



กองช่าง
องค์การบริหารส่วนตำบลสนวน
อำเภอห้วยราช จังหวัดบุรีรัมย์

คำนำ

การจัดทำคู่มือในการปฏิบัติงาน เรื่อง การขออนุญาตก่อสร้าง /ดัดแปลง /รื้อถอน อาคาร จัดทำขึ้น เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานก่อสร้าง ดัดแปลงรื้อถอนอาคาร การดำเนินงานของหน่วยงานให้เป็นระบบ เพื่อเอื้ออำนวยในการปฏิบัติงานเป็นไปด้วยความสะดวก รวดเร็ว ประหยัดเวลา ทำให้มีประสิทธิภาพในการ จัดการะ งานและการบริหารงานกองช่างให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

ทั้งนี้ กองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลสนวนได้อธิบายขั้นตอนการดำเนินงานในการขอ อนุญาต ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร เพื่อให้คู่มือเล่มนี้มีประโยชน์และบรรลุตามวัตถุประสงค์ในการ ดำเนินงานการ ปฏิบัติงานก่อสร้างไปในทางเดียวกัน องค์การบริหารส่วนตำบลสนวนหวังเป็นอย่างยิ่งว่า คู่มือนี้จะเป็นประโยชน์ต่อ ผู้ปฏิบัติงานด้าน การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร ให้สามารถเพิ่มความรู้ความเข้าใจและเพิ่มประสิทธิภาพของ งานได้เป็นอย่างดี ดีมากยิ่งขึ้น

จัดทำโดย กองช่าง

องค์การบริหารส่วนตำบลสนวน

อำเภอห้วยราช จังหวัดบุรีรัมย์

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	1
- ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร	5
- การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร	5
- การเตรียมหลักฐานที่เกี่ยวข้องเฉพาะเรื่อง	5
- การพิจารณา	6
- ระยะเวลาในการพิจารณาในกรณีทั่วไป	6
- คำแนะนำในการขอรับอนุญาตเกี่ยวกับอาคาร	6
- ค่าธรรมเนียม	7
- บทกำหนดโทษ	8

1.พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 เหตุผลในการตราพระราชบัญญัตินี้

เพื่อป้องกันภัยจากการควบคุมการก่อสร้างและการควบคุมการก่อสร้างในเขต เพลิงไหม้ ตลอดจนการก่อสร้างอาคารในเขตที่อาจรับแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว รวมทั้งเหตุ อื่น ๆ ที่อาจเกิดแก่อาคาร พระราช บัญญัติ นี้ จึงเป็นการบัญญัติเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการควบคุมเกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การ ป้องกัน อัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร

คำนิยามที่ควรทำความเข้าใจ (มาตรา 4)

“อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงานและสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่ง บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และหมายความรวมถึง

1.อัฐจันทร์หรือสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่พักผ่อนของประชาชน

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

3.ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

ก. ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้ง โครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม
ข. ที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้ว ระยะห่างจากที่สาธารณะ มีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และมีขนาดหรือน้ำหนักเกินกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง

4.พื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นท้องรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา 8 (9)

5.สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ทั้งนี้ ให้หมายความรวมถึงส่วนต่าง ๆ ของอาคารด้วย

“อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ยี่สิบสามเมตร ขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้ วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

“อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคาร เป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่หนึ่งหมื่นตารางเมตรขึ้นไป

“อาคารชุมนุมคน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่บุคคลอาจเข้าไปภายในเพื่อประโยชน์ ในการชุมนุมคนที่มีพื้นที่ตั้งแต่หนึ่งพันตารางเมตรขึ้นไป หรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่ห้าร้อยคนขึ้นไป

“โรงมหรสพ” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือการแสดงรื่นเริงอื่นใด และมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชมการแสดงเป็นปกติธุระ โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ได้

“เขตเพลิงไหม้” หมายความว่า บริเวณที่เกิดเพลิงไหม้อาคารตั้งแต่สามสิบหลังคาเรือนขึ้นไป หรือเนื้อที่ ตั้งแต่หนึ่งไร่ขึ้นไป รวมทั้งบริเวณที่อยู่ติดต่อกภายในระยะสามสิบเมตรโดยรอบบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ด้วย

“ผู้ครอบครอง” หมายความว่า ผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับทรัพย์สินส่วนกลางตาม กฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

“นายตรวจ” หมายความว่า ผู้ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งให้เป็นนายตรวจ

“นายช่าง” หมายความว่า ข้าราชการหรือพนักงานของราชการส่วนท้องถิ่น ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น แต่งตั้งให้เป็นนายช่าง หรือวิศวกรหรือสถาปนิกซึ่งอธิบดีกรมโยธาธิการแต่งตั้งให้เป็นนายช่าง

“เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า

- 1.นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
- 2.นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด
- 3.นายกองค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล
- 4.ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร
- 5.นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา
- 6.ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดสำหรับในเขตองค์กร

ปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ การรักษาการตามพระราชบัญญัติของรัฐมนตรีและอำนาจหน้าที่

- 10.รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และมีอำนาจออก

กฎกระทรวง (มาตรา 7)

- 1.กำหนดค่าธรรมเนียมหรือยกเว้นค่าธรรมเนียม
- 2.กำหนดแบบค าชอนุญาต ใบอนุญาต ใบรับรอง ใบแทน ตลอดจนแบบคำสั่ง หรือแบบอื่นเพื่อ

ปฏิบัติ ตามพระราชบัญญัตินี้

- 3.กำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้

บททั่วไป การยกเว้นทั้งหมด หรือบางส่วนในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้

- 1.ไม่ใช่บังคับแก่พระที่นั่งหรือพระราชวัง (มาตรา 6)

1. รัฐมนตรีมีอำนาจออกกฎกระทรวงยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตาม พ.ร.บ.นี้ทั้งหมดหรือบางส่วนเกี่ยวกับอาคาร (มาตรา 7)

2. เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษา คุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรมและการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ตลอดจนการอื่นที่ จำเป็นเพื่อปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย โดยคำแนะนำของคณะกรรมการ ควบคุมอาคาร มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดเงื่อนไขของอาคาร จำนวน 16 ชนิด (มาตรา 8)

- 3.ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นตามกฎกระทรวง (มาตรา 10)

คณะกรรมการควบคุมอาคาร

1.ให้มีคณะกรรมการควบคุมอาคาร ประกอบด้วย อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง เป็นประธานกรรมการ มีกรรมการผู้แทนหน่วยงานของรัฐและเอกชน จำนวน 10 คน และกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกิน 4 คน ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งเป็นกรรมการและหัวหน้าสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารเป็นกรรมการและ เลขาธิการ

- 2.คณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจหน้าที่ ดังนี้ (มาตรา 18)

- 2.1 ให้คำแนะนำแก่รัฐมนตรี
- 2.2 ให้ความเห็นชอบในการออกข้อบัญญัติท้องถิ่น
- 2.3 ให้คำปรึกษาแนะนำ ในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้

- 1.1 กำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่
- 1.2 รับขึ้นทะเบียนและเพิกถอนการเป็นผู้ตรวจสอบ
- 1.3 ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติในพระราชบัญญัตินี้
2. ให้จัดตั้งสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารขึ้นในกรมโยธาธิการและผังเมือง (มาตรา 20) การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร
 1. ต้องได้รับใบอนุญาตหรือแจ้งเจ้าพนักงานท้องถิ่น (มาตรา 21)
 2. อาคารที่สูงเกิน 15 เมตร ซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงอาคาร และอาคาร ที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่า 2 เมตร การจะรื้อถอน ต้องได้รับอนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น (มาตรา 22)
 3. ระยะเวลาการพิจารณาคำขอรับใบอนุญาตและการปฏิบัติงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (มาตรา 25)
 4. อาคารมีลักษณะหรืออยู่ในประเภทที่กำหนด เป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพ วิศวกรรมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรม กำหนดให้วิศวกรหรือสถาปนิกต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาต (มาตรา 26)
 5. การตรวจพิจารณาคำขอรับใบอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้ผู้ขอรับใบอนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณที่ยื่นไว้ เพื่อให้ถูกต้อง ตามกฎหมาย (มาตรา 27)
 6. เมื่อได้รับอนุญาตให้แจ้งชื่อผู้ควบคุมงานกับวันเริ่มต้น และสิ้นสุดการดำเนินการตามที่ได้อนุญาต (มาตรา 29)
 7. อาคารประเภทควบคุมการใช้ (มาตรา 32) คือ
 1. สำหรับใช้เป็นคลังสินค้า โรงแรม อาคารชุด หรือสถานพยาบาล
 2. สำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข หรือกิจการอื่น ตามกำหนดในกฎกระทรวง
 8. อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และอาคารตามที่กำหนดในกฎกระทรวงต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือด้านสถาปัตยกรรม เพื่อตรวจสอบอาคาร (มาตรา 32 ทวิ)
 9. ระยะเวลาใบอนุญาต การขอต่ออายุใบอนุญาต เงื่อนไขการต่ออายุ (มาตรา 35) และการห้ามโอนให้ บุคคลอื่นโดยมิได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น (มาตรา 36)
 10. กรณีผู้ได้รับใบอนุญาตตาย ทายาทต้องมีหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบภายใน 90 วัน นับแต่ผู้ได้รับใบอนุญาตตาย (มาตรา 37)
 11. หากดำเนินการโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถกระทำได้โดยการแจ้ง และดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ ภายหลัง
- การอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการเกี่ยวกับโรงแรมหรสพ
 1. การก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้าย รื้อถอน หรือตรวจสอบอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการโรงแรมหรสพ ต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารนี้ด้วย (มาตรา 39 จัตวา)
 2. มิให้ผู้ใดใช้อาคารหรือส่วนใดเป็นโรงแรมหรสพ เว้นแต่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการที่มีอำนาจ และ ให้มีคณะกรรมการพิจารณาการประกอบกิจการโรงแรมหรสพมีอำนาจเกี่ยวกับใบอนุญาต ดังนี้ (มาตรา 39 เบญจ)
 1. ในเขตกรุงเทพมหานคร มีอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง เป็นประธาน
 2. ในจังหวัดอื่น มีผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธานกรรมการ

