

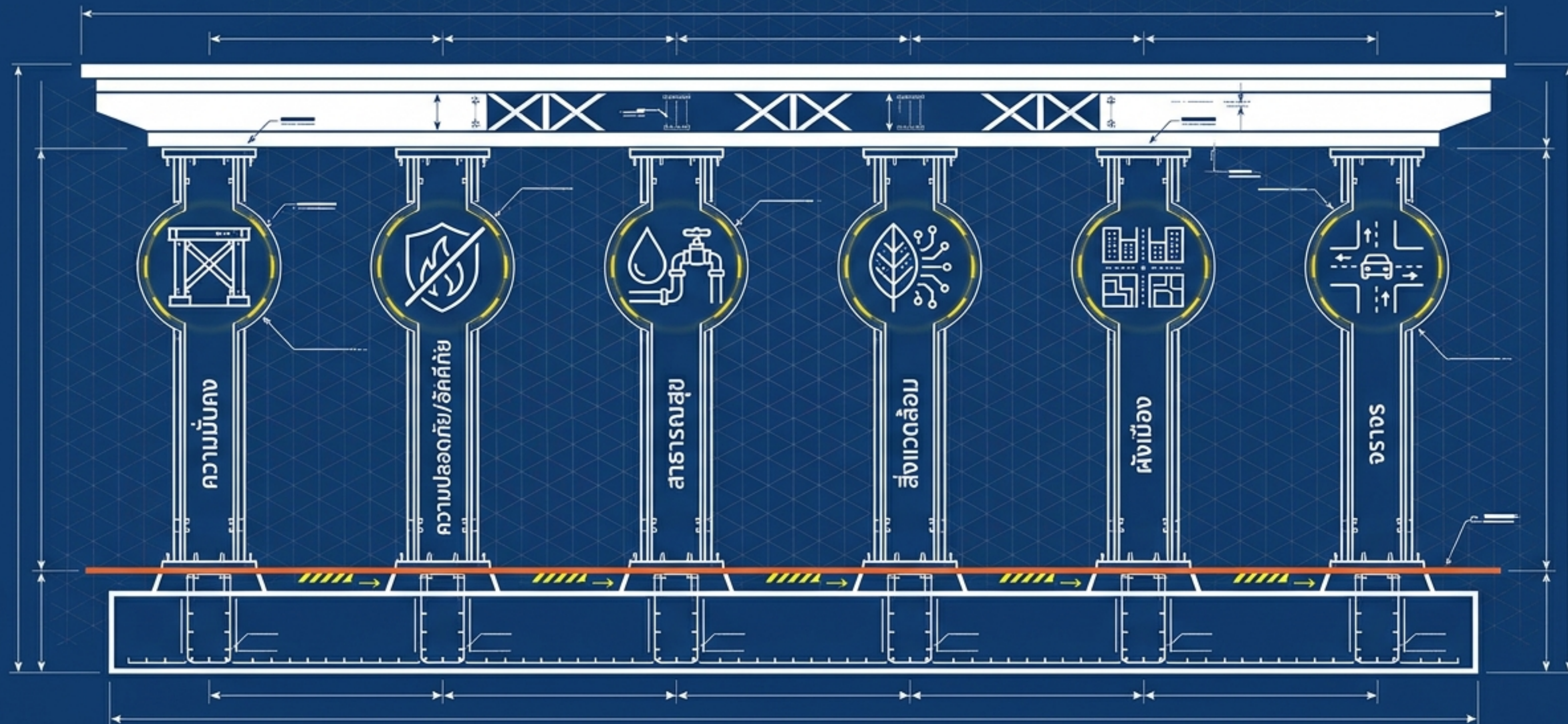
ถอดรหัส พรม.ควบคุมอาคาร

กฎหมายพื้นฐานเพื่อความมั่นคง ปลอดภัย
และยั่งยืนของงานก่อสร้างไทย



6 เสาหลักของกฎหมายควบคุมอาคาร (มาตรา 8)

