

บทที่ 4

มาตรฐานการตรวจและควบคุมอาคาร

ในการก่อสร้างอาคารที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายควบคุมอาคาร ผู้ได้รับอนุญาตหรือผู้ดำเนินการ ต้องดำเนินการก่อสร้างให้ถูกต้องตามแบบแปลน แผนผัง รายการประกอบแบบแปลน ตลอดจนเงื่อนไขที่กำหนดไว้แนบท้ายใบอนุญาต ซึ่งผู้ที่มีหน้าที่ในการตรวจและควบคุมอาคารให้ดำเนินการตามกฎหมายควบคุมอาคาร คือนายช่างหรือนายตรวจที่ได้รับการแต่งตั้งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยนายช่างหรือนายตรวจมีอำนาจในการเข้าไปในบริเวณที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารเพื่อตรวจสอบว่ามีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือไม่ แต่ยังมีอำนาจสอบถามข้อเท็จจริง หรือสั่งให้แสดงเอกสาร หรือหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องจากบุคคลที่อยู่หรือทำงานในสถานที่นั้นได้

4.1 การตรวจสอบและควบคุมการก่อสร้างอาคารที่ได้รับอนุญาต

1. การติดตั้งมาตรการเพื่อป้องกันอันตรายอันอาจเกิดขณะก่อสร้างอาคาร

อาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ก่อนเริ่มดำเนินการและขณะก่อสร้าง ผู้ดำเนินการก่อสร้างจะต้องมีการติดตั้งมาตรการในการป้องกันอันตรายอันอาจเกิดขณะก่อสร้าง เพื่อความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนที่อยู่ข้างเคียง โดยมาตรการดังกล่าวต้องเป็นไปตามที่กำหนด ในกฎกระทรวงฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) หมวด 1 ดังนี้

1) การก่อสร้างอาคารที่สูงตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ที่มีระยะห่างจากตัวอาคารถึงเขตที่ดินน้อยกว่าครึ่งหนึ่งของความสูงอาคาร ต้องมีรั้วชั่วคราวสูงไม่น้อยกว่า 2 เมตร ปิดกั้นตามแนวเขตที่ดินที่ติดต่อกับที่สาธารณะหรือที่ดินต่างเจ้าของพร้อมติดตั้งมาตรการป้องกันวัสดุร่วงหล่นที่อาจเป็นอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สิน



รูปที่ 4-1 ตัวอย่างรั้วกันเขตก่อสร้าง

2) การก่อสร้างอาคารพักอาศัยสูงเกิน 2 ชั้น เช่น ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ หรืออาคารพิเศษ ก่อนเริ่มลงมือก่อสร้างต้องติดป้ายขนาดไม่น้อยกว่า 0.50 เมตร x 1.00 เมตร ในบริเวณที่ทำการก่อสร้างและสามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจนตลอดเวลาที่ก่อสร้าง โดยป้ายดังกล่าวต้องมีรายละเอียดดังนี้

- ชนิดของอาคาร
- เลขที่ใบอนุญาต พร้อมวันที่อนุญาตและวันหมดอายุ
- กำหนดแล้วเสร็จ
- ชื่อเจ้าของอาคาร
- ชื่อผู้ดำเนินการก่อสร้าง
- ชื่อผู้ควบคุมงาน พร้อมเลขทะเบียนใบอนุญาตวิชาชีพ

รายละเอียดแผ่นป้ายแสดงงานก่อสร้าง
<p style="text-align: center;">..... ชนิดอาคาร และจำนวนชั้น (บ้านพักอาศัย, อาคารพาณิชย์ฯ)</p> <p>เลขที่ใบอนุญาต พร้อมวันที่อนุญาตและวันหมดอายุ</p> <p>กำหนดแล้วเสร็จ</p> <p>ชื่อเจ้าของอาคาร</p> <p>ชื่อผู้ดำเนินการก่อสร้าง.....</p> <p>ชื่อผู้ควบคุมงาน พร้อมเลขทะเบียนใบอนุญาตวิชาชีพ</p> <p>ชื่อผู้รับจ้าง (ชื่อบุคคลและนิติบุคคล).....</p> <p>หมายเลขโทรศัพท์</p> <p style="text-align: center;">หมายเหตุ -วัสดุที่ใช้ทำแผ่นป้ายให้ใช้แผ่นเหล็ก หรือไม้อัด ขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร ยาวไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร</p>

รูปที่ 4-2 ตัวอย่างแผ่นป้ายแสดงรายละเอียดงานก่อสร้าง

3) ถ้าการก่อสร้างต้องมีการขุดดินใกล้หรือติดที่สาธารณะ ต้องมีการจัดสิ่งป้องกันการตก หรือราวกันรอบบริเวณที่ขุดดิน พร้อมป้ายเตือนอันตราย และติดตั้งไฟฟ้าให้มีแสงสว่าง หรือไฟสัญญาณสีแดงกระพริบเตือนอันตรายระหว่างพระอาทิตย์ตกถึงพระอาทิตย์ขึ้น

4) ถ้ามีการขุดดินในบริเวณที่ใกล้ หรือชิดอาคาร ถนน หรือกำแพง ลึกจนอาจเป็นอันตรายแก่อาคาร ถนน หรือกำแพงนั้น ผู้ดำเนินการก่อสร้างต้องติดตั้งค้ำยัน เข็มพืด หรือฐานรากเสริมตามความจำเป็น เพื่อความปลอดภัยและต้องมีการตรวจสอบแก้ไขค้ำยัน เข็มพืด และฐานรากดังกล่าว ให้อยู่ในสภาพที่มั่นคงแข็งแรง และมีความปลอดภัยอยู่เสมอ

