



WELCOME

กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

อนวัช บูรพาชน

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

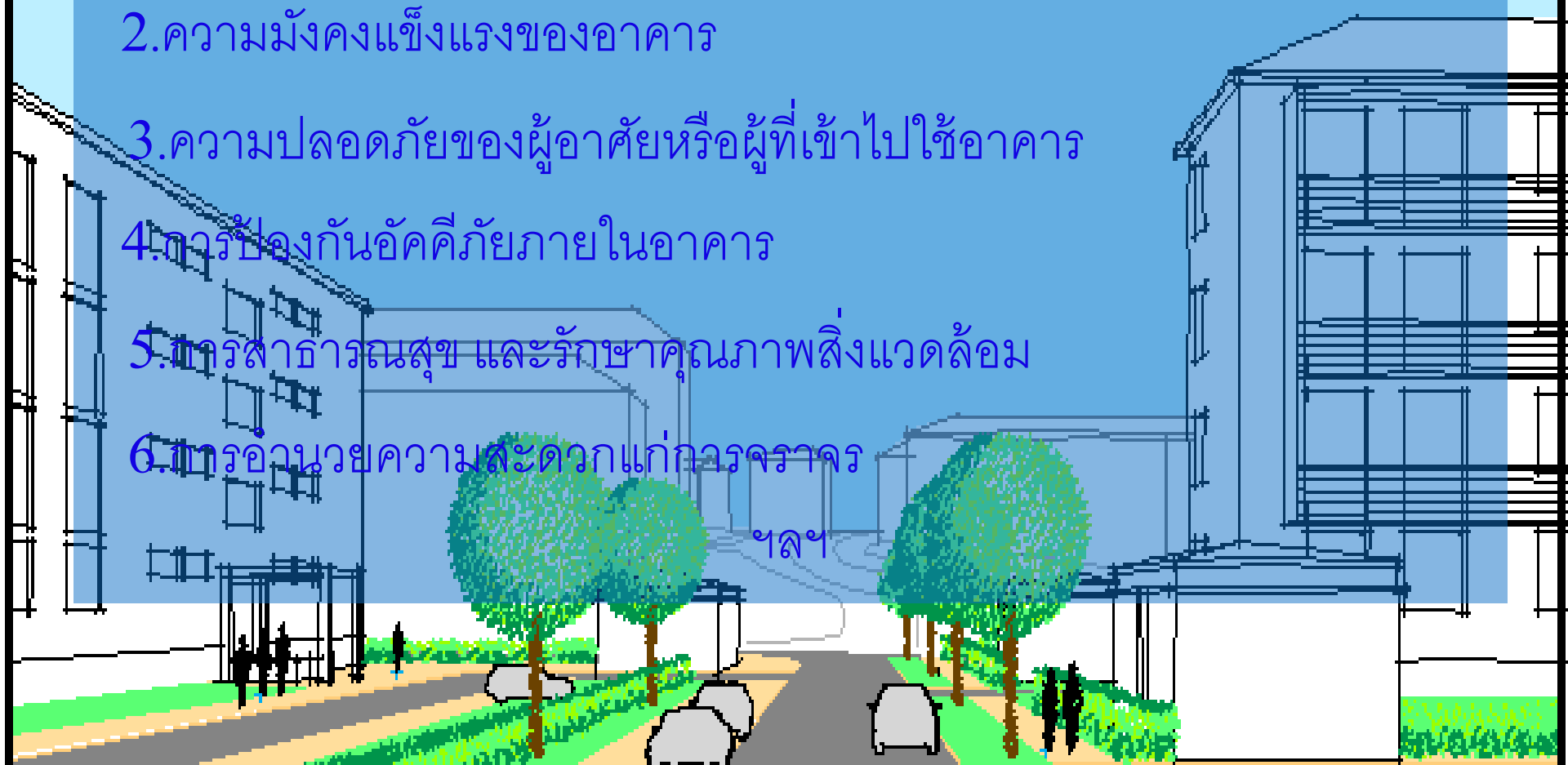
Department of Public Works and Town & Country Planning

ความสำคัญของกฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคาร มีวัตถุประสงค์ที่จะควบคุมในเรื่อง ดังต่อไปนี้

1. การสถาปัตยกรรม ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง
2. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร
3. ความปลอดภัยของผู้อาศัยหรือผู้ที่เข้าไปใช้อาคาร
4. การป้องกันอัคคีภัยภายในอาคาร
5. การสาธารณสุข และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
6. การอำนวยความสะดวกแก่จราจร

ฯลฯ



โครงสร้างของกฎหมายควบคุมอาคาร

พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535

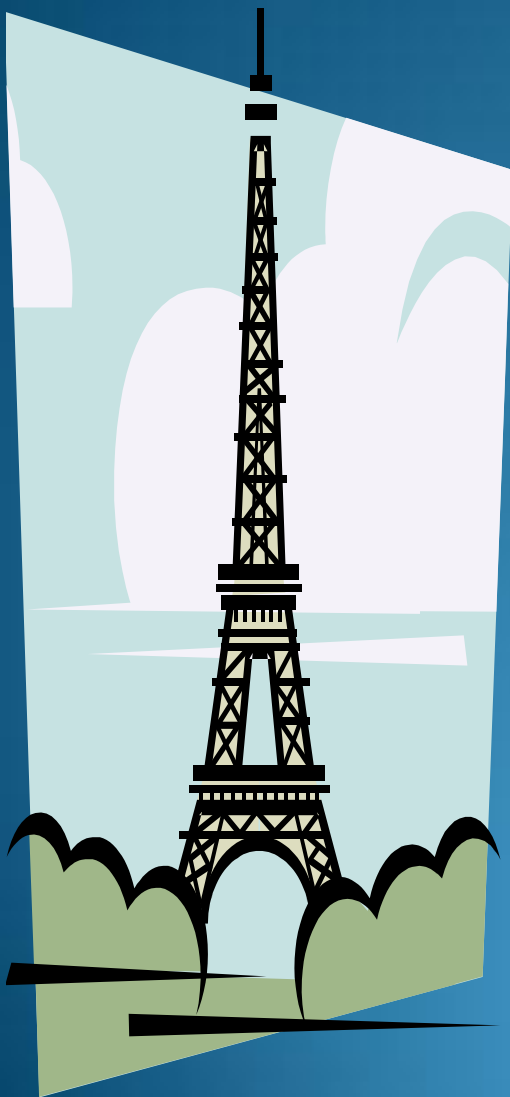
พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2543

พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2550

กฎกระทรวง

ข้อบัญญัติท้องถิ่น

ประกาศ



กฎหมายควบคุมอาคารใช้เมื่อเป็นอาคารและ
อยู่ในกรณีที่ใช้บังคับกฎหมายได้



1. อยู่ในเขตควบคุมอาคาร
2. อยู่ในเขตผังเมืองรวม
3. อาคารสูง ขนาดใหญ่ พิเศษ อาคารชุมนุมคน โรงมหรสพ
4. อยู่ในเขตเพลิงไหม้ (ชั่วคราว)

การก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้
อาคารต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

เขตควบคุมอาคาร

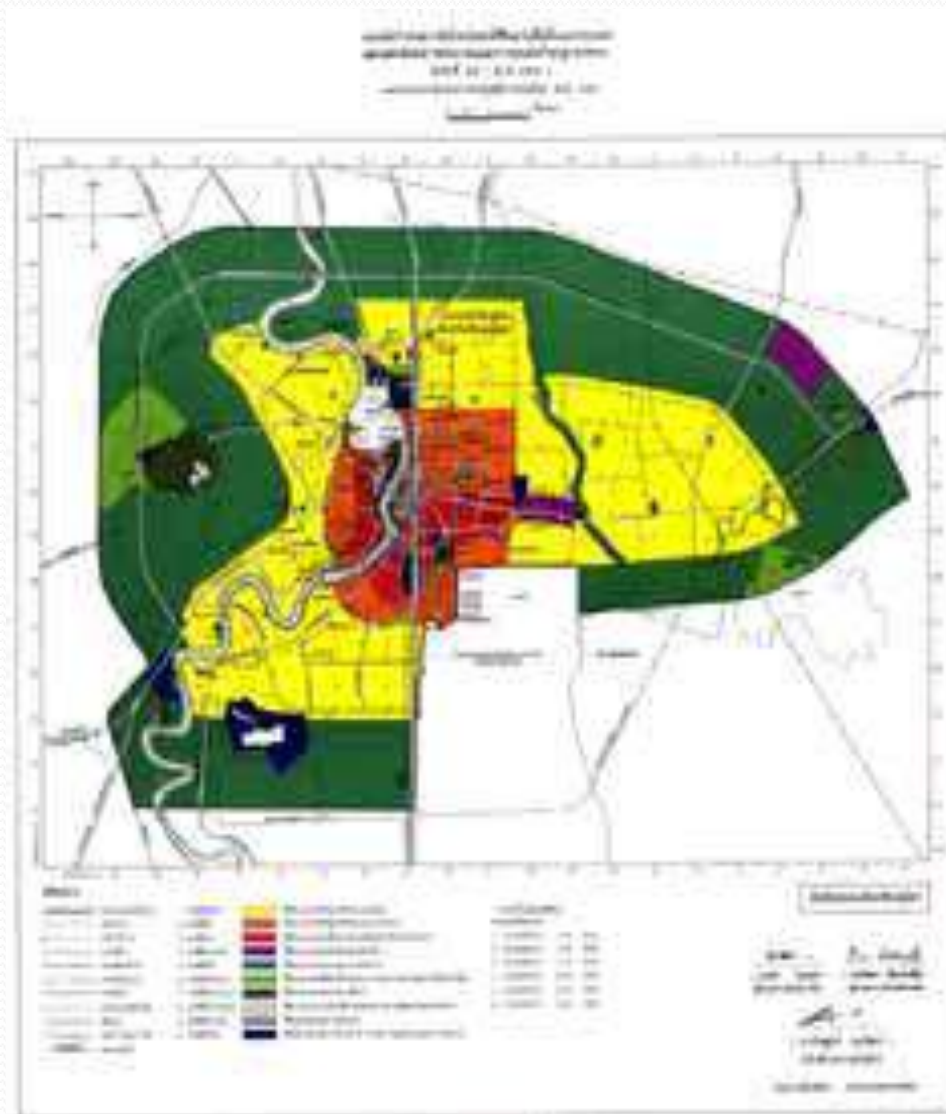
- จะต้องประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในท้องที่นั้น ๆ เสียก่อน กฎหมายควบคุมอาคารจึง จะมีผลบังคับใช้





