



# คู่มือการปฏิบัติงาน : กongsang (Work Manual)

งานแบบแผนและก่อสร้าง, งานการโยธา  
งานควบคุมอาคาร



กongsang  
องค์การบริหารส่วนตำบลย่านยาว  
อำเภอสามชุก จังหวัดสุพรรณบุรี

## คำนำ

คู่มือการปฏิบัติงานของ กองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลย่านยาวฉบับนี้ คณะทำงานกองช่างได้ร่วมประชุมจัดทำคู่มือการปฏิบัติงาน เพื่อให้ได้คู่มือที่ดีและสมบูรณ์แบบที่สุดเป็นบรรทัดฐานที่เจ้าหน้าที่กองช่างสามารถปฏิบัติได้อย่างมีประสิทธิภาพตามแนวทางการบริหารจัดการเมืองตามหลักธรรมาภิบาลขององค์การบริหารส่วนตำบลย่านยาว อำเภอสามชุก จังหวัดสุพรรณบุรี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติงาน รวมทั้งการกำหนดเวลามาตรฐาน การปฏิบัติงานของกองช่างเป็นแนวทางเดียวกัน

เนื้อหาของคู่มือปฏิบัติงานฉบับนี้ ได้กำหนดแนวทาง, ระยะเวลา และวิธีการปฏิบัติงานในสภาพปัจจุบันของงานด้านต่าง ๆ ประกอบด้วยงานแบบแผนและก่อสร้าง งานการโยธา การควบคุมอาคาร งานด้านโครงการก่อสร้างและบูรณะ งานการรักษาที่สาธารณะ งานด้านการระบายน้ำ และงานบริหารงานทั่วไป รวมทั้งบทบาทหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ในการปฏิบัติงาน ที่สามารถตอบสนองความต้องการของประชาชนผู้รับบริหารให้ได้รับการบริการที่ดี สะดวก รวดเร็ว มีประสิทธิภาพและโปร่งใส ตามแนวทางการบริหารจัดการบ้านเมืองที่ดีขององค์การบริหารส่วนตำบลย่านยาว

คณะทำงานหวังเป็นอย่างยิ่งว่า คู่มือฉบับนี้จะเป็นคู่มือการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานที่สามารถใช้ปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นที่ยอมรับของประชาชน

กองช่าง

องค์การบริหารส่วนตำบลย่านยาว

# สารบัญ

หน้า

## ส่วนที่ ๑ บทนำ

คู่มือการปฏิบัติงานของกองช่าง  
ความเป็นมาและความสำคัญในการจัดทำคู่มือ  
วัตถุประสงค์  
ขอบเขต  
กรอบแนวคิด  
ข้อกำหนดที่สำคัญ  
คำจำกัดความ

## ส่วนที่ ๒ งานควบคุมอาคาร

หน้าที่ความรับผิดชอบ  
แผนผังกระบวนการและขั้นตอนการปฏิบัติงาน  
-การพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง, รั้วถอน, ต่ออายุใบอนุญาต  
อาคารอยู่อาศัยขนาดพื้นที่ไม่เกิน ๑๕๐ ตารางเมตร  
-การพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง, รั้วถอน, ต่ออายุใบอนุญาต  
อาคารทุกประเภท ยกเว้นอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ  
-การขออนุญาตก่อสร้างอาคารชั่วคราว  
-การแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง, รั้วถอนฯ โดยไม่ยื่นคำขอ  
รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ตามมาตรา ๓๙ ทวิฯ)  
-การออกใบรับรองการก่อสร้างดัดแปลงหรือ เคลื่อนย้ายอาคาร  
ประเภทควบคุมการใช้  
-การตรวจสอบและดำเนินการ กับผู้กระทำผิดกฎหมายควบคุมอาคาร  
และกฎหมายผังเมือง  
-การประกาศเขตเพลิงไหม้  
-การแจ้งหนังสือทางปกครองก่อนออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น

## ส่วนที่ ๓ เอกสารอ้างอิง

กฎหมาย ข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่งและหนังสือสั่งการที่ใช้ในการปฏิบัติงาน

## ภาคผนวก

-แบบฟอร์มต่าง ๆ

## ส่วนที่ ๑ บทนำ

คู่มือการปฏิบัติงานของกองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลย่านยาว แบ่งออกเป็น ๕ งาน โดยแต่ละงานมีกระบวนการและขั้นตอนการปฏิบัติงาน ดังนี้

