

# คู่มือปฏิบัติงานควบคุมอาคาร



องค์การบริหารส่วนตำบลแม่ฟ้าหลวง  
อำเภอแม่ฟ้าหลวง จังหวัดเชียงราย

กองช่าง  
องค์การบริหารส่วนตำบลแม่ฟ้าหลวง  
[www.maefaluang.go.th](http://www.maefaluang.go.th)

## คำนำ

ตามนโยบายของรัฐบาล เน้นย้ำให้ทุกหน่วยงาน บริหารงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส มีคุณธรรม ปราศจากการทุจริต และตามยุทธศาสตร์ชาติ ว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการทุจริต ระยะที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๖๐ - ๒๕๖๔) และเพื่อปฏิบัติตามแผนป้องกันปราบปรามการทุจริตประพฤติมิชอบ ระยะเวลา ๕ ปี (พ.ศ.๒๕๖๐-๒๕๖๘) และแผนป้องกันปราบปรามการทุจริตประพฤติมิชอบ ประจำปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๖๐ ขององค์การบริหารส่วนตำบลแม่ฟ้าหลวง ที่ได้ประกาศใช้เมื่อวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๖๐ ๒๕๖๐ และประกาศ องค์การบริหารส่วนตำบลแม่ฟ้าหลวง เรื่อง นโยบายคุณธรรมและความโปร่งใส ในการบริหารงานด้วยความ สุจริตลงวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐

คณะทำงาน จัดทำคู่มือการปฏิบัติงาน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดขั้นตอนและระยะเวลาการ ปฏิบัติงาน รวมทั้งการกำหนดเวลามาตรฐาน การปฏิบัติงานของ กองช่างเป็นแนวทางเดียวกัน จึงได้กำหนด แนวทาง ระยะเวลา และวิธีปฏิบัติงานในสภาพปัจจุบันของงานด้านต่างๆ ประกอบด้วยงานด้านการควบคุม อาคาร งานด้านโครงการก่อสร้างและบูรณะ งานด้านการรักษาที่สาธารณะ งานด้านการระบายน้ำ และงาน ด้านธุรการ รวมทั้งบทบาทหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ในการปฏิบัติงาน ให้สามารถตอบสนองความ ต้องการของประชาชนผู้รับบริการให้ได้รับบริการที่ดี สะดวก รวดเร็ว มีประสิทธิภาพและโปร่งใส ตามแนวการ บริหารจัดการบ้านเมืองที่ดี

องค์การบริหารส่วนตำบลแม่ฟ้าหลวง

## สารบัญ

### ส่วนที่ ๑

	หน้า
บทนำ	๑
วัตถุประสงค์	๒
ขอบเขต	๒
กรอบแนวคิด	๓
ข้อกำหนดที่สำคัญ	๔
คำจำกัดความ	

### ส่วนที่ ๒ งานควบคุมอาคาร

	หน้า
หน้าที่ความรับผิดชอบ	๖-๗
แผนผังกระบวนการและขั้นตอนการปฏิบัติงาน	๘

### ส่วนที่ ๓ เอกสารอ้างอิง

	หน้า
กฎหมาย ข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่งและหนังสือสั่งการที่ใช้ในการปฏิบัติงาน	๘-๑๑

### ส่วนที่ ๔ ภาคผนวก

-แบบฟอร์มต่างๆ

## ส่วนที่ ๑

### บทนำ

การปฏิบัติงานควบคุมอาคาร กองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลแม่ฟ้าหลวง แบ่งออกเป็น ๕ งาน โดยแต่ละงานมีกระบวนการและขั้นตอนการปฏิบัติงาน ดังนี้