ปรัชญาและเป้าหมายที่อยู่เบื้องหลังทุกข้อบังคับ



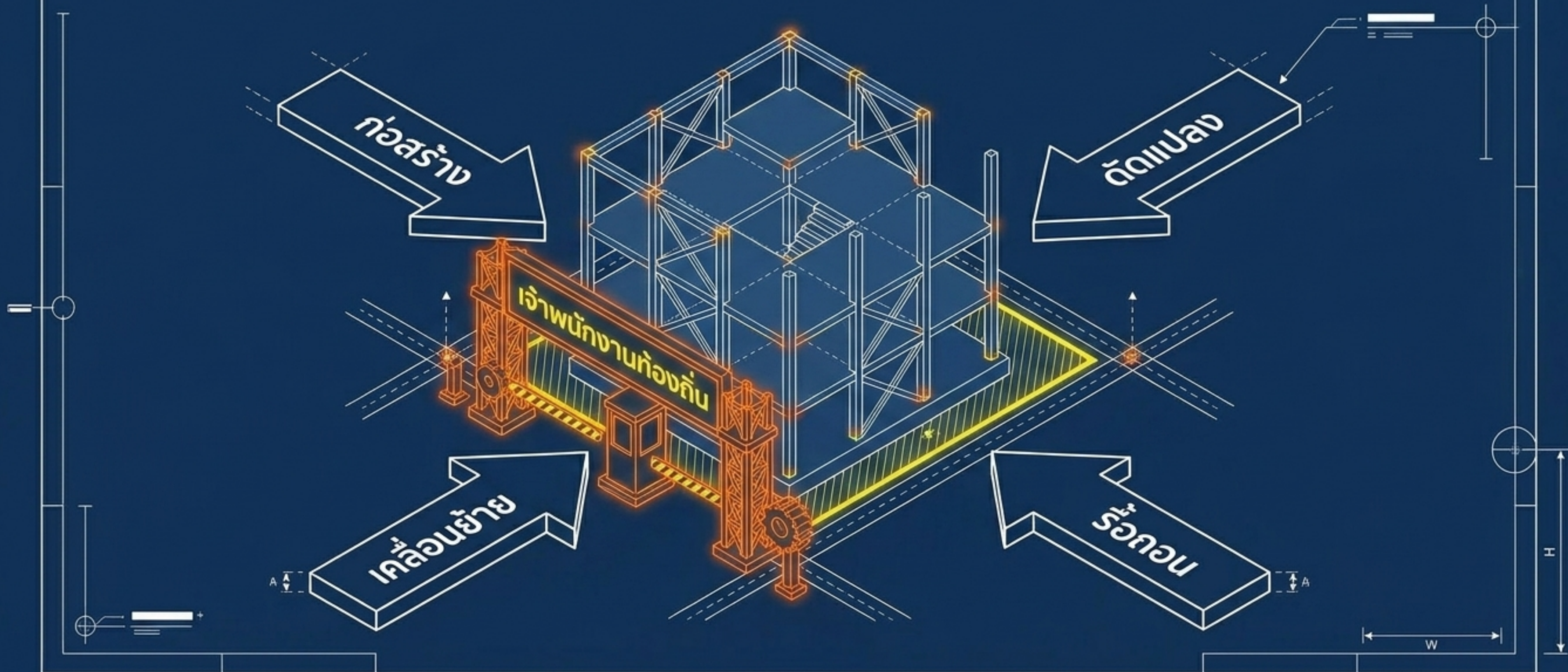
เกณฑ์ชีวิต: อาคารประเภทใดที่ถูกควบคุมพิเศษ?

ข้อกำหนดตามมาตรา 4 ที่บังคับใช้ครอบคลุมทุกพื้นที่ที่มีผังเมืองรวม



กฎเหล็ก 4 ประการของงานก่อสร้าง (มาตรา 21 & 22)

ห้ามดำเนินการหากไม่ได้รับอนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงาน



2 เส้นทางสู่การริเริ่มโครงการ: ขออนุญาต vs แจ้งดำเนินการ

เปรียบเทียบกระบวนการตามมาตรา 21 และมาตรา 39 ทวิ

เส้นทางปกติ (มาตรา 21) -
ยื่นขออนุญาต

ผู้ตรวจสอบ:
เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจแบบแปลนทั้งหมด

กรอบเวลา: รอพิจารณาภายใน 45 วัน

จุดเด่น: ปลอดภัยทางกฎหมายสูงสุด
แต่ใช้เวลานาน

เส้นทางฟาสต์แทร็ก (มาตรา 39 ทวิ) -
แจ้งดำเนินการ

ผู้ตรวจสอบ: รับรองโดยผู้ประกอบการวิชาชีพ

กรอบเวลา: เริ่มก่อสร้างได้ทันทีที่ได้รับ
“ใบรับแจ้ง”

จุดเด่น: รวดเร็ว แต่ความรับผิดชอบตก
อยู่กับวิศวกรและสถาปนิก

กลไกปลดล็อก 'มาตรา 39 ทวิ'