งานควบคุมอาคาร มี ๗ กระบวนการดังนี้

ลำดับที่	กระบวนการ	จำนวนขั้นตอน	ระยะเวลา
๑	การพิจารณาขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน ต่ออายุ ใบอนุญาต อาคารสูงไม่เกิน ๔ ชั้น หรือไม่เกิน ๑๕ เมตร	๕	๑๓ วัน
	-อาคารพักอาศัยพื้นที่ไม่เกิน ๑๕๐ ตารางเมตร	๕	๑๓ วัน
	-อาคารพาณิชย์ อาคารอื่น ๆ และอาคารที่พักอาศัยที่มีพื้นที่เกิน ๑๕๐ ตารางเมตร	๕	๑๓ วัน
๒	การขออนุญาตก่อสร้างอาคารชั่วคราว	๔	๘ วัน
๓	การแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๙ ทวิ	๔	๗ วัน
๔	การออกใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้าย อาคารประเภทควบคุมการใช้งาน	๔	๙ วัน
๕	การตรวจสอบและดำเนินการกับผู้กระทำผิดกฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายผังเมือง	๗	แล้วแต่กรณี
๖	การประกาศเขตเพลิงไหม้ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร	๕	๓ วัน
๗	การออกหนังสือทางการปกครองก่อนออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น	๕	๖ วัน

### ความเป็นมาและความสำคัญในการจัดทำคู่มือ

เพื่อเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพการปฏิบัติงานขององค์กร รวมทั้งลดปัญหาความซ้ำซ้อนและมีมาตรฐานในการปฏิบัติงาน เห็นควรให้กองช่างได้มีการจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานของหน่วยงานให้มีความครบถ้วน ถูกต้องและมีความเหมาะสมกับสภาพการณ์ปัจจุบัน จึงแต่งตั้งคณะทำงานจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานของกองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลย่านยาว

โดยคณะทำงานมีอำนาจหน้าที่ ดังนี้

๑. จัดทำร่างคู่มือการปฏิบัติงาน แต่ละงานที่รับผิดชอบของกองช่าง ตามที่คณะทำงานแต่ละคณะ รับผิดชอบ

๒. ส่งให้ผู้รับผิดชอบที่เกี่ยวข้องมาชี้แจงให้ข้อมูล และ/หรือจัดส่งเอกสาร

๓.จัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานในส่วนต่าง ๆ เพื่อให้เกิดการยอมรับและเป็นมาตรฐานเดียวกันในการปฏิบัติงาน

๔.สร้างคู่มือการปฏิบัติงานให้ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลย่านยาวได้พิจารณา ภายในเวลาที่กำหนดเพื่อนำเสนอให้คณะผู้บริหารองค์การบริหารส่วนตำบลย่านยาว ตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสม

๕.ปรับแก้ร่างคู่มือการปฏิบัติงานตามข้อเสนอของปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลและคณะผู้บริหารองค์การบริหารส่วนตำบลย่านยาว ได้ให้ข้อเสนอแนะ(ถ้ามี)

๖.จัดทำคู่มือการปฏิบัติงานฉบับสมบูรณ์เพื่อใช้ประกอบการปฏิบัติงานในด้านต่าง ๆ ภายในเวลาที่กำหนด

### วัตถุประสงค์

การจัดทำคู่มือการปฏิบัติงาน() เป็นเครื่องมือที่สำคัญอย่างหนึ่งในการทำงานทั้งระดับหัวหน้างานและผู้ปฏิบัติงาน ซึ่งเป็นการจัดทำรายละเอียดของการทำงานในหน่วยงานนั้น ๆ อย่างเป็นระบบและครบถ้วน สามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้หลายประการ เช่น การสอนงาน การตรวจสอบการทำงาน การควบคุมงาน การติดตามงาน และการประเมินผลการปฏิบัติงาน เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานขององค์กร เปรียบเสมือนแผนที่บอกเส้นทางการทำงานที่มีจุดเริ่มต้นและจุดสิ้นสุด มีคำอธิบายตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ปฏิบัติงานไว้ใช้อย่างมีประสิทธิภาพเกิดความผิดพลาดในการทำงาน

