รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๒



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
www.dpt.go.th

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๒



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
www.dpt.go.th

คำนำ

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นกฎหมายฉบับหนึ่งที่อยู่ในความรับผิดชอบของกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย กฎหมายฉบับนี้มีอนุบัญญัติที่ออกมาบังคับใช้เป็นการทั่วไปจำนวนมาก และในการปฏิบัติให้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายนั้น ได้มีคณะกรรมการควบคุมอาคาร ทำหน้าที่ให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือส่วนราชการในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานท้องถิ่นและผู้ซึ่งมีหน้าที่ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ตลอดจนหน้าที่อื่นๆ ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๘ แห่งพระราช-บัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ นอกจากนี้คณะกรรมการควบคุมอาคารยังได้แต่งตั้งคณะอนุกรรมการพิจารณากลั่นกรองข้อกฎหมายและข้อหารือตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารทำหน้าที่พิจารณากลั่นกรองข้อกฎหมายก่อนนำเสนอคณะกรรมการควบคุม-อาคารพิจารณาอีกด้วย ช่วยทำให้การพิจารณาข้อกฎหมายและข้อหารือมีความละเอียดรอบคอบขึ้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองเห็นว่า การให้คำปรึกษา แนะนำ หรือการตอบข้อหารือของหน่วยงานต่างๆ รวมทั้งประชาชนทั่วไปจะเป็นแนวทางปฏิบัติให้กับเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือส่วนราชการตลอดจนผู้ใช้กฎหมายโดยทั่วไปได้ จึงดำเนินการรวบรวมข้อหารือในปี พ.ศ. ๒๕๔๓ - ๒๕๔๔ มาจัดพิมพ์เผยแพร่เป็นฉบับแรก และดำเนินการรวบรวมจัดพิมพ์ข้อหารือในปีต่อๆ มา ตลอดจนกระทั่งการรวบรวมข้อหารือปี พ.ศ. ๒๕๕๒ ที่จัดพิมพ์เผยแพร่ในครั้งนี้เป็นฉบับที่ ๗

กรมโยธาธิการและผังเมืองหวังเป็นอย่างยิ่งว่า หนังสือรวมข้อหารือเล่มนี้จะเป็นประโยชน์ต่อส่วนราชการและหน่วยงานต่างๆ ตลอดจนผู้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานต่อไป

(นายอุดม พัวสกุล)
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
สิงหาคม ๒๕๕๔

สารบัญ

หน้า

๑. ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๑.๑ ขอหารือความสูงของอาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะขนาดไม่เท่ากัน ๑

๑.๒ ขอคำปรึกษาเรื่องการวัดความสูงอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร ๘

๑.๓ ขอหารือกรณีก่อผนังกั้นในอาคารต่างเจ้าของ ๒๑

๑.๔ ขอหารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ๓๙

๑.๕ สอบถามเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ๕๔

๑.๖ หารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๕๐ ๖๒

๑.๗ ขอหารือเรื่องความสูงของอาคารตามกฎหมาย ๖๘

๑.๘ ขอหารือเกี่ยวกับการยืนยัน ชนิด และประเภทของอาคาร ๗๒

๑.๙ ขอหารือเรื่องความสูงของอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเพิ่มเติม ๗๕

๑.๑๐ ขอความอนุเคราะห์หารือการก่อสร้างอาคาร ๗๙

๑.๑๑ ขอหารือลักษณะถนนสาธารณะตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ๘๓

๑.๑๒ ขอให้เปิดเผยข้อมูลข่าวสารในความครอบครองของกรมโยธาธิการและผังเมือง ๘๖

๑.๑๓ ขอหารือการตรวจสอบแบบขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ๙๕

๑.๑๔ ขอความอนุเคราะห์ตอบปัญหาข้อกฎหมายตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ๑๐๓

๑.๑๕ ขอหารือการก่อสร้างอาคาร ๑๑๐

๑.๑๖ ขอความอนุเคราะห์หารือความหมายของแนวอาคารและปัญหาระยะร่นของอาคาร ๑๑๔

๑.๑๗ สอบถามข้อกฎหมาย ๑๒๒

๑.๑๘ การสอบถามการนับจำนวนชั้นของอาคาร ๑๒๖

๑.๑๙ ขอความอนุเคราะห์ข้อมูลด้านกฎหมาย เรื่อง “การควบคุมอาคารสูง” ในพื้นที่ที่จะสร้าง “เจดีย์บรรจุอัฐิ” ๑๓๑

หน้า

๑.๒๐ ขอคำปรึกษาแนะนำเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ๑๔๑

๑.๒๑ ขอหารือลักษณะถนนสาธารณะตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ๑๔๗

๑.๒๒ ขอหารือกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ๑๕๑

๑.๒๓ การขออนุญาตก่อสร้างอาคารตึกแถว ค.ส.ล. ๓ ชั้น ๖ คูหา ๑๖๑

๒. ปัญหาเกี่ยวกับเรื่องอื่นๆ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

๒.๑ การขอยกเลิกเป็นผู้ออกแบบและคำนวณโครงสร้างอาคาร ๑๗๑

๒.๒ หารือการขออนุญาตอาคารชั่วคราว ๑๗๕

๒.๓ ขอหารือเกี่ยวกับการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ๑๗๘

๒.๔ สอบถามข้อกฎหมาย ๑๘๗

๒.๕ ขอหารือแนวทางพิจารณาและปฏิบัติเกี่ยวกับการดำเนินการกับอาคารพาณิชยกรรม ค้าปลีกค้าส่งตามความในกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลนางรอง ตำบลถนนหักและตำบลสะเดา อำเภอนางรอง จังหวัดบุรีรัมย์ พ.ศ. ๒๕๔๗ ๑๙๑

๒.๖ ขอหารือปัญหาในการดำเนินการของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ๑๙๖

๒.๗ ขอหารือเกี่ยวกับการบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ๒๐๔

๒.๘ ขอหารือแนวทางการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ๒๐๗

๒.๙ หารือแนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับการก่อสร้างสถานีบริการแก๊ส กรณีมีการคัดค้าน ๒๑๔

๒.๑๐ สอบถามเรื่องที่จอดรถแบบอัตโนมัติ (Automated Parking System) ๒๒๕

๒.๑๑ ขอทราบคำอธิบายความเกี่ยวกับกฎกระทรวง ๒๓๗

๒.๑๒ ขอข้อมูลการติดตั้งเสาส่งสัญญาณโทรคมนาคม ๒๔๒

๒.๑๓ การพิจารณาเกี่ยวกับสภาพทางสาธารณะ ๒๕๐

๒.๑๔ หารือแนวทางในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ๒๕๓

๒.๑๕ หารือแนวทางการปฏิบัติการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ๒๕๘

๒.๑๖ ขอหารือกรณีการออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.๖) ๒๖๑

๒.๑๗ ขอหารือแนวทางแก้ไขและปฏิบัติเกี่ยวกับอาคารประกอบกิจการเลี้ยงนกนางแอ่น และเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่ ๒๗๒

		หน้า
๒.๑๘	ขอหารือการเปลี่ยนชื่อเจ้าของอาคารหรือการโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	๒๗๗
๒.๑๙	ขอหารือเกี่ยวกับการดัดแปลงอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๒๘๔
๒.๒๐	ขอความอนุเคราะห์สอบถามขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างโครงการบ้านมั่นคง อำเภอแม่สอด	๒๙๐
๒.๒๑	หารือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๒๙๔
๒.๒๒	หารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคาร และอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	๓๐๔
๒.๒๓	การหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๓๑๐
๒.๒๔	ขอหารือและขอหนังสือยืนยันการพิจารณาสภาพถนนด้านหน้าและด้านข้างโครงการเข้าข่ายถนนสาธารณะที่สามารถขออนุญาตก่อสร้างอาคารโครงการโรงแรมอิมแพ็คและโรงแรมจูบิลี่	๓๒๓
๒.๒๕	ขอหารือข้อกฎหมาย	๓๓๔
๒.๒๖	ขอหารือปัญหาในการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร	๓๓๘
๒.๒๗	การหารือการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	๓๔๗
๒.๒๘	ขอหารือข้อกำหนดการก่อสร้างอาคารใหม่	๓๕๔
๒.๒๙	หารือข้อปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร	๓๕๙
๒.๓๐	ขอความอนุเคราะห์หารือเกี่ยวกับการวินิจฉัยความหมายของอาคารสาธารณะ	๓๖๔
๒.๓๑	บริษัท ธนบุรีเรียลเอสเตท จำกัด ขออนุญาตตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๓๗๑
๒.๓๒	ขอหารือเกี่ยวกับการโอนใบอนุญาตก่อสร้าง	๓๘๓
๒.๓๓	หารือการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	๓๘๘
๒.๓๔	ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๓๙๓
๒.๓๕	ขอหารือข้อกฎหมาย	๔๐๑
๒.๓๖	ขอหารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙	๔๐๕
๒.๓๗	หารือการพิจารณาอนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎกระทรวงผังเมืองรวม	๔๐๙
๒.๓๘	หารือการพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร	๔๑๔
๒.๓๙	ขอหารือเกี่ยวกับคุณสมบัติผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร	๔๒๐

		หน้า
๒.๔๐	ขอหารือการขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	๔๓๔
๒.๔๑	หารือการขออนุญาตก่อสร้างตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๔๔๑
๒.๔๒	ขอหารือเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕	๔๔๕
๒.๔๓	ขอความอนุเคราะห์สอบถามหลักเกณฑ์การเป็นวิศวกรผู้ออกแบบและควบคุมงานตามกฎหมาย	๔๕๐
๒.๔๔	ขอเรียนหารือแนวทางปฏิบัติการอนุญาตออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๖)	๔๕๔
๒.๔๕	ขอหารือการปฏิบัติงานหลังการแจ้งความดำเนินคดีกรณีฝ่าฝืนคำสั่งระงับการก่อสร้างอาคาร	๔๖๐
๒.๔๖	โครงการก่อสร้างตึกสงฆ์อาพาธ ๙๖ ปี หลวงตามหาบัวญาณสัมปันโน	๔๖๔
๒.๔๗	ขอหารือเรื่องน้ำหนักบรรทุกจรและหน่วยแรงลมที่ใช้ในการคำนวณ	๔๖๙
๒.๔๘	ขอหารือกรณีการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร	๔๗๗

คณะกรรมการควบคุมอาคาร

๑. นายอุดม	พัวสกุล	อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง	ประธานกรรมการ
๒. นายสุโชติ	สุคัมภีรานนท์	ผู้แทนกระทรวงสาธารณสุข	กรรมการ
๓. นายประพันธ์	ศิริคุรุรัตน์	ผู้แทนกระทรวงอุตสาหกรรม	กรรมการ
๔. นายอมรฤทธิ์	เอมะปาณ	ผู้แทนกรมการปกครอง	กรรมการ
๕. นายธานินทร์	ริรัตนพงษ์	ผู้แทนกรมทางหลวง	กรรมการ
๖. นายวีรพล	ปานะบุตร	ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด	กรรมการ
๗. นายทรงศักดิ์	นุชประยูร	ผู้แทนกรุงเทพมหานคร	กรรมการ
๘. นายสุรินทร์	สิทธิเขตรกรณ์	ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง	กรรมการ
๙. นางอุษา	เกียรติชัยพิพัฒน์	ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	กรรมการ
๑๐. ศาสตราจารย์ ดร. เอกสิทธิ์	ลิ้มสุวรรณ	ผู้แทนสภาวิศวกร	กรรมการ
๑๑. นายบุญญวัฒน์	ทิพทัส	ผู้แทนสภาสถาปนิก	กรรมการ
๑๒. นายชำนาญ	พจนา	ผู้ทรงคุณวุฒิ	กรรมการ
๑๓. นายสุวิทย์	ดิษยวงศ์	ผู้ทรงคุณวุฒิ	กรรมการ
๑๔. นายคุโณดม	ธรรมาภรณ์พิลาศ	ผู้ทรงคุณวุฒิ	กรรมการ
๑๕. นายอนุชิต	เจริญศุภกุล	ผู้ทรงคุณวุฒิ	กรรมการ
๑๖. นายสินิทธิ์	บุญสิทธิ์	วิศวกรโยธาชำนาญการพิเศษ รักษาราชการแทนผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร	กรรมการและเลขานุการ

คณะอนุกรรมการพิจารณากลั่นกรองข้อกฎหมาย
และข้อหารือตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

๑. นายสุรชัย	พรภัทรกุล	วิศวกรใหญ่ กรมโยธาธิการและผังเมือง	ประธานอนุกรรมการ
๒. ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร			อนุกรรมการ
๓. นายสมคิด	ใจยิ้ม	ผู้อำนวยการสำนักการสอบสวน และนิติการ กรมการปกครอง	อนุกรรมการ
๔. นายสุรพล	พงษ์ไทยพัฒน์	ผู้ทรงคุณวุฒิ	อนุกรรมการ
๕. นายสนิท	สนั่นศิลป์	ผู้ทรงคุณวุฒิ	อนุกรรมการ
๖. นายชำนาญ	พจนา	ผู้ทรงคุณวุฒิ	อนุกรรมการ
๗. นายวีรพล	ปานะบุตร	อธิบดีอัยการฝ่ายปรึกษา	อนุกรรมการ
๘. นายจิตรพรต	พัฒนสิน	นักกฎหมายกฤษฎีกาชำนาญการพิเศษ	อนุกรรมการ
๙. นายเสถียร	เจริญเหรียญ	วิศวกรโยธาชำนาญการพิเศษ	อนุกรรมการ
๑๐. นายอนวัช	บูรพาชน	วิศวกรโยธาชำนาญการพิเศษ	อนุกรรมการ
๑๑. นายวิบูลย์	ลีพัฒนากิจ	วิศวกรโยธาชำนาญการพิเศษ	อนุกรรมการ
๑๒. นายสินิทธิ์	บุญสิทธิ์	วิศวกรโยธาชำนาญการพิเศษ	อนุกรรมการและเลขานุการ
๑๓. นายวีระ	วิสุทธิรัตนกุล	นิติกรชำนาญการ	อนุกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ
๑๔. นายศุภกิจ	จันทร์ปาน	พนักงานวิศวกรโยธา	อนุกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ

๑

ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เลขที่ ๙๙/๔ หมู่ ๑๔ ถ.บางนา-ตราด ต.บางพลีใหญ่
อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ ๑๐๕๔๐

วันที่ ๒ กันยายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือความสูงของอาคารหลังเดียวกัน ซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะขนาดไม่เท่ากัน

เรียน สำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคารกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ผังบริเวณโครงการแบบที่ ๑ และแบบที่ ๒

ตามที่ข้าพเจ้านายนฤทธิ์ ถนอมเกียรติ จะทำการก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. สูง ๓๔ ชั้น พื้นที่อาคารประมาณ ๔๒,๐๐๐ ตารางเมตร เป็นอาคารสูงและอาคารใหญ่พิเศษ เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัย (๔๕๐ ห้อง) - จอดรถยนต์ จำนวน ๑ หลัง ที่ถนนราชปรารภตัดกับถนนเลียบทางรถไฟ (ถนนนิคมมักกะสัน) เขตราชเทวี กรุงเทพฯ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๐ พ.ศ. ๒๕๔๐

เนื่องจากอาคารที่ยื่นขออนุญาตอยู่ติดถนนสองสายตัดกันคือถนนราชปรารภกับถนนเลียบทางรถไฟ (ถนนนิคมมักกะสัน) ข้าพเจ้าได้มีหนังสือหารือถนนเลียบทางรถไฟกับสำนักงานเขตราชเทวีแล้ว สำนักงานเขตราชเทวีได้มีหนังสือที่ กท. ๗๑๐๓/๔๙๘๑ ลว. ๑๓ สิงหาคม ๒๕๕๑ แจ้งว่าถนนเลียบทางรถไฟเป็นที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยและถนนราชปรารภเป็นถนนสาธารณะมีความกว้างตามระวางประมาณ ๒๗ เมตร

ต่อมาข้าพเจ้าได้ไปหารือสอบถามเจ้าหน้าที่กองควบคุมอาคาร สำนักงานการโยธากรุงเทพมหานคร ในกรณีถนนเลียบทางรถไฟ (ถนนนิคมมักกะสัน) ว่าเป็นถนนส่วนบุคคลหรือถนนสาธารณะ ซึ่งเจ้าหน้าที่กองควบคุมอาคารตอบว่าถนนเลียบทางรถไฟ (ถนนนิคมมักกะสัน) เป็นถนนสาธารณะตามข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕ (๓๐)(๒) หมายถึงกรุงเทพมหานครได้เข้าไปทำการปรับปรุงใช้สอยถนนสายนี้แล้ว จึงถือว่าถนนเลียบทางรถไฟสายนี้เป็นถนนสาธารณะ

ข้าพเจ้าได้แนบผังบริเวณโครงการ ที่จะทำการก่อสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษดังกล่าวมา จำนวน ๒ แบบ ซึ่งแยกเป็นแบบที่ ๑ และแบบที่ ๒ และข้าพเจ้าจึงขอหารือว่า

ข้อ ๑ กรณีผังบริเวณโครงการ แบบที่ ๑ ที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารอยู่ตรงมุมถนนเลียบทางรถไฟกับถนนราชปรารภ การคิดความสูงของอาคาร ณ จุดใดให้ปฏิบัติตามกฎกระทรวง

/ฉบับที่ ๕๕

ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๖ หรือไม่และอย่างไร

ข้อ ๒ กรณีผังบริเวณโครงการแบบที่ ๒ ที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร มีบางส่วนติดกับถนนเลียบทางรถไฟกับถนนราชปรารภ การคิดความสูงของอาคาร ณ จุดใดให้ปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๖ เช่นเดียวกับกรณีข้อที่ ๑ หรือไม่และอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและใคร่ขอความอนุเคราะห์ ตอบข้อหารือถนนดังกล่าวมาให้ข้าพเจ้าเพื่อทราบและจะได้ถือปฏิบัติตามกฎกระทรวงกรุงเทพมหานคร และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครต่อไป จักขอบพระคุณอย่างยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายนฤทธิ์ ถนอมเกียรติ

กรุณาติดต่อ : นายนฤทธิ์ ถนอมเกียรติ
โทร. ๐-๒๓๑๗-๑๑๕๕ ต่อ ๓๓๐ หรือ ๐๘-๙๑๓๘-๐๘๘๙



ที่ กท ๗๑๐๓/๔๙๘๑ สำนักงานเขตราชเทวี
๑๐ ถนนพญาไท กทม. ๑๐๔๐๐

๑๓ สิงหาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือถนนเลียบทางรถไฟมักกะสัน

เรียน นายนฤทธิ์ ถนอมเกียรติ

อ้างถึง หนังสือลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านมีหนังสือถึงสำนักงานเขตราชเทวี เรื่อง ขอหารือถนนเลียบทางรถไฟมักกะสัน ซึ่งท่านจะดำเนินการก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล.สูง ๓๔ ชั้น เพื่อเป็นอาคารชุดพักอาศัย-จอดรถยนต์ที่ถนนราชปรารภตัดกับถนนเลียบทางรถไฟ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี ในที่ดิน เลขที่ ๑๕๓, ๑๕๔, ๑๕๘, ๑๒๔, ๑๒๘, ๑๓๐, ๑๓๔-๒๕๒ โดยขอตอบข้อหารือดังนี้

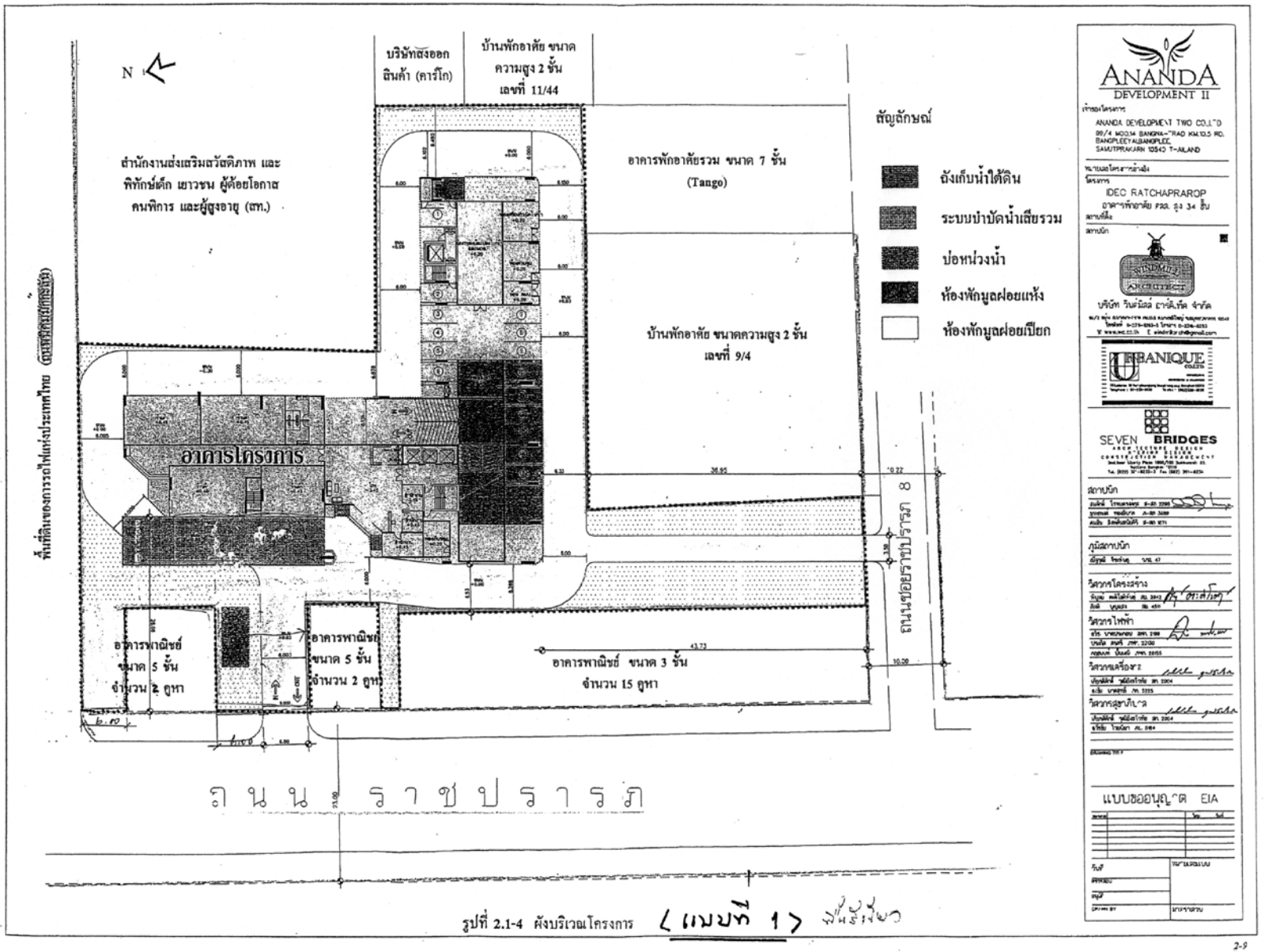
๑. ถนนเลียบทางรถไฟเป็นที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย

๒. ถนนราชปรารภเป็นถนนสาธารณะ มีความกว้างตามระวางประมาณ ๒๗.๐๐ เมตร

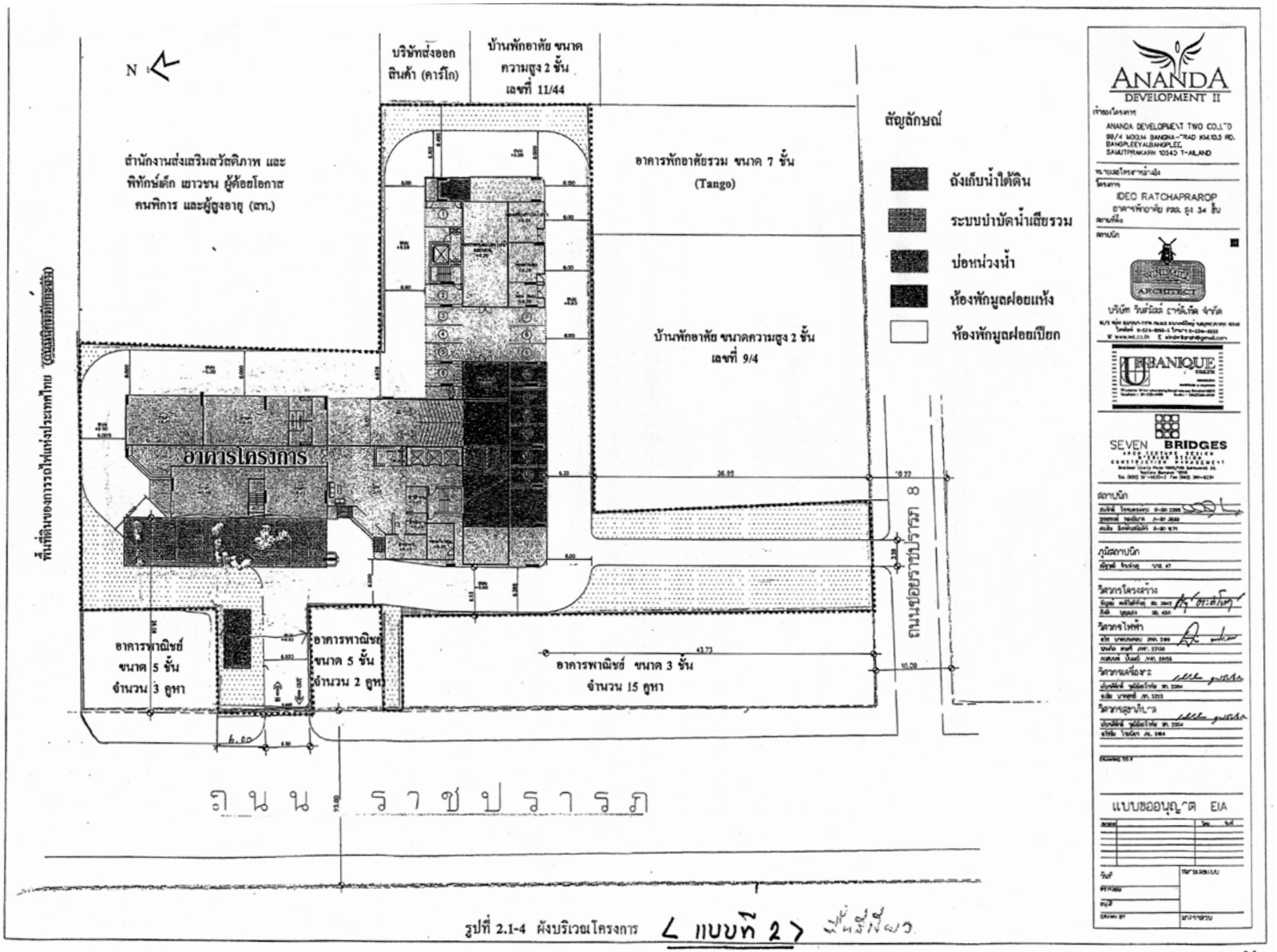
จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายชัยภัทร เจริญพร
ผู้อำนวยการเขตราชเทวี

ฝ่ายโยธา
โทร. ๐ ๒๓๕๔ ๔๒๐๓
โทรสาร ๐ ๒๓๕๔ ๔๒๐๓



รูปที่ 2.1-4 ผังบริเวณโครงการ (แบบที่ 1)