งานควบคุมอาคาร มี ๗ กระบวนการดังนี้

ลำดับ ที่	กระบวนการ	จำนวนขั้นตอน	ระยะเวลา
๑	การพิจารณาขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน ต่ออายุใบอนุญาต อาคารสูงไม่เกิน ๕ ชั้น หรือ ไม่เกิน ๑๕ เมตร	๕	๑๓ วัน
	-อาคารพักอาศัยพื้นที่ไม่เกิน ๑๕๐ ตารางเมตร	๕	๑๓ วัน
	-อาคารพาณิชย์ อาคารอื่นๆ และอาคารที่พักอาศัยที่ มีพื้นที่ไม่เกิน ๑๕๐ ตารางเมตร	๕	๑๓ วัน
๒	การขออนุญาตก่อสร้างอาคารชั่วคราว	๔	๘ วัน
๓	การแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน อาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากพนักงาน ท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๙ ทวิฯ	๔	๗ วัน
๔	การออกใบรับรองการก่อสร้างดัดแปลงหรือ เคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้งาน	๔	๙ วัน
๕	การตรวจสอบและดำเนินการกับผู้กระทำผิดกฎหมาย ควบคุมอาคารและหมายผังเมือง	๗	แล้วแต่กรณี
๖	การประกาศเขตเพลิงไหม้ ตามกฎหมายควบคุม อาคาร	๕	๓
๗	การออกหนังสือทางการปกครองก่อนออกคำสั่งเจ้า พนักงานท้องถิ่น	๕	๖

## วัตถุประสงค์

การจัดทำคู่มือปฏิบัติงาน ( Work Manual ) เป็นเครื่องมือที่สำคัญอย่างหนึ่งในการทำงานทั้งระดับหัวหน้าและผู้ปฏิบัติงาน ซึ่งเป็นการจัดทำรายละเอียดของการทำงานในหน่วยนั้นๆ อย่างเป็นระบบและครบถ้วน สามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้หลายประการ เช่น การสอนงาน การตรวจสอบการทำงาน การควบคุมงาน การติดต่อกัน และการประเมินผลการปฏิบัติงาน เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานขององค์กร เปรียบเสมือนแผนที่บอกเส้นทางการทำงานที่มีจุดเริ่มต้นและจุดสิ้นสุด มีคำอธิบายตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ปฏิบัติงานไว้ใช้อ้างอิงมิให้เกิดความผิดพลาดในการทำงาน

## ขอบเขต

การจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานของกองช่างประกอบด้วยภารกิจที่ปฏิบัติและหน้าที่รับผิดชอบต่างๆ ภายในกองช่าง เกี่ยวกับงานควบคุมอาคารขอบเขตของคู่มือการปฏิบัติงานของกองช่างนี้ เพื่อให้ผู้ปฏิบัติงานสามารถใช้เป็นคู่มือในการทำงานให้บรรลุเป้าหมาย ปฏิบัติงานได้ ถูกต้อง รวดเร็วและมีประสิทธิภาพเป็นมาตรฐานแนวทางเดียวกัน

### งานควบคุมอาคารมี ๗ กระบวนการดังนี้

๑.การพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง รื้อถอน ต่ออายุใบอนุญาต อาคารสูงไม่เกิน ๔ ชั้น หรือไม่เกิน ๑๕ เมตร โดยเริ่มตั้งแต่การรับเรื่องดำเนินการ ตรวจสอบ ออกใบอนุญาตหรือออกคำสั่งแก้ไขแจ้งผู้ยื่นขออนุญาตและบันทึกหลักฐานข้อมูล

๒.การขออนุญาตก่อสร้างอาคารชั่วคราว โดยเริ่มตั้งแต่การรับเรื่องดำเนินการ ตรวจสอบ ออกใบอนุญาตหรือออกคำสั่งแก้ไข แจ้งผู้ยื่นใบขออนุญาตและบันทึกข้อมูล

๓.การแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนฯ โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ( ตามมาตรา ๓๙ ทวิฯ )

โดยเริ่มตั้งแต่การรับเรื่องดำเนินการ ตรวจสอบสารและคิดค่าธรรมเนียม ออกรับใบรับแจ้ง แจ้งผู้ยื่นขออนุญาต จ่ายค่าธรรมเนียม ตรวจสอบแบบแปลนและเอกสาร( ออกหนังสือทักท้วงภายใน ๗ วัน )

๔.การออกใบรับรองการก่อสร้างตัดแปลงหรือ เคลื่อนย้ายอาคาร ประเภทควบคุมการใช้โดยเริ่มตั้งแต่ การรับเรื่องดำเนินการ ตรวจสอบ ออกใบอนุญาตหรือออกคำสั่งแก้ไข แจ้งผู้ยื่นขออนุญาต และบันทึกลง ฐานข้อมูล

๕.การตรวจสอบและดำเนินการ กับผู้กรทำผิดกฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายผังเมือง โดยเริ่ม ตั้งแต่การตรวจพบหรือได้รับแจ้ง ตรวจสอบข้อเท็จจริง สรุปรวบรวมเอกสาร ออกคำสั่งตามกฎหมาย ดำเนินการตามกฎหมาย

/๖. การประกาศ...