### ขอบเขต

การจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานของกองช่าง ประกอบด้วยภารกิจที่ปฏิบัติและหน้าที่รับผิดชอบต่าง ๆ ภายในกองช่าง เกี่ยวกับงานควบคุมอาคาร ขอบเขตของคู่มือการปฏิบัติงานของกองช่างนี้ เพื่อให้ผู้ปฏิบัติงานสามารถใช้เป็นคู่มือในการทำงานให้บรรลุเป้าหมาย ปฏิบัติงานให้ถูกต้อง รวดเร็วและมีประสิทธิภาพเป็นมาตรฐานแนวทางเดียวกัน

#### งานควบคุมอาคาร มี ๗ กระบวนงาน ดังนี้

๑.การพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง รื้อถอน ต่ออายุใบอนุญาต อาคารสูงไม่เกิน ๔ ชั้น หรือไม่เกิน ๑๕ เมตร โดยเริ่มตั้งแต่การรับเรื่องดำเนินการ ตรวจสอบ ออกใบอนุญาตหรือออกคำสั่งแก้ไขแจ้งผู้ยื่นขออนุญาต และบันทึกหลักฐานข้อมูล

๒.การขออนุญาตก่อสร้างอาคารชั่วคราว โดยเริ่มตั้งแต่การรับเรื่องดำเนินการ ตรวจสอบ ออกใบอนุญาต หรือออกคำสั่งแก้ไข แจ้งผู้ยื่นขออนุญาต และบันทึกหลักฐานข้อมูล

๓.การแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนฯ โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ตามมาตรา ๓๙ ทวิฯ) โดยเริ่มตั้งแต่การรับเรื่องดำเนินการ ตรวจสอบเอกสารและคิดค่าธรรมเนียมออกใบรับแจ้ง แจ้งผู้ยื่นขออนุญาตจ่ายค่าธรรมเนียม ตรวจสอบแบบแปลนและเอกสาร(ออกหนังสือ ทักท้วงภายใน ๗ วัน)

๔.การออกใบรับรองการก่อสร้างดัดแปลงหรือ เคลื่อนย้ายอาคาร ประเภทควบคุมการใช้ โดยเริ่มตั้งแต่การรับเรื่องดำเนินการ ตรวจสอบ ออกใบอนุญาตหรือออกคำสั่งแก้ไข แจ้งผู้ยื่นขออนุญาต และบันทึกหลักฐานข้อมูล

๕. การตรวจสอบและดำเนินการ กับผู้กระทำผิดกฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายผังเมือง โดยเริ่มตั้งแต่การตรวจพบหรือได้รับแจ้ง ตรวจสอบข้อเท็จจริง สรุปรวบรวมเอกสาร ออกคำสั่งตามกฎหมาย ดำเนินการตามกฎหมาย

๖. การประกาศเขตเพลิงไหม้ โดยเริ่มตั้งแต่การรับแจ้งเรื่อง ตรวจสอบข้อเท็จจริง สรุปลผล ปิดประกาศ

๗. การแจ้งหนังสือทางปกครองก่อนออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยเริ่มตั้งแต่การตรวจพบหรือได้รับแจ้งตรวจสอบข้อเท็จจริง ดำเนินการตามกฎหมาย

#### กรอบแนวคิด

องค์การบริหารส่วนตำบลย่านยาว เป็นหน่วยงานบริหารราชการส่วนท้องถิ่นขนาดกลาง มีประชากรอยู่อาศัยค่อนข้างหนาแน่น เป็นศูนย์กลางความเจริญ ทั้งด้านการเกษตร เศรษฐกิจและสังคมของประเทศ กองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลย่านยาว เป็นหน่วยงานที่ต้องให้บริการทุกด้าน งานควบคุมอาคาร ผู้บริหารองค์การบริหารส่วนตำบลย่านยาว มีนโยบายต้องการพัฒนาให้ตำบลย่านยาว เป็นเมืองน่าอยู่ มีสาธารณูปโภคครบถ้วน สมบูรณ์ มีสภาพแวดล้อมที่สะอาด มีระเบียบเรียบร้อยสวยงาม ประชาชนได้รับความสะดวกมีคุณภาพชีวิตที่ดี ซึ่งรวมถึงมีการบริการที่ดี เป็นองค์กรที่มีการบริการและการบริหารจัดการที่ดีที่สุด “Best Service Organization” การจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานของกองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลย่านยาว เพื่อเจ้าหน้าที่จะได้ใช้เป็นคู่มือปฏิบัติงานได้ ถูกต้อง รวดเร็ว ให้ประชาชนมีความพึงพอใจและมีประสิทธิภาพเป็นมาตรฐานเดียวกัน คู่มือการปฏิบัติงานของกองช่าง ด้านการควบคุมอาคารมีการยื่นขออนุญาตต่าง ๆ มุ่งเน้นความรวดเร็วของการบริการและความพึงพอใจของประชาชนมีขั้นตอนการทำงานที่ตรวจสอบได้ มีแนวทางการปฏิบัติงานเป็นมาตรฐานเดียวกัน

