



คู่มือการปฏิบัติงาน กองช่าง

การขออนุญาต

- ➡ ก่อสร้างอาคาร
- ➡ ดัดแปลงอาคาร
- ➡ รื้อถอนอาคาร
- ➡ เคลื่อนย้ายอาคาร
- ➡ ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร



ฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง
กองช่าง เทศบาลตำบลศรีดอนไผ่

คำนำ

หนังสือ “ คู่มือการขออนุญาต ” ก่อสร้างดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ฉบับนี้ฝ่ายแบบแผนและก่อสร้างได้จัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ให้แก่ประชาชนทั่วไปให้มีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับแนวทางเบื้องต้นที่จะปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารได้อย่างถูกต้อง

ฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง หวังเป็นอย่างยิ่งว่า “ คู่มือการขออนุญาต ” ฉบับนี้จะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อประชาชนในการนำข้อมูลจากเอกสารฉบับนี้ไปปรับใช้ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร เพื่อให้เกิดความสะดวกและความถูกต้องโดยเป็นไปตามกฎหมายควบคุมอาคารต่อไป

ฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง
กองช่าง เทศบาลตำบลศรีดอนไผ่
โทร. ๐-๓๒๒๔-๘๐๓๔ ต่อ ๑๓
โทรสาร. ๐-๓๒๒๔-๘๐๒๐
พุดฉิกายน ๒๕๖๕

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
บทที่ ๑ กฎหมายควบคุมอาคาร	๑
๑. กฎหมายควบคุมอาคาร คือ	๑
๒. กฎหมายควบคุมอาคาร ประกอบด้วย	๑
๓. เขตควบคุมอาคาร	๒
๔ อาคาร	๓
๕. การดัดแปลงอาคาร	๕
๖. การรื้อถอนอาคาร	๖
๗. การใช้ /เปลี่ยนการใช้อาคาร	๓/
๘. อาคารควบคุมการใช้	๓/
บทที่ ๒ การดำเนินการขออนุญาต	๙
๑. เอกสารประกอบการขออนุญาต	๙
๒. การพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่น	๑๐
๓. การควบคุมงาน	๑๑
๔. ค่าธรรมเนียม	๑๒
๕. การตรวจและรายงานผลการตรวจสอบอาคาร	๑๓
บทที่ ๓ บทกำหนดโทษผู้ฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร	๑๕
๑. ประเภหของการฝ่าฝืน	๑๕

บทที่ ๑

กฎหมายควบคุมอาคาร

๑. กฎหมายควบคุมอาคาร คือ

กฎหมายที่ต้องการ เพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีความมั่นคงแข็งแรง มีระบบความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้อาคาร เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบการระบายอากาศ ฯลฯ มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย สวยงาม และมีการจัดการด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น การจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ ฯลฯ

ในชุมชนเมืองมีคนอยู่รวมกันมาก มีความเจริญมีการขยายตัว มีอาคารมากมายหลายประเภท เช่นตึกแถว ร้านค้า ตลาด สำนักงาน โรงเรียน และอื่นๆ อีกมากมาย เมื่อเมืองขยายตัวมากขึ้น อาคารก็เพิ่มจำนวนมากขึ้นด้วย ถ้าไม่มีการควบคุมอาคารประชาชนในเมืองจะต้องประสบกับความไม่ปลอดภัย ความไม่เป็นระเบียบสวยงามของบ้านเมือง ความไม่ถูกสุขลักษณะ อุบัติภัย เช่น ตึกถล่ม ไฟไหม้อาคาร เป็นต้น

๒. กฎหมายควบคุมอาคาร ประกอบด้วย

๒.๑ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒.๒ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒)

พ.ศ. ๒๕๓๕

๒.๓ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓

๒.๔ กฎกระทรวง เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียด เช่น รายละเอียดวิธีการปฏิบัติในการขออนุญาตรายละเอียดข้อกำหนดงานด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม

๒.๕ ข้อบัญญัติท้องถิ่น เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียดเฉพาะท้องถิ่น เช่น ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ใช้ในเขตกรุงเทพฯ เทศบัญญัติใช้ในเขตเทศบาล เป็นต้น