2. การตรวจสอบอาคารขณะก่อสร้าง

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เมื่อได้มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่ผู้ขออนุญาตแล้ว จะต้องจัดเจ้าหน้าที่ นายช่าง หรือ นายตรวจ เข้าตรวจสอบการก่อสร้างอาคารและรายงานผลการตรวจอาคารเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างสม่ำเสมอว่ามีการก่อสร้างถูกต้องตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตหรือไม่ ทั้งนี้้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต้องดำเนินการออกกระเบียบท้องถิ่น เพื่อกำหนดขั้นตอนและระยะเวลาในการตรวจสอบการก่อสร้าง และการรายงานผลการตรวจสอบ ซึ่งจะต้องสอดคล้องและสัมพันธ์กับจำนวนอาคารที่ได้รับอนุญาต (ตัวอย่าง คู่มือผนวก ก-2)

3. การรายงานผลอาคารที่ก่อสร้างผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต

เมื่อนายช่างหรือนายตรวจ เข้าตรวจสอบการก่อสร้างอาคาร แล้วตรวจพบว่าการกระทำผิดไปจากแบบแปลน แผนผัง รายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต จะต้องจัดทำรายงานการตรวจพบการกระทำผิดความผิดผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้นจนถึงเจ้าพนักงานท้องถิ่นโดยเร็ว ซึ่งในรายงานการตรวจพบการกระทำผิดจะต้องระบุรายละเอียดดังนี้

- 1) วัน เวลา ที่ตรวจพบ
- 2) รายละเอียดของอาคารตามใบอนุญาต เช่น เจ้าของอาคาร เลขที่ใบอนุญาต ชนิดของอาคาร
- 3) รายละเอียดการก่อสร้างว่าดำเนินถึงขั้นใด เช่น ช่วงการเทคอนกรีตก่อสร้างถึงชั้นที่ 1 เป็นต้น
- 4) ลักษณะการกระทำผิดโดยระบุฐานการกระทำผิด เช่น ต่อเติมเพิ่มเสา เพิ่มพื้นที่เกิน 5 ตารางเมตร เป็นต้น
- 5) ต้องระบุการกระทำผิดจากที่ขออนุญาตให้ชัดเจน
- 6) จัดทำแบบแปลน แผนผัง แสดงรายละเอียดการกระทำผิด

4. การออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น กรณีอาคารกำลังก่อสร้าง ดัดแปลง หรือ เคลื่อนย้ายอาคาร ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต หรือผิดไปจากที่ได้แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

เมื่อพบการดำเนินการที่ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต หรือ แบบที่แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ให้นายช่างหรือ นายตรวจรายงานผู้บังคับบัญชาเพื่อพิจารณาเสนอให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

กรณีที่ 1 กรณีเป็นอาคารที่สามารถยื่นคำขอรับใบอนุญาตได้ให้ออกคำสั่ง ดังนี้

- 1) ออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา 40 (1) ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ให้ระงับการกระทำนั้น (แบบฟอร์มคำสั่ง ค.5)
- 2) ออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 40 (2) ห้ามมิให้บุคคลใดใช้ หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำความผิดและจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว (แบบฟอร์มคำสั่ง ค.6)
- 3) ออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 41 ภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน นับจากวันที่มีคำสั่งให้ระงับ ให้เจ้าของอาคารยื่นคำขอรับใบอนุญาต หรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ (แบบฟอร์มคำสั่ง ค.11)
- 4) หากมีการฝ่าฝืนไม่ยื่นคำขออนุญาตหรือไม่แจ้งให้ถูกต้อง ให้ออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งตามมาตรา 42 ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน นับแต่วันครบกำหนดให้ยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารทั้งหมดหรือบางส่วน (แบบฟอร์มคำสั่ง ค.15)

กรณีที่ 2 กรณีเป็นอาคารที่สามารถแก้ไข และให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตได้ให้ออกคำสั่งดังนี้

- 1) เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งตามมาตรา 40 (1) ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ดำเนินการ ผู้ควบคุมงาน ระงับการกระทำนั้น (แบบฟอร์มคำสั่ง ค.5)
- 2) ออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 40 (2) ห้ามมิให้บุคคลใดใช้ หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำความผิด และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว (แบบฟอร์มคำสั่ง ค.6)

- 3) ออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 41 ภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน นับจากวันที่มีคำสั่งให้ระงับ ให้เจ้าของอาคารแก้ไขและให้ยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ (แบบฟอร์มคำสั่ง ค.12)
- 4) หากมีการฝ่าฝืน ไม่แก้ไขและไม่ยื่นคำขออนุญาตหรือไม่แจ้งให้ถูกต้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งตามมาตรา 42 ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน นับแต่วันครบกำหนดให้แก้ไขและให้ยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ให้เจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารทั้งหมดหรือบางส่วน (แบบฟอร์มคำสั่ง ค. 15)

กรณีที่ 3 กรณีเป็นอาคารที่ไม่สามารถยื่นคำขอรับใบอนุญาตได้ และไม่สามารถแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตได้ ให้ออกคำสั่งดังนี้

- 1) เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่ง ตามมาตรา 40 (1) ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ระงับการกระทำนั้น (แบบฟอร์มคำสั่ง ค.5)
- 2) ออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 40 (2) ห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว (แบบฟอร์มคำสั่ง ค.6)
- 3) เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งตามมาตรา 42 ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน นับแต่วันที่ออกคำสั่งให้ระงับ ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารทั้งหมดหรือบางส่วน (แบบฟอร์มคำสั่ง ค. 8)

4.2 การตรวจพบการก่อสร้างอาคาร โดยมีได้รับอนุญาต

เมื่อมีการตรวจพบว่าการก่อสร้าง ต่อเติม หรือตัดแปลงอาคาร โดยมีได้รับอนุญาต นายช่างหรือนายตรวจต้องจัดทำรายงานการกระทำผิดต่อผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้นทันที เพื่อพิจารณาเสนอให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งให้ผู้ดำเนินการก่อสร้างระงับการก่อสร้าง หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือรื้อถอนอาคาร แล้วแต่กรณี ซึ่งในรายงานต้องบรรยายละเอียดเช่นเดียวกันกับการรายงานผลอาคารที่ก่อสร้างผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต โดยในการออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ตัวอย่างคูภาคผนวก ข) สามารถแยกเป็นกรณีได้ดังนี้

