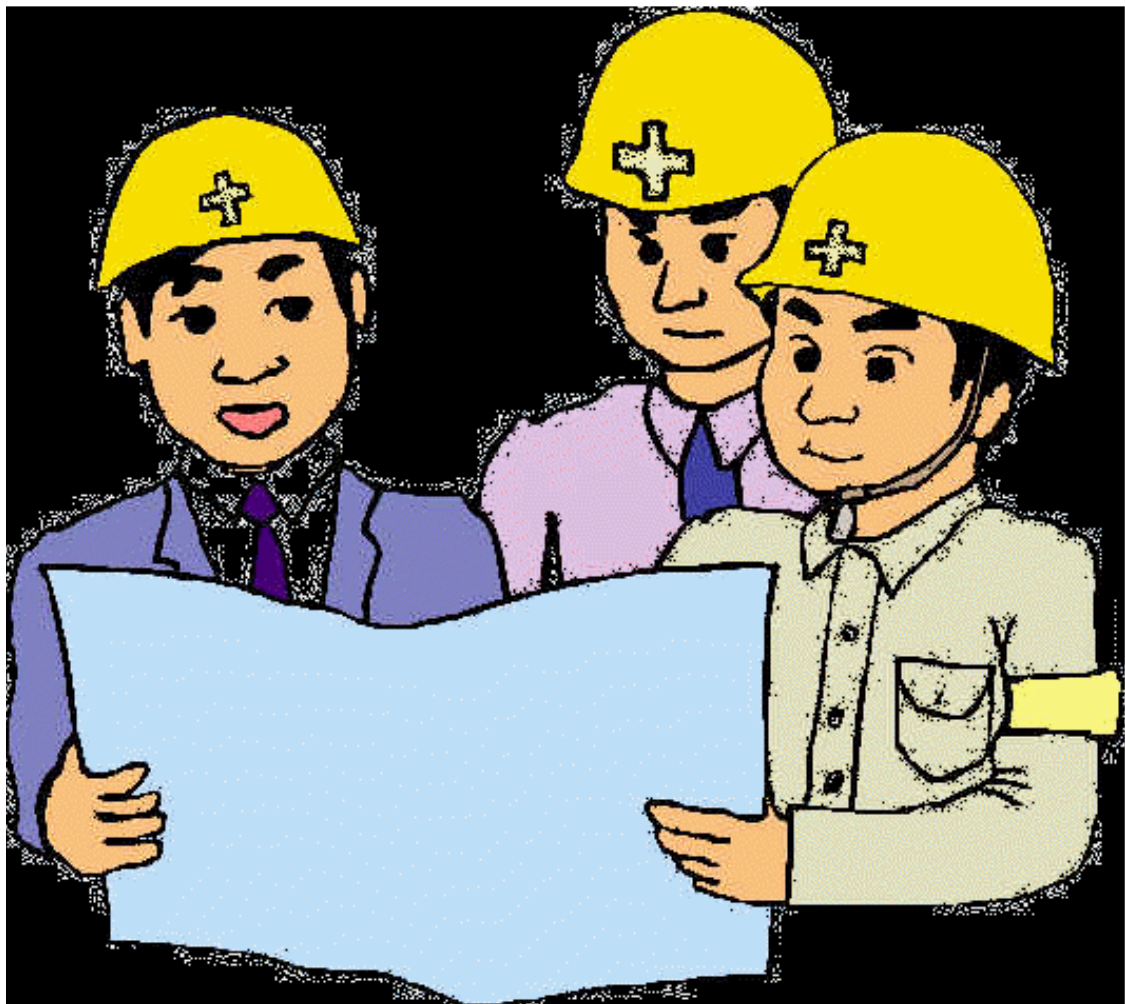


คู่มือปฏิบัติราชการ
(งานควบคุมอาคาร)
กองช่าง



องค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งโป่ง
อำเภออุบลรัตน์ จังหวัดขอนแก่น

คำนำ

คู่มือการปฏิบัติงานของกองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งโป่ง ฉบับนี้ คณะทำงานกองช่าง ได้ร่วมประชุมจัดทำคู่มือการปฏิบัติงาน เพื่อให้ได้คู่มือที่ดีและสมบูรณ์แบบที่สุดเป็นบรรทัดฐานที่เจ้าหน้าที่กองช่างสามารถปฏิบัติได้อย่างมีประสิทธิภาพตามแนวทางการบริหารจัดการเมืองตามหลักธรรมาภิบาลขององค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งโป่ง อำเภออุบลรัตน์ จังหวัดขอนแก่น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติงาน รวมทั้งการกำหนดเวลามาตรฐาน การปฏิบัติงานของกองช่างเป็นแนวทางเดียวกัน