ประกาศเขตควบคุมอาคาร
เต็มทั้งพื้นที่ใน 12 จังหวัด คือ
กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี
สมุทรปราการ สมุทรสาคร
ฉะเชิงเทรา นครปฐม เชียงใหม่
ขอนแก่น นครราชสีมา ภูเก็ต สงขลา

เขตผังเมืองรวม ตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง



- กฎกระทรวงผังเมืองรวมออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518

อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน
และโรงแรมหรู

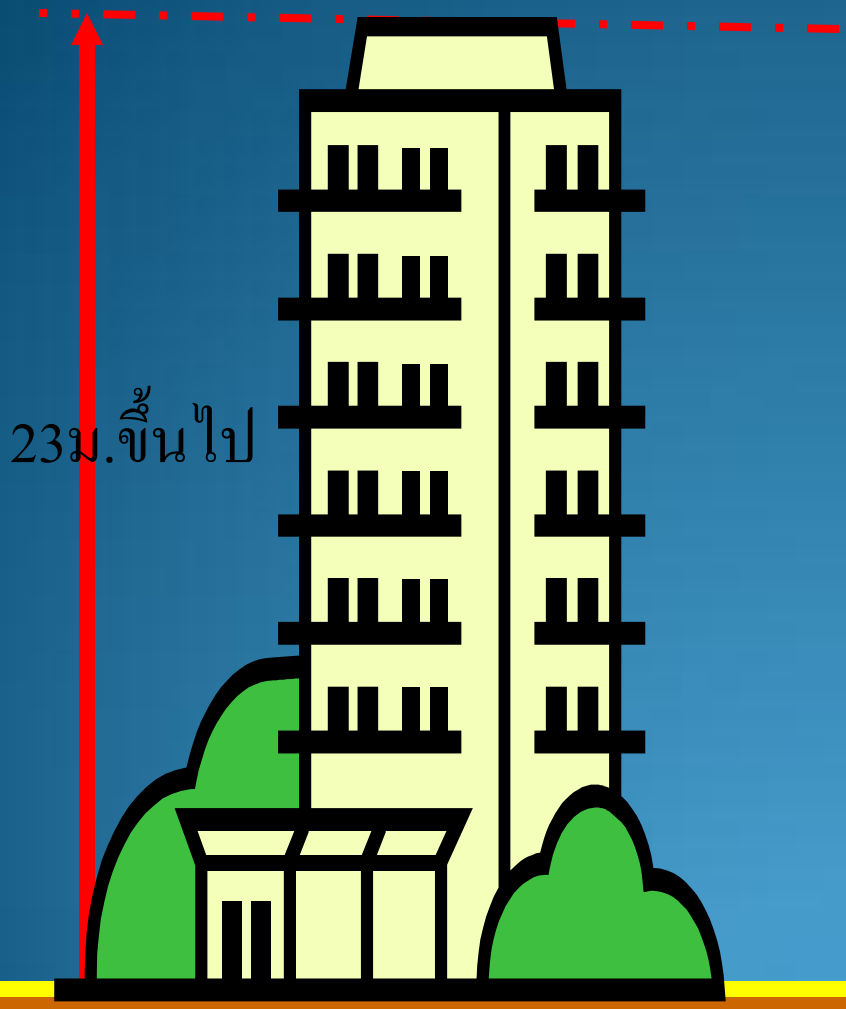


ตั้งแต่ 23 เมตร



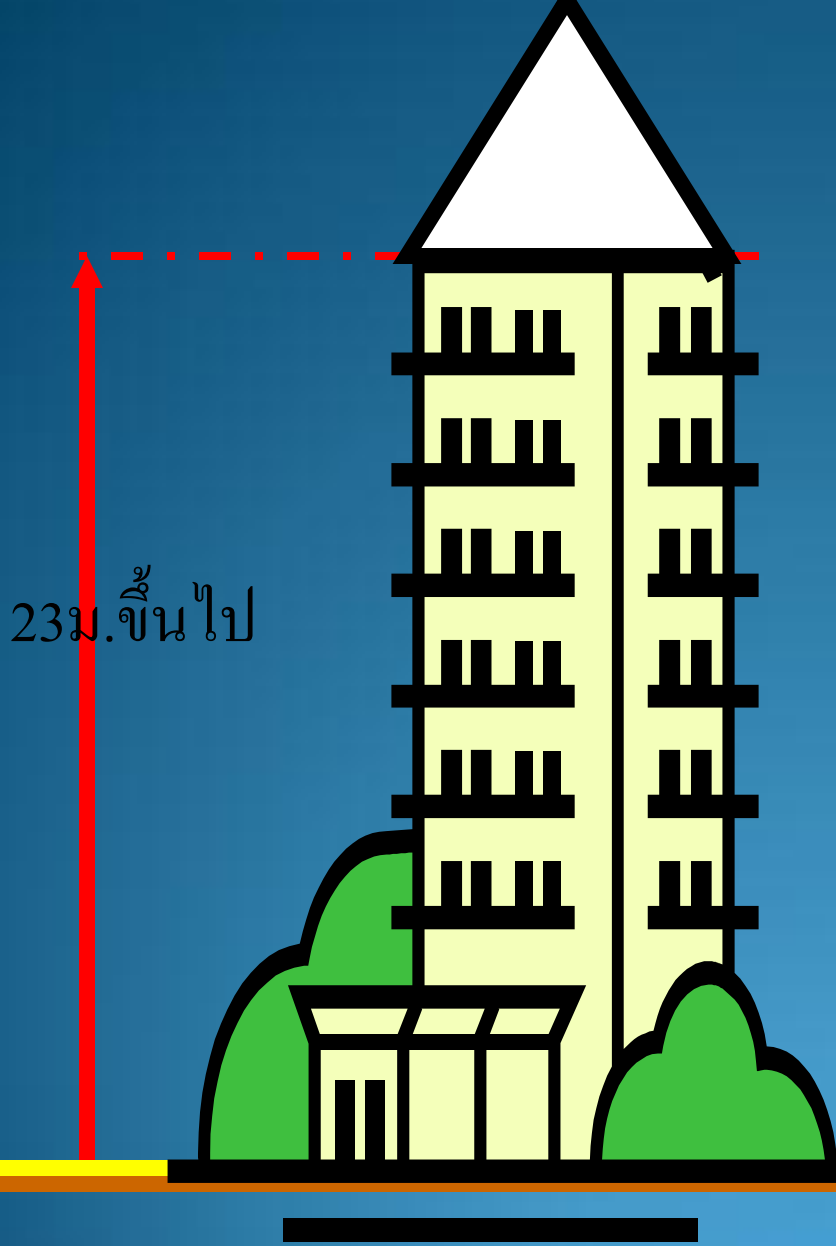
อาคารสูง หมายความว่า
อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่
หรือเข้าใช้สอยได้ที่มี
ความสูงตั้งแต่ 23 เมตร
ขึ้นไป





