



กฎกระทรวง

กำหนดหลักเกณฑ์การออกไปอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือตัดแปลงอาคาร

สำหรับอาคารที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศ

ซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

พ.ศ. ๒๕๕๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๒) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๘ (๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับสำหรับอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือตัดแปลงอาคารในระหว่างวันที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ถึงก่อนวันที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้บังคับ

ข้อ ๒ อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือตัดแปลงอาคารตามข้อ ๑ และได้ตอกเสาเข็มหรือทำฐานแผ่ของอาคารหลังเดียวหรือหลายหลังรวมกันแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบห้าของจำนวนเสาเข็มหรือฐานแผ่ทั้งหมดของอาคารหรือโครงการ หรือในกรณีที่ยังไม่มีการตอกเสาเข็มหรือทำฐานแผ่แต่ได้ก่อสร้างโครงสร้างของอาคาร เช่น ผนัง กำแพง หรือพื้น เป็นต้น ลงต่ำกว่าระดับ

พื้นดินซึ่งมีพื้นที่ไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่โครงสร้างอาคารที่ก่อสร้างลงต่ำกว่าระดับพื้นดินนั้น โดยมีได้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตหรือได้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตแล้วมิได้รับการต่ออายุ หากผู้รับอนุญาตหรือผู้รับโอนอาคารนั้น ประสงค์จะทำการก่อสร้างอาคารหรือตัดแปลงอาคารดังกล่าวต่อไป ด้วยขนาดพื้นที่ปกคลุมดิน พื้นที่อาคาร และความสูงไม่เกินกว่าเกณฑ์ที่เคยได้รับอนุญาต ให้ยื่นคำขอ อนุญาตใหม่ โดยต้องมีหนังสือรับรองการตรวจสอบโครงสร้างอาคารที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จของผู้ที่ ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขาวิศวกรรมโยธา ระดับวุฒิวิศวกร ตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร ว่ามีความมั่นคงแข็งแรง และมีความปลอดภัยในการที่จะก่อสร้างอาคาร หรือตัดแปลงอาคารต่อไปได้เสนอมาพร้อมคำขออนุญาตด้วย

ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาออกใบอนุญาตใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ใช้บังคับในขณะที่เคยได้รับอนุญาต เว้นแต่ในเรื่อง ระบบการป้องกันอัคคีภัย และระบบความปลอดภัยภายในอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ใช้บังคับ ในขณะที่ยื่นคำขออนุญาตใหม่

หนังสือรับรองการตรวจสอบโครงสร้างอาคารของวุฒิวิศวกรตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตาม แบบทำยกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๓ การขออนุญาตตามข้อ ๒ ให้ผู้รับอนุญาตหรือผู้รับโอนอาคารนั้นยื่นคำขออนุญาต ภายในห้าปี นับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๑ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๒

ชวรัตน์ ชาญวีรกูล

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หนังสือรับรองการตรวจสอบโครงสร้างของอาคารที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

เขียนที่

วันที่ เดือน พ.ศ.

ข้าพเจ้า..... อายุ ปี สัญชาติ
อยู่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด
รหัสไปรษณีย์ โทรศัพท์ โทรสาร
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม
สาขาวิศวกรรมโยธา ระดับวุฒิวิศวกรตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร ใบอนุญาตเลขทะเบียน
ที่ ออกให้เมื่อวันที่ เดือน พ.ศ. ขณะนี้ไม่ได้ถูกเพิกถอนใบอนุญาต
ให้ประกอบวิชาชีพดังกล่าว และไม่เป็นผู้ได้รับการแจ้งชื่อตามมาตรา ๔๕ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓)
พ.ศ. ๒๕๔๓

๑. ข้าพเจ้าขอรับรองว่าได้มีการตรวจสอบโครงสร้างของอาคารที่ยังก่อสร้าง
ไม่แล้วเสร็จตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร/ตัดแปลงอาคาร เลขที่
ออกให้เมื่อวันที่ เดือน พ.ศ. หมดอายุเมื่อวันที่
เดือน พ.ศ. เป็นอาคารชนิด จำนวน
เพื่อใช้เป็น พื้นที่/ความยาว
ที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้าออกของรถจำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร
ในที่ดินโฉนดที่ดิน/น.ส. ๓/น.ส. ๓ ก/ส.ก. ๑/อื่น ๆ เลขที่
เป็นที่ดินของ โดยมี