เนื้อหาในคู่มือฉบับนี้ ได้กำหนดแนวทาง, ระยะเวลา และวิธีการปฏิบัติงานในสภาพปัจจุบันของงานด้านต่างๆ ประกอบด้วยงานด้านการควบคุมอาคาร งานด้านโครงการก่อสร้างและบูรณะ งานด้านการรักษาที่สาธารณะ งานด้านการระบายน้ำ และงานด้านธุรการ รวมทั้งบทบาทหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ในการปฏิบัติงาน รวมถึงได้นำแนวคิดเรื่อง Lean มาปรับใช้เพื่อลดความสูญเปล่าในการทำงาน สามารถตอบสนองความต้องการของประชาชนผู้รับบริการให้ได้รับการบริการที่ดี สะดวก รวดเร็ว มีประสิทธิภาพ และโปร่งใส ตามแนวทางการบริหารจัดการบ้านเมืองที่ดีขององค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งโป่ง

คณะทำงานหวังเป็นอย่างยิ่งว่า คู่มือฉบับนี้จะเป็นคู่มือที่เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติสามารถใช้ปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นที่ยอมรับของประชาชน

คู่มือปฏิบัติงานกองช่าง
องค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งโป่ง

สารบัญ

ส่วนที่ ๑ บทนำ

บทสรุปสำหรับผู้บริหาร	๑
ความเป็นมาและความสำคัญในการจัดทำคู่มือ	๒
วัตถุประสงค์	๓
ขอบเขต	๓
กรอบแนวคิด	๔
ข้อกำหนดที่สำคัญ	๕
คำจำกัดความ	๕

ส่วนที่ ๒ งานควบคุมอาคาร

หน้าที่ความรับผิดชอบ	๖
แผนผังกระบวนการ และขั้นตอนการปฏิบัติงาน	๗
- การพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง, รื้อถอน, ต่ออายุใบอนุญาตอาคารอยู่อาศัยขนาดพื้นที่ไม่เกิน ๑๕๐ ตารางเมตร (การเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานด้วยระบบ Lean)	
- การพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง, รื้อถอน, ต่ออายุใบอนุญาตอาคารทุกประเภท ยกเว้นอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ	
- การขออนุญาตก่อสร้างอาคารชั่วคราว	
- การแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนฯ โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ตามมาตรา ๓๙ ทวิฯ)	
- การออกใบรับรองการก่อสร้างดัดแปลงหรือ เคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้	
- การตรวจสอบและดำเนินการ กับผู้กระทำผิดกฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายผังเมือง	
- การประกาศเขตเพลิงไหม้	
- การแจ้งหนังสือทางปกครองก่อนออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น	

ส่วนที่ ๓ เอกสารอ้างอิง

กฎหมาย ข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่งและหนังสือสั่งการที่ใช้ในการปฏิบัติงาน	๘
---	---

ส่วนที่ ๔ ภาคผนวก

- แบบฟอร์มต่าง ๆ	๑๓
- แผ่นพับประชาสัมพันธ์	

ส่วนที่ ๑

บทนำ

บทสรุปสำหรับผู้บริหาร

คู่มือการปฏิบัติงานของกองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งโป่ง ประกอบด้วยภารกิจและหน้าที่รับผิดชอบต่างๆภายในกองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งโป่ง เช่น ภารกิจหลัก ภารกิจสนับสนุน และภารกิจอื่นที่ได้รับมอบหมาย

ภารกิจสนับสนุน เช่น

๑. ประสานสำนักโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดขอนแก่น ในการวางแผนและจัดทำผังเมืองประเภทต่างๆ
๒. การพิจารณาอนุญาตกระทำการต่างๆ ของหน่วยงานสาธารณูปโภค

ภารกิจที่ยังไม่ได้รับการถ่ายโอน เช่น

๑. การกำหนดพื้นที่จัดรูปที่ดิน
๒. การเวนคืนและจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน
๓. การติดตั้งป้ายชื่อซอย ป้ายจราจรและกระจกมองโค้ง การทาสีตีเส้น รวมถึงเส้นทแยงเหลือง การจัดทำคัน-ชะลอความเร็ว การติดตั้ง Guard-rail อุปกรณ์ประกอบถนนและทางจักรยาน

คู่มือการปฏิบัติงานของกองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งโป่ง แบ่งออกเป็น ๕ งาน โดยแต่ละงานมีกระบวนการและขั้นตอนการปฏิบัติงาน ดังนี้

งานควบคุมอาคาร มี ๗ กระบวนงานดังนี้

ลำดับ	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 อาคารอื่นๆ 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 หรือ เคลื่อนย้าย อาคาร ประเภทควบคุมการใช้งาน	๔	๙ วัน
๕	การตรวจสอบและดำเนินการกับผู้กระทำผิดกฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายผังเมือง	๗	แล้วแต่กรณี
๖	การประกาศเขตเพลิงไหม้ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร	๕	๓ วัน
๗	การออกหนังสือทางการปกครองก่อนออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น	๕	๖ วัน

ความเป็นมาและความสำคัญในการจัดทำคู่มือ

เพื่อเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพการปฏิบัติงานขององค์กร รวมทั้งลดปัญหาความซ้ำซ้อนและมีมาตรฐานในการปฏิบัติงาน เห็นควรให้กองช่างได้มีการจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานของหน่วยงานให้มีความครบถ้วนถูกต้องและมีความเหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน จึงแต่งตั้งคณะทำงานจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานของกองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งโป่ง

โดยคณะทำงานมีอำนาจหน้าที่ ดังนี้

๑. จัดทำร่างคู่มือการปฏิบัติงานแต่ละงานที่รับผิดชอบของกองช่าง ตามที่คณะทำงานแต่ละคณะ รับผิดชอบโดยให้พิจารณาถึงความครบถ้วน ถูกต้อง มีความเหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน และขอด้วยระเบียบกฎหมาย

๒. ส่งให้ผู้รับผิดชอบที่เกี่ยวข้องมาชี้แจงให้ข้อมูล และ/หรือจัดส่งเอกสาร

๓. จัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานในส่วนต่างๆ เพื่อให้เกิดการยอมรับ และเป็นมาตรฐานเดียวกันในการปฏิบัติงาน

๔. ส่งร่างคู่มือการปฏิบัติงานให้ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งโป่งได้พิจารณาภายในเวลาที่กำหนด เพื่อนำเสนอให้คณะผู้บริหารองค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งโป่ง ตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสม

๕. ปรับแก้ร่างคู่มือการปฏิบัติงานตามข้อเสนอของ ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลและคณะผู้บริหาร องค์การบริหารส่วนตำบลชั่วคราว ได้ให้ข้อเสนอแนะ (ถ้ามี)

๖. จัดทำคู่มือการปฏิบัติงานฉบับสมบูรณ์เพื่อใช้ประกอบการปฏิบัติงานในด้านต่างๆ ภายในเวลาที่กำหนด

วัตถุประสงค์

การจัดทำคู่มือการปฏิบัติงาน (Work Manual) เป็นเครื่องมือที่สำคัญอย่างหนึ่งในการทำงานทั้งระดับหัวหน้างานและผู้ปฏิบัติงาน ซึ่งเป็นการจัดทำรายละเอียดของการทำงานในหน่วยงานนั้นๆ อย่างเป็นระบบและครบถ้วน สามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้หลายประการ เช่น การสอนงาน การตรวจสอบการทำงาน การควบคุมงาน การติดตามงาน และการประเมินผลการปฏิบัติงาน เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานขององค์กร เปรียบเสมือนแผนที่บอกเส้นทางการทำงานที่มีจุดเริ่มต้นและจุดสิ้นสุด มีคำอธิบายตามที่จำเป็น เพื่อให้ผู้ปฏิบัติงานไว้ใช้อ้างอิงมิให้เกิดความผิดพลาดในการทำงาน

ขอบเขต

การจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานของกองช่าง ประกอบด้วยภารกิจที่ปฏิบัติและหน้าที่รับผิดชอบต่างๆ ภายในกองช่าง เกี่ยวกับงานควบคุมอาคาร ขอบเขตของคู่มือการปฏิบัติงานของกองช่างนี้ เพื่อให้ผู้ปฏิบัติงานสามารถใช้เป็นคู่มือในการทำงานให้บรรลุเป้าหมาย ปฏิบัติงานได้ ถูกต้อง รวดเร็วและมีประสิทธิภาพเป็นมาตรฐานแนวทางเดียวกัน

