

พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (เฉพาะที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง)

พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (เฉพาะที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง)

หมวด ๓

การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร

มาตรา ๒๑ ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ

มาตรา ๒๒ ผู้ใดจะรื้อถอนอาคารดังต่อไปนี้ ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าหน้าที่พนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ

- อาคารที่มีส่วนสูงเกินสิบห้าเมตร ซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือสาธารณะน้อยกว่าความสูงของอาคาร
- อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่า ๒ เมตร

มาตรา ๒๓ ห้ามมิให้ผู้ใดจัดให้มีหรือดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาต หรือให้ผิดไปจากที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ เว้นแต่

- เจ้าของอาคารนั้นได้ยื่นคำขออนุญาตและได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้
- เจ้าของอาคารนั้นได้แจ้งการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบแล้ว หรือ
- การดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดต่อกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง หรือเป็นกรณีตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ให้นำมาตรา ๒๕ หรือมาตรา ๓๙ ทวิ มาใช้บังคับแก่การดำเนินการตาม ๑ หรือ ๒ แล้วแต่กรณี โดยอนุโลม ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารเป็นการฝ่าฝืนความในวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็น การกระทำของผู้ควบคุมงานเว้นแต่ผู้ควบคุมงานจะพิสูจน์ได้ว่า เป็นการกระทำของผู้อื่นซึ่งผู้ควบคุมงานได้มี หนังสือแจ้งข้อทักท้วงการกระทำดังกล่าวให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารและผู้ดำเนินการทราบแล้ว แต่ บุคคลดังกล่าวไม่ยอมปฏิบัติตาม

หมวด ๔

บทกำหนดโทษ

มาตรา ๖๕ ผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๓๑ มาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ มาตรา ๓๔ มาตรา ๕๒ วรรคหก มาตรา ๕๗ หรือมาตรา ๖๐ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกิน ๖,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

นอกจากต้องระวางโทษตามวรรคหนึ่งแล้ว ผู้ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตร ๒๑ มาตรา ๓๑ มาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ มาตรา ๓๔ หรือ มาตรา ๕๗ ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงต่อเติมอาคาร ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวง สำหรับบ้านพักอาศัยชั้นเดียว

หลักฐาน

- คำร้องขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง ข. ๑
- สำเนาบัตรบัตรประจำตัวประชาชน พร้อมรับรองสำเนาถูกต้องจำนวน ๑ ฉบับ
- สำเนาทะเบียนบ้าน รับรองสำเนาถูกต้อง จำนวน ๑ ฉบับ
- สำเนาโฉนดที่ดินขนาดเท่าตัวจริง จำนวน ๑ ฉบับ
- แบบแปลนพร้อมผังบริเวณ จำนวน ๒ ชุด

สำหรับบ้านพักอาศัย ๒ ชั้น (พื้นที่ไม่เกิน ๑๕๐ ตารางเซนติเมตร)

หลักฐาน

- คำร้องขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง ข. ๑
- สำเนาบัตรบัตรประจำตัวประชาชน พร้อมรับรองสำเนาถูกต้องจำนวน ๑ ฉบับ
- สำเนาทะเบียนบ้าน รับรองสำเนาถูกต้อง จำนวน ๑ ฉบับ
- สำเนาโฉนดที่ดินขนาดเท่าตัวจริง จำนวน ๑ ฉบับ
- แบบแปลนพร้อมผังบริเวณ จำนวน ๒ ชุด

สำหรับบ้านพักอาศัย ๒ ชั้น (พื้นที่เกิน ๑๕๐ ตารางเซนติเมตร)

หลักฐาน

- คำร้องขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง ข. ๑
- สำเนาบัตรบัตรประจำตัวประชาชน พร้อมรับรองสำเนาถูกต้องจำนวน ๑ ฉบับ
- สำเนาทะเบียนบ้าน รับรองสำเนาถูกต้อง จำนวน ๑ ฉบับ
- สำเนาโฉนดที่ดินขนาดเท่าตัวจริง จำนวน ๑ ฉบับ
- แบบแปลนพร้อมผังบริเวณ จำนวน ๒ ชุด
- หนังสือรับรองการคำนวณโครงสร้างอาคารของวิศวกรพร้อมทั้งสำเนาบัตรวิศวกร
- หนังสือแสดงความยินยอมการเป็นผู้ควบคุมงาน (น. ๔) พร้อมทั้งสำเนาบัตรวิศวกร

สำหรับห้องแถวอาคารพาณิชย์อาคารควบคุมการใช้พิเศษ / อาคารขนาดใหญ่

- คำร้องขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง ข. ๑
- สำเนาบัตรบัตรประจำตัวประชาชน พร้อมรับรองสำเนาถูกต้องจำนวน ๑ ฉบับ
- สำเนาทะเบียนบ้าน รับรองสำเนาถูกต้อง จำนวน ๑ ฉบับ
- สำเนาโฉนดที่ดินขนาดเท่าตัวจริง จำนวน ๑ ฉบับ
- แบบแปลนพร้อมผังบริเวณ จำนวน ๒ ชุด
- หนังสือรับรองการคำนวณโครงสร้างอาคารของวิศวกรพร้อมทั้งสำเนาบัตรวิศวกร
- หนังสือแสดงความยินยอมการเป็นผู้ควบคุมงาน (น. ๔) พร้อมทั้งสำเนาบัตรวิศวกร
- หนังสือรับรองการออกแบบของสถาปนิกพร้อมสำเนาบัตร

***หมายเหตุ ในกรณีก่อสร้างอาคารในที่ดินของบุคคลอื่นต้องได้รับความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน

ระยะเวลาในการยื่นขออนุญาตก่อสร้างตัดแปลง รื้อถอนอาคาร

ในกรณีที่เอกสารแบบแปลน ถูกต้องครบถ้วน

- อาคารพักอาศัยทั่วๆ ไป ป้าย ใช้เวลาไม่เกิน ๒๐ วัน
- อาคารพาณิชย์ อาคารควบคุมการใช้ โรงงานโกดังเก็บของ อาคารขนาดใหญ่ ใช้เวลาไม่เกิน ๓๐ วัน