รูปที่ 2.1-4 ผังบริเวณโครงการ < แบบที่ 2 >



ที่ มท ๐๗๑๐/๗๖๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือความสูงของอาคารหลังเดียวกัน ซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะขนาดไม่เท่ากัน

เรียน นายนฤทธิ์ ถนอมเกียรติ

อ้างถึง หนังสือของท่าน ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้แจ้งว่าจะทำการก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. สูง ๓๔ ชั้นพื้นที่อาคารประมาณ ๔๒,๐๐๐ ตารางเมตร เป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัย (๔๕๐ ห้อง)-จอดรถยนต์ จำนวน ๑ หลัง ที่ถนนราชปรารภตัดกับถนนเลียบทางรถไฟ (ถนนนิคมมักกะสัน) เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร และอาคารที่ยื่นขออนุญาตอยู่ติดถนนสองสายตัดกัน คือ ถนนราชปรารภกับถนนเลียบทางรถไฟ (ถนนนิคมมักกะสัน) ซึ่งเป็นถนนสาธารณะ จึงขอหารือว่ากรณีการออกแบบอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ การคิดความสูงของอาคาร ณ จุดใด ต้องปฏิบัติตามข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร ใน ๒ กรณีดังต่อไปนี้

๑. กรณีผังบริเวณโครงการแบบที่ ๑ ที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารอยู่ตรงมุมถนนเลียบทางรถไฟกับถนนราชปรารภ

๒. กรณีผังบริเวณโครงการแบบที่ ๒ ที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารมีบางส่วนติดกับถนนเลียบทางรถไฟและบางส่วนติดกับถนนราชปรารภ

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวประกอบกับผังบริเวณโครงการแบบที่ ๑ และแบบที่ ๒ ที่แนบไปพร้อมหนังสือหารือแล้วมีความเห็นว่า กรณีตามผังบริเวณโครงการแบบที่ ๑ มีที่ดินอยู่มุมถนนสาธารณะสองสาย จึงต้องใช้ข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)

/ออกตามความใน

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บังคับด้วย แต่ทั้งนี้ต้องพิจารณาด้วยว่าการกระทำตามผังบริเวณโครงการแบบที่ ๑ ดังกล่าวมีเจตนาจะใช้สิทธิโดยสุจริตหรือไม่ (ตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๘๕๖/๒๕๓๗) ส่วนกรณีตามผังบริเวณโครงการแบบที่ ๒ มีที่ดินบางส่วนอยู่ติดกับถนนเลียบทางรถไฟและบางส่วนติดกับถนนราชปรารภ แต่ไม่มีส่วนใดของที่ดินอยู่มุมถนนสาธารณะทั้งสองสาย จึงไม่ต้องใช้ข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ บังคับ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการเฉพาะด้าน (วิศวกรรมโยธา) ระดับสูง
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co_bldgctrl@dpt.go.th

ทท ๕๑๗๑๐/ธันวาคม

วันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอคำปรึกษาเรื่องการวัดความสูงอาคาร ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แผนที่ที่ตั้งโครงการ
๒. แบบแปลนอาคาร

ด้วยบริษัท เทคนิคสิ่งแวดล้อมไทย จำกัด กำลังศึกษาแบบก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย โครงการเทมเพิล ฮิล ของบริษัท พุสเซ่น จำกัด ตั้งอยู่ที่ ตำบลหนองแก เขตเทศบาลเมืองหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ซึ่งอยู่นอกเขตพื้นที่ควบคุมอาคาร (บริเวณที่ ๑-๕) ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๖ (พ.ศ.๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (ดังแผนที่ที่ตั้งโครงการตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑) อาคารของโครงการเป็นอาคาร ค.ส.ล. ทรงจั่ว/ทรงปั้นหยา ขนาด ๖ ชั้น มีพื้นที่ใช้สอยอาคาร จากชั้นที่ ๑ ถึงชั้นที่ ๖ เท่านั้น โดยระดับอาคารจาก +๒๑.๓๐ ถึง +๓๐.๒๐ เมตร ไม่ได้มีการใช้สอยประโยน์แต่อย่างใด (ดังแบบแปลนอาคาร ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) ในการนี้ทางบริษัทใคร่ขอหารือถึงวิธีการวัดความสูงของอาคาร ตามกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง และขอทราบว่าอาคารตามแบบแปลนที่แนบมาด้วยนั้น มีความสูงเท่าใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้คำอธิบายข้อหารือดังกล่าวข้างต้น จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นางสาวนุชนาถ ศิริบวรรัตนกุล
ผู้จัดการฝ่ายการตลาด

ทท ๕๑๖๙๑/พฤศจิกายน

วันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอคำปรึกษาเรื่องการวัดความสูงอาคาร ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

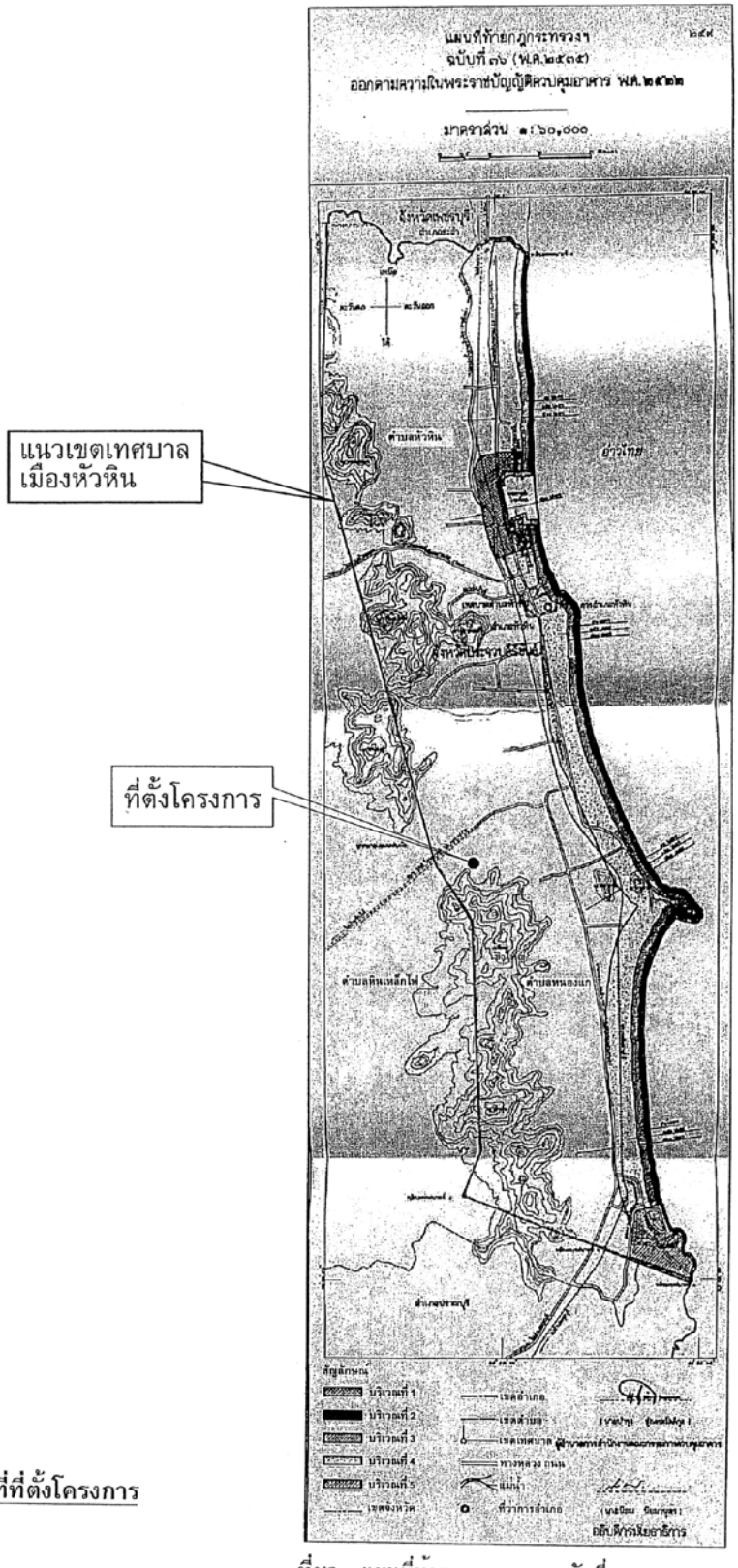
เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่แนบมาด้วย แบบแปลนอาคาร

ด้วยบริษัท เทคนิคสิ่งแวดล้อมไทย จำกัด กำลังศึกษาแบบก่อสร้างอาคาร ซึ่งเป็นอาคาร ค.ส.ล. ทรงจั่ว/ทรงปั้นหยา ขนาด ๖ ชั้น มีพื้นที่ใช้สอยอาคาร จากชั้นที่ ๑ ถึงชั้นที่ ๖ เท่านั้น ไม่ได้ใช้ประโยชน์ถึงชั้นหลังคา (ดังแบบแปลนอาคารที่แนบมาด้วย) ในการนี้ทางบริษัทใคร่ขอหารือถึงวิธีการวัดความสูงของอาคาร ตามกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง และขอทราบว่าอาคารตามแบบแปลนที่แนบมาด้วยนั้น มีความสูงเท่าใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้คำอธิบายข้อหารือดังกล่าวข้างต้น จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นางสาวนุชนาถ ศิริบวรรัตนกุล
ผู้จัดการฝ่ายการตลาด

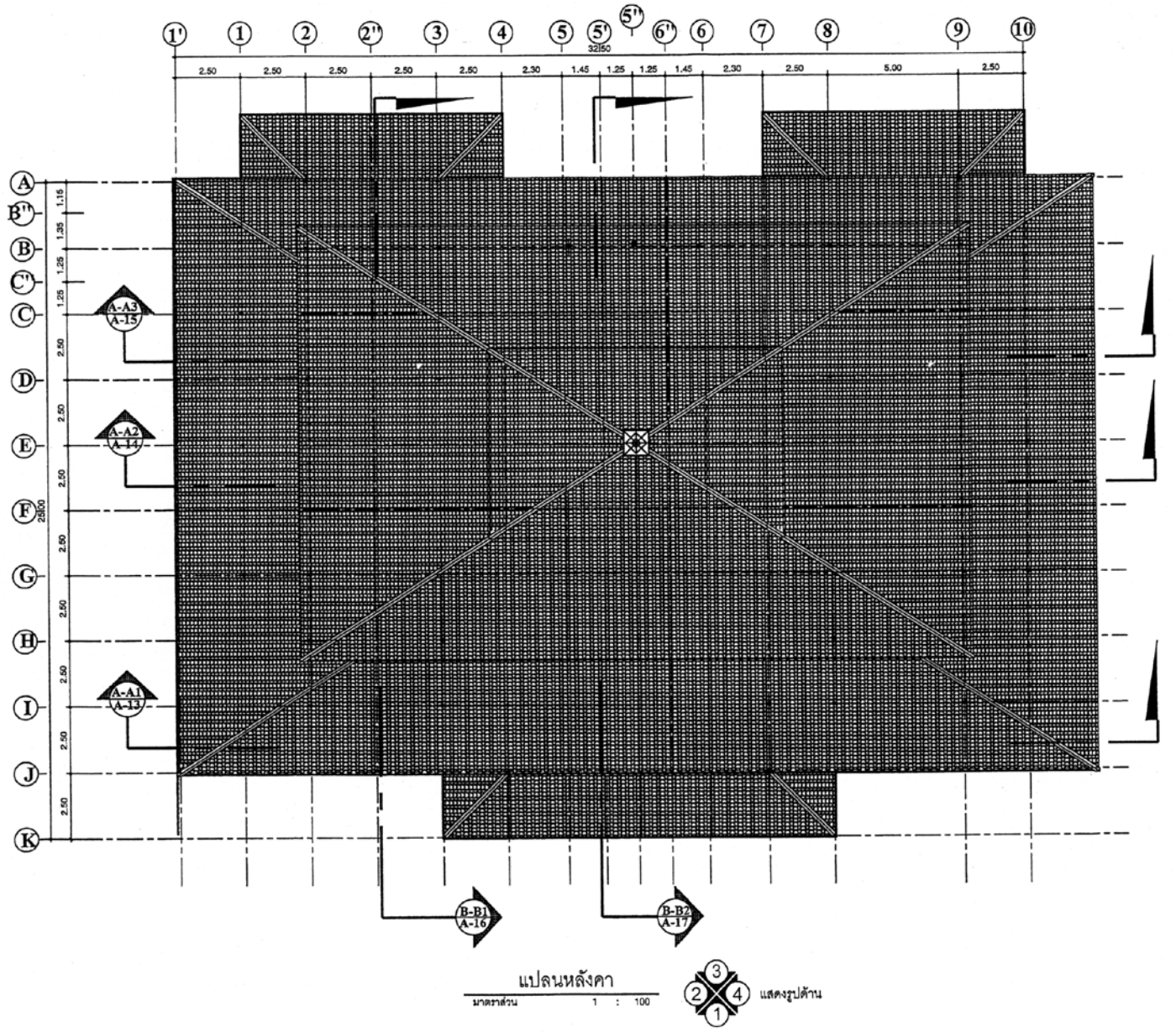


แผนที่ที่ตั้งโครงการ

ที่มา : แผนที่ท้ายกฎกระทรวงฉบับที่ 36 (พ.ศ.2535)
ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

HUA HIN BUSINESS CENTER
ARCHITECT:
SIGNATURE
STRUCTURAL ENGINEER:
SIGNATURE
ELECTRICAL ENGINEER:
SIGNATURE
SANITARY ENGINEER:
SIGNATURE
GENERAL NOTES:
ALL DESIGNS ARE PROPERTY OF HUA HIN BUSINESS CENTER AND THEY CAN NOT BE USED WITHOUT PERMISSION. ADDITIONAL COPY PRINTS ARE THE PROPERTY OF HUA HIN BUSINESS CENTER
PROJECT NO:
PROJECT NAME:
TEMPLE HILL (APARTMENTS)
LOCATION:
HUA HIN PRACHUABKIRIKHAN
OWNER:
TEMPLE HILL CO.LTD.
DRAWING TITLE:
แปลนชั้นที่ 1
REVISION / APPROVAL
NO.
DESCRIPTION
BY
DATE
DRAWN BY:
DATE:
27/01/2007
CHECKED BY:
SCALE:
1:100
TOTAL:
A-05
5
KITCHEN
BATHROOM1
BATHROOM2
BEDROOM 1
BEDROOM 2
LIVINGROOM
TERRACE
CORRIDOR
HALL
UP
DN
แปลนชั้นที่ 1
1 : 100

HUA HIN BUSINESS CENTER
First
ARCHITECT: SIGNATURE
STRUCTURAL ENGINEER: SIGNATURE
ELECTRICAL ENGINEER: SIGNATURE
SANITARY ENGINEER: SIGNATURE
GENERAL NOTES :
PROJECT NO :
PROJECT NAME :
TEMPLE HILL
(A P A R T M E N T S 1)
LOCATION :
OWNER :
TEMPLE HILL CO.LTD.
DRAWING TITLE :
REVISION / APPROVAL
NO. DESCRIPTION BY DATE
DRAWN BY :
DATE :
CHECKED BY :
SCALE :
TOTAL : 45
1 : 100
A - 04
6
แปลนพื้นชั้น 2/3/4/5/6
มาตราส่วน 1 : 100
แสดงทิศทาง
2/8



แปลนหลังคา

มาตราส่วน 1 : 100

แสดงรูปด้าน

HUA HIN BUSINESS CENTER
quality first

ARCHITECT:	SINGNATURE
นายสุวิร ชูสวัสดิ์	
ส.สถ.945	
STRUCTURAL ENGINEER :	SINGNATURE
นายสุรพงศ์ เนาวรัตน์	
ส.ว.6052	
ELECTRICAL ENGINEER :	SINGNATURE
SANITARY ENGINEER :	SINGNATURE

GENERAL NOTES :
ALL DESIGNS ARE PROPERTY OF HUA HIN BUSINESS CENTER AND THEY CAN NOT BE USED WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION
ALL PRINTS , SPECIFICATIONS, COPY PRINTS ARE THE PROPERTY OF HUA HIN BUSINESS CENTER

PROJECT NO :

PROJECT NAME :
TEMPLE HILL
(A P A R T M E N T S 1.)

LOCATION :
HUA HIN PRACHUABKIRIKHAN

OWNER :
TEMPLE HILL CO.LTD.

DRAWING TITLE :
แปลนหลังคา

REVISION / APPROVAL

NO.	DESCRIPTION	BY	DATE

DRAWN BY :	ระพีภาค มีมา
DATE :	27 / 02 / 2007
CHECKD BY :	
SCALE :	TOTAL : 45
1 : 100	A - 08 / 8

รายชื่อสถาปนิกผู้ควบคุมงานก่อสร้างอาคารที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ปี ๒๕๔๙

HUA HIN BUSINESS CENTER
ARCHITECT: SIGNATURE
STRUCTURAL ENGINEER SIGNATURE
ELECTRICAL ENGINEER SIGNATURE
SANITARY ENGINEER : SIGNATURE
GENERAL NOTES :
ALL DESIGNS ARE PROPERTY OF HUA HIN BUSINESS CENTER AND THEY CAN NOT BE USED WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION
PROJECT NO :
PROJECT NAME :
TEMPLE HILL
(A P A R T M E N T S 1.)
LOCATION :
HUA HIN PRACHUABKIRIKHAN
OWNER :
TEMPLE HILL CO.LTD.
DRAWING TITLE :
รูปด้าน 1
REVISION / APPROVAL
NO. DESCRIPTION BY DATE
DRAWN BY :
DATE :
27/02/2007
CHECKED BY :
SCALE :
TOTAL : 45
1 : 100
A - 09
รูปด้าน 1
มาตราส่วน 1 : 100

4/4

HUA HIN BUSINESS CENTER
quality first
ARCHITECT: SIGNATURE
นายสุชัย จุลรัตน์
ก.สถ.945
STRUCTURAL ENGINEER SIGNATURE
นายสุวัทนพ์ เนาวรัตน์
ก.ว.6052
ELECTRICAL ENGINEER SIGNATURE
SANITARY ENGINEER : SIGNATURE
GENERAL NOTES :
PROJECT NO :
PROJECT NAME :
TEMPLE HILL
(A P A R T M E N T S)
LOCATION :
OWNER :
TEMPLE HILL CO.LTD.
DRAWING TITLE :
รูปด้าน 2
REVISION / APPROVAL
NO. DESCRIPTION BY DATE
DRAWN BY :
DATE : 17/01/2007
CHECKED BY :
SCALE : 1:100
TOTAL : 45
A-10
10
รูปด้าน 2
มาตราส่วน 1 : 100

HUA HIN BUSINESS CENTER
ARCHITECT:
SIGNATURE
ว.ส.ท. 945
STRUCTURAL ENGINEER :
ว.ส.ท. 6052
ELECTRICAL ENGINEER :
SANITARY ENGINEER :
GENERAL NOTES :
ALL DESIGN AND DRAWINGS ARE THE PROPERTY OF HUA HIN BUSINESS CENTER AND THEY CAN NOT BE USED WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION
ALL PRINTS , SPECIFICATIONS, COPY PRINTS ARE THE PROPERTY OF HUA HIN BUSINESS CENTER
PROJECT NO :
PROJECT NAME :
TEMPLE HILL
(A P A R T M E N T S 1)
LOCATION :
ซอย SEN PRACHABORIRICHAN
OWNER :
TEMPLE HILL CO.LTD.
DRAWING TITLE :
รูปด้าน 3
REVISION / APPROVAL
NO.
DESCRIPTION
BY
DATE
DRAWN BY :
DATE :
27/02/2007
CHECKED BY :
SCALE :
1:100
TOTAL :
45
A-11
11
รูปด้าน 3
1 : 100
1'
1
2
2"
3
4
5
5'
5"
6'
6
7
8
9
10
32.50
2.50
1.45
1.25
2.30
2.40
3.80
4.20

HUA HIN BUSINESS CENTER
quality first
ARCHITECT: SINGNATURE
นายสุชาติ จูสกิจดี
ส.สถ.945
STRUCTURAL ENGINEER: SINGNATURE
นายสุชาติ เมฆกิจดี
ส.ว.6052
ELECTRICAL ENGINEER: SINGNATURE
SANITARY ENGINEER: SINGNATURE
GENERAL NOTES:
ALL DESIGNS ARE PROPERTY OF HUA HIN BUSINESS CENTER AND THEY CAN NOT BE USED WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION
ALL PRINTS, REPRODUCTIONS OR COPIES ARE THE PROPERTY OF HUA HIN BUSINESS CENTER
PROJECT NO:
PROJECT NAME:
TEMPLE HILL
(A P A R T M E N T S)
LOCATION:
HUA HIN PRACHUABKIRIKHAN
OWNER:
TEMPLE HILL CO.LTD.
DRAWING TITLE:
รูปด้าน 4
REVISION / APPROVAL
NO. DESCRIPTION BY DATE
DRAWN BY: กระทิงทอง ปิ่นกา
DATE: 27/02/2007
CHECKED BY:
SCALE: 1:100
TOTAL: 45
A-12
12
รูปด้าน 4
มาตราส่วน 1 : 100

HUA HIN BUSINESS CENTER
Fifty Fifty
ARCHITECT:
SIGNATURE
ว.ส.ท.945
STRUCTURAL ENGINEER
ว.ส.ท.6052
ELECTRICAL ENGINEER
SANITARY ENGINEER :
GENERAL NOTES :
ALL DESIGNS ARE PROPERTY OF HUA HIN BUSINESS CENTER AND MAY NOT BE USED WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION
ALL PRINTS , SPECIFICATIONS, COPY PRINTS ARE THE PROPERTY OF HUA HIN BUSINESS CENTER
PROJECT NO :
PROJECT NAME :
TEMPLE HILL
(A P A R T M E N T S 1)
LOCATION :
HUA HIN PRACHUABKIRIKHAN
OWNER :
TEMPLE HILL CO.LTD.
DRAWING TITLE :
B - B1
REVISION / APPROVAL
NO.
DESCRIPTION
BY
DATE
DRAWN BY :
DATE :
CHECKED BY :
SCALE :
1:100
TOTAL : 45
16
B - B1
1 : 100
BEDROOM 1
BEDROOM 2
KITCHEN
OPEN
TERRACE
LIVING ROOM
HALL



ที่ มท ๐๗๑๐/๗๖๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

เรื่อง ขอคำปรึกษาเรื่องการวัดความสูงอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน ผู้จัดการฝ่ายการตลาด บริษัท เทคนิคสิ่งแวดล้อมไทย จำกัด

อ้างถึง ๑. หนังสือ บริษัท เทคนิคสิ่งแวดล้อมไทย จำกัด ที่ ทท ๕๑๖๙๑/พฤศจิกายน ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๑
๒. หนังสือ บริษัท เทคนิคสิ่งแวดล้อมไทย จำกัด ที่ ทท ๕๑๗๑๐/ธันวาคม ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑ และ ๒ บริษัท เทคนิคสิ่งแวดล้อมไทย จำกัด ได้ส่งแบบแปลนอาคารและแผนที่ที่ตั้งโครงการและแจ้งว่าเพื่อขอหารือกรณีบริษัทฯ กำลังศึกษาแบบแปลนก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย โครงการเทมเพิล ฮิลของบริษัท พุสเซ่น จำกัด ตั้งอยู่ที่ตำบลหนองแก เขตเทศบาลเมืองหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ซึ่งอยู่นอกเขตพื้นที่บริเวณที่ ๑-๕ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๖ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นอาคาร ค.ส.ล. ทรงจั่ว / ปั้นหยา สูง ๖ ชั้นมีพื้นที่ใช้สอยอาคารจากชั้นที่ ๑ ถึงชั้นที่ ๖ เท่านั้น ชั้นหลังคาระดับอาคารจาก +๒๑.๓๐ ถึง + ๓๐.๒๐ เมตรไม่ได้มีการใช้สอยประโยชน์แต่อย่างใด บริษัทฯ จึงขอหารือเรื่องวิธีวัดความสูงของอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและขอทราบว่าอาคารตามแบบแปลนที่ส่งมาด้วยนั้นมีความสูงเท่าใด ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่าตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารได้กำหนดวิธีการวัดความสูงของอาคารไว้แล้วแต่ละกรณี เช่น ข้อ ๔๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ กำหนดว่าความสูงของอาคารให้วัดแนวดิ่งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด หรือตามข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๖ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ (กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภทใน

/บริเวณรอบ

บริเวณรอบพระราชวังไกลกังวลและชายทะเลหัวหิน) กำหนดให้การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร เป็นต้น ประเด็นที่บริษัทฯ ขอหารือว่าอาคารตามแบบแปลนที่ส่งมาประกอบการพิจารณานั้น มีความสูงเท่าใด จึงต้องพิจารณาเป็นแต่ละกรณีไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการเฉพาะด้าน (วิศวกรรมโยธา) ระดับสูง
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi_b@dpt.go.th



ที่ ชม ๕๒๐๐๔/๑๒๘๗๕

สำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่
ถนนวังสิงห์คำ อำเภอเมือง
จังหวัดเชียงใหม่ ๕๐๓๐๐

๑๖ ธันวาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือกรณีก่อผนังกั้นในอาคารต่างเจ้าของ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารที่เกี่ยวข้อง จำนวน ๑ ชุด

ด้วยเทศบาลนครเชียงใหม่ ได้ออกใบอนุญาตดัดแปลงอาคารชั้น ๑ และชั้นลอย (อาคารเดิม ๓ ชั้นครึ่ง) เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์ ตั้งอยู่ที่ถนนมูลเมือง ซอย ๖ ตำบลศรีภูมิ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ โดยนายสุรินทร์ ตั้งสุทธิธรรม และนายเจษฎา เจริญกิติศัพท์ เป็นผู้ได้รับใบอนุญาต ซึ่งได้ทำการก่อผนังกั้นภายในอาคารเพื่อกันแนวเขตที่ดินระหว่างแปลงที่ดินข้างเคียง(อาคารทั้งหมดมีการติดต่อเชื่อมถึงกันเป็นหลังเดียวกันในพื้นที่ดินแปลงเดียวกัน และปัจจุบันมีการแบ่งแยกที่ดินเป็นที่ดินต่างเจ้าของแต่ไม่มีการกั้นแนวเขตที่ดิน) ต่อมาได้มีเจ้าของอาคารข้างเคียงยื่นหนังสือคัดค้านการก่อผนังกั้นดังกล่าว โดยอ้างว่าอาคารตามสภาพเดิมเป็นตลาดสดมีสภาพโล่ง และไม่เคยยินยอมก่อผนังชิดติดที่ดินแต่อย่างใด

/ดังนั้น

ดังนั้น เทศบาลนครเชียงใหม่ จึงขอเรียนหารือว่าในกรณีที่มีการก่อผนังเพื่อกั้นแนวเขตที่ดินระหว่างแปลงที่ดินเคียงข้างเคียงเพียงแต่ผนังนั้นก่อสร้างอยู่ภายในอาคารจะถือว่าเป็นผนังส่วนหนึ่งของอาคารตามความหมายของอาคารหรือแนวรั้วกั้นแนวเขตที่ดินต่างเจ้าของที่ไม่ถือเป็นอาคาร หรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้เทศบาลนครเชียงใหม่ทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายสุนทร ยามศิริ
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครเชียงใหม่