ผู้รับบริการ	ความต้องการ/ความคาดหวัง
ประชาชนและผู้ประกอบการ	ได้รับความสะดวกรวดเร็วในการรับบริการ
ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ความต้องการ/ความคาดหวัง
ประชาชนและผู้ประกอบการ	ประชาชนและผู้ประกอบการได้รับความพึงพอใจในการรับบริการ
องค์การบริหารส่วนตำบลย่านยาว	องค์การบริหารส่วนตำบลย่านยาว สามารถจัดเก็บค่าธรรมเนียม สามารถควบคุม ตรวจสอบและทราบจำนวนสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับอนุญาต

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ประสิทธิภาพของกระบวนการ	ตัวชี้วัด
กฎหมายอ้างอิงประกอบด้วย กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายผังเมืองรวมจังหวัด กฎหมายขุดดิน-ถมดิน กฎหมายว่าด้วยการประกอบวิชาชีพวิศวกรรม กฎหมายว่าด้วยการประกอบวิชาชีพสถาปนิก และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง	ประชาชนและผู้ประกอบการ มีความพึงพอใจ	องค์การบริหารส่วนตำบลย่านยาว สามารถจัดเก็บค่าธรรมเนียม สามารถควบคุมตรวจสอบและทราบจำนวนสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับอนุญาต

### ข้อกำหนดที่สำคัญ

ชื่อกระบวนการงาน	ข้อกำหนดที่สำคัญ	ตัวชี้วัด
การยื่นขออนุญาตต่าง ๆ	-หลักฐานการขออนุญาตถูกต้อง ครบถ้วนตามกฎหมาย -มีกระบวนการและแผนงานที่ชัดเจน	-ร้อยละ ๑๐๐ ของผู้ยื่นขออนุญาตที่เอกสารถูกต้องครบถ้วน ได้รับอนุญาตภายในระยะเวลาที่กำหนด -ร้อยละ ๘๐ ของประชาชนและผู้ประกอบการมีความพึงพอใจในการบริการ

### คำจำกัดความ

กองช่าง หมายถึง ส่วนราชการในสังกัดองค์การบริหารส่วนตำบลย่านยาว

นายกองค์การบริหารส่วนตำบล หมายถึง เจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบล หมายถึง ผู้ตรวจสอบการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับงานควบคุมอาคาร

ผู้อำนวยการกองช่าง หมายถึง ผู้กำกับดูแลการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับงานควบคุมอาคาร

นายช่างโยธา หมายถึง ผู้ปฏิบัติงานควบคุมอาคารในฐานะ นายช่างและนายตรวจ

## ส่วนที่ ๒

### งานควบคุมอาคาร

#### หน้าที่ความรับผิดชอบ

งานควบคุมอาคารมีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมบังคับการหรือปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร, การผังเมือง, กฎกระทรวง, ข้อบัญญัติท้องถิ่นและกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่กองช่างได้รับมอบอำนาจจากนายกองค์การบริหารส่วนตำบลย่านยาว ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังนี้

๑.การพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคารและเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ และมาตรา ๓๙ ทวิ การอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตตามมาตรา ๓๕ การขอโอนใบอนุญาต ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๓๖ การสั่งแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณแบบแปลนหรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ และการรับทราบรายการบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานหรือบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงานตามมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม(ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ กฎกระทรวงต่าง ๆ ที่ออกตามความพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัด และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๔ ชั้น และสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ประเภทที่พักอาศัย อาคารตึกแถว หอพัก แฟลต อาคารชุด สำนักงาน ทาวน์เฮาส์(อาคารแถวอยู่อาศัย) คอนโดมิเนียม ห้องแสดงสินค้า และอาคารพาณิชย์ ห้องแถวสูงไม่เกิน ๒ ชั้น อาคารเลี้ยงสัตว์ อาคารชั่วคราว สะพาน หอถังเก็บน้ำ รั้ว เขื่อน บ้าย แผงลอย คลังสินค้าที่มีช่วงเสาไม่เกิน ๑๐ เมตร (โกดังเก็บของ)