อาคารสูง

วัดจากพื้นดินที่ก่อสร้าง
ถึงพื้นคาบฟ้าหรือยอด
ผนังสำหรับหลังคาทรง
จั่ว



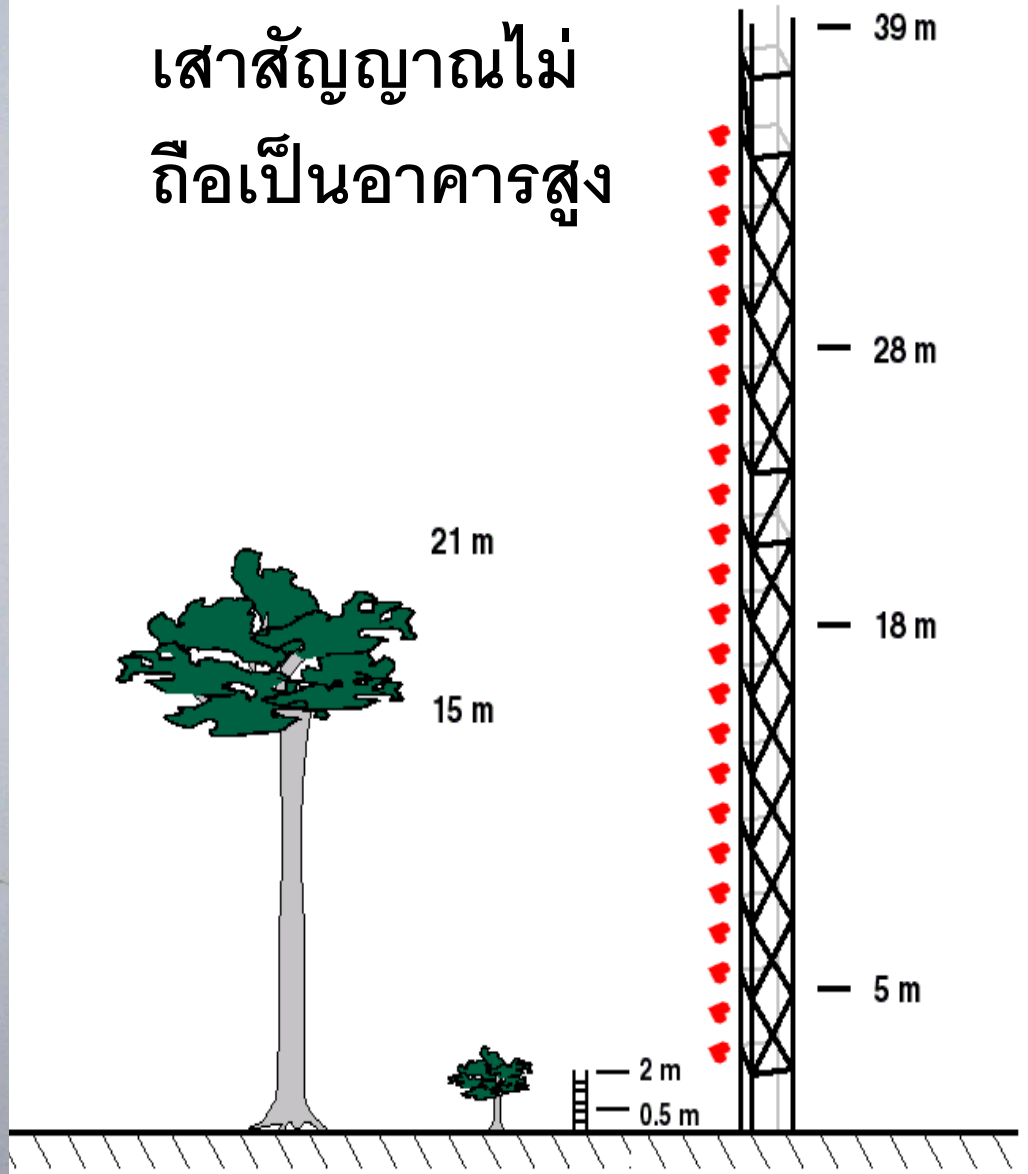
23ม.ขึ้นไป

อาคารสูง

วัดจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึง
พื้นคาบฟ้าหรือยอดผนัง
สำหรับหลังคาทรงจั่ว



เสาสัญญาณไม้ ถือเป็นอาคารสูง

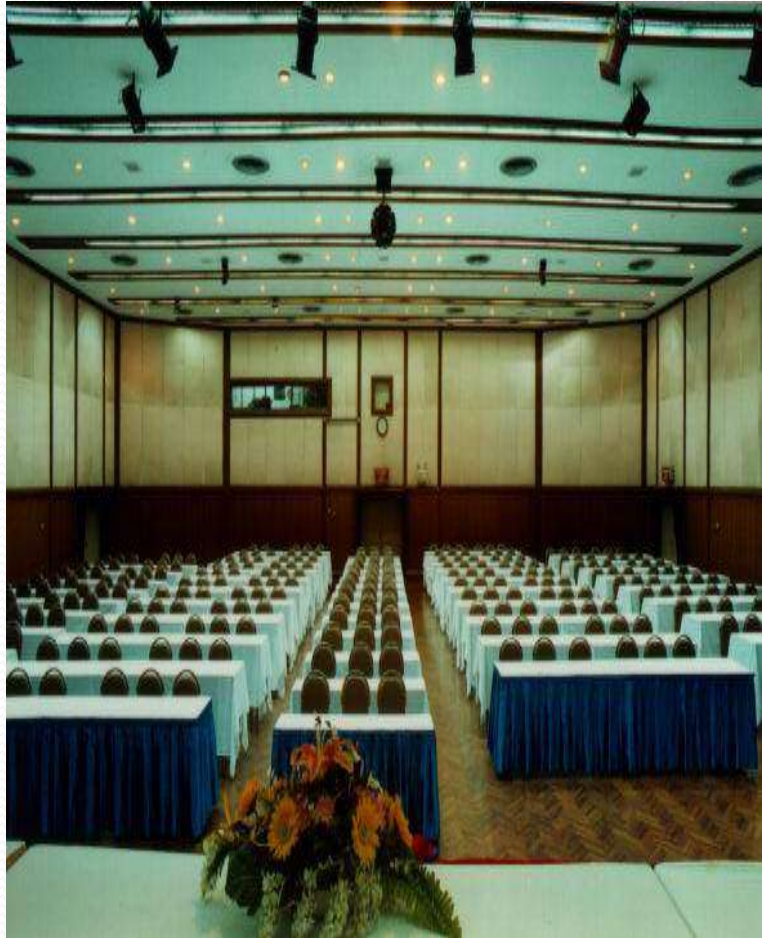


อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงแรมสรรพ

อาคารขนาดใหญ่พิเศษ หมายความว่า
อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่
อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่
อาศัยหรือประกอบกิจการประเภท
เดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่
รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่
10,000 ตารางเมตรขึ้นไป



อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงแรมหรู



อาคารชุมนุมคน หมายความว่า
อาคารหรือส่วนใดของ
อาคารที่บุคคลอาจ
เข้าไปภายใน เพื่อประโยชน์
ในการชุมนุมคนที่มีพื้นที่
ตั้งแต่ 1,000 ตาราง
เมตรขึ้นไป หรือชุมนุมคนได้
ตั้งแต่ 500 คนขึ้นไป

อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงมหรสพ



“โรงมหรสพ” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคาร ที่ใช้เป็น สถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือการแสดงรื่นเริงอื่นใดและมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชมการแสดงนั้นเป็นปกติธุระ โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ ก็ตาม

เขตเพลิงไหม้



เพลิงไหม้ - 30 เมตรจากบริเวณขึ้นไป
น้ำ - เนื้อที่ 1 ไร่ขึ้นไป

เจ้าพนักงานท้องถิ่น
และผู้ปฏิบัติการตามกฎหมาย คือ
ใครบ้าง ?



