**การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร**

**การก่อสร้าง**

**ก่อสร้าง** หมายความว่า สร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่

**การดัดแปลง**

**ดัดแปลง** หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยาย ซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบรูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่าง ๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม

ตัวอย่าง การต่อเติมหลังคาด้านหลังตึกแถวหรือทาวน์เฮาส์การต่อเติมหลังคาคลุมชั้นดาดฟ้า ถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคาร เพราะมีการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม รูปทรงและเนื้อที่ของอาคาร หรือการติดตั้งเสาสูง ซึ่งเป็นโครงเหล็ก เพื่อรับสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่บนชั้นดาดฟ้า ก็ถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคาร เพราะเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้กับโครงสร้างอาคาร เป็นต้น

**อย่างไรก็ตามการดัดแปลงในบางกรณีก็ไม่ต้องทำการขออนุญาต**

**กรณีที่ไม่ต้องขออนุญาตการดัดแปลง**

1. การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของอาคารโดยใช้วัสดุที่มีขนาด จำนวน และชนิดเดียวกับของเดิม เว้นแต่การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรง หรือเหล็กโครงสร้างรูปพรรณ

2. การเปลี่ยนส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร โดยใช้วัสดุชนิดเดียวกับของเดิม หรือวัสดุชนิดอื่นซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่ส่วนหนึ่งส่วนใดของโครงสร้างของอาคารเดิมเกินร้อยละสิบ

3. การเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการขยาย ซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ รูปทรงสัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่ส่วนหนึ่งส่วนใดของโครงสร้างของอาคารเดิมเกินร้อยละสิบ

4. การลดหรือการขยายเนื้อที่ของหลังคาหรือของพื้นชั้นหนึ่งชั้นใด ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้นรวมกันไม่เกิน 5 ตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่ม จำนวนเสาหรือคาน

5. การติดตั้งแผงเซลล์แสงอาทิตย์ของระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคารอยู่อาศัยที่มีขนาดพื้นที่ติดตั้งไม่เกิน 160 ตร.ม. และมีน้ำหนักรวมไม่เกิน 20 กก./ตร.ม. โดยต้องมีผลการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงและรับรองโดยวิศวกรโยธา และแจ้งเจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบก่อนดำเนินการ

ที่มา : กฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528)ฯ และกฎกระทรวง ฉบับที่ 65 (พ.ศ. 2558)

**การรื้อถอน**

**รื้อถอน** หมายความว่า รื้อส่วนอันเป็นโครงสร้างของอาคารออกไป เช่น เสา คาน ตง หรือส่วนอื่นของโครงสร้างตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

**อาคารที่ต้องขออนุญาตรื้อถอน** คือ อาคารดังต่อไปนี้

1. อาคารที่มีส่วนสูงเกิน 15 เมตร ซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือ ที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของอาคาร

2. อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือ ที่สาธารณะน้อยกว่า 2 เมตร

ที่มา : มาตรา 22 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535

**ส่วนอื่นของโครงสร้างของอาคารที่ต้องขออนุญาตรื้อถอน** ได้แก่

1. รื้อถอนกันสาดคอนกรีตเสริมเหล็ก

2. รื้อถอนผนังหรือฝาที่เป็นโครงสร้างของอาคารหรือผนังหรือฝาคอนกรีตเสริมเหล็ก

3. รื้อถอนบันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก

4. รื้อถอนพื้นคอนกรีตเสริมเหล็กตั้งแต่พื้นชั้นที่ 2 ของอาคารขึ้นไป

ที่มา : ข้อ 2 กฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528)ฯ

**การใช้ / การเปลี่ยนการใช้**

**การใช้** คือ การเข้าอยู่ หรือเข้าใช้สอยอาคาร

**การเปลี่ยนการใช้** คือ การเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้เป็นประเภทควบคุมการใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้ประเภทหนึ่งไปเป็นควบคุมการใช้อีกประเภท

ยกตัวอย่างเช่น อาคารเดิมได้รับอนุญาตเป็นบ้านพักอาศัย ต่อมาต้องการทำเป็นหอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม ต่อมาต้องการทำเป็นโรงแรม ต้องยื่นขออนุญาตเปลี่ยนการใช้ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อน

**การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร**

**เอกสารประกอบการขออนุญาต**

|  |  |
| --- | --- |
| **เอกสารที่สำคัญ** | |
| 1. แบบฟอร์มคำขออนุญาต (แบบ ข.1) | 1 ชุด |
| 2. แบบแปลน แผนผังบริเวณ และรายการประกอบแบบแปลน | 5 ชุด |
| 3. รายการคำนวณ 1 ชุด (กรณีก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรหรือวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่) | 1 ชุด |
| 4. สำเนาใบประกอบวิชาชีพของสถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบ (กรณีที่เป็นอาคารควบคุมตามกฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพ)  5. สำเนาโฉนดที่ดิน / น.ส.3 / ส.ค.1 เอกสารอื่นๆ พร้อมเจ้าของที่ดินเซ็นชื่อรับรองทุกหน้า | 1 ชุด  2 ชุด |
| 6. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในเขตที่ดิน (กรณีเจ้าของอาคารไม่ได้เป็น  เจ้าของที่ดิน ที่อาคารนั้นตั้งอยู่) | 1 ชุด |
| 7. สำเนาทะเบียนบ้านผู้ขออนุญาต | 2 ชุด |
| 8. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนผู้ขออนุญาต | 2 ชุด |
| 9. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน (กรณีที่อาคารก่อสร้าง ชิดเขต ที่ดิน น้อยกว่า 50 เซนติเมตร) | 1 ชุด |
| 10. หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนเจ้าของอาคาร (หรือหนังสือมอบอำนาจ กรณีที่ตัวแทน  เจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต) | 1 ชุด |
| 11. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคล ผู้ขออนุญาต ที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน (กรณีนิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต) | 1 ชุด |
| 12. หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล (กรณีที่นิติบุคคล เป็นผู้ขออนุญาต) | 1 ชุด |
| 13. หนังสือรับรองการได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมหรือผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ที่ออกโดยสภาสถาปนิกหรือสภาวิศวกร แล้วแต่กรณี(กรณีอาคารออกแบบโดยวิศวกรและสถาปนิก) | 1 ชุด |
| 14. รูปถ่ายสิ่งปลูกสร้างที่ขออนุญาต (กรณีปลูกสร้างแล้ว) ด้านหน้า ,ด้านข้าง ,ด้านหลัง , ห้องน้ำ | 2 ชุด |
| 15. เอกสารอื่น ๆ (ถ้ามี) |  |

**กรณีปลูกสร้างบนที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิ์ตามกฎหมายที่ดิน** (ที่ว่างเปล่า)

ผู้ขออนุญาตต้องได้รับการอนุญาตและรับรองการครอบรองที่ดิน จากผู้นำชุมชน (ผู้ใหญ่บ้าน/กำนัน) เจ้าของพื้นที่ ที่ทำการปลูกสร้างก่อน

**กรณีปลูกสร้างที่อยู่อาศัยและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรร (ส.ป.ก. ๔-๐๑)** สามารถกระทำได้โดยเกษตรกรผู้ได้รับมอบที่ดินให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินจะต้องไม่ปลูกสร้างสิ่งก่อสร้างใดๆ เว้นแต่การปลูกสร้างตามสมควรสำหรับโรงเรือนที่อยู่อาศัย ยุ้งฉาง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นๆ ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตร หากการปลูกสร้างดังกล่าว เกินสมควร ให้เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรที่มีชื่อตามหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตร (ส.ป.ก. ๔-๐๑) ยื่นคำขอโดยตรง ต่อ ส.ป.ก. ชัยภูมิ เพื่อให้คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดชัยภูมิพิจารณาเป็นรายกรณีไป อีกทั้งเกษตรกรและสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินฯ จะต้องไม่กระทำการใดๆ ในลักษณะก่อให้เกิดความเสียหายแก่สิ่งก่อสร้างสิ่งก่อสร้างในโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตร การทำประโยชน์ในที่ดินของเกษตรกรอื่นและ

สภาพแวดล้อม ตามนัย ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตร ว่าด้วยการให้เกษตรกรและสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมปฏิบัติเกี่ยวกับการเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน พ.ศ.2537 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2540 ข้อ 7 (5) และ (7)

การปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลุกสร้างอื่นๆ ที่มิได้ใช้ประโยชน์โดยตรงเพื่อการเกษตรแต่อย่างใด และการปลูกสร้างสิ่งก่อสร้างใดๆ ที่เป็นการขัดต่อวัตถุประสงค์ของการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เช่น อาคารเพื่อการพาณิชย์ การค้าหรือการแสวงหากำไร หรือมีไว้เพื่อขาย ให้เช่า นั้น องค์การบริหารส่วนตำบลกุดชุมแสง ไม่สามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่เกษตรกรได้ เนื่องจากเป็นกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม ที่เกษตรกรจะต้องไปยื่นคำขอรับอนุญาตประกอบกิจการที่ ส.ป.ก. จังหวัดชัยภูมิ โดยตรง เพื่อให้คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดชัยภูมิ (ค.ป.จ. ชัยภูมิ) พิจารณาเป็นรายกรณีไป ตามในประกาศกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ เรื่อง กำหนดกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม ตามมาตรา 30 วรรค 5 แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2518 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2532

เกษตรกรที่ได้รับหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน ไม่สามารถยินยอมให้ผู้อื่นเข้ามาปลูกสร้างอาคารในที่ดินที่ได้รับการอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ได้ ไม่ว่ากรณีใด ก็ตาม ตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม ว่าด้วยการให้เกษตรกรและสถาบันเกษตรกร ผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมปฏิบัติเกี่ยวกับการเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน พ.ศ.2532 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2540 ข้อ 7

**ข้อยกเว้นเรื่องแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ**

**ประกอบด้วยอาคารดังต่อไปนี้**

1. อาคารอยู่อาศัยไม่เกินสองชั้นและพื้นที่อาคารไม่เกิน 150 ตารางเมตร

2. อาคารเก็บผลิตผลทางการเกษตรที่มีพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร

3. อาคารเลี้ยงสัตว์ที่มีพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร

4. รั้ว กำแพง ประตู เพิงหรือแผงลอย

5. หอถังน้ำที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร

สำหรับอาคารข้างต้นเหล่านี้ การขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือ เคลื่อนย้ายอาคาร ภายในเขตองค์กรบริหารส่วนตำบลและไม่อยู่ในพื้นที่ที่มีกฎหมายเกี่ยวกับการห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ให้เพียงแต่ยื่น “แผนผังบริเวณ” ซึ่งแสดงแนวเขตที่ดิน แปลนพื้นชั้นล่าง และที่ตั้งอาคารโดยสังเขปและเอกสารแสดงสิทธิการครอบครองที่ดิน โดยไม่ต้องยื่นรายละเอียดแบบแปลน

ที่มา : ข้อ 2 วรรค 5 กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาต การอนุญาต การต่ออายุ

ใบอนุญาต การโอนใบอนุญาต การออกใบรับรอง และการออกใบแทนตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2564

**การพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่น**

1. ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาต หรือมีหนังสือ แจ้งคำสั่งไม่อนุญาตพร้อมด้วยเหตุผล ให้ผู้ยื่นขอรับใบอนุญาตทราบภายใน 45 วัน นับตั้งแต่วันที่รับคำขอ

2. ในกรณีมีเหตุจำเป็นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่สามารถออกใบอนุญาตได้ภายใน 45 วัน เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถขยายเวลาได้อีกไม่เกิน 2 ครั้ง ครั้งละ 45 วัน แต่ต้องมีการแจ้งการขยายเวลาพร้อมเหตุผล ให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบ

3. เมื่อมีการตรวจพิจารณาคำขอรับใบอนุญาต หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นพบว่าแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณไม่ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องมีคำสั่งแก้ไขพร้อมกำหนดระยะเวลาในการแก้ไขให้ผู้ยื่นขอทราบและปฏิบัติโดยเร็ว

4. เมื่อผู้ยื่นขอได้แก้ไขแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณตามคำสั่งพนักงานท้องถิ่นแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจพิจารณาภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแบบที่ได้แก้ไข หากผู้ยื่นขออนุญาตได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงผิดไปจากคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ยื่นคำขออนุญาตใหม่

ที่มา : มาตรา 25 และมาตรา 27 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535

**เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้ว**

1. เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้ว ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องมีหนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานกับวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานมาด้วย