งานควบคุมอาคาร มี ๗ กระบวนงานดังนี้

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

๒. การขออนุญาตก่อสร้างอาคารชั่วคราว โดยเริ่มตั้งแต่การรับเรื่องดำเนินการ ตรวจสอบ ออกใบอนุญาตหรือออกคำสั่งแก้ไข แจ้งผู้ยื่นขออนุญาต และบันทึกหลักฐานข้อมูล

๓. การแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนฯ โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ตามมาตรา ๓๙ ทวิฯ) โดยเริ่มตั้งแต่การรับเรื่องดำเนินการ ตรวจสอบเอกสารและคิดค่าธรรมเนียม ออกใบรับแจ้ง แจ้งผู้ยื่นขออนุญาตจ่ายค่าธรรมเนียม ตรวจสอบแบบแปลนและเอกสาร (ออกหนังสือทักท้วงภายใน ๗ วัน)

๔. การออกไปรับรองการก่อสร้างดัดแปลงหรือ เคลื่อนย้ายอาคาร ประเภทควบคุมการใช้ โดยเริ่มตั้งแต่การรับเรื่องดำเนินการ ตรวจสอบ ออกใบอนุญาตหรือออกคำสั่งแก้ไข แจ้งผู้ยื่นขออนุญาต และบันทึกหลักฐานข้อมูล

๕. การตรวจสอบและดำเนินการ กับผู้กระทำผิดกฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายผังเมือง โดยเริ่มตั้งแต่การตรวจพบหรือได้รับแจ้ง ตรวจสอบข้อเท็จจริง สรุปรวบรวมเอกสาร ออกคำสั่งตามกฎหมาย ดำเนินการตามกฎหมาย

๖. การประกาศเขตเพลิงไหม้ โดยเริ่มตั้งแต่การรับแจ้งเรื่อง ตรวจสอบข้อเท็จจริง สรุปรวบรวมผลปิดประกาศ

๗. การแจ้งหนังสือทางปกครองก่อนออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยเริ่มตั้งแต่การตรวจพบหรือได้รับแจ้งตรวจสอบข้อเท็จจริง ดำเนินการตามกฎหมาย

กรอบแนวคิด

องค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งโป่ง เป็นหน่วยงานบริหารราชการส่วนท้องถิ่นขนาดกลาง มีประชากรอยู่อาศัยค่อนข้างหนาแน่น เป็นศูนย์กลางความเจริญ ทั้งด้านการเกษตร เศรษฐกิจและสังคมของประเทศ กองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งโป่ง เป็นหน่วยงานที่ต้องให้บริการทุกด้านงานควบคุมอาคาร ผู้บริหารองค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งโป่ง มีนโยบายต้องการพัฒนาให้ตำบลทุ่งโป่งเป็นเมืองน่าอยู่ มีสาธารณูปโภคครบถ้วนสมบูรณ์ มีสภาพแวดล้อมที่สะอาด มีระเบียบเรียบร้อยสวยงาม ประชาชนได้รับความสะดวก มีคุณภาพชีวิตที่ดี ซึ่งรวมถึงมีการบริการที่ดี เป็นองค์กรที่มีการบริการและการบริหารจัดการที่ดีที่สุด “Best Service Organization” การจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานของกองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งโป่ง เพื่อเจ้าหน้าที่จะได้ใช้เป็นคู่มือปฏิบัติงานได้ ถูกต้อง รวดเร็ว ให้ประชาชนมีความพึงพอใจและมีประสิทธิภาพเป็นมาตรฐานแนวทางเดียวกัน คู่มือการปฏิบัติงานของกองช่าง ด้านการควบคุมอาคารมี

การยื่นขออนุญาต ต่างๆ มุ่งเน้นความรวดเร็วของการบริการและความพึงพอใจของประชาชนมีขั้นตอนการทำงานที่ตรวจสอบได้ มีแนวทางการปฏิบัติงานเป็นมาตรฐานเดียวกัน