นิยาม (มาตรา 4)

“เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า

- ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครสำหรับในเขตกทม.
- นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
- ประธานกรรมการบริหาร (นายก) องค์การบริหารส่วนตำบลสำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล
- นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา
- ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์การบริหารส่วนท้องถิ่นอื่น ที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด สำหรับในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

“นายตรวจ” หมายความว่า ผู้ซึ่งเจ้าพนักงาน
ท้องถิ่นแต่งตั้งให้เป็นนายตรวจ

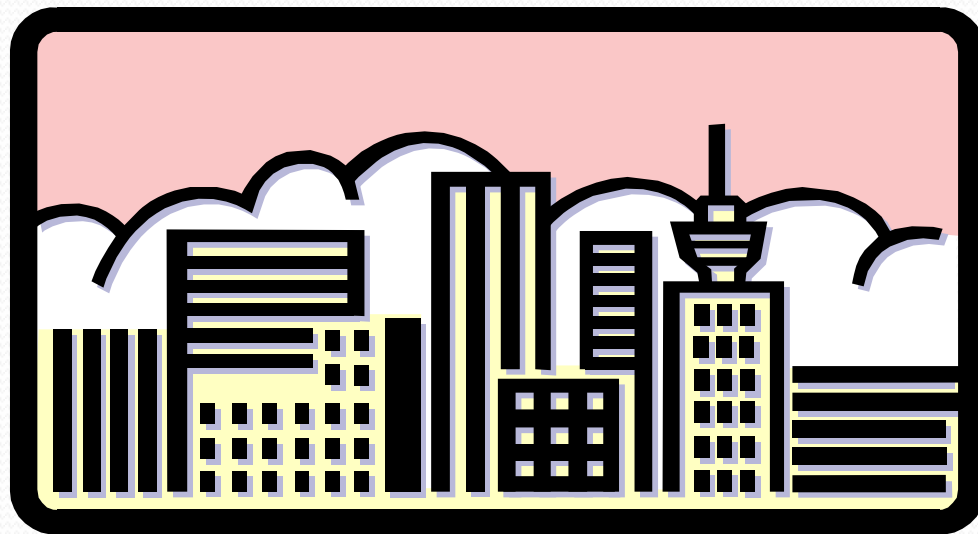
“นายช่าง” หมายความว่า ข้าราชการ หรือ
พนักงานซึ่งราชการส่วนท้องถิ่นแต่งตั้งให้ เป็น
นายช่าง หรือวิศวกร หรือสถาปนิก ซึ่งอธิบดีกรม
โยธาธิการแต่งตั้งให้เป็นนายช่าง

อำนาจหน้าที่ต่าง ๆ ของ เจ้าพนักงานท้องถิ่น

- 1. การอนุญาตต่าง ๆ
- 2. ดำเนินการกรณีฝ่าฝืนกฎหมาย
- 3. แจ้งความดำเนินคดีอาญา
- 4. กรณีเป็นเขตเพลิงไหม้
- 5. กรณีอุทธรณ์
- 6. กรณีเกิดอุบัติเหตุภัยกับอาคาร
- 7. กรณีการตรวจสอบอาคาร

คณะกรรมการควบคุมอาคาร

คือ ใคร



มาตรา 14 กำหนดให้ คณะกรรมการควบคุมอาคาร
ประกอบด้วย

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง เป็นประธาน
กรรมการประกอบด้วย ผู้แทนกระทรวงสาธารณสุข

กระทรวงอุตสาหกรรม กรมการปกครอง

กรมทางหลวง สำนักงานอัยการสูงสุด

กรมการผังเมือง สนง.คณะกรรมการสิ่งแวดล้อม

แห่งชาติ กรุงเทพมหานคร สภาวิศวกร

สภาสถาปนิก และผู้ทรงคุณวุฒิไม่เกิน 4 คน

ผอ.สนง.คณะกรรมการควบคุมอาคารเป็นเลขาธิการ

มาตรา 18 ให้คณะกรรมการควบคุมอาคาร
มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(1) ให้คำแนะนำแก่รัฐมนตรีในการดำเนินการ
ตาม มาตรา 8 หรือ มาตรา 10 ทวิ

● การออก
กฎกระทรวง

● การแจ้งให้ท้องถิ่นยกเลิก
หรือแก้ไขข้อบัญญัติท้องถิ่น

T 11:00 AM

(2) ให้ความเห็นชอบในการออก
ข้อบัญญัติท้องถิ่นตาม มาตรา 10 (2)

● ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ขัด
หรือแย้งกฎกระทรวง

(3) ให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงาน
ท้องถิ่นหรือส่วนราชการในการปฏิบัติ
การตามพระราชบัญญัตินี้

11 11 55

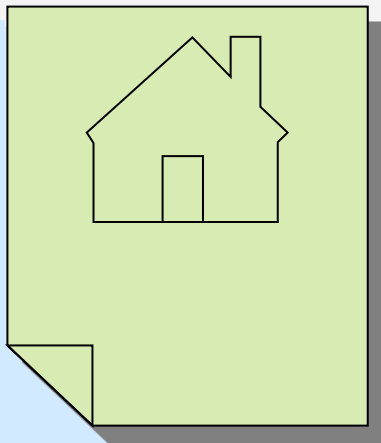
(4) กำกับดูแลและตรวจสอบการ
ปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานท้องถิ่นและ
ผู้ซึ่งมีหน้าที่ปฏิบัติตาม
พระราชบัญญัตินี้



(5) รับขึ้นทะเบียนและเพิกถอนการขึ้น
ทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ



อาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร



ได้แก่ อะไรบ้าง

นินยาม (มาตรา 4)

อาคาร หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง
ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และ สิ่งที่
สร้างขึ้นอย่างอื่น **ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่ หรือ**
เข้าใช้สอยได้ และหมายความรวมถึง....

ตึกซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่ หรือเข้าใช้สอยได้



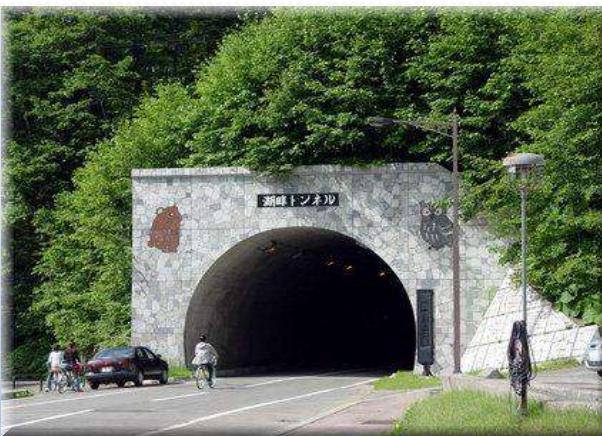
บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน
ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่ หรือเข้าใช้สอยได้



(1) อัฒจันทร์หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น
เพื่อใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน

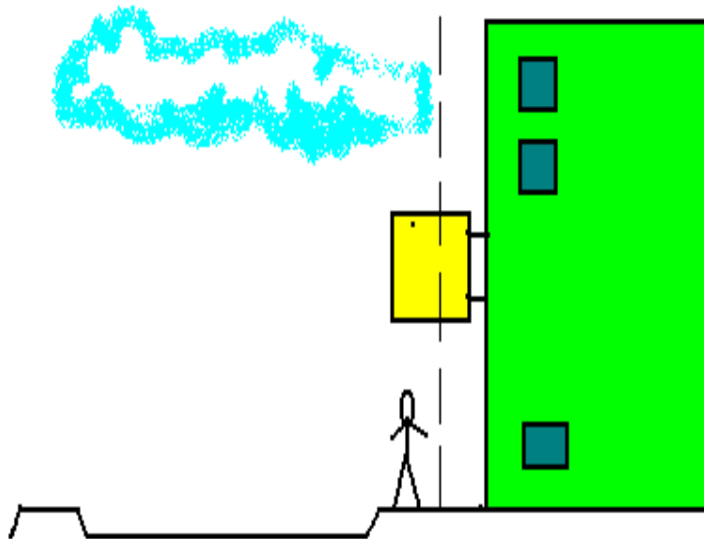


(2) เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ
อุโมงค์ คานเรือ ท่าน้ำ ท่าจอดเรือ รั้ว กำแพง หรือ
ประตู **ที่สร้างขึ้นติดต่อหรือใกล้เคียงกับที่**
สาธารณะหรือสิ่งที่สร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย



(3) ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

(ก) ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกิน 1 ตร.ม. หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กก.