๒.ตรวจสอบความถูกต้องของการแจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัด โดยให้คำแนะนำประชาชนในการกรอกรายการตามแบบหนังสือแจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวม(แบบ ผมร.๑) และรวบรวมแบบหนังสือแจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวม(แบบ ผมร.๑) ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองทราบ

๓.ควบคุมการตรวจสอบการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน และเคลื่อนย้ายอาคารให้ถูกต้องตรงตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาต

๔.ตรวจสอบดำเนินการกับผู้กระทำผิด หรือฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม(ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๔๓ ดังนี้

๔.๑ การสั่งระงับการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร

๔.๒ การปฏิบัติการเคลื่อนย้ายอาคาร การสั่งห้ามใช้อาคาร การสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคาร และการสั่งให้รื้อถอนอาคาร ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ มาตรา ๔๓ มาตรา ๔๖ และมาตรา ๔๖ ทวิ โดยไม่จำกัดประเภทอาคารเพื่อให้มีการรื้อถอนอาคารตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๓ จนเสร็จการ โดยไม่จำกัดประเภทของอาคาร



๔.๓ การร้องทุกข์ดำเนินคดีแก่ผู้กระทำผิดกฎหมายและข้อบัญญัติฯ ในหน้าที่รับผิดชอบของ  
องค์การบริหารส่วนตำบลย่านยาว

การปฏิบัติงานตามข้อ (๔.๑) (๔.๒) และ (๔.๓) กระทำโดยอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นลงนาม  
โดยผู้อำนวยการกองช่างปฏิบัติราชการแทน นายกองค้การบริหารส่วนตำบลย่านยาว ตามที่ได้รับมอบหมายและ  
ปฏิบัติหน้าที่อื่นที่เกี่ยวข้อง

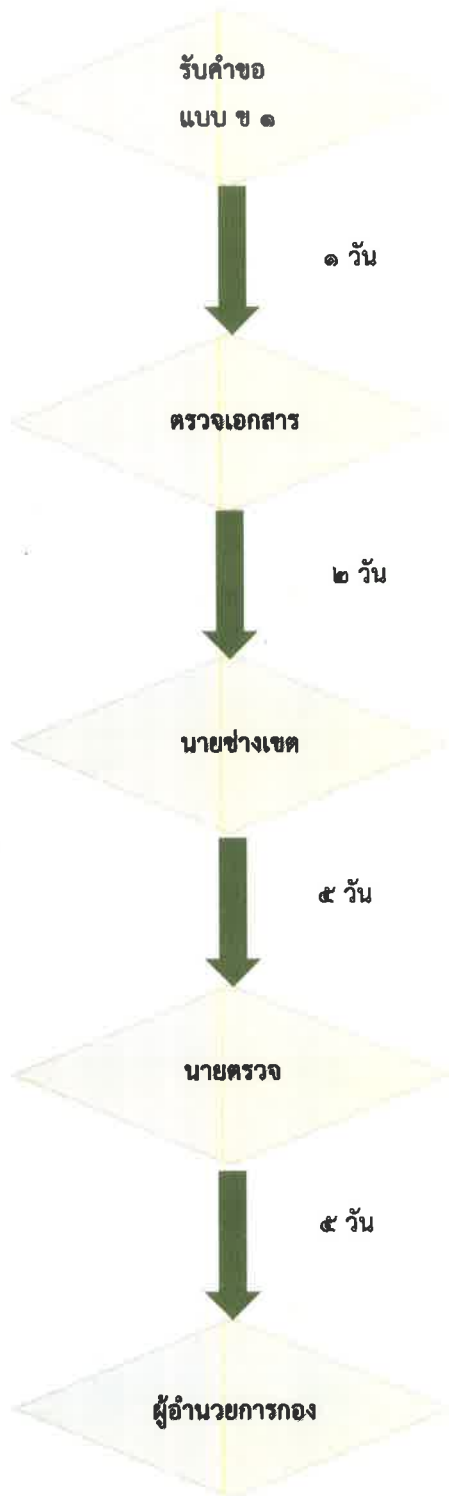
๕. ตรวจสอบและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ในกรณีที่มีการประกอบกิจการ หรือ การก่อสร้าง  
ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคาร ที่เป็นการได้ประโยชน์ที่ดินที่ขัดกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม  
จังหวัด โดยอำนาจตามมาตรา ๘๓ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ดังนี้