๓

๖. การประกาศเขตเพลิงไหม้ โดยเริ่มตั้งแต่การรับแจ้งเรื่อง ตรวจสอบข้อเท็จจริง สรุปผล ปิดประกาศ

๗.การแจ้งหนังสือทางปกครองก่อนออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยเริ่มตั้งแต่การตรวจพบหรือ ได้รับแจ้งตรวจสอบข้อเท็จจริง ดำเนินการตามกฎหมาย

#### กรอบแนวคิด

องค์การบริหารส่วนตำบลแม่ฟ้าหลวง เป็นหน่วยงานบริหารราชการส่วนท้องถิ่น มีหน้าที่ ในการพัฒนาตำบลทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคมและวัฒนธรรม ตลอดจนการให้บริการสาธารณะตามที่กฎหมาย บัญญัติ กองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลแม่ฟ้าหลวง เป็นหน่วยงานที่ต้องให้บริการ งานควบคุมอาคาร ผู้บริหารองค์การบริหารส่วนตำบลแม่ฟ้าหลวง มีนโยบายต้องการพัฒนาให้ ตำบลแม่ฟ้าหลวง มีสาธารณูปโภค ครบถ้วนสมบูรณ์ มีสภาพแวดล้อมที่สะอาด มีระเบียบเรียบร้อยสวยงาม ตามบริบทของพื้นที่และประชาชน ได้รับความสะดวกมีคุณภาพชีวิตที่ดี ซึ่งรวมถึงมีการบริการที่ดี เป็นองค์ที่มีการบริการและการบริหารจัดการที่ ดี การจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานของ กองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลแม่ฟ้าหลวง เพื่อเจ้าหน้าที่จะได้ใช้เป็น คู่มือปฏิบัติงานได้ใช้เป็นคู่มือปฏิบัติงานได้ถูกต้อง รวดเร็ว ให้ประชาชนมีความพึงพอใจและมีประสิทธิภาพเป็น มาตรฐานแนวทางเดียวกัน คู่มือการปฏิบัติงานของกองช่าง ด้านการควบคุมอาคารมีการยื่นขออนุญาตต่างๆ มุ่งเน้นความรวดเร็วของการบริการและความพึงพอใจของประชาชนมีขั้นตอนการทำงานที่ตรวจสอบได้ มีแนวทางปฏิบัติงานเป็นมาตรฐานเดียวกัน

ผู้รับบริการ	ความต้องการ/ความคาดหวัง
--------------	-------------------------

ประชาชนและผู้ประกอบการ	ได้รับความสะดวกรวดเร็วในการรับบริการ
ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ความต้องการ/ความคาดหวัง
ประชาชนและผู้ประกอบการ	ประชาชนและผู้ประกอบการได้รับความพึงพอใจในการรับบริการ
องค์การบริหารส่วนตำบลแม่ฟ้าหลวง	องค์การบริหารส่วนตำบลแม่ฟ้าหลวงสามารถจัดเก็บค่าธรรมเนียม สามารถควบคุม ตรวจสอบและทราบจำนวนสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับอนุญาต

/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง...

๔

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ประสิทธิภาพของกระบวนการ	ความคุ้มค่า
กฎหมายอ้างอิงประกอบด้วย กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมาย ผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย กฎหมายที่ดิน-ถมดิน กฎหมาย ว่าด้วยการประกอบวิชาชีพ วิศวกร กฎหมายว่าด้วยการ ประกอบวิชาชีพสถาปนิก และ กฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง	ประชาชนและผู้ประกอบการมี ความพึงพอใจ	องค์การบริหารส่วนตำบลแม่ฟ้า หลวง สามารถจัดเก็บ ค่าธรรมเนียม สามารถควบคุม ตรวจสอบและทราบจำนวนสิ่ง ปลูกสร้างที่ได้รับอนุญาต

#### ข้อกำหนดที่สำคัญ

ชื่อกระบวนการ	ข้อกำหนดที่สำคัญ	ตัวชี้วัด
---------------	------------------	-----------

การยื่นขออนุญาตต่างๆ	<ul style="list-style-type: none"> <li>-หลักฐานการขออนุญาตถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมาย</li> <li>-มีกระบวนการงานและแผนงานที่ชัดเจน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-ร้อยละ๑๐๐ ของผู้ยื่นขออนุญาตที่เอกสารถูกต้องครบถ้วน ได้รับอนุญาตภายในระยะเวลาที่กำหนด</li> <li>-ร้อยละ๘๐ ของประชาชนและผู้ประกอบการมีความพึงพอใจในการบริการ</li> </ul>
----------------------	---	---