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง
งานธุรการ ๐๕๓-๒๕๙๑๘๘, ๑๘๙, ๑๘๕
www. Building-controllcm.com
Email : Building_control@hotmail.com

วันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอคัดค้านการก่อสร้างตลาดสมเพชร

เรียน นายกเทศมนตรีเทศบาลนครเชียงใหม่

ข้าพเจ้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามโฉนดเลขที่ ๓๔๖๕๗ ตำบลศรีภูมิ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารพาณิชย์ ซึ่งอยู่ติดกับตลาดสมเพชร โดยที่ข้าพเจ้าได้กรรมสิทธิ์มาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๒๒ และทำมาค้าขายในสภาพที่เป็นตลาดสมเพชรเรื่อยตลอดมา จนกระทั่งต่อมา นายสุรินทร์ ตั้งสุทธิธรรม และนายเจษฎา เจริญกิติศัพท์ ได้ซื้อตลาดสมเพชรมาจากการขายทอดตลาด ข้าพเจ้าทราบมาว่าบุคคลทั้งสองได้เสนอให้ห้างโลตัส มาเช่าเพื่อทำเป็นร้านจำหน่ายสินค้า โดยจะมีการก่อสร้างปิดกั้นกำแพงผนังด้านที่ติดกับที่ดินของข้าพเจ้า โดยมิได้มีระยะห่างตามที่กฎหมายกำหนด โดยบุคคลทั้งสอง อ้างว่าได้ขออนุญาตจากทางเทศบาลนครเชียงใหม่เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ข้าพเจ้าเห็นว่าการขออนุญาตก่อสร้างของบุคคลทั้งสองเป็นการขออนุญาตที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งหากทางเทศบาลนครเชียงใหม่ได้อนุญาตให้ก่อสร้างจริง ก็เป็นการอนุญาตก่อสร้างที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะตามสภาพเดิมของอาคารตลาดสมเพชรนั้น มีสภาพเป็นอาคารโล่งลักษณะเป็นตลาดมาโดยตลอด นับแต่ปี พ.ศ. ๒๕๒๒ การที่จะมีการขออนุญาตก่อสร้าง ต่อเติม ดัดแปลง หรือกระทั่งซ่อมแซมอาคารดังกล่าว ย่อมต้องพิจารณาตามกฎหมายควบคุมการก่อสร้างฉบับใหม่ โดยจะต้องพิจารณาถึงโครงสร้างของอาคาร ระยะห่างของผนังที่ข้างเคียง คำยินยอมของที่ดินข้างเคียงเป็นสำคัญ ข้าพเจ้าไม่เคยอนุญาตหรือยินยอมให้บุคคลทั้งสองดำเนินการก่อสร้างเปลี่ยนแปลง ปรับปรุง ก่อผนังชิดติดด้านที่ดินของข้าพเจ้าแต่อย่างใด นอกจากนั้นบุคคลทั้งสองยังได้กลบฝังท่อระบายน้ำที่ข้าพเจ้าใช้ระบายน้ำอยู่แต่เดิม อันทำความเดือดร้อนให้แก่ข้าพเจ้าเป็นอย่างยิ่ง

/ฉะนั้น

ฉะนั้น ข้าพเจ้าจึงขอคัดค้านการก่อสร้าง ปรับปรุงเปลี่ยนแปลง ตลาดสมเพชร ของนายสุรินทร์ ตั้งสุทธิธรรม และนายเจษฎา เจริญกิติศัพท์ ข้าพเจ้าไม่ยินยอมให้มีการก่อผนังอาคารชิดติดกับอาคารของข้าพเจ้า อีกทั้งไม่ยินยอมให้มีการฝังกลบท่อระบายน้ำ โดยขอให้ท่านได้โปรดพิจารณาระงับการขออนุญาตก่อสร้างของบุคคลทั้งสองนี้ในทันที มิฉะนั้นข้าพเจ้าจำต้องใช้สิทธิดำเนินคดีกับท่านและผู้เกี่ยวข้องทั้งหมดตามกฎหมายต่อไป ข้าพเจ้าพร้อมที่จะมาให้ปากคำกับท่านประกอบการพิจารณาในทันที

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาและดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ
นางเตือนใจ แซ่ห่าน
เจ้าของอาคารผู้คัดค้าน

วันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอคัดค้านการก่อสร้างตลาดสมเพชร

เรียน นายกเทศมนตรีเทศบาลนครเชียงใหม่

ข้าพเจ้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามโฉนดเลขที่ ๓๔๖๕๕ ตำบลศรีภูมิ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารพาณิชย์ ซึ่งอยู่ติดกับตลาดสมเพชร โดยที่ข้าพเจ้าได้กรรมสิทธิ์มาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๒๒ และทำมาค้าขายในสภาพที่เป็นตลาดสมเพชรเรื่อยตลอดมา จนกระทั่งต่อมา นายสุรินทร์ ตั้งสุทธิธรรม และนายเจษฎา เจริญกิติศัพท์ ได้ซื้อตลาดสมเพชรมาจากการขายทอดตลาด ข้าพเจ้าทราบมาว่าบุคคลทั้งสองได้เสนอให้ห้างโลตัส มาเช่าเพื่อทำเป็นร้านจำหน่ายสินค้า โดยจะมีการก่อสร้างปิดกั้นกำแพงผนังด้านที่ติดกับที่ดินของข้าพเจ้า โดยมิได้มีระยะห่างตามที่กฎหมายกำหนด โดยบุคคลทั้งสอง อ้างว่าได้ขออนุญาตจากทางเทศบาลนครเชียงใหม่เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ข้าพเจ้าเห็นว่าการขออนุญาตก่อสร้างของบุคคลทั้งสองเป็นการขออนุญาตที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งหากทางเทศบาลนครเชียงใหม่ได้อนุญาตให้ก่อสร้างจริง ก็เป็นการอนุญาตก่อสร้างที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะตามสภาพเดิมของอาคารตลาดสมเพชรนั้น มีสภาพเป็นอาคารโล่ง ลักษณะเป็นตลาดมาโดยตลอด นับแต่ปี พ.ศ. ๒๕๒๒ การที่จะมีการขออนุญาตก่อสร้าง ต่อเติม ดัดแปลง หรือกระทั่งซ่อมแซมอาคารดังกล่าว ย่อมต้องพิจารณาตามกฎหมายควบคุมการก่อสร้างฉบับใหม่ โดยจะต้องพิจารณาถึงโครงสร้างของอาคาร ระยะห่างของผนังที่ข้างเคียง คำยินยอมของที่ดินข้างเคียงเป็นสำคัญ ข้าพเจ้าไม่เคยอนุญาตหรือยินยอมให้บุคคลทั้งสองดำเนินการก่อสร้างเปลี่ยนแปลง ปรับปรุง ก่อผนังชิดติดด้านที่ดินของข้าพเจ้าแต่อย่างใด นอกจากนั้นบุคคลทั้งสองยังได้กลบฝังท่อระบายน้ำที่ข้าพเจ้าใช้ระบายน้ำอยู่แต่เดิม อันทำความเดือดร้อนให้แก่ข้าพเจ้าเป็นอย่างยิ่ง

/ฉะนั้น

ฉะนั้น ข้าพเจ้าจึงขอคัดค้านการก่อสร้าง ปรับปรุงเปลี่ยนแปลง ตลาดสมเพชร ของนายสุรินทร์ ตั้งสุทธิธรรม และนายเจษฎา เจริญกิติศัพท์ ข้าพเจ้าไม่ยินยอมให้มีการก่อผนังอาคารชิดติดกับอาคารของข้าพเจ้า อีกทั้งไม่ยินยอมให้มีการฝังกลบท่อระบายน้ำ โดยขอให้ท่านได้โปรดพิจารณาระงับการขออนุญาตก่อสร้างของบุคคลทั้งสองนี้ในทันที มิฉะนั้นข้าพเจ้าจำต้องใช้สิทธิดำเนินคดีกับท่านและผู้เกี่ยวข้องทั้งหมดตามกฎหมายต่อไป ข้าพเจ้าพร้อมที่จะมาให้ปากคำกับท่านประกอบการพิจารณาในทันที

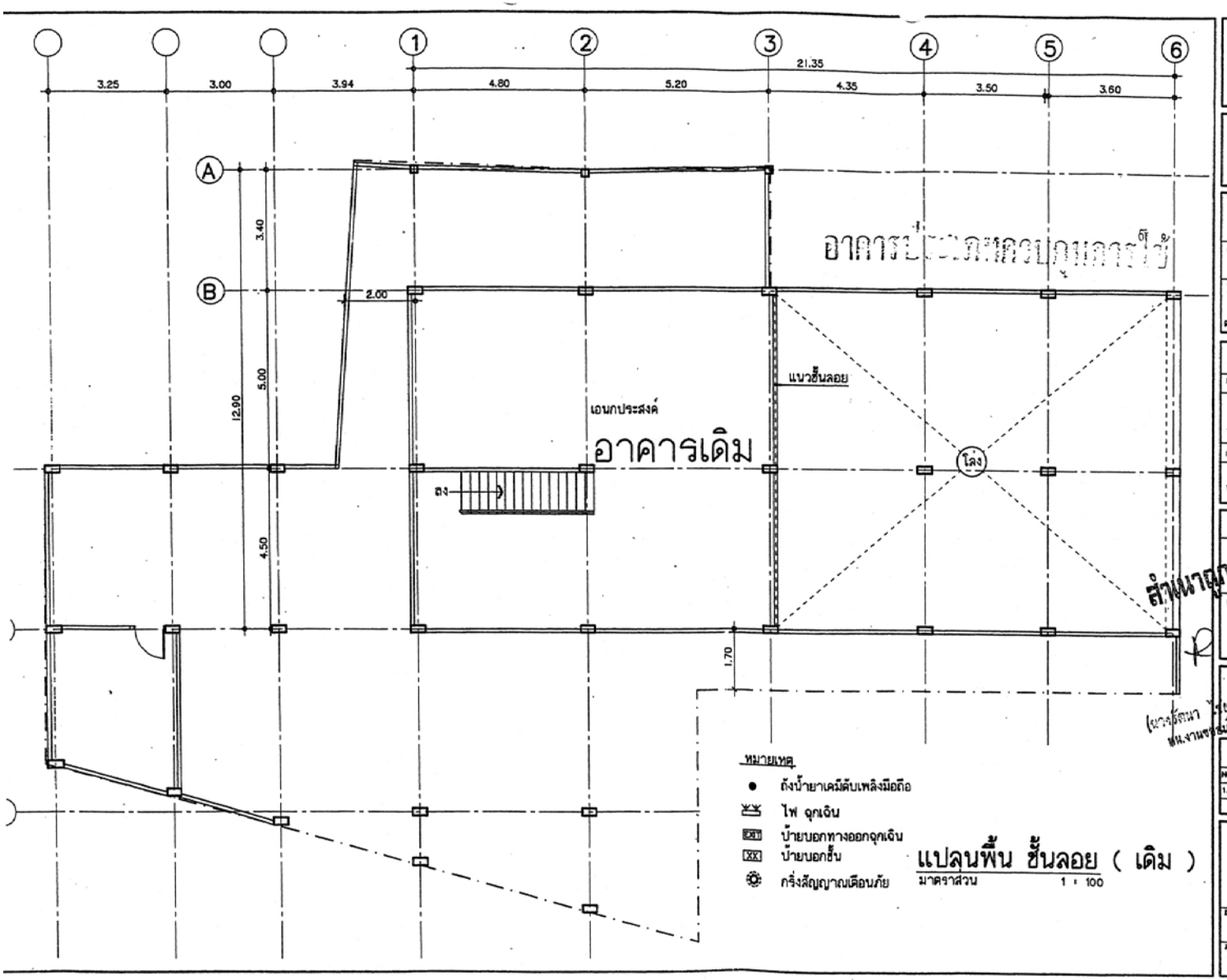
จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาและดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ
นายวิรัช หวังซื่อกุล
เจ้าของอาคารผู้คัดค้าน

PROJEC
OWNER
LOCATI
NO.
STRUCTUF
ELECTRICA
DRAWN B
40/20
NO.
อาคารเรียนและสิ่งก่อสร้างชั่วคราว
ตึกแถวการค้าใน
ตึกแถวการค้าในอนาคต
ผนังทึบ
ผ้า
ร้านอาหาร
ลานจอดรถ
+ 0.30 ระดับพื้น บนอาคาร
3.50
3.50
4.35
5.20
21.35
(2)
(3)
(4)
(5)
(6)

rd'26.
Architectural Design.
ARCHITECT
DESIGN &
DRAWING ARTS
by ARCH'26.....
PROJECT :
OWNER :
LOCATION :
ARCHITECTS :
DESIGNER :
ENGINEERS :
STRUCTURAL :
ELECTRICAL :
DRAWN BY :
REVISION
SHOWING :
แผนที่สังเขป
ผังบริเวณ
DATE :
JOB NO. :
DRAWING NO. :
P2008-09
A-01
ผังบริเวณ
มาตราส่วน 1 : 200
แผนที่สังเขป
ถนน มุ่งเมือง ซ.6 กว้าง 5 ม.
ถนน มุ่งเมือง ซ.7
ถนน มุ่งเมือง ซ.6
ตรวจสอบแล้ว

Ark'26
Architectural Design
ARCHITECT
DESIGN &
DRAWING ARTS
by ARCH'26
PROJECT : อนุบาลศิลปแปลง
ที่ดอยอาลาง
OWNER : คุณ สุริยพร ตั้งสุทธิธรรม
LOCATION : อ. ศรีภูมิ อ. เมือง จ. เชียงใหม่
ARCHITECTS :
DESIGNER :
ENGINEERS :
STRUCTURAL :
ELECTRICAL :
REVISION
SHOWING : แปลนพื้นชั้นที่ 1 (เดิม)
DATE : 11\10\2008
DRAWING NO. : A-03'
JOB NO. : P2008-09
แปลนพื้น ชั้นที่ 1 (เดิม)
มาตราส่วน 1 : 100
ทางเดิน +0.30
แนวกันสาด
เก็บของ
ลานจอดรถ
ขึ้นพื้น
ถังน้ำยาเคมีดับเพลิงชนิดมือ
ไฟ ฉุกเฉิน
ป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน
ป้ายบอกชั้น
ครั่งสัญญาณเตือนภัย
21.35
4.80
5.20
4.35
3.50
3.60
3.94
3.00
3.25
12.80
3.30
5.00
4.50



Arch'26 Architectural Design.

ARCHITECT DESIGN & DRAWING ARTS by ARCH' 26.....

PROJECT : อนุญาตดัดแปลงชื้อถอนอาคาร

OWNER : คุณ สุจินทร์ ตั้งสุทธิธรรม

LOCATION : ต. ศรีภูมิ อ. เมือง จ. เชียงใหม่

ARCHITECTS :

NO.	ARCHITECT :
	วัฒนชัย ระเบียบ ก-ลิต 11213

NO.	DESIGNER :
1.	นาย ปรมะ กันธิยะ

ENGINEERS :

STRUCTURAL :

ELECTRICAL :

DRAWN BY : นาย ปรมะ กันธิยะ โทร. 089-1913199 40/28 ต.ป่าตัน อ.เมือง จ.เชียงใหม่

REVISION

NO.	DESCRIPTION	DATE
1.		

SHOWING : แปลนพื้น ชั้นลอย (เดิม)

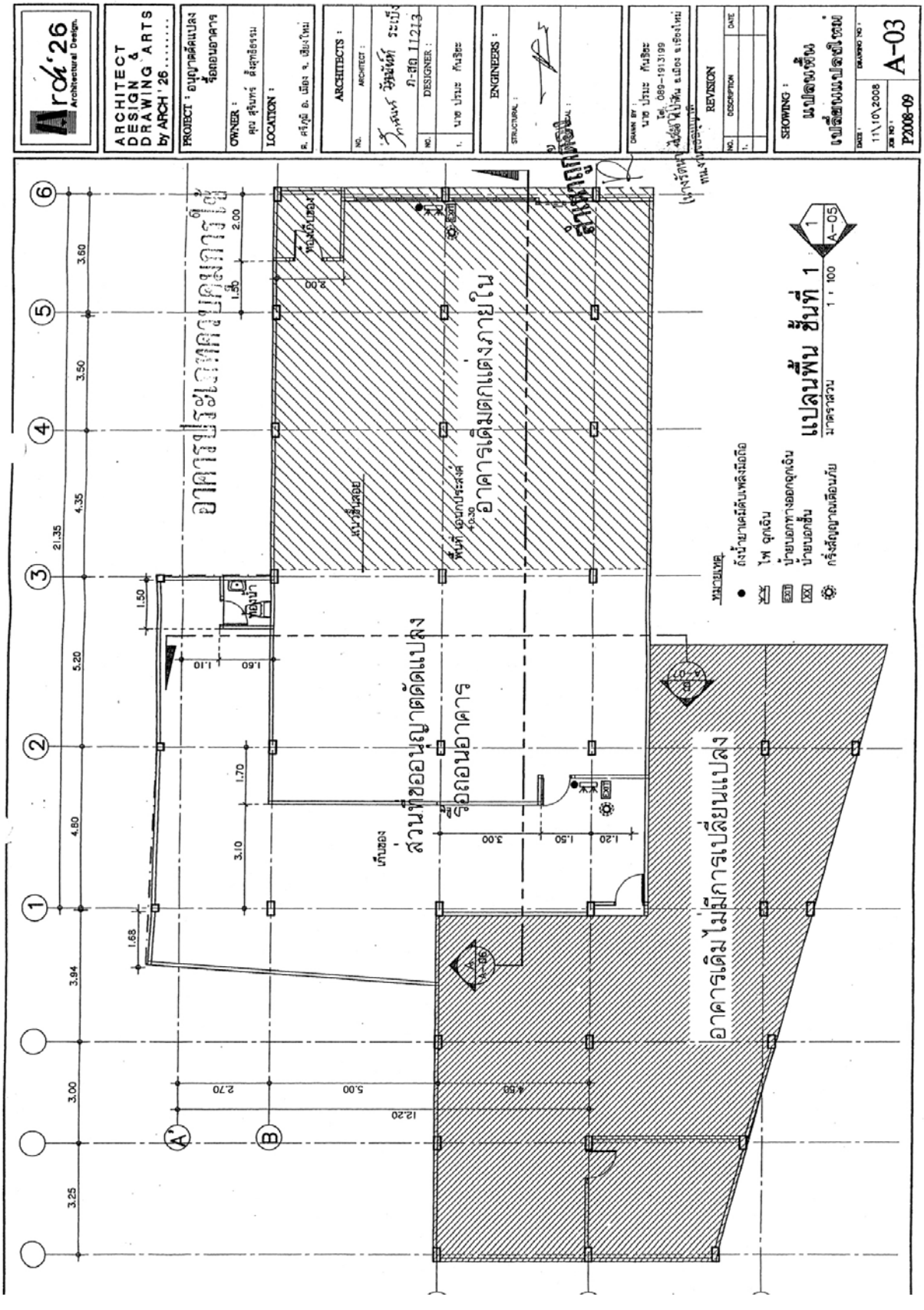
DATE : 11\10\2008

DRAWING NO : A-04

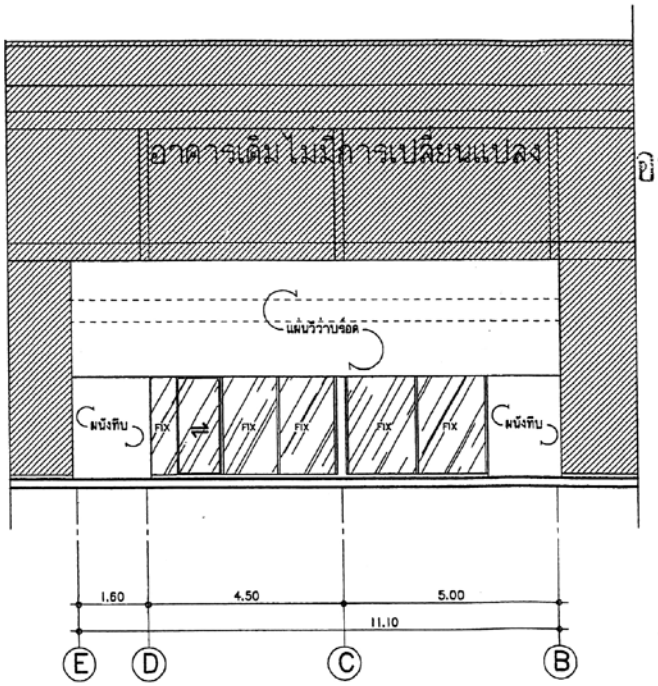
JOB NO : P2008-09

สำเนาถูกต้อง

รายชื่อผู้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตและผู้ได้รับใบอนุญาต ฉ ๑๑๙ ๑๑


Ark'26
Architectural Design.
ARCHITECT
DESIGN &
DRAWING ARTS
by ARCH'26
PROJECT :
OWNER :
LOCATION :
ARCHITECTS :
DESIGNER :
ENGINEERS :
STRUCTURAL :
REVISION
SHOWING :
แปลนพื้น ชั้นที่ 1
1 : 100
A-03
P2008-09
11\10\2008
ห้องน้ำ
ห้องน้ำ
ห้องน้ำ

ARCHITECT
DESIGN &
DRAWING ARTS
by ARCH'26.....
A-04
P2008-09
11\10\2008
แปลนพื้นชั้นที่ ๑
ระดับพื้นชั้นล่าง
ผังบริเวณ
ที่ตั้งและแผนผังบริเวณ
ที่ตั้งและแผนผังบริเวณ
ที่ตั้งและแผน



รูปด้าน หน้า

มาตราส่วน 1 : 100

1
A-06

สำเนาถูกต้อง

(นางรัตนา ไชยรักษ์)
หน.งานธุรการ

Arch'26 Architectural Design.

ARCHITECT
DESIGN &
DRAWING ARTS
by ARCH ' 26 .....

PROJECT : อนุญาตดัดแปลง
วร

OWNER :

LOCATION :

ARCHITECTS :

NO. ARCHITECT :

วิทนันท์ วัฒนัยรัชชา ระเบิ้ง
ภ-สถ 11213

NO. DESIGNER :

นาย ปรมะ กันธิยะ

ENGINEERS :

ELECTRICAL :

DRAWN BY :
นาย ปรมะ กันธิยะ
Tel. 089-1913199
40/20 ต.ป่าตัน อ.เมือง จ.เชียงใหม่

NO.	DES'
1.	

SHOWING :

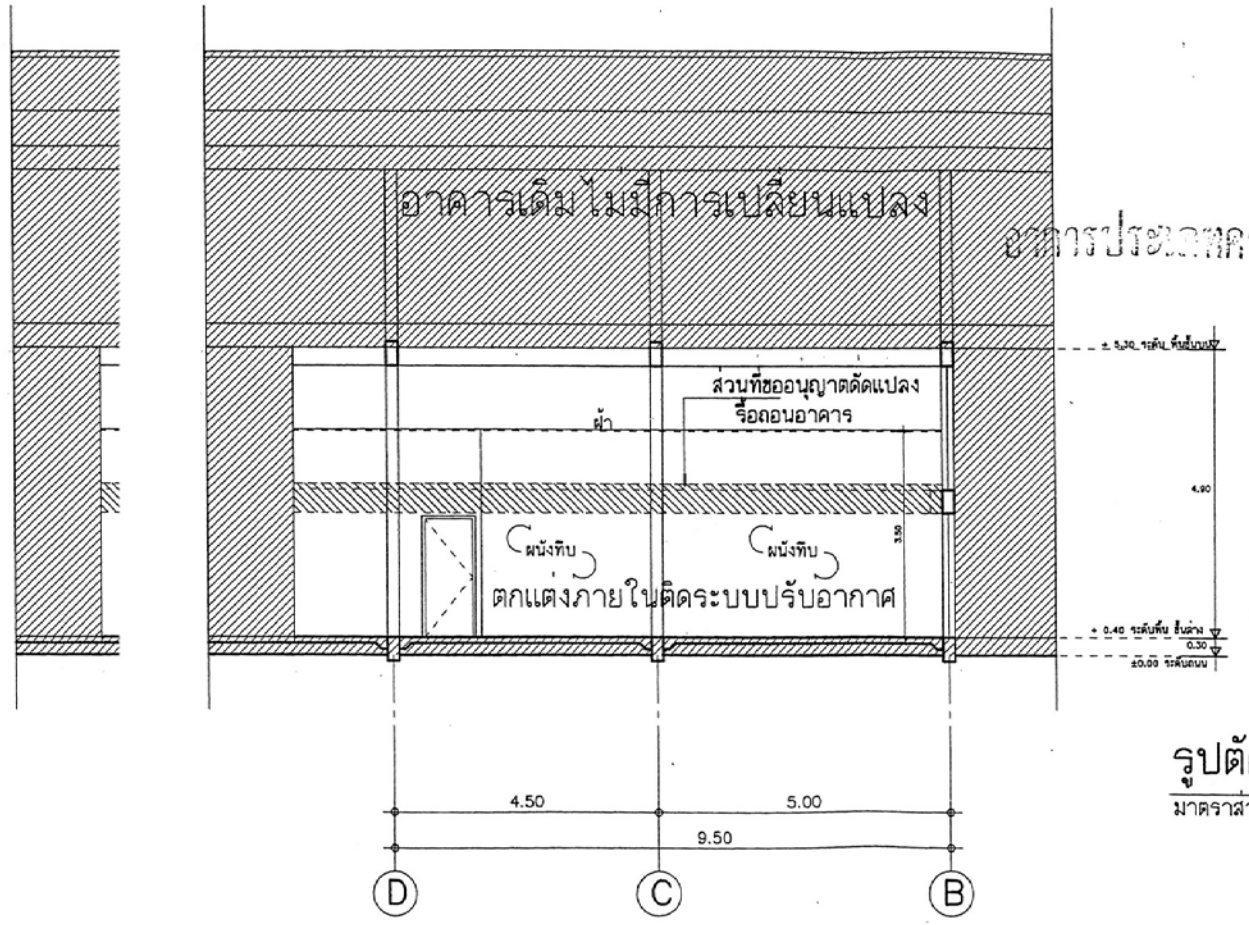
รูปด้านหน้า

DATE : 11\10\2008

DRAWING NO : A-05

JOB NO : P2008-09

การอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินฯ ตามข้อ ๑๗ (๑)



รูปตัด A-03

มาตราส่วน 1 : 75

สำเนาถูกต้อง

(วรวัฒนา ไชยารักษ์)
ทน.งานของอนุญาต

Arch'26 Architectural Design.

ARCHITECT
DESIGN &
DRAWING ARTS
by ARCH ' 26 .....

PROJECT : อนุญาตดัดแปลง รื้อถอนอาคาร

OWNER : คุณ สุรินทร์ ตั้งสุทธิธรรม

LOCATION : ต. ศรีภูมิ อ. เมือง จ. เชียงใหม่

ARCHITECTS :

NO.	ARCHITECT :
	วัฒนัฐ ระเบียง ภ-สถ 11213

NO.	DESIGNER :
1.	นาย ปรมะ กันธิยะ

ENGINEERS :

STRUCTURAL :

ELECTRICAL :

DRAWN BY :
นาย ปรมะ กันธิยะ
Tel. 089-1913199
40/20 ต.ป่าเส้น อ.เมือง จ.เชียงใหม่

REVISION

NO.	DESCRIPTION	DATE
1.		

