คู่มือเส้นทางขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง และรื้อถอนอาคาร

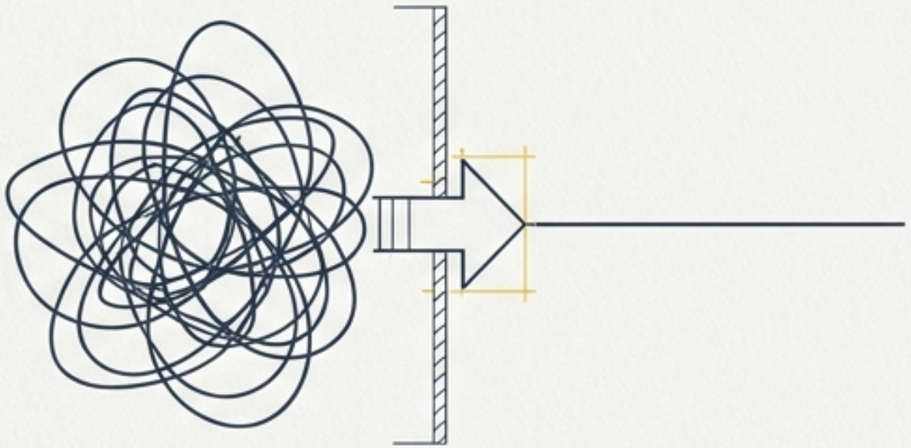
ถอดรหัส พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 สู่กระบวนการทำงานที่คาดการณ์ได้



Gemini Notebook

เปลี่ยนความซับซ้อนให้เป็นระบบที่คาดการณ์ได้

ความเชื่อเดิม ความจริงทางกฎหมาย



กระบวนการขออนุญาตตาม พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ไม่ใช่กล่องดำที่คาดเดาไม่ได้ แต่เป็นระบบที่ถูกขับเคลื่อนด้วยกรอบเวลาที่ชัดเจน

6
ขั้นตอนหลัก

3
ทุกขั้นตอนใช้เวลา 3 วัน

Gemini Notebook

ขอบเขตการทำงาน 3 รูปแบบ ภายใต้ 1 มาตรฐาน (แบบ อ.1)



ก่อสร้าง

การสร้างอาคารขึ้นใหม่
ทั้งหมดในพื้นที่ว่าง



ดัดแปลง

การต่อเติม หรือเปลี่ยนแปลง
โครงสร้างของอาคารเดิม



รื้อถอน

การทุบ หรือรื้อโครงสร้าง
อาคารเดิมออก

ใช้กระบวนการยื่นแบบฟอร์ม อ.1 เดียวกันทั้งหมด

Gemini Notebook

4 บุคคลสำคัญในกระบวนการพิจารณา



Gemini Notebook

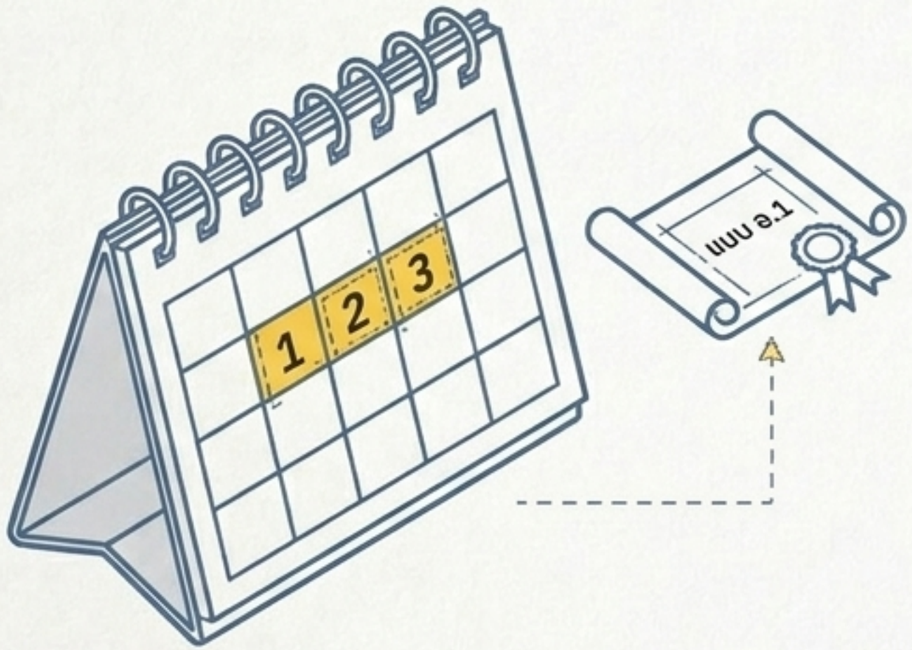
ไทม์ไลน์ 18 วัน: จากการยื่นเอกสารสู่การรับใบอนุญาต



