



คู่มือการปฏิบัติราชการ
(งานควบคุมอาคาร)
สำหรับกองช่าง

องค์การบริหารส่วนตำบลภูมิ
อำเภอบางมูลนาก จังหวัดพิจิตร

คำนำ

คู่มือการปฏิบัติงานของ กองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลภูมิ ฉบับนี้ คณะทำงานกองช่างได้ร่วมประชุมจัดทำคู่มือการปฏิบัติงาน เพื่อให้ได้คู่มือที่ดีและสมบูรณ์แบบที่สุดเป็นบรรทัดฐานที่เจ้าหน้าที่กองช่าง สามารถปฏิบัติได้อย่างมีประสิทธิภาพตามแนวทางการบริหารจัดการเมืองตามหลักธรรมาภิบาลของ องค์การบริหารส่วนตำบลภูมิ อำเภอบางมูลนาก จังหวัดพิจิตร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดขั้นตอนและระยะเวลาใน การปฏิบัติงาน รวมทั้งการกำหนดเวลามาตรฐาน การปฏิบัติงานของกองช่างเป็นแนวทางเดียวกัน

เนื้อหาในคู่มือฉบับนี้ ได้กำหนดแนวทาง ระยะเวลา และวิธีการปฏิบัติงานในสภาพปัจจุบันของงาน ด้านต่างๆ ประกอบด้วยงานด้านการควบคุมอาคาร งานด้านโครงการก่อสร้างและบูรณะ งานด้านการรักษาที่สาธารณะ งานด้าน การระบายน้ำ และงานด้านธุรการ รวมทั้งบทบาทหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ในการปฏิบัติงาน รวมถึงได้นำแนวคิดเรื่อง Lean มาปรับใช้เพื่อลดความสูญเปล่าในการทำงาน สามารถตอบสนองความต้องการ ของประชาชนผู้รับบริการให้ได้รับการ บริการที่ดี สะดวก รวดเร็ว มีประสิทธิภาพ และโปร่งใส ตามแนวทางการบริหารจัดการบ้านเมืองที่ดีขององค์การบริหารส่วนตำบลภูมิ

คณะทำงานหวังเป็นอย่างยิ่งว่า คู่มือฉบับนี้จะเป็นคู่มือที่เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติสามารถใช้ปฏิบัติงานได้ อย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นที่ยอมรับของประชาชน

คู่มือปฏิบัติงานกองช่าง
องค์การบริหารส่วนตำบลภูมิ

สารบัญ

ส่วนที่ ๑	บทนำ	หน้า
	คู่มือการปฏิบัติงานของกองช่าง	๑
	ความเป็นมาและความสำคัญในการจัดทำคู่มือ	๑
	วัตถุประสงค์	๒
	ขอบเขต	๒
	กรอบแนวคิด	๒
	ข้อกำหนดที่สำคัญ	๓
	คำจำกัดความ	๓
ส่วนที่ ๒	งานควบคุมอาคาร	
	หน้าที่ความรับผิดชอบ	๔
	แผนผังกระบวนการและขั้นตอนการปฏิบัติงาน	
	- การพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง, รื้อถอน, ต่ออายุใบอนุญาต อาคารอยู่อาศัยขนาดพื้นที่ไม่เกิน ๑๕๐ ตารางเมตร (การเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานด้วยระบบ Lean)	
	- การพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง, รื้อถอน, ต่ออายุใบอนุญาต อาคารทุกประเภท ยกเว้นอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ	
	- การขออนุญาตก่อสร้างอาคารชั่วคราว	
	- การแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนฯ โดยไม่ยื่นคำขอ รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ตามมาตรา ๓๙ ทวิฯ)	
	- การออกใบรับรองการก่อสร้างดัดแปลงหรือ เคลื่อนย้ายอาคาร	
	ประเภทควบคุมการใช้	
	- การตรวจสอบและดำเนินการ กับผู้กระทำผิดกฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายผังเมือง	
	- การประกาศเขตเพลิงไหม้	
	- การแจ้งหนังสือทางปกครองก่อนออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น	
ส่วนที่ ๓	เอกสารอ้างอิง	
	กฎหมาย ข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่งและหนังสือสั่งการที่ใช้ในการปฏิบัติงาน	๖