บุคคลธรรมดา อยู่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย
ถนน หมู่ที่ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด
รหัสไปรษณีย์ โทรศัพท์ โทรสาร

นิติบุคคลประเภท จดทะเบียนเมื่อ.....
เลขทะเบียน มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ ตรอก/ซอย
ถนน หมู่ที่ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด
รหัสไปรษณีย์ โทรศัพท์ โทรสาร

โดย ผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาต
อยู่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด
รหัสไปรษณีย์ โทรศัพท์ โทรสาร

เป็นผู้รับอนุญาต/ผู้รับโอนอาคาร

๒. ข้าพเจ้าขอรับรองว่าอาคารตาม ๑. ได้มีการตรวจสอบโครงสร้างของอาคาร
ในเรื่องที่สำคัญตามความจำเป็นแล้ว ดังนี้

- (๑) การชำรุดสึกหรอของส่วนต่าง ๆ ของอาคาร
- (๒) การวิบัติของส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร
- (๓) การแตกร้าวของส่วนต่าง ๆ ของอาคาร
- (๔) การทรุดหรือเอียงตัวของอาคาร
- (๕) การผูกเรือนของเหล็กเสริมคอนกรีตหรือเหล็กโครงสร้างรูปพรรณของส่วนต่าง ๆ

ของอาคาร

(๖) สภาพโครงสร้างส่วนที่สร้างไว้แล้ว ซึ่งจะใช้ในการเชื่อมต่อกับโครงสร้าง
ที่จะทำการก่อสร้างต่อไป

- (๗) การยึดเกาะของหลังคาและโครงสร้างหลังคา
- (๘) วัสดุป้องกันอัคคีภัยของโครงสร้างหลัก
- (๙) ฐานหรือที่รองรับอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ของอาคาร
- (๑๐) การยึดเกาะของวัสดุที่ใช้ตกแต่งผิวภายนอกอาคารกับตัวอาคาร
- (๑๑) อื่น ๆ (ถ้ามี)

รายละเอียด วิธีการตรวจสอบและวิธีการแก้ไข (ในกรณีที่ต้องมีการแก้ไข)

ปรากฏตามรายงานผลการตรวจสอบ โครงสร้างของอาคารที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จที่แนบมา
พร้อมกับหนังสือรับรองนี้ รวมจำนวน แผ่น

๓. ข้าพเจ้าขอรับรองว่าจากรายงานผลการตรวจสอบตาม ๒. อาคารที่ได้ทำการ
ตรวจสอบ

มีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยในการที่จะทำการก่อสร้าง/ดัดแปลงต่อไปได้

หากได้ทำการแก้ไข โครงสร้างของอาคารตามคำแนะนำในรายงานผลการ
ตรวจสอบแล้ว อาคารจะมีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยในการที่จะทำการก่อสร้าง/ดัดแปลงต่อไปได้

เพื่อเป็นหลักฐาน ข้าพเจ้าได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ

ลงชื่อ วิศวกร

(.....)

ลงชื่อ ผู้รับอนุญาต/ผู้รับโอนอาคาร

(.....)

หมายเหตุ

๑. ข้อความที่ไม่ใช่ให้ขีดฆ่า

๒. กาเครื่องหมาย/ในช่อง ที่ต้องการ

๓. ผู้ดำเนินการตรวจสอบต้องแนบสำเนาใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพ
วิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร สำเนาทะเบียนบ้าน และสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน
ที่มีการลงนามรับรองสำเนาด้วย

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มีอาคารซึ่งได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคารแต่ไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคารต่อไปให้แล้วเสร็จได้ เนื่องจากได้รับผลกระทบจากปัญหาเศรษฐกิจ และไม่สามารถขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคารหรือขออนุญาตใหม่ได้ ซึ่งอาคารในลักษณะดังกล่าวมีอยู่เป็นจำนวนมาก ดังนั้น เพื่อให้สามารถก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ และนำไปใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ สมควรกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขในการออกใบอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารสำหรับอาคารดังกล่าว และโดยที่ มาตรา ๘ (๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติว่า การกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาต และการอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้