2. ผู้ควบคุมงานจะเป็นเจ้าของอาคารก็ได้ แต่ถ้าอาคารนั้นเป็นอาคารที่กฎหมายวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมกำหนดเป็นวิชาชีพควบคุม ต้องเป็นวิศวกรหรือสถาปนิกที่ได้รับใบอนุญาต

3. ถ้าต้องการเปลี่ยนผู้ควบคุมงาน ต้องแจ้งบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงานคนเดิม และแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานคนใหม่

4. ในระหว่างการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องมีใบอนุญาต รวมทั้งแบบแปลนแผนผังที่ได้รับอนุญาต ไว้ ณ สถานที่ดำเนินการ เพื่อให้นายช่าง นายตรวจ สามารถตรวจสอบได้

ที่มา : มาตรา 29 และมาตรา 30 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535

**การแจ้งก่อสร้างอาคาร**

บางกรณีเจ้าของอาคารอาจมีความจำเป็นเร่งด่วน หรือไม่สามารถรอการพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ กฎหมายควบคุมอาคารจึงได้กำหนดเจ้าของอาคารที่จะก่อสร้าง ดัดแปลง และรื้อถอนสามารถแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยไม่ต้องรอใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้

1. แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ โดยยื่นแบบฟอร์มก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน ตามแบบที่คณะกรรมการควบคุมอาคารกำหนด พร้อมทั้งเอกสารประกอบการแจ้ง

2. ชำระค่าธรรมเนียม

3. เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกใบรับแจ้ง เพื่อเป็นหลักฐานการแจ้งภายใน 3 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้ง เมื่อเจ้าของอาคารได้รับใบแจ้งแล้วสามารถดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนได้

ที่มา : มาตรา 39 ทวิ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2558

**อาคารควบคุมการใช้**

**ประเภทของอาคารควบคุมการใช้**

1. กำหนดในมาตรา 32 ได้แก่ คลังสินค้า โรงแรม อาคารชุด หรือสถานพยาบาล

2. กำหนดในกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. 2552 ได้แก่ อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข หรือกิจการอื่น ดังนี้

- อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม ที่มีพื้นที่ประกอบกิจการตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

- อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่สำหรับประกอบกิจการ ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

- อาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมหรือประชุม ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

- อาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

- อาคารที่ใช้เป็นโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

- อาคารที่ใช้เป็นสถานศึกษาตามกฎหมายว่าด้วยการศึกษาแห่งชาติ

- อาคารสำหรับใช้เป็นหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพักที่มีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่

- อาคารสำหรับใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่

- อาคารที่ใช้เก็บวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

ที่มา : มาตรา 32 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535

**ค่าธรรมเนียม**

**ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต**

ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ 20 บาท

ใบอนุญาตดัดแปลง ฉบับละ 10 บาท

ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ 10 บาท

ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย ฉบับละ 10 บาท

ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้ ฉบับละ 20 บาท

ใบรับรอง ฉบับละ 10 บาท

ใบอนุญาตให้ใช้ อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพ ฉบับละ 500 บาท

ใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคาร ฉบับละ 100 บาท

ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง ฉบับละ 5 บาท

ใบแทนใบอนุญาตสำหรับโรงมหรสพ ฉบับละ 10 บาท

ที่มา : ข้อ 1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2528)ฯ ข้อที่ 2/1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 62 (พ.ศ. 2550)ฯ และข้อ 44 กฎกระทรวงว่าด้วยการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพ ประเภทและระบบความปลอดภัยของโรงมหรสพ และอัตราค่าธรรมเนียมสำหรับการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพ พ.ศ. 2550

**ค่าธรรมเนียมการต่ออายุใบอนุญาต**

ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ 20 บาท

ใบอนุญาตดัดแปลง ฉบับละ 10 บาท

ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ 10 บาท

ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย ฉบับละ 10 บาท

ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงมหรสพ ฉบับละ 500 บาท

ที่มา : ข้อ 2 กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2528)ฯ และข้อ 44 กฎกระทรวงว่าด้วยการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการ

โรงมหรสพ ประเภทและระบบความปลอดภัยของโรงมหรสพ และอัตราค่าธรรมเนียมสำหรับการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพ พ.ศ. 2550

**ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน**

1. อาคารซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกิน 12 เมตร ให้คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกัน

ตารางเมตรละ 0.50 บาท

2. อาคารซึ่งสูงเกินสองชั้นแต่ไม่เกินสามชั้น หรือสูงเกิน 12 เมตร แต่ไม่เกิน 15 เมตร ให้คิดตาม

พื้นที่ของพื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ 2 บาท

3. อาคารซึ่งสูงเกินสามชั้นหรือสูงเกิน 15 เมตร ให้คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกัน

ตารางเมตรละ 4 บาท

4. อาคารประเภทซึ่งจะต้องมีพื้นรับน้ำหนักบรรทุกเกิน 500 กิโลกรัมต่อหนึ่งตารางเมตร ให้คิดตาม

พื้นที่ของพื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ 4 บาท

5. พื้นที่ของที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ ให้คิดตามพื้นที่ของที่จอดรถ ที่กลับรถ และ

ทางเข้าออกของรถรวมกัน ตารางเมตรละ 0.50 บาท ในกรณีที่อยู่ในอาคารไม่ต้องคิด

ค่าธรรมเนียม

6. ป้าย ให้คิดตามพื้นที่ของป้าย ตารางเมตรละ 4 บาท

7. อาคารประเภทซึ่งต้องวัดความยาว เช่น เขื่อน ท่อหรือทางระบายน้ำ รั้วหรือกำแพง คิดตามความ

ยาว เมตรละ 1 บาท

**การคิดพื้นที่อาคาร** ให้คิดพื้นที่ของพื้นของอาคารแต่ละชั้นที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ภายในขอบเขตของคานหรือภายในพื้นนั้น หรือภายในขอบเขตของผนังของอาคาร และรวมถึงเฉลียงหรือระเบียงด้วย แต่ไม่รวมพื้นดาดฟ้าที่ไม่สามารถขึ้นไปใช้สอยได้ และลานซักล้างที่ไม่ใช่ส่วนของอาคาร

ที่มา : ข้อ 1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2528)ฯ ข้อที่ 2/1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 62 (พ.ศ. 2550)ฯ และข้อ 44 กฎกระทรวงว่าด้วยการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพ ประเภทและระบบความปลอดภัยของโรงมหรสพ และอัตราค่าธรรมเนียมสำหรับการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพ พ.ศ. 2550

**อาคารที่ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียม**

1. อาคารของกระทรวง ทบวง กรม ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์

2. อาคารของราชการส่วนท้องถิ่น ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์

3. อาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์

4. อาคารที่ทำการขององค์การระหว่างประเทศ หรือหน่วยงานที่ตั้งขึ้นตามความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ

5. อาคารที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลต่างประเทศ

6. อาคารชั่วคราวเพื่อใช้ประโยชน์ในการก่อสร้างอาคารถาวร ซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกิน 9 เมตร และมีกำหนดเวลารื้อถอน

7. อาคารเพื่อใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราวซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกิน 9 เมตร และไม่ใช่อาคารสาธารณะ อาคารพิเศษหรืออาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา 32 และมีกำหนดเวลารื้อถอน

ที่มา : ข้อ 3 กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2528)ฯ

ที่มา : ข้อ 4 กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2528)ฯ

การถมดิน

ผู้ใดประสงค์จะทำการถมดินโดยมีความสูงของเนินดินเกินกว่าระดับที่ดินต่างเจ้าของที่อยู่ข้างเคียงและมีพื้นที่ของเนินดิน 2,000 ตารางเมตร ต้องแจ้งการถมดินนั้นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด โดยยื่นเอกสารแจ้งข้อมูลดังต่อไปนี้

1. แผนผังบริเวณที่ประสงค์จะทำการถมดิน

2. แผนผังแสดงเขตที่ดินและดินบริเวณข้างเคียง

3. วิธีการถมดินและการระบายน้ำ

4. ระยะเวลาทำการถมดิน

5. ชื่อผู้ควบคุม

6. ชื่อและที่อยู่ของผู้แจ้งถมดิน

7. ภาระผู้พันต่างๆที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่จะทำการถมดิน

**อายุใบอนุญาตและการต่ออายุใบอนุญาต**

**ใบอนุญาต** ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร จะมีอายุตามที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตดังนี้

(1) อาคารที่มีพื้นที่น้อยกว่า 10,000 ตารางเมตร มีอายุ 1 ปี

(2) อาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร แต่ไม่ถึง 100,000 ตารางเมตร มีอายุ 2 ปี