SHOWING : รูปตัด

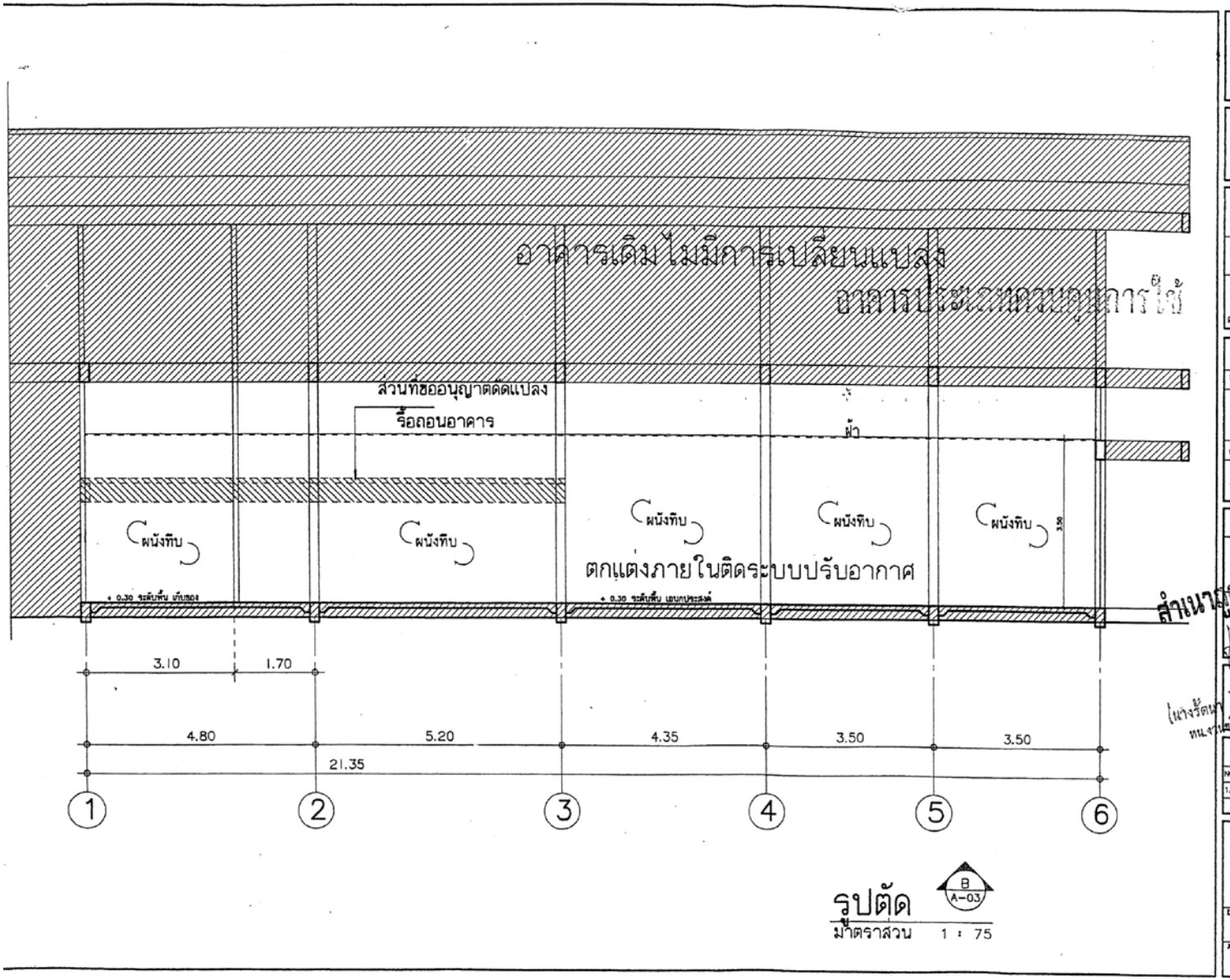
DATE : 11\10\2008

DRAWING NO : A-06

JOB NO : P2008-09

รายชื่อหน่วยงานผู้ใช้บริการที่ได้รับอนุญาตให้ใช้งานเอกสารนี้ ครั้งที่ ๑๒๑๑๑ ณ วันที่

เอกสารนี้เป็นลิขสิทธิ์ของบริษัท ดีไซน์ ทู ดีไซน์ จำกัด ห้ามนำไปใช้ในงานอื่นๆ โดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษร



รูปตัด
มาตราส่วน 1 : 75

B
A-03

สำเนาถูกต้อง

(นางรัตนา ไชยาริกุล)
ผู้รับมอบอำนาจ
ทน.งานเลขที่ 1

Arch'26
Architectural Design.

ARCHITECT
DESIGN &
DRAWING ARTS
by ARCH'26.....

PROJECT : อนุญาตดัดแปลง รื้อถอนอาคาร

OWNER :
คุณ สุจินทร์ ตั้งสุทธิธรรม

LOCATION :
ต. ศรีภูมิ อ. เมือง จ. เชียงใหม่

ARCHITECTS :

NO.	ARCHITECT :
	วิโรจน์ ชูยันต์ ระเบิง ก-ชฎ 11213

NO.	DESIGNER :
1.	นาย ปรมะ กันธิยะ

ENGINEERS :
STRUCTURAL :
ELECTRICAL :

DRAWN BY :
นาย ปรมะ กันธิยะ
โทรศัพท์ มือถือ 089-1913199
99/2 ต.ช้างเผือก อ.เมือง จ.เชียงใหม่

REVISION

NO.	DESCRIPTION	DATE
1.		

SHOWING :
รูปด้านหน้า

DATE : 11\10\2008
DRAWING NO : A-07
JOB NO : P2008-09



ที่ มท ๐๗๑๐/๗๗๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือกรณีก่อผนังกั้นในอาคารต่างเจ้าของ

เรียน นายกเทศมนตรีนครเชียงใหม่

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่ ที่ ชม ๕๒๐๐๔/๑๒๘๗๕ ลงวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครเชียงใหม่ขอหารือการก่อผนังกั้นในอาคารต่างเจ้าของ กรณีเทศบาลฯ ได้ออกใบอนุญาตดัดแปลงอาคารชั้น ๑ และชั้นลอย (อาคารเดิม ๓ ชั้นครึ่ง) เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์ให้แก่นายสุรินทร์ ตั้งสุทธิธรรม และนายเจษฎา เจริญกิติศัพท์ ซึ่งได้ก่อผนังกั้นภายในอาคารเพื่อกั้นแนวเขตที่ดินระหว่างแปลงที่ดินข้างเคียง ซึ่งอาคารเดิมมีการติดต่อเชื่อมถึงกันเป็นหลังเดียวกันในที่ดินแปลงเดียวกัน ปัจจุบันมีการแบ่งแยกที่ดินเป็นที่ดินต่างเจ้าของแต่ไม่มีการกั้นแนวเขตที่ดิน ต่อมาเจ้าของอาคารข้างเคียงได้ยื่นหนังสือคัดค้านการก่อผนังกั้นดังกล่าวโดยอ้างว่าอาคารตามสภาพเดิมเป็นตลาดมีสภาพโล่งและไม่เคยยินยอมก่อผนังชิดติดที่ดินแต่อย่างใด เทศบาลฯ จึงขอหารือว่าการก่อผนังเพื่อกั้นแนวเขตที่ดินระหว่างแปลงที่ดินข้างเคียงเพียงแต่ผนังนั้นก่อสร้างอยู่ภายในอาคารจะถือว่าผนังเป็นส่วนหนึ่งของอาคารตามความหมายของอาคารหรือแนวรั้วกั้นแนวเขตที่ดินต่างเจ้าของที่ไม่ถือเป็นอาคารหรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและการผังเมืองได้พิจารณาตามข้อมูลที่เทศบาลนครเชียงใหม่แจ้งมานั้นแล้วเห็นว่า ไม่มีรายละเอียดเกี่ยวกับแนวเขตที่ดินและตำแหน่งที่ก่อผนังกั้นภายในอาคาร และอาคารที่เป็นมูลกรณีหารือได้รับอนุญาตเป็นอาคารเดี่ยวหลังเดียวหรือไม่ จึงไม่สามารถให้ความเห็นได้ แต่อย่างไรก็ตาม ตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้นิยามคำว่า “ผนัง” หมายความว่า ส่วนก่อสร้างในด้านตั้งซึ่งกั้นด้านนอกหรือระหว่าง

/หน่วยของ

หน่วยของอาคารให้เป็นหลังหรือเป็นหน่วยแยกจากกัน หากอาคารดังกล่าวได้รับอนุญาตก่อสร้างเป็นอาคารเดี่ยว เมื่อมีการก่อผนังภายในเพิ่มเติมในภายหลังบริเวณชั้นล่างและชั้นลอยก็จะถือได้ว่าผนังที่จะก่อสร้างขึ้นนั้นเป็นผนังของอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการเฉพาะด้าน (วิศวกรรมโยธา) ระดับสูง
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi_b@dpt.go.th



ที่ ขก ๕๔๐๔/๒๔๙๐ สำนักงานเทศบาลเมืองบ้านไผ่
ถนนเจนจบทิศ ขก ๔๐๑๑๐

๓ กันยายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

อ้างถึง หนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๑๐/๖๓๐๓ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๕๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาโฉนดที่ดินแปลงที่จะขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
เลขที่ ๕๗๓ เลขที่ดิน ๔๘๗ จำนวน ๑ ชุด
๒. สำเนาหนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดินพร้อมสำเนาโฉนดที่ดินของที่ดินแปลงที่ขนาบกันทั้ง ๒ ข้าง จำนวน ๑ ชุด

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้แจ้งตอบผลการพิจารณาของคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างทดแทนอาคารเดิมของ นายคูณ ฉัตรสันติประภา ว่ายังไม่สามารถพิจารณาให้ความเห็นได้ เนื่องจากรายละเอียดข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของอาคารที่จะขออนุญาตก่อสร้างยังไม่ชัดเจน หากเทศบาลเมืองบ้านไผ่มีความประสงค์ที่จะหารือในเรื่องดังกล่าวต่อไป ขอให้ส่งข้อมูลดังกล่าวเพิ่มเติมให้กรมโยธาธิการและผังเมือง เพื่อจะได้นำหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารต่อไป รายละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

เทศบาลเมืองบ้านไผ่ขอเรียนว่าได้รวบรวมรายละเอียด ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้าง ปรากฏตามรายละเอียดดังนี้

๑. พื้นที่ที่จะขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่เป็นมูลกรณีข้อหารือ เป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗๓ เลขที่ดิน ๔๘๗ (เดิมเลขที่ดิน ๕๖) เป็นที่ดินของนายคูณ ฉัตรสันติประภา ซึ่งได้จำนองไว้กับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด โดยในระวางที่ดินไม่ปรากฏเป็นที่ว่างของตึกแถวทั้งสองฝั่งที่ขนาบอยู่ (ตามเอกสารที่ส่งมาด้วย ๑)

/๒. ที่ดิน

๒. ที่ดินแปลงที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารกับที่ดินแปลงที่ขนาบกันทั้ง ๒ ด้าน มีเจ้าของกรรมสิทธิ์ต่างเจ้าของกัน และได้รับหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างชิดเขตที่ดิน (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒)

๓. อาคารเดิมที่จะรื้อถอนออกและจะขออนุญาตก่อสร้างใหม่ ไม่ปรากฏว่าได้รับอนุญาตก่อสร้างและไม่มีบ้านเลขที่แต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายลิขิต กสิกิจวรกุล
นายกเทศมนตรีเมืองบ้านไผ่

กองช่าง
โทร. ๐ ๔๓๒๗ ๒๖๖๑ ต่อ ๑๗
โทรสาร ๐ ๔๓๒ ๗๒๗๖๒

หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน

เขียนที่ ๑๔๒ – ๑๔๓ ม.๑
ถนน - ตำบล ในเมือง
อำเภอ บ้านไผ่ จังหวัด ขอนแก่น

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองบ้านไผ่

เนื่องด้วยข้าพเจ้าผู้เป็นเจ้าของที่ดินทั้งสองฝ่าย คือ.-
.....นายคูณ ฉัตรสันติประภา.....
เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่.....๕๗๓.....ที่ดินเลขที่.....๔๘๗.....หน้าสำรวจ.....๖๕๘.....
ที่ดินตั้งอยู่บนถนนประพัทธ์บำรุง.....ตำบล.....ในเมือง.....อำเภอ.....บ้านไผ่.....จังหวัด.....ขอนแก่น.....
กับ
.....นางรัตนี แซ่โค้ว.....
เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่.....๕๗๒.....ที่ดินเลขที่.....๕๕.....หน้าสำรวจ.....๖๕๗.....
ที่ดินตั้งอยู่บนถนนประพัทธ์บำรุง.....ตำบล.....ในเมือง.....อำเภอ.....บ้านไผ่.....จังหวัด.....ขอนแก่น.....

ทั้งสองฝ่ายมีข้อตกลงต่อหน้ากันว่า หากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะปลูกสร้างอาคารในที่ดินของตนแล้ว อีกฝ่ายหนึ่งก็จะยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดินของอีกฝ่ายหนึ่งได้ แต่ต้องไม่มีการรุกล้ำที่ดินของอีกฝ่ายหนึ่ง โดยให้ยึดถือหลักเขตของโฉนดที่ดินที่ถูกต้องตามกฎหมายเป็นเกณฑ์และอาคารที่จะปลูกสร้างนั้นจะต้องได้รับอนุญาตจากเทศบาลให้ก่อสร้างได้ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารก่อนที่จะ

/ลงมือ

ลงมือทำการก่อสร้าง จะต้องให้เจ้าหน้าที่ของเทศบาลได้มาตรวจสอบหลักฐานต่อหน้าเจ้าของที่ดินทั้งสองฝ่ายว่าเป็นการถูกต้องแล้ว หากว่าไม่เป็นไปตามข้อตกลงที่ได้ยินยอมกันไว้ทั้งสองฝ่ายให้ถือว่าหนังสือยินยอมฉบับนี้เป็นโมฆะเลิกแล้วต่อกันไปทั้งสองฝ่าย โดยลงนามรับรองไว้เป็นหลักฐาน

(ลายมือชื่อ).....นายคูณ ฉัตรสันติประภา.....เจ้าของที่ดิน
(นายคูณ ฉัตรสันติประภา)

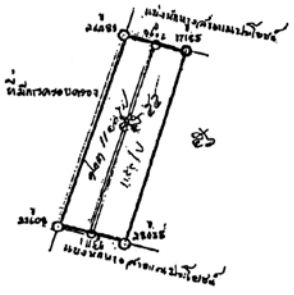
(ลายมือชื่อ).....นางรัตนี แซ่โค้ว.....เจ้าของที่ดิน
(นางรัตนี แซ่โค้ว)

(ลายมือชื่อ).....นายนพดล หารจิตร.....พยาน
(นายนพดล หารจิตร)

(ลายมือชื่อ).....นายสิริชัย ดาวจำลอง.....พยาน
(นายสิริชัย ดาวจำลอง)

ที่จำลองแผ่นที่ ๑

มาตราส่วน ๑/๒๐๐



สำเนาถูกต้อง

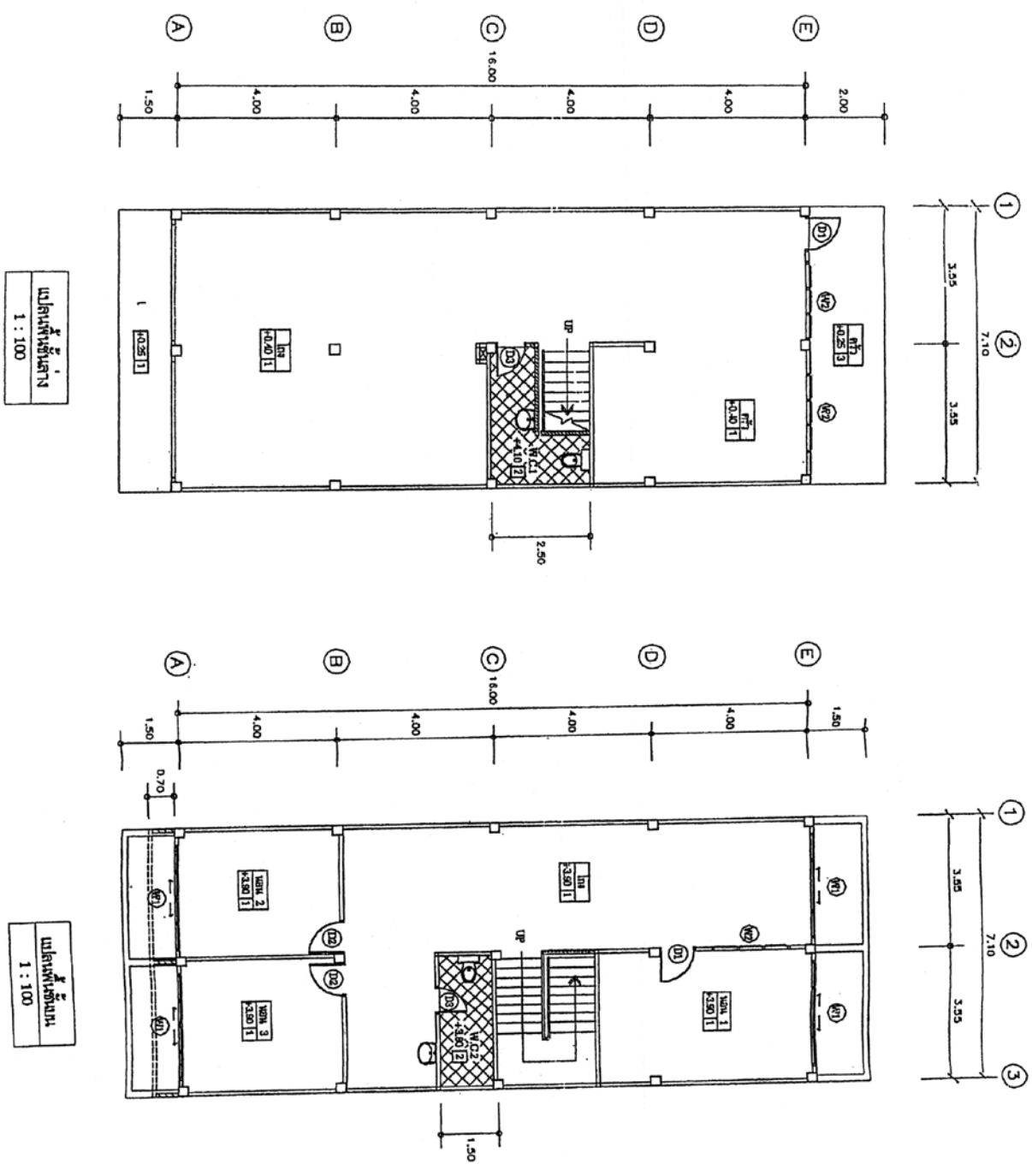
ผู้จำลองแผนที่

ผู้ตรวจแผนที่

สำเนาถูกต้อง

นายช่างโยธา

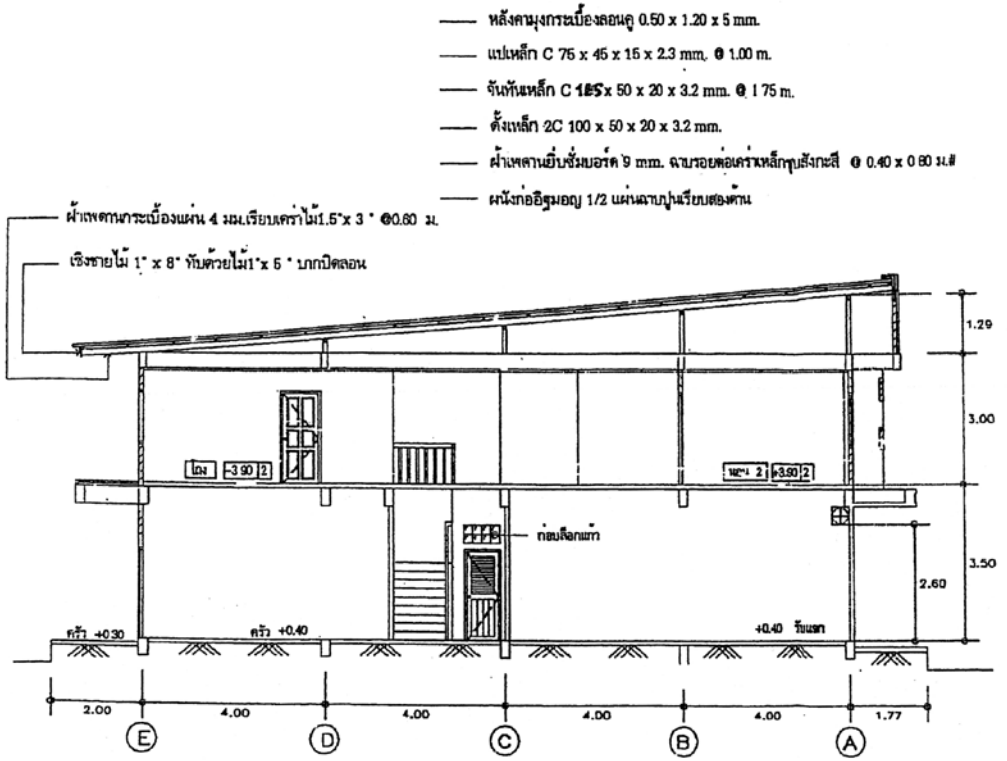
โครงการ
กลุ่มอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น
เจ้าของ
นายสมชาย ศรีไทย
เลขที่ 38/1
ถ.
ต.
อ.
จ.
สถานที่ตั้ง
ขนาดที่ดิน
ว.
ม.
ระวังน้ำลึก
ทางเข้า-ออก
ที่จอดรถ
ห้องนอน 1 ชั้น
ห้องนอน - อาคารอเนกประสงค์
NO TO SCALE
129.00
22.00
0.80
0.50



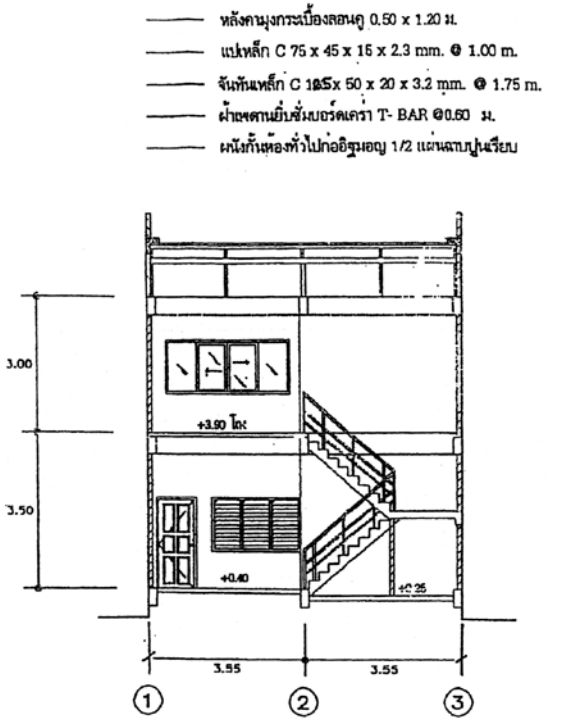
โครงการ	กอสร้างอาคาร ค.ส.ล 2 ชั้น
เจ้าของ	นาย [illegible]
เขียนแบบ	นายอนุชาติ ศรีไชย ปวส. กอสราง 38/1
	ต. ในเมือง อ. เมือง จ.ขอนแก่น
สถานที่	[illegible]
วิศวกร	[illegible]

3.00
0.50
1.79
3.10
3.50
1
2
3
A
B
C
D
E
รูปด้านหน้า
1 : 100
รูปด้านข้าง
1 : 100
โครงการ
กองการอาคาร ค.ส.ล 2 ชั้น
เจ้าของ
นายสมชาย ศรีโรย ปภาส. กองการ 38/1
เขียนแบบ
ต. ในเมือง อ. เมือง จ.ขอนแก่น
สถานที่
วันที่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ได้รับการรับรองจากกรมโยธาธิการและผังเมือง ปี ๒๕๖๑



รูปตัดตามยาว
1 : 100



รูปตัดตามขวาง
1 : 100

โครงการ	ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล 2 ชั้น
เจ้าของ	[illegible]
เขียนแบบ	นายอนุชาติ ศรีไชย ปวส. ก่อสร้าง 38/1 ต. ในเมือง อ. เมือง จ.ขอนแก่น
สถาปนิก	[illegible]
วิศวกร	[illegible]

จุดเชื่อมที่ไม่สมบูรณ์

แขวงชนะสงคราม เขตพระนคร



ที่ ขก ๕๔๐๔/๑๗๐๓ สำนักงานเทศบาลเมืองบ้านไผ่
ถนนเจนจบทิศ ขก ๔๐๑๑๐

๑๐ มิถุนายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แบบแปลน, ผังบริเวณขออนุญาตก่อสร้าง จำนวน ๑ ชุด
๒. รูปถ่ายอาคารเดิม จำนวน ๒ แผ่น

ด้วย นายคูณ ฉัตรสันติประภา ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น ๑ คูหา ขนาดกว้าง ๗.๑๐ เมตร ยาว ๑๙.๕๐ เมตร บริเวณริมถนนประพัทธ์บำรุง เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยและทดแทนอาคารเดิม โดยอาคารเดิมเป็นอาคารไม้ชั้นเดียว กว้าง ๗.๑๐ เมตร ยาว ๑๙.๕๐ เมตร ซึ่งอาคารข้างเคียงฝั่งด้านซ้ายของอาคารที่ขออนุญาตฯ เป็นตึกแถวสร้างต่อเนื่องกันรวม ๘ คูหา มีความยาวต่อเนื่องกัน ๖๐.๐๐ เมตร ส่วนฝั่งขวาของอาคารที่ยื่นขออนุญาตฯ เป็นห้องแถวและตึกแถวก่อสร้างต่อเนื่องกันรวม ๘ คูหา มีความยาวต่อเนื่องกันรวม ๖๑.๙๐ เมตร เมื่อรวมความยาวอาคารข้างเคียงทั้งสองด้านรวมกับอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างมีความยาวรวม ๑๒๙.๐๐ เมตร โดยเจ้าของอาคารได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อทดแทนอาคารเดิม เนื่องจากสภาพอาคารเดิมที่อยู่ปัจจุบันมีสภาพชำรุดทรุดโทรม

/ดังนั้น

ดังนั้น เทศบาลเมืองบ้านไผ่ จึงขอหารือการพิจารณาอนุญาตอาคารรายนี้จะขัดกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) หรือไม่และเทศบาลจะสามารถออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างได้หรือไม่

จึงเรียนมาหารือเพื่อเทศบาลจะได้นำมาใช้เป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายลิขิต กสิกิจวรกุล
นายกเทศมนตรีเมืองบ้านไผ่