ส่วนที่ ๑ บทนำ

คู่มือการปฏิบัติงานของ กองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลภูมิ แบ่งออกเป็น ๕ งาน โดยแต่ละ งานมี กระบวนการและขั้นตอนการปฏิบัติงาน ดังนี้
งานควบคุมอาคาร มี ๗ กระบวนการดังนี้

ลำดับที่	กระบวนการ	จำนวน ขั้นตอน	ระยะเวลา
๑	การพิจารณาขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน ต่ออายุใบอนุญาต อาคาร สูงไม่เกิน 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 โดยไม่ ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๙ ทวิ	๔	๗ วัน
๔	การออกใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ประเภท ควบคุมการใช้งาน	๔	๙ วัน
๕	การตรวจสอบและดำเนินการกับผู้กระทำผิดกฎหมายควบคุม อาคารและกฎหมายผังเมือง	๗	แล้วแต่กรณี
๖	การประกาศเขตเพลิงไหม้ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร	๕	๓ วัน
๗	การออกหนังสือทางการปกครองก่อนออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น	๕	๖ วัน

ความเป็นมาและความสำคัญในการจัดทำคู่มือ

เพื่อเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพการปฏิบัติงานขององค์กรรวมทั้งลดปัญหาความซ้ำซ้อนและมีมาตรฐาน ในการปฏิบัติงาน เห็นควรให้กองช่างได้มีการจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานของหน่วยงานให้มีความครบถ้วนถูกต้องและมี ความเหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน จึงแต่งตั้งคณะทำงานจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานของกองช่างองค์การบริหารส่วนตำบลภูมิ โดยคณะทำงานมีอำนาจหน้าที่ ดังนี้

๑. จัดทำร่างคู่มือการปฏิบัติงานแต่ละ งานที่รับผิดชอบของกองช่าง ตามที่คณะทำงานแต่ละคณะ รับผิดชอบ โดยให้พิจารณาถึงความสมบูรณ์ครบถ้วน ถูกต้อง มีความเหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบันและชอบด้วยระเบียบ กฎหมาย

๒. ส่งให้ผู้รับผิดชอบที่เกี่ยวข้องมาชี้แจงให้ข้อมูล และ/หรือจัดส่งเอกสาร

๓. จัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานในส่วนต่างๆ เพื่อให้เกิดการ ยอมรับและเป็นมาตรฐานเดียวกันในการปฏิบัติงาน

๔. ส่งร่างคู่มือการปฏิบัติงานให้ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลภูมิได้พิจารณา ภายในเวลาที่กำหนด เพื่อ นำเสนอให้คณะผู้บริหารองค์การบริหารส่วนตำบลภูมิ ตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสม

๕. ปรับแก้ร่างคู่มือการปฏิบัติงานตามข้อเสนอของ ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลและคณะผู้บริหาร องค์การบริหารส่วนตำบลภูมิ ได้ให้ข้อเสนอแนะ (ถ้ามี)
๖. จัดทำคู่มือการปฏิบัติงานฉบับสมบูรณ์เพื่อใช้ประกอบการปฏิบัติงานในด้านต่างๆ ภายในเวลาที่กำหนด

วัตถุประสงค์

การจัดทำคู่มือการปฏิบัติงาน (Work Manual) เป็นเครื่องมือที่สำคัญอย่างหนึ่งในการทำงาน ทั้งระดับ หัวหน้า งานและผู้ปฏิบัติงาน ซึ่งเป็นการจัดทำรายละเอียดของการทำงานในหน่วยงานนั้นๆ อย่างเป็นระบบ และครบถ้วน สามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้หลายประการ เช่น การสอนงาน การตรวจสอบการทำงาน การ ควบคุมงาน การติดตาม งาน และการประเมินผลการปฏิบัติงาน เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการ ดำเนินงานขององค์กร เปรียบเสมือน แผนที่บอกเส้นทางการทำงานที่มีจุดเริ่มต้นและจุดสิ้นสุด มีคำอธิบาย ตามที่จำเป็น เพื่อให้ผู้ปฏิบัติงานไว้ใช้อ้างอิงมิให้ เกิดความผิดพลาดในการทำงาน

ขอบเขต

การจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานของ กองช่าง ประกอบด้วยภารกิจที่ปฏิบัติและหน้าที่รับผิดชอบ ต่างๆ ภายในกองช่าง เกี่ยวกับงานควบคุมอาคาร ขอบเขตของคู่มือการปฏิบัติงานของ กองช่างนี้ เพื่อให้ ผู้ปฏิบัติงาน สามารถใช้เป็นคู่มือ ในการทำงานให้บรรลุเป้าหมาย ปฏิบัติงานให้ ถูกต้อง รวดเร็วและมี ประสิทธิภาพเป็น มาตรฐานแนวทางเดียวกัน

