอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการได้ ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไปให้ติดตั้งบันไดหนีไฟที่ไม่ใช้บันไดในแนวตั้งเพิ่มจากบันไดหลักให้เหมาะสมกับพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้น เพื่อให้สามารถลำเลียงบุคคล

ทั้งหมดในอาคารนอกอาคารได้ภายใน 1 ชั่วโมง โดยไม่ถือเป็นการดัดแปลงอาคารแต่ต้องยื่นแบบให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาให้ความเห็นชอบ และบันไดหนีไฟ ต้องมีลักษณะดังนี้

(ก) บันไดหนีไฟภายในอาคาร ต้องมีผนังทุกด้านโดยรอบที่ทำด้วยวัสดุที่ไม่ติดไฟ

(ข) ช่องประตูบันไดหนีไฟ ต้องเป็นบานเปิดทำด้วยวัสดุที่ไม่ติดไฟ พร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เองเพื่อป้องกันควันและเปลวไฟมิให้เข้าสู่บันไดหนีไฟและมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร

(2) จัดให้มีการติดตั้งแบบแปลนแผนผังของอาคารแต่ละชั้นแสดงตำแหน่งห้องต่างๆ ทุกห้องตำแหน่งที่ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงต่างๆ ประตูหรือทางหนีไฟของชั้นนั้นติดไว้ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจนบริเวณห้องโถง หรือหน้าลิฟต์ทุกแห่งทุกชั้นของอาคาร และบริเวณพื้นที่ชั้นล่างของอาคารต้องจัดให้มีแบบแปลนแผนผังของอาคารทุกชั้นเก็บรักษาไว้เพื่อให้สามารถตรวจสอบได้โดยสะดวก

(3) ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามชนิดและขนาดที่กำหนดไว้ในภาคผนวก ก (ตาราง ก-5) อย่างใดอย่างหนึ่งสำหรับดับเพลิงที่เกิดจากประเภทของวัสดุที่มีในแต่ละชั้น โดยให้มี 1 เครื่องต่อพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน 45 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง

การติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือนี้ ต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร ในที่มองเห็น สามารถอ่านคำแนะนำการใช้ได้และสามารถเข้าใช้สอยได้สะดวก และต้องอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา

(4) ติดตั้งระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ทุกชั้น โดยระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้น้อยต้องประกอบด้วย

(ก) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้ผู้ที่อยู่ในอาคารได้ยินอย่างทั่วถึง

(ข) อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติ

(5) ติดตั้งระบบไฟส่องสว่างสำรอง เพื่อให้มีแสงสว่างสามารถมองเห็นช่องทางเดินขณะเพลิงไหม้ และมีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของประตูหนีไฟทุกชั้นด้วยตัวอักษรที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน โดยตัวอักษรต้องมีขนาดไม่เล็กกว่า 10 เซนติเมตร

(6) ติดตั้งระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่าซึ่งประกอบด้วยเสาต่อฟ้า สายต่อฟ้า สายตัวนำสายต่อลงดิน และหลักสายดินที่เชื่อมโยงกันเป็นระบบ โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานเพื่อความปลอดภัยทางไฟฟ้า

ในกรณีที่อาคารตามวรรคหนึ่งมีระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยอยู่แล้ว แต่ไม่อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร แก้ไขให้ระบบความปลอดภัยดังกล่าวใช้งานได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน ในกรณีมีเหตุอันควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้

(5) ก่อนที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการ แก้ไขอาคารตามข้อ 1), 2), 3) และ 4) ให้นายช่างที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดออกตรวจสอบ สภาพหรือการใช้อาคารหรือระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัย แล้วรายงานให้เจ้าพนักงาน ท้องถิ่นทราบ ในรายงานอย่างน้อยต้องประกอบด้วยผลการตรวจสอบอาคาร สภาพปัญหาของ อาคารที่จำเป็นต้องแก้ไข วิธีการแก้ไข ตลอดจนระยะเวลาในการแก้ไข

ถ้านายช่างตรวจสอบพบว่าอาคารนั้นมีสภาพหรือการใช้หรือระบบความปลอดภัย เกี่ยวกับอัคคีภัยที่อาจจะก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตหรือร่างกาย และจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อ บรรเทาเหตุที่จะก่อให้เกิดอันตรายนั้น เพื่อให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งโดยเร็ว