### คำจำกัดความ

“กองช่าง” คือ ส่วนราชการในสังกัดองค์การบริหารส่วนตำบลแม่ฟ้าหลวง อำเภอแม่ฟ้าหลวง จังหวัดเชียงราย

“นายกองค์การบริหารส่วนตำบลแม่ฟ้าหลวง” คือ เจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

“ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลแม่ฟ้าหลวง” คือ ผู้ตรวจการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับงานควบคุมอาคาร

“ผู้อำนวยการกองช่าง” คือ ผู้กำกับดูแลการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับงานควบคุมอาคาร  
 นายช่างโยธา คือ ผู้ปฏิบัติงานควบคุมอาคารในฐานะ นายช่างและตำรวจ

/ส่วนที่ ๒...

๕

## ส่วนที่ ๒

### งานควบคุมอาคาร

#### หน้าที่รับผิดชอบ

งานควบคุมอาคารมีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมบังคับการหรือปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่นและกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้องตามที่กองช่างได้รับมอบอำนาจจากนายกองค์การบริหารส่วนตำบลแม่ฟ้าหลวง ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังนี้

๑. การพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคารและเคลื่อนย้ายอาคาร



ตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๓๙ ทวิฯ การอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตตามมาตรา ๓๕ การขอ  
โอนใบอนุญาต ก่อสร้างตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคาร หรือ สิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๓๕ การขอโอน  
ใบอนุญาต ก่อสร้างตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคาร หรือ สิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๓๖ การสั่งแก้ไข  
เปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณแบบแปลนหรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ และการรับทราบรายการบอกเลิก  
ตัวผู้ควบคุมงานหรือบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงานตามมาตรา ๓๐ แห่งราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒  
แก้ไขเพิ่มเติม( ฉบับที่ ๒ ) พ.ศ.๒๕๓๕ . ( ฉบับที่ ๓ ) พ.ศ.๒๕๓๔ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘  
กฎกระทรวง ต่างๆที่ออกตามความพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัด  
เชียงราย และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องๆทั้งนี้ เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๔ ชั้น และสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร  
ประเภทที่พักอาศัย อาคารตึกแถว หอพัก แฟลต อาคารชุด สำนักงาน ทาวน์เฮาส์ ( อาคารแถวอยู่อาศัย )  
คอนโดมิเนียม ห้องแสดงสินค้า แลละอาคารพาณิชย์ ห้องแถวสูงไม่เกิน ๒ ชั้น อาคารเลี้ยงสัตว์ อาคารชั่วคราว  
สะพาน หอถังเก็บน้ำ รั้ว เขื่อน ป้าย แผงลอย คลังสินค้าที่มีช่วงเสาไม่เกิน ๑๐ เมตร ( โถงเก็บของ )

## **๒. ตรวจสอบความถูกต้องของการแจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย**

โดยให้คำแนะนำประชาชนในการกรอกรายการตามแบบหนังสือแจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดิน  
หรือการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวม ( แบบ ผมร. ) และรวบรวมแบบหนังสือแจ้งการใช้  
ประโยชน์ที่ดินหรือการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวม ( แบบ ผรม .๑ ) ให้  
กรมโยธาธิการและผังเมืองทราบ

### **๓. ควบคุมการตรวจสอบการก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน และเคลื่อนย้ายอาคาร**

เพื่อให้การควบคุมถูกต้องตรงตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับ  
อนุญาต ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาต

/๔. ตรวจสอบดำเนินการ...

๖

## **๔. ตรวจสอบดำเนินการกับผู้กระทำผิด หรือฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม ( ฉบับที่ ๓ ) พ.ศ.๒๕๓๕. ( ฉบับที่ ๓ ) ๑พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังนี้**

( ๔.๑ ) การสั่งระงับการก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร

( ๔.๒ ) การปฏิบัติการเคลื่อนย้ายอาคาร การสั่งห้ามใช้อาคาร การสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคาร และการสั่งให้รื้อถอนอาคาร ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ มาตรา ๔๓ มาตรา ๔๖ มาตรา ๔๖ ทวิ โดยไม่จำกัดประเภทอาคารเพื่อให้มีการรื้อถอนอาคารตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๓ จนเสร็จ การ โดยไม่จำกัดประเภทของอาคาร

