



# คู่มือ การปฏิบัติงานกองช่าง

## องค์การบริหารส่วนตำบลบ่อนนาถ อำเภอบ้านดุง จังหวัดอุดรธานี

กองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลบ่อนนาถ

อำเภอบ้านดุง

จังหวัดอุดรธานี

โทร. ๐๔-๒๒๑-๙๙๗๖



## คำนำ

คู่มือการปฏิบัติงานฉบับนี้เป็นคู่มือการปฏิบัติงาน ซึ่งกองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบล ถ่อนนาถ้ำ ได้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้าราชการและพนักงานจ้างผู้รับผิดชอบงานกองช่าง ใช้ศึกษาและนำไป ปฏิบัติงาน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานของกองช่าง คู่มือการปฏิบัติงานกองช่าง องค์การบริหาร ส่วนตำบล นาคำ ได้แสดงให้เห็นถึงขั้นตอนในการปฏิบัติงาน รายละเอียดของงานและมาตรฐานคุณภาพงาน เพื่อกำหนดเป็นมาตรฐานคุณภาพงาน มาตรฐานในการปฏิบัติงานของข้าราชการและพนักงานจ้างกองช่าง ให้บรรลุตามข้อกำหนดที่สำคัญ ซึ่งตอบสนองต่อความต้องการของผู้รับบริการและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียสำคัญ

คณะผู้จัดทำหวังเป็นอย่างยิ่งว่าข้าราชการและพนักงานจ้างผู้รับผิดชอบกองช่าง องค์การ บริหารส่วนตำบลถ่อนนาถ้ำ จะได้นำคู่มือการปฏิบัติงานฉบับนี้ไปศึกษาและนำมาใช้ในการปฏิบัติงานได้ อย่างมีประสิทธิภาพ บรรลุตามภารกิจและอำนาจหน้าที่ขององค์การบริหารส่วนตำบลถ่อนนาถ้ำที่ได้ระบุ ไว้ในข้อบัญญัติงบประมาณ รายจ่ายประจำปี

กองช่าง

องค์การบริหารส่วนตำบลถ่อนนาถ้ำ

## ส่วนที่ ๑

### ภารกิจ/หน้าที่

อำนาจหน้าที่ตามพระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. ๒๕๓๗ แก้ไขเพิ่มเติมถึง ฉบับที่ ๖ พ.ศ. ๒๕๕๒

พระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. ๒๕๓๗ แก้ไขเพิ่มเติมถึง ฉบับที่ ๖ พ.ศ. ๒๕๕๒ กำหนดอำนาจหน้าที่ขององค์การบริหารส่วนตำบล ดังนี้

มาตรา ๖๖ องค์การบริหารส่วนตำบลมีอำนาจหน้าที่ในการพัฒนาตำบลทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคมและวัฒนธรรม

มาตรา ๖๗ ภายใต้บังคับแห่งกฎหมาย องค์การบริหารส่วนตำบล มีหน้าที่ต้องทำในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล ดังต่อไปนี้

(๑) จัดให้มีและบำรุงรักษาทางน้ำและทางบก  
(๒) รักษาความสะอาดของถนน ทางน้ำ ทางเดิน และที่สาธารณะ รวมทั้งกำจัดมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

- (๓) ป้องกันโรคและระงับโรคติดต่อ  
(๔) ป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย  
(๕) ส่งเสริมการศึกษา ศาสนา และวัฒนธรรม  
(๖) ส่งเสริมการพัฒนาสตรี เด็ก เยาวชน ผู้สูงอายุ และผู้พิการ  
(๗) คุ้มครอง ดูแล และบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม  
(๘) บำรุงรักษาศิลปะ จารีตประเพณี ภูมิปัญญาท้องถิ่น และวัฒนธรรมอันดีของท้องถิ่น  
(๙) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่ทางราชการมอบหมายโดยจัดสรรงบประมาณหรือบุคลากร

ให้ตามความจำเป็นและสมควร

มาตรา ๖๘ ภายใต้บังคับแห่งกฎหมาย องค์การบริหารส่วนตำบลอาจจัดทำกิจการในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล ดังต่อไปนี้

- (๑) ให้มีน้ำเพื่อการอุปโภค บริโภค และการเกษตร  
(๒) ให้มีและบำรุงการไฟฟ้าหรือแสงสว่างโดยวิธีอื่น  
(๓) ให้มีและบำรุงรักษาทางระบายน้ำ  
(๔) ให้มีและบำรุงสถานที่ประชุม การกีฬา การพักผ่อนหย่อนใจและสวนสาธารณะ  
(๕) ให้มีและส่งเสริมกลุ่มเกษตรกรและกิจการสหกรณ์  
(๖) ส่งเสริมให้มีอุตสาหกรรมในครอบครัว  
(๗) บำรุงและส่งเสริมการประกอบอาชีพของราษฎร  
(๘) การคุ้มครองดูแลและรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน  
(๙) หาผลประโยชน์จากทรัพย์สินขององค์การบริหารส่วนตำบล

- (๑๐) ให้มีตลาด ท่าเทียบเรือ และท่าข้าม
- (๑๑) กิจกรรมเกี่ยวกับการพาณิชย์
- (๑๒) การท่องเที่ยว
- (๑๓) การผังเมือง

อำนาจหน้าที่ตามพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๒

พระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๒ กำหนดให้ อบต. มีอำนาจและหน้าที่ในการจัดระบบการบริการสาธารณะ เพื่อประโยชน์ของประชาชนในท้องถิ่นของตนเอง ตามมาตรา ๑๖ ดังนี้