การโอนความรับผิดชอบสู่ 3 สาขาหลักทางวิชาชีพ

วุฒิสถาปนิก
ผู้รับผิดชอบงานออกแบบ



วุฒีวิศวกกร
ผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณ



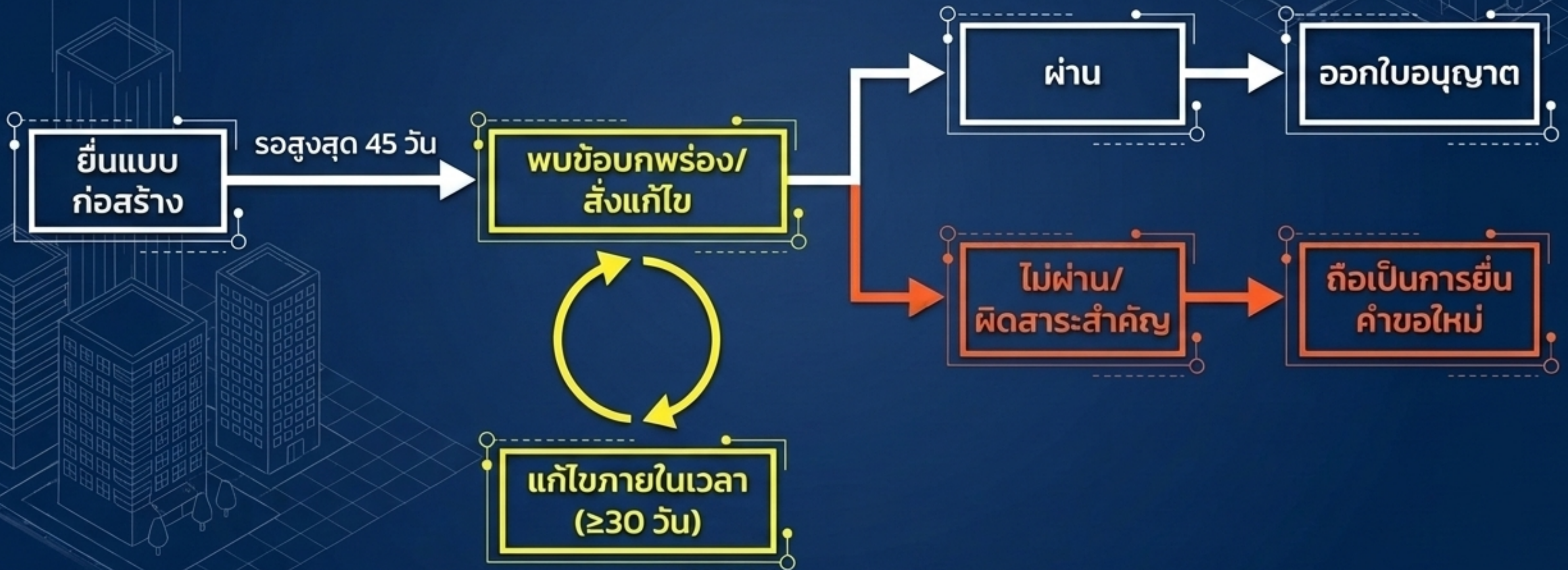
ผู้ควบคุมงาน
ต้องมีทั้งใบอนุญาตสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม



The 120-Day Catch (มาตรา 39 ตริ)
เจ้าพนักงานมีสิทธิ์ทักท้วงและสั่งแก้ไขได้ภายใน 120 วัน หากพบว่าแบบแปลนผิดกฎหมาย

วงจรถวายการตรวจสอบและสิทธิในการแก้ไข (มาตรา 25-27)

กระบวนการเมื่อแบบแปลนไม่ผ่านการอนุมัติ



โครงสร้างอำนาจ: ใครคือผู้ตรวจการ?