(6) ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพบเองว่า อาคารตามข้อ 1), 2), 3) และ 4) มีสภาพหรือมีการใช้อาคารหรือระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยที่อาจเป็นอันตรายต่อชีวิต หรือร่างกายหรือได้รับรายงานจากนายช่างตามข้อ 5) วรรคสอง และเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่ เป็นกรณีฉุกเฉินไม่อาจรอช้าไว้ได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครอง อาคารดำเนินการ เพื่อบรรเทาเหตุที่อาจก่อให้เกิดอันตรายดังกล่าวได้ทันทีตามวิธีการที่เจ้าพนักงาน ท้องถิ่นกำหนด และถ้าหากมีความจำเป็น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสั่งห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ ครอบครองอาคารใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้อาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนไว้ก่อนกว่าจะมีการ แก้ไข เพื่อบรรเทาเหตุที่อาจก่อให้เกิดอันตรายนั้นแล้วก็ได้

ตารางแสดงชนิดและขนาดของเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ

ชนิดของเครื่องดับเพลิง	ขนาดบรรจุไม่น้อยกว่า
1. ก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์	4 กิโลกรัม
2. ผงเคมีแห้ง	4 กิโลกรัม

4.9 การตรวจสอบสภาพอาคารตามมาตรา 32 ทวิ

1. อาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคาร ได้แก่

- 1) อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- 2) อาคารชุมนุมคน
- 3) โรงมหรสพ
- 4) โรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป
- 5) สถานบริการ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไป
- 6) อาคารชุดหรืออาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป
- 7) อาคารโรงงานที่มีความสูงมากกว่า 1 ชั้น และมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 5,000 ตารางเมตรขึ้นไป
- 8) ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้าย ที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 50 ตารางเมตรขึ้นไป หรือป้ายที่ติดหรือตั้งบนหลังคา หรือคาบฟ้าของอาคาร หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตารางเมตรขึ้นไป

2. คุณสมบัติของผู้ตรวจสอบมี 2 ลักษณะคือ

- 1) บุคคลธรรมดา
- 2) นิติบุคคล

3. หลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไข ในการขอขึ้นทะเบียน

ผู้ตรวจสอบต้องขึ้นทะเบียนต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร โดยต้องมีสัญญาประกันภัยและกรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดชอบ ตามกฎหมายที่เกิดจากการปฏิบัติงานของผู้ตรวจสอบที่มีจำนวนเงินคุ้มครองไม่น้อยกว่า 1,000,000 บาทต่อครั้ง และไม่น้อยกว่า 2,000,000 บาทต่อปี

4. การเพิกถอนการขึ้นทะเบียน

- คณะกรรมการควบคุมอาคาร มีอำนาจเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเมื่อผู้ตรวจสอบขาดคุณสมบัติหรือกระทำการฝ่าฝืนข้อกำหนดต่างๆ

5. การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร

- 1) การตรวจสอบอาคาร แบ่งเป็น 2 ประเภทคือ
 - (1) การตรวจสอบใหญ่ กระทำการตรวจสอบทุก 5 ปี
 - (2) การตรวจสอบประจำปี กระทำการตรวจสอบตามแผนประจำปี
- 2) การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ของอาคาร ต้องทำการตรวจสอบในด้านต่างๆ คือ
 - (1) ตรวจสอบตัวอาคาร ในด้านความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร
 - (2) ตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร
 - (ก) ระบบบริการและอำนวยความสะดวก
 - (ข) ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม
 - (ค) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย
 - (3) ตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆ เพื่อการอพยพของผู้ใช้อาคาร กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้
 - (4) ตรวจสอบระบบบริหารจัดการเพื่อความปลอดภัยในอาคาร
- 3) ผู้ตรวจสอบต้องทำรายงานผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร เพื่อเสนอต่อพนักงานท้องถิ่น ทุกปี โดยต้องเสนอภายใน 30 วัน ก่อนวันที่ไปรับรองการตรวจสอบอาคารฉบับเดิม จะมีอายุครบ 1 ปี และเจ้าพนักงานท้องถิ่น ต้องพิจารณาผลการตรวจสอบสภาพอาคารและ แจ้งให้เจ้าของอาคารทราบภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับรายงาน และหากผลการตรวจสอบเป็นไปตามกฎหมายหรือตามมาตรฐาน และมีความปลอดภัยให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับรองการตรวจสอบอาคารภายใน 30 วัน