- ๑. การจัดทำแผนพัฒนาท้องถิ่นของตนเอง
- ๒. การจัดให้มี และบำรุงรักษาทางบกทางน้ำ และทางระบายน้ำ
- ๓. การจัดให้มีและควบคุมตลาด ท่าเทียบเรือ ท่าข้าม และที่จอดรถ
- ๔. การสาธารณูปโภคและการก่อสร้างอื่น ๆ
- ๕. การสาธารณูปการ
- ๖. การส่งเสริม การฝึก และการประกอบอาชีพ
- ๗. คู่มือครอง ดูแล และบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
- ๘. การส่งเสริมการท่องเที่ยว
- ๙. การจัดการศึกษา
- ๑๐. การสังคมสงเคราะห์ และการพัฒนาคุณภาพชีวิตเด็ก สตรี คนชรา และผู้ด้อยโอกาส
- ๑๑. การบำรุงรักษาศิลปะ จารีตประเพณี ภูมิปัญญาท้องถิ่น และวัฒนธรรมอันดีของท้องถิ่น
- ๑๒. การปรับปรุงแหล่งชุมชนแออัด และการจัดการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย
- ๑๓. การให้มี และบำรุงรักษาสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ
- ๑๔. การส่งเสริมกีฬา
- ๑๕. การส่งเสริมประชาธิปไตย ความเสมอภาค และสิทธิเสรีภาพของประชาชน
- ๑๖. ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของราษฎรการพัฒนาท้องถิ่น
- ๑๗. การรักษาความสะอาด และความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง
- ๑๘. การกำจัดมูลฝอย สิ่งปฏิกูล และน้ำเสีย
- ๑๙. การสาธารณสุข การอนามัยครอบครัว และการรักษาพยาบาล
- ๒๐. การให้มี และควบคุมสุสาน และการรักษาพยาบาล
- ๒๑. การควบคุมการเลี้ยงสัตว์
- ๒๒. การจัดให้มี และควบคุมการฆ่าสัตว์
- ๒๓. การรักษาความปลอดภัย ความเป็นระเบียบเรียบร้อย และการอนามัย โรงมหรสพ

และ สถานการณ์อื่น ๆ

๒๔. การจัดการ การบำรุงรักษา และการใช้ประโยชน์จากป่าไม้ ที่ดิน  
ทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม
๒๕. การผังเมือง
๒๖. การขนส่ง และการวิศวกรรมจราจร
๒๗. การดูแลรักษาที่สาธารณะ
๒๘. การควบคุมอาคาร
๒๙. การป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย
๓๐. การรักษาความสงบเรียบร้อย การส่งเสริมและสนับสนุนการป้องกันและรักษาความปลอดภัย  
ในชีวิต และทรัพย์สิน กิจอื่นใดที่เป็นผลประโยชน์ของประชาชนในท้องถิ่น ตามที่คณะกรรมการประกาศกำหนด

## ส่วนที่ ๒

### ขอบเขตของกระบวนการงาน

กองช่าง มีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการสำรวจ ออกแบบ การจัดทำข้อมูลทางด้านวิศวกรรม การจัดเก็บ และทดสอบคุณภาพวัสดุ งานออกแบบและเขียนแบบ การตรวจสอบ การก่อสร้าง งานควบคุมอาคารตามระเบียบ กฎหมาย งานแผนการปฏิบัติงานก่อสร้างและซ่อมบำรุง การควบคุมอาคารก่อสร้าง และซ่อมบำรุง งานแผนด้านวิศวกรรมเครื่องจักร การรวบรวมประวัติ ติดตาม ควบคุมการปฏิบัติงานเครื่องจักรกล การควบคุมการบำรุงรักษา เครื่องจักรกล การรวบรวมประวัติ ติดตามควบคุมการปฏิบัติงานเครื่องจักรกล เก็บรักษา การเบิกจ่ายวัสดุ อุปกรณ์ อะไหล่ น้ำมันเชื้อเพลิง และงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องและที่ได้รับมอบหมาย โดยให้มีการแบ่งส่วนราชการภายในเป็น ดังนี้

#### ๑. งานก่อสร้าง มีรายของงานและการปฏิบัติดังต่อไปนี้

๑. งานก่อสร้างและบูรณะถนน งานก่อสร้างและบูรณะสะพาน งานก่อสร้าง งานปรับปรุง บูรณะ และ ซ่อมแซมสิ่งก่อสร้างสาธารณะ

๒. งานเกี่ยวกับแผนงานการปฏิบัติงาน ด้านวิศวกรรมเครื่องจักรกล การรวบรวมการประวัติ ติดตาม ควบคุมการปฏิบัติงานเครื่องกล การควบคุมและการบำรุงรักษาเครื่องจักรกลและยานพาหนะ งานเกี่ยวกับแผนงานการเก็บรักษา การเบิกจ่ายวัสดุอุปกรณ์

๓. การสำรวจ ออกแบบ การจัดทำข้อมูล ด้านวิศวกรรม การจัดเก็บและทดสอบคุณภาพวัสดุ งานออกแบบและเขียนแบบ การตรวจสอบการก่อสร้างงานควบคุมอาคารให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ และหนังสือสั่งการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

๔. งานสำรวจ ออกแบบ เขียนแบบต่างๆ งานการก่อสร้างโดยได้รับอนุญาต ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมฯ ตลอดจนกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง การขุดดิน ถมดิน ตาม พ.ร.บ. ขุดดินและถมดิน รวมตลอดถึง เรื่องร้องเรียนและเรื่องอื่นๆ ในพื้นที่ หมู่ที่ ๑-๙

๕. ปฏิบัติงานอื่น ๆ ที่ได้รับมอบหมายจากผู้บังคับบัญชา

#### ๒. งานออกแบบและควบคุมอาคาร มีรายของงานและการปฏิบัติดังต่อไปนี้

๑. งานวิศวกรรม การประมาณราคา ร่วมพิจารณากำหนดวางแผนงบประมาณ

๒. งานประเมินราคา งานควบคุมการก่อสร้างอาคาร

๓. งานบริการข้อมูล และหลักเกณฑ์ต่างๆ

๔. งานธุรการ รับผิดชอบเกี่ยวกับหนังสือรับ-ส่งต่างๆ ของกองช่าง

๕. งานอื่นๆ ที่ได้รับมอบหมายจากผู้บังคับบัญชา

### ๓. งานประสานสาธารณูปโภค มีรายของงานและการปฏิบัติดังต่อไปนี้

๑. งานไฟฟ้าสาธารณะ งานประสานสาธารณูปโภคและกิจการประปา งานประปา
๒. งานระบายน้ำ แก้ไขปัญหาน้ำท่วมขัง การบำรุงรักษาคู คลอง ท่อระบายน้ำ ทำการสำรวจพื้นที่และโครงการป้องกันน้ำท่วมขัง
๓. จัดทำโครงการบำรุงรักษาคูคลองสาธารณะ แผนโครงการล้างท่อระบายน้ำและแผนการดูแลบำรุงรักษา เครื่องจักร อุปกรณ์เกี่ยวกับการระบายน้ำให้มีความพร้อมที่จะใช้ในการปฏิบัติงาน ตลอดจนการแก้ไขเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับปัญหาน้ำท่วมขัง การระบายน้ำและจัดตั้งงบประมาณ ขุดลอกคูคลองคุน้ำ สร้างเขื่อน สร้างทำนบกั้นน้ำ เป็นต้น
๕. งานสำรวจ ออกแบบ เขียนแบบต่างๆ งานการก่อสร้าง โดยได้รับอนุญาต ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมฯ ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง การขุดดิน-ถมดินตาม พ.ร.บ. ขุดดินถมดิน
๖. งานอื่นๆ ที่ได้รับมอบหมายจากผู้บังคับบัญชา