(3) ป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

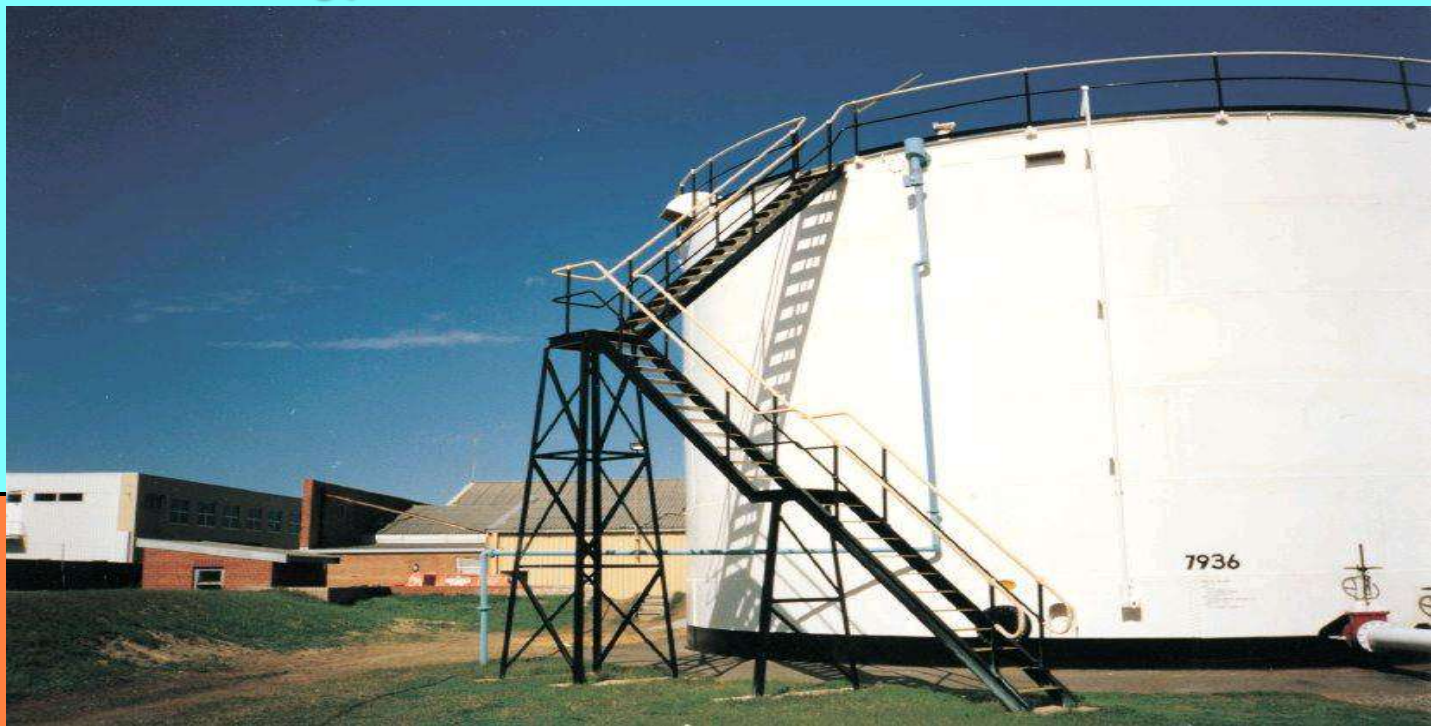
(ข) ที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้ว ระยะห่างจาก ที่สาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และมีขนาดหรือมีน้ำหนักเกินกว่าที่กำหนด ในกฎกระทรวง



(4) พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กั้บรถ และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารที่กำหนดตาม
มาตรา 8 (9)



(5) สิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนด ในกฎกระทรวง

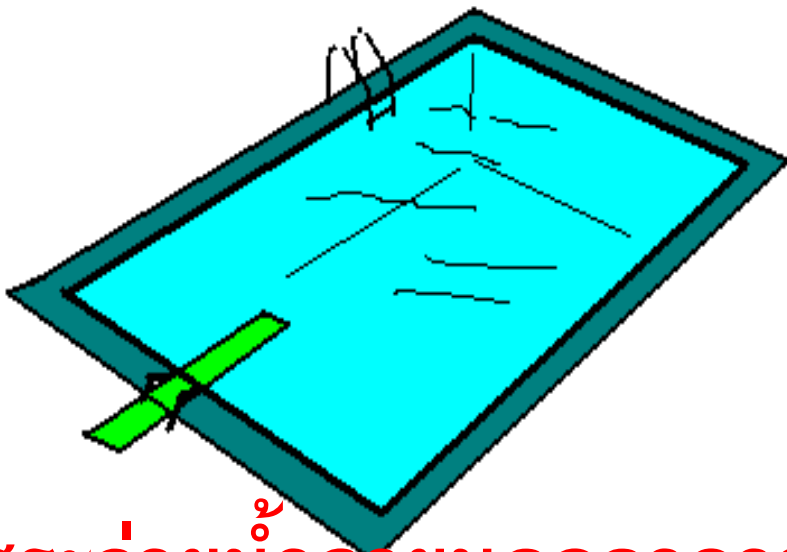


ถังเก็บของจุตั้งแต่ 100 ลบ.ม. ขึ้นไป

ร.ร.อเนกประสงค์
ปิดกับสไมค
ให้บริการเลข 2-6 ปี
โทร 09-3118983
24 02-9830215

10 10:58 AM

(5) สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนด ในกฎกระทรวง

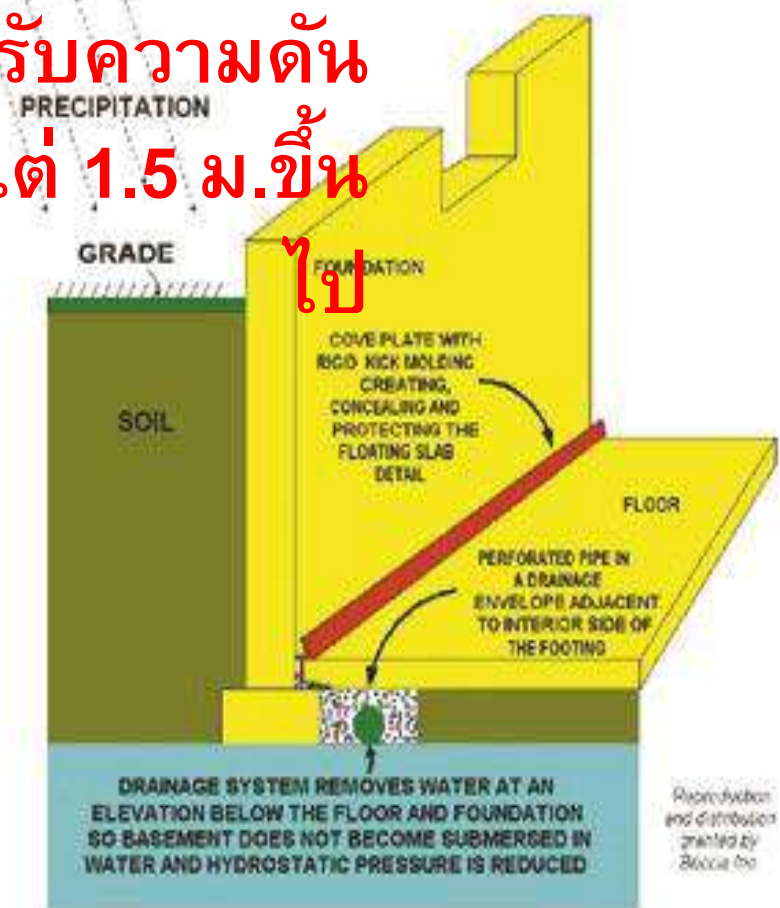
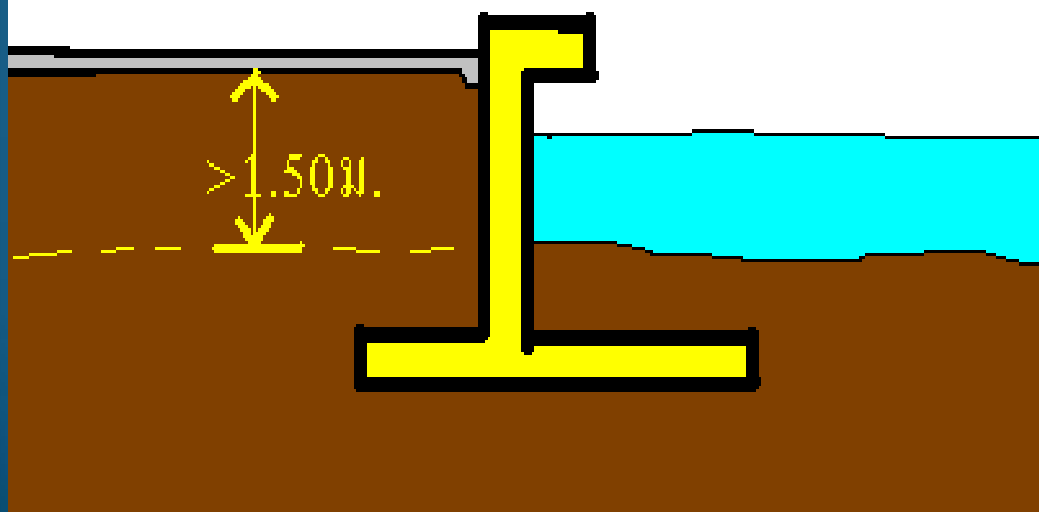


สระว่ายน้ำภายนอกอาคารจุดตั้งแต่ 100 ลบ. ม. ขึ้นไป



(5) สิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนด ในกฎกระทรวง

กำแพงกันดิน กันน้ำที่รับความดัน
ของดินหรือน้ำที่สูงตั้งแต่ 1.5 ม.ขึ้นไป



(5) สิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนด
ในกฎกระทรวง



โครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ที่มี
ความสูงจากระดับฐานตั้งแต่ 10 ม. ขึ้นไป และมี
น้ำหนักรวม 40 กก. ขึ้นไป

(5) สิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดใน

กฎกระทรวง

◆ สิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นที่มีความสูง
จากระดับฐานตั้งแต่ 10 ม. ขึ้นไป

ตั้งแต่

10 ม.