บทที่ 5

มาตรฐานการควบคุมการใช้อาคาร

5.1 อาคารประเภทควบคุมการใช้

อาคารประเภทควบคุมการใช้ ตามมาตรา 32 และกฎกระทรวงฉบับที่ 5 (พ.ศ.2527) ได้แก่อาคารดังต่อไปนี้

- 1) อาคารสำหรับใช้เป็นคลังสินค้า โรงแรม อาคารชุด หรือสถานพยาบาล
- 2) อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม ที่มีพื้นที่สำหรับประกอบกิจการค้าหรือธุรกิจ ตั้งแต่ 80 ตารางเมตรขึ้นไป
- 3) อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการอุตสาหกรรม ที่ใช้เครื่องจักรในการผลิตมีกำลังรวมกันหรือกำลังเทียบเท่า ตั้งแต่ 5 แรงม้าขึ้นไป
- 4) อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการการศึกษาที่มีพื้นที่สำหรับประกอบกิจการ เพื่อประโยชน์ในการให้การศึกษาตั้งแต่ 80 ตารางเมตรขึ้นไป
- 5) อาคารสำหรับใช้เป็นหอประชุม ที่มีพื้นที่ใช้เป็นที่ชุมนุมหรือประชุม ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
- 6) อาคารสำหรับใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการ ที่มีพื้นที่ใช้เป็นที่สำนักงานหรือที่ทำการ ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

อาคารประเภทควบคุมการใช้ดังกล่าว เมื่อได้รับอนุญาตให้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือได้รับใบรับแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ และดำเนินการเสร็จแล้วก่อนจะเข้าใช้พื้นที่ อาคารต้องแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ เพื่อให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการตรวจสอบการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือ เคลื่อนย้ายอาคารนั้นและออกใบรับรองให้แก่ผู้ได้รับใบอนุญาต หรือผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ เพื่อให้สามารถใช้อาคารนั้นได้ตามที่ได้รับใบอนุญาต หรือตามที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ

5.2 การออกใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

1. เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นเพื่อขอใบรับรอง

	เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่น กรณีการขอใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร
1	แบบคำขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ ข. 6) จำนวน 1 ชุด
2	สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือดัดแปลงอาคาร (แบบ อ.1) หรือ สำเนาใบอนุญาตเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.2) แล้วแต่กรณี จำนวน 1 ชุด
3	สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาต จำนวน 1 ชุด <u>กรณีผู้ขออนุญาตเป็นนิติบุคคล</u> สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน) พร้อม สำเนาบัตรประชาชน และทะเบียนบ้านของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล จำนวน 1 ชุด
4	หนังสือรับรองของผู้ควบคุมงานตามใบอนุญาต ซึ่งรับรองว่าได้ควบคุมงานการก่อสร้าง หรือดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาต จำนวน 1 ชุด

2. ขั้นตอนและระยะเวลาในการตรวจสอบเพื่อออกใบรับรอง

- 1) เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาต ได้ยื่นคำขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ ข.6) ให้ลงทะเบียนเลขรับตามระเบียบงานสารบรรณ
- 2) ตรวจสอบเอกสารและหลักฐานให้ครบถ้วน หากไม่ครบถ้วนให้มีหนังสือแจ้งผู้ได้รับอนุญาตทราบและดำเนินการแก้ไขเอกสารให้ถูกต้องครบถ้วน
- 3) ตรวจสอบการดำเนินการของอาคาร โดยอาคารต้องดำเนินการแล้วเสร็จและถูกต้องตามแบบที่ได้รับอนุญาต
- 4) หากอาคารยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จ หรือดำเนินการผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต ให้พิจารณาไม่ออกใบรับรอง ส่วนกรณีที่ดำเนินการผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต ให้ดำเนินการเช่นเดียวกันกับ กรณีอาคารที่ก่อสร้าง ดัดแปลง ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต

5) กรณีอาคารดำเนินการแล้วเสร็จและถูกต้อง ให้สรุปเสนอออกไปรับรองให้ โดยเสนอตามลำดับชั้นเพื่อนำเสนอเจ้าพนักงานท้องถิ่นลงนามในใบรับรองการก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร (แบบ อ.6)

6) เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นลงนามในใบรับรองการก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร แล้ว ให้มีหนังสือแจ้งผู้ได้รับอนุญาตทราบตามแบบ น. 1

7) ระยะเวลา นับจากวันที่ยื่นคำขอใบรับรอง (แบบ ข.6) จนถึงวันที่เจ้าพนักงาน ท้องถิ่นลงนามในใบรับรอง (แบบ อ.5) ต้องไม่เกิน 30 วัน หากเกินระยะเวลาที่กำหนด เจ้าของ อาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารสามารถเข้าใช้อาคารได้ทันที

5.3 การออกไปอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร

อาคารที่ไม่ใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้ เช่น อาคารพักอาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม อาคารจอดรถ เป็นต้น หากประสงค์จะใช้อาคารเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา 32 และกฎกระทรวงฉบับที่ 5 (พ.ศ.2527) หรือประสงค์จะเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้ สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้กิจการหนึ่ง ต้องได้รับใบอนุญาต จากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

1. เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นเพื่อขอใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร

	เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่น กรณีการขอใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร
1	แบบคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ ข.3) จำนวน 1 ชุด
2	สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาต จำนวน 1 ชุด <u>กรณีผู้ขออนุญาตเป็นนิติบุคคล</u> สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน) พร้อม สำเนาบัตรประชาชน และทะเบียนบ้านของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล จำนวน 1 ชุด
3	หนังสือแสดงความยินยอมของเจ้าของอาคาร (กรณีผู้ครอบครองเป็นผู้ขออนุญาต)
4	สำเนาใบรับรอง หรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (เฉพาะกรณีที่อาคารที่ขออนุญาต เปลี่ยนการใช้ ได้รับใบรับรองหรือได้รับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารมาแล้ว)
5	สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือคัดแปลงอาคาร

6	แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน จำนวน 5 ชุด
7	รายการคำนวณ โครงสร้าง พร้อมลงลายมือชื่อ และเลขทะเบียนของผู้ออกแบบ จำนวน 1 ชุด (เฉพาะกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารนี้ ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคารมากขึ้นกว่าที่ได้รับอนุญาตไว้เดิม)
8	หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมของผู้ออกแบบ และคำนวณ โครงสร้างอาคาร

2. ขั้นตอนและระยะเวลาในการพิจารณาอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร

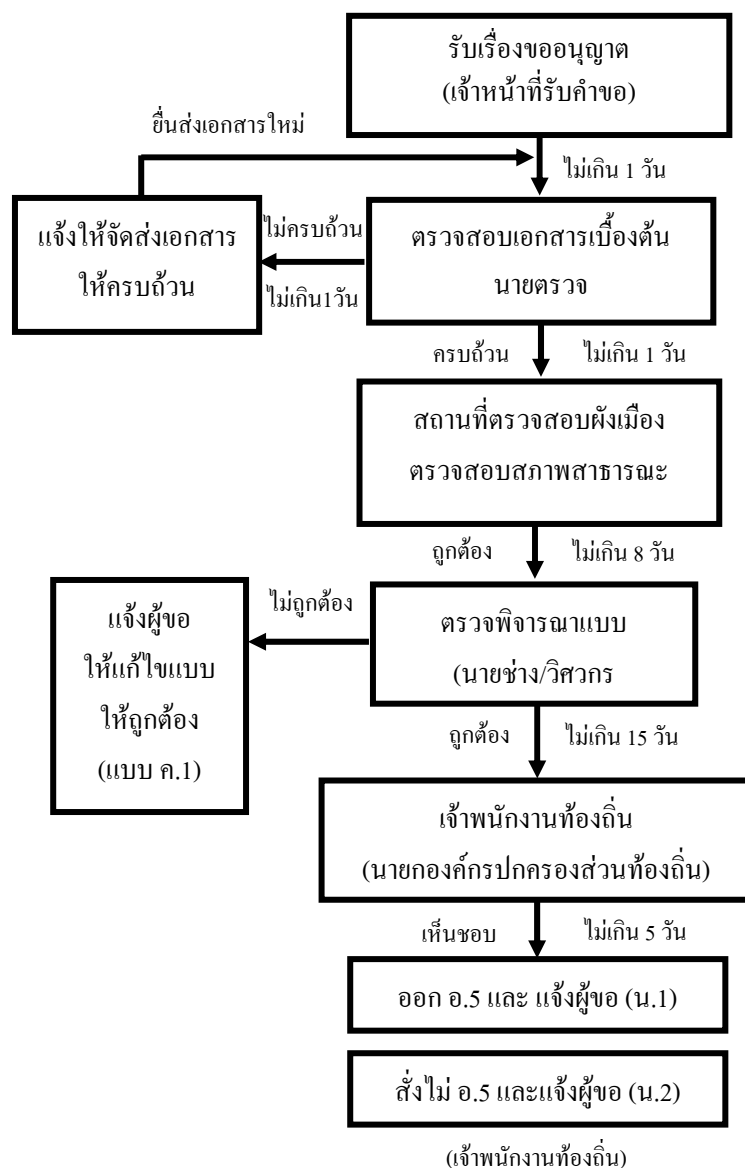
- 1) เมื่อผู้ขออนุญาตได้ยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ ข.3) ให้เจ้าหน้าที่ลงทะเบียนเลขรับตามระเบียบสารบรรณ
- 2) เจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารและหลักฐานให้ครบถ้วน หากไม่ครบถ้วนให้มีหนังสือแจ้งผู้ขออนุญาตทราบและดำเนินการแก้ไขเอกสารให้ถูกต้องครบถ้วน
- 3) นายตรวจตรวจสอบอาคารที่ขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยอาคารต้องไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารผิดไปจากแบบตามใบอนุญาตเดิม
- 4) ผู้พิจารณา ทำการพิจารณาแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน รายการคำนวณและเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมถึง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 กฎกระทรวงและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง แล้วเสนอความเห็นว่ามีคำสั่งแก้ไขแบบแปลน (แบบ ค.1) หรือมีคำสั่งอนุญาต/ไม่อนุญาต
- 5) กรณีต้องแก้ไขแบบแปลน เสร็จเสนอตามลำดับชั้นถึงเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อลงนามในคำสั่ง ให้แก้ไขแบบแปลน (แบบ ค.1)
- 6) เสร็จเสนอความเห็นตามลำดับชั้นถึงเจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาลงนามในใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ.5) หรือ ลงนามไม่อนุญาตให้เปลี่ยนการใช้อาคาร (กรณีไม่แก้ไขแบบแปลนภายในกำหนด หรืออาคารมีลักษณะที่ขัดต่อกฎกระทรวง)

7) เมื่อเจ้าพนักงานลงนามในใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารแล้ว ให้มีหนังสือแจ้งผู้ได้รับอนุญาตทราบตามแบบ น.1 หรือ ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อนุญาตให้เปลี่ยนการใช้อาคาร ให้มีหนังสือแจ้งผู้ขออนุญาตทราบตามแบบ น.2 พร้อมเหตุผล

8) ระยะเวลาในการพิจารณาอนุญาตนับจากวันยื่นคำขอเปลี่ยนการใช้อาคาร จนถึงวันที่อนุญาตให้เปลี่ยนการใช้อาคาร หรือมีหนังสือแจ้งไม่อนุญาต พร้อมเหตุผลให้แจ้งผู้ขอรับใบอนุญาตทราบโดยไม่ชักช้า (ตามมาตรา 25 วรรค 3)

3. ขั้นตอนและระยะเวลาในการตรวจสอบเอกสารและพิจารณา

1. แผนผังแสดงขั้นตอนและระยะเวลาในการพิจารณาอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร



หมายเหตุ ในกรณีที่ไม่ต้องพิจารณาสภาพสาธารณะหรือแบบแปลนใหม่ อาจดำเนินการอนุญาตได้ภายใน 15 วัน