### ๔. งานผังเมือง มีรายของ งานและการปฏิบัติดังต่อไปนี้

๑. สำรวจแผนที่ การกำหนด/การวางผังพัฒนาเมือง งานควบคุมทางผังเมือง
๒. งานจัดรูปที่ดินและพื้นที่เมือง กำหนดแนวเขตที่สาธารณะเพื่อขอการครองสิทธิ์ในที่สาธารณะ การบุกรุกที่ดินในที่สาธารณะร่วมกับสำนักงานที่ดินฯ
๓. งานจัดรูปที่ดินและพื้นที่เมือง กำหนดแนวเขตที่สาธารณะเพื่อขอการครอบครองสิทธิ์ในที่สาธารณะ การบุกรุกที่ดินให้เป็นในที่สาธารณะ ดูแลตรวจสอบที่สาธารณะ สิ่งสาธารณูปการ เช่น ถนน ทางเท้า คันดิน สะพาน ท่อระบายน้ำ
๔. การตรวจสอบการขอใช้ที่สาธารณะการครอบครองสิทธิ์ในที่สาธารณะ ขออนุญาตเชื่อมทางสาธารณะ การดำเนินคดีกับผู้บุกรุกที่สาธารณะ การดูแลตรวจสอบรักษาที่สาธารณะ/สิ่งสาธารณูปการ เช่น ถนน ทางเท้า คันดิน สะพาน ท่อระบายน้ำ
๕. งานสำรวจ ออกแบบ เขียนแบบต่างๆ งานการก่อสร้าง โดยได้รับอนุญาต ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมฯ ตลอดจนกฎหมายอื่นๆ ในพื้นที่ตำบล
๖. งานอื่นๆ ที่ได้รับมอบหมายจากผู้บังคับบัญชา

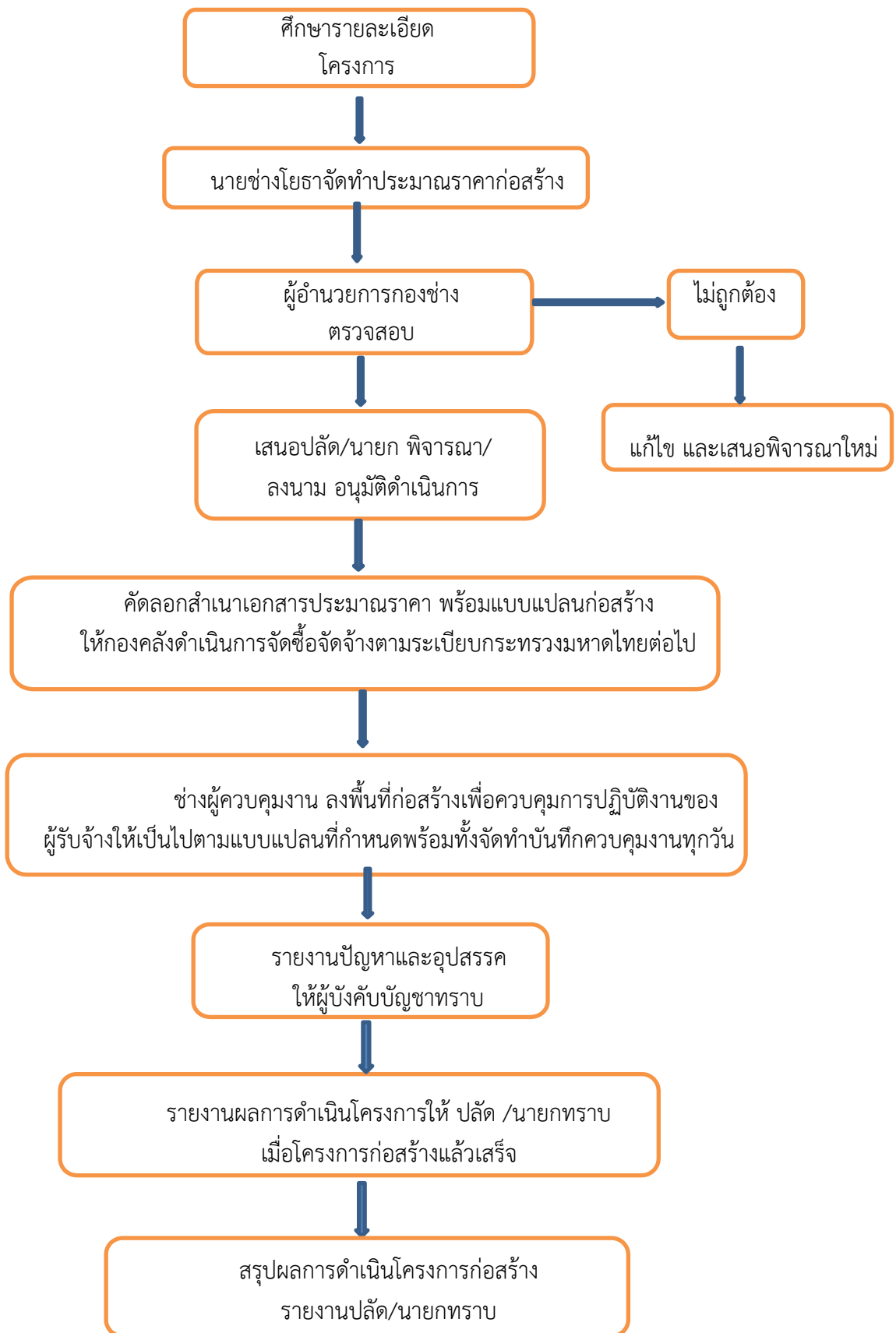
## การจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานกองช่าง ขององค์การบริหารส่วนตำบลอ่อนนาลับ มีวัตถุประสงค์ ดังนี้

๑. เพื่อให้ข้าราชการและพนักงานจ้างกองช่าง มีคู่มือการปฏิบัติงานที่ชัดเจน เป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งแสดงรายละเอียดขั้นตอนการปฏิบัติงานของกิจกรรม/กระบวนการต่างๆ ของกองช่าง
๒. เพื่อเป็นการสร้างมาตรฐานการปฏิบัติงาน ซึ่งจะช่วยให้การทำงานของกองช่างได้มาตรฐาน เป็นไปตามเป้าหมาย ได้ผลิตหรือการบริการที่มีคุณภาพ รวดเร็วทันตามกำหนดเวลา มีการทำงานที่ปลอดภัย บรรลุข้อกำหนดที่สำคัญของกระบวนการ