( ๔.๓ ) การร้องทุกข์ดำเนินคดีแก่ผู้กระทำผิดกฎหมายและข้อ บัญญัติฯ ในหน้าที่รับผิดชอบของ องค์การบริหารส่วนตำบลแม่ฟ้าหลวง

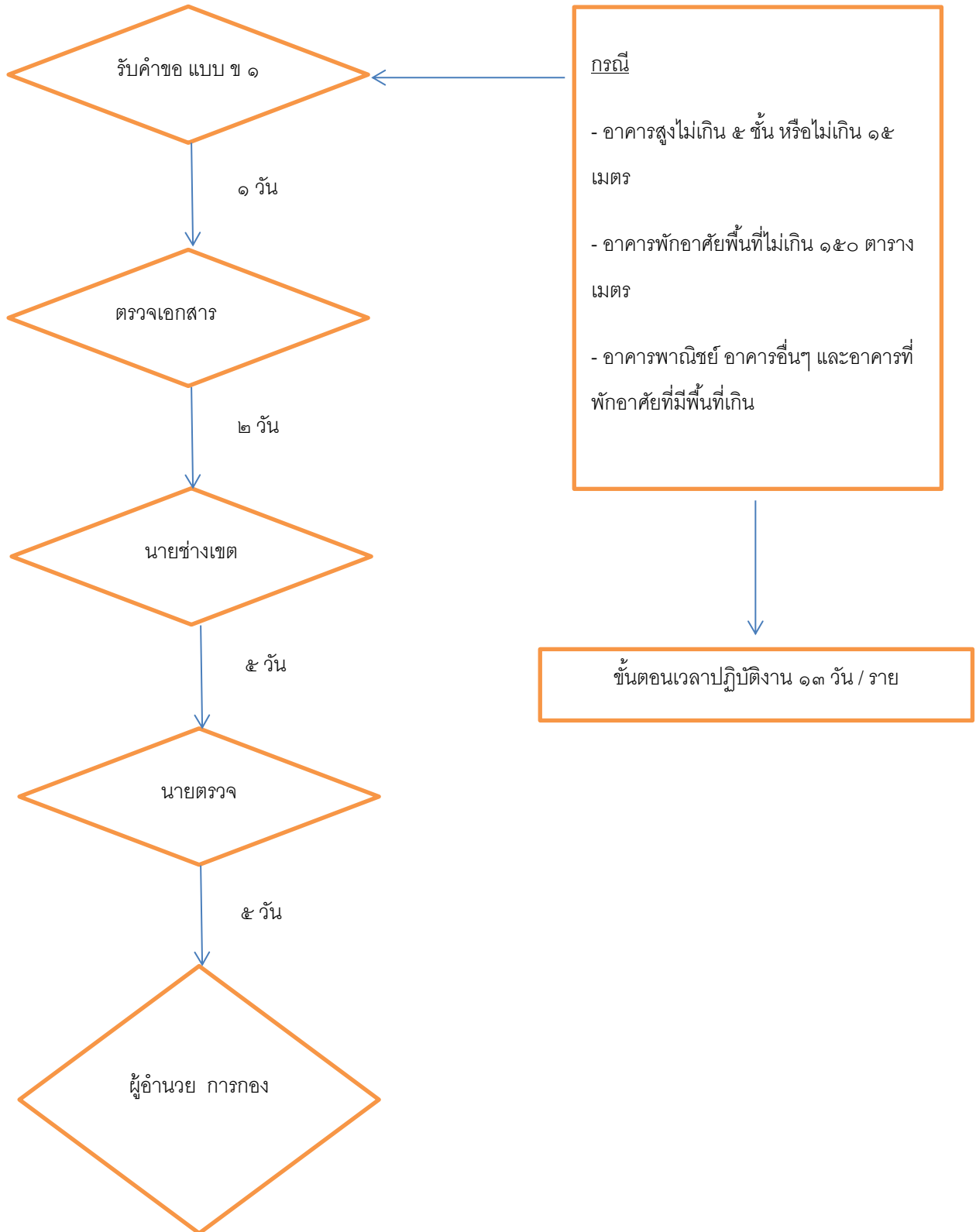
การปฏิบัติตามข้อ( ๔.๑ )( ๔.๒ ) และ ( ๔.๓ ) กระทำโดยอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ลงนาม โดยรองนายกองค์การบริหารส่วนตำบล ปฏิบัติราชการแทนนายกองค์การบริหารส่วนตำบลแม่ฟ้าหลวง ตามที่ได้รับมอบหมาย และปฏิบัติหน้าที่อื่นที่เกี่ยวข้อง