(๑) การร้องทุกข์ดำเนินคดีแก่ผู้กระทำผิดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

(๒) ร้องขอต่อศาลสั่งให้ผู้กระทำผิดดำเนินการแก้ไขให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

การปฏิบัติงานตามข้อ (๑) และ (๒) กระทำ โดยอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ลงนามโดย  
ผู้อำนวยการเขตปฏิบัติราชการแทนนายกองค้การบริหารส่วนตำบลย่านยาว ตามที่ได้รับมอบหมาย

แผนผังขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติราชการ  
(ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร)



- กรณี
- อาคารสูงไม่เกิน ๔ ชั้น หรือไม่เกิน ๑๕ เมตร
  - อาคารพักอาศัยพื้นที่ไม่เกิน ๑๕๐ ตารางเมตร
  - อาคารพาณิชย์ อาคารอื่น ๆ และอาคารพักอาศัยที่มีพื้นที่เกิน

ขั้นตอนเวลาปฏิบัติงาน ๑๓ วัน/ราย

## ส่วนที่ ๓ เอกสารอ้างอิง

### ระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

อาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และ(ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓

อาคาร หมายความว่า ดึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอย และความหมายรวมถึง

๑. อัฒจันทร์หรือสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่พักผ่อนของประชาชน
๒. เชื้อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อุโมงค์ คานเรือ ท่าเรือ ท่าจอดเรือ รั้ว กำแพง หรือ ประตู ที่สร้างขึ้นติดต่อกันหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งที่สร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย
๓. ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย
  - (ก) ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกิน หนึ่งตารางหรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม
  - (ข) ที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะ ซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้วระยะห่างจากที่สาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และมีขนาดหรือน้ำหนักเกินกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง

๔. พื้นหรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่พักจอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา ๘(๙)

๕. สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

อาคารตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘

อาคาร หมายความว่า อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคาร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างทุกชนิดหรือสิ่งอื่นใดที่วางบนได้หรือผ่านเหนือพื้นดินหรือพื้นน้ำ

อาคารดังต่อไปนี้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ มาตรา ๓๔ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

- ๑.อาคารของกระทรวง ทบวง กรม ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์
- ๒.อาคารของราชการส่วนท้องถิ่น ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์
- ๓.อาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย ที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์
- ๔.โบสถ์สถาน วัดวาอาราม หรืออาคารต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการศาสนา ซึ่งมีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างไว้แล้วโดยเฉพาะ
- ๕.อาคารที่ทำการขององค์การระหว่างประเทศหรืออาคารที่ทำการของหน่วยงานที่ตั้งขึ้นตามความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ
- ๖.อาคารที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลต่างประเทศ

การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาต ให้กระทำได้ในกรณีดังต่อไปนี้

๑. ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ เว้นแต่ระยะที่ตั้งของอาคารถึงขอบเขตที่ดินหรือขอบเขตที่สาธารณะผิดไปจากแผนผังบริเวณที่ได้รับอนุญาตเกินร้อยละยี่สิบ

๒. ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ หรือรูปทรง ของโครงสร้างของอาคาร เว้นแต่

(ก) สัดส่วนโครงสร้างของอาคารจะผิดไปจากแบบแปลนหรือรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตเกินร้อยละห้า หรือ

(ข) เมื่อผู้คำนวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๘ เห็นว่า มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายโครงสร้างของอาคารเพื่อความมั่นคงแข็งแรง โดยไม่ทำให้ลักษณะแบบ รูปทรง เนื้อที่ และที่ตั้งของอาคารผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต และได้แจ้งให้ผู้ควบคุมงาน และเจ้าของอาคารทราบแล้ว พร้อมทั้งแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบโดยมีเหตุผลแสดงความจำเป็น พร้อมด้วยแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณโครงสร้างของอาคารส่วนนั้นแล้ว ทั้งนี้ ต้องแจ้งก่อนใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารสิ้นอายุ

๓. ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ รูปทรงสัดส่วนหรือเนื้อที่ของส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคารอันเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ

ทั้งนี้ กรณีตามวรรคหนึ่งต้องไม่ขัดต่อกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ ข้อบัญญัติท้องถิ่น ที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ หรือประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามมาตรา ๑๓ หรือมาตรา ๕๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