กรณีที่ 1 กรณีเป็นอาคารที่สามารถยื่นคำขอรับใบอนุญาตได้ ให้ออกคำสั่งดังนี้

- 1) ออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 40 (1) ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการให้ระงับการกระทำนั้น (แบบฟอร์มคำสั่ง ค.3)
- 2) ออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 40 (2) ห้ามมิให้บุคคลใดใช้ หรือเข้าไปใน ส่วนใดๆ ของอาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำความผิดและจัดให้มีเครื่องหมาย แสดงการห้ามไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว (แบบฟอร์มคำสั่ง ค. 4)
- 3) ออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 41 ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้อง ไม่น้อยกว่า 30 วัน นับจากวันที่มีคำสั่งให้ระงับ ให้เจ้าของอาคารยื่นคำขอรับ ใบอนุญาต หรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ (แบบฟอร์มคำสั่ง ค.9)
- 4) หากมีการฝ่าฝืน ไม่ยื่นคำขออนุญาตหรือไม่แจ้งให้ถูกต้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น ออกคำสั่งตามมาตรา 42 ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน นับแต่วันครบกำหนดให้ยื่นคำขออนุญาต หรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ให้ เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการ รื้อถอนอาคาร ทั้งหมดหรือบางส่วน (แบบฟอร์มคำสั่ง ค.15)

กรณีที่ 2 กรณีเป็นอาคารที่สามารถแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตได้ ให้ออกคำสั่ง

ดังนี้

- 1) เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งตามมาตรา 40 (1) ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการระงับการกระทำนั้น (แบบฟอร์มคำสั่ง ค.3)
- 2) ออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 40 (2) ห้ามมิให้บุคคลใดใช้ หรือเข้าไปใน ส่วนใดๆ ของอาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำความผิด และจัดให้มีเครื่องหมาย แสดงการห้ามไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว (แบบฟอร์มคำสั่ง ค.4)
- 3) ออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 41 ภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้อง ไม่น้อยกว่า 30 วัน นับจากวันที่มีคำสั่งให้ระงับให้เจ้าของอาคารแก้ไข และให้ยื่น คำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ (แบบฟอร์มคำสั่ง ค. 10)
- 4) หากมีการฝ่าฝืน ไม่แก้ไขและยื่นคำขออนุญาตหรือไม่แจ้งให้ถูกต้อง ให้เจ้าพนักงาน ท้องถิ่นออกคำสั่งตามมาตรา 42 ภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน

นับแต่วันครบกำหนดให้แก้ไขและให้ยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตาม มาตรา 39 ทวิ ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคาร ทั้งหมดหรือบางส่วน (แบบฟอร์มคำสั่ง ค.15)

กรณีที่ 3 กรณีเป็นอาคารที่ไม่สามารถยื่นคำขอรับใบอนุญาตได้ และไม่สามารถแก้ไข และยื่นคำขอรับใบอนุญาตได้ ให้ออกคำสั่งดังนี้

- 1) เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งตามมาตรา 40 (1) ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ให้ระงับการกระทำนั้น (แบบฟอร์มคำสั่ง ค.3)
- 2) ออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 40 (2) ห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปใน ส่วนใดๆ ของอาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมาย แสดงการห้ามไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว (แบบฟอร์มคำสั่ง ค. 4)
- 3) เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งตามมาตรา 42 ภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้อง ไม่น้อยกว่า 30 วัน นับแต่วันที่มีคำสั่งให้ระงับให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารทั้งหมดหรือบางส่วน (แบบฟอร์ม คำสั่ง ค.7)

กรณีที่ 4 กรณีใช้พื้นที่เพื่อเป็นที่จอดรถ ที่กั๊บลรุด และทางเข้าออกของรุด

กรณีที่ 4.1 กรณีเป็นพื้นที่หรือสิ่งทีสร้างขึ้นเพื่การอื่น ให้ออกคำสั่งดังนี้

- (1) เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งตามมาตรา 45 ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ระงับการใช้พื้นที่หรือสิ่งทีสร้างขึ้นเพื่การอื่น (แบบฟอร์มคำสั่ง ค.20)
- (2) เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งตามมาตรา 45 ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครอง อาคารดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงพื้นที่หรือสิ่งทีสร้างขึ้นให้กลับคืน สภาพเดิมภายในระยะเวลาทีกำหนด (แบบฟอร์มคำสั่ง ค.21)

กรณีที่ 4.2 กรณีเป็นการดัดแปลงพื้นที่หรือสิ่งทีสร้างขึ้นเพื่การอื่น ให้ ออกคำสั่งดังนี้

- (1) พนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งเจ้าตามมาตรา 45 ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครอง อาคารระงับการดัดแปลงและให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงพื้นที่หรือ สิ่งทีสร้างขึ้นให้กลับคืนสภาพเดิมภายในระยะเวลาทีกำหนด (แบบฟอร์ม คำสั่ง ค.21)

4.3 การแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน

ตามกฎหมายควบคุมอาคารกำหนดไว้ว่า การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องมีผู้ควบคุมงานอยู่ตลอดเวลา ดังนั้นเมื่อได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว ก่อนเริ่มดำเนินการผู้ได้รับใบอนุญาตต้องมีหนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน วันเริ่มต้น และวันสิ้นสุดการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานมาด้วย (ตัวอย่างภาคผนวก ก-2)

ผู้ควบคุมงานจะเป็นบุคคลใดหรือเจ้าของอาคารก็ได้ แต่ถ้าอาคารนั้นเป็นอาคารที่อยู่ในประเภทที่กำหนดไว้ในกฎหมายวิชาชีพวิศวกรรม หรือกฎหมายวิชาชีพสถาปัตยกรรมว่าต้องมีวิศวกรควบคุมงาน หรือ สถาปนิกผู้ควบคุม ผู้ควบคุมงานของอาคารดังกล่าวก็ต้องเป็นวิศวกรหรือสถาปนิก แล้วแต่กรณี (ดูภาคผนวก ก-8)