งานควบคุมอาคาร มี ๗ กระบวนงานดังนี้

๑. การพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง รื้อถอน ต่ออายุใบอนุญาต อาคารสูงไม่เกิน ๔ ชั้น หรือไม่ เกิน ๑๕ เมตร โดยเริ่มตั้งแต่การรับเรื่องดำเนินการ ตรวจสอบ ออกใบอนุญาตหรือออกคำสั่ง แก้อภัยผู้ ยื่นขออนุญาต และบันทึกหลักฐานข้อมูล

๒. การขออนุญาตก่อสร้างอาคารชั่วคราว โดยเริ่มตั้งแต่การรับเรื่องดำเนินการ ตรวจสอบ ออก ใบอนุญาต หรือออกคำสั่งแก้อภัย แก้อภัยผู้ยื่นขออนุญาต และบันทึกหลักฐานข้อมูล

๓. การแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนฯ โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงาน ท้องถิ่น (ตามมาตรา ๓๙ ทวิฯ) โดยเริ่มตั้งแต่การรับเรื่องดำเนินการ ตรวจสอบเอกสารและคิด ค่าธรรมเนียม ออกใบรับ แจ้ง แก้อภัยผู้ยื่นขออนุญาตจ่ายค่าธรรมเนียม ตรวจสอบแบบแปลนและเอกสาร (ออกหนังสือพักท้วง ภายใน ๗ วัน)

๔. การออกใบรับรองการก่อสร้างดัดแปลงหรือ เคลื่อนย้ายอาคาร ประเภทควบคุมการใช้ โดย เริ่ม ตั้งแต่การ รับเรื่องดำเนินการ ตรวจสอบ ออกใบอนุญาตหรือออกคำสั่งแก้อภัย แก้อภัยผู้ยื่นขออนุญาต และบันทึกลง ฐานข้อมูล

๕. การตรวจสอบและดำเนินการ กับผู้กระทำผิดกฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายผังเมือง โดย เริ่มตั้งแต่ การตรวจพบหรือได้รับแจ้ง ตรวจสอบข้อเท็จจริง สรุปรวบรวมเอกสาร ออกคำสั่งตาม กฎหมาย ดำเนินการตาม กฎหมาย

๖. การประกาศเขตเพลิงไหม้ โดยเริ่มตั้งแต่การรับแจ้งเรื่อง ตรวจสอบข้อเท็จจริง สรุปรวบรวม ปิด ประกาศ

๗. การแจ้งหนังสือทางปกครองก่อนออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยเริ่มตั้งแต่การตรวจพบ หรือ ได้รับแจ้ง ตรวจสอบข้อเท็จจริง ดำเนินการตามกฎหมาย

กรอบแนวคิด

องค์การบริหารส่วนตำบลลุมุมิ เป็นหน่วยงานบริหารราชการส่วนท้องถิ่นขนาดกลาง มีประชากรอยู่อาศัยค่อนข้างหนาแน่น เป็นศูนย์กลางความเจริญ ทั้งด้านการเกษตร เศรษฐกิจและสังคมของประเทศ กองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลลุมุมิ เป็นหน่วยงานที่ต้องให้บริการทุกด้าน งานควบคุมอาคาร ผู้บริหาร องค์การบริหารส่วนตำบลลุมุมิ มีนโยบายต้องการพัฒนาให้ตำบลลุมุมิ เป็นเมืองน่าอยู่ มีสาธารณูปโภค ครบถ้วนสมบูรณ์ มีสภาพแวดล้อมที่สะอาด มีระเบียบเรียบร้อยสวยงาม ประชาชนได้รับความสะดวกมี คุณภาพชีวิตที่ดี ซึ่งรวมถึงมีการ บริการที่ดี เป็นองค์กรที่มีการบริการและการบริหารจัดการที่ดีที่สุด “Best Service Organization” การจัดทำคู่มือการ ปฏิบัติงานของ กองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลลุมุมิ เพื่อ เจ้าหน้าที่จะได้ใช้เป็นคู่มือปฏิบัติงานได้ ถูกต้อง รวดเร็ว ให้ประชาชนมีความพึงพอใจและมีประสิทธิภาพเป็น มาตรฐานแนวทางเดียวกัน คู่มือการปฏิบัติงานของกองช่าง ด้านการควบคุมอาคารมี การยื่นขออนุญาตต่างๆ มุ่งเน้นความรวดเร็วของการบริการและความพึงพอใจของประชาชน มีขั้นตอนการทำงานที่ตรวจสอบได้ แนวทางการปฏิบัติงานเป็นมาตรฐานเดียวกัน

