

คู่มือสำหรับประชาชน : การแจ้งการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคาร (กฎกระทรวง ฉบับที่ 12 (พ.ศ.2528))

หน่วยงานที่รับผิดชอบ : สำนักการโยธา และสำนักงานเขต

กระทรวง : กรุงเทพมหานคร

1. ประเภทของงานบริการ : กระบวนการบริการที่เบ็ดเสร็จในหน่วยงานเดียว
2. หมวดหมู่ของงานบริการ : การรับแจ้ง
3. กฎหมายที่ให้อำนาจการอนุญาต หรือที่เกี่ยวข้อง :
 - 1) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
 - 2) พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528
4. ระดับผลกระทบ : บริการทั่วไป
5. พื้นที่ให้บริการ : ท้องถิ่น
6. กฎหมายข้อบังคับ/ข้อตกลงที่กำหนดระยะเวลา : ตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. 2558
ระยะเวลาที่กำหนดตามกฎหมาย / ข้อกำหนด ฯลฯ : 30 วัน
7. ช่องทางการให้บริการ :
 - 1) สถานที่ให้บริการ สำนักงานควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร 111 ศาลาว่าการ กรุงเทพมหานคร 2 ถนนมิตรไมตรี แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 / ติดต่อด้วยตนเอง ณ หน่วยงาน
ระยะเวลาเปิดให้บริการ เปิดให้บริการวัน จันทร์ ถึง วันศุกร์ (ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด) ตั้งแต่เวลา 08:00 - 16:00 น.
 - 2) สถานที่ให้บริการ ฝ่ายโยธา สำนักงานเขต ทั้ง 50 เขต / ติดต่อด้วยตนเอง ณ หน่วยงาน
ระยะเวลาเปิดให้บริการ เปิดให้บริการวัน จันทร์ ถึง วันศุกร์ (ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด) ตั้งแต่เวลา 08:00 - 16:00 น.
 - 3) ผ่านระบบ BMA OSS (ออนไลน์)
ระยะเวลาเปิดให้บริการ เปิดให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง (<https://bmaoss.bangkok.go.th>)
 - 4) หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข (ถ้ามี) ในการยื่นคำขอ และในการพิจารณาอนุญาต :
 - 1) ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 31 กำหนดว่า ห้ามมิให้ผู้ใดจัดให้มีหรือดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาต หรือให้ผิดไปจากที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ เว้นแต่
(1) เจ้าของอาคารนั้นได้ยื่นคำขออนุญาตและได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้

- (2) เจ้าของอาคารนั้นได้แจ้งการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบแล้ว หรือ
- (3) การดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดต่อกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง หรือเป็นกรณีตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ให้นำมาตรา 25 หรือมาตรา 39 ทวิ มาใช้บังคับแก่การดำเนินการตาม (1) หรือ (2) แล้วแต่กรณี โดยอนุโลม

ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เป็นการฝ่าฝืนความในวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นการกระทำของผู้ควบคุมงาน เว้นแต่ผู้ควบคุมงานจะพิสูจน์ได้ว่าเป็นการกระทำของผู้อื่นซึ่งผู้ควบคุมงานได้มีหนังสือแจ้งข้อทักท้วงการกระทำดังกล่าวให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร และผู้ดำเนินการทราบแล้ว แต่บุคคลดังกล่าวไม่ยอมปฏิบัติตามผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

- 2) ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 26 กำหนดว่า ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ที่ขออนุญาตนั้น มีลักษณะหรืออยู่ในประเภทที่ได้กำหนดเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม หรือเป็นวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรม วิศวกรรมหรือสถาปนิกผู้รับผิดชอบในการนั้นจะต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายดังกล่าว แล้วแต่กรณี ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิเสธไม่รับพิจารณาคำขออนั้น
- 3) ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (2) (ข) กำหนดว่า เมื่อผู้คำนวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณตามมาตรา 28 เห็นว่ามีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายโครงสร้างของอาคาร เพื่อความมั่นคงแข็งแรง โดยไม่ทำให้ลักษณะ แบบ รูปทรง เนื้อที่ และที่ตั้งของอาคารผิดไปจากที่ได้รับใบอนุญาต และได้แจ้งให้ผู้ควบคุมงานและเจ้าของอาคารทราบแล้วพร้อมทั้งแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบโดยมีเหตุผลแสดงความเป็นพร้อมด้วยแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณโครงสร้างของอาคารส่วนนั้นแล้ว ทั้งนี้ ต้องแจ้งก่อนใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร สิ้นอายุ
- 4) ตามคำสั่งกรุงเทพมหานครที่ 522/2560 ลงวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2560 เรื่อง มอบอำนาจของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กำหนดว่า
 - (1) มอบอำนาจให้ผู้อำนวยการเขต ปฏิบัติราชการแทนตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522 กับอาคารทุกประเภท ยกเว้นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารสูง อาคารที่ใช้เพื่อกิจการตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง และอาคารสาธารณะ ภายในเขตพื้นที่รับผิดชอบ
 - (2) มอบอำนาจให้ผู้อำนวยการสำนักการโยธาปฏิบัติราชการแทนตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 สำหรับอาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารสูง อาคารที่ใช้เพื่อกิจการตามกฎหมายกระทรวงว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง และอาคารสาธารณะ
- 5) ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 4 กำหนดว่า “อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ยี่สิบสามเมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัด

จากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นตาดฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

- 6) ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 4 กำหนดว่า “อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่หนึ่งหมื่นตารางเมตรขึ้นไป
- 7) ตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. 2558 มาตรา 10 ผู้อนุญาตต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในคู่มือสำหรับประชาชน และแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่พิจารณาแล้วเสร็จ

8. ขั้นตอน ระยะเวลา และส่วนงานที่รับผิดชอบ

ภายหลังผ่านการปรับปรุงกระบวนการงาน ลดขั้นตอน และระยะเวลาปฏิบัติราชการมาแล้ว

ระยะเวลาดำเนินการรวม : 45 วัน

9. เอกสาร/หลักฐาน (Check list) :

1) เอกสารยืนยันตัวตนที่ออกโดยหน่วยงานภาครัฐ

ที่	รายการเอกสาร ยื่นเพิ่มเติม	หน่วยงานภาครัฐ ผู้ออกเอกสาร	จำนวนเอกสาร ฉบับจริง	จำนวนเอกสาร ฉบับสำเนา	หน่วยนับ เอกสาร	หมายเหตุ
1	สำเนาหรือภาพถ่าย บัตรประจำตัว ประชาชน และ ทะเบียนบ้านของผู้ยื่น คำขออนุญาต	กรมการปกครอง	1	0	ชุด	กรณีบุคคลเป็นผู้ ขออนุญาต และ กรณีหลายคนให้ใช้ ทุกคน
2	สำเนาหรือภาพถ่าย หนังสือรับรองการจด ทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อ แทนนิติบุคคลผู้ขอ อนุญาตที่ออกให้ไม่ เกินหกเดือน	กระทรวง พาณิชย์	1	0	ชุด	กรณีที่นิติบุคคล เป็นผู้ขออนุญาต และกรณีหลายนิติ บุคคลให้ใช้ทุกนิติ บุคคล
3	สำเนาหรือภาพถ่าย บัตรประจำตัว ประชาชน และ ทะเบียนบ้านของผู้มี อำนาจลงชื่อแทนนิติ	กรมการปกครอง	1	0	ชุด	กรณีที่นิติบุคคล เป็นผู้ขออนุญาต และกรณีหลายคน ให้ใช้ทุกคน

	บุคคล					
4	สำเนาหรือภาพถ่าย บัตรประจำตัว ประชาชน และ ทะเบียนบ้านของผู้รับ มอบอำนาจ	กรมการปกครอง	1	0	ชุด	

2) เอกสารอื่น ๆ สำหรับยื่นเพิ่มเติม

ที่	รายการเอกสาร ยื่นเพิ่มเติม	หน่วยงานภาครัฐ ผู้ออกเอกสาร	จำนวนเอกสาร ฉบับจริง	จำนวนเอกสาร ฉบับสำเนา	หน่วยนับ เอกสาร	หมายเหตุ
1	คำร้องขออนุญาตการ ต่างๆ	-	1	0	ชุด	
2	แผนผังบริเวณ แบบ แปลน รายการ ประกอบแบบแปลน	-	5	0	ชุด	
3	รายการคำนวณ	-	1	0	ชุด	กรณีที่เป็นอาคาร สาธารณะ อาคาร พิเศษ หรืออาคาร ที่ก่อสร้างด้วยวัสดุ ถาวรและวัสดุทน ไฟเป็นส่วนใหญ่
4	หนังสือแสดงความ เป็นตัวแทนของผู้ขอ อนุญาต (หนังสือมอบ อำนาจ)	-	1	0	ชุด	กรณีมีการมอบ อำนาจให้ผู้ยื่นขอ อนุญาตแทน
5	หนังสือรับรองของผู้ ประกอบวิชาชีพ วิศวกรรมควบคุมหรือ สถาปัตยกรรมควบคุม (แบบ น.2) พร้อม สำเนาหรือภาพถ่าย ใบอนุญาตเป็นผู้ ประกอบวิชาชีพ สถาปัตยกรรมควบคุม	-	1	0	ชุด	กรณีที่อาคารมี ลักษณะหรือขนาด ที่อยู่ในประเภท วิชาชีพ สถาปัตยกรรม ควบคุมหรือวิชาชีพ วิศวกรรมควบคุม ตามกฎหมายว่า ด้วยการนั้น

