เหตุผลของการบังคับใช้กฎหมาย

ประเทศไทยเคยมีพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร เมื่อปี พ.ศ.2479 และมีการแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2)ใน พ.ศ.2504 นอกจากนี้ก็ยังมีพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พ.ศ.2476 ซึ่งได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) ในพ.ศ.2496 แต่เนื่องจากสภาพบ้านเรือนได้เจริญก้าวหน้า มีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้น จึงมีการรวบรวมพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับเข้าเป็นฉบับเดียวกัน เรียกว่าพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ทั้งนี้ก็เพื่อประโยชน์ในด้าน

- ความมั่นคงแข็งแรง
- ความปลอดภัย
- การป้องกันอัคคีภัย
- การสาธารณสุข
- การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- การผังเมือง
- การสถาปัตยกรรม
- การอำนวยความสะดวกการจราจร



การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร

มาตรา 21 ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ

ในกรณีที่เป็นการยื่นคำขอรับใบอนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาตหรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำขอ

ในกรณีมีเหตุจำเป็นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจออกใบอนุญาตหรือยังไม่อาจมีคำสั่งไม่อนุญาตได้ภายในกำหนดเวลาให้ขยายเวลาออกไปได้อีกไม่เกินสองคราว คราวละไม่เกิน 45 วัน แต่ต้องมีหนังสือแจ้งการขยายเวลาและเหตุจำเป็นแต่ละคราวให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบก่อนสิ้นกำหนดเวลาหรือตามที่ได้ขยายเวลาไว้นั้นแล้วแต่กรณี

ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตหรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบโดยไม่ชักช้า

บทกำหนดโทษ

ผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือนหรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับและยังต้องระวางโทษอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

อาคารที่ต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาต

อาคารที่ต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตคือ บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่ หรือเข้าไปใช้สอยได้ และหมายความรวมถึง

1. อัฒจันทร์หรือสิ่งที่สร้างขึ้นหรืออย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน

2. เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อู่เรือคานเรือ ท่าน้ำ ท่าจอดเรือ รั้วกำแพงหรือประตูที่สร้างขึ้นติดต่อหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งที่สร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย

3. ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

(ก) ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม

(ข) ที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างออกจากที่สาธารณะซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้ว ระยะห่างจากที่สาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้น เมื่อวัดจากพื้นดิน และมี ขนาดหรือน้ำหนักเกินกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง

4. พื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถและทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา (8)

5. สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง



เอกสารหลักฐานที่ใช้ในการขออนุญาต

1. แผนที่สังเขป, ผังบริเวณ, แบบแปลนอาคาร จำนวน 3 ชุด
2. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน
3. สำเนาทะเบียนบ้าน
4. สำเนาหลักฐานถือครองที่ดิน เช่น โฉนดที่ดิน /น.ส3ก. / ส.ค.1
5. หนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารในที่ดิน (กรณีเจ้าของอาคารไม่ใช่เจ้าของที่ดิน พร้อมเอกสารประกอบ)
6. หนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารชิดแนวเขตที่ดิน (กรณีก่อสร้างอาคารชิดแนวเขตที่ดินน้อยกว่า 0.50 เมตร พร้อมเอกสารประกอบ)
7. หนังสือมอบอำนาจให้ดำเนินการแทน (กรณีเจ้าของอาคารมอบให้ผู้อื่นมาดำเนินการแทนพร้อมเอกสารประกอบ)
8. รายการคำนวณโครงสร้าง (กรณีเป็นอาคารตามที่กฎกระทรวงกำหนด) หนังสือรับรองรายการคำนวณของวิศวกรและสถาปนิกของผู้ออกแบบ (พร้อมสำเนาใบประกอบวิชาชีพ)
10. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนและวัตถุประสงค์(กรณีผู้ขออนุญาตเป็นนิติบุคคล)
11. เอกสารอื่นๆ (แล้วแต่กรณี)



ขั้นตอนการขออนุญาต

1. ผู้ขออนุญาตเขียนคำร้อง (ในแบบฟอร์ม ข.1) พร้อมแนบเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องยื่นต่อเจ้าหน้าที่ของ หน่วยงาน รับผิดชอบ

2. เจ้าหน้าที่รับเรื่องพร้อมตรวจดูเอกสารเบื้องต้น เมื่อเห็นว่าถูกต้องครบถ้วนให้ลงเลขที่รับไว้

3. แจ้งนัดหมายผู้ขออนุญาตเพื่อทำการตรวจสถานที่ขออนุญาตก่อสร้าง โดยต้องระบุวัน เวลา ให้ชัดเจน

4. ในการตรวจสถานที่ก่อสร้าง เป็นหน้าที่ของผู้ขออนุญาตที่จะต้องนำชี้สถานที่และให้ข้อมูลต่าง ๆแก่นายตรวจ โดยต้องตรวจสอบแนวเขตที่ดินข้างเคียงและที่สาธารณประโยชน์โดยชอบให้ถูกต้อง

5. ทำการตรวจแบบแปลน รายงานประกอบแบบ รายการคำนวณและเอกสารประกอบว่าถูกต้องหรือไม่ หากถูกต้องให้คำนวณค่าธรรมเนียมการตรวจแบบและออกใบอนุญาต หากไม่ถูกต้องให้แจ้งผู้ขออนุญาตทำการแก้ไขให้ถูกต้องต่อไป

6. พิจารณาออกใบอนุญาตหรือไม่อนุญาตโดยต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน ๔๕ วัน นับจากวันที่รับคำขอ



เอกสารประชาสัมพันธ์
การควบคุมอาคาร

ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
พ.ศ. 2522



กองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลยางค้อม
โทร ๐๗๕-๔๙๙๑๓๓
โทรสาร ๐๗๕-๔๙๙๑๓๓
www.yangkom.go.th