### ขั้นตอนการดำเนินงานก่อสร้าง

๑. ศึกษารายละเอียดโครงการที่ผ่านการพิจารณาอนุมัติงบประมาณประเภทต่างๆ
๒. จัดทำประมาณราคากลางโดยศึกษาราคาวัสดุก่อสร้างที่ใกล้เคียงกับปัจจุบันมากที่สุด (ไม่เกิน ๑ เดือน) จากสำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ (<http://www.price.moc.go.th>) หรือราคาในพื้นที่จังหวัดสกลนคร
๓. ผู้อำนวยการกองช่างตรวจสอบรายละเอียดใบประมาณราคา และแบบแปลน
๔. เสนอปลัด อบต. และนายก อบต. พิจารณา และลงนามอนุมัติดำเนินโครงการ

## แผนผังขั้นตอนการดำเนินงานก่อสร้าง



### การขอแบบแปลน หลักฐานการขออนุญาต แบบ ดังนี้

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน ๑ ฉบับ
- สำเนาทะเบียนบ้าน ๑ ฉบับ
- สำเนาโฉนดที่ดิน หรือเอกสารสิทธิ ๑ ฉบับ
- เจ้าพนักงานธุรการ เสนอนายก ลงนาม (กรณีนายก ไม่อยู่ประจำสำนักงาน หรือติดภารกิจ ใช้ระยะเวลาประมาณ ๑-๒ วัน)
- ช่างสำรวจบริเวณพื้นที่
- ลงมือเขียนแบบ (กรณีเขียนแบบ)
- แจ้งผู้ขอทราบ/ออกใบอนุญาต

### การติดตั้ง/ซ่อมแซมคอมพิวเตอร์ไฟฟ้าสาธารณะ มีขั้นตอนดังนี้

- ผู้ยื่นคำร้องขอ กรอกเอกสารคำร้อง ณ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลถ่อนนาฉับ หรือที่ทำการผู้ใหญ่บ้าน
- ผู้ยื่นคำร้องขอ ยื่นแบบคำร้อง ณ กองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลถ่อนนาฉับเพื่อลงรับคำร้อง
- เจ้าพนักงานธุรการ เสนอคำร้องต่อนายก เพื่อพิจารณาอนุมัติ
- ผู้ช่วยช่างไฟฟ้า ดำเนินการติดตั้ง/ซ่อมแซมไฟฟ้าสาธารณะตามคำร้องที่ได้รับการพิจารณาอนุมัติแล้ว
- สรุปรายงานผลการดำเนินงาน รายไตรมาส

### การขออนุญาตก่อสร้าง / รื้อถอนอาคาร / ดัดแปลงอาคาร ขั้นตอน ระยะเวลา และส่วนงานที่รับผิดชอบ ระเบียบ/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๔๓ ระยะเวลาในการดำเนินการรวม : ๔๕ วัน

| ลำดับ | ขั้นตอน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ระยะเวลา |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| ๑)    | <b>การตรวจสอบเอกสาร</b><br>ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารพร้อมเอกสาร<br>(หมายเหตุ : (องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ที่จะขออนุญาตก่อสร้างอาคาร)                                                                                                                                                                                                              | ๑ วัน    |
| ๒)    | <b>การพิจารณา</b><br>เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบพิจารณาเอกสารประกอบการขออนุญาต<br>(หมายเหตุ : (องค์การ ปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ที่จะขออนุญาตก่อสร้างอาคาร)                                                                                                                                                                                                 | ๒ วัน    |
| ๓)    | <b>การพิจารณา</b><br>เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ตรวจสอบสถานที่ก่อสร้างจัดทำผังบริเวณแผนที่สังเขปตรวจสอบกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องเช่น ประกาศกระทรวงคมนาคมเรื่องเขตปลอดภัยในการเดินอากาศเขตปลอดภัยทางทหารฯและพรบ. จัดสรรที่ดินฯ(หมายเหตุ: (องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ที่จะขออนุญาตก่อสร้างอาคาร) | ๗ วัน    |
| ๔)    | <b>การลงนาม/คณะกรรมการมีมติ</b><br>เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาแบบแปลนและพิจารณาออกใบอนุญาต (อ.๑) และแจ้งให้ผู้ขอ มารับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (น.๑)<br>(หมายเหตุ : (องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ที่จะขออนุญาตก่อสร้างอาคาร)                                                                                                                           | ๓๕ วัน   |

**คำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร**

เลขที่ .....  
วันที่ .....  
ลงชื่อ ..... ผู้รับคำขอ  
(.....)

เขียนที่ .....  
วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ....  
ข้าพเจ้า ..... เจ้าของอาคารหรือตัวแทนเจ้าของอาคาร  
[ ] เป็นบุคคลธรรมดา อยู่บ้านเลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....  
หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....  
[ ] เป็นนิติบุคคลประเภท ..... จดทะเบียนเมื่อ .....  
เลขทะเบียน ..... มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ .....  
ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....  
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....  
โดย ..... ผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาต  
อยู่บ้านเลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....  
หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....

ขอยื่นคำขอใบอนุญาต ..... ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ทำการก่อสร้างอาคาร/ตัดแปลงอาคาร/รื้อถอนอาคาร บ้านเลขที่ ..... ตรอก/ซอย .....  
ถนน ..... หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....  
โดย ..... เป็นเจ้าของอาคารในโฉนดที่ดิน  
เลขที่/น.ส.๓ เลขที่/ส.ค.๑ เลขที่ ..... เป็นที่ดินของ .....