Gemini Notebook

ขั้นที่ 1: จุดเริ่มต้นการขออนุญาต

ขั้นที่ 1: จุดเริ่มต้นการขออนุญาต

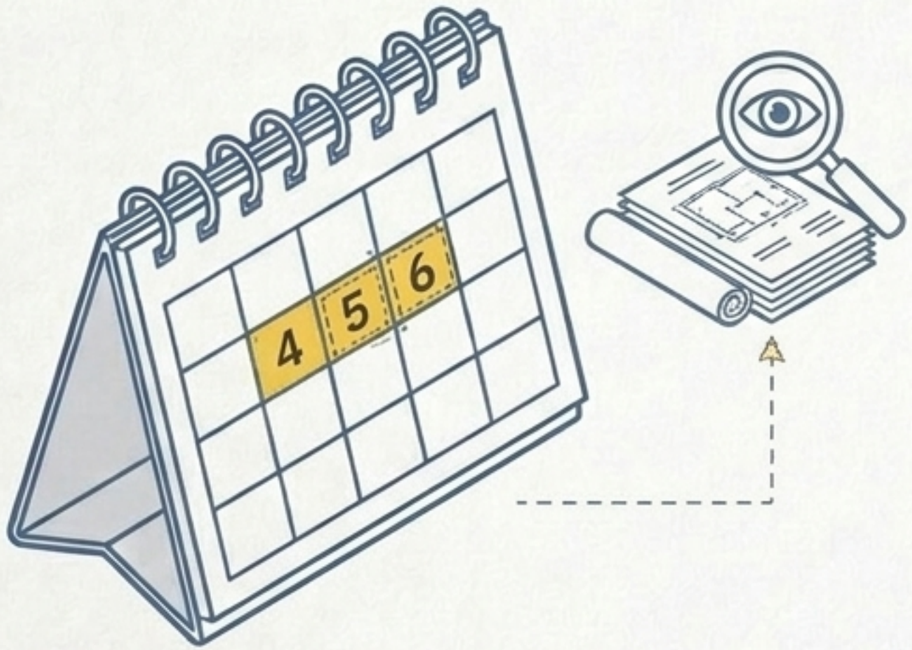


สิ่งที่เกิดขึ้น: รับแบบฟอร์มการขออนุญาต (แบบ อ.1)
ผู้รับผิดชอบ: ผู้ยื่น
กรอบเวลา: จำนวน 3 วัน
บริบท: กระบวนการทางกฎหมายเริ่มต้นขึ้นเมื่อมีการรับแบบฟอร์มคำขออย่างเป็นทางการ

Gemini Notebook

ขั้นที่ 2: การตรวจสอบความถูกต้องทางเอกสาร

ขั้นที่ 2: การตรวจสอบความถูกต้องทางเอกสาร



สิ่งที่เกิดขึ้น: เจ้าหน้าที่ตรวจเอกสารหลักฐาน
ผู้รับผิดชอบ: เจ้าหน้าที่
กรอบเวลา: จำนวน 3 วัน
บริบท: การตรวจสอบว่าแบบแปลนและเอกสารประกอบทั้งหมดครบถ้วนตามข้อกำหนดก่อนส่งต่อ