ทั้งนี้ การแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานสามารถแจ้งขณะยื่นขออนุญาต ซึ่งจะระบุชื่อผู้ควบคุมงานในใบอนุญาต หรือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานก่อนเริ่มดำเนินการก็ได้ ซึ่งในกรณีแจ้งก่อนเริ่มดำเนินการหน่วยงานท้องถิ่นจะต้องกำหนดเป็นเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาต ให้ผู้ได้รับใบอนุญาตทราบว่าต้องแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบก่อนเริ่มดำเนินการ (ตัวอย่างภาคผนวก ข)

1. เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน

	เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน
1	คำร้องทั่วไปหรือหนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน
2	สำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือ เคลื่อนย้ายอาคาร แล้วแต่กรณีที่ยังมิได้แจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน
3	<u>กรณีผู้ขออนุญาตเป็นบุคคลธรรมดา</u> สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้ขออนุญาต <u>กรณีผู้ขออนุญาตเป็นนิติบุคคล</u> สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน) จำนวน 1 ชุด พร้อมสำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล
4	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน ตามมาตรา 29 (แบบ น.4) ของวิศวกรผู้ควบคุมงาน
5	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน ตามมาตรา 29 (แบบ น.4) ของสถาปนิกผู้ควบคุมงาน

2. ขั้นตอนการแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ

- 1) เมื่อผู้ได้รับอนุญาต มีคำร้องหรือหนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานมายังองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ให้ตรวจสอบเอกสารและหลักฐานให้ครบถ้วน
- 2) ตรวจสอบการดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือ เคลื่อนย้ายอาคารว่า เริ่มดำเนินการก่อนแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานหรือไม่ พร้อมรายงานผลว่ายังไม่เริ่มดำเนินการหรือดำเนินการไปแล้วถึงขั้นตอนใด หากดำเนินการไปก่อนแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานถือเป็นการกระทำที่ผิดไปจากเงื่อนไขแบบท้ายใบอนุญาต (ฝ่าฝืนมาตรา 31) ให้แยกเรื่องแจ้งพนักงานสอบสวนดำเนินคดี
- 3) สรุปหนังสือผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับเพื่อนำเสนอ เจ้าพนักงานท้องถิ่นรับทราบการแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน (ภาคผนวก ข)
- 4) เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นรับทราบแล้ว ต้องมีหนังสือแจ้งผู้ได้รับอนุญาตทราบการอนุญาตดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ให้ถูกต้องตามแบบที่ได้รับอนุญาตและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) อาคารตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (ภาคผนวก ข)

4.4 การแจ้งบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงาน

ผู้ควบคุมงานที่มีชื่อระบุในใบอนุญาต หรือที่ได้แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นรับทราบหากประสงค์จะบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงานต้องมีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ และต้องมีหนังสือของผู้ควบคุมงานแจ้งให้ผู้ได้รับอนุญาตทราบว่าได้บอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงานแล้ว

1. เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงาน

	เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงาน
1	หนังสือแจ้งการบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงานของผู้ควบคุมงาน ตามมาตรา 30 วรรคหนึ่ง (แบบ น.6) พร้อมสำเนาใบประกอบวิชาชีพของผู้ควบคุมงานที่บอกเลิก
2	สำเนาหนังสือของผู้ควบคุมงานที่ได้แจ้งให้ผู้ได้รับอนุญาตทราบว่าได้บอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงานแล้ว

2. ขั้นตอนการดำเนินการให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นรับทราบการบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงาน

- 1) เมื่อผู้ควบคุมงานได้มีหนังสือแจ้งการบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงาน (แบบ น.6) มายังหน่วยงานท้องถิ่นให้ตรวจสอบเอกสารและหลักฐานให้ครบถ้วน
- 2) ตรวจสอบการดำเนินการตามใบอนุญาตว่าดำเนินการถึงขั้นตอนใดพร้อมรายงานผล หากมีการกระทำที่ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต ให้แยกเรื่องดำเนินการเช่นเดียวกันกับกรณีอาคารที่ก่อสร้าง คัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต
- 3) สรุปหนังสือผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้นเพื่อนำเสนอ เจ้าพนักงานท้องถิ่นรับทราบการบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงาน (ตัวอย่างภาคผนวก ข)
- 4) เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นรับทราบแล้ว ต้องมีหนังสือแจ้งผู้ได้รับอนุญาตระงับการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตและมีหนังสือแจ้งผู้ควบคุมงานที่บอกเลิกทราบ (ตัวอย่างภาคผนวก ข)

4.5 การเปลี่ยนผู้ควบคุมงาน

ผู้ได้รับใบอนุญาตหากประสงค์จะขอเปลี่ยนผู้ควบคุมงานที่มีชื่อระบุในใบอนุญาต หรือที่ได้แจ้งชื่อให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ ส่งหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานคนใหม่มาให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ (ตัวอย่างภาคผนวก ข)

1. เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการขอเปลี่ยนผู้ควบคุมงาน

	เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการขอเปลี่ยนผู้ควบคุมงาน
	กรณีผู้ได้รับใบอนุญาตบอกเลิกผู้ควบคุมงานคนเดิมและแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานคนใหม่
1	หนังสือแจ้งการบอกเลิกผู้ควบคุมงานของผู้ได้รับใบอนุญาต ตามมาตรา 30 วรรคหนึ่ง (แบบ น.5)
2	สำเนาหนังสือของผู้ได้รับอนุญาตที่ได้แจ้งให้ผู้ควบคุมงานคนเดิมทราบว่าได้บอกเลิกมิให้เป็นผู้ควบคุมงานแล้ว พร้อมหลักฐานแสดงการรับทราบของผู้ควบคุมงานคนเดิม
3	หนังสือแจ้งการบอกเลิกผู้ควบคุมงาน พร้อมกับการส่งมอบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานคนใหม่ ตามมาตรา 30 วรรคสอง (แบบ น.7)
4	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานคนใหม่ ตามมาตรา 30 วรรคสอง (แบบ น.8)