ข้อ ๒ เป็นอาคาร .....  
(๑) ชนิด ..... จำนวน ..... เพื่อใช้เป็น .....  
โดยมีพื้นที่/ความยาว ..... โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน ..... คัน  
(๒) ชนิด ..... จำนวน ..... เพื่อใช้เป็น .....  
โดยมีพื้นที่/ความยาว ..... โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน ..... คัน  
(๓) ชนิด ..... จำนวน ..... เพื่อใช้เป็น .....  
โดยมีพื้นที่/ความยาว ..... โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน ..... คัน  
ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณที่แนบมาพร้อมนี้  
ข้อ ๓ มี ..... เป็นผู้ควบคุมงาน  
และ ..... เป็นผู้ออกแบบและคำนวณ

ข้อ ๔ กำหนดแล้วเสร็จใน ..... วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับใบอนุญาต

ข้อ ๕ พร้อมคำขอนี้ ข้าพเจ้าได้แนบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ มาด้วยแล้ว คือ

- (๑) แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน จำนวน ..... ชุด ชุดละ ..... แผ่น  
(๒) รายการคำนวณ ๑ ชุด จำนวน ..... แผ่น (กรณีที่เป็นอาคารสาธารณะ อาคารพิเศษหรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่)

- (๓) หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนของเจ้าของอาคาร (กรณีที่ตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต)
- (๔) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาตที่ออกให้ไม่เกิน ๖ เดือน (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)
- (๕) หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)
- (๖) หนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร จำนวน .....ฉบับ พร้อมทั้งสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม จำนวน .....ฉบับ (กรณีที่อาคารที่มีลักษณะ ขนาด อยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม แล้วแต่กรณี)
- (๗) สำเนาภาพถ่ายโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส.๓ เลขที่/ส.ค.๑ เลขที่ .....จำนวน .....ฉบับ และหนังสือแสดงความยินยอมของเจ้าของที่ดิน จำนวน .....ฉบับ
- (๘) หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานตามข้อ ๓ จำนวน .....ฉบับ
- (๙) สำเนาหรือภาพถ่ายใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมของผู้ควบคุมงาน จำนวน .....ฉบับ (เฉพาะกรณีที่อาคารที่เป็นลักษณะ ขนาด อยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม แล้วแต่กรณี)

(ลายมือชื่อ).....ผู้ขออนุญาต  
(.....)

หมายเหตุ (๑) ข้อความข้อใดไม่ใช้ให้ขีดฆ่า  
(๒) ใส่เครื่องหมาย / ในช่องหน้า ข้อความที่ต้องการ

#### หมายเหตุของเจ้าหน้าที่

จะต้องแจ้งให้ผู้ขออนุญาตทราบว่า จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตหรือขยายเวลาภายในวันที่ผู้ขออนุญาตได้รับชำระค่าธรรมเนียมใบอนุญาต เป็นเงิน.....บาท และค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน เป็นเงิน.....บาท รวมทั้งสิ้นเป็นเงิน .....บาท (.....) ตามใบเสร็จรับเงิน เลขที่.....ลงวันที่..... ออกใบอนุญาตแล้ว เล่มที่..... ฉบับที่ ..... ลงวันที่.....

(ลงชื่อ) .....  
(.....)  
ตำแหน่ง.....

## บัญชีรายการเอกสารประกอบคำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร

ของ.....โทร. ....

| ลำดับที่ | รายการ                                                           | หมายเหตุ                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ๑.       | คำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร (ข.๑)                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- เท่าฉบับจริง</li> <li>- กรณีก่อสร้างในที่ดินผู้อื่น</li> <li>- กรณีก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดินผู้อื่น</li> <li>- กรณีที่อาคารมีขนาดอยู่ในประเภทวิชาชีพวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรมควบคุมแล้วแต่กรณี</li> </ul> พร้อมภาพถ่ายใบอนุญาต |
| ๒.       | บัตรประจำตัวและทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาต                         |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ๓.       | สำเนาภาพถ่ายโฉนดที่ดิน/น.ส.๓/ส.ค. ๑ เลขที่                       |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ๔.       | หนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารในที่ดิน                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ๕.       | หนังสือยินยอมให้ก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดินจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ๖.       | หนังสือรับรองผู้ประกอบการวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ผู้ทำรายการคำนวณ  |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ๗.       | หนังสือรับรองผู้ประกอบการวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม ผู้ทำการออกแบบ |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ๘.       | หนังสือยินยอมวิศวกรผู้ควบคุมงาน (น.๔)                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ๙.       | หนังสือยินยอมสถาปนิกผู้ควบคุมงาน (น.๔)                           |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ๑๐.      | ใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบการวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม                    |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ๑๑.      | ใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบการวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม                 |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ๑๒.      | แบบแปลน แผนผังบริเวณก่อสร้าง จำนวน ..... ชุด                     |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ๑๓.      | รายการประกอบแบบหรือรายการก่อสร้าง จำนวน ..... ชุด                |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ๑๔.      | รายการคำนวณความมั่นคงแข็งแรงโครงสร้าง จำนวน ๑ ชุด                |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ๑๕.      | หนังสือรับรองการจดทะเบียนและผู้มีอำนาจลงนาม                      |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ๑๖.      | หนังสือมอบอำนาจให้ผู้อื่นทำการแทน                                |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ๑๗.      | หนังสือหรือเอกสารที่เกี่ยวข้อง                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                     |

### ช่องทางการร้องเรียน แนะนำบริการ

| ลำดับ | ช่องทางการร้องเรียน / แนะนำบริการ                                                                                                  |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ๑)    | กองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลถ่อนนาฉ่ำ โทรศัพท์/โทรสาร ๐๔-๒๒๑-๙๙๗๖<br><a href="http://www.thonnalub.go.th">www.thonnalub.go.th</a> |

## การขออนุญาตตัดแปลงอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

บ้านพักอาศัยของเราในปัจจุบันหรือที่กำลังจะซื้อนั้น บางครั้งอาจมีลักษณะไม่เหมาะสมหรือสอดคล้องกับความต้องการพักอาศัยหรือการใช้งาน จึงมีความจำเป็นที่จะต้องมีการต่อเติม ดัดแปลง เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพการใช้งาน หรือเปลี่ยนแปลงเพื่อให้ถูกใจผู้เป็นเจ้าของบ้านไม่มากนักน้อย แต่การกระทำดังกล่าวหากด าเนินการไม่ถูกต้อง อาจมีความผิดตามกฎหมายควบคุมอาคารได้ปัจจุบันที่พักอาศัยทั้งประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์หรือทาวน์โฮม เกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก ทั้งที่ปลูกสร้างเองเพื่อยู่ออาศัย และทั้งที่จัดสรรที่ดินแล้วปลูกสร้างเพื่อแบ่งขาย หรือที่รู้จักกัน โดยทั่วไปว่า หมู่บ้านจัดสรร ที่พักอาศัยเหล่านี้มักมีการต่อเติมหรือดัดแปลง เพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้งานให้มากขึ้น หรือตรงตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยมากขึ้น ส่งผลต่อเกิดสภาพอาคารที่เปลี่ยนแปลงไป ภาพลักษณ์ของโครงการ ความไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ตลอดจนผลกระทบต่อเพื่อนบ้านหรือผู้อยู่อาศัยข้างเคียงการต่อเติมหรือดัดแปลงเพื่อใช้ประโยชน์พื้นที่ ได้แก่ ที่จอดรถยนต์ ห้องรับแขก/ห้องนั่งเล่น ร้านขายของ ร้านเสริมสวย ส นักรงาน สวน ห้องเก็บของ ห้องครัว ที่ซักล้าง เป็นต้น