ผู้รับบริการ	ความต้องการ/ความคาดหวัง
ประชาชนและผู้ประกอบการ	ได้รับความสะดวกรวดเร็วในการรับบริการ
ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ความต้องการ/ความคาดหวัง
ประชาชนและผู้ประกอบการ	ประชาชนและผู้ประกอบการได้รับความพึงพอใจในการรับบริการ
องค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งโป่ง	องค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งโป่งสามารถจัดเก็บค่าธรรมเนียม สามารถควบคุม ตรวจสอบและทราบจำนวนสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับอนุญาต

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ประสิทธิภาพของกระบวนการ	ความคุ้มค่า
กฎหมายอ้างอิงประกอบด้วย กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมาย ผังเมืองรวมจังหวัดขอนแก่น กฎหมายที่ดิน-ถมดิน กฎหมายว่า ด้วยการประกอบวิชาชีพวิศวกรรม กฎหมายว่าด้วยการประกอบ วิชาชีพสถาปนิก และกฎหมาย อื่นๆที่เกี่ยวข้อง	ประชาชนและผู้ประกอบการ มีความพึงพอใจ	องค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งโป่ง สามารถจัดเก็บค่าธรรมเนียม สามารถควบคุม ตรวจสอบและ ทราบจำนวนสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับ อนุญาต

ข้อกำหนดที่สำคัญ

ชื่อกระบวนการ	ข้อกำหนดที่สำคัญ	ตัวชี้วัด
การยื่นขออนุญาตต่างๆ	- หลักฐานการขออนุญาตถูกต้อง ครบถ้วนตามกฎหมาย - มีกระบวนการและแผนงานที่ ชัดเจน	- ร้อยละ ๑๐๐ ของผู้ยื่นขอ อนุญาต ที่เอกสารถูกต้องครบถ้วน ได้รับอนุญาตภายในระยะเวลาที่ กำหนด - ร้อยละ ๘๐ ของประชาชนและ ผู้ประกอบการมีความพึงพอใจใน การบริการ

คำจำกัดความ

๑. กองช่าง คือ ส่วนราชการในสังกัดขององค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งโป่ง
๒. นายกองการบริหารส่วนตำบล คือ เจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามกฎหมายควบคุมอาคาร
๓. ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบล คือ ผู้ตรวจสอบการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับงาน
ควบคุมอาคาร
๔. ผู้อำนวยการกองช่าง คือ ผู้กำกับดูแลการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับงาน
ควบคุมอาคาร
๕. นายช่างโยธา คือ ผู้ปฏิบัติงานควบคุมอาคารในฐานะ นายช่างและนายตรวจ

ส่วนที่ ๒

งานควบคุมอาคาร

หน้าที่ความรับผิดชอบ

งานควบคุมอาคารมีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมบังคับการหรือ ปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร, การผังเมือง, กฎกระทรวง, ข้อบัญญัติท้องถิ่นและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามที่กองช่างได้รับมอบอำนาจจากนายกองค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งโป่ง ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังนี้

๑. การพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคารและเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ และมาตรา ๓๙ ทวิ การอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตตามมาตรา ๓๕ การขอโอนใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคาร หรือ สิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๓๕ การขอโอนใบอนุญาต ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคาร หรือ สิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๓๖ การสั่งแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณแบบแปลนหรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ และการรับทราบรายการบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงาน หรือบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงานตามมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ , (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๓๕ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ กฎกระทรวง ต่างๆ ที่ออกตามความพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดขอนแก่น และกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้องๆ ทั้งนี้ เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๔ ชั้น และสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ประเภทที่พักอาศัย อาคารตึกแถว หอพัก แฟลต อาคารชุด สำนักงาน ทาวน์เฮาส์ (อาคารแถวอยู่อาศัย) คอนโดมิเนียม ห้องแสดงสินค้า และอาคารพาณิชย์ ห้องแถวสูงไม่เกิน ๒ ชั้น อาคารเลี้ยงสัตว์ อาคารชั่วคราว สะพาน หอดังเก็บน้ำ รั้ว เขื่อน ป้าย แผงลอย คลังสินค้าที่มีช่วงเสาไม่เกิน ๑๐ เมตร (โกดังเก็บของ

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

๓. ควบคุมการตรวจสอบการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน และเคลื่อนย้ายอาคารให้ถูกต้องตรงตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ใบอนุญาต