ลำดับชั้นของการกำกับดูแลและบังคับใช้กฎหมาย



บันได 4 ชั้นแห่งการบังคับใช้กฎหมาย (มาตรา 40-43)

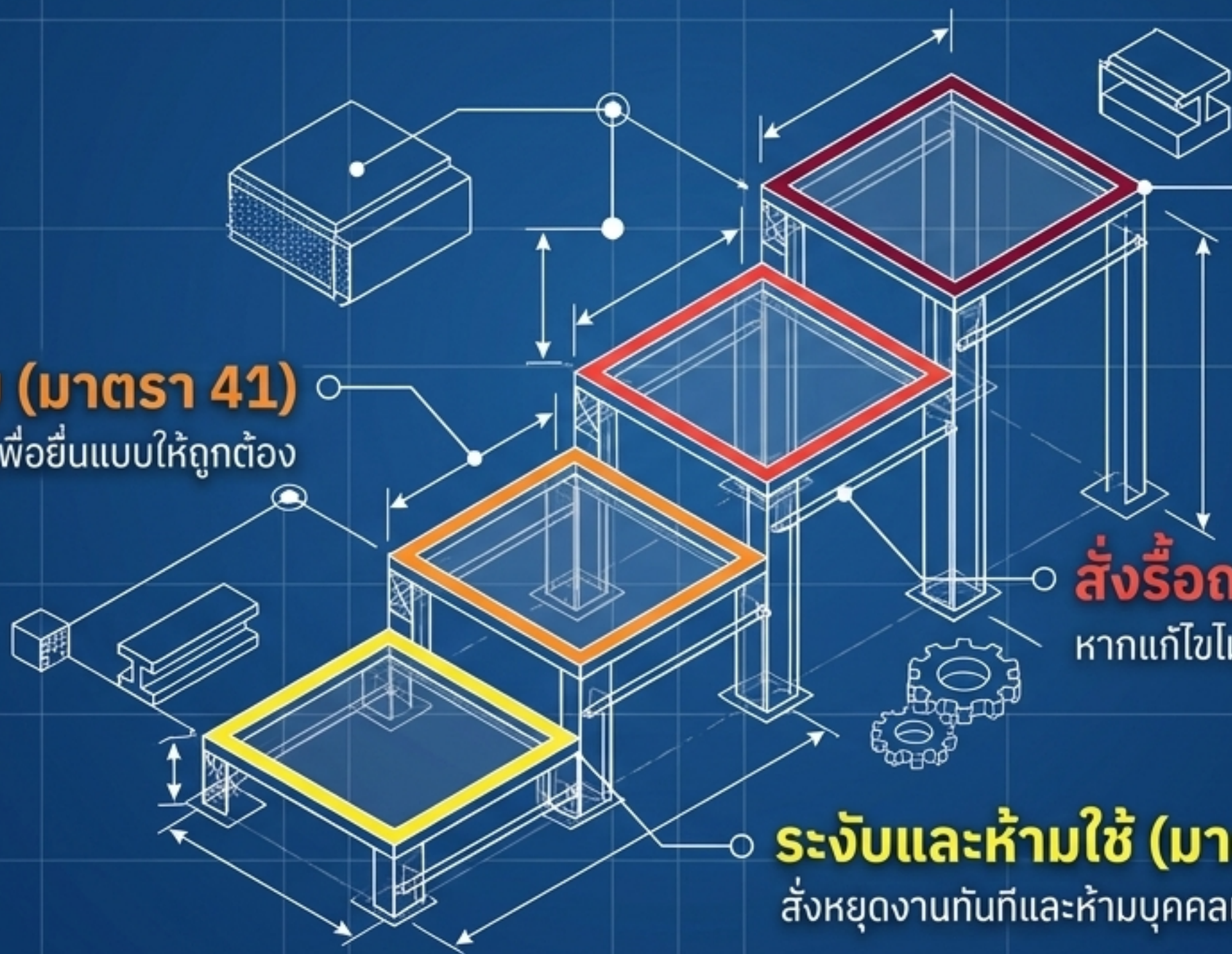
มาตรการขั้นเด็ดขาดเมื่อพบการก่อสร้างฝ่าฝืน