1. อายุใบอนุญาตมีอายุ 2 ปี และหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข ให้เป็นไปตามกำหนดใน กฎกระทรวง (มาตรา 39 ณ)

อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

1. กรณีมีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยผิดตามกฎหมายนี้ มีอำนาจสั่งให้ระงับ ห้ามมิให้ใช้หรือเข้าไปในอาคารหรือบริเวณและจัดให้มีเครื่องหมายแสดง (มาตรา 40)
2. กรณีสามารถแก้ไขได้ตามคำสั่งกำหนดระยะเวลาต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน (มาตรา 41)
3. กรณีไม่สามารถแก้ไขตามคำสั่งได้ เจ้าพนักงานมีอำนาจสั่งให้รื้อถอนอาคารภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข ที่กำหนดในกฎกระทรวงออกตามมาตรา 8 (11) หรือข้อบัญญัติออกตามมาตรา 9 หรือ 10 (มาตรา 42)
4. ถ้าไม่มีการรื้อถอนตามคำสั่งตามมาตรา 42 ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจ ดังนี้ (มาตรา 43)
 1. ยื่นคำขอต่อศาลนับแต่ระยะเวลาตามมาตรา 42 ได้ล่วงพ้นไป ขอให้ศาลสั่งจับกุมและกักขังโดยให้นำ ป.วิ แห่ง มาบังคับใช้โดยอนุโลม
 2. รื้อถอนเองโดยผู้กระทำความผิดต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่าย ส่วนการกระทำในการดำเนินการรื้อถอนหากผู้ดำเนินการกระทำโดยรอบคอบแก่พฤติการณ์อีกฝ่ายจะเรียกร้องค่าเสียหายมิได้ ส่วนเศษวัสดุก่อสร้าง ให้เจ้าพนักงานมีอำนาจยึดเก็บรักษาหรือขายและถือเงินไว้ได้ตามกฎกระทรวง ถ้าเจ้าของอาคารมิได้เรียกเอา ทรัพย์สินหรือเงินภายใน 30 วัน นับแต่วันรื้อถอนให้ตกเป็นของราชการส่วนท้องถิ่นเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายรื้อถอน
5. กรณีอุปกรณ์เกี่ยวกับไฟฟ้าการจัดแสงสว่าง ระบบการเตือน การป้องกันและระงับอัคคีภัยการป้องกันอันตรายเมื่อมีเหตุฉุกเฉิน ระบบระบายอากาศ ระบบน้ำ, บำบัดน้ำเสีย เครื่องกล หรือระบบอื่น ๆ มีสภาพหรือการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อชีวิต ทรัพย์สิน อาจเกิดอัคคีภัย เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจ (มาตรา 46 ทวิ)
 1. มีคำสั่งห้ามมิให้ใช้อาคาร และจัดเครื่องหมายแสดงการห้าม
 2. มีคำสั่งให้ทำการแก้ไขอุปกรณ์ให้ปลอดภัย
6. ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจแต่งตั้งข้าราชการหรือพนักงานส่วนท้องถิ่นที่กำหนดในกฎกระทรวงให้เป็นนายตรวจหรือนายช่าง (มาตรา 49)

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

Building Control Act B.E. 2522 (1979)



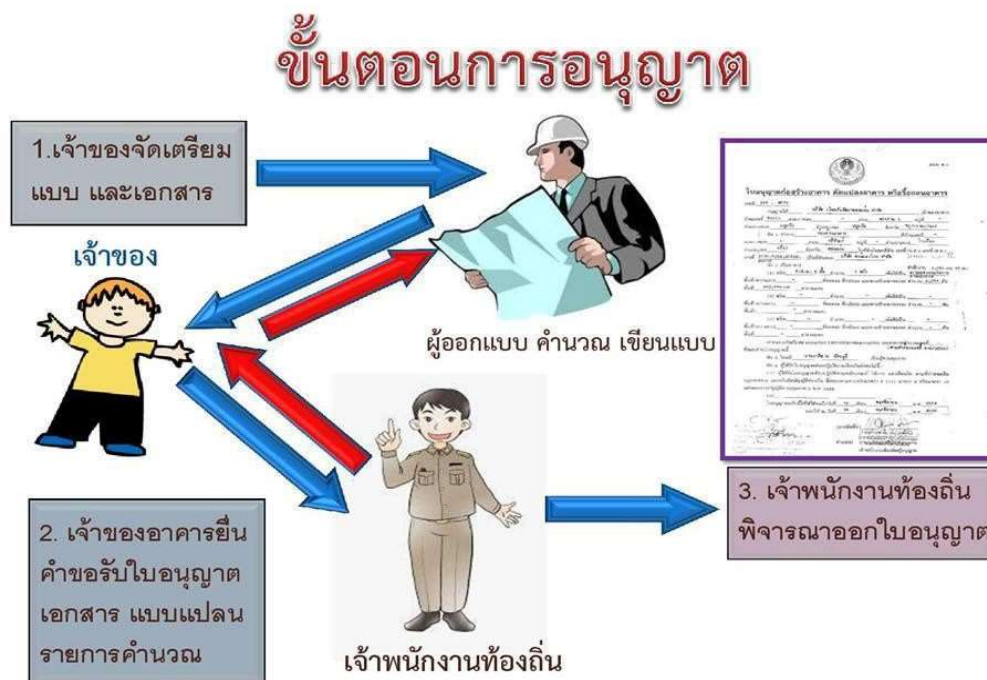
ควบคุมในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. การสถาปัตยกรรม ความสวยงาม
ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง
2. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร
3. ความปลอดภัยของผู้อาศัยหรือใช้อาคาร
4. การป้องกันอัคคีภัยภายในอาคาร
5. การสาธารณสุขและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
6. การอำนวยความสะดวกแก่การจราจร