ผู้รับบริการ	ความต้องการ/ความคาดหวัง
ประชาชนและผู้ประกอบการ	ได้รับความสะดวกรวดเร็วในการรับบริการ
ผู้มีส่วนได้เสีย	ความต้องการ/ความคาดหวัง
ประชาชนและผู้ประกอบการ	ประชาชนและผู้ประกอบการได้รับความพึงพอใจในการรับ บริการ
องค์การบริหารส่วนตำบลลุมุมิ	องค์การบริหารส่วนตำบลลุมุมิ สามารถจัดเก็บ ค่าธรรมเนียม สามารถควบคุม ตรวจสอบและทราบ จำนวนสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับอนุญาต

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ประสิทธิภาพของกระบวนการ	ความคุ้มค่า
กฎหมายอ้างอิงประกอบด้วย กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายผังเมืองจังหวัดพิจิตร กฎหมายที่ดิน ถมดิน กฎหมายว่าด้วยการประกอบวิชาชีพวิศวกรรม กฎหมายว่าด้วยการประกอบวิชาชีพสถาปนิก และกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง	ประชาชนและผู้ประกอบการ มีความพึงพอใจ	องค์การบริหารส่วนตำบลลุมุมิ สามารถจัดเก็บค่าธรรมเนียม สามารถควบคุม ตรวจสอบและทราบ จำนวนสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับอนุญาต

ข้อกำหนดที่สำคัญ

ชื่อกระบวนการงาน	ข้อกำหนดที่สำคัญ	ตัวชี้วัด
การยื่นขออนุญาตต่างๆ	๑.หลักฐานการขออนุญาตถูกต้อง ครบถ้วนตามกฎหมาย ๒.มีกระบวนการและแผนงานที่ชัดเจน	๑.ร้อยละ ๑๐๐ ขอผู้ยื่นขออนุญาต ที่ เอกสารถูกต้องครบถ้วน ได้รับ อนุญาตภายในระยะเวลาที่กำหนด ๒.ร้อยละ ๘๐ ของประชาชนและ ผู้ประกอบการมีความพึงพอใจในการ บริการ

คำจำกัดความ

กองช่าง คือ ส่วนราชการในสังกัดองค์การบริหารส่วนตำบลลุมพินี

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลลุมพินี คือ เจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบล คือ ผู้ตรวจสอบการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับงาน

ควบคุม อาคาร

ผู้อำนวยการกองช่าง คือ ผู้กำกับดูแลการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับงานควบคุมอาคาร

นายช่างโยธา คือ ผู้ปฏิบัติงานควบคุมอาคารในฐานะ นายช่างและนายตรวจ

ส่วนที่ ๒

งานควบคุมอาคาร

หน้าที่ความรับผิดชอบ

งานควบคุมอาคารมีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมบังคับการหรือ ปฏิบัติงานให้เป็นไปตาม กฎหมายว่า ด้วยการควบคุมอาคาร,การผังเมือง,กฎกระทรวง,ข้อบัญญัติท้องถิ่นและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามที่กองช่างได้รับ มอบอำนาจจากนายกองค์การบริหารส่วนตำบลภูมิ ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังนี้

