

วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร

“เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า นายกองบังคับการ
บริหารส่วนตำบล ตัวหรือในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล

“อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ
คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่
หรือเข้าใช้สอยและหมายความรวมถึง

- (1) อัฒจันทร์ หรือสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น เพื่อใช้เป็นที่ชุมนุมของ
ประชาชน
- (2) เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ท่อหรือทางระบายน้ำ อุโมงค์ คานเรือ
ทำน้ำ ท่าจอดเรือ รั้ว กำแพงหรือประตูซึ่งสร้างขึ้นติดต่อกันหรือ
ใกล้เคียงกันที่สาธารณะหรือสิ่งที่สร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไป
ใช้สอย
- (3) ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่มีลักษณะ
ดังต่อไปนี้

- ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกินหนึ่งตาราง
เมตร หรือน้ำหนักทั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม หรือ
- ที่ติดหรือตั้งห่างจากที่สาธารณะ ซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้ว
มีระยะห่างจากที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้น
เมื่อวัดจากพื้นดินและต้องมีขนาดพื้นที่หรือน้ำหนัก
4 ลักษณะ คือ

- ✂ ขนาดกว้างของป้ายเกิน 50 เซนติเมตร หรือ
- ✂ ยาวเกินหนึ่งเมตร หรือ
- ✂ เนื้อที่ของป้ายเกิน 5,000 ตารางเซนติเมตร
- ✂ มีน้ำหนักของป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือ
ตั้งป้ายอย่างใดอย่างหนึ่งหรือทั้งสองรวมกันเกิน
สิบกิโลเมตร

- (4) พื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่ยจอดรถ ที่กั๊บลัด และ
ทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารดังต่อไปนี้

- โรงมหรสพที่มีพื้นที่สำหรับจัดที่นั่งสำหรับคนดูตั้งแต่ 500
ที่นั่งขึ้นไป
- โรงแรมที่มีห้องพักตั้งแต่ 30 ห้องขึ้นไป

- อาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัวตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป
- อาคารขนาดใหญ่ (อาคารที่มีพื้นที่อาคารเกิน 2,000 ตารางเมตร
หรือมีพื้นที่อาคารเกิน 1,000 ตารางเมตร โดยมีความสูงอาคาร
ตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป

การตัดแปลงอาคาร

“ตัดแปลง” หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยาย
ซึ่งลักษณะขยายเขตแบบรูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของ โครงสร้างของ
อาคารหรือส่วนต่างๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม

ยกตัวอย่างเช่น การต่อเติมหลังคาคานหลังตึกแถวหรือทาว์นเฮาส์
การต่อเติมหลังคาคลุมชั้นคาเฟ่ เป็นการตัดแปลงอาคารเพราะมีการ
เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่มรูปทรงและเนื้อที่ของอาคารหรือการติดตั้งเสาสูง
ซึ่งเป็นโครงเหล็กเพื่อรับสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่บนชั้นคาเฟ่ก็ถือว่าเป็น
การตัดแปลง

การรื้อถอนอาคาร

“รื้อถอน” หมายความว่า รื้อส่วนอันเป็น โครงสร้างของอาคาร
ออกไปเช่น เสา คาน ผนังของอาคาร หรือส่วนอื่นของโครงสร้างของอาคาร

อาคารที่ต้องขออนุญาตรื้อถอน คือ อาคารดังต่อไปนี้

- ✂ อาคารที่มีส่วนสูงเกินสิบห้าเมตร ซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่
สาธารณะน้อยกว่าความสูงของอาคาร
- ✂ อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าสองเมตร
- ส่วนอื่นของโครงสร้างของอาคารที่ต้องขออนุญาตรื้อถอน ได้แก่
- ✂ กันสาดคอนกรีตเสริมเหล็ก
- ✂ ผนังหรือฝ้าที่เป็น โครงสร้างของอาคารหรือผนังหรือฝ้าคอนกรีต
เสริมเหล็ก
- ✂ บันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก
- ✂ พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กตั้งแต่พื้นที่สองของอาคารขึ้นไป

การปฏิบัติตามกฎหมายในการขออนุญาต

“แบบแปลน” หมายความว่า แบบเพื่อประโยชน์ในการ
ก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดย
มีรูปแสดงรายละเอียดส่วนสำคัญ ขนาด เครื่องหมายวัสดุและการใช้สอย
ต่างๆ ของอาคารอย่างชัดเจนพอที่จะใช้ในการดำเนินการได้ (แบบ
ก่อสร้างทางด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม)

“รายการประกอบแบบแปลน” หมายความว่า ข้อความชี้แจง
รายละเอียดเกี่ยวกับคุณภาพและชนิดของวัสดุ ตลอดจนวิธีปฏิบัติหรือ
วิธีการสำหรับการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยน
การใช้อาคารเพื่อให้เป็นไปตามแบบแปลน

“รายการคำนวณ” หมายความว่า รายการแสดงวิธีการคำนวณ
กำลังของวัสดุ การรับน้ำหนัก และกำลังต้านทานของส่วนต่างๆ ของ
อาคาร

“แผนผังบริเวณ” หมายความว่า แผนที่แสดงลักษณะที่ตั้ง
และขอบเขตของที่ดินและอาคารที่ก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย
ใช้หรือเปลี่ยนการใช้ รวมทั้งแสดงลักษณะและขอบเขตของที่สาธารณะ
และอาคารในบริเวณติดต่อดังกล่าวด้วย

เอกสารประกอบการขออนุญาต ได้แก่

1. แบบคำขออนุญาต
2. แบบแปลน แผนผังบริเวณ และรายการประกอบอาคาร จำนวน
5 ชุด
3. รายการคำนวณ 1 ชุด (กรณีที่เป็นอาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ
หรืออาคารที่ก่อสร้างวัดถาวร และวัดถุหนไปเป็นส่วนใหญ่
4. สำเนาใบประกอบวิชาชีพของสถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบ
(กรณีที่เป็นอาคารควบคุมตามกฎหมายควบคุมการประกอบ
วิชาชีพ)
5. สำเนาโฉนดที่ดิน / น.ส.๓ / ส.ค.๑
6. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน (กรณี
เจ้าของอาคารไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินที่อาคารนั้นที่ตั้งอยู่)