ฯลฯ

กลไกควบคุม : เป็นกฎหมายที่กระจายอำนาจให้ อบต. เป็นผู้ควบคุมให้เป็นไปตามกฎหมาย

2. วิธีการขั้นตอนการปฏิบัติงาน



2. ช่องทางการติดต่อ

กองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลสนวน อำเภอห้วยราช จังหวัดบุรีรัมย์ เบอร์โทร 0 4466 6754

3. การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ต้องเตรียมหลักฐานดังนี้

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ขออนุญาตและเจ้าของที่ดิน อย่างละ 3 ชุด
- สำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาตและเจ้าของที่ดิน อย่างละ 3 ชุด
- แบบก่อสร้างแผนผังและรายการประกอบแบบ อย่างละ 3 ชุด
- สำเนาโฉนดที่ดินที่จะทำการก่อสร้าง จำนวน 3 ชุด (หรือเอกสารสิทธิ์อื่น ๆ)
- สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนบริษัท วัตถุประสงค์ ผู้มีอำนาจลงชื่อแทน นิติบุคคล ที่ขออนุญาตที่ ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน

4. การเตรียมหลักฐานที่เกี่ยวข้องเฉพาะเรื่อง

- หนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดิน (กรณีผู้ขออนุญาตมิได้เป็นเจ้าของที่ดิน)
- หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารขีดผนัง (กรณีใช้ผนังร่วมกัน)
- หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารขีดเขตที่ดิน (กรณีขีดเขตที่ดินข้างเคียง)
- หนังสือรับรองผู้ประกอบการวิชาชีพวิศวกรรมและสถาปัตยกรรมพร้อมสำเนาบัตรประจำตัว (กรณีที่อยู่อาศัย ควบคุมตาม พ.ร.บ. วิศวกรรมและ พ.ร.บ. วิชาชีพสถาปัตยกรรม)
- รายการคำนวณ 1 ชุด (กรณีส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและทนไฟเป็นส่วนใหญ่หรือ อาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ)
- แบบระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับบ้านพักอาศัย (ตามแบบมาตรฐานกรมโยธาธิการหรืออื่นๆ)
- หนังสือแสดงว่าคณะกรรมการการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาให้ความเห็นชอบ

- แผนผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตแล้ว (กรณีอาคารเข้าข่ายการจัดสรรที่ดิน)
 - เตรียมแบบและใบอนุญาตเดิมที่ได้รับจากองค์การบริหารส่วนสวน จำนวน 1 ชุด (กรณีดัดแปลงอาคาร, ต่อเติมหรือต่ออายุใบอนุญาต)
2. การพิจารณา
- ในการตรวจพิจารณารายละเอียดแบบแปลนองค์การบริหารส่วนตำบลสวน อาจสั่งให้ผู้ขอใบ อนุญาต แก้ไขเปลี่ยนแปลงผังบริเวณแบบแปลนรายการประกอบแบบแปลนหรือรายการคำนวณที่ยื่นไว้ให้ถูกต้องตาม พ.ร.บ. ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2479 และ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และแก้ไขเพิ่มเติมตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร(ฉบับที่2)พ.ศ.2535 และกฎกระทรวงต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
 - อาคารประเภทควบคุมการใช้เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จจะต้องแจ้งกองช่างทำการตรวจสอบเพื่อ ขอใบรับรองการใช้อาคารก่อนเปิดใช้อาคารหรือให้ผู้อื่นใช้
 - การขออนุญาตก่อสร้างตามมาตรา 39 ทวิ โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น จะต้องดำเนินการ
 - แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบตามแบบที่กำหนด พร้อมทั้งแจ้งข้อมูลและยื่นเอกสาร
 1. ชื่อผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคาร (วุฒิสถาปนิก) พร้อมสำเนาบัตรประจำตัว
 2. ชื่อของผู้รับงานและคำนวณอาคาร (วุฒิวิศวกร) พร้อมสำเนาบัตรประจำตัว
 3. ชื่อผู้ควบคุมงาน (ตามกฎหมายวิชาชีพสถาปัตยกรรม-วิศวกรรม พร้อมสำเนาบัตรประจำตัว)
 4. แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบ รายการคำนวณ
 5. วันเริ่มต้น และวันสิ้นสุด การดำเนินการงานก่อสร้างอาคาร
3. ระยะเวลาในการพิจารณาในกรณีทั่วไป
- อาคารพักอาศัยไม่เกิน 2 ชั้น ใช้เวลาในการพิจารณาไม่เกิน 20 วัน ไม่รวมระยะเวลาแก้ไขแบบแปลน
 - อาคารพาณิชย์ อาคารขนาดใหญ่ อาคารประเภทควบคุมการใช้ ใช้เวลาในการพิจารณา 30 วัน (ไม่รวมระยะเวลาแก้ไขแบบแปลน)
 - ยกเว้นในกรณีที่มีข้อขัดข้อง จะใช้เวลาพิจารณาตามที่ได้กำหนดไว้ใน พรบ.ควบคุมอาคาร
4. คำแนะนำในการขออนุญาตเกี่ยวกับอาคาร (ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 10 พ.ศ. 2528)
- 5.1 ผู้ขอรับใบอนุญาตต้องแนบเอกสารเกี่ยวกับแผนผังบริเวณแบบแปลนรายการประกอบแบบแปลน จำนวน 3 ชุด พร้อมกับคำขอ อาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัตถุดิบไฟเป็นส่วนใหญ่ ต้องแนบรายการคำนวณ จำนวน 1 ชุด
 - 5.2 เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาแผนผังบริเวณ แบบแปลนรายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณ (ถ้ามี) ถูกต้องแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตได้
 - 5.3 อาคารประเภทควบคุมการใช้เมื่อทำการก่อสร้างเสร็จแล้ว ให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคาร ยื่นคำขอใบรับรองต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น
 - 5.4 ในกรณีที่เจ้าของอาคาร ประสงค์จะใช้อาคารเพื่อกิจการประเภทควบคุมการใช้จะเปลี่ยนการใช้อาคาร ให้ยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารนั้น
 - 5.5 ในกรณีที่เจ้าของอาคารประสงค์จะดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถเพื่อการอื่นและก่อสร้างที่จอดรถแทนของเดิมให้ยื่นคำขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น
 - 5.6 ผู้ได้รับใบอนุญาตประสงค์จะขอต่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ให้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ
 - 5.7 ในกรณีที่ใบอนุญาตหรือใบรับรองสูญหาย ถูกทำลายหรือชำรุด ให้ยื่นคำขอใบรับแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรองจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับทราบถึงการสูญหาย
 - 5.8 ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้ใดประสงค์จะโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่บุคคลอื่นให้ยื่นคำขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เมื่อเห็นเป็นการสมควร ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกหนังสือแจ้งอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ขอโอนใบอนุญาตได้

5.2 แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณต้องเป็นการพิมพ์สำเนา ภาพถ่าย หรือเขียนด้วยหมึก และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

- มาตราส่วน ให้ใช้มาตราเมตริก
- แผนผังบริเวณ ให้ใช้มาตราเมตริก
- แสดงขอบนอกของอาคารที่ขออนุญาตถึงขอบเขตของที่ดินทุกด้าน
- ระยะห่างระหว่างอาคารต่างๆ ที่มีอยู่แล้ว และอาคารที่ขออนุญาตในขอบเขตของที่ดิน
- ลักษณะและขอบเขตที่สาธารณะพร้อมด้วยเครื่องหมายทิศ
- ให้แสดงทางระบายน้ำออกจากอาคารไปสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ พร้อมทั้งแสดงเครื่องหมายชี้ทิศทางน้ำ

ไหลและส่วนลาด

- แสดงระดับของพื้นชั้นล่างของอาคารและความสัมพันธ์กับระดับทาง หรือถนนสาธารณะที่ใกล้ที่สุดและระดับพื้นดิน
- ให้แสดงแผนผังบริเวณที่จะทำการเคลื่อนย้ายอาคารไปอยู่ในที่ใหม่ให้ชัดเจน
- แบบแปลนให้ใช้มาตราส่วนไม่เล็กกว่า 1 ใน 100 โดยต้องแสดงแปลนพื้นรูปด้าน (ไม่น้อยกว่า 2 ด้าน) รูปตัดขวาง รูปตัดทางยาว ผังคานรับพื้นชั้นต่างๆ และผังบานรากของอาคารพร้อมด้วยรายละเอียด
- แบบแปลน ต้องมีรูปรายละเอียดอย่างชัดเจนเพียงพอที่จะพิจารณาตามกฎหมาย
- แบบแปลน สำหรับการดัดแปลงอาคารให้แสดงส่วนต่างๆ ของอาคารที่จะก่อสร้างให้ชัดเจน
- แบบแปลน สำหรับการดัดแปลงอาคารให้แสดงส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนที่จะดัดแปลงให้ชัดเจน
- แบบแปลน สำหรับการรื้อถอนอาคาร ให้แสดงขั้นตอนวิธีการตลอดจนความปลอดภัยในการรื้อถอน

