

วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร

“**เจ้าพนักงานท้องถิ่น**” หมายความว่า นายกองค้การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล

“**อาคาร**” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรงร้านแพคหลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งทีสร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยและหมายความรวมถึง

(๑) อัฒจันทร์ หรือสิ่งทีสร้างขึ้นอย่างอื่น เพื่อใช้เป็นทีชุมนุมของประชาชน

(๒) เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ท่อหรือทางระบายน้ำ อุเรือ คานเรือ ท่าน้ำ ท่าจอดเรือ รั้ว กำแพงหรือประตูซึ่งสร้างติดต่อกหรือใกล้เคียงกับทีสาธารณะหรือสิ่งทีสร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย

(๓) ป้ายหรือสิ่งทีสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายทีมีลักษณะดังต่อไปนี้

•ทีติดหรือตั้งไว้เหนือทีสาธารณะและมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร หรือน้ำหนักทั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม

•ทีติดหรือตั้งห่างจากทีสาธารณะ ซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้วมีระยะห่างจากทีสาธารณะน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้น เมื่อวัดจากพื้นดินและต้องมีความสูงพื้นที่หรือน้ำหนัก ๔ ลักษณะคือ

➤ ขนาดกว้างของป้ายเกิน ๕๐ เซนติเมตร

➤ ยาวเกินหนึ่งเมตร

➤ เนื้อทีป้ายเกิน ๕,๐๐๐ ตารางเซนติเมตร

➤ มีน้ำหนักของป้ายหรือสิ่งทีสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

อย่างใดอย่างหนึ่งหรือทั้งสองรวมกันเกินสิบกิโลเมตร

(๔) พื้นทีหรือสิ่งทีสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นทีจอดรถ ทีกัลรถ และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารดังต่อไปนี้

• โรงมหรสพทีมีพื้นที่สำหรับจัดที่นั่งสำหรับคนดูตั้งแต่ ๕๐๐ ทีขึ้นไป

• โรงแรมทีมีห้องพักตั้งแต่ ๓๐ ห้องขึ้นไป

• อาคารชุดทีมีพื้นที่แต่ละครอบครัวตั้งแต่ ๖๐ ตารางเมตรขึ้นไป

• อาคารขนาดใหญ่ (อาคารทีมีพื้นที่อาคารเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร หรือมีพื้นที่อาคารเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร โดยมีความสูงอาคารตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป)

การดัดแปลงอาคาร

“**ดัดแปลง**” หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะขยายเขตแบบรูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อทีของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม

ยกตัวอย่างเช่น การต่อเติมหลังคาต้านหลังตึกแถวหรือทาวนเฮาส์การต่อเติมหลังคาคลุมชั้นตึกฟ้า เป็นการดัดแปลงอาคารเพราะมีการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่มรูปทรงและเนื้อทีของอาคารหรือการติดตั้งเสาสูงซึ่งเป็นโครงเหล็กเพื่อรับสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนทีบนชั้นตึกฟ้าก็ถือว่าเป็นการดัดแปลง

การรื้อถอนอาคาร

“**รื้อถอน**” หมายความว่า รื้อส่วนอันเป็นโครงสร้างของอาคารออกไปเช่น เสา คาน ตงของอาคาร หรือส่วนอื่นของโครงสร้างของอาคาร

อาคารที่ต้องขออนุญาตรื้อถอน คือ อาคารดังต่อไปนี้

➤ อาคารทีมีส่วนสูงเกินสิบห้าเมตร ซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือทีสาธารณะน้อยกว่าความสูงของอาคาร

➤ อาคารทีอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือทีสาธารณะน้อยกว่าสองเมตร

ส่วนอื่นของโครงสร้างของอาคารทีต้องขออนุญาตรื้อถอน

- กั้นสาดคอนกรีตเสริมเหล็ก

- ผนังหรือฝาทีเป็นโครงสร้างของอาคารหรือผนังหรือฝาคอนกรีตเสริมเหล็ก

- บันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก

- พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กตั้งแต่พื้นที่สองของอาคารขึ้นไป

การปฏิบัติตามกฎหมายในการขออนุญาต

“**แบบแปลน**” หมายความว่า แบบเพื่อประโยชน์ในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยมีรูปแสดงรายละเอียดส่วนสำคัญ ขนาด เครื่องหมายวัสดุและการใช้สอยต่างๆ ของ

อาคารอย่างชัดเจนพอทีจะใช้ในการดำเนินการได้ (แบบก่อสร้างทางด้านการสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม)

“**รายการประกอบแบบแปลน**” หมายความว่า ข้อความชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับคุณภาพและชนิดของวัสดุ ตลอดจนวิธีปฏิบัติหรือวิธีการสำหรับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารเพื่อให้เป็นไปตามแบบแปลน

“**รายการคำนวณ**” หมายความว่า รายการแสดงวิธีการคำนวณกำลังของวัสดุ การรับน้ำหนัก และกำลังต้านทานของส่วนต่างๆของอาคาร

“**แผนผังบริเวณ**” หมายความว่า แผนที่แสดงลักษณะทีตั้งและขอบเขตของที่ดินและอาคารทีก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้ รวมทั้งแสดงลักษณะและขอบเขตของทีสาธารณะและอาคารในบริเวณติดต่อกโดยสังเขปด้วย