	หรือผู้ประกอบการวิชาชีพ วิศวกรรมควบคุม ที่ยัง ไม่สิ้นอายุ					แล้วแต่กรณี และมี ความประสงค์จะ ยื่นพร้อมคำขอ อนุญาตนี้
6	หนังสือแสดงความ ยินยอมของผู้ควบคุม งานตามมาตรา 29 วรรคหนึ่ง หรือผู้ ควบคุมงานคนใหม่ ตามมาตรา 30 วรรค สอง (แบบ น.4) พร้อมสำเนาหรือ ภาพถ่ายใบอนุญาต เป็นผู้ประกอบวิชาชีพ สถาปัตยกรรมควบคุม หรือผู้ประกอบการวิชาชีพ วิศวกรรมควบคุม ที่ยัง ไม่สิ้นอายุ	-	1	0	ชุด	กรณีที่อาคารมี ลักษณะหรือขนาด ที่อยู่ในประเภท วิชาชีพ สถาปัตยกรรม ควบคุมหรือวิชาชีพ วิศวกรรมควบคุม ตามกฎหมายว่า ด้วยกรณีนั้น แล้วแต่กรณี และมี ความประสงค์จะ ยื่นพร้อมคำขอ อนุญาตนี้
7	หนังสือรับรองการ ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ ประกอบวิชาชีพ สถาปัตยกรรมควบคุม หรือผู้ประกอบการวิชาชีพ วิศวกรรมควบคุม	สถาปนิก หรือสถาปนิก แล้วแต่กรณี	1	0	ชุด	

10. ค่าธรรมเนียม : 0.00 บาท (ไม่มี)

11. หมายเหตุ :

ขั้นตอน ระยะเวลา และส่วนงานที่รับผิดชอบ

- 1) ขั้นตอนการดำเนินงานตามคู่มือจะเริ่มนับระยะเวลาตั้งแต่เจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในคู่มือประชาชนเรียบร้อยแล้ว
- 2) กรณีคำขอหรือเอกสารหลักฐานไม่ครบถ้วน/หรือมีความบกพร่องไม่สมบูรณ์ เป็นเหตุไม่ให้อาจพิจารณาได้ เจ้าหน้าที่จะจัดทำบันทึกความบกพร่องของรายการเอกสารหรือเอกสารหลักฐานที่ยื่นเพิ่มเติม โดยผู้ยื่นคำขอจะต้องดำเนินการแก้ไขและ/หรือยื่นเอกสารเพิ่มเติมภายในระยะเวลาที่กำหนดในบันทึกดังกล่าว มิเช่นนั้นจะถือว่าผู้ยื่นคำขอละทิ้งคำขอ โดยเจ้าหน้าที่และผู้ยื่นคำขอหรือผู้ได้รับมอบ

อำนาจจะลงนามบันทึกดังกล่าว และจะมอบสำเนาบันทึกความบกพร่องดังกล่าวให้ผู้ยื่นคำขอหรือผู้ได้รับมอบอำนาจไว้เป็นหลักฐาน

3) เจ้าหน้าที่จะแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้ยื่นคำขอทราบภายใน 7 วัน นับแต่วันที่พิจารณาแล้วเสร็จ ตามมาตรา 10 แห่ง พ.ร.บ.การอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ.2558

4) ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ <http://office.bangkok.go.th/bcd>

รายการเอกสารหลักฐานประกอบ

1) สำเนาหรือภาพถ่ายเอกสารทุกฉบับที่ยื่นขออนุญาต เจ้าของเอกสารนั้นต้องลงลายมือชื่อรับรองสำเนาทุกหน้าทุกแผ่น (กรณีเป็นนิติบุคคล ให้ดำเนินการตามหนังสือรับรองการจดทะเบียนฯ)

2) หนังสือมอบอำนาจควรมีพยานอย่างน้อย 2 คน ถ้าผู้มอบอำนาจพิมพ์ลายนิ้วมือต้องมีพยานลงลายมือชื่อรับรองไว้ด้วย 2 คน พยานต้องลงลายมือชื่อเท่านั้น การพิมพ์ลายนิ้วมือให้ใช้นิ้วหัวแม่มือซ้าย ถ้ามีความจำเป็นที่จะต้องใช้นิ้วมืออื่นเพราะเหตุใด ให้บันทึกความจำเป็นไว้ในหนังสือด้วย

3) หนังสือมอบอำนาจ ให้ติดอากรแสตมป์ตามประมวลรัษฎากร

4) กรณีบุคคลที่มีได้ถือสัญชาติไทยให้แสดงสำเนาหนังสือเดินทางแทนสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน

ที่อยู่และเบอร์ติดต่อ สำนักและสำนักงานเขต 50 เขต	 https://official.bangkok.go.th/
ระบบ BMA OSS	 https://bmaoss.bangkok.go.th