๓. เขตควบคุมอาคาร

เมื่อมีประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในท้องที่ได้ก็ทำตามเรารู้จักเรียกท้องที่นั้นว่าเป็น “เขตควบคุมอาคาร” หรือหากเป็นพื้นที่ที่อยู่ในเขตผังเมือง ตามกฎหมายผังเมืองแล้ว การก่อสร้างดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารในท้องที่เช่นว่านี้ ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนกระทำการดังกล่าว แต่สำหรับอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคนและโรงแรมสรรพ ไม่ว่าจะทำก่อสร้างดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารตรงที่ได้ก็ตาม จะเป็นในเขตควบคุมอาคารหรือนอกเขตควบคุมอาคารต้องขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อนทุกกรณี

๔. “อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้านเรือน โรงร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สูงขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้และหมายความรวมถึง

๔.๑ อัฒจันทร์ หรือสิ่งที่สูงขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน

๔.๒ เชื้อน สะพาน อุโมงค์ ท่อ หรือทางระบายน้ำ อุโมงค์ คานเรือ ท่าเรือ ท่าจอดเรือ รังกำแพง หรือประตูที่สร้างติดต่อกันหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะ หรือสิ่งที่สูงขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย

๔.๓ บ้าย หรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่มีลักษณะ ดังนี้

๔.๓.๑) ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะ และมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร หรือน้ำหนักรวมตั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม หรือ

๔.๓.๒) ที่ติดหรือตั้งห่างจากที่สาธารณะ ซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้ว มีระยะห่างจากที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้น เมื่อวัดจากพื้นดินและต้องมีขนาดพื้นที่ หรือน้ำหนัก ๔ ลักษณะ คือ

๑) ขนาดความกว้างของป้ายเกิน

๕๐ เซนติเมตร

๒) ยาวเกินหนึ่งเมตร

๓) เนื้อที่ของป้ายเกิน ๕,๐๐๐

ตารางเซนติเมตร

๔) มีน้ำหนักของป้าย หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติด หรือตั้งป้ายอย่างใดอย่างหนึ่งหรือทั้งสองอย่างรวมกันเกินสิบกิโลกรัม

๔.๔ พื้นที่ หรือสิ่งก่อสร้างขึ้น เพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถและทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคาร ดังต่อไปนี้

๔.๔.๑ โรงมหรหรรรมที่มีพื้นที่ สำหรับจัดที่นั่งสำหรับคนดู ตั้งแต่ ๕๐๐ ที่นั่งขึ้นไป

๔.๔.๒ โรงแรมที่มีห้องพัก ตั้งแต่ ๓๐ ห้องขึ้นไป

๔.๔.๓ อาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัว ตั้งแต่ ๖๐ ตารางเมตร ขึ้นไป

๔.๔.๔ ภัตตาคารที่มีพื้นที่ สำหรับตั้งโต๊ะอาหาร ตั้งแต่ ๑๕๐ ตารางเมตร ขึ้นไป

๔.๔.๕ ห้างสรรพสินค้าที่มีพื้นที่ ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป

๔.๔.๖ อาคารขนาดใหญ่ อาคารที่มีพื้นที่อาคารเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร หรือมีพื้นที่อาคารเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร โดยมีความสูงอาคาร ตั้งแต่ ๑๕ เมตร ขึ้นไป

๔.๕ สิ่งก่อสร้างตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น เป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ได้แก่

๔.๕.๑ ถังเก็บของที่มีความจุ ตั้งแต่ ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตร ขึ้นไป

๔.๕.๒ สระว่ายน้ำภายนอกอาคารที่มีความจุ ตั้งแต่ ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตร ขึ้นไป

๔.๕.๓ กำแพงกันดิน หรือกำแพงกันน้ำที่ต้องรับความดันของดิน หรือน้ำที่มีความสูง ตั้งแต่ ๑.๕๐ เมตร ขึ้นไป

๔.๕.๔ โครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ที่มีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างนั้น ตั้งแต่ ๑๐ เมตร ขึ้นไป และมีน้ำหนักรวมตั้งแต่ ๔๐ กิโลกรัม ขึ้นไป