การต่อเติมหรือดัดแปลงบริเวณพื้นที่ด้านหน้าอาคาร ส่วนใหญ่จะเป็นการต่อเติมหลังคาหรือกันสาดครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดจนถึงแนวประตูรั้วเพื่อใช้ประโยชน์ในการเป็นที่จอดรถยนต์ ห้องรับแขกและห้องนั่งเล่น ส่วนการต่อเติมหรือดัดแปลงบริเวณพื้นที่ด้านหลัง ส่วนใหญ่จะเป็นการต่อเติมห้องบริเวณด้านหลังทั้งหมดจนถึงแนวรั้ว เพื่อใช้ประโยชน์ในการเป็นห้องครัว และพื้นที่ซักล้าง ซึ่งโดยมากการต่อเติมหรือดัดแปลงพื้นที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังอาคารเพื่อใช้ประโยชน์ ทาพื้นที่ด้านหน้าและด้านหลังไม่มีที่ว่างเหลือตามที่กฎหมายกำหนดความหมายของอาคาร กฎหมายควบคุมอาคารได้นิยามความหมายของคำว่า "อาคาร" ไว้ดังนี้ "อาคาร" หมายความว่าตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า ส นักรงาน และสิ่งทีสร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และหมายความรวมถึง

๑. อัฒจันทร์ หรือสิ่งทีสร้างขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นทีชุมนุมของประชาชน

๒. เชื้อน สะพาน อุโมงค์ ท่อหรือทางระบายน้ำ อุโมงค์ คานเรือ ท่าหน้า ท่าจอดเรือ รั้ว กาแพง หรือประตู ทีสร้างติดต่อหรือใกล้เคียงกับทีสาธารณะหรือสิ่งทีสร้างขึ้นในบุคคลทั่วไปใช้สอย

๓. ป้ายหรือสิ่งทีสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ทีมีลักษณะดังนี้

๑) ทีติดหรือตั้งไว้เหนือทีสาธารณะ และมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร หรือ น้ำหนัก รวมทั้งโครงสร้างเกินสิบ กิโลกรัมหรือ

๒) ทีติดตั้งห่างจากทีสาธารณะ ซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้วมีระยะห่างจากทีสาธารณะน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้น เมื่อวัดจากพื้นดิน และต้องมีขนาด พื้นที หรือ น้ำหนัก ๔ ลักษณะ คือ

- ขนาดความกว้างของป้ายเกิน ๕๐ เซนติเมตร หรือ

- ยาวเกินหนึ่งเมตร หรือ

- เนื้อทีของป้ายเกิน ๕,๐๐๐ ตารางเซนติเมตร หรือ

- มีน้ำหนักของป้าย หรือสิ่งทีสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือทั้งสองอย่างรวมกันเกิน

สิบกิโลกรัม

๔. พื้นทีหรือสิ่งทีสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นทีจอดรถ ทีกลับรถ และทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารดังต่อไปนี้

๑) โรงมหรสพทีมีพื้นที่สำหรับจัดที่นั่งสำหรับคนดูตั้งแต่ ๕๐๐ ที่ขึ้นไป

๒) โรงแรมทีมีห้องพักตั้งแต่ ๓๐ ห้องขึ้นไป

๓) อาคารชุดทีมีพื้นที่แต่ละครอบครัวยตั้งแต่ ๖๐ ตารางเมตรขึ้นไป

๔) ภัตตาคารทีมีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารตั้งแต่ ๑๕๐ ตารางเมตรขึ้นไป

๕) ห้างสรรพสินค้าทีมีพื้นที่ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

๖) อาคารขนาดใหญ่ (อาคารที่มีพื้นที่อาคารเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร หรือมีพื้นที่อาคารเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร โดยมีความสูงอาคารตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป) (กรมโยธาธิการและผังเมือง ๒๕๕๒, น.๔) อาคารหรือสิ่งก่อสร้างทั้งหมดที่กล่าวมานี้ หากจะด าเนินการก่อสร้าง ดัดแปลงรื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้ ในท้องที่ที่ได้มีกฎหมายควบคุมอาคารใช้บังคับแล้ว ต้องขออนุญาตและได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อน

### ความสำคัญของกฎหมายควบคุมอาคาร

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ เมื่อมีคนอยู่รวมกันมากๆ มีความเจริญขยายตัวเกิดเป็นชุมชนเมือง มีบ้านเรือนเป็นที่อยู่อาศัยและมีอาคารเป็นที่ด าเนินกิจกรรมต่างๆ ของคนในชุมชน ในเมืองมีอาคารมากมายหลายประเภท เช่น ตึกแถว ร้านค้า ตลาด สำนักงาน โรงเรียนและอื่นๆ อีกมากมาย และเมื่อเมืองขยายตัว มากขึ้นเป็นเมืองใหญ่มหานคร อาคารก็เพิ่มจำนวนมากขึ้นเป็นเงาตามตัว อาคารขนาดใหญ่พิเศษ โรงแรม ศูนย์การค้า ฯลฯ อาคารเหล่านี้เป็นอาคารสาธารณะที่มีคนเป็นจำนวนมากเข้าไปใช้ในแต่ละวัน

ดังนั้น ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ความปลอดภัยของผู้ใช้อาคารจึงเป็นเรื่องที่สำคัญ เช่น ตึกถล่ม ไฟไหม้อาคาร เป็นต้น กฎหมายควบคุมอาคารจึงต้องควบคุมไม่ให้เกิดสิ่งเหล่านี้ กฎหมายควบคุมอาคาร คือ กฎหมายที่ต้องการเพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีความมั่นคงแข็งแรง มีระบบความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้อาคาร เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบการระบายอากาศ ฯลฯ มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย สวยงาม และมีการจัดการด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น การจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ เป็นต้น (สินิทธิ บัญสิทธิ์, ๒๕๕๐, น. ๑)

### การบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคารเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในท้องที่ที่มีความเจริญ มีการก่อสร้างอาคาร ค่อนข้างหนาแน่น หากท้องที่ใดต้องการควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีความสวยงามเป็นระเบียบเรียบร้อย มีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัย จะต้องประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในท้องที่นั้นๆ หรือประกาศเป็นเขตผังเมืองรวม ตามกฎหมายว่าด้วยผังเมืองเสียก่อน กฎหมายควบคุมอาคารจึงจะมีผลบังคับใช้