อาคาร

- แบบแปลน สำหรับการเคลื่อนย้ายอาคาร ให้แสดงขั้นตอน วิธีการ ความมั่นคง แข็งแรง ตลอดจนความปลอดภัยในการเคลื่อนย้ายอาคาร
- สำหรับอาคารที่มีรูปตัดทางขวางหรือรูปตัดทางยาวของอาคาร มีความกว้าง ความยาว หรือความสูงเกิน 90 เมตร แบบแปลนจะใช้มาตรา ส่วนเล็กกว่า 1 ใน 100 ก็ได้ แต่ต้องไม่เล็กกว่า 1 ใน 250
- แบบแปลนสำหรับการเปลี่ยนการใช้อาคาร ให้แสดงส่วนที่ใช้อยู่เดิม และส่วนที่จะเปลี่ยนการใช้ใหม่ให้ชัดเจน
- รายการประกอบแบบแปลน ให้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับคุณภาพและชนิดของวัสดุ ตลอดจนวิธีปฏิบัติหรือวิธีการสำหรับการก่อสร้างอาคาร
- รายการคำนวณให้แสดงวิธีการตามหลักวิศวกรรมศาสตร์

5.3 ผู้รับผิดชอบงานออกแบบหรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณ ต้องลงลายมือชื่อพร้อมกับเขียนชื่อตัวบรรจง ที่อยู่พร้อมกับคุณสมบัติของผู้รับผิดชอบดังกล่าวไว้ในแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณแต่ละชุดด้วย ผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมให้ระบุเลขทะเบียนใบอนุญาตไว้

2. ค่าธรรมเนียม ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต

ค่าธรรมเนียมและใบอนุญาต

- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ฉบับละ 20 บาท
- ค่าคำร้อง 5 บาท

ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน (คิดตามพื้นที่ของอาคาร)

- อาคารซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกิน 12 เมตร ตารางเมตรละ 0.50 บาท
- อาคารที่สูงเกินสองชั้นแต่ไม่เกินสามชั้น หรือสูงเกิน 12 เมตร แต่ไม่เกิน 15 เมตร ตารางเมตรละ

2.00 บาท

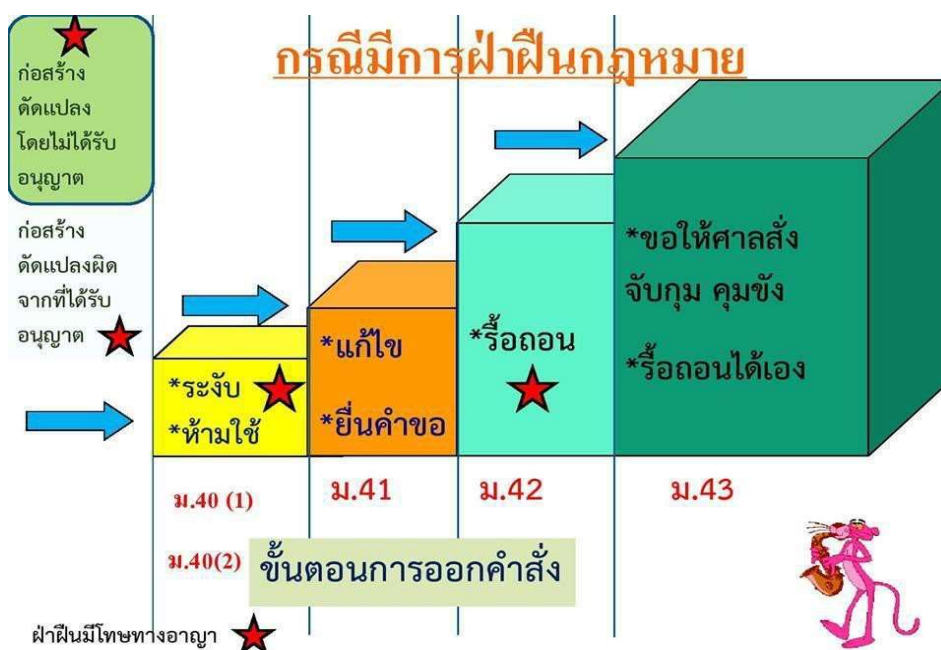
- อาคารที่สูงเกินสามชั้นหรือสูงเกิน 15 เมตร ตารางเมตรละ 4.00 บาท
- อาคารซึ่งมีพื้นรับน้ำหนักบรรทุกทุกเกิน 500 กิโลกรัมต่อหนึ่งตารางเมตร ตารางเมตรละ 4.00 บาท
- พื้นที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรถ ตารางเมตรละ 0.50 บาท
- บ้าย เมตรละ 4.00 บาท
- อาคารประเภทซึ่งต้องวัดความยาว เช่น เชื้อน ท่อหรือทางระบายน้ำ รั้ว กำแพง คิดตามความ