อาคารประเภทต่าง ๆ





อาคารอยู่(พัก)อาศัย

อาคารอยู่อาศัย

1539

ตึกแถว

ตึกแถว หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาว ตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วย วัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

๒ บ้านแถว

บ้านแถว หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่าง
ด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา
และมีความสูงไม่เกิน สามชั้น

อาคารอยู่อาศัยรวม

อาคารอยู่อาศัยรวม หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว

เป็นอาคาร ?



กรอบการใช้บังคับกฎหมายอาคาร

◆ ก่อสร้าง

◆ ดัดแปลง

◆ รื้อถอน

◆ เคลื่อนย้าย

◆ ใช้ หรือ เปลี่ยนการใช้

ต้องได้รับอนุญาต

จากเจ้าพนักงาน

ท้องถิ่น

การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือ
เปลี่ยนการใช้อาคาร

-มาตรา 21 มาตรา 22

ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน
เคลื่อนย้าย ใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ต้อง
ได้รับใบอนุญาต จากเจ้าพนักงานท้องถิ่น
หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และ
ดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ

“ก่อสร้าง” หมายความว่า สร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่



“ตัดแปลง” หมายความว่า เปลี่ยนแปลงต่อ
เติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ
รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ ของโครงสร้าง
ของอาคารหรือส่วนต่าง ๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้าง
ไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม และมีใช้การซ่อมแซมหรือ
การตัดแปลงที่กำหนดในกฎกระทรวง

“รื้อถอน” หมายความว่า รื้อส่วนอันเป็นโครงสร้างของอาคารออกไป เช่น เสา คาน ตง หรือส่วนอื่นของโครงสร้าง ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง



“ที่สาธารณะ” หมายความว่า ที่ซึ่งเปิดหรือยินยอมให้
ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บ
ค่าตอบแทนหรือไม่



การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือ เปลี่ยนการใช้อาคาร

-มาตรา 21 ทวิ การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้าย
อาคารชนิดหรือประเภทที่กฎกระทรวงกำหนดให้มีการ
ตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของ
โครงสร้างอาคาร ผู้ขอรับใบอนุญาตหรือผู้แจ้งตามมาตรา
39 ทวิ ต้องจัดให้มีการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณ
ดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนด ใน
กฎกระทรวง

กฎกระทรวงบังคับใช้แล้ว

ขออนุญาตอย่างไร

1. โดยการยื่นขออนุญาตก่อสร้างฯ

2. การแจ้งการก่อสร้างอาคาร ฯ

(มาตรา 39 ทวิ)



การยื่นขออนุญาตต่าง ๆ

ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร หากแบบแปลนและเอกสารของผู้ยื่นขออนุญาตครบถ้วนและถูกต้องเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้อง ตรวจพิจารณา และออกใบอนุญาต หรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาต พร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ยื่นขออนุญาตทราบภายใน 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำขอ

ในกรณีที่มีความจำเป็นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจ ออกใบอนุญาต หรือยังไม่มีคำสั่งไม่อนุญาตภายใน 45 วัน เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถขยายเวลาออกไปได้อีกไม่เกิน 2 ครั้ง ๗ ละไม่เกิน 45 วัน แต่ต้องมีหนังสือแจ้งการขยายเวลาพร้อมด้วย เหตุผล ให้ผู้อื่นขออนุญาตทราบก่อนที่ระยะเวลาในการขอขยาย สิ้นสุดลง

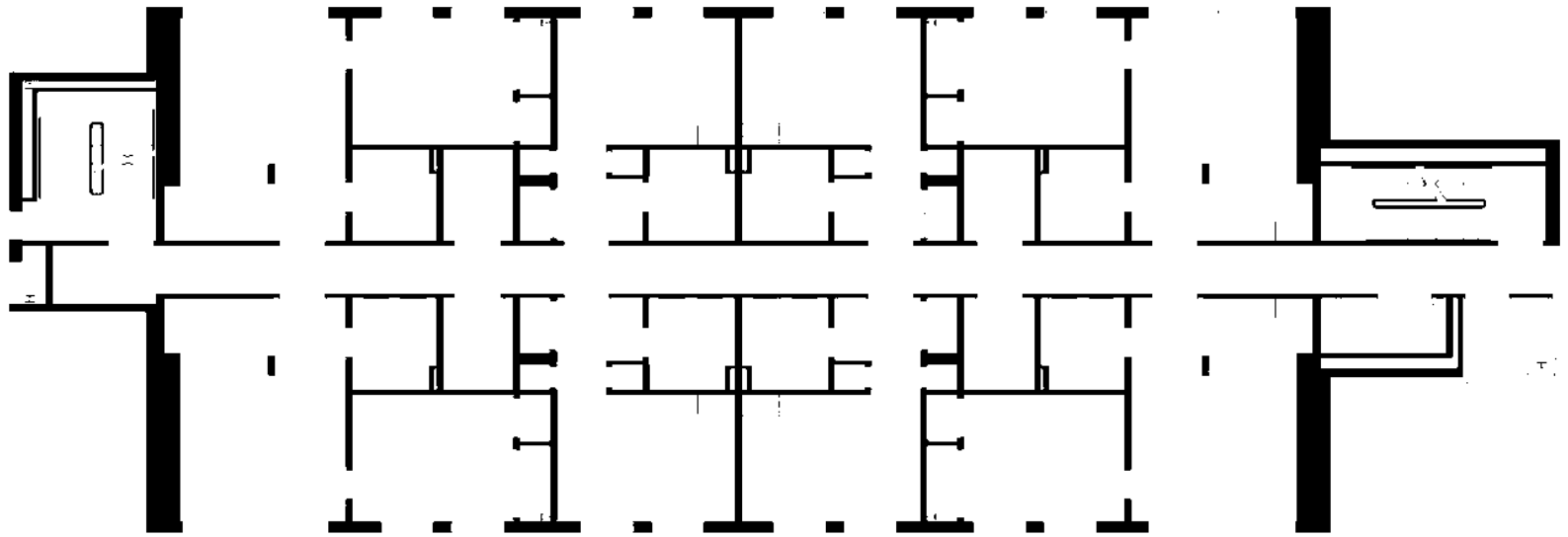
การยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง ฯ

-ผู้ขอรับใบอนุญาตต้องแนบเอกสารเกี่ยวกับ
แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบ
แปลน ตามที่ระบุไว้ในแบบ ข.1 จำนวนห้าชุด
พร้อมกับคำขอสำหรับการขออนุญาตก่อสร้าง
ดัดแปลง อาคารที่เป็นอาคารประเภทควบคุมการ
ใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะประกาศกำหนดให้ผู้
ขอรับใบอนุญาตต้องแนบเอกสารดังกล่าวมากกว่า
ห้าชุดก็ได้ แต่ต้องไม่เกินเจ็ดชุด

การยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง ฯ

-การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร
สาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวร
และวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ต้องแนบรายการคำนวณ
จำนวนหนึ่งชุดพร้อมกับคำขอ





Building 6 / Plan / Ground floor plan
1/8" = 1'-0"

“แบบแปลน” หมายความว่า แบบเพื่อประโยชน์ในการก่อสร้าง
ตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยมี
รูปแสดงรายละเอียดส่วนสำคัญ ขนาดเครื่องหมายวัสดุ และการใช้
สอยต่าง ๆ ของอาคารอย่างชัดเจนพอที่จะใช้ในการดำเนินการได้

ในกรณีที่แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และ รายการคำนวณที่ได้ยื่นมาพร้อมกับคำขอรับใบอนุญาต กระทำโดยผู้ที่ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพ วิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกร ให้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบพิจารณาแต่เฉพาะในส่วน ที่ไม่ เกี่ยวกับรายการคำนวณ

DESIGN CRITERIA

ค่ารับแรงกึ่งกลมมิงหรือค้ำ

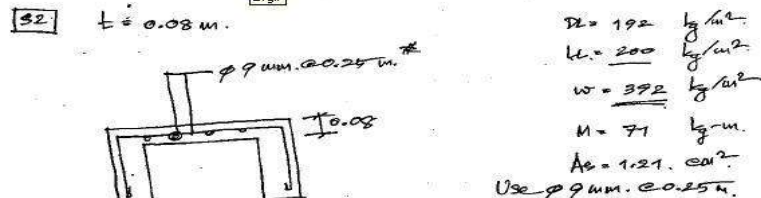
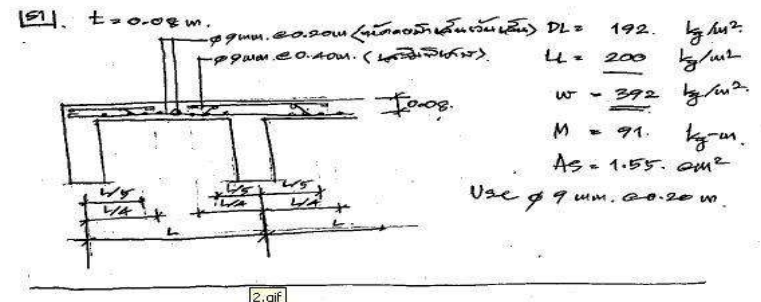
Fc' =	173 ksc.
Fa =	1200 ksc.
Fc =	64.875 ksc.
N =	10
K =	0.350
J =	0.883
R =	10.051 ksc.