(3) อาคารตั้งแต่ 100,000 ตารางเมตรขึ้นไป มีอายุ 3 ปี

**การขอต่อใบอนุญาต** จะต้องยื่นคำขอต่อใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนใบอนุญาตนั้นสิ้นอายุโดยจะมีอายุใบอนุญาต ดังนี้

(ก) การต่ออายุใบอนุญาตครั้งแรก มีอายุเท่ากับใบอนุญาตที่ได้รับ

(ข) หลังจากมีการต่ออายุใบอนุญาตครั้งแรกแล้ว ต่ออายุใบอนุญาตได้อีกก็ต่อเมื่อได้มีการก่อสร้าง

ฐานรากแล้วเสร็จ หรือมีการก่อสร้างหรือดัดแปลงโครงสร้างอาคารเกินร้อยละสิบของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาต และต่ออายุใบอนุญาตให้ได้อีกไม่เกินสามครั้ง ๆ ละ 1 ปี

**ใบอนุญาตหายหรือชำรุด**

ถ้าใบอนุญาตใดๆ ก็ตามสูญหาย ถูกทำลายให้แจ้งความ แล้วนำใบรับแจ้งความนั้นไปยื่นต่อ

เจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อขอรับใบแทนใบอนุญาตนั้น

ถ้าใบอนุญาตใด ๆ ชำรุดในสาระสำคัญ ให้นำใบอนุญาตที่ชำรุดนั้นไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

เพื่อขอรับใบแทนใบอนุญาตนั้น

ที่มา : มาตรา 39 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ที่มา : ข้อ 1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544)ฯ

**บทกำหนดโทษ**

ถ้ามีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่น จะดำเนินการ ดังนี้

1. มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร หรือผู้ควบคุมงาน ให้ระงับการกระทำการดังกล่าว

2. มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารที่มีการกระทำการฝ่าฝืน

เมื่อดำเนินการตาม 1. และ 2. แล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาว่าการกระทำการดังกล่าวสามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้หรือไม่

ถ้าไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้น ทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้

|  |  |
| --- | --- |
| **ประเภทของการฝ่าฝืน** | **บทกำหนดโทษ** |
| 1. ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต | จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง |
| 2. ทำการรื้อถอนอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต | จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ |
| 3. ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ให้ผิดไปจากแบบแปลน แผนผัง ที่ได้รับอนุญาต และอาคารที่ได้กระทำการฝ่าฝืนนั้นขัดต่อบทบัญญัติของกฎหมาย | จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง |
| 4. ใช้ หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นอาคารควบคุมการใช้โดยไม่ได้รับอนุญาต | จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ |
| 5. ดัดแปลง หรือใช้ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ เพื่อการอื่น | จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง |
| 6. ไม่จัดให้มีการตรวจสอบสภาพอาคารโครงสร้างอาคารและอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ของอาคาร | จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง |
| 7. ใช้ประกอบกิจการโรงมหรสพโดยไม่ได้รับใบอนุญาต | จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง |
| 8. การไม่แจ้งบอกเลิกผู้ควบคุมงาน | ปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท |
| 9. การฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ดำเนินการแก้ไขข้อมูลหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องในการอนุญาตโดยวิธีการแจ้ง | ปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท |
| 10. การฝ่าฝืนไม่รื้อถอนอาคารตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น เนื่องจากมีการกระทำอันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย และมิได้อยู่ในระหว่างการอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว | จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาทหรือทั้งจ าทั้งปรับ และปรับอีก  วันละไม่เกินสามหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง |
| 11. การฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น กรณีที่ได้มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนกฎหมาย ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้ระงับการกระทำดังกล่าว หรือสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในอาคารที่ฝ่าฝืนนั้น | จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินสามหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง |
| 12. ฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ระงับการใช้ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้า-ออกของรถ เพื่อการอื่น หรือฝ่าฝืนคำสั่งให้แก้ไขกลับคืนสู่สภาพเดิม | จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินสามหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง |
| 13. การฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น กรณีที่สั่งให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารระงับการใช้อาคารควบคุมการใช้ในส่วนที่ยังไม่ได้ใบรับรองใบอนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น | จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินสามหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง |

**การอุทธรณ์**

กฎหมายควบคุมอาคารได้ให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นผู้บังคับใช้กฎหมาย หากมีการปฏิบัติ ไม่ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งตามแบบฟอร์มที่กฎหมายกำหนด เพื่อสั่งให้ผู้ฝ่าฝืน ปฏิบัติให้ถูกต้อง

**การอุทธรณ์** คือการที่ผู้ซึ่งได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้วเห็นว่าคำสั่งของเจ้าพนักงาน ท้องถิ่นไม่เป็นธรรมหรืออาจไม่ชอบตามกฎหมายสามารถยื่นอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวได้ซึ่งการอุทธรณ์ สามารถกระทำได้ทุกขั้นตอน คือ ก่อนก่อสร้าง ระหว่างก่อสร้างและหลังก่อสร้าง

**ขั้นตอนการพิจารณาอุทธรณ์**

1. ผู้ได้รับคำสั่งยื่นหนังสืออุทธรณ์ต่อ เจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายใน 30 วัน ตั้งแต่วันที่ได้รับคำสั่ง

2. เจ้าพนักงานท้องถิ่นส่งเรื่องอุทธรณ์พร้อม เอกสารให้คณะกรรมการฯ ภายใน 10 วัน (เอกสารครบถ้วน)

3. คณะกรรมการฯ พิจารณาเรื่องอุทธรณ์ภายใน 60 วัน

4. แจ้งผลพิจารณาอุทธรณ์ให้ผู้อุทธรณ์และเจ้าพนักงาน ท้องถิ่นหากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ให้ยื่นคำฟ้องต่อศาลปกครอง ภายใน 30 วัน

**คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์** แบ่งออกเป็น 2 คณะ ตามพื้นที่ของความ รับผิดชอบ

1. ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครหรือในเขต องค์การบริหารส่วนจังหวัด ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธาน กรรมการ อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง และผู้แทนอื่น ๆ

2. ในเขตเทศบาล เขตเมืองพัทยา หรือ เขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่น ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธานกรรมการ อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าที่ทำการอัยการ จังหวัด และบุคคลอื่นอีกไม่เกินหกคน

ที่มา : มาตรา 50 พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

**ข้อห้ามระหว่างการอุทธรณ์**

ในระหว่างการอุทธรณ์ ห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นกรทำการอันใดแก่ อาคารที่เป็นต้นเหตุของการอุทธรณ์นั้น

ที่มา : มาตรา 52 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

**ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร**

**ผู้ขออนุญาต**

**(เจ้าของอาคาร / ตัวแทน)**

หลักฐานที่ต้องเตรียม

- สำเนาทะเบียนบ้าน (ผู้ขออนุญาต) จำนวน 2 ฉบับ

- สำเนาบัตรประชาชน (ผู้ขออนุญาต) จำนวน 2 ฉบับ

- สำเนาเอกสารที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ

- แบบแปลนอาคาร

- รูปถ่ายสิ่งปลูกสร้าง/สถานที่ ที่ขออนุญาต จำนวน 2 ชุด

**ยื่นขอเอกสารตามแบบ ข.1**

**กองช่าง**

**(เจ้าหน้าที่รับผิดชอบในการรับเรื่องการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร)**

- เจ้าหน้าที่ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสาร

- เจ้าหน้าที่ตรวจแบบก่อสร้างอาคาร

- นายตรวจ ออกตรวจสอบที่ดินพื้นที่ ที่จะก่อสร้างอาคาร

ตรงตามผังบริเวณหรือไม่

**เจ้าพนักงานท้องถิ่นลงนามอนุญาต (นายก อบต.)**

**เจ้าหน้าที่แจ้งเจ้าของอาคารให้ชำระค่าธรรมเนียมใบอนุญาต และค่าตรวจแบบ**

**ผู้ขออนุญาต (เจ้าของอาคาร / ตัวแทน)**

**ชำระค่าธรรมเนียมใบอนุญาต และค่าตรวจแบบ**

**กองคลัง**

**เจ้าหน้าที่จัดเก็บรายได้ ออกใบเสร็จค่าใบอนุญาต/ค่าตรวจแบบ**

เอกสารที่ผู้ขออนุญาตจะได้รับ

- ใบอนุญาต

- ใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมใบอนุญาต / ค่าตรวจแบบ