กองช่าง
โทร. ๐ ๔๓๒๗ ๒๖๖๑ ต่อ ๑๗
โทรสาร ๐ ๔๓๒๗ ๒๗๖๒



ที่ มท ๐๗๑๐/๗๘๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองบ้านไผ่

อ้างถึง ๑. หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองบ้านไผ่ ที่ ขก ๕๔๐๔/๑๗๐๓ ลงวันที่ ๑๐ มิถุนายน ๒๕๕๑
๒. หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองบ้านไผ่ ที่ ขก ๕๔๐๔/๒๔๙๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. และ ๒. เทศบาลเมืองบ้านไผ่ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีได้รับการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น ๑ คูหา ขนาดกว้าง ๗.๑๐ เมตร บริเวณริมถนนประพัทธ์บำรุง เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยและทดแทนอาคารเดิมของนายคูณ ฉัตรสันติประภา ซึ่งอาคารเดิมเป็นอาคารไม้ชั้นเดียวกว้าง ๗.๑๐ เมตร ยาว ๑๙.๕๐ เมตร โดยอาคารข้างเคียงฝั่งด้านซ้ายของอาคารที่ขออนุญาตเป็นตึกแถวสร้างต่อเนื่องกันรวม ๘ คูหา มีความยาวต่อเนื่องกัน ๖๐ เมตร ส่วนฝั่งขวาของอาคารที่ยื่นขออนุญาตเป็นอาคารไม้ชั้นเดียวและตึกแถวก่อสร้างต่อเนื่องกันรวม ๘ คูหา มีความยาวต่อเนื่องกันรวม ๖๑.๙๐ เมตร เมื่อรวมความยาวอาคารข้างเคียงทั้งสองด้านรวมกับอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างมีความยาว ๑๒๙ เมตร และเทศบาลฯ ได้ส่งรายละเอียดข้อมูลสภาพแวดล้อมของอาคารดังกล่าวเพิ่มเติมดังนี้

๑. พื้นที่ที่จะขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่เป็นมูลกรณีข้อหารือเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗๓ เลขที่ดิน ๔๘๗ (เดิมเลขที่ดิน ๕๖) เป็นที่ดินของนายคูณ ฉัตรสันติประภา ซึ่งได้จำนองไว้กับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด โดยในระวางที่ดินไม่ปรากฏเป็นที่ว่างของตึกแถวทั้งสองฝั่งขนาบอยู่

๒. ที่ดินแปลงที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารกับที่ดินแปลงที่ขนาบกันทั้ง ๒ ด้าน มีเจ้าของกรรมสิทธิ์ต่างเจ้าของกัน และได้รับหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างชิดเขตที่ดิน

๓. อาคารเดิมที่จะรื้อถอนออกและจะอนุญาตก่อสร้างขึ้นใหม่ ไม่ปรากฏว่าได้รับอนุญาตก่อสร้างและไม่มีบ้านเลขที่แต่อย่างใด

/ความละเอียด

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าวโดยมีผู้แทนจากเทศบาลเมืองบ้านไผ่คือ นายวิชัย วิพัฒน์เกษมสุข ผู้อำนวยการกองช่าง เทศบาลเมืองบ้านไผ่ นายอิทธิพล พวกเมืองพล หัวหน้าฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง และนายอุดมศักดิ์ ธรรมนำศีล วิศวกรสุขาภิบาล ๕ เข้าร่วมชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงแล้วมีความเห็นว่า อาคารมูลกรณีข้อหารือเป็นอาคารเดี่ยวและอาคารไม้ชั้นเดียวที่อยู่ติดกับอาคารที่ขออนุญาตเป็นอาคารอื่นที่ไม่ใช่ห้องแถวหรือตึกแถว ดังนั้นอาคารมูลกรณีข้อหารือหากจะขออนุญาตก่อสร้างจะต้องปฏิบัติตามข้อ ๔๙ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ โดยด้านที่ติดกับตึกแถวต้องห่าง ๒ เมตร ส่วนด้านที่ก่อสร้างชิดกับอาคารไม้ชั้นเดียวสามารถก่อสร้างชิดเขตที่ดินโดยได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงหรือห่างจากเขตที่ดิน ๐.๕๐ เมตร ถ้าเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่ยินยอมให้ก่อสร้างชิดเขตที่ดินและต้องเป็นผนังทึบ ทั้งนี้ ตามข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ โดยหากอาคารที่จะขออนุญาตก่อสร้างใหม่เป็นตึกแถวจะต้องเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการเฉพาะด้าน (วิศวกรรมโยธา) ระดับสูง
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๘-๖๐
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗

เขียนที่ ๑/๑๐ ถ.ร่วมใจ ต.กุดป่อง
อ.เมือง จ.เลย ๔๒๐๐๐

วันที่ ๕ มกราคม ๒๕๕๒

เรื่อง สอบถามเกี่ยวกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑) แผนที่ห้องแถว ๑ แผ่น
๒) รูปภาพของห้องแถวและบริเวณข้างเคียง ๓ รูป

เนื่องด้วยกระผมมีห้องแถวหนึ่งคูหากึ่งไม้กึ่งปูน ๒ ชั้นหน้ากว้าง ๔ เมตร ยาว ๒๘ เมตร ซึ่งสร้างมาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือกว่า ๓๕ ปีแล้ว ห้องแถวมีความทรุดโทรมตามสภาพที่สร้างมานาน กระผมมีความประสงค์ที่จะรื้อถอนและสร้างห้องแถวห้องนี้ใหม่ให้เป็นตึกแถวเพื่อค้าขาย โดยเฉพาะเพื่อให้อาคารที่ทรุดโทรมมีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยมากขึ้นทั้งต่อชีวิตและทรัพย์สินของตัวผู้อยู่อาศัยและผู้มาใช้อาคาร แต่ผมมีข้อสอบถามเกี่ยวกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อที่ ๔ ซึ่งมีใจความว่า “ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว จะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่งๆ รวมกันไม่เกิน ๔๐ เมตร” ซึ่งกฎกระทรวงข้อนี้สามารถตีความแตกต่างกันออกไปได้หลากหลาย

กระผมจึงอยากขอคำแนะนำ หากผมจะขออนุญาตรื้อถอนและสร้างใหม่ ไม่ทราบว่าจะขัดกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๔ นี้หรือไม่ ซึ่งรายละเอียดของห้องแถวมีดังต่อไปนี้

๑) ห้องแถวมีหน้ากว้าง ๔ เมตร และลึก ๒๘ เมตร อยู่ในเขตเทศบาลนครเลย (ต.กุดป่อง อ.เมือง จ.เลย) เป็นห้องแถว ๒ ชั้น กึ่งไม้กึ่งปูน จำนวน ๑ คูหา
๒) ฝั่งซ้ายมือนับจากห้องแถวเป็นต้นไป มีห้องแถวและตึกแถวต่อเนื่องกันอีก ๖ คูหา หรือประมาณ ๒๒.๓๐ เมตร โดยห้องแถวห้องสุดท้ายติดกับเขตรั้วสหกรณ์ของโรงเรียนอนุบาลเลย ซึ่งเป็นสถานที่ราชการ

/๓) ฝั่งขวามือ

๓) ฝั่งขวามือนับจากห้องแถวเป็นต้นไป มีห้องแถวและตึกแถวต่อเนื่องกันอีก ๖ คูหา หรือประมาณ ๒๔ เมตร โดยห้องแถวห้องสุดท้ายติดกับถนนสาธารณะ (ร่วมใจ ซอย ๔) ซึ่งถนนกว้างประมาณ ๔ เมตร

๔) ถนนหน้าตึกแถวเป็นถนนสาธารณะกว้างประมาณ ๑๐ เมตร

หากทางกรมโยธาธิการและผังเมืองมีข้อแนะนำใดๆ กรุณาแนะนำด้วย

ขอแสดงความนับถือ
นายนิติ ลีลาศักดิ์ศิริ

ร้านขาย
เฟอร์นิเจอร์
สัดคี้
ร่วม
ใจ
ซอย
4
4 เมตร
ร้านขายเฟอร์นิเจอร์
สัดคี้
ร้านขายต้นไม้
ร้านขาย
กระถา
ต้นไม้
24 เมตร
ห้องแถวที่จะขอรื้อถอนและสร้างใหม่
ร้านเลย
ลับคม
4 เมตร
ร้านเซาวีดีโอ
ร้านขาย
ประกัน
22.30 เมตร
เขตโรงเรียนอนุบาลเลย
ร้านสหกรณ์
โรงเรียนอนุบาล
ถนนร่วมใจ

ห้องแถวไม้ชั้นเดียว
ถูกเพลิงไหม้วอดทั้งหลัง

รูปถ่ายแสดงห้องเกิดเหตุ
ครบองค์ประกอบ

รถไฟ ชนกัน



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๒๖๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

วันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

เรื่อง สอบถามเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายนิติ ลีลาศักดิ์ศิริ

อ้างถึง หนังสือหารือของท่าน ลงวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีที่ท่านมีห้องแถวครึ่งตึกครึ่งไม้สูง ๒ ชั้น จำนวน ๑ คูหา ซึ่งก่อสร้างตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๑๕ และอาคารดังกล่าวมีสภาพทรุดโทรมตามสภาพที่สร้างมานาน จึงประสงค์ที่จะขออนุญาตรื้อถอนอาคารเดิม และขออนุญาตก่อสร้างอาคารใหม่เป็นชนิดตึกแถวเพื่อค้าขาย ว่าจะขัดกับข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร โดยมีรายละเอียดของห้องแถวเดิม ดังนี้

๑) ห้องแถวครึ่งตึกครึ่งไม้สูง ๒ ชั้น จำนวน ๑ คูหา กว้าง ๔ เมตร ลึก ๒๘ เมตร อยู่ในเขตเทศบาลนครเลย

๒) ฝั่งซ้ายนับจากห้องแถวไป มีห้องแถวและตึกแถวต่อเนื่องกันอีก ๖ คูหา ยาวประมาณ ๒๒.๓๐ เมตร โดยห้องแถวห้องสุดท้ายติดกับเขตรั้วสหกรณ์ของโรงเรียนอนุบาลเลยซึ่งเป็นสถานที่ราชการ

๓) ฝั่งขวานับจากห้องแถวไป มีห้องแถวและตึกแถวต่อเนื่องกันอีก ๖ คูหา ยาวประมาณ ๒๔ เมตร โดยห้องแถวห้องสุดท้ายติดกับถนนสาธารณะกว้างประมาณ ๔ เมตร (ซอยร่วมใจ)

๔) ถนนหน้าห้องแถวเป็นถนนสาธารณะกว้างประมาณ ๑๐ เมตร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาข้อหารือทำนองเดียวกันนี้แล้วมีความเห็นว่า การก่อสร้างตึกแถวในกรณีดังกล่าวจะต้องพิจารณาข้อกำหนดตามข้อ ๔ ข้อ ๓๔ วรรคสาม และ ข้อ ๔๙ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ

/กล่าวคือ

กล่าวคือ ตึกแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหาและมีความยาวของอาคารแถวหนึ่งๆ รวมกันไม่เกิน ๔๐ เมตร ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกันและใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม หากจำนวนห้องแถวหรือตึกแถวรวมกันได้ตั้งแต่สิบคูหาหรือมีความยาวรวมกันได้ตั้งแต่ ๔๐ เมตรขึ้นไป จะต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นกว้างไม้น้อยกว่า ๔ เมตร และตึกแถวที่จะสร้างขึ้นใหม่ต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า ๔ เมตร ดังนั้น กรณีที่ขอหารือมานี้จึงไม่สามารถที่จะอนุญาตให้ก่อสร้างได้เนื่องจากขัดข้อ ๔ ข้อ ๓๔ วรรคสาม และข้อ ๔๙ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการเฉพาะด้าน (วิศวกรรมโยธา) ระดับสูง
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi_b@dpt.go.th

ด่วนที่สุด
ที่ ผผ ๐๘/๑๑๘

สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน
๑๑๙๓ อาคารเอ็กซิม ชั้น ๒๐
ถนนพหลโยธิน สามเสนใน พญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๙ มกราคม ๒๕๕๒

เรื่อง หารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๕๐

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือร้องเรียนของนายสวัสดิ์ เดียวตระกูล ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๔๙
๒. สำเนาหนังสือสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน ด่วนที่สุด ที่ ผผ ๐๘/๕๓๘๑ ลงวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๑
๓. สำเนาหนังสือจังหวัดน่าน ที่ นน ๐๐๑๖.๑/๑๔๑๐๒ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๕๑

ด้วยนายสวัสดิ์ เดียวตระกูล ได้ร้องเรียนต่อผู้ตรวจการแผ่นดิน ขอให้ตรวจสอบเทศบาลเมืองน่าน จังหวัดน่าน กรณีอนุญาตให้ดัดแปลงอาคารโดยไม่เป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมวด ๔ ข้อ ๕๐ วรรคท้ายตอนท้ายที่บัญญัติว่า “ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย” รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

ผู้ตรวจการแผ่นดินได้พิจารณาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายแล้วเห็นว่า เดิมอาคารดังกล่าวเป็นของนางอารยา แซ่เลา ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กจำนวน ๔ ชั้น เลขที่ ช.๗๑/๒๕๓๙ ลงวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๓๙ แต่อาคารพิพาทยังก่อสร้างไม่เสร็จสมบูรณ์ (เป็นอาคารร้าง) การที่นายสุกิจ ธนสินวิริยะกุล เจ้าของอาคารคนใหม่ ได้ยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารดังกล่าว ตามใบอนุญาตเลขที่ ช.๔๐/๒๕๔๙ เมื่อวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๔๙ โดยดัดแปลงเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กจำนวน ๕ ชั้น มีดาดฟ้า เพื่อใช้เป็นโรงแรมจำนวน ๒๔ ห้อง การอนุญาตของเทศบาลเมืองน่านจึงต้องอยู่ภายใต้บังคับใช้ข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ เพราะการดัดแปลงอาคารก็ต้องคำนึงถึงความปลอดภัย

/การป้องกัน

การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมซึ่งเป็นเหตุผลในการออกกฎกระทรวง ดังนั้น การอนุญาตจะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ข้างเคียงด้านนั้นด้วย รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

ต่อมาจังหวัดน่านแจ้งว่า เทศบาลเมืองน่านมีประเด็นที่ยังไม่ชัดเจนของตัวบทกฎหมายในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ในคำว่า “ก่อสร้าง” และ “ดัดแปลง” ซึ่งเทศบาลเมืองน่านเห็นว่าเจตนารมณ์ของกฎหมายประสงค์จะแบ่งแยกคำว่า “ก่อสร้าง” และ “ดัดแปลง” ออกจากกัน ดังนั้น ตามข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) กำหนดให้ใช้บังคับเฉพาะการก่อสร้างเท่านั้น ไม่รวมถึงการดัดแปลงด้วย เทศบาลเมืองน่านจึงมีความเห็นไม่ตรงกับการพิจารณาของผู้ตรวจการแผ่นดิน รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓

ดังนี้ เพื่อให้การวินิจฉัยในเรื่องดังกล่าวเป็นไปอย่างรอบคอบ รัดกุม และเพื่อความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย สำนักงานตรวจการแผ่นดิน จึงใคร่ขอหารือในประเด็นดังต่อไปนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาวินิจฉัยต่อไป

๑. การขออนุญาตก่อสร้างอาคารชิดติดเขตของนางอารยา แซ่เลา ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ช.๗๑/๒๕๓๙ ลงวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๓๙ และให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๔๐ นั้นอยู่ในบังคับของกฎหมายที่จะต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงหรือไม่

๒. การที่อาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างตามข้อ ๑ ซึ่งก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ และไม่ปรากฏว่ามีการขอต่อใบอนุญาตตามใบอนุญาตเลขที่ ช.๗๑/๒๕๓๙ ลงวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๓๙ ข้อ ๔ (๒) นั้น การที่นายสุกิจ ธนสินวิริยะกุล เจ้าของอาคารคนใหม่จะทำการดัดแปลงอาคารภายหลังกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) มีผลใช้บังคับแล้วนั้น การขออนุญาตและหลักเกณฑ์การอนุญาตจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) หรือไม่

๓. คำว่า “ก่อสร้าง” ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๕๐ วรรคท้ายตอนท้าย หมายความรวมถึงการดัดแปลงอาคารหรือไม่

/จึงเรียนมา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินทราบด้วย และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ
ศาสตราจารย์ ศรีราชา เจริญพานิช
เลขาธิการสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน

สำนักสอบสวน ๑
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๐๔๓๕, ๑๖๗๖ ต่อ ๔๓๕
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๐๔๘๖, ๑๖๗๖ ต่อ ๔๘๖
www.ombudsman.go.th

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๔๘๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

เรื่อง หารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๕๐

เรียน เลขาธิการสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน ด่วนที่สุด ที่ ผผ ๐๘/๑๑๘ ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินแจ้งว่า ได้รับเรื่องร้องเรียนจากนายสวัสดิ์ เดียวตระกูล ขอให้ตรวจสอบเทศบาลเมืองน่าน จังหวัดน่าน กรณีอนุญาตให้ดัดแปลงอาคารโดยไม่เป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมวด ๔ ข้อ ๕๐ วรรคท้ายที่บัญญัติว่า “ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย” และผู้ตรวจการแผ่นดินได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การอนุญาตของเทศบาลเมืองน่านต้องอยู่ภายใต้บังคับข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ดังนั้น การอนุญาตจะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย ต่อมาจังหวัดน่านแจ้งว่า เทศบาลเมืองน่านมีประเด็นที่ยังไม่ชัดเจนของตัวบทกฎหมายในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ในคำว่า “ก่อสร้าง” และ “ดัดแปลง” ซึ่งเทศบาลเมืองน่านเห็นว่า เจตนารมณ์ของกฎหมายประสงค์จะแบ่งแยกคำว่า “ก่อสร้าง” และ “ดัดแปลง” ออกจากกัน ดังนั้น ตามข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ กำหนดให้ใช้บังคับเฉพาะการก่อสร้างเท่านั้น ไม่รวมถึงการดัดแปลงด้วย เทศบาลเมืองน่านจึงมีความเห็นไม่ตรงกับการพิจารณาของผู้ตรวจการแผ่นดิน ดังนั้น เพื่อความรอบคอบและเป็นธรรมกับทุกฝ่าย สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินจึงขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองดังนี้

/๑. การขออนุญาต

๑. การขออนุญาตก่อสร้างอาคารชิดติดเขตของนางอารยา แซ่เลา ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ช.๗๑/๒๕๓๙ ลงวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๓๙ และให้ใช้จนถึงวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๔๐ นั้น อยู่ในบังคับของกฎหมายที่จะต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงหรือไม่

๒. การที่อาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างตามข้อ ๑ ซึ่งก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จและไม่ปรากฏว่ามีการขอต่อใบอนุญาตตามใบอนุญาตเลขที่ ช.๗๑/๒๕๓๙ ลงวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๓๙ ข้อ ๔(๒) นั้น การที่นายสุกิจ ธนะสินวิริยะกุล เจ้าของอาคารคนใหม่จะทำการดัดแปลงอาคารภายหลังกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ มีผลใช้บังคับแล้วนั้น การขออนุญาตและหลักเกณฑ์การอนุญาตจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ หรือไม่

๓. คำว่า “ก่อสร้าง” ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ วรรคท้ายตอนท้าย หมายความรวมถึงการดัดแปลงอาคารหรือไม่
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. จากการตรวจสอบในพื้นที่เขตเทศบาลเมืองน่านแล้วปรากฏว่า มีการตราพระราช-กฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ในเขตเทศบาลบางแห่ง พ.ศ. ๒๕๐๕ โดยให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ในเขตเทศบาล-เมืองน่านตั้งแต่วันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๐๕ แต่ยังไม่มีเทศบัญญัติใช้เป็นการเฉพาะ จึงต้องนำข้อกำหนดในกฎกระทรวงมาบังคับใช้ แต่เนื่องจากอาคารดังกล่าวมีการขออนุญาตปลูกสร้างในปี พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งเป็นการขออนุญาตก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ บังคับใช้ ดังนั้น การขออนุญาตก่อสร้างอาคารชิดติดเขตของนางอารยา แซ่เลา ต้องอยู่ในบังคับของข้อ ๕๖ วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๔๙๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารพุทธศักราช ๒๔๗๙ ที่กำหนดว่า “อาคารที่ปลูกชิดกับที่ดินของผู้อื่นนั้นจะมีระยะห่างจากเขตที่ดินนั้นต่ำกว่า ๕๐ เซนติเมตรไม่ได้ เว้นแต่จะปลูกสร้างโดยวิธีตกลงทำผนังร่วมกัน แต่ทั้งนี้ต้องไม่เสียประโยชน์ในทางสถาปัตยกรรม” ซึ่งการตกลงทำผนังร่วมกันกฎหมายมิได้กำหนดว่าต้องทำเป็นหนังสือ ถ้ามีการตกลงทำผนังร่วมกันแล้วก็สามารถก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดินได้

๒. การที่นายสุกิจ ธนะสินวิริยะกุล เจ้าของอาคารคนใหม่จะทำการดัดแปลงอาคารภายหลังกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ มีผลบังคับใช้แล้วนั้น การขออนุญาตและหลักเกณฑ์การอนุญาตจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ด้วย เนื่องจากเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะที่พิจารณาอนุญาต

/๓. คำว่า

๓. คำว่า “ก่อสร้าง” ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ วรรคท้ายตอนท้าย ไม่ได้หมายความรวมถึงการดัดแปลงอาคารด้วย แต่แม้จะไม่มีกำหนดเกี่ยวกับการดัดแปลงอาคารไว้ ก็เข้าใจได้ว่ากฎหมายมีเจตนารมณ์จะให้ได้รับความยินยอมให้ก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดินมาตั้งแต่เริ่มก่อสร้างอาคาร หากไม่ได้รับความยินยอมให้ก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดินมาตั้งแต่ต้นก็จะดัดแปลงอาคารชิดเขตที่ดินไม่ได้ ดังนั้น ในการพิจารณาออกใบอนุญาตดัดแปลงอาคารจึงต้องพิจารณาตามข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ด้วยว่า มีการให้ความยินยอมให้ก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดินมาตั้งแต่ต้นหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co_bldgctrl@dpt.go.th

PACE

วันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือเรื่องความสูงของอาคารตามกฎหมาย

เรียน วิศวกรใหญ่ กรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๔๔ ข้อ ๔๕ และข้อ ๔๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๑๙, ๒๗๗๗, ๔๑๔๒๗, ๔๑๔๒๘, ๔๓๓๑๔, ๕๒๖๐๙, ๕๒๖๑๐ (เอกสารแนบ ๑)
๒. แผนผังลักษณะที่ดิน (เอกสารแนบ ๒)

ด้วยบริษัท เพซ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด ประกอบธุรกิจประเภทพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ขณะนี้บริษัทฯ ได้จัดหาที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๑๙, ๒๗๗๗, ๔๑๔๒๗, ๔๑๔๒๘, ๔๓๓๑๔, ๕๒๖๐๙, ๕๒๖๑๐ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม ๗ ไร่ ๓ งาน ๒๒.๕ ตารางวา ตั้งอยู่ที่ถนนนราธิวาส-ราชนครินทร์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร (ตามเอกสารแนบ ๑) โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาที่ดินเป็นอาคารสูง ปัจจุบันบริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้ผู้ออกแบบทำการออกแบบก่อสร้าง ซึ่งจากแบบที่ได้รับจากผู้ออกแบบนั้น บริษัทฯ ยังมีประเด็นที่สงสัยเกี่ยวกับข้อกฎหมายตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ในเรื่องความสูงของอาคาร จึงมีความจำเป็นต้องเรียนหารือจากกรมโยธาธิการและผังเมือง ถึงแม้ว่าจะยังไม่ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารก็ตาม เพราะหากบริษัทฯ ออกแบบต่อไปจนแล้วเสร็จโดยที่ยังไม่มีความชัดเจนและมาทราบในภายหลังว่าแบบที่ได้ดำเนินการจนแล้วเสร็จนั้นมีบางข้อที่ขัดต่อกฎหมาย ก็จะเกิดความเสียหายทั้งในแง่เวลาและค่าใช้จ่ายต่อบริษัทฯ เองและต่อเศรษฐกิจโดยรวมอีกด้วย ประเด็นที่จะขอหารือจากกรมโยธาธิการและผังเมืองมีดังนี้

ข้อเท็จจริง : ลักษณะที่ดินที่ใช้พัฒนาโครงการนี้ มีด้านหน้าติดถนนนราธิวาสราชนครินทร์ กว้างประมาณ ๑๐๔.๘๓ เมตร มีด้านลึกติดถนนสาธารณะประโยชน์ซอยพิพัฒน์ ๒ (ขนาดประมาณ ๒-๓ เมตร) ยาวประมาณ ๑๔๑.๓๖ เมตร และด้านหลังติดกับถนนสาธารณะประโยชน์ซอยพิพัฒน์ ๒ (ขนาดประมาณ ๓ เมตร) ยาวประมาณ ๖๓.๙๘ เมตร และติดกับถนนสาธารณะประโยชน์ ซอยสีลม ๙ ยาวประมาณ ๓๘.๓๑ เมตร (รายละเอียดตามเอกสารแนบ ๒)

/ข้อหารือที่ ๑

ข้อหารือที่ ๑ ที่ดินดังกล่าวของบริษัทฯ อยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุตามข้อ ๔๖ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ใช่หรือไม่

ข้อหารือที่ ๒ หากที่ดินดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุตามข้อ ๔๖ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ตามข้อหารือที่ ๑ และบริษัทฯ ได้ยื่นขออนุญาตภายใต้ข้อ ๔๖ ของกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวแล้ว ตามข้อความในกฎกระทรวง “อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน ๖๐ เมตร....” ดังนั้น ณ จุดใดๆ ของตัวอาคารส่วนที่มีความยาวไม่เกิน ๖๐ เมตร จะไม่ต้องนำเกณฑ์การกำหนดความสูงตามที่ระบุในข้อ ๔๔ หรือข้อ ๔๕ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ มาใช้พิจารณาซ้ำอีกใช่หรือไม่

บริษัทฯ ขอยืนยันว่าการหารือในครั้งนี้เพื่อเป็นแนวทางการประกอบการออกแบบให้ถูกต้องตามกฎหมายเท่านั้น ดังนั้น บริษัทฯ ใคร่ขอความกรุณาจากท่านในการอนุเคราะห์ตอบข้อหารือให้กับบริษัทฯ ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและตอบข้อซักถามให้แก่บริษัทฯ ด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายสรพจน์ เตชะไกรศรี
กรรมการผู้จัดการ



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๖๐๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๔ มีนาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือเรื่องความสูงของอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เรียน นายสรพจน์ เตชะไกรศรี (กรรมการผู้จัดการ บริษัท เพซ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด)

อ้างถึง หนังสือบริษัท เพซ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท เพซ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด ขอหารือเรื่องความสูงอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ซึ่งบริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาที่ดินและจัดทำโครงการปลูกสร้างอาคารในพื้นที่แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม ๗ ไร่ ๓ งาน ๒๒.๕ ตารางวา โดยโครงการดังกล่าวตั้งอยู่บริเวณถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ซึ่งด้านหน้าติดกับถนนดังกล่าว กว้างประมาณ ๑๐๔.๘๓ เมตร มีด้านลึกติดกับถนนสาธารณประโยชน์ ซอยพิพัฒน์ ๒ กว้าง ประมาณ ๓.๐๐ เมตร ยาว ๖๓.๙๘ เมตร และติดกับถนนสาธารณประโยชน์ซอยสีลม ๙ ยาวประมาณ ๓๘.๓๑ เมตร โดยมีประเด็นข้อหารือ ดังต่อไปนี้

๑. ที่ดินดังกล่าวของบริษัทฯ อยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุตามข้อ ๔๖ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช่หรือไม่