5	สำเนาใบอนุญาต
6	<p><u>กรณีผู้ได้รับอนุญาตเป็นบุคคลธรรมดา</u></p> <p>- สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้าน</p> <p><u>กรณีผู้ได้รับอนุญาตเป็นนิติบุคคล</u></p> <p>- สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ออกไม่เกิน 6 เดือน) พร้อมสำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล</p>
	<p>กรณีผู้ควบคุมงานคนเดิมได้แจ้งบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงานไว้แล้ว</p> <p>และผู้ได้รับอนุญาตประสงค์จะแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานคนใหม่ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ</p>
1	หนังสือแจ้งการบอกเลิกผู้ควบคุมงาน พร้อมกับการส่งมอบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานคนใหม่ ตามมาตรา 30 วรรคสอง (แบบ น.7)
2	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานคนใหม่ ตามมาตรา 30 วรรคสอง (แบบ น.8)
3	สำเนาใบอนุญาต
4	<p><u>กรณีผู้ได้รับอนุญาตเป็นบุคคลธรรมดา</u></p> <p>- สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้าน</p> <p><u>กรณีผู้ได้รับอนุญาตเป็นนิติบุคคล</u></p> <p>- สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ออกไม่เกิน 6 เดือน) พร้อมสำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล</p>

2. ขั้นตอนการดำเนินการให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นรับทราบการขอเปลี่ยนผู้ควบคุมงาน

- 1) เมื่อผู้ได้รับอนุญาตได้มีหนังสือแจ้งขอเปลี่ยนผู้ควบคุมงานตาม (แบบ น.5, น.7 และ น.8) ถึงองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ให้ตรวจสอบเอกสารและหลักฐานให้ครบถ้วน
- 2) ตรวจสอบการดำเนินการตามใบอนุญาตว่าดำเนินการถึงขั้นตอนใด พร้อมรายงานผล หากมีการกระทำที่ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต ให้แยกเรื่องดำเนินการ เช่นเดียวกันกับกรณีอาคารที่ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือ เคลื่อนย้ายอาคารผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต
- 3) สรุปหนังสือผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้นเพื่อนำเสนอเจ้าพนักงานท้องถิ่นรับทราบการขอเปลี่ยนผู้ควบคุมงาน (ตัวอย่างภาคผนวก ข)

- 4) เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นรับทราบแล้ว ต้องมีหนังสือแจ้งผู้ได้รับอนุญาต
- 5) กรณีผู้ควบคุมงานคนเดิมได้แจ้งบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงานไว้ และอาคารได้หยุดการดำเนินการ ต่อมาผู้ได้รับอนุญาตมีหนังสือแจ้งผู้ควบคุมงานคนใหม่ ให้มีหนังสือแจ้งให้ดำเนินการต่อได้ (ตัวอย่างภาคผนวก ข)

4.6 การต่ออายุใบอนุญาต

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร เคลื่อนย้ายอาคาร ดัดแปลงหรือที่จอดรถ ที่กั๊บริด และทางเข้าออกที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือใบรับแจ้งความประสงค์ก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคารและเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ มีการกำหนดระยะเวลาสิ้นอายุ หากการดำเนินการตามใบอนุญาตยังไม่แล้วเสร็จ ผู้ได้รับอนุญาตจะต้องยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ เมื่อผู้ได้รับอนุญาตยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตมายังองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแล้ว ผู้ได้รับอนุญาตสามารถดำเนินการต่อไปได้ จนกว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสั่งไม่อนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตนั้น

1. เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการขอต่ออายุใบอนุญาต

	เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการขอต่ออายุใบอนุญาต
1	แบบคำขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร เคลื่อนย้ายอาคาร ดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กั๊บริดและทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่น (แบบ ข.5)
2	<u>กรณีผู้ได้รับอนุญาตเป็นบุคคลธรรมดา</u> - สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้าน <u>กรณีผู้ได้รับอนุญาตเป็นนิติบุคคล</u> - สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน) พร้อมสำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านเองผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล จำนวน 1 ชุด
3	สำเนาใบอนุญาตเดิม หรือใบรับแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างฯ พร้อมรับรองสำเนาทุกหน้า จำนวน 1 ชุด
4	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน ตามมาตรา 29 (แบบ น.4) ของวิศวกรผู้ควบคุมงาน

5	<p>หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน ตามมาตรา 29 (แบบ น.4) ของสถาปนิกผู้ควบคุมงาน</p> <p><u>หมายเหตุ</u> วิศวกรและสถาปนิกผู้ควบคุมงานต้องเป็นบุคคลเดิมที่เคยแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ หรือมีชื่อเป็นผู้ควบคุมงานที่ระบุไว้ในใบอนุญาต หรือเป็นผู้ควบคุมงานคนใหม่ที่ได้แจ้งขอเปลี่ยนตัวผู้ควบคุมงานแล้ว</p>
6	<p>กรณีเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีหนังสือแสดงความยินยอม ตามมาตรา 29 (แบบ น.4) ของวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบ (ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535)</p>