สั่งแก้ไข (มาตรา 41)
ให้เวลาไม่น้อยกว่า 30 วันเพื่อยื่นแบบให้ถูกต้อง

สั่งรื้อถอน (มาตรา 42)
หากแก้ไขไม่ได้ ต้องรื้อถอนภายในเวลาที่กำหนด

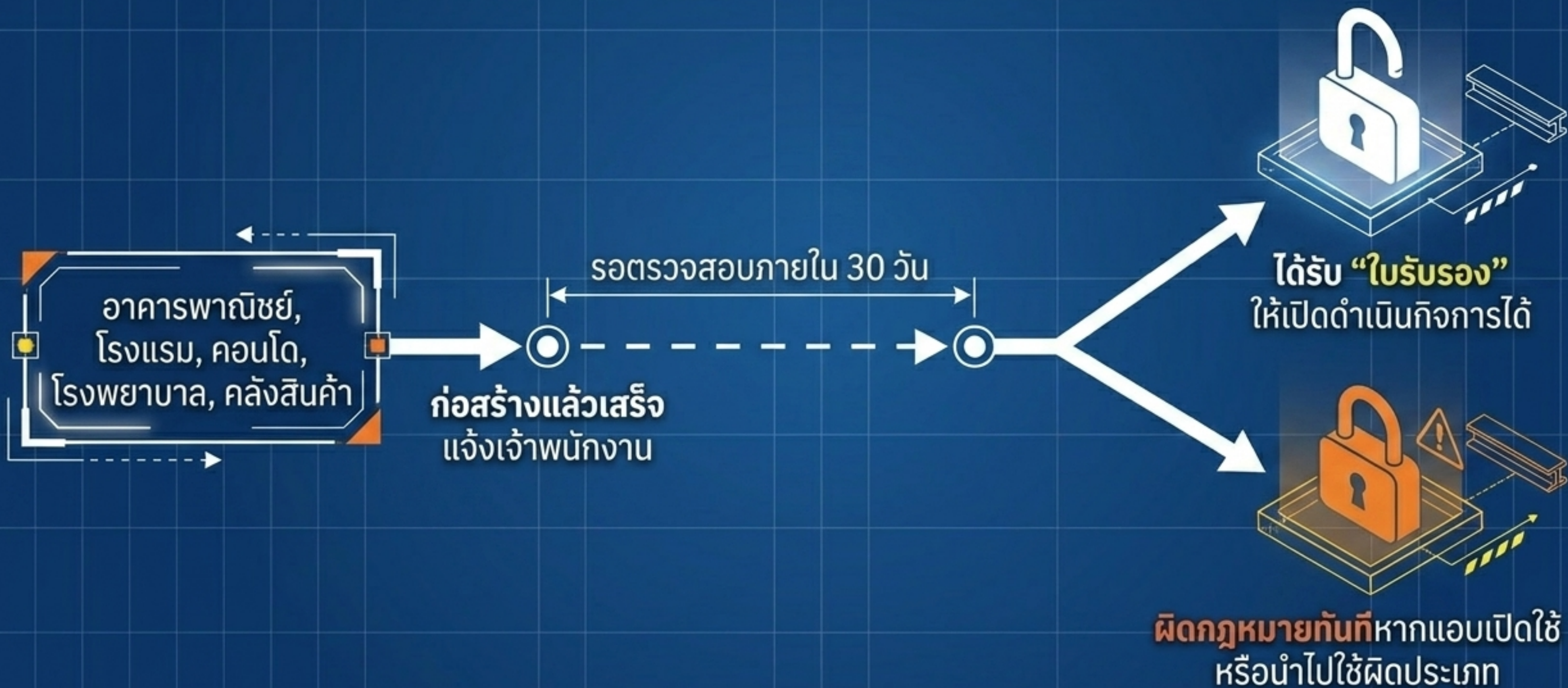
ระงับและห้ามใช้ (มาตรา 40)
สั่งหยุดงานทันทีและห้ามบุคคลเข้าพื้นที่

จัดการขั้นเด็ดขาด (มาตรา 43)
รัฐหรือตนเอง, ริบวัสดุ,
และเจ้าของต้องจ่ายค่ารื้อถอน