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

(๔.๑) การสั่งระงับการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร

(๔.๒) การปฏิบัติการเคลื่อนย้ายอาคาร การสั่งห้ามใช้อาคาร การสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารและการสั่งให้รื้อถอนอาคาร ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ มาตรา ๔๓ มาตรา ๔๖ และมาตรา ๔๖ ทวิ โดยไม่จำกัดประเภทอาคารเพื่อให้มีการรื้อถอนอาคารตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๓ จนเสร็จการ โดยไม่จำกัดประเภทของอาคาร

(๔.๓) การร้องทุกข์ดำเนินคดีแก่ผู้กระทำความผิดกฎหมายและข้อบัญญัติฯ ในหน้าที่รับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งโป่ง

การปฏิบัติงานตามข้อ (๔.๑) (๔.๒) และ (๔.๓) กระทำโดยอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ลงนามโดยผู้อำนวยการกองช่างปฏิบัติราชการแทนนายกองค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งโป่ง ตามที่ได้รับมอบหมาย และปฏิบัติหน้าที่อื่นที่เกี่ยวข้อง

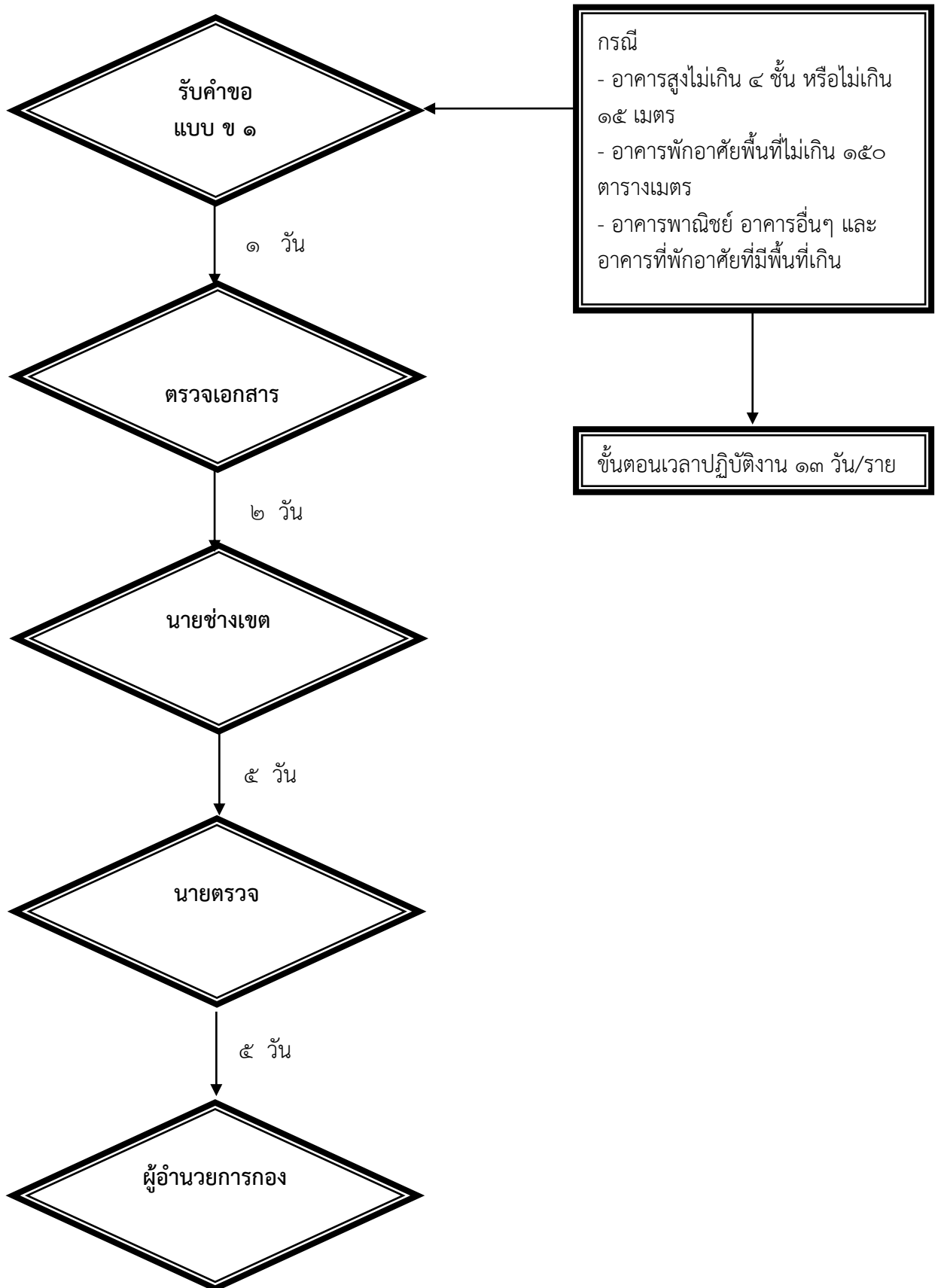
๕. ตรวจสอบและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ในกรณีที่มีการประกอบกิจการ หรือ การก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ที่เป็นการได้ประโยชน์ที่ดินที่ขัดกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดนครราชสีมา โดยอำนาจตามมาตรา ๘๓ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ ดังนี้