**๕. ตรวจสอบและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ในกรณีที่มีการประกอบกิจการ หรือ การก่อสร้าง ดัดแปลง การใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ที่เป็นการได้ประโยชน์ที่ดินที่ขัดกับกฎหมายกระทรวงให้ใช้ บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย โดยอำนาจตามมาตรา ๘๓ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ ดังนี้**

( ๕.๑ ) การร้องทุกข์ดำเนินคดีแก่ผู้กระทำผิดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

( ๕.๒ ) ร้องขอต่อศาลสั่งให้ผู้กระทำผิดดำเนินการแก้ไขให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง การปฏิบัติงานตามข้อ ( ๕.๑๑ ) และ ( ๕.๒ ) กระทำ โดยอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ลงนามโดยรองนายก องค์การบริหารส่วนตำบลปฏิบัติราชการแทนนายกองค์การบริหารส่วนตำบลแม่ฟ้าหลวง ตามที่ได้รับ มอบหมาย

แผนผังขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติราชการ  
( ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร )



## ส่วนที่ ๓

## เอกสารอ้างอิง

อาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

อาคาร หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้และความหมายรวมถึง

๑. อัฒจันทร์หรือสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน

๒. เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อุโมงค์ คานเรือ ท่าเรือ ท่าจอดเรือ รั้ว กำแพง หรือประตู ที่สร้างขึ้นติดต่อกับหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งที่สร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย

๓. ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อติดหรือตั้งป้าย

( ก ) ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกิน หนึ่งตารางเมตรหรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม

( ข ) ที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะ ซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้วระยะห่างจากที่สาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และมีขนาดหรือน้ำหนักเกินกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง

๔. พื้นหรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กับลรถ และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา ๘(๙)

๕. สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

อาคารตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘

อาคาร หมายความว่า อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคาร รวมทั้งสิ่งที่ปลูกสร้างทุกชนิดหรือสิ่งอื่นใดที่วางบน ใต้ หรือ ผ่านเหนือพื้นดินหรือพื้นน้ำ

อาคารดังต่อไปนี้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ และมาตรา ๓๔ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

๑. อาคารของกระทรวง ทบวง กรม ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์

๒. อาคารของราชการส่วนท้องถิ่น ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์

๓. อาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย ที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์

๔. โบราณสถาน วัตถุโบราณ หรือ อาคารต่างๆ ที่ใช้เพื่อการศาสนา ซึ่งมีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างไว้แล้วโดยเฉพาะ

/๕. อาคาร...

๙

๕. อาคารที่ทำการขององค์การระหว่างประเทศหรืออาคารที่ทำการของหน่วยงานที่ตั้งขึ้นตามความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ

๖. อาคารที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลต่างประเทศ

การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารอาคารให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาต ให้กระทำได้ในกรณีดังนี้

๑. ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ เว้นแต่ระยะที่ตั้งของอาคารถึงขอบเขตที่ดินหรือขอบเขตที่สาธารณะผิดไปจากแผนผังบริเวณที่ได้รับอนุญาตเกินร้อยละยี่สิบ

๒. ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ หรือรูปทรงของโครงสร้างของอาคาร เว้นแต่

( ก ) สัดส่วนโครงสร้างของอาคารจะผิดไปจากแบบแปลนหรือรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตเกินร้อยละห้า หรือ

( ข ) เมื่อผู้คำนวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๘ เห็นว่ามีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายโครงสร้างของอาคารเพื่อความมั่นคงแข็งแรง โดยไม่ทำให้ลักษณะรูปทรง เนื้อที่ และที่ตั้งของอาคารผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตและได้แจ้งให้ผู้คุมงานและเจ้าของอาคารทราบแล้วพร้อมทั้งแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบโดยมีเหตุผลแสดงความจำเป็นพร้อมด้วยแบบแปลน รายการถอนแบบแปลนและรายการคำนวณโครงสร้างของอาคารส่วนนั้นแล้ว ทั้งนี้ ต้องแจ้งก่อนใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารสิ้นอายุ