#### การกระทำได้ต่อไปนี้ไม่ถือเป็นการดัดแปลงอาคาร

๑. การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารโดยใช้วัสดุขนาด จำนวน และชนิดเดียวกับของเดิมเว้นแต่การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรง หรือเหล็กโครงสร้างรูปพรรณ

๒. การเปลี่ยนแปลงส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร โดยใช้วัสดุชนิดเดียวกับของเดิม หรือวัสดุชนิดอื่น ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ

๓. การเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการขยายซึ่งลักษณะของเขต แบบรูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนใด เกินร้อยละสิบ

๔. การลดหรือการขยายเนื้อที่ของพื้นที่ชั้นหนึ่งชั้นใด ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้น รวมกันไม่เกินห้าตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน

๕. การลดหรือการขยายเนื้อที่ของหลังคา ให้มีเนื้อที่มากขึ้น รวมกันไม่เกินห้าตารางเมตรโดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน

ทั้งนี้ การกระทำตามวรรคหนึ่งต้องไม่ขัดต่อกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ หรือประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามมาตรา ๑๓ หรือมาตรา ๕๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เขตเพลิงไหม้ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ หมายความว่า บริเวณที่เกิดเพลิงไหม้อาคารตั้งแต่สามสิบหลังคาเรือนขึ้นไปหรือเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งไร่ขึ้นไป รวมทั้งบริเวณที่อยู่ติดต่อกภายในระยะสามสิบเมตร โดยรอบบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ด้วย

**การแจ้งหนังสือทางปกครองก่อนออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น (พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙**

**คำสั่งทางปกครอง หมายความว่า**

๑.การใช้อำนาจตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลในอันที่จะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน ระงับ หรือมีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคล ไม่ว่าจะเป็นการถาวรหรือชั่วคราว เช่น การสั่งการ การอนุญาต การอนุมัติ การวินิจฉัยอุทธรณ์ การรับรอง และการรับจดทะเบียน แต่ไม่หมายความรวมถึงการออกกฎ

๒.การอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๓๐ ในกรณีคำสั่งทางปกครองอาจกระทบถึงสิทธิของคู่กรณี เจ้าหน้าที่ต้องให้คู่กรณีมีโอกาสที่จะได้ทราบข้อเท็จจริงอย่างเพียงพอและมีโอกาสโต้แย้งและแสดงพยานหลักฐานของตน ความในวรรคหนึ่งมีให้นำมาใช้บังคับในกรณีดังต่อไปนี้ เว้นแต่ เจ้าหน้าที่เห็นสมควรปฏิบัติเป็นอย่างอื่น

(๑)เมื่อมีความจำเป็นรีบด่วนหากปล่อยให้เนิ่นช้าไปจะก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงแก่ผู้หนึ่งผู้ใดหรือจะกระทบต่อประโยชน์สาธารณะ

(๒)เมื่อจะมีผลทำให้ระยะเวลาที่กฎหมายหรือกฎกำหนดไว้ในการทำคำสั่งทางปกครองต้องล่าช้าออกไป

(๓)เมื่อเป็นข้อเท็จจริงที่คู่กรณีนั้นเองได้ไว้ในคำขอ คำให้การ หรือคำแถลง

(๔)เมื่อโดยสภาพเห็นได้ชัดในตัวเองว่าการให้โอกาสดังกล่าวไม่อาจกระทำได้

(๕)เมื่อเป็นมาตรการบังคับทางปกครอง

(๖)กรณีอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ห้ามมิให้เจ้าหน้าที่ให้โอกาสตามวรรคหนึ่ง ถ้าจะก่อให้เกิดผลเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์สาธารณะ

**การดำเนินการ** ในการดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ เมื่อนายตรวจอาคารพบตรวจพบ หรือได้รับการร้องเรียนและตรวจสถานที่แล้วปรากฏอาคารรายนั้น ได้ก่อสร้างโดยมิได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ตรวจสอบข้อมูลผู้กระทำผิด, ที่อยู่, กรรมสิทธิ์ที่ดิน เพื่อรายงานผู้บังคับบัญชาพิจารณา แจ้งหนังสือทางปกครองก่อนออกคำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เว้นแต่มีความจำเป็นเร่งด่วน ในมาตรา ๓๐ (๑) (๒) (๔)