เอกสารประกอบการขออนุญาต ได้แก่

๑.แบบคำขออนุญาต

๒.แบบแปลน แผนผังบริเวณ และรายการประกอบอาคาร จำนวน ๕ ชุด

๓.รายการคำนวณ ๑ ชุด (กรณีทีเป็นอาคารสาธารณะ อาคารพิเศษหรืออาคารทีก่อสร้างวัตถุประสงค์ และวัตถุประสงค์เป็นส่วนใหญ่)

๔.สำเนาใบประกอบวิชาชีพของสถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบ (กรณีทีเป็นอาคารควบคุมตามกฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพ)

๕.สำเนาโฉนดที่ดิน/น.ส.๓/ส.ค.๑

๖.หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน (กรณีทีเจ้าของอาคาร ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินทีอาคารนั้นทีตั้งอยู่)

๗.หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน กรณีทีเจ้าของอาคารก่อสร้างชิดเขตที่ดินน้อยกว่า ๘๐ ซม. สำหรับในเขตกทม. หรือน้อยกว่า ๕๐ ซม. สำหรับเขตต่างจังหวัดหรือใช้ผนังร่วมกัน

๘.หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนเจ้าของอาคาร (หรือหนังสือมอบอำนาจ กรณีทีตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต)

๙.สำเนาหนังสือรับรองอาคารจดทะเบียน วัตถุประสงค์และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาต ทีออกให้ไม่เกิน ๖ เดือน

๑๐.หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินการ
ของนิติบุคคล (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)

๑๑.เอกสารอื่นๆ (ถ้ามี)

ค่าธรรมเนียม

• ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต

๑.ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ ๒๐ บาท
๒.ใบอนุญาตตัดแปลง	ฉบับละ ๑๐ บาท
๓.ใบอนุญาตรื้อถอน	ฉบับละ ๑๐ บาท
๔.ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย	ฉบับละ ๑๐ บาท
๕.ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้	ฉบับละ ๒๐ บาท
๖.ใบรับรอง	ฉบับละ ๑๐ บาท
๗.ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง	ฉบับละ ๕ บาท

• ค่าธรรมเนียมการต่ออายุใบอนุญาต

๑.ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ ๒๐ บาท
๒.ใบอนุญาตตัดแปลง	ฉบับละ ๑๐ บาท
๓.ใบอนุญาตรื้อถอน	ฉบับละ ๑๐ บาท
๔.ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย	ฉบับละ ๑๐ บาท

• ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน (คิดตามพื้นที่ของอาคาร)

- ๑.อาคารซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร ตารางเมตรละ ๐.๕๐ บาท
- ๒.อาคารซึ่งสูงเกินสองชั้นแต่ไม่เกินสามชั้น หรือสูงเกิน ๑๒ เมตร แต่ไม่เกิน ๑๕ เมตร ตารางเมตรละ ๒ บาท
- ๓.อาคารซึ่งสูงเกินสามชั้นหรือสูงเกิน ๑๕ เมตร ตารางเมตรละ ๔ บาท
- ๔.อาคารซึ่งพื้นรับน้ำหนักบรรทุกทุกเกิน ๕๐๐ กิโลเมตรต่อ ๑ ตารางเมตร ตารางเมตรละ ๔ บาท
- ๕.พื้นที่ที่จอดรถ ที่กัลรถ และทางเข้า-ออกของรถ ตารางเมตรละ ๐.๕๐ บาท

๖.ป้าย ตารางเมตรละ ๔ บาท

๗.อาคารประเภทซึ่งต้องวัดความยาว เช่น เชื้อน ท่อ หรือทางระบายน้ำ รั้ว กำแพง คิดตามความยาว เมตรละ ๑ บาท

ระยะเวลาในการพิจารณาอนุญาตของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

กรณีที่มีการขอรับใบอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจพิจารณาและแจ้งผลการพิจารณาภายใน ๔๕ วัน หากมีเหตุจำเป็นที่ไม่สามารถแจ้งผลการพิจารณาได้ ก็สามารถขยายเวลาไปได้อีก ๒ ครั้งๆละ ๔๕ วัน

เมื่อได้รับอนุญาตแล้ว

กฎหมายควบคุมอาคารได้บังคับว่า การก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย หรือเปลี่ยนการใช้อาคารต้องมีผู้ควบคุมงานอยู่ตลอดเวลา ดังนั้น เมื่อได้รับอนุญาตให้ดำเนินการดังกล่าวแล้ว ผู้ได้รับใบอนุญาตมีหนังสือแจ้งผู้ควบคุมงานกับวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานมาด้วย

ใบอนุญาตหายหรือชำรุด

ถ้าใบอนุญาตใดๆก็ตามสูญหาย ให้แจ้งความแล้วนำไปรับแจ้งความนั้นไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อขอใบแทนใบอนุญาตนั้น

ถ้าใบอนุญาตใดๆ ชำรุดในสาระสำคัญให้นำใบอนุญาตที่ชำรุดนั้นไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อขอใบแทนอนุญาตนั้น



การควบคุมอาคาร

ตามพระราชบัญญัติ

ควบคุมอาคาร

พ.ศ. ๒๕๒๒

และที่แก้ไขเพิ่มเติมจนถึงปัจจุบัน



กองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลราชสถิตย์

โทร 035 - 949757