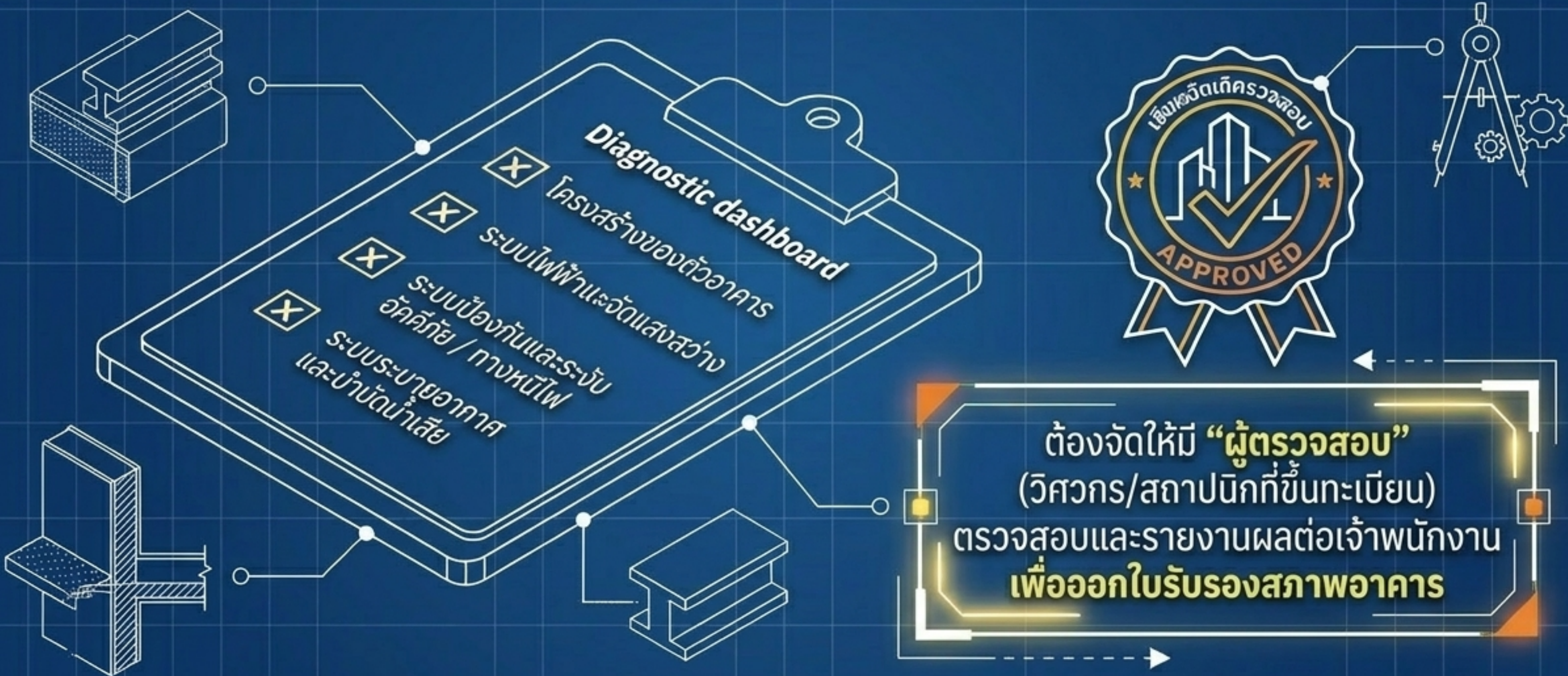
การปลดล็อกอาคารประเภทควบคุมการใช้ (มาตรา 32)

ก่อสร้างเสร็จ ไม่ได้แปลว่าเปิดใช้งานได้ทันที



การตรวจสุขภาพอาคารประจำปี (มาตรา 32 ทวิ)

หน้าที่ระยะยาวของเจ้าของอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่



วิกฤตการณ์และเขตเพลิงไหม้ (มาตรา 56-62)

การแช่แข็งพื้นที่เพื่อจัดระเบียบผังเมืองใหม่



สิทธิในการตอบโต้: กระบวนการอุทธรณ์ (มาตรา 50-52)

กลไกคุ้มครองความเป็นธรรมสำหรับเจ้าของโครงการ



ต้นทุนของการฝ่าฝืน: บทลงโทษทางกฎหมาย

โทษปรับรายวันและบทลงโทษทวีคูณสำหรับอาคารพาณิชย์

Tag 1

โทษมาตรฐาน
(มาตรา 65)

- จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท
- ปรับเพิ่มวันละ **10,000 บาท** ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน




Tag 2

โทษทวีคูณ 2X
(มาตรา 70)

- หากเป็นอาคารเพื่อพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม การศึกษา สาธารณสุข หรือปล่อยเช่า

รับโทษเป็น 2 เท่า ของอัตราปกติ



ระบบนิเวศแห่งความยั่งยืน: สรุปภาพรวม

การผสมผสานวิสัยทัศน์ทางธุรกิจเข้ากับความมั่นคงทางกฎหมาย

วิสัยทัศน์ของนักพัฒนา

ความปลอดภัยสาธารณะ

ความเชี่ยวชาญทางวิชาชีพ

การกำกับดูแลของรัฐ

การออกแบบที่ยอดเยี่ยมประกอบด้วยความต้องการตามกฎหมาย
ไม่เพียงแต่สร้างอาคาร แต่สร้างความน่าเชื่อถือและมูลค่าที่ยั่งยืน

จัดทำโดย นายสุรชาติ ถิ่นทัพไทย ตำแหน่งวิศวกรโยธาแผนกช่างก่อสร้าง