ยาวเมตรละ 1 บาท

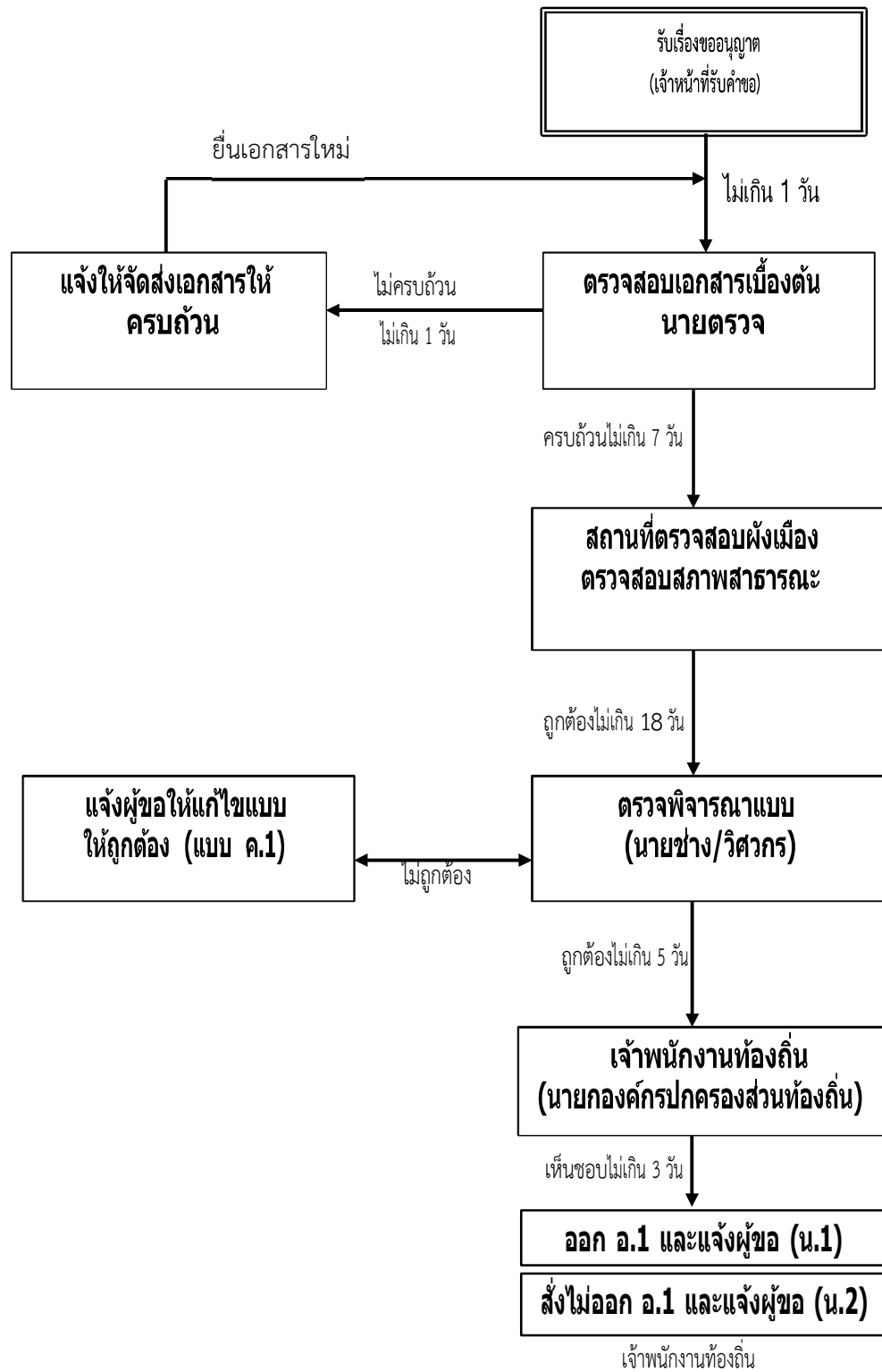
สำหรับประชาชนในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลสนวนก่อนดำเนินการก่อสร้างดัดแปลง รื้อถอนต่อเติม หรือ เคลื่อนย้ายอาคารต่างในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลสนวนโปรดติดต่อขออนุญาตได้ที่กองช่าง เมื่อท่านทำการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จให้ท่านยื่นคำขอมายเลขประจำบ้านได้ที่ผู้ใหญ่บ้านในหมู่บ้านนั้นๆ เมื่อได้เลขประจำบ้านแล้ว จึงไปขอสำเนาทะเบียนบ้านที่อำเภอ