ค่ารับแรงกึ่งกลมมิงหรือค้ำ

Fc' =	173 ksc.
Fs' =	1500 ksc.
Fc =	64.875 ksc.
U =	10
K =	0.301
J =	0.899
R =	8.807

DESIGN LOADING

LL	ค่ารับน้ำหนักพื้นราบ	=	300 kg/m ²
LL	ค่ารับน้ำหนักฝ้า	=	200 kg/m ²
LL	ค่ารับน้ำหนักฝ้า	=	150 kg/m ²
LL	ค่ารับน้ำหนักคาน้ำ	=	100 kg/m ²
WEIGHT OF HALF BRICK WALL		=	180 kg/m ²
WEIGHT OF CONCRETE		=	24000 kg/m ³



DESIGN CRITERIA

สำหรับเหล็กกลมผิวเกลี้ยง

F_c'	=	173 ksc.
F_s	=	1200 ksc.
F_c	=	64.875 ksc.
N	=	10
K	=	0.350
J	=	0.883
R	=	10.051 ksc.

สำหรับเหล็กกลมผิวข้อต่อ

F_c'	=	173 ksc.
F_s'	=	1500 ksc.
F_c	=	64.875 ksc.
U	=	10
K	=	0.301
J	=	0.899
R	=	8.807

DESIGN LOADING

LL	สำหรับส่วนทาบิรับ บันได	=	300 kg/m ²
LL	สำหรับส่วนพักขา	=	200 kg/m ²
LL	สำหรับลาดฟ้า	=	150 kg/m ²
LL	สำหรับกันสาด กึ่งศาลคลุม บันได	=	100 kg/m ²
	WEIGHT OF HALF BRICK WALL	=	180 kg/m ²
	WEIGHT OF CONCRETE	=	24000 kg/m ²

การแจ้งการก่อสร้าง ฯ ตามมาตรา 39 ทวิ

ขั้นตอนในการแจ้ง

1. แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ โดยยื่นแบบฟอร์มตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด พร้อมทั้งเอกสารประกอบการขออนุญาต แต่ในกรณีนี้ผู้ออกแบบอาคารทั้งวิศวกรและสถาปนิก ต้องเป็นวุฒิวิศวกรและวุฒิสถาปนิก พร้อมทั้งแจ้งวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการดังกล่าว

2.ชำระค่าธรรมเนียม

เมื่อดำเนินการตาม 1 และ 2 เรียบร้อยแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกใบรับแจ้ง เพื่อเป็นหลักฐานการแจ้งภายในวันที่ได้รับแจ้ง เมื่อเจ้าของอาคารได้รับใบรับแจ้งแล้วสามารถดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารได้

มาตรา 32



อาคารควบคุมการใช้
เมื่อก่อสร้างเสร็จต้องให้
เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจ
รับรองการก่อสร้างก่อน
เปิดการใช้อาคาร



การออกแบบ

อาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ อาคารที่
ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟ
เป็นส่วนใหญ่ต้องจัดทำรายการคำนวณ
ประกอบการยื่นขออนุญาตและเป็นไป
ตามกฎหมายกำหนดการรับน้ำหนัก
ความต้านทาน ความคงทนของวัสดุ และ
ของอาคาร หรือพื้นดินที่รองรับอาคาร
ลักษณะและ คุณสมบัติวัสดุ
(กฎกระทรวงฉบับที่ 6 พ.ศ.2527)



กฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับรายการคำนวณ

กฎกระทรวง ฉบับที่ 49
(พ.ศ. 2540) ว่าด้วย
เรื่องการออกแบบอาคาร
ให้สามารถต้าน
แรงสั่นสะเทือนจาก
แผ่นดินไหวในเขตจังหวัด
ทางภาคเหนือและภาค
ตะวันตก รวม 10 จังหวัด

กฎกระทรวง ฯ (พ.ศ. 2550)
ว่าด้วยเรื่องการออกแบบอาคาร
ให้สามารถต้านแรงสั่นสะเทือน
จากแผ่นดินไหวแก้ไขเพิ่มเติม
กม. ปริมาณฯ และ 6 จังหวัด
ภาคใต้



กฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับ
รายการคำนวณ

กฎกระทรวง ฉบับที่
60 (พ.ศ. 2549)
ว่าด้วยเรื่องข้อกำหนด
อัตราการทนไฟของวัสดุ
และการสะท้อนแสงของ
กระจก

ASTM E 119



การก่อสร้าง ดัดแปลง
รื้อถอน ใช้ เปลี่ยนการใช้
อาคาร

หลักเกณฑ์ วิธีการ และ
เงื่อนไขในการก่อสร้าง
ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย
ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร
ต้องเป็นไปตามกฎกระทรวง



อายุใบอนุญาต

กำหนดตามขนาดของพื้นที่อาคารส่วนที่จะทำการก่อสร้างหรือตัดแปลง
ดังนี้

- (1) พื้นที่ของอาคารขนาดน้อยกว่า 10,000 ตารางเมตรให้กำหนดอายุใบอนุญาตหนึ่งปี
- (2) พื้นที่ของอาคารขนาดตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร แต่ไม่ถึง 100,000 ตารางเมตรให้กำหนดอายุใบอนุญาตสองปี
- (3) พื้นที่ของอาคารขนาดตั้งแต่ 100,000 ตารางเมตรขึ้นไปให้กำหนดอายุใบอนุญาตสามปี

การต่ออายุใบอนุญาต

- ถ้าเป็นการขอต่ออายุใบอนุญาตครั้งแรก ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตได้เป็นระยะเวลาไม่เกินอายุใบอนุญาตตามเกณฑ์ที่กำหนด

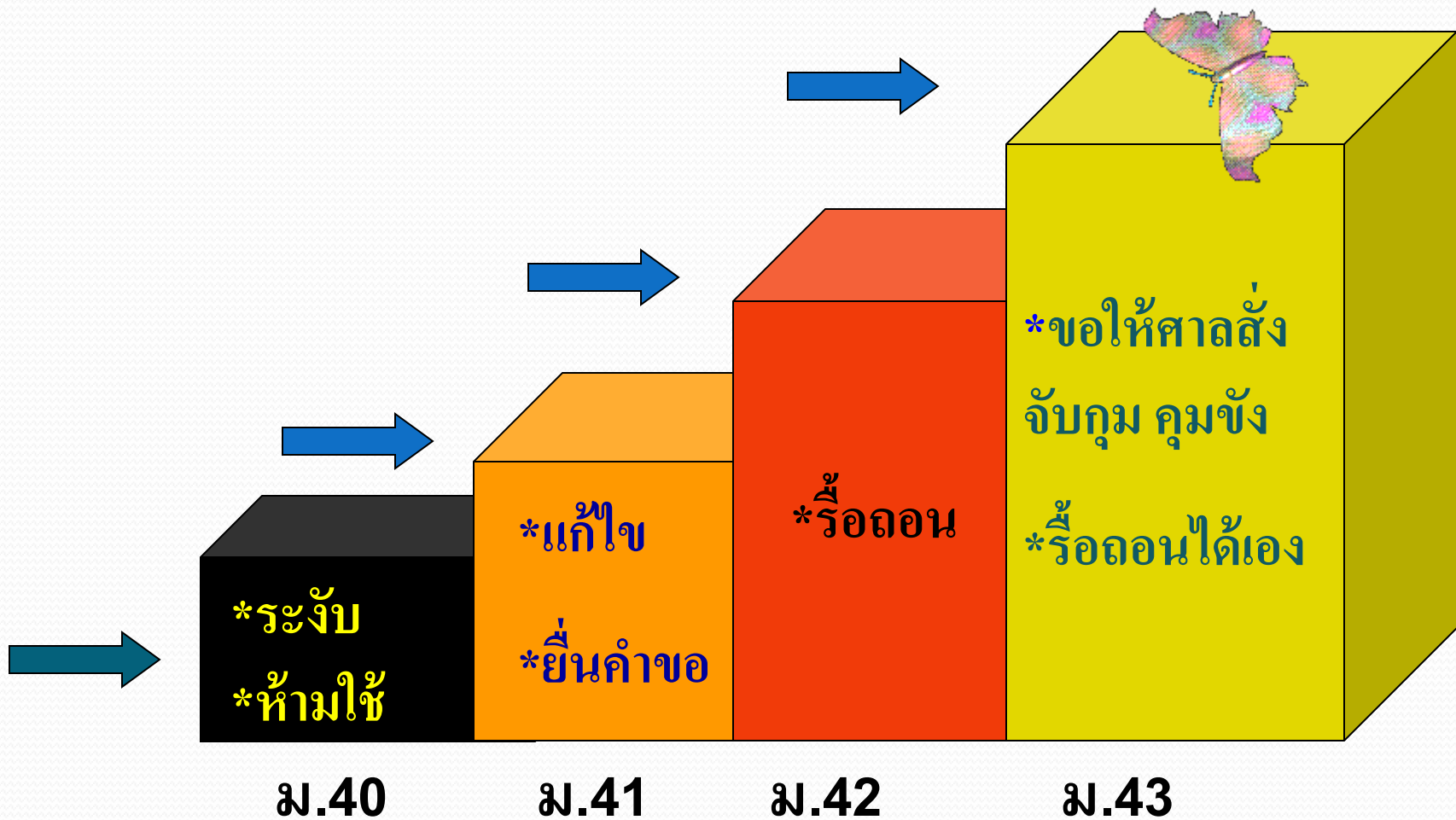
- ในกรณีที่ได้มีการต่ออายุใบอนุญาตมาแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตได้ต่อเมื่อดำเนินการก่อสร้างฐานรากทั้งหมดของอาคารแล้วเสร็จ หรือมีการก่อสร้างหรือ ดัดแปลงโครงสร้างของอาคารไปแล้วเกินร้อยละสิบของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาต โดยจะต่ออายุใบอนุญาตให้ได้อีกไม่เกินสามครั้ง ครั้งละหนึ่งปี

อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

กรณีมีการฝ่าฝืนกฎหมาย

(มาตรา 40 - 49 ทวิ)





ขั้นตอนการออกคำสั่ง

กรณีก่อสร้าง ดัดแปลงโดยฝ่าฝืนกฎหมาย

1. สั่งระงับการกระทำ (มาตรา 40 (1))
2. สั่งห้ามใช้อาคาร (มาตรา 40 (2))
3. สั่งอย่างใดอย่างหนึ่ง ภายใน 30 วัน นับแต่วันสั่งตาม 1 (มาตรา 40 (3))

กรณีก่อสร้าง ดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาต

(ฝ่าฝืนมาตรา 21)

สั่งระงับการกระทำ ค. 3
(มาตรา 40(1))

ไม่มีส่วนขัดกฎหมาย สั่งให้
ขออนุญาต ค.9 มาตรา 41

สั่งห้ามใช้อาคาร ค. 4
(มาตรา 40(2))

มีส่วนขัดกฎหมายแต่แก้ไข
ได้ สั่งให้แก้ไขและขอ
อนุญาต ค.10 มาตรา 41

แก้ไขได้ สั่งให้แก้ไข
และหรือให้ขออนุญาต
แล้วไม่ปฏิบัติ สั่งให้
รื้อถอน ค.15
มาตรา 42

มีส่วนขัดกฎหมาย แก้ไข
ไม่ได้ สั่งให้ รื้อถอน ค.7
มาตรา 42



กรณีก่อสร้าง ดัดแปลงผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต

(ฝ่าฝืนมาตรา 31)

สั่งระงับการกระทำ ค. 5
(มาตรา 40(1))

ไม่มีส่วนขัดกฎหมาย สั่งให้
ขออนุญาต ค.11 มาตรา 41

สั่งห้ามใช้อาคาร ค. 6
(มาตรา 40(2))

มีส่วนขัดกฎหมายแต่แก้ไข
ได้ สั่งให้แก้ไขและขอ
อนุญาต ค.12 มาตรา 41

มีส่วนขัดกฎหมาย แก้ไข
ไม่ได้ สั่งให้ รื้อถอน ค.8
มาตรา 42

แก้ไขได้ สั่งให้แก้ไข
และหรือให้ขออนุญาต
แล้วไม่ปฏิบัติ สั่งให้
รื้อถอน ค.15
มาตรา 42



ในกรณีที่มีการใช้อาคาร
โดยฝ่าฝืนกฎหมาย
สั่งให้ระงับการใช้อาคาร

มาตรา 44

มาตรา 45

1 10:47 AM

JUN 11 2003



บทความกำหนดโทษ

1. ทางอาญา

2. ทางแพ่ง

Toosley

อำนาจหน้าที่ในการแจ้งความและ
ดำเนินคดีอาญา

เจ้าพนักงานท้องถิ่น นายช่างและ
นายตรวจเป็นเจ้าพนักงาน
ตามประมวลกฎหมายอาญา

(มาตรา 64)

แจ้งความอาญาต่อพนักงานสอบสวน เมื่อ

- กระทำโดยไม่ได้รับอนุญาต

ฝ่าฝืน มาตรา 21

- ฝ่าฝืนคำสั่งให้ระงับการกระทำหรือห้ามใช้

ฝ่าฝืนมาตรา 40

- ฝ่าฝืนคำสั่งให้รถถอน

ฝ่าฝืนมาตรา 42

อำนาจหน้าที่กรณีเป็นเขตเพลิงไหม้

มาตรา 56 - 62



เพลิงไหม้ - 30 เมตรจากเรือนขึ้นไป
เมื่อ - เนื้อที่ 1 ไร่ขึ้นไป

11:00

4.อำนาจหน้าที่กรณีเป็นเขตเพลิงไหม้มาตรา 56 - 62

เมื่อเกิดเพลิงไหม้อันเข้าลักษณะเป็นเขตเพลิงไหม้ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นประกาศแสดงเขตเพลิงไหม้ไว้ ณ สำนักงานของราชการส่วนท้องถิ่นนั้นและบริเวณที่เกิดเหตุพร้อมแผนที่สังเขป

ภายใน **45** วันนับแต่วันที่เกิดเหตุเพลิงไหม้ ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคารในเขตเพลิงไหม้ และให้ผู้ที่ได้รับอนุญาตไว้แล้วหรือแจ้งการก่อสร้างไว้แล้วระงับการกระทำตามที่ได้รับอนุญาตหรือได้แจ้งไว้แล้วด้วย ถ้ามีการฝ่าฝืนให้ใช้มาตรา **40 42 43** มาบังคับใช้

ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาว่าสมควรจะปรับปรุงเขตเพลิงไหม้หรือไม่ โดยเสนอความเห็นพร้อมแผนที่สังเขปต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารเพื่อเสนอรัฐมนตรีสั่งการให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นประกาศให้ประชาชนทราบภายใน **45** วัน

ในกรณีที่ไม่มีปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ให้การห้ามข้างต้นเป็นอันยกเลิก

ถ้าปรับปรุงให้การห้ามมีผลต่ออีก **60** วันนับแต่วันที่ประกาศปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ และสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารจะต้องเสนอแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ เสนอรัฐมนตรีประกาศต่อไป

เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องดำเนินการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ตามประกาศภายใน **2** ปี ถ้าเกินกำหนดให้ประกาศเป็นอันยกเลิก

อำนาจหน้าที่กรณีอุทธรณ์

มาตรา 52

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ในเขตกรุงเทพมหานคร
หรือในเขต อบจ. ประกอบด้วย

1. ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธาน
2. อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทน
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ผู้แทนสภาวิศวกร ผู้แทนสภาสถาปนิก
เป็นกรรมการ
3. กรรมการอื่นอีกไม่เกิน 6 คน ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งในจำนวนนี้ให้มีกรรมการ
จากภาคเอกชนไม่น้อยกว่า 2 คน

โดยมีหัวหน้าสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารเป็น เลขานุการ

5.อำนาจหน้าที่กรณีอุทธรณ์

มาตรา 52

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ในเขตเทศบาล เขตเมืองพัทยา หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่น ประกอบด้วย

1. ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธาน
2. อัยการจังหวัด เป็นกรรมการ
3. กรรมการอื่นอีกไม่เกิน 6 คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งในจำนวนนี้ให้มีกรรมการจากภาคเอกชนไม่น้อยกว่า 2 คน โดยมีโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเป็นเลขานุการ

ผู้ซึ่งได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น สามารถอุทธรณ์คำสั่ง ๑
ได้ภายใน **30** วันนับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง

เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องจัดส่งคำอุทธรณ์ และเอกสารหลักฐานที่
เกี่ยวข้องทั้งหมดไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายใน 10 วัน

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จะพิจารณาภายใน 60 วันหลังจาก
ที่ได้รับเรื่อง อุทธรณ์ แล้วจะแจ้งผลการวินิจฉัยให้ผู้อุทธรณ์ทราบ

ถ้าผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสนอคดีต่อศาล
ภายใน 30 วัน หลังจากที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์

อำนาจหน้าที่กรณีเกิด

อุบัติเหตุภัยกับอาคาร หรือ

อาคารมีสภาพอาจไม่

ปลอดภัย



กรณีที่มีสภาพหรือการใช้อาคาร
ที่อาจเป็นภัยอันตราย



กฎกระทรวงฉบับที่ 47

อำนาจหน้าที่

กรณีการตรวจสอบอาคาร

ตามมาตรา 32 ทวิ

1 11:05 AM

ขอบคุณครับ