บทที่ 6

การอุทธรณ์

6.1 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 50 และมาตรา 51 ได้บัญญัติเกี่ยวกับคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ไว้ โดยกำหนดเป็นคณะบุคคลผู้มีอำนาจตรวจสอบวินิจฉัยคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นอีกชั้นหนึ่ง ดังนี้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตเทศบาล เขตองค์การบริหารส่วนตำบล หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธานกรรมการ อัยการจังหวัดเป็นกรรมการ และกรรมการอื่นอีกไม่เกิน 6 คน ซึ่งกฎหมายกำหนดให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้แต่งตั้ง ในจำนวนนี้ให้มีกรรมการจากภาคเอกชนไม่น้อยกว่า 2 คน และให้โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ กรรมการและเลขานุการต้องไม่เป็นผู้ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ราชการของราชการส่วนท้องถิ่นหรือ สมาชิกสภาท้องถิ่น

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้
- (2) มีหนังสือเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือสั่งให้บุคคลดังกล่าว ส่งเอกสารหรือหลักฐาน อันที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์
- (3) สอบถามข้อเท็จจริงหรือกระทำการใดๆ เท่าที่จำเป็นเพื่อประกอบการพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์

ในการปฏิบัติหน้าที่ตาม (3) กรรมการพิจารณาอุทธรณ์หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มอบหมายจะ เข้าไปในอาคารหรือบริเวณที่ตั้งอาคาร อันเป็นมูลกรณีแห่งการอุทธรณ์ในเวลาระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระ อาทิตย์ตกก็ได้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จะแต่งตั้งคณะอนุกรรมการขึ้นคณะหนึ่งหรือหลายคณะเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใด ตามที่มอบหมายก็ได้

6.2 การอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 52 ได้บัญญัติเกี่ยวกับการอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังนี้

มาตรา 52 ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ภายใน สามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง

การอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่งให้ทำเป็นหนังสือและยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้ออกคำสั่งดังกล่าว และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นจัดส่งอุทธรณ์และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ภายในสิบวันนับแต่วันที่รับอุทธรณ์

ให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่งภายในหกสิบวันนับแต่วันที่รับอุทธรณ์ แล้วแจ้งคำวินิจฉัยพร้อมด้วยเหตุผลเป็นหนังสือไปยังผู้อุทธรณ์ และเจ้าพนักงานท้องถิ่น ถ้าผู้อุทธรณ์ไม่เห็น ด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ให้เสนอคดีต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์

ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์หรือศาลได้มีคำวินิจฉัย หรือคำพิพากษาเป็นประการใด ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติตามนั้น

ในระหว่างอุทธรณ์ ห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นกระทำการใดแก่อาคารอันเป็นมูลกรณีแห่ง การอุทธรณ์ เว้นแต่อาคารนั้นจะเป็นอันตรายต่อบุคคลหรือทรัพย์สิน หรือมีลักษณะซึ่งไม่อาจรอได้ ให้นำ มาตรา 47 มาใช้บังคับแก่การแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์โดยอนุโลม

6.2.1 ขั้นตอนการอุทธรณ์

(1) ผู้มีสิทธิอุทธรณ์ ได้แก่ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 การอุทธรณ์ให้ทำเป็นหนังสืออุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ โดยนำไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้ออกคำสั่ง ซึ่งจะต้องยื่นภายใน 30 วันนับแต่วันรับทราบคำสั่ง คือวันที่รับหนังสือแจ้งคำสั่ง

(2) เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องจัดส่งหนังสืออุทธรณ์และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดให้ครบถ้วน เช่น คำสั่งต่างๆ รายงานของนายช่าง นายตรวจเกี่ยวกับการตรวจพบการกระทำฝ่าฝืนกฎหมาย แบบแปลน คำขอต่างๆ เป็นต้น ไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ภายในสิบวันนับแต่วันที่รับอุทธรณ์