๑. การพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคารและเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ และมาตรา ๓๙ ทวิ การอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตตามมาตรา ๓๕ การขอโอนใบอนุญาต ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อ ถอน เคลื่อนย้ายอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๓๖ การสั่งแก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังบริเวณแบบแปลนหรือ รายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ และการรับทราบรายการบอกเลิกตัวผู้ควบคุม งานหรือบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงาน ตามมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕, (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๔ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ กฎกระทรวง ต่างๆ ที่ออกตามความพระราชบัญญัติควบคุม อาคาร กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัด พิจิตร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องๆ ทั้งนี้ เฉพาะอาคารที่มีความ สูงไม่เกิน ๔ ชั้น และสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ประเภทที่พักอาศัย อาคารตึกแถว หอฟัก แพลต อาคารชุด สำนักงาน ทาวน์เฮาส์ (อาคารแถวอยู่อาศัย) คอนโดมิเนียม ห้องแสดงสินค้า และอาคารพาณิชย์ ห้องแถวสูงไม่เกิน ๒ ชั้น อาคาร เลี้ยงสัตว์ อาคาร ชั่วคราว สะพาน หอดึงเก็บน้ำ รั้ว เขื่อน ป้าย แผงลอย คลังสินค้าที่มีช่วงเสาไม่เกิน ๑๐ เมตร (โกดัง เก็บของ)

๒. ตรวจสอบความถูกต้องของการแจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัด พิจิตรโดยให้คำแนะนำประชาชนในการกรอกรายการตามแบบหนังสือแจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือ การเปลี่ยนแปลง การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวม (แบบ ผมร.๑) และรวบรวมแบบหนังสือแจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือการ เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวม (แบบ ผมร.๑) ให้กรมโยธาธิการ และผังเมืองทราบ

๓. ควบคุมการตรวจสอบการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน และเคลื่อนย้ายอาคารให้ถูกต้องตรงตาม แผนผัง บริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้า พนักงานท้องถิ่น กำหนดไว้ใบอนุญาต

๔. ตรวจสอบดำเนินการกับผู้กระทำผิด หรือฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไข เพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕, (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังนี้

(๔.๑) การสั่งระงับการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร

(๔.๒) การปฏิบัติการเคลื่อนย้ายอาคาร การสั่งห้ามใช้อาคาร การสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลง อาคาร และการสั่งให้รื้อถอนอาคาร ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ มาตรา ๔๓ มาตรา ๔๖ และมาตรา ๔๖ ทวิ โดยไม่จำกัดประเภทอาคารเพื่อให้มีการรื้อถอนอาคารตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๓ จนเสร็จการ โดยไม่จำกัด ประเภทของอาคาร

(๔.๓) การร้องทุกข์ดำเนินคดีแก่ผู้กระทำผิดกฎหมายและข้อบัญญัติฯ ในหน้าที่รับผิดชอบ ของ องค์การบริหารส่วนตำบลภูมิ

การปฏิบัติงานตามข้อ (๔.๑) (๔.๒) และ (๔.๓) กระทำโดยอำนาจของเจ้าพนักงานถิ่นลงนาม โดยผู้อำนวยการกองช่างปฏิบัติราชการแทน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลภูมิ ตามที่ได้รับมอบหมาย และปฏิบัติหน้าที่อื่นที่เกี่ยวข้อง

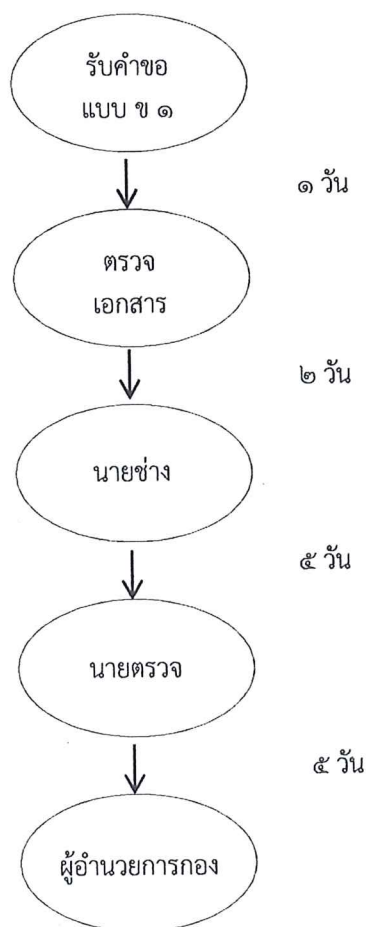
๕. ตรวจสอบและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ในกรณีที่มีการประกอบกิจการ หรือ การก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ที่เป็นการได้ประโยชน์ที่ดินที่ขัดกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดพิจิตร โดยอำนาจตามมาตรา ๘๓ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ดังนี้

(๑) การร้องทุกข์ดำเนินคดีแก่ผู้กระทำความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

(๒) ร้องขอต่อศาลสั่งให้ผู้กระทำความผิดดำเนินการแก้ไขให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