เมื่อมีการประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในท้องที่ใดก็ตาม เรามักเรียกท้องที่นั้นว่าเป็น "เขตควบคุมอาคาร" หรือหากเป็นพื้นที่ที่อยู่ในเขตผังเมืองตามกฎหมายผังเมืองแล้ว การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารในท้องที่นี้ ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนกระทำการดังกล่าว แต่สำหรับอาคาร ๔ ประเภท ได้แก่ อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงแรมสรรพ ไม่ว่าจะทำก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารตรงที่ใดก็ตาม จะเป็นในเขตควบคุมอาคารหรือนอกเขตควบคุมอาคาร ต้องขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อนทุกกรณี (อ้างแล้ว, น. ๔)

### กฎหมายควบคุมอาคาร ประกอบด้วย

๑. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๐ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๘ ซึ่งเป็นกฎหมายหลักหรือกฎหมายแม่บท

๒. กฎกระทรวง เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียด เช่น รายละเอียดวิธีการปฏิบัติในการขออนุญาต รายละเอียดข้อกำหนดงานทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม เป็นต้น

๓. ข้อบัญญัติท้องถิ่น เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียดเฉพาะท้องถิ่น เช่น ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบัญญัติในเขตเทศบาลต่างๆ ข้อบัญญัติองค์การบริหารตำบลในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล เป็นต้น โดยเน้นเฉพาะข้อกำหนดงานทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม โดยแต่ละท้องถิ่นเป็นผู้พิจารณาดำเนินการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นดังกล่าวนี้เอง

## เจ้าพนักงานท้องถิ่น ประกอบด้วย

การต่อเติมอาคารในเขตควบคุมอาคาร ต้องขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้แก่

๑. ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร
๒. นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
๓. นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดสำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด
๔. นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา
๕. นายกองค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล
๖. ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดสำหรับในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

## การตัดแปลงอาคารหรือการต่อเติมอาคาร

"**ตัดแปลง**" หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม ยกตัวอย่างเช่น การต่อเติมหลังคาด้านหลังตึกแถวหรือทาวน์เฮาส์ การต่อเติมหลังคาคลุม ชั้นลาดฟ้า เป็นการตัดแปลงอาคาร เพราะมีการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม รูปทรงและเนื้อที่ของอาคาร หรือการติดตั้ง เสาสูง ซึ่งเป็นโครงเหล็ก เพื่อรับสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่บนชั้นลาดฟ้า ถือว่าเป็นการตัดแปลงอาคาร เพราะเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้กับโครงสร้างของอาคาร เป็นต้น (กรมโยธาธิการและผังเมือง ๒๕๕๒, น. ๖) ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๔๑ บ้านแถวหรือทาวน์เฮาส์/ทาวน์โฮม ต้องมีที่ว่างด้านหน้า ระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคาร ระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร กฎหมายในข้อนี้ มุ่งเน้นให้มีที่ว่าง ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง เพื่อช่วยในการระบายอากาศ เนื่องจากบ้านแถวเป็นอาคารที่ติดกัน ทำให้ไม่มีช่องเปิดด้านข้างเพื่อระบายอากาศ มีเพียงช่องเปิดด้านหน้าและด้านหลังเท่านั้น แต่พบว่า มักถูกต่อเติมให้เป็นที่จอดรถ และครัว ซึ่งเกิดจากความจำเป็นในการใช้งานของผู้อยู่อาศัย อาจเป็นเพราะผู้ออกแบบไม่ได้จัดเตรียมไว้ หรือเหตุผลทางด้านต้นทุนการก่อสร้าง หรือขาดการบริหารจัดการพื้นที่ใช้งานของโครงการหรือท้องถิ่น (พิมพ์ยิหวา จ รุญวงษ์, ๒๕๕๘, น. ๑๑๔)

## การต่อเติมหรือตัดแปลงอาคารที่ไม่ต้องขออนุญาต

การต่อเติมหรือตัดแปลงอาคารในบางกรณีไม่ต้องขออนุญาต มีดังนี้

๑. การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของอาคารโดยใช้วัสดุที่มีขนาด จานวน และชนิดเดียวกับของเดิม เว้นแต่การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรง หรือเหล็กโครงสร้าง รูปพรรณ
๒. การเปลี่ยนส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร โดยใช้วัสดุชนิดเดียวกับของเดิม หรือวัสดุชนิดอื่นซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่ส่วนหนึ่งส่วนใดของโครงสร้างของอาคารเดิมเกินร้อยละ ๑๐
๓. การเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคารซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่ส่วนหนึ่งส่วนใดของโครงสร้างของอาคารเดิม เกินร้อยละ ๑๐
๔. การลดหรือการขยายเนื้อที่ของหลังคาหรือของพื้นชั้นหนึ่งชั้นใด ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้น รวมกันไม่เกิน ๕ ตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจานวนเสาหรือคาน (กรมโยธาธิการและผังเมือง ๒๕๕๒, น. ๗)

อย่างไรก็ตาม แม้กฎหมายจะเปิดโอกาสให้ดัดแปลงบ้านพักอาศัยได้ แต่ในความเป็นจริงโอกาสที่จะดัดแปลงบ้านพักอาศัยให้ถูกกฎหมาย มักจะมีเฉพาะบ้านเดี่ยว ที่มีพื้นที่ดินขนาดพอสมควรเท่านั้น หากเป็นทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์โอกาสที่จะดัดแปลงได้อย่างถูกกฎหมายนั้นมีน้อยมาก ทั้งนี้เพราะการก่อสร้างทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์จะเว้นระยะห่างจากอาคารและที่ดินข้างเคียงไว้พอดีตามที่กฎหมายกำหนด เช่น ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓๓, ๓๔ และ ๓๖ กำหนดให้ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่าง ไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่สูงที่สุดของอาคารที่อยู่อาศัย และให้ทาวน์เฮ้าส์เว้นพื้นที่ว่างทางด้านหลังกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ด้านหน้า ๓ เมตร และให้อาคารพาณิชย์เว้นพื้นที่ว่างทางด้านหลังกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร เป็นต้น ด้วยเหตุนี้บริเวณด้านหน้าและด้านหลังของทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์จึงไม่อาจดัดแปลงโดยพลการได้ตามกฎหมาย แต่สภาพความเป็นจริงกลับมีการดัดแปลงโดยพลการ เช่น ดัดแปลงเป็นลานซักล้าง ห้องครัว ห้องเก็บของ ไม่ว่าจะทาเป็นชั้นเดียวหรือสองชั้น หรือตลอดทุกชั้นตามความสูงเท่าทาวน์เฮ้าส์หรืออาคารพาณิชย์ ส่วนด้านหน้าที่มักจะต่อเติมเป็นที่จอดรถ ล้วนเป็นการดัดแปลงอาคารโดยพลการที่ผิดกฎหมายแทบทั้งสิ้น เพราะทำให้ที่ดินที่เป็นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมลดน้อยลงไปกว่าร้อยละ ๓๐ ตามที่กฎหมายกำหนด การดัดแปลงอาคารลักษณะดังกล่าว จึงจำเป็นต้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อน