3. บทกำหนดโทษ

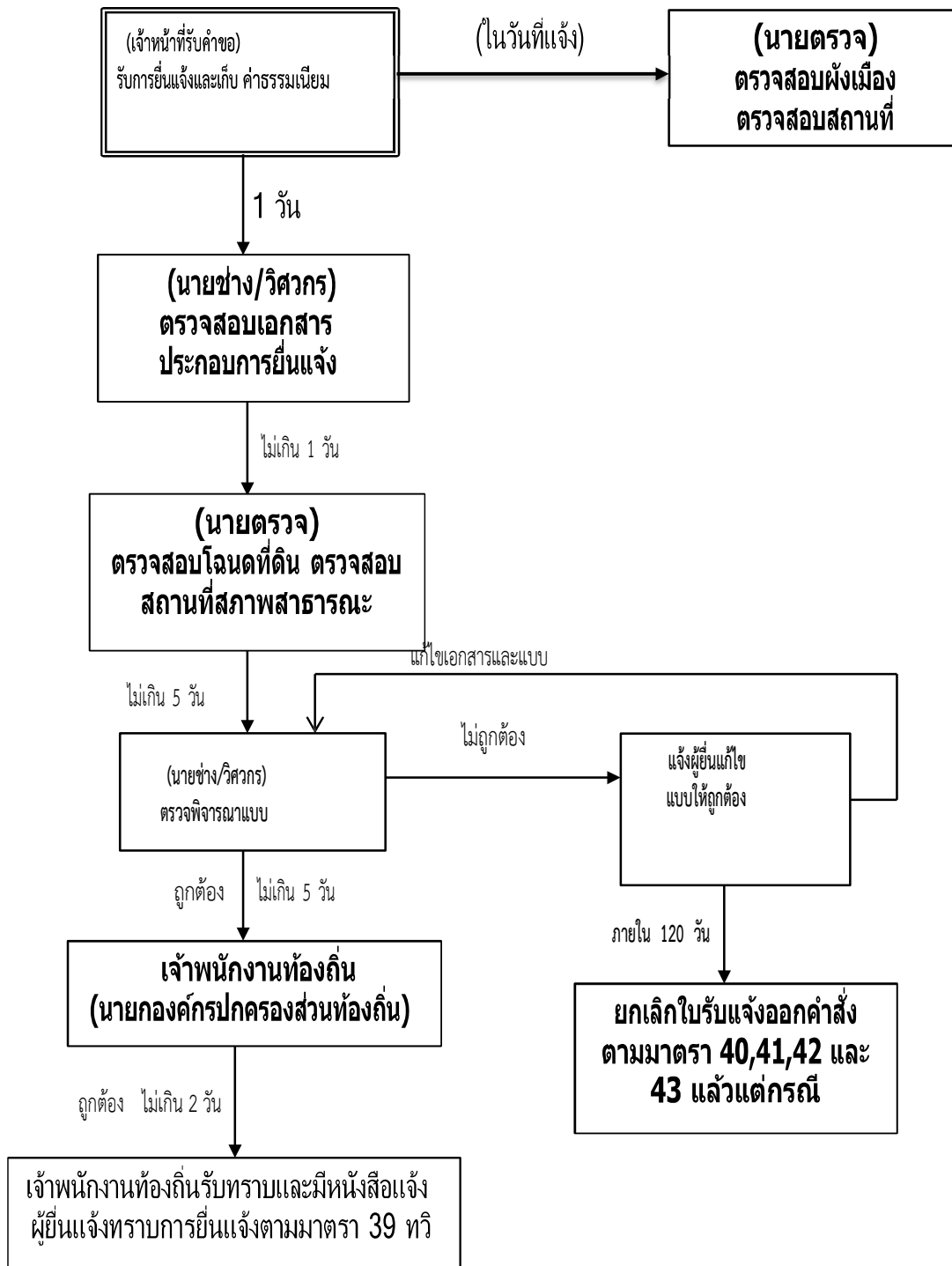
ผู้ที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร จะต้องมิโทษตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 65 ถึง มาตรา 74 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 โดยมีโทษปรับหรือระวางโทษจำคุก หรือทั้งจำทั้งปรับ แล้วแต่กรณี เช่น ผู้ใดฝ่าฝืนโดยกระทำการก่อสร้างหรือใช้อาคารหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยมีได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 6 หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ นอกจากนั้น ยังต้องระวางโทษปรับรายวันอีกวันละไม่เกิน 1 หมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ ปฏิบัติได้ถูกต้อง และหากอาคารที่ฝ่าฝืนนั้นเป็นอาคารเพื่อพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข ฯลฯ ต้องระวางโทษเป็นสองเท่า



ระยะเวลาที่ใช้ในการปฏิบัติงาน



แผนผังแสดงรายละเอียดและระยะเวลาในการยื่นแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ



กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : การขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 (แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่2) พ.ศ.2535 และ (ฉบับที่3) พ.ศ.2543) (มาตรา 21) กฎกระทรวง เทศบัญญัติท้องถิ่น และประกาศกระทรวง มหาดไทยที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