๒. หากที่ดินดังกล่าว อยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุตามข้อ ๔๖ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ตามข้อ ๑ และบริษัทฯ ได้ยื่นขออนุญาตภายใต้ข้อ ๔๖ ของกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวแล้ว ซึ่งได้กำหนดว่า “อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน ๖๐ เมตร...” ดังนั้น ณ จุดใดๆ ของตัวอาคารส่วนที่มีความยาวไม่เกิน ๖๐ เมตร จะไม่ต้องนำเกณฑ์การกำหนดความสูงตามที่ระบุในข้อ ๔๔ หรือข้อ ๔๕ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ มาใช้พิจารณาซ้ำอีก ใช่หรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

/กรมโยธาธิการและผังเมือง

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาเรื่องหารือลักษณะทำนองเดียวกันนี้แล้วเห็นว่า ที่ดินที่อาคารตั้งอยู่นั้นอยู่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ดังนั้น การพิจารณากำหนดความสูงของอาคารก็จะขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงว่า หากอาคารตั้งอยู่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันก็จะต้องปฏิบัติตามข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓)ฯ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi_b@dpt.go.th

เขียนที่ ๑๑/๔-๖ ถ.สถลเชียงคาน
ต.กุดป่อง อ.เมือง จ.เลย

๘ เมษายน ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการยืนยันชนิดและประเภทของอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

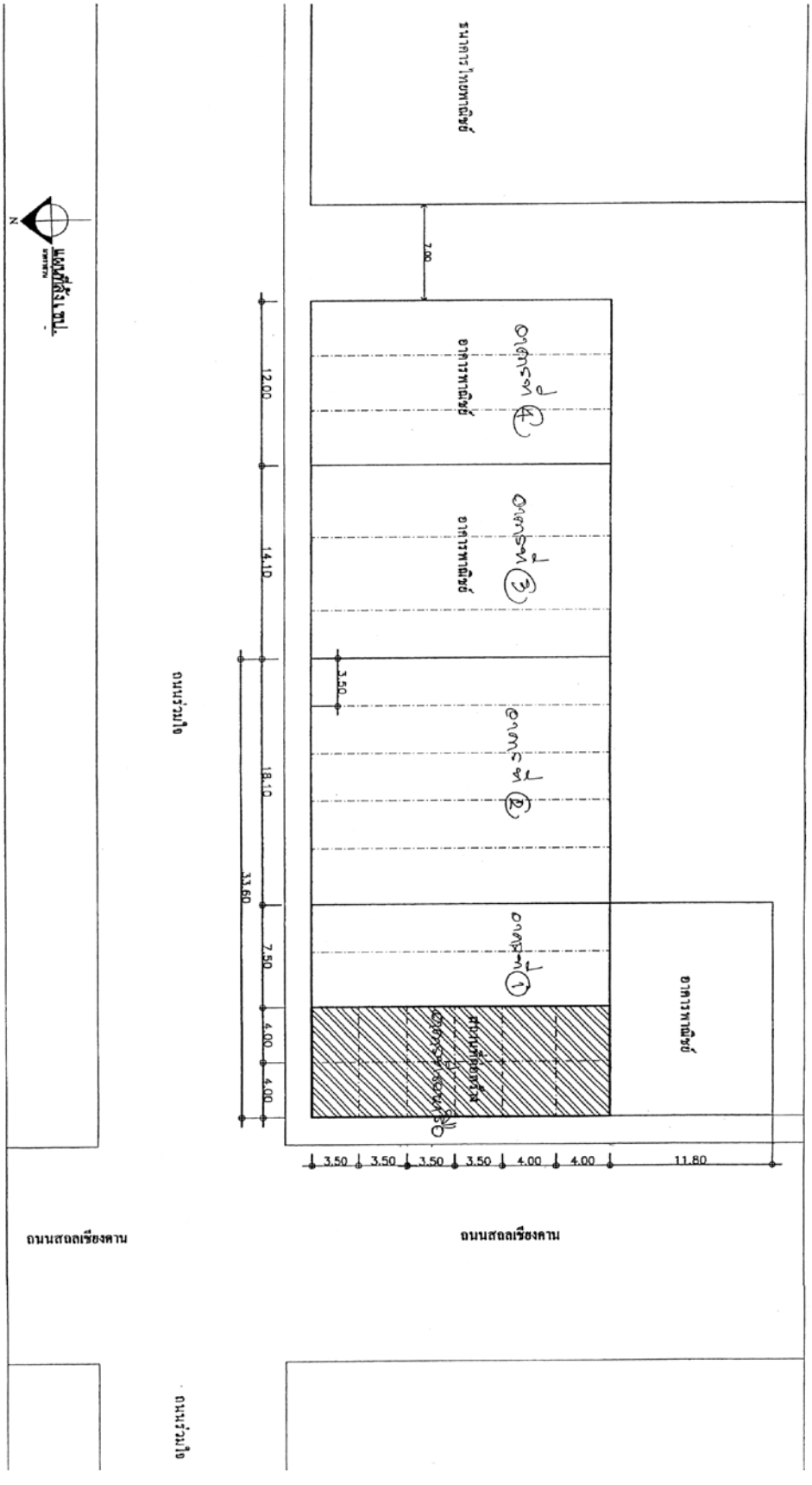
สิ่งที่นำมาด้วย ๑. ภาพถ่าย จำนวน ๑ ชุด
๒. แผนที่โดยสังเขป จำนวน ๑ แผ่น

ด้วยข้าพเจ้า นายเกียรติชัย พนมเริงศักดิ์ มีความสับสนไม่เข้าใจถึงการแยกชนิดและประเภทของอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อที่ ๑ เรื่องคำนิยามของ “อาคารพาณิชย์” ข้าพเจ้าขอสอบถามว่า อาคารที่ ๑, ๒, ๓ และ ๔ ตามแผนที่โดยสังเขป และภาพถ่ายที่นำมาด้วย เป็นอาคารพาณิชย์หรือไม่ เพื่อให้เกิดความเข้าใจที่ถูกต้อง และชัดเจนตามกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ตอบข้อหารือของข้าพเจ้าเพื่อให้เกิดความเข้าใจและเป็นแนวทางในการปฏิบัติตามข้อกฎหมาย ข้าพเจ้าหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดี ขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ
นายเกียรติชัย พนมเริงศักดิ์

โทร. ๐๘๑-๙๗๕-๗๑๑๗
๐๘๑-๒๖๒-๘๗๐๐


ถนนสถลเรืองคาน
ถนนร่มใจ
ถนนสถลเรืองคาน
ถนนร่มใจ
อาคารพาณิชย์
อาคารพาณิชย์
อาคารพาณิชย์
อาคารพาณิชย์
อาคารพาณิชย์
7.00
12.00
14.10
18.10
7.50
4.00
4.00
33.60
3.50
3.50
3.50
3.50
4.00
4.00
11.80



ที่ มท ๐๗๑๐/๓๔๑๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๘ เมษายน ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการยืนยันชนิดและประเภทอาคาร

เรียน นายเกียรติชัย พนมเริงศักดิ์

อ้างถึง หนังสือ ด่วนที่สุด ลงวันที่ ๘ เมษายน ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอหารือว่า อาคารตามรูปถ่ายที่ส่งมาเพื่อประกอบการพิจารณาและแผนที่โดยสังเขปที่ประกอบด้วย อาคารที่ ๑ อาคารที่ ๒ อาคารที่ ๓ และอาคารที่ ๔ เป็นอาคารพาณิชย์ตามนิยาม “อาคารพาณิชย์” แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า อาคารที่ ๑ ถึง ๔ ตามแผนที่โดยสังเขปและภาพถ่ายอาคารที่ส่งมาเพื่อประกอบการพิจารณามีลักษณะที่เข้าข่ายเป็นตึกแถว และหากมีการใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรมก็จะเข้าข่ายเป็นตึกแถวที่ใช้เพื่อประกอบกิจการพาณิชยกรรม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๘–๖๐
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗

๒๔ เมษายน ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือเรื่องความสูงของอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเพิ่มเติม

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ตามที่บริษัท เพซ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด ได้มีหนังสือ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๕๒ ขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่องความสูงของอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ซึ่งบริษัทฯ มีแผนจะพัฒนาที่ดินและจัดทำโครงการปลูกสร้างอาคารในพื้นที่แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม ๗ ไร่ ๓ งาน ๒๒.๕ ตารางวาโดยโครงการดังกล่าว ตั้งอยู่บริเวณถนนราธิวาสราชนครินทร์ ซึ่งด้านหน้าติดกับถนนดังกล่าว กว้างประมาณ ๑๐๔.๘๓ เมตร มีด้านลึกติดถนนสาธารณะประโยชน์ซอยพิพัฒน์ ๒ กว้างประมาณ ๓ เมตร ยาวประมาณ ๑๔๑.๓๖ เมตร และด้านหลังติดกับถนนสาธารณะประโยชน์ซอยพิพัฒน์ ๒ กว้างประมาณ ๓ เมตร ยาวประมาณ ๖๓.๙๘ เมตร และติดกับถนนสาธารณะประโยชน์ ซอยสีลม ๙ ยาวประมาณ ๓๘.๓๑ เมตร โดยมีประเด็นข้อหารือดังต่อไปนี้

๑. ที่ดินดังกล่าวของบริษัทฯ อยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุตามข้อ ๔๖ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช่หรือไม่

๒. หากที่ดินดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุตามข้อ ๔๖ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ตามข้อ ๑ และบริษัทฯ ได้ยื่นขออนุญาตภายใต้ข้อ ๔๖ ของกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวแล้ว ซึ่งได้กำหนดว่า “อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน ๖๐ เมตร..” ดังนั้น ณ จุดใดๆ ของตัวอาคารส่วนที่มีความยาวไม่เกิน ๖๐ เมตร จะไม่ต้องนำเกณฑ์การกำหนดความสูงตามที่ระบุในข้อ ๔๔ หรือข้อ ๔๕ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ มาใช้พิจารณาซ้ำอีก ใช่หรือไม่ และกรมโยธาธิการและผังเมืองได้มีหนังสือที่ มท ๐๗๑๐/๑๖๐๘ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๒ ตอบข้อหารือว่า ที่ดินที่อาคารตั้งอยู่นั้นอยู่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ดังนั้นการพิจารณากำหนดความสูงของอาคารก็จะขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงว่า หากอาคารตั้งอยู่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันก็จะต้องปฏิบัติตามข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ

/บริษัทฯ ยังมี

บริษัทฯ ยังมีประเด็นที่เป็นข้อสงสัยที่จะใคร่ขอหารือเพิ่มเติมว่า ในกรณีที่ดินแปลงที่ขอหารือซึ่งมีถนนนราธิวาสราชนครินทร์ผ่านด้านหน้าซอยพิพัฒน์ ๒ (ถนนสาธารณะประโยชน์) ผ่านด้านข้างและมีซอยสีลมฯ (ถนนสาธารณะประโยชน์) ผ่านด้านหลังที่ดินแล้วจะต้องนำเกณฑ์ข้อกำหนดของข้อ ๔๔ และข้อ ๔๕ ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ มาใช้ด้วยหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและตอบข้อซักถามให้แก่บริษัทฯ ด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายสรพจน์ เตชะไกรศรี
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



ที่ มท ๐๗๑๐/๓๗๑๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๒ พฤษภาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือเรื่องความสูงของอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเพิ่มเติม

เรียน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เพซ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (นายสรพจน์ เตชะไกรศรี)

อ้างถึง หนังสือบริษัท เพซ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท เพซ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด ได้ขอหารือเรื่องความสูงของอาคารเพิ่มเติมจากที่ได้เคยหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองมาแล้วครั้งหนึ่งว่า ในกรณีที่ดินแปลงที่ขอหารืออยู่บริเวณมุมถนนนราธิวาสราชนครินทร์กับซอยพิพัฒน์ ๒ และด้านหลังของที่ดินติดกับซอยพิพัฒน์ ๒ และซอยสีลม ๙ แล้ว จะต้องนำเกณฑ์ข้อกำหนดของข้อ ๔๔ และข้อ ๔๕ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ มาบังคับใช้ด้วยหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๔ เป็นข้อกำหนดที่ใช้บังคับความสูงของอาคาร กรณีที่มีถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุดเพียงสายเดียวข้อ ๔๕ เป็นข้อกำหนดที่ใช้บังคับความสูงของอาคาร กรณีที่มีถนนสาธารณะสองสาย

/ขนาดไม่เท่า

ขนาดไม่เท่ากันขนาบอยู่ระหว่างอาคาร ส่วนข้อ ๔๖ เป็นข้อกำหนดที่ใช้บังคับความสูงของอาคาร กรณีอาคารตั้งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารตั้งอยู่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันก็ต้องปฏิบัติตามข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ เท่านั้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐–๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ สป ๗๓๑๐๓/๑๙๘

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล
ศีรษะจระเข้น้อย
๔๔ หมู่ที่ ๘ อำเภอบางเสาธง
สป ๑๐๕๔๐

๑๙ มีนาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์หารือการก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาเอกสารการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ๑ ชุด
๒. สำเนาหนังสือที่ สป ๐๐๒๐.๒/๑๔๔๖ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒ ๑ ชุด

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อย ได้รับเรื่องร้องเรียนการก่อสร้างอาคารจากนางสุนีย์ เหตระกูล ตามหนังสือลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๑ แจ้งว่า บริษัท เอ็น พี ชินดัง แอนด์ คอนซัลแท็นซ์ จำกัด ได้รับอนุญาตจากองค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อย ให้ทำการก่อสร้างอาคารพักอาศัยรวมสูง ๘ ชั้น โดยทำการก่อสร้างข้างเคียงกับที่ดินของนางสุนีย์ เหตระกูล ซึ่งได้เคยยื่นคำร้อง ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๕๐ และ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๕๑ ให้นายกองค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อยทำการตรวจสอบการก่อสร้างอาคารดังกล่าว ว่าการก่อสร้างไม่ตรงตามแบบ และมีการเว้นระยะไม่ตรงตามแบบ อีกทั้งการแก้ไขแบบไม่ถูกต้อง และได้ขอความอนุเคราะห์จังหวัดสมุทรปราการให้ตรวจสอบความถูกต้องของการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารดังกล่าว ทั้งนี้จังหวัดสมุทรปราการได้ดำเนินการตรวจสอบแบบแปลนการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และตรวจสถานที่ก่อสร้างอาคารร่วมกับเจ้าหน้าที่ขององค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อย โดยมีข้อสรุปตามสำเนาเอกสารที่ส่งมาพร้อมนี้

องค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจระเข้น้อย ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นแย้งจากหนังสือจังหวัดสมุทรปราการ ข้อที่ ๑ เนื่องจากได้พิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามเอกสารโฉนดที่ดินโดยรอบที่เจ้าของอาคารคือ บริษัท เอ็น พี ชินดัง แอนด์ คอนซัลแท็นซ์ จำกัด ได้ยื่นประกอบมา ไม่บ่งชี้ว่าที่ดินของบริษัทดังกล่าวติดเขตทางสาธารณะตามรายงานตรวจสถานที่ก่อสร้างอาคารขององค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อย เป็นเพียงถนนในลักษณะภาระจำยอมให้ประชาชนละแวกนั้นเข้าออก ทั้งนี้

/ถนนดังกล่าว

ถนนดังกล่าวราษฎรยังไม่อุทิศให้เป็นทางสาธารณะไม่อยู่ในความดูแลรับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อย อีกทั้งมีหนังสือรับรองของผู้ใหญ่บ้าน หมู่ที่ ๒ ตำบลศีรษะจรเข้น้อย ว่าไม่เป็นถนนสาธารณะ องค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจระเข้น้อยจึงพิจารณาว่าถนนดังกล่าวไม่เป็นทางสาธารณะ โดยได้ทำหนังสือถึงจังหวัดสมุทรปราการ ให้พิจารณาทบทวนกรณีดังกล่าวอีกทางหนึ่งแล้ว

ด้วยเหตุผลดังกล่าวจึงขอหารือในความเห็นขององค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อย กรณีที่ว่าถนนสายดังกล่าวไม่เป็นสาธารณะถูกต้องหรือไม่ ผลการพิจารณาเป็นเช่นไร โปรดแจ้งให้ทราบด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์

ขอแสดงความนับถือ
นายพยนต์ เอี่ยมสะอาด
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อย

ส่วนโยธา
โทร. (โทรสาร) ๐ ๒๓๓๗ ๑๖๕๒, ๐ ๒๗๓๙ ๑๙๙๖ ต่อ ๑๐๖



ที่ มท ๐๗๑๐/๓๙๑๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๘ พฤษภาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์หารือการก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อย

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อย ที่ สป ๗๓๑๐๓/๑๙๘ ลงวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อยขอหารือกรณีได้รับเรื่องร้องเรียนจากนางสุนีย์ เหตระกูล ว่าบริษัท เอ็น พี ชินดัง แอนด์ คอนซัลแท็นซ์ จำกัด ซึ่งได้รับอนุญาตจากองค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อยให้ทำการก่อสร้างอาคารพักอาศัยสูง ๘ ชั้น ติดกับที่ดินของนางสุนีย์ฯ ได้ทำการก่อสร้างโดยเว้นระยะร่นไม่ตรงตามแบบแปลนที่ขออนุญาต จึงขอให้องค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อย และจังหวัดสมุทรปราการตรวจสอบความถูกต้องของการก่อสร้างอาคารดังกล่าว ซึ่งจังหวัดสมุทรปราการและองค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อยมีความเห็นขัดแย้งกัน โดยจังหวัดฯ เห็นว่าอาคารตามเอกสารโฉนดที่ดินของบริษัทฯ ติดเขตทางสาธารณะ แต่องค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อยได้รับรายงานจากผู้ใหญ่บ้านหมู่ที่ ๒ ตำบลศีรษะจรเข้น้อยว่าไม่เป็นถนนสาธารณะ เนื่องจากราษฎรยังไม่อุทิศให้เป็นทางสาธารณะ องค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อย จึงขอหารือว่าถนนตามกรณีดังกล่าวไม่เข้าข่ายเป็นถนนสาธารณะถูกต้องหรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การพิจารณาว่าถนนสายใดเป็นถนนสาธารณะหรือไม่ ต้องพิจารณาตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ ซึ่งได้กำหนดคำนิยาม ถนนสาธารณะ หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ ทั้งต้องคำนึงถึงหลักเรื่องภาระจำยอมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และแนวทางคำพิพากษาศาลฎีกาประกอบด้วย ซึ่งจะต้องพิจารณาจากรายละเอียดข้อเท็จจริงในแต่ละกรณี เช่น เป็นถนนเพื่อการจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินซึ่งมีการยกให้เป็นทางสาธารณประโยชน์แล้วหรือไม่ หรือเป็นถนน

/ที่อยู่ใน

ที่อยู่ในที่ดินเอกชนซึ่งเจ้าของที่ดินยินยอมหรือสละการครอบครองที่ดินดังกล่าวและยินยอมให้ประชาชนทั่วไปใช้ถนนนั้นเป็นทางสัญจรเชื่อมสู่ถนนสาธารณะอื่นเป็นเวลาเกิน ๑๐ ปีขึ้นไปหรือถนนดังกล่าวมีประชาชนทั่วไปที่ไม่ใช่บุคคลกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งใช้สอยเป็นทางสัญจรเชื่อมสู่ถนนสาธารณะอื่นได้โดยไม่มีการสงวนสิทธิ์ เป็นต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ สป ๐๐๒๐.๒/๓๑๑๘ ศาลากลางจังหวัดสมุทรปราการ
ถนนสุทธิภิรมย์ สป ๑๐๒๗๐

๒๓ มีนาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือลักษณะถนนสาธารณะ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยจังหวัดสมุทรปราการ ได้รับเรื่องราวร้องเรียนการก่อสร้างอาคารอยู่อาศัยรวม ๘ ชั้น ตั้งอยู่ที่ตำบลศีรษะจรเข้น้อย อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ อาคารดังกล่าวก่อสร้างโดยมีด้านหน้าติดถนน ค.ส.ล. เขตทางกว้าง ๖.๐๐ เมตร ถนนเป็นทางที่ประชาชนทั่วไปใช้เป็นทางสัญจรร่วมกันเป็นเวลาประมาณ ๒๐ ปี โดยการผ่านเข้าออกโดยไม่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน ถนนดังกล่าวไม่ได้มีเครื่องหมายหรือสัญลักษณ์หรือการปฏิบัติใดที่แสดงถึงการสงวนสิทธิ์ว่าเป็นที่ส่วนบุคคลแต่อย่างใด แต่ไม่มีการโอนถนนดังกล่าวให้เป็นถนนสาธารณะ

จากกรณีดังกล่าวข้างต้นจังหวัดสมุทรปราการ จึงขอเรียนหารือดังนี้

๑. ลักษณะถนนดังกล่าวถือเป็นถนนสาธารณะตามความหมายของกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่

๒. ถนนสาธารณะ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ดังกล่าว จำเป็นต้องเป็นถนนที่ราษฎรต้องอุทิศหรือโอนให้กับทางราชการหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใด ขอได้โปรดแจ้งให้จังหวัดสมุทรปราการทราบด้วย จักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายกำธร ถาวรสถิตย์
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด
โทร. ๐ ๒๓๙๕ ๑๘๒๓-๔
โทรสาร ๐ ๒๓๙๕ ๒๕๕๒



ที่ มท ๐๗๑๐/๓๙๑๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระราที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๘ พฤษภาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือลักษณะถนนสาธารณะ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ

อ้างถึง หนังสือจังหวัดสมุทรปราการ ที่ สป ๐๐๒๐.๒/๓๑๑๘ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดสมุทรปราการขอหารือกรณีได้รับเรื่องราวร้องเรียนการก่อสร้างอาคารอยู่อาศัยรวม ๘ ชั้น ตั้งอยู่ที่ตำบลศีรษะจรเข้น้อย อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ อาคารดังกล่าวก่อสร้างโดยมีด้านหน้าติดกับถนน ค.ส.ล. เขตทางกว้าง ๖ เมตร ประชาชนทั่วไปใช้เป็นทางสัญจรร่วมกันเป็นเวลาประมาณ ๒๐ ปี ไม่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทนไม่มีเครื่องหมายหรือสัญลักษณ์หรือการปฏิบัติใดที่แสดงถึงการสงวนสิทธิ์ว่าเป็นส่วนบุคคลแต่อย่างใด แต่ไม่มีการโอนให้เป็นถนนสาธารณะ ดังนั้น จังหวัดสมุทรปราการจึงขอหารือ ดังต่อไปนี้

๑. ลักษณะถนนดังกล่าวถือเป็นถนนสาธารณะตามความหมายของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่

๒. ถนนสาธารณะ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ดังกล่าว จำเป็นต้องเป็นถนนที่ราษฎรต้องอุทิศหรือโอนให้กับทางราชการหรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การพิจารณาว่าถนนสายใดเป็นถนนสาธารณะหรือไม่ ต้องพิจารณาตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ ซึ่งได้กำหนดคำนิยาม ถนนสาธารณะ หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทน

/หรือไม่

หรือไม่ ทั้งต้องคำนึงถึงหลักเรื่องภาระจำยอมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และแนวทางคำพิพากษาศาลฎีกาประกอบด้วย ซึ่งจะต้องพิจารณาจากรายละเอียด ข้อเท็จจริงในแต่ละกรณี เช่น เป็นถนนเพื่อการจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินซึ่งมีการยกให้เป็นทางสาธารณประโยชน์แล้วหรือไม่ หรือเป็นถนนที่อยู่ในที่ดินเอกชนซึ่งเจ้าของที่ดินยินยอมหรือสละการครอบครองที่ดินดังกล่าวและยินยอมให้ประชาชนทั่วไปใช้ถนนนั้นเป็นทางสัญจรเชื่อมสู่ถนนสาธารณะอื่นเป็นเวลาเกิน ๑๐ ปีขึ้นไป หรือถนนดังกล่าวมีประชาชนทั่วไปที่ไม่ใช่บุคคลกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งใช้สอยเป็นทางสัญจรเชื่อมสู่ถนนสาธารณะอื่นได้โดยไม่มีการสงวนสิทธิ์ เป็นต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๘-๖๐
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗



ศูนย์ประสานงานร้องทุกข์ทางปกครอง กรณีที่ราชพัสดุตลาดใหม่ดอนเมือง
๑๐๘/๑๖๔ หมู่ที่ ๗ ถนนพหลโยธิน แขวงอนุสาวรีย์
เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร ๑๐๒๒๐

ศป.รท.ตม.ที่ ๕๓/๒๕๕๒

๑ เมษายน ๒๕๕๒

เรื่อง ขอให้เปิดเผยข้อมูลข่าวสารในความครอบครองของกรมโยธาธิการและผังเมือง

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาสัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ลงวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๔๐
๒. สำเนาหนังสือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาดอนเมือง ที่ มท.๐๕๑๐.๑๑/๕๓๗
ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๔๙ ประกอบโฉนดที่ดินแปลง ๗๖๐, ๗๖๒ และแปลง ๑๔๒๗
๓. สำเนาหนังสือกรมธนารักษ์ ที่ กค.๐๔๑๕/๓๐๗ ลงวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๔๒
และเอกสารการให้ถ้อยคำของผู้แทนกรมธนารักษ์ต่อคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์
๔. สำเนาหนังสือกรมกิจการพลเรือนทหารอากาศ ที่ กห.๐๖๒๒.๒/๒๑๘
ลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๑
หนังสือกรมกิจการพลเรือนทหารอากาศ ที่ กห.๐๖๒๒.๒/๒๘๒๐
ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๕๑
หนังสือกรมส่งกำลังบำรุงทหารอากาศ ที่ กห.๐๖๐๖.๕/๑๖๔ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๔๐
หนังสือกรมธนารักษ์ ที่ กค.๐๔๐๗/๓๖๑ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๐ และ
แบบส่งมอบ - รับมอบที่ราชพัสดุ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๐
๕. สำเนาหนังสือสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ที่ กท.๐๙๐๗/อ.๑๑๓๖๑
ลงวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๕๑
หนังสือกลุ่มเรียกร้องความชอบธรรม กรณีที่ราชพัสดุตลาดใหม่ดอนเมือง
ฉบับที่ (๒๕๕๑) - ๒๒๓๕ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๑

/บันทึกคำ

บันทึกคำชี้แจงข้อเท็จจริง ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๐
หนังสือคณะกรรมการข้อมูลข่าวสารของราชการ ที่ นร.๐๑๐๘/๕๐
วันที่ ๗ มกราคม ๒๕๕๑
คำให้การเพิ่มเติม คดีหมายเลขแดงที่ ๙๒๓/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๗ และ
คำพิพากษาศาลปกครองกลาง คดีหมายเลขแดงที่ ๙๒๓/๒๕๔๖

๖. สำเนาหนังสือธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐
หนังสือกรมธนารักษ์ ที่ กค.๐๓๑๓/๑๔๙๘ ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๔๖ และ
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท.๐๕๑๐/๒๑๓๕๓ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๕๑

ตามที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า นายยืนยง ทัศนศรี ผู้อำนวยการกองจัดประโยชน์อ้างบันทึกข้อความกองจัดประโยชน์ ลงนามในสัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ลงวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๔๐ โดยไม่มีคำสั่งมอบอำนาจ ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายหมายเลขที่ ๑ ให้บริษัท พัฒนาตลาดใหม่ดอนเมือง จำกัด มีสิทธิพัฒนาที่ดินและมีสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารที่จะก่อสร้างบนเนื้อที่ ๒๑-๐-๔๓.๖ ไร่ บนโฉนดที่ดินแปลง ๗๖๐, ๗๖๒ และ ๑๔๒๗ ตามที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร มีหนังสือ ที่ มท.๐๕๑๐.๑๑/๕๓๗ ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๔๙ ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายหมายเลขที่ ๒ ระบุเป็นที่ราชพัสดุประเภทสาธารณสมบัติของแผ่นดินในราชการกระทรวงกลาโหม ตามพระราชบัญญัติเวนคืนที่ดิน พ.ศ. ๒๕๘๖ นั้น