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

**แผนผังขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติราชการ
(ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร)**



กรณี

- อาคารสูงไม่เกิน ๔ ชั้น หรือไม่เกิน ๑๕ เมตร
- อาคารพักอาศัยพื้นที่ไม่เกิน ๑๕๐ ตาราง เมตร
- อาคารพาณิชย์ อาคารอื่นๆ และอาคารที่พักอาศัยที่มีพื้นที่เกิน

ขั้นตอนเวลาปฏิบัติงาน ๑๓ วัน/ราย

ส่วนที่ ๓

เอกสารอ้างอิง

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

อาคาร หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคล อาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และความหมายรวมถึง

๑. อัฒจันทร์หรือสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่พักผ่อนของประชาชน
๒. เชื้อนอน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อุโมงค์ คานเรือ ท่าเรือ ท่าจอดเรือ รั้ว กำแพง หรือประตู ที่สร้างขึ้นติดต่อกับหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งที่สร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย
๓. ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

(ก) ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกิน หนึ่งตารางเมตรหรือมีฐานกว้างรวมทั้ง โครงสร้าง เกินสิบกิโลกรัม

(ข) ที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะ ซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้วระยะห่างจากที่ สาธารณะมี น้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และมีขนาดหรือน้ำหนักเกินกว่าที่กำหนดใน กฎกระทรวง

๔. พื้นหรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่พักจอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารที่กำหนดตาม มาตรา ๘ (๙)

๕. สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

อาคารตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘

อาคาร หมายความว่า อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคาร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างทุกชนิด หรือสิ่งอื่นใดที่วางบน ได้ หรือผ่านเหนือพื้นดินหรือพื้นน้ำ อาคารดังต่อไปนี้

ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ และ มาตรา ๓๔ ตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

๑. อาคารของกระทรวง ทบวง กรม ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์
๒. อาคารของราชการส่วนท้องถิ่น ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์
๓. อาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย ที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อ สาธารณประโยชน์
๔. โบราณสถาน วัดวาอาราม หรืออาคารต่างๆ ที่ใช้เพื่อการศาสนา ซึ่งมีกฎหมายควบคุมการก่อสร้าง ไว้แล้ว โดยเฉพาะ
๕. อาคารที่ทำการขององค์การระหว่างประเทศหรืออาคารที่ทำการของหน่วยงานที่ตั้งขึ้นตามความตกลง ระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ
๖. อาคารที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลต่างประเทศ

การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน และ รายการ ประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ใน ใบอนุญาต ให้กระทำ ได้ในกรณีดังต่อไปนี้

๑. ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ เว้นแต่ระยะที่ตั้งของอาคารถึงขอบเขตที่ดินหรือขอบเขตที่ สาธารณะผิดไปจากแผนผังบริเวณที่ได้รับอนุญาตเกินร้อยละสิบ

๒. ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ หรือรูปทรง ของ โครงสร้าง ของอาคาร เว้นแต่

(ก) สัดส่วนโครงสร้างของอาคารจะผิดไปจากแบบแปลนหรือรายการประกอบแบบแปลนที่ ได้รับ อนุญาตเกินร้อยละห้า หรือ

(ข) เมื่อผู้คำนวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๘ เห็น ว่า มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายโครงสร้างของอาคารเพื่อความมั่นคง แข็งแรง โดยไม่ทำให้ลักษณะแบบ รูปทรง เนื้อที่ และที่ตั้งของอาคารผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต และได้แจ้งให้ผู้ ควบคุมงานและเจ้าของ อาคารทราบแล้ว พร้อมทั้งแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบโดยมีเหตุผล แสดงความจำเป็นพร้อมด้วยแบบ แปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณโครงสร้างของอาคาร ส่วนนั้นแล้ว ทั้งนี้ ต้องแจ้งก่อนใบอนุญาต ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารสิ้นอายุ

๓. ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ รูปทรงสัดส่วนหรือ เนื้อที่ของ ส่วนต่างๆ ของ อาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคารอันเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของ อาคารส่วนหนึ่งส่วนใด เกินร้อยละสิบ

ทั้งนี้ กรณีตามวรรคหนึ่งต้องไม่ขัดต่อกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ ข้อบัญญัติท้องถิ่น ที่ ออกตามมาตรา ๙ หรือ มาตรา ๑๐ หรือประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามมาตรา ๑๓ หรือมาตรา ๕๙ แห่ง พระราชบัญญัติควบคุม อาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