Gemini Notebook

ขั้นที่ 3: การตรวจสอบสภาพแวดล้อมจริง



สิ่งที่เกิดขึ้น:	ตรวจสถานที่ก่อสร้างจริง และรวบรวมเอกสาร
ผู้รับผิดชอบ:	นายช่าง / นายตรวจ
กรอบเวลา:	จำนวน 3 วัน
บริบท:	การยืนยันว่าข้อมูลในแบบแปลนสอดคล้องกับสภาพพื้นที่จริงที่จะทำการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอน

Gemini Notebook

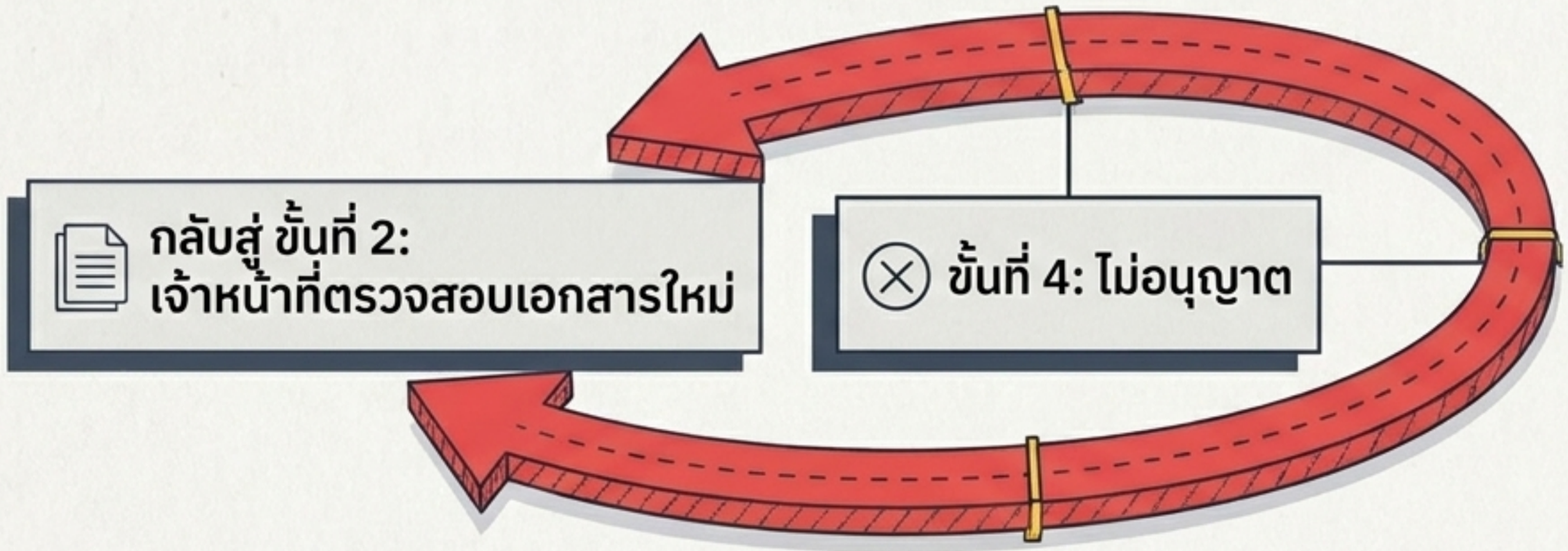
ขั้นที่ 4: จุดตัดการตัดสินใจอนุมัติ



สิ่งที่เกิดขึ้น:	เสนอเจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาให้ความเห็นชอบอนุญาตหรือไม่
ผู้รับผิดชอบ:	เจ้าพนักงานท้องถิ่น
กรอบเวลา:	จำนวน 3 วัน
บริบท:	จุดชี้ชะตาของโครงการ อำนาจการตัดสินใจสูงสุดอยู่ที่พนักงานท้องถิ่นตาม พรบ. ควบคุมอาคาร