ด้วยกรมธนารักษ์มีหนังสือยอมรับถึงการกระทำความผิด โดยขอความช่วยเหลือจากสำนักงานอัยการสูงสุดแต่ถูกปฏิเสธความช่วยเหลือ ตามหนังสือกรมธนารักษ์ที่ กค.๐๔๑๕/๓๐๗ วันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๔๒ และนางสุทธา บุญชูกุศล นิติกร ๘ รักษาการในตำแหน่งนิติกร ๘ ว.กองนิติการ ผู้แทนกรมธนารักษ์ยังให้ถ้อยคำต่อคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เมื่อวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๔๒ แจ้งถึงการทำข้อมูลพิจารณาอันเป็นเท็จพร้อมแจ้งว่าที่ดินพิพาทมีสถานะเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ยังไม่มีการเพิกถอนสภาพตามกฎหมายและขณะลงนามในสัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง กองทัพอากาศยังไม่ได้ส่งคืนที่ดินให้กระทรวง-การคลัง ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายหมายเลขที่ ๓ ที่แสดงให้เห็นว่ากรมธนารักษ์ยังไม่มีอำนาจจัดหาประโยชน์ได้ตามข้อ ๑๖ แห่งกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๑๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ ที่สอดคล้องกับข้อเท็จจริงตามที่กองทัพอากาศโต้แย้งอำนาจการปกครองที่ดิน ตามหนังสือกรมกิจการพลเรือนทหารอากาศ ที่ กห.๐๖๒๒.๒/๒๑๘ ลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๑ และหนังสือกรมกิจการพลเรือนทหารอากาศ ที่ กห.๐๖๒๒.๒/๒๘๒๐ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๕๑ ที่ยืนยันว่าที่ดินบางส่วนในสัญญา

/ก่อสร้าง

ก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ฉบับวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๔๐ ยังอยู่ในความปกครองดูแลของกองทัพอากาศ โดยกองทัพอากาศส่งคืนที่ดินเพียง ๑๘-๐-๙๒ ไร่ ตามหนังสือกรมส่งกำลังบำรุงทหารอากาศ ที่ กห.๐๖๐๖.๕/๑๖๔ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๔๐ หนังสือกรมธนารักษ์ ที่ กค.๐๔๐๗/๓๖๑ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๐ และแบบส่งมอบ - รับมอบที่ราชพัสดุ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๐ ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายหมายเลขที่ ๔ โดยกองทัพอากาศไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการยักยอกที่ดินของกรมธนารักษ์ที่ปรากฏในสัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ฉบับวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๔๐

และด้วยข้าราชการกรมธนารักษ์ไม่ยอมรับถึงการกระทำความผิด ตามที่อธิบดีกรมธนารักษ์มีหนังสือยอมรับถึงการกระทำความผิดและปฏิบัติมิชอบโดยขอความช่วยเหลือจากสำนักงานอัยการสูงสุด ทำให้เกิดการปฏิบัติมิชอบซ้อนการปฏิบัติมิชอบในลักษณะบิดเบือนข้อเท็จจริงต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อุปมาเทียบกับการก่ออาชญากรรมที่เกิดขึ้นอย่างสมบูรณ์ย่อมเกิดพยานหลักฐานที่รอการพิสูจน์ตามแนวนิติวิทยาศาสตร์ ตามที่เกิดพยานหลักฐานที่สามารถพิสูจน์การทุจริตและปฏิบัติมิชอบของหน่วยราชการต่างๆ โดยส่วนการทุจริตและปฏิบัติมิชอบของสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายหมายเลขที่ ๕ ได้แก่

-การทุจริตและปฏิบัติมิชอบเกี่ยวกับการพิจารณาของสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ที่ตรวจสอบโฉนดที่ดินที่จะก่อสร้างอาคารแปลง ๗๖๐, ๗๖๒ และแปลง ๑๔๒๗ เป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยเฉพาะในราชการกระทรวงกลาโหม โดยพิจารณาให้บริษัท พัฒนาตลาดใหม่ดอนเมือง จำกัด ก่อสร้างอาคารบนที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินแปลงดังกล่าว เนื่องจากมีการปกปิดข้อเท็จจริงในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารและใช้ข้อมูลพิจารณาอันเป็นเท็จ ตามที่อ้างว่ากรมธนารักษ์ซึ่งเป็นผู้ดูแลที่ดินโดยยินยอมให้มีการปลูกสร้างอาคารในที่ดินและมีหนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดินจึงได้มีการพิจารณาอนุญาตเช่นเดียวกับผู้ขออนุญาตรายอื่นๆ ตามหนังสือสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ที่ กท.๐๙๐๗/อ.๑๑๓๖๑ ลงวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๕๑ ที่แจ้งผลการตรวจสอบตามหนังสือกลุ่มเรียกร้องความชอบธรรม กรณีที่ราชพัสดุตลาดใหม่ดอนเมือง ฉบับที่ (๒๕๕๑)-๒๒๓๕ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๑ จึงเกิดพยานหลักฐานที่ต้องพิสูจน์ว่า กรมธนารักษ์มีหนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดินตามที่สำนักการโยธา กรุงเทพมหานครกล่าวอ้างหรือไม่ และกรมธนารักษ์มีอำนาจปกครองดูแลที่ราชพัสดุอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยเฉพาะในราชการกระทรวงกลาโหมตามกฎหมายใด และที่สำคัญการทุจริตและปฏิบัติมิชอบในเรื่องนี้เป็นการปฏิบัติโดยชอบตามอำนาจและหน้าที่ของสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร หรือไม่อย่างไร

- จากการทุจริตและปฏิบัติมิชอบของสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ที่อนุญาตให้บริษัท พัฒนาตลาดใหม่ดอนเมือง จำกัด มีผลให้ นางสาวมานิตา รุจะศิริ ผู้แทนสำนักการโยธา

/กรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานคร ให้ถ้อยคำอันเป็นเท็จต่อคณะอนุกรรมการพิจารณาและให้ความเห็นเรื่องร้องเรียน สำนักงานปลัดสำนักนายกรัฐมนตรีว่าที่ดินแปลง ๗๖๐, ๗๖๒ และแปลง ๑๔๒๗ สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วว่าไม่เป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามบันทึกคำชี้แจงข้อเท็จจริง ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ มีผลให้คณะกรรมการข้อมูลข่าวสารของราชการเชื่อคำชี้แจงอันเป็นเท็จ และแจ้งผลการพิจารณาตามหนังสือคณะกรรมการข้อมูลข่าวสารของราชการ ที่ นร.๐๑๐๘/๕๐ ลงวันที่ ๗ มกราคม ๒๕๕๑ จึงเกิดพยานหลักฐานที่ต้องพิสูจน์ว่า นางสาวมานิตา รุจะศิริ ผู้แทนสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ให้ถ้อยคำอันเป็นเท็จต่อคณะอนุกรรมการพิจารณาและให้ความเห็นเรื่องร้องเรียน โดยมีองค์ประกอบแห่งข้อมูลการพิจารณาของสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร กรณีที่ดินแปลง ๗๖๐ ๗๖๒ และแปลง ๑๔๒๗ สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วไม่เป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน หรือเป็นการกล่าวอ้างลักษณะเลื่อนลอยเพื่อปกปิดการทุจริตและปฏิบัติมิชอบของสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

- ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครโดยการพิจารณาของสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ได้ทำคำให้การเพิ่มเติมต่อศาลปกครองกลาง คดีหมายเลขแดงที่ ๙๒๓/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๗ ว่าที่ดินพิพาทแปลง ๗๖๐, ๗๖๒ และ ๑๔๒๗ ตรวจสอบโฉนดแล้วไม่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ส่วนหนึ่งส่วนใดของพื้นที่เพื่อประโยชน์เป็นทางสาธารณสัญจรที่ต้องตราเป็นพระราชบัญญัติ ตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ มีผลให้ศาลปกครองกลางเชื่อคำให้การของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร พิพากษาเป็นคดีหมายเลขแดงที่ ๙๒๓/๒๕๔๖ ว่าที่ดินพิพาทแปลงดังกล่าวไม่ใช่ที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยอ้างถึงข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร จึงเกิดพยานหลักฐานที่ต้องพิสูจน์ว่าที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๐๔(๓) ไม่ถือเป็นที่สาธารณะตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครหากไม่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ส่วนหนึ่งส่วนใดของพื้นที่เพื่อประโยชน์เป็นทางสาธารณสัญจรที่ต้องตราเป็นพระราชบัญญัติตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ ตามคำให้การของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ที่มีผลให้เกิดคำพิพากษาของศาลปกครองกลางจริงหรือไม่อย่างไร

นอกจากนี้ยังพบการปฏิบัติที่ต้องสงสัยถึงการทุจริตและปฏิบัติมิชอบของกรมที่ดิน ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายหมายเลขที่ ๖ ได้แก่

- บมจ.ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) มีหนังสือลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐ เพื่อชี้แจงข้อเท็จจริงกรณีให้สินเชื่อโดยใช้สัญญาเช่าที่ดินและอาคารราชพัสดุเป็นหลักประกัน โดยอ้างหนังสือกรมธนารักษ์ที่ กค.๐๓๑๓/๑๔๙๘ ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๔๖ ที่พบเงื่อนงำอำพรางว่ามีการปกปิดสถานภาพที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน และระบุถึงการใช้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารบนที่

/สาธารณสมบัติ

สาธารณสมบัติของแผ่นดินเป็นหลักประกันสินเชื่อที่ต้องสงสัยถึงการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารบนที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินของกรมที่ดิน

- กรมที่ดินมีหนังสือที่ มท.๐๕๑๐/๒๑๓๕๓ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๕๑ ระบุว่า กรมที่ดินจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุบริเวณตลาดใหม่ดอนเมืองแต่ปกปิดการเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน และจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารราชพัสดุโดยระบุการก่อสร้างบนที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน โดยอ้างความประสงค์ของกระทรวงการคลังและผู้เช่า จึงต้องสงสัยว่าเหตุใดที่ราชพัสดุบริเวณตลาดใหม่ดอนเมืองจึงมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินที่ไม่ระบุเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน แต่ทำไมการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารบนที่ราชพัสดุจึงสามารถระบุเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน และกรมที่ดินมีอำนาจจดทะเบียนนิติกรรมบนที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินได้หรือไม่ ตามที่การตรวจสอบกับหน่วยงานที่รับผิดชอบกับการจดทะเบียนของกรมที่ดินได้รับแจ้งว่าไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิใดได้เลยบนที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน หากไม่มีการเพิกถอนสภาพสาธารณสมบัติของแผ่นดินก่อน

- สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาดอนเมือง ประกาศเพื่อทราบการคัดค้านการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารในปัจจุบัน โดยพบพฤติการณ์หลีกเลี่ยงการสอบสวนสิทธิในที่ดินที่จะทราบถึงการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน จึงเกิดพฤติการณ์ที่ต้องสงสัยถึงการทุจริตและปฏิบัติมิชอบของเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน เพื่อไม่ต้องทำการสอบสวนสิทธิในที่ดินที่จะทราบถึงการเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน

จากข้อเท็จจริงข้างต้นจึงเกิดเงื่อนงำอำพรางที่ต้องสงสัย เกี่ยวกับอำนาจการปกครองดูแลที่ราชพัสดุแปลง ๗๖๐, ๗๖๒ และแปลง ๑๔๒๗ ของกรมธนารักษ์ ตามที่กองทัพอากาศมีอำนาจปกครองดูแลที่ราชพัสดุในขณะที่กรมธนารักษ์อ้างอำนาจปกครองดูแลซ้ำซ้อน ลงนามในสัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ฉบับวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๔๐ ที่มีผลให้เกิดการกระทำที่ต้องสงสัยถึงการทุจริตในหลายหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยรูปแบบการทุจริตและปฏิบัติมิชอบอาทิใช้อำนาจโดยไม่มีกฎหมายสนับสนุนกระทำการแบบเบ็ดเสร็จบิดเบือนและปกปิดข้อเท็จจริงในกระบวนพิจารณา และบิดเบือนกระบวนการพิจารณาโดยวิธีการที่มิชอบด้วยกฎหมาย โดยพบข้าราชการกรมธนารักษ์ที่รับผิดชอบและเป็นผู้ปฏิบัติบิดเบือนข้อเท็จจริงการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินจนถึงปัจจุบัน ตามที่บิดเบือนข้อเท็จจริงและจัดทำเอกสารราชการเพื่อใช้ดำเนินการต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่การขอก่อสร้างอาคารกับสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ทั้งที่รูปแบบ อาคารสามารถขอก่อสร้างอาคารกับสำนักงานเขตดอนเมืองได้ และการขอจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารพร้อมที่ราชพัสดุกับสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาดอนเมือง ที่บิดเบือนข้อเท็จจริงสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยไม่มีการสอบสวนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ถือเป็นพยานหลักฐานที่สามารถพิสูจน์ถึงการทุจริตของข้าราชการกรมธนารักษ์ กรมที่ดิน และสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร โดยพบการปฏิบัติหน้าที่บกพร่องของกรมโยธาธิการและผังเมือง ในส่วน

/ของกรม

ของกรมโยธาธิการและผังเมืองพบว่า มีการปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาคำร้องอุทธรณ์คำสั่งของกรุงเทพมหานครที่ต้องสงสัยถึงการสอบสวนสถานภาพที่ดินที่ก่อสร้างอาคารอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน อันเกิดจากการบิดเบือนและปกปิดข้อเท็จจริงของสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร จนมีผลให้สำนักงานเขตดอนเมืองให้ข้อมูลอันเป็นเท็จในกระบวนพิจารณาอุทธรณ์ และเพื่อให้เข้าถึงข้อเท็จจริงที่แท้จริงตามพยานหลักฐานโดยบทกฎหมายเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามที่กรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นหน่วยงานผู้ปฏิบัติและควบคุมการปฏิบัติของสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงขอใช้สิทธิตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองเปิดเผยข้อมูลข่าวสารในความครอบครอง ดังต่อไปนี้

๑. บทกฎหมายที่สื่อถึงอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ในการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารบนที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามที่สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ได้อ้างอำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารบนที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามหนังสือของสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ที่ กท.๐๙๐๗/อ.๑๑๓๖๑ ลงวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๕๑ เพื่อเปรียบเทียบอำนาจของกรมโยธาธิการและผังเมืองกับกรุงเทพมหานคร

๒. บทกฎหมายที่สื่อถึงอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการเปลี่ยนแปลงฐานข้อมูลพิจารณาการสอบสวนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามโฉนดที่ดิน จากที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยเฉพาะในราชการกระทรวงกลาโหมแปลง ๗๖๐, ๗๖๒ และ ๑๔๒๗ ตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นกรรมสิทธิ์ของกระทรวงการคลังและกรมธนารักษ์มีอำนาจปกครองดูแลที่ขัดแย้งต่อพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ ตามหนังสือของสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ที่ กท.๐๙๐๗/อ.๑๑๓๖๑ ลงวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๕๑ เพื่อเปรียบเทียบอำนาจของกรมโยธาธิการและผังเมืองกับกรุงเทพมหานคร

๓. ระเบียบและวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีการนำสำเนาหนังสือรับรองให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดินที่ใช้ในการขอก่อสร้างอาคารเรื่องอื่นมาใช้ในการขอก่อสร้างอาคารในเรื่องอื่นได้อีก ตามที่สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร พิจารณาสำเนาหนังสือรับรองให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดินแทนหนังสือรับรองให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดินที่กรมธนารักษ์ไม่ยอมลงนาม เพื่อใช้เปรียบเทียบการปฏิบัติระหว่างกรมโยธาธิการและผังเมืองกับสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

ทั้งนี้ ขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองแจ้งผลการพิจารณาตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ในขอบเขตพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ อันได้แก่มีคำสั่งเปิดเผยข้อมูลข่าวสารตรงตามคำขอ โดยระบุถึงรายละเอียดของข้อมูลข่าวสารที่จะเปิดเผยหรือมีคำสั่งปฏิเสธไม่ตรงตามคำขอโดยมีเหตุผลสนับสนุนคำสั่ง ถึงข้าพเจ้าภายในกำหนดระยะเวลา

/ตามพระราช

ตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และแนวทางการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. ๒๕๔๖ คือภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือฉบับนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการ จักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายธีรชัย กอวรกุล
ศูนย์ประสานงานร้องทุกข์ทางปกครอง
กรณีที่ราชพัสดุตลาดใหม่ดอนเมือง



ที่ มท ๐๗๑๐/๓๙๒๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๘ พฤษภาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอให้เปิดเผยข้อมูลข่าวสารในความครอบครองของกรมโยธาธิการและผังเมือง

เรียน นายธีรชัย กอวรกุล

อ้างถึง ๑. หนังสือศูนย์ประสานงานร้องทุกข์ทางปกครอง กรณีที่ราชพัสดุตลาดใหม่ดอนเมือง ศป.รท.ตม.ที่ ๕๓/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๕๒
๒. หนังสือศูนย์ประสานงานร้องทุกข์ทางปกครอง กรณีที่ราชพัสดุตลาดใหม่ดอนเมือง ศป.รท.ตม.ที่ ๕๘/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองเปิดเผยข้อมูลข่าวสารในความครอบครอง ดังต่อไปนี้

๑. บทกฎหมายที่สื่อถึงอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารบนที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

๒. บทกฎหมายที่สื่อถึงอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการเปลี่ยนแปลงฐานข้อมูลพิจารณาการสอบสวนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามโฉนดที่ดินจากที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน โดยเฉพาะในราชการกระทรวงกลาโหม แปลง ๗๖๐ ๗๖๒ และ ๑๔๒๗ ตามพระราชบัญญัติเวนคืออสังหาริมทรัพย์ให้เป็นกรรมสิทธิ์ของกระทรวงการคลัง และกรมธนารักษ์มีอำนาจปกครองดูแลที่ขัดแย้งต่อพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ.๒๕๑๘

๓. ระเบียบและวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีการนำสำเนาหนังสือรับรองให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดินที่ใช้ในการขอก่อสร้างอาคารเรื่องอื่นมาใช้ในการขอก่อสร้างอาคารในเรื่องอื่นได้อีก

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

/กรมโยธาธิการและผังเมือง

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้ว ขอให้ข้อมูลดังนี้

๑. ตามข้อ ๔๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราช-บัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า การก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคาร หรือส่วนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้น ซึ่งหมายความว่า โดยหลักแล้วจะก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคาร หรือส่วนของอาคารล้ำเข้าไปในที่สาธารณะไม่ได้ หากผู้ขออนุญาตก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคารมีหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารในที่สาธารณะจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้น แนบมาพร้อมกับคำขออนุญาตก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคาร (แบบ ข.๑) เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจที่จะพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารบนที่ดินเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินได้

๒. กฎหมายเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวไม่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง จึงไม่มีข้อมูลดังกล่าว

๓. ตามข้อ ๕ (๗) ในแบบ ข.๑ ท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดว่า เอกสารที่แนบพร้อมคำขอ คือ สำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดิน เลขที่ /น.ส.๓ เลขที่ /ส.ค.๑ เลขที่.....จำนวน.....ฉบับ หรือหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินจำนวน.....ฉบับ ซึ่งหมายความว่า สามารถใช้สำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดิน น.ส.๓ หรือ ส.ค.๑ ประกอบในการยื่นคำขออนุญาตได้ แต่หนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินมิได้ระบุให้ใช้สำเนาด้วย ดังนั้น กรณีหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินจะใช้สำเนาไม่ได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๔
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co_bldgctrl@dpt.go.th



ด่วนที่สุด

ที่ ตง ๗๔๘๐๑/๒๑๒

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลนาตาล่วง
๓๕ หมู่ที่ ๒ ตำบลนาตาล่วง
อำเภอเมืองตรัง จังหวัดตรัง ๙๒๐๐๐

๒๗ เมษายน ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือการตรวจแบบขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาแบบแสดงพื้นที่โฉนดที่ดิน จำนวน ๑๐ แปลง จำนวน ๑ ฉบับ
๒. สำเนาผังจัดสรรที่ดินหมู่บ้านธนธานี ๔ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลนาตาล่วง ได้รับการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร “โครงการหมู่บ้านธนธานี ๔” ของบริษัท ที.ยู.เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ซึ่งได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว และได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารโดยใช้โฉนดที่ดินที่ยังไม่ได้แบ่งแยกเป็นแปลงย่อย (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑) และผังจัดสรรที่ดิน (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) นั้น

ในการนี้ องค์การบริหารส่วนตำบลนาตาล่วง ขอหารือว่าการตรวจแบบขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว จะต้องใช้โฉนดที่ดินแปลงย่อยที่แบ่งแยกแล้วมาประกอบการพิจารณาออกใบอนุญาตหรือสามารถตรวจแบบตามโฉนดที่ดินรวมแปลงซึ่งยังไม่ได้แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และขอความอนุเคราะห์ท่านช่วยตอบข้อหารือให้ด้วย จักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายประยุกต์ ปางวัชรากร
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลนาตาล่วง

สำนักงานปลัด
งานนิติการ
โทรศัพท์. ๐ ๗๕๒๑ ๕๒๙๓, ๐ ๗๕๒๑ ๖๕๓๔
โทรสาร ๐ ๗๕๒๑ ๕๒๙๓

ผังบริเวณ 1



ด่วนที่สุด
ที่ มท ๐๗๐๖/ ว ๒๒๒๓๖

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๑๘ เมษายน ๒๕๔๐

เรื่อง การควบคุมการจัดสรรที่ดินเอกชน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว.๔๔๐๖ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๑๙
เรื่อง การควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว.๓๐๐๐ ลงวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑
เรื่อง การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในที่ดินจัดสรร
๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว.๕๔๙๐ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๓๑
เรื่อง การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในที่ดินจัดสรร

ตามที่กรมที่ดินได้แจ้งให้จังหวัดทราบตามมติคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินในการประชุม ครั้งที่ ๖/๒๕๒๖ เมื่อวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๒๖ และครั้งที่ ๗/๒๕๓๑ เมื่อวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑ ความว่า เมื่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณามีมติให้ความเห็นชอบแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินรายใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในที่ดินจัดสรรรายนั้นต่อไปได้โดยไม่ต้องรอจนกว่าผู้ขอจะได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดออกหนังสือรับรองพร้อมส่งแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินรายนั้นไปให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการเกี่ยวกับการออกใบอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารตามอำนาจหน้าที่ต่อไป นั้น

บัดนี้ ปรากฏว่าในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินของโครงการต่างๆ มีบางโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารไปก่อนที่จะได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน และอาคารที่ได้รับอนุญาตไปดังกล่าวไม่ตรงกับแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินได้ขออนุญาตต่อคณะกรรมการฯ และบางโครงการมีลักษณะการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตไม่อาจกำหนดได้ว่าอยู่ในประเภทการก่อสร้างแบบใด ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๒๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

/พ.ศ. ๒๕๓๕

พ.ศ. ๒๕๓๕ เช่น โครงการจัดสรรที่ดินอยู่ในบริเวณที่มีกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑๖ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ กำหนดให้เป็นที่ดินบริเวณหมายเลข ๑๑.๙ กำหนดไว้เป็นสีขาว มีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม แต่ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ ระบุว่า ชนิดตึก ๓ ชั้น เพื่อใช้เป็นร้านค้า-พักอาศัย และจากผลการตรวจสอบพื้นที่โครงการพบว่าอาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง ได้ทำการก่อสร้างในลักษณะคล้ายตึกแถว แต่ผนังอาคารของแต่ละคูหาไม่ติดกัน โดยเว้นระยะห่างกันประมาณ ๐.๕๐ เมตร จึงทำให้ไม่อาจพิจารณาได้ว่าลักษณะอาคารดังกล่าวขัดกับกฎหมายผังเมืองรวมหรือไม่ อีกทั้งลักษณะการก่อสร้างดังกล่าว หากจะตีความว่าเป็นบ้านเดี่ยว ขนาดของที่ดินและเนื้อที่ก็ไม่ได้มาตรฐานตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งหากจะให้ผู้ขอจัดสรรแก้ไขให้ได้มาตรฐานตามข้อกำหนด ผู้ขอก็มักจะอ้างว่ามีความจำเป็นและไม่อาจจะแก้ไขได้ เพราะได้ทำการก่อสร้างอาคารไปเสร็จแล้วโดยถูกต้องตามกฎหมาย โดยเฉพาะถ้าจะแก้ไขก็จะทำให้ผู้ขอได้รับความเดือดร้อนเสียหายเป็นจำนวนมาก ทำให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติเกี่ยวกับการพิจารณาอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาปัญหาดังกล่าวในการประชุม ครั้งที่ ๒๒/๒๕๔๐ เมื่อวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๔๐ แล้ว จึงมีมติให้ขอความร่วมมือมายังจังหวัดอีกครั้ง โดยขอให้แจ้งเจ้าพนักงานท้องถิ่นว่า ในการขออนุญาตให้บุคคลทำการก่อสร้างอาคาร หากเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ แล้ว ขอให้รอเรื่องอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ ไว้จนกว่าคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณามีมติให้ความเห็นชอบด้วยกับแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน และในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารขอให้พิจารณาอนุญาตตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้มีมติให้ความเห็นชอบไว้ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ
นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์
อธิบดีกรมที่ดิน

กองควบคุมธุรกิจที่ดิน
โทร. ๒๒๒ ๓๒๗๑



ที่ มท ๐๗๑๐/๓๙๕๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๐ พฤษภาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือการตรวจสอบแบบขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลนาตาล่วง

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลนาตาล่วง ด่วนที่สุด ที่ ตง ๗๔๘๐๑/๒๑๒
ลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลนาตาล่วงแจ้งกรมโยธาธิการและผังเมืองว่าได้รับการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร “โครงการหมู่บ้านธนธานี ๔” จากบริษัท ที.ยู.เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ซึ่งได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารโดยใช้โฉนดที่ดินที่ยังไม่ได้แบ่งแยกเป็นแปลงย่อย จึงขอหารือว่า การตรวจสอบแบบขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวจะต้องใช้โฉนดที่ดินแปลงย่อยที่แบ่งแยกแล้วมาประกอบการพิจารณาออกใบอนุญาตหรือสามารถตรวจแบบตามโฉนดที่ดินรวมแปลง ซึ่งยังไม่ได้แบ่งแยกเป็นแปลงย่อย ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กรณีดังกล่าวแม้ว่าผู้ขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว แต่ยังไม่ได้แบ่งแยกโฉนดที่ดินเป็นแปลงย่อยๆ

/ขณะยื่น

ขณะยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารจึงต้องใช้เอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดินเดิมทั้งฉบับ และต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ในเรื่องต่างๆ ทุกเรื่อง เช่น ที่ว่างด้านหลังอาคาร ระยะร่นแนวอาคาร ฯลฯ เป็นต้น รวมทั้งกฎกระทรวงตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi_b@dpt.go.th

A R C H E R
ARCHER ARCHITECT CO.,LTD

เลขที่ AA-๐๑๖/๒๐๐๙

วันที่ ๕ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๒

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตอบปัญหาข้อกฎหมาย ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

เอกสารแนบ เอกสารและรูปแสดงคำถาม

เนื่องจากบริษัทฯ เป็นสำนักงานสถาปนิก ซึ่งขณะนี้อยู่ในระหว่างการออกแบบอาคารสำนักงาน, ที่พักอาศัย และมีความประสงค์หารือในการใช้ข้อกฎหมายควบคุมอาคาร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๔๑, ๔๔, ๔๕ บริษัทฯ จึงขอความอนุเคราะห์จากสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมืองช่วยกรุณาพิจารณาและแนะแนวทางในการปฏิบัติตามกฎกระทรวงดังกล่าว ตามเอกสารข้อสอบถามที่แนบมาด้วย จำนวน ๔ แผ่น และผลเป็นประการใดได้โปรดแจ้งตอบให้แก่บริษัทฯ จักเป็นพระคุณอย่างยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นายจิรเดช แดนโพธิ์
กรรมการผู้จัดการ

สถานที่ติดต่อ : บริษัท อาร์เชอร์ อาคิเทค จำกัด
๒๓๖-๒๓๘-๒๔๐-๒๔๒ ถนนอโศกดินแดง แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง
กรุงเทพฯ ๑๐๓๑๐
โทร. ๐ ๒๖๔๑ ๕๕๒๔-๖
โทรสาร ๐ ๒๖๔๑ ๕๕๒๘
Email : archer_1999@hotmail.com, archerarchitect@yahoo.com

๑. ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๔๑ “อาคารที่ก่อสร้าง หรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๖ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๓ เมตร ....” (ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๒๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างถนนสาธารณะ)” และข้อ ๔๒ “อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น....ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๖ เมตร”

คำถาม ความหมายของคำว่า ใกล้ถนนสาธารณะหมายถึงที่ดินที่ก่อสร้างอยู่ติดถนนสาธารณะใช่หรือไม่ ในที่นี้คำว่าใกล้ถนนสาธารณะนั้น เพื่อแก้ไขเรื่องการแบ่งที่ดินเป็นแนวตะเข็บ เพื่อไม่ให้ติดถนนสาธารณะใช่หรือไม่ ถ้าใช่ตะเข็บดังกล่าวจะต้องมีขนาดเท่าใด จึงจะถือว่าไม่อยู่ใกล้ถนนสาธารณะ

๒. ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๔๔ “ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด.....”