๔.๕.๕ สิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น นอกจาก ข้อ ๑, ๒, ๓, ๔ ที่มีความสูงจากระดับฐาน ตั้งแต่ ๑๐ เมตร ขึ้นไป

อาคาร หรือสิ่งก่อสร้างทั้งหมดที่กล่าวมานี้ หากจะดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้ ในท้องถิ่นที่ได้มีกฎหมายควบคุมอาคารใช้บังคับแล้ว ต้องขออนุญาตและได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อน

๕. “ การดัดแปลงอาคาร ” หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยาย ซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคาร หรือส่วนต่างๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม

๕.๑ การดัดแปลงอาคารในกรณี ดังต่อไปนี้ ไม่ต้องขออนุญาต

๕.๑.๑ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของอาคาร โดยใช้วัสดุที่มีขนาด จำนวนและชนิดเดียวกับของเดิม เว้นแต่การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรง หรือเหล็กโครงสร้างรูปพรรณ

๕.๑.๒ การเปลี่ยนส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร โดยใช้วัสดุชนิดเดียวกับของเดิมหรือวัสดุชนิดอื่น ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่ส่วนหนึ่งส่วนใดของโครงสร้างของอาคารเกินร้อยละสิบ

๕.๑.๓ การเปลี่ยนแปลง ต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการขยาย ซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่ส่วนหนึ่งส่วนใด ของโครงสร้างของอาคารเดิม เกินร้อยละสิบ

๕.๑.๔ การลด หรือการขยาย เนื้อที่ของหลังคา หรือของพื้นที่ชั้นหนึ่งชั้นใด ให้มีเนื้อที่น้อยลง หรือมากขึ้น รวมกันไม่เกินห้าตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน

๖. “ การรื้อถอนอาคาร ” หมายความว่า รื้อส่วนอันเป็นโครงสร้างของอาคารออกไป เช่น เสา คาน ดงของอาคารหรือส่วนอื่นของโครงสร้างของอาคาร

๖.๑ อาคารที่ต้องขออนุญาตรื้อถอน คือ อาคารดังต่อไปนี้

๖.๑.๑ อาคารที่มีส่วนสูงเกินสิบห้า เมตร ซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของอาคาร

๖.๑.๒ อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่า สองเมตร

๖.๒ ส่วนอื่นของโครงสร้างของอาคาร ได้แก่

๖.๒.๑ กันสาดคอนกรีตเสริมเหล็ก

๖.๒.๒ ผนังหรือฝาที่เป็นโครงสร้างของอาคารหรือผนัง หรือฟาคอนกรีตเสริมเหล็ก

๖.๒.๓ บันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก

๖.๒.๔ ผนังคอนกรีตเสริมเหล็ก ตั้งแต่ชั้นที่สองของอาคารขึ้นไป

๓. การใช้ / เปลี่ยนการใช้อาคาร

“ การใช้ ” หมายความว่า การเข้าไปใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

“ การเปลี่ยนการใช้ ” หมายความว่า การเปลี่ยนการใช้จากเดิมที่ได้รับอนุญาต

๘. “ อาคารควบคุมการใช้ ” หมายถึง อาคารบางประเภทที่เมื่อก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว

ก่อนเข้าไปใช้อาคารต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เสียก่อน หรือหากเปลี่ยนการใช้มาเป็นอาคารประเภทตามที่กฎหมายกำหนดก็ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เช่นเดียวกัน

อาคารควบคุมการใช้แบ่งออกเป็น ๒ ประเภท

ประเภทที่ ๑

๑) คลังสินค้า

๒) โรงแรม

๓) อาคารชุด

๔) สถานพยาบาล

ประเภทที่ ๒

๑) อาคารที่ใช้สำหรับค้าขาย หรือประกอบธุรกิจ มีพื้นที่ ตั้งแต่ ๘๐ ตารางเมตร

๒) โรงงานมีพื้นที่ ตั้งแต่ ๘๐

ตารางเมตร

๓) สถานศึกษามีพื้นที่ ตั้งแต่ ๘๐

ตารางเมตร

๔) อาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมหรือประชุม มีพื้นที่ ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร

๕) สำนักงานมีพื้นที่ ตั้งแต่ ๓๐๐

ตารางเมตร

บทที่ ๒

การดำเนินการขออนุญาต

๑. เอกสารประกอบการขออนุญาต

๑.๑ แบบฟอร์มคำขออนุญาต

๑.๒ แบบแปลน แผนผังบริเวณ และรายการประกอบแบบแปลน จำนวน ๕ ชุด

๑.๓ รายการคำนวณ ๑ ชุด (กรณีเป็นอาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวร และวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่)

๑.๔ สำเนาใบประกอบวิชาชีพสถาปนิก และวิศวกรผู้ออกแบบ (กรณีที่เป็นอาคารควบคุมตามกฎหมายการประกอบวิชาชีพ)

๑.๕ สำเนาโฉนดที่ดิน / น.ส.๓ / ส.ค.๑

๑.๖ หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน (กรณีเจ้าของอาคารไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินที่อาคารนั้นตั้งอยู่)

๑.๗ หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน (กรณีอาคารก่อสร้างชิดเขตที่ดินน้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร)หรือใช้ผนังร่วมกัน

๑.๘ หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนเจ้าของอาคาร (หรือหนังสือมอบอำนาจ กรณีที่ตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต)

๑.๙ สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน
วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคล
ผู้ขออนุญาตที่ออกให้ไม่เกินหกเดือน

๑.๑๐ หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการ หรือ
ผู้แทน ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคล (กรณี
บุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)

๑.๑๑ เอกสารอื่นๆ (ถ้ามี) เช่น สำเนาบัตร
ประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน

๒. การพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง
รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร
หากแบบแปลน และเอกสารของผู้ยื่นขออนุญาต
ครบถ้วน และถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้อง
ตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาต หรือมีหนังสือ
แจ้งคำสั่งใบอนุญาต พร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ยื่นขอ
อนุญาตทราบภายใน ๔๕ วัน นับแต่ได้รับคำขอ

ในกรณีที่มีความจำเป็นที่เจ้าพนักงาน
ท้องถิ่นไม่อาจออกใบอนุญาต หรือยังไม่มีคำสั่ง
ไม่อนุญาตภายใน ๔๕ วัน เจ้าพนักงานท้องถิ่น
สามารถขยายเวลาออกไปได้อีกไม่เกิน ๒ ครั้ง
ครั้งละ ๔๕ วัน แต่ต้องมีหนังสือแจ้งการขยาย
เวลา พร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ยื่นขอขออนุญาต
ทราบก่อนที่ระยะเวลาในการขยายสิ้นสุด

เมื่อมีการตรวจพิจารณาคำขอรับใบ
อนุญาต หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นพบว่าแบบแปลน
รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ
ที่ยื่นไว้ไม่ถูกต้องตามกฎหมายเจ้าพนักงานท้องถิ่น
จะต้องมีคำสั่งแก้ไข พร้อมทั้งกำหนดระยะเวลาใน
การแก้ไขให้ผู้ยื่นขออนุญาตได้ทราบและปฏิบัติโดย
เร็ว

เมื่อผู้ยื่นขออนุญาตได้ดำเนินการแก้ไข
แบบแปลนรายการประกอบแบบแปลน หรือ
รายการคำนวณตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น
แล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจพิจารณาและ
ออกใบอนุญาตให้ผู้ยื่นขออนุญาต ภายใน ๓๐
วัน นับแต่วันที่ได้รับแบบที่ได้แก้ไข แต่ถ้าผู้ยื่นขอ
อนุญาตได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงผิดไปจากคำสั่งของ
เจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ถือว่ากระทำความผิด
เป็นการยื่นคำขออนุญาตใหม่

๓. การควบคุมงาน

กฎหมายควบคุมอาคารได้บังคับไว้ว่า
การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย
หรือเปลี่ยนการใช้อาคารต้องมีผู้ควบคุมงานอยู่
ตลอดเวลา ดังนั้น เมื่อได้รับใบอนุญาตให้
ดำเนินการแล้ว ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องมีหนังสือ
แจ้งชื่อผู้ควบคุมงานกับวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุด
การดำเนินงานตามที่ได้รับ

อนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ พร้อมทั้งแนบ
หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานมาด้วย

ผู้ควบคุมงานจะเป็นใครก็ได้ เป็นเจ้าของ
อาคารก็ได้ แต่ถ้าอาคารเป็นอาคารที่กฎหมายวิชา
ชีพวิศวกรรมกำหนดว่า ต้องมีวิศวกรควบคุมงาน
ผู้ควบคุมงานก็จะต้องเป็นวิศวกร

๔. ค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียมในการอนุญาตต่างๆ มีดังนี้

๔.๑ ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต

-ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ ๒๐ บาท

-ใบอนุญาตดัดแปลง ฉบับละ ๑๐ บาท

-ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ ๑๐ บาท

-ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย ฉบับละ ๑๐ บาท

-ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้ ฉบับละ ๒๐ บาท

-ใบรับรอง ฉบับละ ๑๐ บาท

-ใบแทนใบอนุญาต ฉบับละ ๕ บาท

หรือใบแทนใบรับรอง

๔.๒ ค่าธรรมเนียมการต่อใบอนุญาต

-ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ ๒๐ บาท

-ใบอนุญาตดัดแปลง ฉบับละ ๑๐ บาท

-ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ ๑๐ บาท

-ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย ฉบับละ ๑๐ บาท

๔.๓ ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน

๑) อาคารซึ่งสูงไม่เกินสองชั้น หรือสูง
ไม่เกิน ๑๒ เมตร ตารางเมตรละ ๐.๕๐ บาท

๒) อาคารซึ่งสูงเกินสองชั้น แต่ไม่เกิน สามชั้น หรือสูงเกิน ๑๒ เมตร แต่ไม่เกิน ๑๕ เมตร ตารางเมตรละ ๒ บาท

๓) อาคารซึ่งสูงเกินสามชั้น หรือสูง เกิน ๑๕ เมตร ตารางเมตรละ ๔ บาท

๔) อาคารซึ่งมีพื้นรับน้ำหนักบรรทุก เกิน ๕๐๐ กิโลกรัม ต่อหรือตารางเมตร ตาราง เมตรละ ๔ บาท

๕) พื้นที่จอดรถ ที่กลับรถ และ ทางเข้าออกของรถ ตารางเมตรละ ๐.๕๐ บาท

๖) บ้าย ตารางเมตรละ ๔ บาท

๗) อาคารประเภทซึ่งต้องวัดความ ยาว เช่น เชื้อนอน ท่อหรือทางระบายน้ำ รั้ว กำแพง คิดตามความยาว เมตรละ ๑ บาท

๔.๔ การต่อใบอนุญาต

ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร จะมีอายุตามที่กำหนดไว้ใน ใบอนุญาตเท่านั้น ถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตมีความ ประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตจะต้องยื่นขอต่อใบ อนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนใบอนุญาตนั้น จะสิ้นอายุ

๕. การตรวจ และรายงานผลการตรวจสอบ อาคาร

อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษและ อาคารชุมนุมคน เป็นอาคารที่มีผู้คนเข้าไปใช้สอย เป็นจำนวนมากในแต่ละวัน ความปลอดภัยและ สุขลักษณะจึงเป็นเรื่องสำคัญ ในอาคารเหล่านี้ จะมีระบบต่างๆ ที่อำนวยความสะดวก และเพื่อ ความปลอดภัยในการใช้สอยอาคาร เช่น ระบบ ไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบการเตือนการป้องกันและ ระงับอัคคีภัย การป้องกันอันตรายเมื่อมีเหตุ ชุลมุนวุ่นวาย ระบบระบายอากาศ ระบบระบาย น้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น

ระบบต่างๆ ที่กล่าวมาแล้ว รวมทั้ง โครงสร้างของอาคารจำเป็นต้องมีการตรวจสอบ และบำรุงรักษาให้สามารถใช้งานได้ตลอดเวลา โดยเจ้าของอาคารต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคาร ที่มีความชำนาญ และภาครัฐรับรอง ทำการ ตรวจสอบ และยื่นบำรุงรักษาระบบแล้วรายงาน ผลการตรวจสอบประจำปีให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อตรวจสอบด้วย