(๑) การร้องทุกข์ดำเนินคดีแก่ผู้กระทำผิดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

(๒) ร้องขอต่อศาลสั่งให้ผู้กระทำผิดดำเนินการแก้ไขให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง การปฏิบัติงานตามข้อ (๑) และ (๒) กระทำ โดยอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ลงนามโดยผู้อำนวยการเขตปฏิบัติราชการแทนนายกองค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งโป่ง ตามที่ได้รับมอบหมาย



แผนผังขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติราชการ
(ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร)



ส่วนที่ ๓

เอกสารอ้างอิง

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

อาคาร หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และความหมายรวมถึง

๑. อัฒจันทร์หรือสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน
๒. เชื้อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อุโมงค์ คานเรือ ท่าเรือ ท่าจอดเรือ รั้ว กำแพง หรือประตู ที่สร้างขึ้นติดต่อกันหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งที่สร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย
๓. ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

(ก) ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกิน หนึ่งตารางเมตรหรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม

(ข) ที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะ ซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้วระยะห่างจากที่สาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และมีขนาดหรือน้ำหนักเกินกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง

๔. พื้นหรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา ๘(๙)

๕. สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

อาคารตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘

อาคาร หมายความว่า อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคาร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างทุกชนิดหรือสิ่งอื่นใดที่วางบน ใต้ หรือผ่านเหนือพื้นดินหรือพื้นน้ำ

อาคารดังต่อไปนี้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ และมาตรา ๓๔ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

๑. อาคารของกระทรวง ทบวง กรม ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์
๒. อาคารของราชการส่วนท้องถิ่น ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์
๓. อาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย ที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์

๔. โบราณสถาน วัดวาอาราม หรืออาคารต่างๆ ที่ใช้เพื่อการศาสนา ซึ่งมีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างไว้แล้วโดยเฉพาะ

๕. อาคารที่ทำการขององค์การระหว่างประเทศหรืออาคารที่ทำการของหน่วยงานที่ตั้งขึ้นตามความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ

๖. อาคารที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลต่างประเทศ

การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาต ให้กระทำได้ในกรณีดังต่อไปนี้

๑. ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ เว้นแต่ระยะที่ตั้งของอาคารถึงขอบเขตที่ดินหรือขอบเขตที่สาธารณะผิดไปจากแผนผังบริเวณที่ได้รับอนุญาตเกินร้อยละยี่สิบ

๒. ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ หรือรูปทรงของ
โครงสร้างของอาคาร เว้นแต่

(ก) สัดส่วนโครงสร้างของอาคารจะผิดไปจากแบบแปลนหรือรายการประกอบแบบ
แปลนที่ได้รับอนุญาตเกินร้อยละห้า หรือ

(ข) เมื่อผู้คำนวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณ ตามมาตรา
๒๘ เห็นว่า มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายโครงสร้างของอาคารเพื่อความมั่นคง
แข็งแรง โดยไม่ทำให้ลักษณะแบบ รูปทรง เนื้อที่ และที่ตั้งของอาคารผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต และได้แจ้งให้ผู้
ควบคุมงานและเจ้าของอาคารทราบแล้ว พร้อมทั้งแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบโดยมีเหตุผล
แสดงความจำเป็นพร้อมด้วยแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณโครงสร้างของอาคาร
ส่วนนั้นแล้ว ทั้งนี้ ต้องแจ้งก่อนใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารสิ้นอายุ