2. ขั้นตอนการดำเนินการพิจารณาต่ออายุใบอนุญาต

- 1) เมื่อผู้ได้รับอนุญาตได้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตตาม (แบบ ข.5) มายังองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ให้ลงทะเบียนเลขรับตามระเบียบสารบรรณ โดยต้องยื่นคำขอต่ออายุก่อนวันที่ใบอนุญาตสิ้นอายุ
- 2) ตรวจสอบเอกสารและหลักฐานให้ครบถ้วน หากไม่ครบถ้วนให้มีหนังสือแจ้งผู้ได้รับอนุญาตดำเนินการจัดส่งให้ครบถ้วน
- 3) ตรวจสอบการดำเนินการตามใบอนุญาตว่าดำเนินการถึงขั้นตอนใด พร้อมรายงานผล หากมีการกระทำที่ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาตให้แยกเรื่องดำเนินการ เช่นเดียวกันกับกรณีอาคารที่ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต
- 4) พิจารณาตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ดังนี้
 - (1) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร ถ้าเป็นการขอต่ออายุใบอนุญาตครั้งแรก อาคารยังไม่ก่อสร้าง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตต่ออายุใบอนุญาตได้เป็นระยะเวลาไม่เกินอายุใบอนุญาตที่ยื่นขอต่ออายุมา
 - (2) ในการต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่สอง อาคารที่จะอนุญาตให้ต่ออายุได้ต้องดำเนินการก่อสร้างฐานรากทั้งหมดของอาคารแล้วเสร็จ หรือมีการก่อสร้างหรือดัดแปลงโครงสร้างของอาคารไปแล้วเกินร้อยละ 10 ของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตหากอาคารดำเนินการไม่แล้วเสร็จเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะไม่พิจารณาต่ออายุใบอนุญาตให้ดำเนินการก่อสร้างก็สามารถทำได้

- (3) เมื่อได้รับการต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่สองแล้ว สามารถขอต่ออายุใบอนุญาตได้อีกไม่เกิน 3 ครั้ง ครั้งละ 1 ปี
- (4) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ต้องกำหนดเป็นเงื่อนไขแบบท้ายใบอนุญาตให้ผู้ได้รับอนุญาตที่ได้รับการต่ออายุใบอนุญาตต้องรายงานความคืบหน้าในการก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นทุก 90 วัน โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องสั่งการให้นายช่างหรือนายตรวจเข้าตรวจสอบการก่อสร้าง หรือตัดแปลงอาคารทุกครั้งที่ได้รับรายงาน
- (5) กรณีอาคารที่ขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคาร เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ได้รับอนุญาตก่อนกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) บังคับใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องมีหนังสือแจ้งผู้ได้รับอนุญาตแก้ไขแบบแปลนของอาคารให้มีหรือปรับปรุงระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบความปลอดภัยภายในอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ที่ใช้บังคับในขณะยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตนั้น

5) เสนอต่ออายุใบอนุญาตตามลำดับชั้น เพื่อนำเสนอเจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตและลงนามในใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) หรือใบอนุญาต เคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.2,แบบ อ.3) หรือใบอนุญาตตัดแปลงหรือใช้เป็นที่จอดรถ ที่กัลบริด หรือทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่น (แบบ อ.4) แล้วแต่กรณี

6) เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตแล้วต้องมีหนังสือแจ้งผู้ได้รับอนุญาตทราบตาม (แบบ น.1) หรือ หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตให้มีคำสั่งแจ้งผู้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาต ตาม (แบบ ค.2) แล้วแต่กรณี (ตัวอย่างภาคผนวก ข)

4.7 การโอนใบอนุญาต

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) หรือใบอนุญาตเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.2) หรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ.5) หากประสงค์จะโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้อื่น ต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หากประสงค์จะทำการก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ต้องมีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ ภายใน 90 วัน

1. เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการขออนุญาต

	เอกสารและหลักฐานที่ต้องยื่นในการขออนุญาต
1	แบบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร เคลื่อนย้ายอาคารหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ ข.8)
2	ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร เคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร (ฉบับจริง) แล้วแต่กรณี
3	<p>เอกสารของผู้ขอโอนใบอนุญาต, ผู้รับโอนใบอนุญาต และเจ้าของที่ดิน (กรณีผู้รับโอนใบอนุญาตไม่ใช่เจ้าของที่ดิน)</p> <p><u>กรณีเป็นบุคคลธรรมดา</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้าน จำนวน 1 ชุด <p><u>กรณีเป็นนิติบุคคล</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน) พร้อมสำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล จำนวน 1 ชุด
4	สำเนาโฉนดที่ดินขนาดเท่าต้นฉบับ พร้อมเจ้าของที่ดินลงนามรับรองสำเนาทุกหน้า จำนวน 1 ชุด
5	หนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินหรือสำเนาสัญญาเช่าที่ดิน พร้อมรับรองสำเนาถูกต้องทุกหน้า (กรณีผู้รับโอนใบอนุญาตไม่ใช่เจ้าของที่ดิน) จำนวน 1 ชุด
6	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน ตามมาตรา 29 (แบบ น.4) ของวิศวกร ผู้ควบคุมงานที่ยินยอมควบคุมงานให้กับผู้รับโอนใบอนุญาต
7	หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน ตามมาตรา 29 (แบบ น.4) ของสถาปนิก ผู้ควบคุมงาน (กรณีเป็นอาคารที่กฎหมายวิชาชีพสถาปัตยกรรมกำหนดให้มีสถาปนิกเป็นผู้ควบคุมงาน) ที่ยินยอมควบคุมงานให้กับผู้รับโอนใบอนุญาต พร้อมสำเนาใบประกอบวิชาชีพที่ยังไม่หมดอายุ