บทที่ ๓

บทกำหนดโทษผู้ฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคารมีการกำหนดโทษ กรณีที่มีการกระทำที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมาย คือ

๑. ประเภทของการฝ่าฝืน

๑.๑ ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต

(จำคุกไม่เกิน ๓ เดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่น บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกิน หนึ่งหมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการ ฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง)

๑.๒ ทำการรื้อถอนอาคาร โดยไม่ได้รับ อนุญาต (จำคุกไม่เกิน ๓ เดือน หรือปรับไม่เกิน หกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ)

๑.๓ ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจากแบบแปลน แผน ผังที่ได้รับอนุญาต และอาคารที่ได้กระทำการฝ่าฝืน นั้นขัดต่อบทบัญญัติของกฎหมาย (จำคุกไม่เกิน ๓ เดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำ ทั้งปรับ)

และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

**ตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการฝ่าฝืน หรือ
จนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง)**

๑.๔ ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้

อาคาร

๑.๕ ซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุม
การใช้ หรือประกอบกิจการเป็นอาคารที่ควบคุม
การใช้โดยไม่ได้รับอนุญาต (จำคุกไม่เกิน ๓
เดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้ง
จำทั้งปรับ)

๑.๕ การฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงาน
ท้องถิ่น โดยดำเนินการแก้ไขข้อมูล หรือเอกสาร
ที่เกี่ยวข้องในการอนุญาตโดยวิธีการแจ้ง (ปรับ
ไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท)

๑.๖ การฝ่าฝืนไม่รื้อถอนอาคาร
ตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเนื่องจากมีการ
กระทำอันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย และมีได้อยู่ใน
ระหว่างการอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว (จำคุกไม่เกิน
๖ เดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้ง
จำทั้งปรับและปรับอีกวันละไม่เกินสามหมื่น
บาท ตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการฝ่าฝืน
หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติตามให้ถูกต้อง)

๑.๗ การฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงาน
ท้องถิ่น กรณีที่ไม่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง

รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนกฎหมาย
ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้ระงับการ
กระทำได้กล่าว หรือสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในอาคาร
ฝ่าฝืนนั้น (จำคุกไม่เกิน ๖ เดือน หรือปรับไม่
เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับ
อีกวันละไม่เกินสามหมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยัง
มีการกระทำการฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้
ปฏิบัติให้ถูกต้อง)

๑.๘ การฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงาน
ท้องถิ่น กรณีที่สั่งให้เจ้าของอาคาร หรือผู้
ครอบครองอาคารระงับการใช้อาคารควบคุม
การใช้ในส่วนที่ยังไม่ได้ใบรับรอง ใบอนุญาต
หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น (จำคุกไม่เกิน
๖ เดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือ
ทั้งจำทั้งปรับและปรับอีกวันละไม่เกินสามหมื่น
บาท ตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการฝ่าฝืน
หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง)

นอกจากนั้นหากผู้ดำเนินการ ได้แก่
เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ซึ่งกระทำการ
ก่อสร้างดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร
ด้วยตนเอง หรือผู้ซึ่งตกลงรับกระทำการดังกล่าว
ไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม หรือผู้รับจ้าง
ช่วงเป็นผู้กระทำการฝ่าฝืน จะต้องระวางโทษเป็น
สองเท่าของโทษที่บัญญัติไว้ สำหรับความผิดนั้นๆ
หรือเป็นการกระทำฝ่าฝืนที่เกี่ยวกับอาคาร

พาณิชย์กรรม อุตสาหกรรมการศึกษา หรือการ
สาธารณสุข หรือเป็นการกระทำในทางการค้า
หรือให้เช่า ให้เช่าซื้อขาย หรือจำหน่ายโดยมีค่า
ตอบแทน ผู้กระทำความผิดระวางโทษเป็นสองเท่า
ของโทษที่บัญญัติไว้ สำหรับความผิดนั้นๆ เช่น
เดียวกัน