(3) เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นจัดส่งอุทธรณ์และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดมายังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์แล้วคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จะพิจารณาอุทธรณ์และมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ แต่กฎหมายไม่มีบัญญัติไว้สำหรับกรณีถ้าคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ไม่ได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในหกสิบวันแล้วจะทำให้มีผลกับคำวินิจฉัยอย่างไร ซึ่งได้เคยมีแนวคำพิพากษาของศาลฎีกาวินิจฉัยไว้ว่า เมื่อพ้นกำหนดเวลาหกสิบวันแล้ว ผู้อุทธรณ์สามารถฟ้องคดีต่อศาลได้โดยไม่ต้องรอผลคำวินิจฉัยก่อน

(4) คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จะรับพิจารณาอุทธรณ์ได้จะต้องเป็นหนังสืออุทธรณ์ของผู้มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่ง และต้องภายใน สามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง หากเป็นการอุทธรณ์โดยผู้ที่ไม่สิทธิอุทธรณ์คำสั่ง หรือเป็นการอุทธรณ์เกินกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จะไม่สามารถรับพิจารณาอุทธรณ์ได้

(5) ในระหว่างอุทธรณ์ ห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นกระทำการใดแก่อาคารอันเป็นมูลกรณีแห่งการอุทธรณ์ เว้นแต่อาคารนั้นจะเป็นอันตรายต่อบุคคลหรือทรัพย์สินหรือมีลักษณะซึ่งไม่อาจรอได้

(6) เมื่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีคำวินิจฉัย โดยแจ้งคำวินิจฉัยพร้อมด้วยเหตุผลเป็นหนังสือไปยังผู้อุทธรณ์ และเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือศาลได้มีคำพิพากษาเป็นประการใด ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติตามนั้น ถ้าผู้อุทธรณ์ไม่เห็น ด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสนอคดีต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์

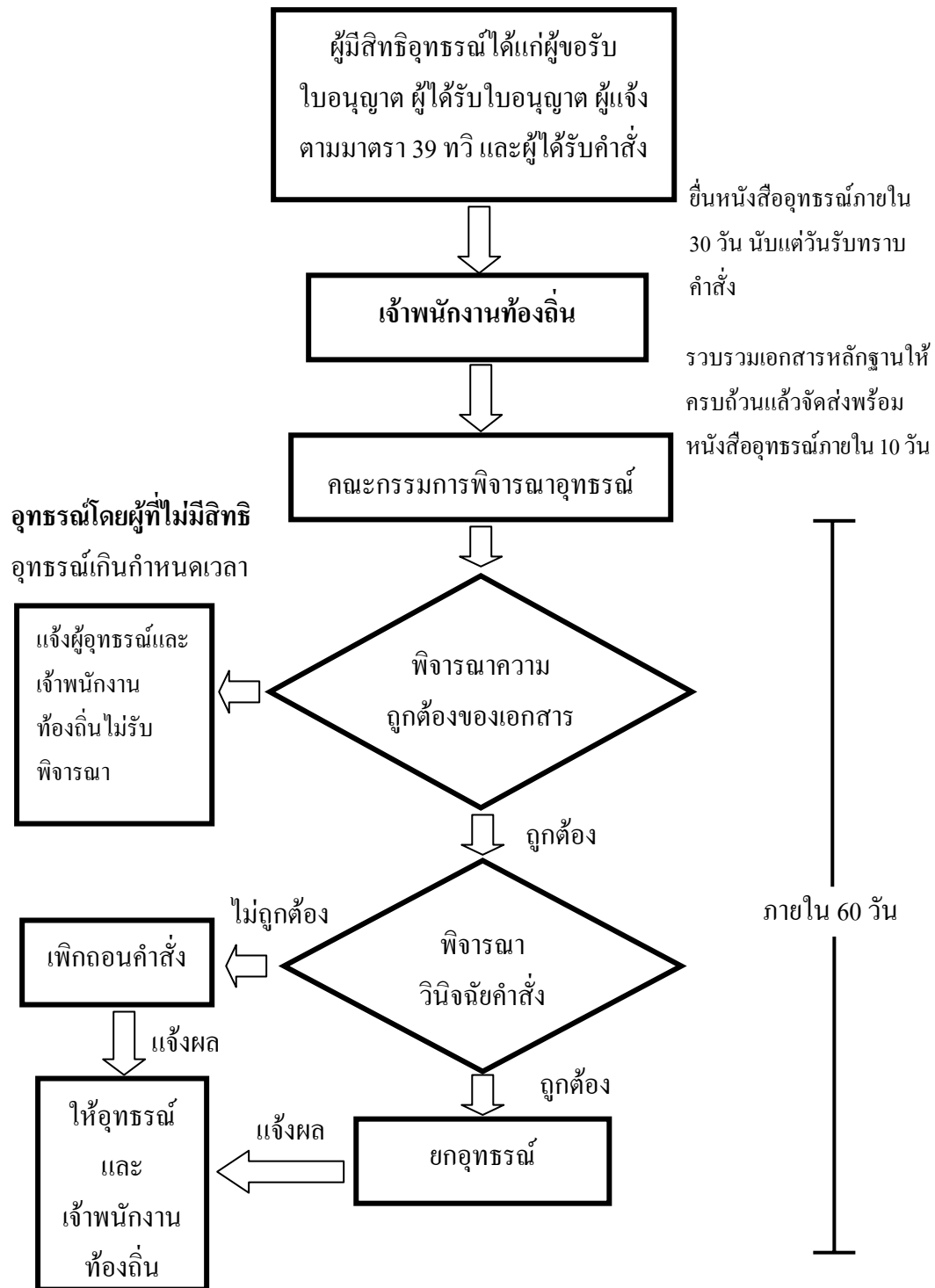
6.2.2 การปฏิบัติของเจ้าพนักงานท้องถิ่นกรณีมีการอุทธรณ์