การกระทำดังต่อไปนี้ไม่ถือเป็นการดัดแปลงอาคาร

๑. การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารโดยใช้วัสดุขนาด จำนวน และชนิดเดียวกับของเดิมเว้นแต่การ เปลี่ยน โครงสร้างของอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรง หรือเหล็กโครงสร้างรูปพรรณ

๒. การเปลี่ยนแปลงส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร โดยใช้วัสดุชนิดเดียวกับ ของเดิม หรือ วัสดุชนิดอื่น ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละ สิบ

๓. การเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการขยายซึ่งลักษณะของเขต แบบรูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้ แก่ โครงสร้างของ อาคารเดิมส่วนหนึ่งใด เกินร้อยละสิบ

๔. การลดหรือการขยายเนื้อที่ของพื้นชั้นหนึ่งชั้นใด ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้น รวมกันไม่ เกินห้า ตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน

๕. การลดหรือการขยายเนื้อที่ของหลังคา ให้มีเนื้อที่มากขึ้น รวมกันไม่เกินห้าตารางเมตรโดยไม่ลด หรือเพิ่ม จำนวนเสาหรือคาน ทั้งนี้ การกระทำตามวรรคหนึ่งต้องไม่ขัดต่อกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ ข้อ บัญญัติท้องถิ่นที่ ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ หรือประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามมาตรา ๑๓ หรือมาตรา ๕๙ แห่ง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เขตเพลิงไหม้ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมายความว่า บริเวณที่เกิดเพลิงไหม้อาคาร ตั้งแต่สามสิบหลังคาเรือนขึ้นไปหรือเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งไร่ขึ้นไป รวมทั้งบริเวณที่อยู่ติดต่อกภายในในระยะสามสิบเมตร โดยรอบบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ด้วย

การแจ้งหนังสือทางปกครองก่อนออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น (พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการ ทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙)

คำสั่งทางปกครอง หมายความว่า

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

๒. การอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๓๐ ในกรณีคำสั่งทางปกครองอาจกระทบถึงสิทธิของคู่กรณี เจ้าหน้าที่ต้องให้คู่กรณีมีโอกาสที่จะได้ทราบข้อเท็จจริงอย่างเพียงพอและมีโอกาสโต้แย้งและแสดงพยานหลักฐานของตน ความในวรรคหนึ่งมิให้นำมาใช้บังคับในกรณีดังต่อไปนี้ เว้นแต่ เจ้าหน้าที่จะเห็นสมควรปฏิบัติเป็นอย่างอื่น

(๑) เมื่อมีความจำเป็นรีบด่วนหากปล่อยให้นินนานไปจะก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงแก่ผู้หนึ่งผู้ใดหรือ จะกระทบต่อประโยชน์สาธารณะ

(๒) เมื่อจะมีผลทำให้ระยะเวลาที่กฎหมายหรือกฎกำหนดไว้ในการทำคำสั่งทางปกครองต้องล่าช้าออกไป

(๓) เมื่อเป็นข้อเท็จจริงที่คู่กรณีนั้นเองได้ให้ไว้ในคำขอ คำให้การ หรือคำแถลง

(๔) เมื่อโดยสภาพเห็นได้ชัดในตัวเองการให้โอกาสดังกล่าวไม่อาจกระทำได้

(๕) เมื่อเป็นมาตรการบังคับทางปกครอง

(๖) กรณีอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ห้ามมิให้เจ้าหน้าที่ให้โอกาสตามวรรคหนึ่ง ถ้าจะก่อให้เกิดผลเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ สาธารณะ

การดำเนินการ ในการดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เมื่อนายตรวจ อาคาร พบ ตรวจพบ หรือได้รับการร้องเรียนและตรวจสอบสถานที่แล้วปรากฏอาคารรายนั้น ได้ก่อสร้างโดยมิได้รับ อนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ตรวจสอบข้อมูลผู้กระทำความผิด ที่อยู่ กรรมสิทธิ์ที่ดิน เพื่อยางงาน ผู้บังคับ บัญชาพิจารณา แจ้งหนังสือ ทางปกครองก่อนออกคำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เว้นแต่มีความ จำเป็นเร่งด่วนในมาตรา ๓๐ (๑), (๒), (๔)