

“การควบคุมอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒”

เหตุผลของการบังคับใช้กฎหมาย

ตามที่จังหวัดสุราษฎร์ธานี ได้มีประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ มีผลให้ในเขตพื้นที่รับผิดชอบของเทศบาลตำบลเคียนซา ต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งครอบคลุมถึงการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร เคลื่อนย้ายอาคาร การใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมในเรื่องดังต่อไปนี้

๑. การสถาปัตยกรรม ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง
๒. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร
๓. ความปลอดภัยของผู้อาศัยหรือผู้ที่เข้าไปใช้อาคาร
๔. การป้องกันอัคคีภัยภายในอาคาร
๕. การสาธารณสุข และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น การถ่ายเทอากาศภายในอาคาร การกำหนดให้น้ำทิ้งหรือน้ำเสียจากอาคารต้องผ่านระบบบำบัดให้เป็นน้ำสะอาด ก่อนระบายลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ เป็นต้น
๖. การอำนวยความสะดวกแก่การจราจร เช่น การกำหนดให้อาคารบางชนิดต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ เพื่อไม่ให้รถยนต์ต้องจอดริมถนน ซึ่งอาจกีดขวางทางจราจร เป็นต้น

ทำไมต้องควบคุมอาคาร ควบคุมทำไม??

เมื่อชุมชนขยายตัวมากขึ้นเป็นชุมชนใหญ่ อาคารบ้านเรือนก็จะเพิ่มจำนวนมากขึ้นเป็นเงาตามตัวและจะทำให้สิ่งปลูกสร้างไม่เป็นระเบียบและไม่ได้รับความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ดังนั้นความมั่นคงแข็งแรงของอาคารบ้านเรือน และความปลอดภัยของผู้ใช้จึงเป็นเรื่องสำคัญ

ถ้าไม่มีการควบคุมอาคารจะเกิดอะไรขึ้น

ย่อมแน่นอนว่าความปลอดภัย ความไม่เป็นระเบียบสวยงามของบ้านเมือง ความไม่ถูกสุขลักษณะ อุบัติภัย เช่น ตึกถล่ม ไฟไหม้อาคาร เป็นต้น เป็นสิ่งที่ต้องประสบ กฎหมายควบคุมอาคารจึงต้องควบคุมไม่ให้เกิดสิ่งเหล่านี้

การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายและใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคาร

มาตรา ๒๑ ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ

ในกรณีที่เป็นการยื่นคำขอรับใบอนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น ตรวจสอบพิจารณาและออกใบอนุญาตหรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาต พร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำขอ

ในกรณีมีเหตุจำเป็นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจออกใบอนุญาต หรือยังไม่อาจมีคำสั่งไม่อนุญาตได้ภายในกำหนดเวลาให้ขยายเวลา ออกไปได้อีกไม่เกินสองคราว คราวละไม่เกิน ๔๕ วันแต่ต้องมีหนังสือ แจ้งการขยายเวลา และเหตุจำเป็นแต่ละคราวให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบก่อนสิ้นกำหนดเวลาหรือตามที่ได้ขยายเวลาไว้นั้นแล้วแต่กรณี

ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตหรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบโดยไม่ชักช้า

ใครคือเจ้าพนักงานท้องถิ่น

“เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล

บทกำหนดโทษ

ผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อน ย้ายอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๓ เดือนหรือปรับไม่เกิน ๖๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับและยังต้องระวาง โทษอีกวันละไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะ ได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

“อาคาร” ที่ต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาต

อาคาร หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้และหมายความรวมถึง

๑. อัฒจันทร์หรือสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่พักผ่อนของประชาชน
๒. เชื้อน สะพาน อุโมงค์หรือท่อระบายน้ำ อุ้งเรือคายเรือ ทำนากำบังจอดเรือ รั้ว กำแพง หรือประตูที่สร้างขึ้นติดต่อกับหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือที่สร้างให้บุคคลทั่วไปใช้สอย
๓. ป้ายหรือสิ่งที่สร้างสำหรับติดหรือตั้งป้าย
๔. พื้นทีหรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถที่กับลรถ และทางเข้าออกของรถ
๕. สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกระทรวง

****ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงส่วนต่าง ๆ ของอาคารด้วย****

ขั้นตอนการขออนุญาต

(๑) ผู้ขออนุญาตเขียนคำร้อง (ในแบบฟอร์ม ข.๑) พร้อมแนบ เอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องยื่นต่อเจ้าหน้าที่ของหน่วยงาน รับผิดชอบ

(๒) เจ้าหน้าที่รับเรื่องพร้อมตรวจสอบเอกสารเบื้องต้น เมื่อเห็นว่า ถูกต้องครบถ้วนให้ลงเลขที่รับไว้

(๓) แจ้งนัดหมายผู้ขออนุญาตเพื่อทำการตรวจสอบสถานที่ขออนุญาตก่อสร้าง โดยต้องระบุวัน เวลา ให้ชัดเจน

(๔) ในการตรวจสอบสถานที่ก่อสร้าง เป็นหน้าที่ของผู้ขออนุญาตที่จะต้องนำชี้สถานที่และให้ข้อมูลต่างๆ แก่ นายตรวจ โดยต้องตรวจสอบ แนวเขตที่ดินข้างเคียงและที่สาธารณประโยชน์โดยชอบให้ถูกต้อง

(๕) ทำการตรวจแบบแปลน รายงานประกอบแบบ รายการ คำนวณและเอกสารประกอบว่าถูกต้องหรือไม่ หากถูกต้องให้คำนวณค่าธรรมเนียมการตรวจแบบและออกใบอนุญาต หากไม่ถูกต้องให้แจ้งผู้ ขออนุญาตทำการแก้ไขให้ถูกต้องต่อไป

(๖) พิจารณาออกใบอนุญาตหรือไม่อนุญาตโดยต้องดำเนินการ ให้แล้วเสร็จภายใน ๔๕ วัน นับจากวันที่รับคำขอ

เมื่อได้รับอนุญาตแล้ว

กฎหมายควบคุมอาคารได้บังคับว่า การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย หรือเปลี่ยนการใช้อาคารต้องมี ผู้ควบคุมงานอยู่ตลอดเวลา ดังนั้น เมื่อได้รับใบอนุญาตให้ ดำเนินการดังกล่าวแล้ว ผู้ได้รับใบอนุญาตมีหนังสือแจ้งผู้ ควบคุมงานกับวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ พร้อมทั้งแนบ หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานมาด้วย

รายการเอกสารที่ใช้ประกอบคำขอ

รายการเอกสาร	คำขอที่อยู่ ใบอนุญาต	คำขอโอนใบอนุญาต	คำขอใบรับรองการ ก่อสร้าง	คำขอเปลี่ยนการใช้ อาคาร
-แบบฟอร์มคำขอ	✓	✓	✓	✓
-สำเนาใบอนุญาต	—	—	✓	✓
-ใบอนุญาตฉบับจริง	✓	✓	—	—
-สำเนาบัตรประจำตัว	✓	✓	✓	✓
-สำเนาทะเบียนบ้าน	✓	✓	✓	✓
-หนังสือรับรองวิศวกรคุมงาน พร้อมสำเนาใบ กว.	✓	—	✓	—
-หนังสือยินยอมเป็นผู้ควบคุม งาน(น.๔) พร้อมสำเนาใบ กว.	✓	—	—	—
-หนังสือรับรองวิศวกร ออกแบบ พร้อมสำเนาใบ กว.	—	—	—	✓
-หนังสือรับรองสถาปนิก ออกแบบ พร้อมสำเนาใบ กส.	—	—	—	✓
-สำเนาบัตร+ทะเบียนบ้าน ผู้รับโอน	—	✓	—	—
-สำเนาโฉนดที่ดิน	—	✓	—	—
-หนังสือยินยอมจากเจ้าของ ที่ดิน	—	✓	—	—
-สำเนาบัตร + ทะเบียนบ้าน เจ้าของที่ดิน	—	✓	—	—



ข้อแนะนำ

เพื่อ

การขออนุญาต ก่อสร้าง
ดัดแปลง และรื้อถอน อาคาร



กองช่าง เทศบาลตำบลเคียนซา

โทร. 0-7738-7361 ต่อ 13

โทรสาร. 0-7738-7186

“บ้านเมืองจะมั่นคงสวยงาม หากประชาชนปฏิบัติตามกฎหมาย”