(1) ต้องรวบรวมเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการอุทธรณ์ให้ครบถ้วนแล้วจัดส่งพร้อมหนังสืออุทธรณ์ไปยังสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดกรณีอยู่ในเขตเทศบาล เขตองค์การบริหารส่วนตำบลหรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่น เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ต้องพิจารณาว่าหนังสืออุทธรณ์ถูกต้องหรือไม่หรืออุทธรณ์ภายในกำหนดเวลาหรือไม่ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จะเป็นผู้พิจารณาเอง

(2) ในระหว่างการอุทธรณ์ต้องไม่กระทำการใดแก่อาคารอันเป็นมูลกรณีแห่งการอุทธรณ์ เว้นแต่อาคารนั้นจะเป็นอันตรายต่อบุคคลหรือทรัพย์สิน หรือมีลักษณะซึ่งไม่อาจรอได้

(3) ร่วมชี้แจงให้ข้อมูลข้อเท็จจริงต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

(4) ปฏิบัติตามผลคำวินิจฉัยอุทธรณ์ หรือคำพิพากษาศาลแล้วแต่กรณี



รูปที่ 6-1 แสดงขั้นตอนการอุทธรณ์

บทที่ 8

บทกำหนดโทษและขั้นตอนการดำเนินคดี

อาคารที่กระทำความผิดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

สำหรับการฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนด มีบทกำหนดโทษและขั้นตอนการดำเนินคดีอาคารที่กระทำความผิดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ทั้งนี้เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติด้านการควบคุมอาคารเป็นไปในแนวทางเดียวกันทั่วประเทศ

8.1 บทกำหนดโทษ

ความผิดทางอาญาและบทกำหนดโทษ

1. การก่อสร้าง ดัดแปลง โดยไม่ได้รับอนุญาต หรือผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต รับโทษตามมาตรา 65 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำ ทั้งปรับ และยังกำหนดโทษปรับรายวันอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาท ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้อง
2. การฝ่าฝืนคำสั่งให้รื้อถอนอาคารทั้งหมด หรือบางส่วน โดยมีได้อยู่ระหว่างการอุทธรณ์คำสั่ง รับโทษตามมาตรา 66 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 100,000 บาท หรือทั้งจำ ทั้งปรับ และยังกำหนดโทษปรับรายวันอีกวันละไม่เกิน 30,000 บาท ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้อง
3. การฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่สั่งระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง โดยไม่ได้รับอนุญาต หรือผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต และฝ่าฝืนคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนตัวๆ ของอาคาร รับโทษตามมาตรา 67 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 100,000 บาท หรือทั้งจำ ทั้งปรับ และยังกำหนดโทษปรับรายวันอีกวันละไม่เกิน 30,000 บาท ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้อง

8.2 ขั้นตอนการดำเนินการบังคับใช้อาคารที่กระทำความผิดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