2. ขั้นตอนคำเนิพิจารณาโอนใบอนุญาต

- 1) เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตยื่นคำขอโอนใบอนุญาตตาม (แบบ ข.8) ถึงองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้ลงทะเบียนเลขรับตามระเบียบสารบรรณ โดยต้องยื่นคำขอโอนใบอนุญาตขณะใบอนุญาตยังไม่สิ้นอายุ
- 2) ตรวจสอบเอกสารและหลักฐานให้ครบถ้วน หากไม่ครบถ้วนให้มีหนังสือแจ้งผู้ได้รับใบอนุญาตแทน
- 3) ตรวจสอบการดำเนินการตามใบอนุญาตว่าถึงขั้นตอนใด พร้อมรายงานผล
- 4) หากมีการกระทำที่ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต ให้ดำเนินการเช่นเดียวกับกรณีอาคารที่ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต
- 5) กรณีอาคารยังมีได้ดำเนินการหรือดำเนินการไปแล้ว ถูกต้องตามแบบที่ได้รับอนุญาตให้พิจารณาอนุญาตให้โอนใบอนุญาตได้
- 6) สรุปหนังสือเสนอโอนใบอนุญาตตามลำดับชั้น เพื่อนำเสนอเจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตให้โอนใบอนุญาต โดยให้ประทับตราสีแดง คำว่า “โอนแล้ว” รวมทั้งระบุชื่อผู้รับโอน และวันเดือนปี ที่อนุญาตให้โอนใบอนุญาต พร้อมลงลายมือชื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นกำกับไว้ในใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร เคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคารแล้วแต่กรณี
- 7) เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตให้โอนใบอนุญาตแล้ว ให้มีหนังสือแจ้งการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตแก่ผู้ขอโอนใบอนุญาต (แบบ น.9)

4.8 การดำเนินการกับอาคารที่มีสภาพ หรือมีการใช้ที่อาจจะเป็นอันตราย

อาคารโดยทั่วไปเมื่อก่อสร้างเสร็จแล้วและมีการใช้งานในช่วงระยะเวลาหนึ่ง หากขาดการดูแลรักษาส่วนประกอบของอาคารอย่างถูกวิธี หรือมีการใช้สอยอาคารผิดประเภท อาจทำให้อาคารมีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สิน เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหน้าที่ต้องตรวจสอบอาคารและมีคำสั่งแจ้งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ดำเนินการแก้ไขอาคารให้มีความปลอดภัย โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) อาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อชีวิต หรือทรัพย์สิน หรืออาจ

ไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่ง (แบบ ค.23) ให้เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการแก้ไขอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ใช้บังคับ อยู่ในวันที่ได้รับอนุญาต หรือใบรับแจ้งให้ก่อสร้าง คัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายเวลาออกไปอีกก็ได้

2) อาคารที่ได้ก่อสร้าง คัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายก่อนวันที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ใช้บังคับ มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อชีวิต หรือทรัพย์สิน หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่ง (แบบ ค.23) ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการแก้ไข ให้เป็นไปตามกฎกระทรวง เทศบัญญัติ ข้อบัญญัติจังหวัด กฎ ข้อบังคับ ประกาศ ภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้

3) อาคารที่ได้ก่อสร้าง คัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารก่อนวันที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ใช้บังคับมีสภาพ หรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อชีวิต หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญหรือ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่ง (แบบ ค.23) ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการแก้ไขอาคารเท่าที่จะกระทำได้ตามความจำเป็น และความเป็นธรรมแก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร โดยให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้

4) กรณีที่อาคารตามข้อใน 1), 2) และ 3) เป็นอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารขนาดใหญ่ อาคารสาธารณะ อาคารอยู่อาศัยรวม โรงงาน ภัตตาคาร และสำนักงาน มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่ง (แบบ ค.23) ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ดำเนินการแก้ไขอาคารดังกล่าวให้มีระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัย ภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้ ซึ่งในการออกคำสั่งให้แก้ไขอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการได้ ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไปให้ติดตั้งบันไดหนีไฟที่ไม่ใช่บันไดในแนวตั้งเพิ่มจากบันไดหลักให้เหมาะสมกับพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้น เพื่อให้สามารถลำเลียงบุคคล

ทั้งหมดในอาคารนอกอาคารได้ภายใน 1 ชั่วโมง โดยไม่ถือเป็นการตัดแปลงอาคารแต่ต้องยื่นแบบให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาให้ความเห็นชอบ และบันไดหนีไฟ ต้องมีลักษณะดังนี้

(ก) บันไดหนีไฟภายในอาคาร ต้องมีผนังทุกด้านโดยรอบที่ทำด้วยวัสดุที่ไม่ติดไฟ

(ข) ช่องประตูบันไดหนีไฟ ต้องเป็นบานเปิดทำด้วยวัสดุที่ไม่ติดไฟ พร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เองเพื่อป้องกันควันและเปลวไฟมิให้เข้าสู่บันไดหนีไฟและมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร

(2) จัดให้มีการติดตั้งแบบแปลนแผนผังของอาคารแต่ละชั้นแสดงตำแหน่งห้องต่างๆ ทุกห้องตำแหน่งที่ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงต่างๆ ประตูหรือทางหนีไฟของชั้นนั้นคิดไว้ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจนบริเวณห้องโถง หรือหน้าลิฟต์ทุกแห่งทุกชั้นของอาคาร และบริเวณพื้นที่ชั้นล่างของอาคารต้องจัดให้มีแบบแปลนแผนผังของอาคารทุกชั้นเก็บรักษาไว้เพื่อให้สามารถตรวจสอบได้โดยสะดวก

(3) ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามชนิดและขนาดที่กำหนดไว้ในภาคผนวก ค (ตาราง ก-5) อย่างใดอย่างหนึ่งสำหรับดับเพลิงที่เกิดจากประเภทของวัสดุที่มีในแต่ละชั้น โดยให้มี 1 เครื่องต่อพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน 45 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง

การติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือนี้ ต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร ในที่มองเห็น สามารถอ่านคำแนะนำการใช้ได้และสามารถเข้าใช้สอยได้สะดวก และต้องอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา

(4) ติดตั้งระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ทุกชั้น โดยระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้อย่างน้อยต้องประกอบด้วย

(ก) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้ผู้ที่อยู่ในอาคารได้ยินอย่างทั่วถึง