Gemini Notebook

ผลกระทบเมื่อไม่อนุญาต: ลูปการตรวจสอบย้อนกลับ

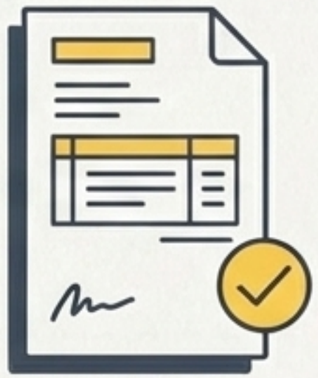


หากแบบแปลนหรือเอกสารไม่ผ่านการพิจารณา กระบวนการจะไม่ถูกยกเลิก
แต่จะถูก**ตีกลับ**ไปให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานใหม่อีกครั้ง
ทำให้สูญเสียเวลาตามกรอบกฎหมาย

Gemini Notebook

ขั้นที่ 5: การจัดการค่าธรรมเนียม





สิ่งที่เกิดขึ้น:	แจ้งการชำระค่าธรรมเนียมค่าใบอนุญาต
ผู้รับผิดชอบ:	เจ้าหน้าที่ และ ผู้ยื่น
กรอบเวลา:	จำนวน 3 วัน
บริบท:	เมื่อได้รับการอนุมัติ รัฐจะออกเอกสารแจ้งยอดชำระค่าธรรมเนียมตามที่กฎหมายกำหนด

Gemini Notebook

ขั้นที่ 6: ความสำเร็จของการยื่นขออนุญาต



สิ่งที่เกิดขึ้น:	ผู้ยื่นบารับใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1)
ผู้รับผิดชอบ:	ผู้ยื่น
บริบท:	สิ้นสุดกระบวนการ โครงการสามารถเริ่มดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย 100%

Gemini Notebook

โครงสร้างเชิงลึก: 3 ระยะการทำงานของรัฐ

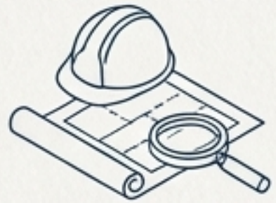
ระยะจัดการเอกสาร

รวมถึง:	ขั้นที่ 1 & 2
จุดเน้น:	ความสมบูรณ์ของแบบแปลนและหลักฐานทางกฎหมาย



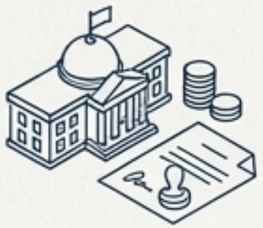
ระยะปฏิบัติการเชิงรุก

รวมถึง:	ขั้นที่ 3
จุดเน้น:	การพิสูจน์ทราบข้อเท็จจริงบนพื้นที่จริงโดยวิศวกร



ระยะบริหารและอนุมัติ

รวมถึง:	ขั้นที่ 4, 5 & 6
จุดเน้น:	อำนาจรัฐ การเงิน และการออกเอกสารสิทธิ์

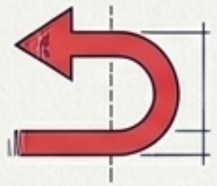


Gemini Notebook

บทสรุป: การรักษาจังหวะ 18 วันไม่ให้สะดุด



ความแม่นยำในขั้นที่ 1 และ 2
คือหัวใจสำคัญ



ความเสี่ยงเดียวที่ทำให้โครงการล่าช้าคือ
การถูกตีกลับจากขั้นที่ 4 ไปขั้นที่ 2



การเตรียมเอกสารที่สมบูรณ์แบบแต่แรก
จะการันตีไทม์ไลน์ 18 วัน
ตามมาตรฐาน SLA ของรัฐ



Gemini Notebook