### การขออนุญาตต่อเติมอาคาร

การก่อสร้าง ดัดแปลงหรือต่อเติม รื้อถอน หรือเปลี่ยนการใช้อาคารในท้องที่ที่ได้มีกฎหมายควบคุมอาคารใช้บังคับแล้ว ต้องขออนุญาตและได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อน การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารสามารถดำเนินการได้ ๒ วิธี คือ

๑. การขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๒๑ (สำหรับการก่อสร้างดัดแปลงหรือเคลื่อนย้ายอาคาร) และตามมาตรา ๒๒ (สำหรับการรื้อถอนอาคาร) ในกรณีนี้ผู้ขออนุญาตจะต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาต พร้อมเอกสารประกอบการพิจารณา เพื่อให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณา โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะตรวจพิจารณาและแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบโดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ไม่ควรเกินระยะเวลา ๓๐ วัน เมื่อผู้ขออนุญาตได้รับใบอนุญาตแล้วจะต้องแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานกับวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน

๒. การแจ้งตามมาตรา ๓๔ ทวิ (ผู้ใดจะก่อสร้างดัดแปลงรื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น) ในบางกรณีเจ้าของอาคารอาจมีความจำเป็นต้องก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารหรือไม่อาจรอการพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ เช่น มีการลงทุนหรือกู้ยืมเงินในการสร้างหรือดัดแปลงอาคาร หากใช้ระยะเวลาในการขออนุญาตจะไม่คุ้มค่าการลงทุน เป็นต้น

ดังนั้น กฎหมายควบคุมอาคารจึงได้กำหนดให้เจ้าของอาคารที่จะก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร สามารถแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยไม่ต้องรอใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ได้ ในกรณีนี้ผู้ขออนุญาต จะต้องยื่นคำร้องพร้อมเอกสารประกอบการพิจารณาอื่นๆโดยมีเงื่อนไขดังต่อไปนี้

๑) สถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบต้องเป็นวุฒิสถาปนิกและวุฒิวิศวกร

๒) มีสถาปนิกและวิศวกรผู้ได้รับอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้ควบคุมงาน

๓) สำเนาใบอนุญาตและรายการคำนวณที่สถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบลงนามรับรอง

๔) วันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการเมื่อผู้แจ้งส่งเอกสารต่างๆครบถ้วนและถูกต้องแล้วเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกใบรับแจ้งให้และผู้แจ้งสามารถดำเนินการก่อสร้างดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารได้ (กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น, ๒๕๕๕, ๑๕) ข้อดีของการขออนุญาตด้วยวิธีการแจ้ง คือ สะดวก รวดเร็ว แต่ก็มีข้อเสียคือ

หากดำเนินการก่อสร้างไปแล้ว และเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบแบบแปลนแล้วพบว่าไม่ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารแก้ไขให้ถูกต้อง ซึ่งอาจต้องรื้อถอนอาคารส่วนที่ไม่ถูกต้องทิ้งทำให้เสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น

### **บทกำหนดโทษ**

กฎหมายควบคุมอาคารมีบทกำหนดโทษไว้หลายระดับขึ้นอยู่กับว่าเป็นการฝ่าฝืนลักษณะใด ความผิดทางอาญาและบทก าหนดโทษมีดังนี้

๑. การก่อสร้างดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาตหรือผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต รับโทษตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จากคุกไม่เกิน ๓ เดือน หรือปรับไม่เกิน ๖๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และยังกำหนดโทษปรับรายวันอีกวันละไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้อง

๒. การฝ่าฝืนคำสั่งให้รื้อถอนอาคารทั้งหมดหรือบางส่วนโดยมิได้อยู่ระหว่างการอุทธรณ์คำสั่งรับโทษตามมาตรา ๖๖ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จ าคูกไม่เกิน ๖ เดือน หรือปรับไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจ าท้งปรับ และยังก าหนดโทษปรับรายวันอีกวันละไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ บาท ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้อง

๓. การฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่สั่งระงับการก่อสร้างดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาตหรือผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต และฝ่าฝืนคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคาร รับโทษตามมาตรา ๖๗ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จากคุกไม่เกิน ๖ เดือน หรือปรับไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจ าท้งปรับ และยังก าหนดโทษปรับรายวันอีก วันละไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ บาท ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้อง (อ้างแล้ว, น. ๙๙)

### **บทสรุป**

ในปัจจุบันการต่อเติมหรือดัดแปลงอาคารบ้านเรือน เพื่อการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ให้สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยมากขึ้น ซึ่งส่วนใหญ่มีการต่อเติมหรือดัดแปลงพื้นที่ด้านหน้า เพื่อใช้เป็นที่ยจอดรถยนต์ และมีการต่อเติมหรือดัดแปลงพื้นที่ด้านหลังเพื่อใช้เป็นห้องครัวมากที่สุด ส่งผลให้เกิดสภาพอาคารที่เปลี่ยนแปลงไป ตลอดจนเกิดผลกระทบต่อเพื่อนบ้านหรือผู้อยู่อาศัยข้างเคียง จึงจำเป็นต้องมีกฎหมายควบคุมอาคาร เพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีความมั่นคงแข็งแรง มีระบบความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้อาคาร เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบการระบายอากาศ ฯลฯ มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย สวยงามและมีการจัดการด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม กฎหมายที่ใช้ควบคุมอาคารคือพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยมีสาระสำคัญว่าการต่อเติมอาคารในเขตควบคุมอาคาร ต้องขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น อย่างไรก็ตามพบว่ามีการฝ่าฝืนต่อเติม ดัดแปลงอาคารที่พักอาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งบ้านแถวหรือทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์มีการต่อเติมที่ผิดกฎหมายเป็นจำนวนมาก ซึ่งมีกำหนดโทษจำคุกไม่เกิน ๓ เดือน หรือปรับไม่เกิน ๖๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