(ข) อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติ

(5) ติดตั้งระบบไฟส่องสว่างสำรอง เพื่อให้มีแสงสว่างสามารถมองเห็นช่องทางเดินขณะเพลิงไหม้ และมีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของประตูหนีไฟทุกชั้นด้วยตัวอักษรที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน โดยตัวอักษรต้องมีขนาดไม่เล็กกว่า 10 เซนติเมตร

(6) ติดตั้งระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่าซึ่งประกอบด้วยเสาต่อฟ้า สายต่อฟ้า สายตัวนำสายต่อลงดิน และหลักสายดินที่เชื่อมโยงกันเป็นระบบ โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานเพื่อความปลอดภัยทางไฟฟ้า

ในกรณีที่อาคารตามวรรคหนึ่งมีระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยอยู่แล้ว แต่ไม่อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารแก้ไขให้ระบบความปลอดภัยดังกล่าวใช้งานได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน ในกรณีมีเหตุอันควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้

(5) ก่อนที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการแก้ไขอาคารตามข้อ 1), 2), 3) และ 4) ให้นายช่างที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดออกตรวจสอบสภาพหรือการใช้อาคารหรือระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัย แล้วรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ ในรายงานอย่างน้อยต้องประกอบด้วยผลการตรวจสอบอาคาร สภาพปัญหาของอาคารที่จำเป็นต้องแก้ไข วิธีการแก้ไข ตลอดจนระยะเวลาในการแก้ไข

ถ้านายช่างตรวจสอบพบว่าอาคารนั้นมีสภาพหรือการใช้หรือระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยที่อาจจะก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตหรือร่างกาย และจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อบรรเทาเหตุที่จะก่อให้เกิดอันตรายนั้น เพื่อให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งโดยเร็ว

(6) ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพบเองว่า อาคารตามข้อ 1), 2), 3) และ 4) มีสภาพหรือมีการใช้อาคารหรือระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยที่อาจเป็นอันตรายต่อชีวิตหรือร่างกายหรือได้รับรายงานจากนายช่างตามข้อ 5) วรรคสอง และเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่าเป็นกรณีฉุกเฉินไม่อาจรอช้าไว้ได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการเพื่อบรรเทาเหตุที่อาจก่อให้เกิดอันตรายดังกล่าวได้ทันทีตามวิธีการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด และถ้าหากมีความจำเป็น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสั่งห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้อาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนไว้ก่อนกว่าจะมีการแก้ไข เพื่อบรรเทาเหตุที่อาจก่อให้เกิดอันตรายนั้นแล้วก็ได้

ตารางแสดงชนิดและขนาดของเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ

ชนิดของเครื่องดับเพลิง	ขนาดบรรจุไม่น้อยกว่า
1. ก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์	4 กิโลกรัม
2. ผงเคมีแห้ง	4 กิโลกรัม

4.9 การตรวจสอบสภาพอาคารตามมาตรา 32 ทวิ**1. อาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคาร ได้แก่**

- 1) อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- 2) อาคารชุมนุมคน
- 3) โรงมหรสพ
- 4) โรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป
- 5) สถานบริการ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไป
- 6) อาคารชุดหรืออาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป
- 7) อาคารโรงงานที่มีความสูงมากกว่า 1 ชั้น และมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 5,000 ตารางเมตรขึ้นไป
- 8) ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้าย ที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 50 ตารางเมตรขึ้นไป หรือป้ายที่ติดหรือตั้งบนหลังคา หรือคาดฟ้าของอาคาร หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตารางเมตรขึ้นไป

2. คุณสมบัติของผู้ตรวจสอบมี 2 ลักษณะคือ

- 1) บุคคลธรรมดา
- 2) นิติบุคคล

3. หลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไข ในการขอขึ้นทะเบียน

ผู้ตรวจสอบต้องขึ้นทะเบียนต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร โดยต้องมีสัญญาประกันภัยและกรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดชอบ ตามกฎหมายที่เกิดจากการปฏิบัติงานของผู้ตรวจสอบที่มีจำนวนเงินคุ้มครองไม่น้อยกว่า 1,000,000 บาทต่อครั้ง และไม่น้อยกว่า 2,000,000 บาทต่อปี

4. การเพิกถอนการขึ้นทะเบียน

- คณะกรรมการควบคุมอาคาร มีอำนาจเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเมื่อผู้ตรวจสอบขาดคุณสมบัติหรือกระทำการฝ่าฝืนข้อกำหนดต่างๆ

5. การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร

1) การตรวจสอบอาคาร แบ่งเป็น 2 ประเภทคือ

- (1) การตรวจสอบใหญ่ กระทำการตรวจสอบทุก 5 ปี
- (2) การตรวจสอบประจำปี กระทำการตรวจสอบตามแผนประจำปี

2) การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ของอาคาร ต้องทำการตรวจสอบในด้านต่างๆ คือ

- (1) ตรวจสอบตัวอาคาร ในด้านความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร
- (2) ตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร
 - (ก) ระบบบริการและอำนวยความสะดวก
 - (ข) ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม
 - (ค) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย
- (3) ตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆ เพื่อการอพยพของผู้ใช้อาคาร กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้
- (4) ตรวจสอบระบบบริหารจัดการเพื่อความปลอดภัยในอาคาร

3) ผู้ตรวจสอบต้องทำรายงานผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร เพื่อเสนอต่อพนักงานท้องถิ่น ทุกปี โดยต้องเสนอภายใน 30 วัน ก่อนวันที่ไปรับรองการตรวจสอบอาคารฉบับเดิม จะมีอายุครบ 1 ปี และเจ้าพนักงานท้องถิ่น ต้องพิจารณาผลการตรวจสอบสภาพอาคารและ แจ้งให้เจ้าของอาคารทราบภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับรายงาน และหากผลการตรวจสอบเป็นไปตามกฎหมายหรือตามมาตรฐาน และมีความปลอดภัยให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับรองการตรวจสอบอาคารภายใน 30 วัน