๓. ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ รูปทรงสัดส่วนหรือเนื้อที่ของส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคารอันเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ

ทั้งนี้ กรณีตามวรรคหนึ่งต้องไม่ขัดต่อกฎหมายกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ ข้อบัญญัติท้องถิ่น ที่ออกตามมาตรา ๙ หรือ มาตรา ๑๐ หรือ ประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามมาตรา ๑๓ หรือ ทาตรา ๕๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

การกระทำดังต่อไปนี้ไม่ถือเป็นการดัดแปลงอาคาร

๑. การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารโดยใช้วัสดุขนาด จำนวน และชนิดเดียวกับของเดิมเว้นแต่การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรง หรือเหล็กโครงสร้างรูปพรรณ

/๒. การเปลี่ยนแปลง...

๑๐

๒. การเปลี่ยนแปลงส่วนต่างๆของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร โดยใช้วัสดุชนิดเดียวกับของเดิม หรือ วัสดุอื่นซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ

๓. การเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการขยายซึ่งลักษณะของเขต แบบรูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของส่วนต่างๆของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งใดเกินร้อยละสิบ

๔. การลดหรือการขยายเนื้อที่ของพื้นชั้นหนึ่งชั้นใด ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้น รวมกันไม่เกินห้าตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน

๕. การลดหรือการขยายเนื้อที่ของหลังคา ให้มีเนื้อที่มากขึ้น รวมกันไม่เกินห้าตารางเมตรโดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน

ทั้งนี้ การกระทำตามวรรคหนึ่งต้องไม่ขัดต่อกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ หรือประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามมาตรา ๑๓ หรือ ทาตรา ๕๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

เขตเพลิงไหม้ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ หมายความว่า บริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ อาคารตั้งแต่สามสิบหลังคาเรือนขึ้นไปหรือเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งไร่ขึ้นไป รวมทั้งบริเวณที่อยู่ติดต่อกภายในระยะสามสิบเมตร โดยรอบบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ด้วย

การแจ้งหนังสือทางปกครองก่อนออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ( พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙ )

คำสั่งทางปกครอง หมายความว่า

๑.การใช้อำนาจตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลในอันที่จะก่อเปลี่ยนแปลง โอน สงวน รั้ง หรือมีผลกระทบต่อสภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคล ไม่ว่าจะเป็นการถาวรหรือชั่วคราว เช่น การสั่งการ การอนุญาต การอนุมัติ การวินิจฉัยอุทธรณ์ การรับรอง และการรับจดทะเบียน แต่ไม่หมายความรวมถึงการออกกฎ

๒.การอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๓๐ ในกรณีที่คำสั่งทางปกครองอาจกระทบถึงสิทธิของคู่กรณี เจ้าหน้าที่ต้องให้คู่กรณีมีโอกาสที่จะได้รับทราบข้อเท็จจริงอย่างเพียงพอและมีโอกาสโต้แย้งและแสดงพยานหลักฐานของตนความในวรรคหนึ่งมีให้นำมาใช้บังคับในกรณีดังต่อไปนี้ เว้นแต่ เจ้าหน้าที่จะเห็นสมควรปฏิบัติเป็นอย่างอื่น

( ๑ ) เมื่อมีความจำเป็นรีบด่วนการปล่อยให้เนิ่นช้าไปจะก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงแก่ผู้หนึ่งผู้ใดหรือจะกระทบต่อประโยชน์สาธารณะ

/ (๒) เมื่อจะมีผล...

๑๑

( ๒ ) เมื่อจะมีผลทำให้ระยะเวลาที่กฎหมายหรือกฎกำหนดไว้ในการทำคำสั่งทางปกครองต้องล่าช้าออกไป

( ๓ ) เมื่อเป็นข้อเท็จจริงที่คู่กรณีนั้นเองได้ให้ไว้ในคำขอ คำให้การ หรือ คำแถลง

( ๔ ) เมื่อโดยสภาพเห็นได้ชัดในตัวเองว่าการให้โอกาสดังกล่าวไม่อาจกระทำได้

( ๕ ) เมื่อเป็นมาตรการบังคับทางปกครอง

( ๖ ) กรณีอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ห้ามมิให้เจ้าหน้าที่ให้โอกาสตามวรรคหนึ่ง ถ้าจะก่อให้เกิดผลเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์สาธารณะ

ส่วนที่ ๔ ภาคผนวก  
-แบบฟอร์มต่างๆ