๓. ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ รูปทรงสัดส่วน หรือ
เนื้อที่ของส่วนต่าง ๆ ของ อาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคารอันเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของ
อาคารส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ

ทั้งนี้ กรณีตามวรรคหนึ่งต้องไม่ขัดต่อกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ ข้อบัญญัติท้องถิ่น ที่ออก
ตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ หรือประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามมาตรา ๑๓ หรือมาตรา ๕๙ แห่ง
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ การกระทำดังต่อไปนี้ไม่ถือเป็นการดัดแปลงอาคาร

๑. การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารโดยใช้วัสดุขนาด จำนวน และชนิดเดียวกับของเดิมเว้นแต่การ
เปลี่ยนโครงสร้างของอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรง หรือเหล็กโครงสร้างรูปพรรณ

๒. การเปลี่ยนแปลงส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร โดยใช้วัสดุชนิดเดียวกับ
ของเดิมหรือวัสดุชนิดอื่นซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ

๓. การเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการขยายซึ่งลักษณะของเขต แบบรูปทรง
สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่
โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งใด เกินร้อยละสิบ

๔. การลดหรือการขยายเนื้อที่ของพื้นชั้นหนึ่งชั้นใด ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้น รวมกันไม่เกินห้า
ตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน

๕. การลดหรือการขยายเนื้อที่ของหลังคา ให้มีเนื้อที่มากขึ้น รวมกันไม่เกินห้าตารางเมตรโดยไม่ลด
หรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน

ทั้งนี้ การกระทำตามวรรคหนึ่งต้องไม่ขัดต่อกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่
ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ หรือประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามมาตรา ๑๓ หรือ มาตรา
๕๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เขตเพลิงไหม้ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมายความว่า บริเวณที่เกิดเพลิงไหม้
อาคารตั้งแต่สามสิบหลังคาเรือนขึ้นไปหรือเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งไร่ขึ้นไป รวมทั้งบริเวณที่อยู่ติดต่อกภายในระยะ
สามสิบเมตรโดยรอบบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ด้วย

การแจ้งหนังสือทางปกครองก่อนออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น (พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทาง
ปกครอง 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 ในกรณีที่คำสั่งทางปกครองอาจกระทบถึงสิทธิของคู่กรณี เจ้าหน้าที่ต้องให้คู่กรณีมีโอกาสที่จะได้ทราบข้อเท็จจริงอย่างเพียงพอและมีโอกาสโต้แย้งและแสดงพยานหลักฐานของตนความในวรรคหนึ่งมิให้นำมาใช้บังคับในกรณีดังต่อไปนี้ เว้นแต่ เจ้าหน้าที่จะเห็นสมควรปฏิบัติเป็นอย่างอื่น

(๑) เมื่อมีความจำเป็นรีบด่วนหากปล่อยให้เนิ่นช้าไปจะก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงแก่ผู้หนึ่งผู้ใดหรือจะกระทบต่อประโยชน์สาธารณะ

(๒) เมื่อจะมีผลทำให้ระยะเวลาที่กฎหมายหรือกฎกำหนดไว้ในการทำคำสั่งทางปกครองต้องล่าช้าออกไป

(๓) เมื่อเป็นข้อเท็จจริงที่คู่กรณีนั้นเองได้ให้ไว้ในคำขอ คำให้การ หรือคำแถลง

(๔) เมื่อโดยสภาพเห็นได้ชัดในตัวเองว่าการให้โอกาสดังกล่าวไม่อาจกระทำได้

(๕) เมื่อเป็นมาตรการบังคับทางปกครอง

(๖) กรณีอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ห้ามมิให้เจ้าหน้าที่ให้โอกาสตามวรรคหนึ่ง ถ้าจะก่อให้เกิดผลเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์สาธารณะ

การดำเนินการ ในการดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เมื่อนายตรวจอาคารตรวจพบ หรือได้รับการร้องเรียนและตรวจสถานที่แล้วปรากฏอาคารรายนั้น ได้ก่อสร้างโดยมิได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ตรวจสอบข้อมูลผู้กระทำความผิด, ที่อยู่, กรรมสิทธิ์ที่ดิน เพื่อรายงานผู้บังคับบัญชาพิจารณา แจ้งหนังสือทางปกครองก่อนออกคำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เว้นแต่มีความจำเป็นเร่งด่วนใน มาตรา ๓๐ (๑) , (๒) , (๔)