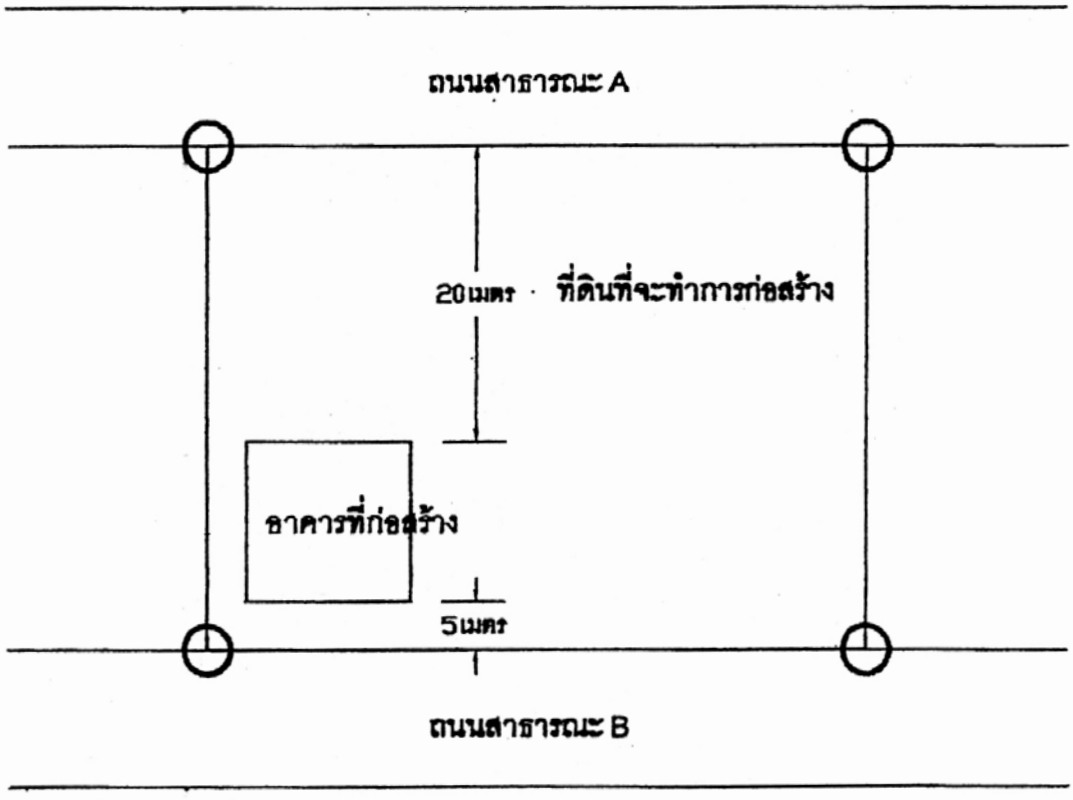
คำถาม ๑ คำว่าถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้น หมายถึง ถนนสาธารณะที่อยู่ติดกับที่ดินที่ก่อสร้างที่ใกล้อาคารนั้นมากที่สุดใช่หรือไม่

คำถาม ๒ ตามรูปที่ ๑ การคิดระยะร่นอาคารให้คิดที่ถนนสาธารณะ B ใช่หรือไม่

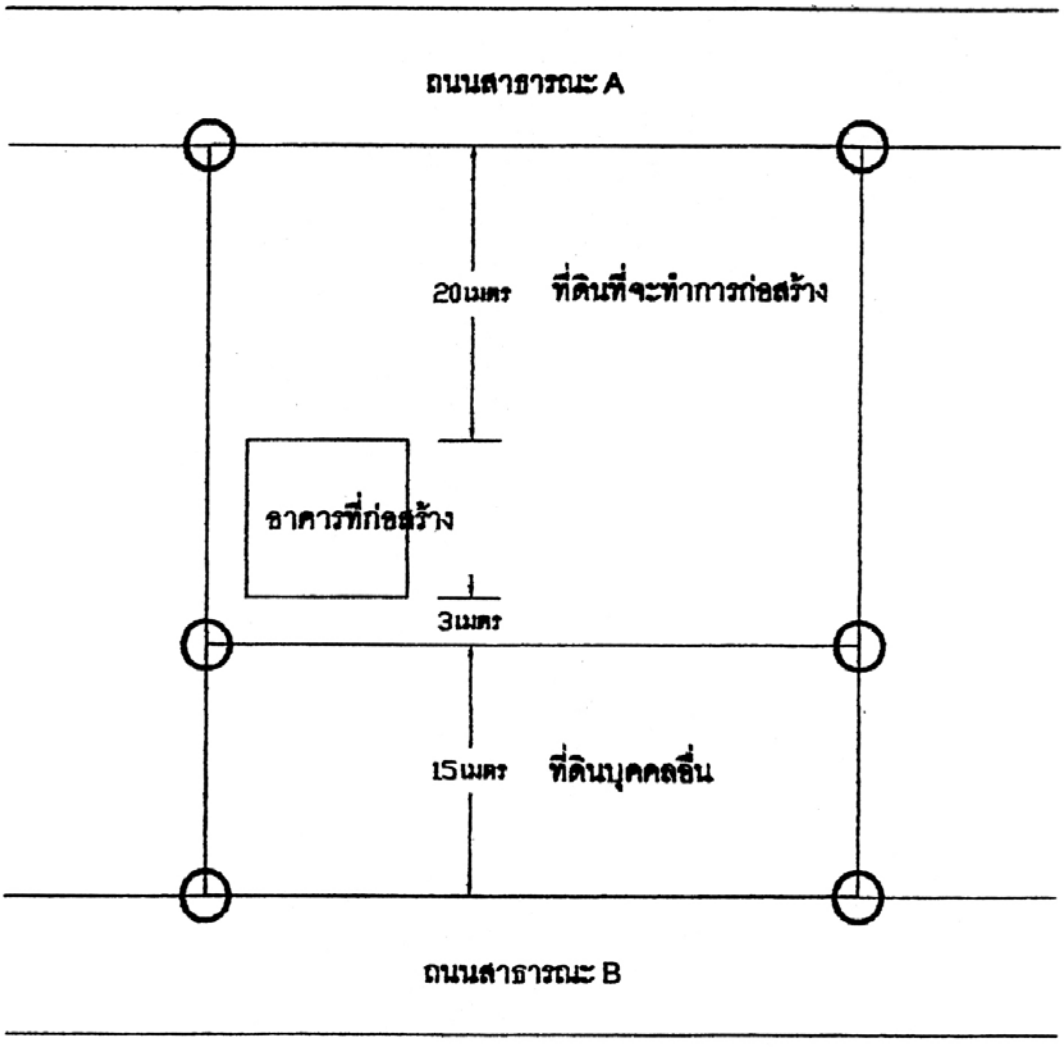
คำถาม ๓ ตามรูปที่ ๒ อาคารที่ก่อสร้าง หรือดัดแปลงห่างจากถนนสาธารณะ B น้อยกว่าถนนสาธารณะ A แต่มีที่ติดกับบุคคลอื่นขวางอยู่ การคิดระยะร่นอาคารต้องคิดจากถนนสาธารณะ A หรือสาธารณะ B

๓. ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๔๕ “อาคารหลังเดียวกันซึ่งถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนาบอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน ๖๐ เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างไม่เกิน ๖๐ เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า.....” จะเห็นได้ว่าการมีถนนสาธารณะ ๒ สายขนาบอยู่มิได้ระบุว่าที่ดินที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารต้องติดถนนสาธารณะที่ขนาบอยู่นั้น

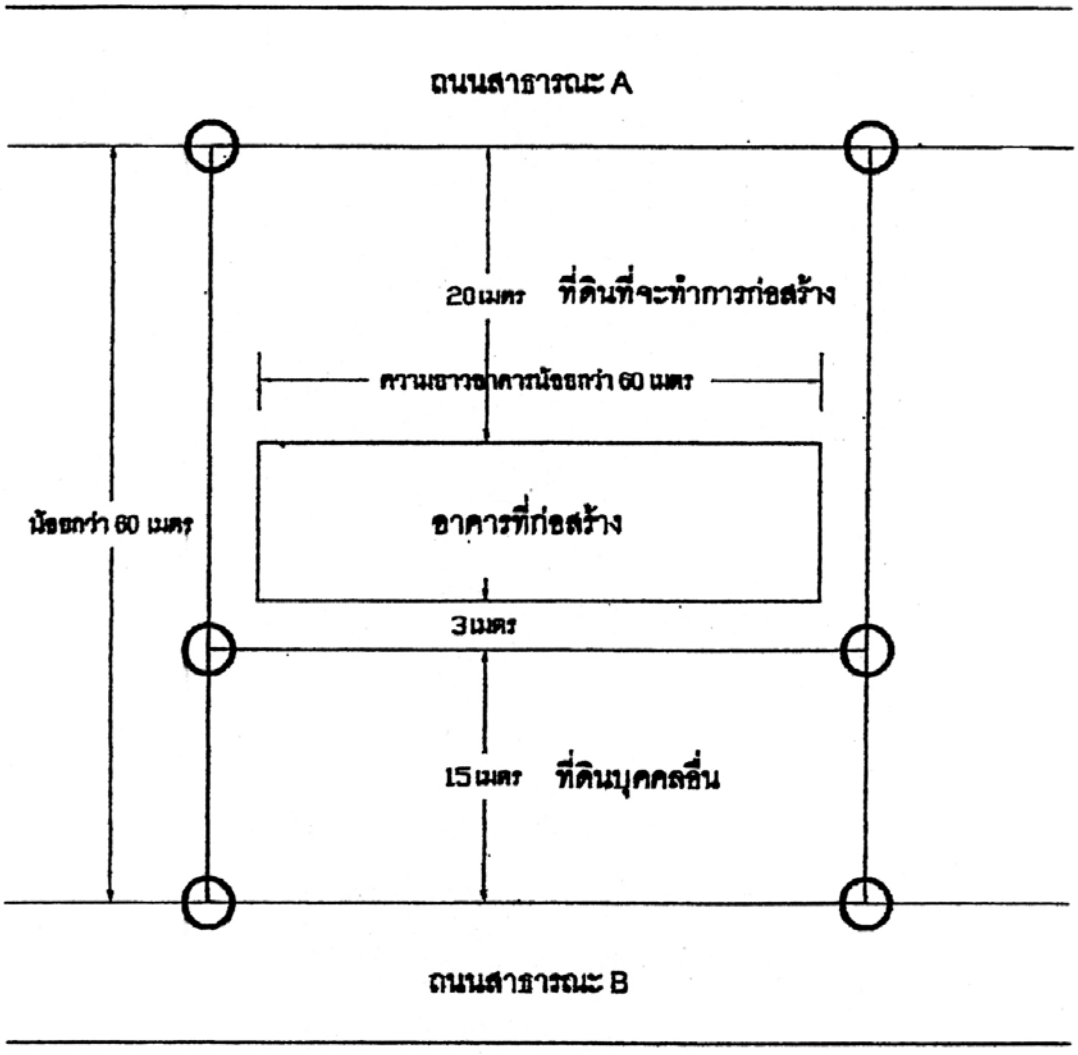
คำถาม ตามรูปที่ ๓ ถนนสาธารณะ A กว้างน้อยกว่าถนนสาธารณะ B แต่อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงห่างจากถนนสาธารณะ A มากกว่าถนนสาธารณะ B การคิดระยะร่นอาคารที่อาคารก่อสร้างหรือดัดแปลงต้องคิดจากถนนสาธารณะ A หรือถนนสาธารณะ B


ถนนสาธารณะ A
20 เมตร
ที่ดินที่จะทำการก่อสร้าง
อาคารที่ก่อสร้าง
5 เมตร
ถนนสาธารณะ B

รูปที่ 1


ถนนสาธารณะ A
20 เมตร
ที่ดินที่จะทำการก่อสร้าง
อาคารที่ก่อสร้าง
3 เมตร
15 เมตร
ที่ดินบุคคลอื่น
ถนนสาธารณะ B

รูปที่ 2


ถนนสาธารณะ A
20 เมตร
ที่ดินที่จะทำการก่อสร้าง
ความยาวอาคารน้อยกว่า 60 เมตร
น้อยกว่า 60 เมตร
อาคารที่ก่อสร้าง
3 เมตร
15 เมตร
ที่ดินบุคคลอื่น
ถนนสาธารณะ B

รูปที่ 3



ที่ มท ๐๗๑๐/๔๐๘๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๕ พฤษภาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตอบปัญหาข้อกฎหมายตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท อาเชอร์ อาคิเทค จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัทอาเชอร์ อาคิเทค จำกัด เลขที่ AA-๐๑๖/๒๐๐๙ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัทฯ ขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารเกี่ยวกับข้อกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๑ ข้อ ๔๔ ข้อ ๔๕ ตามเอกสารที่ส่งมาด้วย จำนวน ๔ แผ่น สรุปได้ดังนี้

๑. ข้อ ๔๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ขอทราบความหมายของคำว่าใกล้ถนนสาธารณะหมายถึงที่ดินที่ก่อสร้างอยู่ติดถนนสาธารณะใช่หรือไม่ เพื่อแก้ไขการแบ่งที่ดินเป็นแนวตะเข็บไม่ให้ติดถนนสาธารณะใช่หรือไม่ ถ้าใช่ตะเข็บต้องขนาดเท่าใด จึงจะถือว่าไม่อยู่ใกล้ถนนสาธารณะ

๒. ข้อ ๔๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ

๒.๑ ขอทราบความหมายคำว่า ถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคาร นั้นหมายถึง ถนนสาธารณะที่อยู่ติดกับที่ดินที่ก่อสร้างที่ใกล้อาคารนั้นมากที่สุดใช่หรือไม่

๒.๒ ตามรูปที่ ๑ การคิดระยะร่นแนวอาคารให้คิดที่ถนนสาธารณะ B ใช่หรือไม่

๒.๓ ตามรูปที่ ๒ อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงห่างจากถนนสาธารณะ B น้อยกว่าถนนสาธารณะ A แต่มีที่ดินติดกับที่ดินบุคคลอื่นขวางอยู่การคิดระยะร่นแนวอาคารคิดจากถนนสาธารณะ A หรือ ถนนสาธารณะ B

๓. ข้อ ๔๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ

ตามรูปที่ ๓ ถนนสาธารณะ A กว้างน้อยกว่าถนนสาธารณะ B แต่อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงห่างจากถนนสาธารณะ A มากกว่าถนนสาธารณะ B การคิดระยะร่นแนวอาคารต้องคิดจากถนนสาธารณะ A หรือถนนสาธารณะ B

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

/กรมโยธาธิการและผังเมือง

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนดังนี้

๑. ตามข้อ ๔๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ เป็นข้อกำหนดเรื่องการร่นแนวอาคารให้ห่างจากถนนสาธารณะ โดยอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะต้องมีระยะร่นแล้วแต่กรณี ส่วนแปลงที่ดินที่ใช้ก่อสร้างจะต้องอยู่ติดถนนด้วยหรือไม่อย่างไรนั้นไม่เกี่ยวข้องกับข้อกำหนดนี้

๒. ตามข้อ ๔๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ หากอาคารอยู่ใกล้ถนนสาธารณะสายใดมากที่สุด ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะนั้น

๓. ตามข้อ ๔๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ หากอาคารมีลักษณะและเงื่อนไขตามที่กำหนด ความสูงของอาคารก็สามารถคำนวณจากความกว้างของถนนสายที่กว้างกว่า

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi_b@dpt.go.th



ที่ สป.๗๓๑๐๓/๕๓๓

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล
ศีรษะจรเข้น้อย
๔๔ หมู่ที่ ๘ อำเภอบางเสาธง สป.
๑๐๕๔๐

๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง หนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๑๐/๓๙๑๗ ลงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๕๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาเอกสารโฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๕๘ จำนวน ๑ ชุด

ตามที่กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้ตอบข้อหารือการก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๘ ชั้น ของ องค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อย อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ ในประเด็นการพิจารณาว่าถนนสายใดเป็นถนนสาธารณะหรือไม่ ตามหนังสือที่อ้างถึงนั้น

องค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อย ได้รวบรวมข้อมูลเพิ่มเติมตามเอกสารที่ส่งมาด้วย เพื่อขอหารือเพิ่มเติมในประเด็นที่กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้พิจารณาว่าถนนสายใดเป็นถนนสาธารณะหรือไม่ ต้องพิจารณาตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ ซึ่งได้กำหนดคำนิยาม ถนนสาธารณะ หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ ทั้งต้องคำนึงถึงหลักเรื่องภาระจำยอมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และแนวทางคำพิพากษาฎีกาประกอบด้วย ซึ่งจะต้องพิจารณาจากรายละเอียดข้อเท็จจริงในแต่ละกรณี เช่น เป็นถนนเพื่อการจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ซึ่งมีการยกให้เป็นทางสาธารณประโยชน์แล้วหรือไม่ หรือเป็นถนนที่อยู่ในที่ดินเอกชน ซึ่งเจ้าของที่ดินยินยอมหรือสละการครอบครองที่ดินดังกล่าวและยินยอมให้ประชาชนทั่วไปใช้ถนนนั้นเป็นทางสัญจร เชื่อมสู่ถนนสาธารณะอื่นเป็นเวลา ๑๐ ปีขึ้นไป หรือถนนดังกล่าวมีประชาชนทั่วไปที่มิใช่บุคคลกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งใช้สอยเป็นทางสัญจรเชื่อมสู่ถนนสาธารณะอื่นได้โดยไม่มีการสงวนสิทธิ์ นั้น

/องค์การบริหาร

องค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อย ได้ตรวจสอบและรวบรวมข้อมูลเพิ่มเติมแล้ว จากสำเนาเอกสารที่ได้คัดลอกจากสำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาบางพลี ปรากฏว่าถนนด้านหน้าอาคารดังกล่าวเป็นถนนภาระจำยอม จึงขอหารือเพิ่มเติมว่า ในการที่ถนนสายดังกล่าวเป็นถนนภาระจำยอม การพิจารณาข้อความที่ว่า “ทั้งต้องคำนึงถึงหลักเรื่องภาระจำยอมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และแนวทางคำพิพากษาศาลฎีกาประกอบด้วย” นั้น ถ้าถนนสายดังกล่าวเป็นถนนภาระจำยอม ถนนสายนี้จะถือว่าเป็นถนนสาธารณะตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ให้ความอนุเคราะห์ต่อไปด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายพยนต์ เอี่ยมสะอาด
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจระเข้น้อย

ส่วนโยธา
โทร.(โทรสาร) ๐ ๒๓๓๗ ๑๖๕๒, ๐ ๒๗๓๙ ๑๙๙๖ ต่อ ๑๐๖



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๒๓๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓๐ กรกฎาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อย

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อย ที่ สป. ๗๓๑๐๓/๕๓๓ ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อยขอหารือกรมโยธาธิการ-และผังเมืองว่า ถนนภาระจำยอมจะถือว่าเป็นถนนสาธารณะตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า แม้ตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะกำหนดนิยาม “ถนนสาธารณะ” หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม การพิจารณาก็จะต้องคำนึงถึงหลักเรื่องภาระจำยอมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ด้วย โดยได้มีคำพิพากษาของศาลปกครองกลางคดีหมายเลขแดงที่ ๑๕๑๘/๒๕๔๘ พิพากษาว่า ทางที่เอกชนเปิดให้ประชาชนใช้สอยได้โดยทั่วไปไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ จะถือว่าเป็นถนนสาธารณะตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๑ ต่อเมื่อปรากฏว่าเจ้าของทางได้อุทิศหรือยกให้ทางราชการ หรือแสดงเจตนาสละการครอบครองทางแล้ว ข้อเท็จจริงในคดีปรากฏว่า เจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนให้เป็นทางภาระจำยอมเพื่อประโยชน์โดยเฉพาะแก่ที่ดินอื่น การจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าวแสดงว่า เจ้าของ

/ที่ดิน

ที่ดินยังมีเจตนายึดถือครอบครองทางต่อไป ทางดังกล่าวจึงไม่เป็นทางสาธารณะ แต่เป็นทางส่วนบุคคล ส่วนประชาชนทั่วไปเข้าไปใช้สอยทางด้วยถือว่าเป็นการใช้ทางโดยวิสาสะ รวมทั้งการติดตั้งตู้โทรศัพท์และปักเสาไฟฟ้า โดยเจ้าของที่ดินยังไม่สละการครอบครองทางทั้งโดยตรง และโดยปริยายไม่ทำให้ทางส่วนบุคคลตกเป็นทางสาธารณะได้ ดังนั้น ถนนที่มีการจดทะเบียนภาระจำยอมไว้ก็ไม่ถือว่าเป็นถนนสาธารณะด้วยเหตุผลตามคำพิพากษาของศาลปกครองกลาง คดีหมายเลขแดงที่ ๑๕๑๘/๒๕๔๘ ดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co_bldgctrl@dpt.go.th

๒๘ เมษายน ๒๕๕๒

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์หารือความหมายของแนวอาคารและปัญหาระยะร่นของอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ภาพประกอบข้อหารือ จำนวน ๔ แผ่น

ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความพระราชบัญญัติควบคุม-อาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๑ และข้อ ๔๒ ซึ่งอยู่ใน หมวด ๔ เรื่องแนวอาคารและระยะร่นของอาคาร ตามข้อกฎหมายดังกล่าว มีคำว่า “แนวอาคาร” ซึ่งมิได้ปรากฏคำจำกัดความไว้ในกฎกระทรวงฉบับนี้หรือฉบับอื่นใด อันก่อให้เกิดความสับสนและสร้างความเข้าใจและการตีความที่อาจจะไม่ตรงกันระหว่างสถาปนิกผู้ออกแบบกับเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ ข้าพเจ้าทราบมาว่าได้เคยมีการหารือเกี่ยวกับคำจำกัดความของคำว่า “แนวอาคาร” มาหลายครั้งแล้ว ดังที่ปรากฏในหนังสือการตอบรับข้อหารือของสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารปี ๒๕๔๕-๒๕๔๖ หรือครั้งอื่นในปีถัดไป

จากปัญหาดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงได้ทำจดหมายขอความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือ เกี่ยวกับคำจำกัดความของคำว่า “แนวอาคาร” สำหรับการก่อสร้างตึกแถว โดยข้อหารือนี้ตั้งอยู่บนพื้นฐานว่าได้ร่นแนวเสาริมนอกสุดหรือแนวผนังอาคารด้านนอกสุด ไว้ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ตามข้อ ๔๑, ๔๒ ไว้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว (ตามภาพประกอบที่ A-๐๐) เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการออกแบบ ดังต่อไปนี้

๑. เมื่อร่นแนวอาคาร ตามกฎกระทรวงแล้ว สามารถทำชายคายื่นล้ำเข้ามาในระยะร่นดังกล่าวได้หรือไม่ ทั้งนี้ชายคาดังกล่าวอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ ซม. (ตามภาพประกอบที่ A-๐๑)

๒. เมื่อร่นแนวอาคาร ตามกฎกระทรวงแล้ว สามารถทำกันสาดยื่นล้ำเข้ามาในระยะร่นดังกล่าวได้หรือไม่ ทั้งนี้กันสาดดังกล่าวอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ ซม. (ตามภาพประกอบที่ A-๐๒)

๓. ในกรณีที่ ข้อ ๑, ๒ สามารถทำได้ สามารถก่อผนังเพื่อแบ่งกั้นระหว่างตึกแถวตามแนวกันสาดและชายคาดังกล่าว ตั้งแต่ชั้น ๒ ขึ้นไป ได้หรือไม่ (ตามภาพประกอบที่ A-๐๓)

๔. เมื่อร่นแนวอาคาร ตามกฎกระทรวงแล้ว สามารถทำช่องท่อเพื่อการระบายน้ำฝนจากอาคารโดยยื่นล้ำจากแนวอาคารออกมาไม่เกิน ๕๐ ซม. ทั้งนี้ช่องท่อดังกล่าวอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ ซม. ได้หรือไม่ (ตามภาพประกอบที่ A-๐๔)

/๕. ที่ว่างด้านหลัง

๕. ที่ว่างด้านหลังอาคาร ตามกฎกระทรวง ข้อ ๓๔ สามารถทำชายคายาว ๑ เมตร ยื่นล้ำเข้าไป ได้หรือไม่ (ตามภาพประกอบที่ A-๐๕)

๖. ที่ว่างด้านหลังอาคาร ตามกฎกระทรวง ข้อ ๓๔ สามารถทำกันสาดยาว ๑ เมตร ยื่นล้ำเข้าไป ได้หรือไม่ (ตามภาพประกอบที่ A-๐๕)

๗. หากข้อหารือตามข้อ ๖ ไม่สามารถทำได้ สามารถแก้ปัญหาโดยการเพิ่มบันไดหนีไฟชนิดบันไดลิงเข้าไปเพื่อคงกันสาดยาว ๑ เมตร ให้ยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ว่างดังกล่าว ได้หรือไม่ (ตามภาพประกอบที่ A-๐๖)

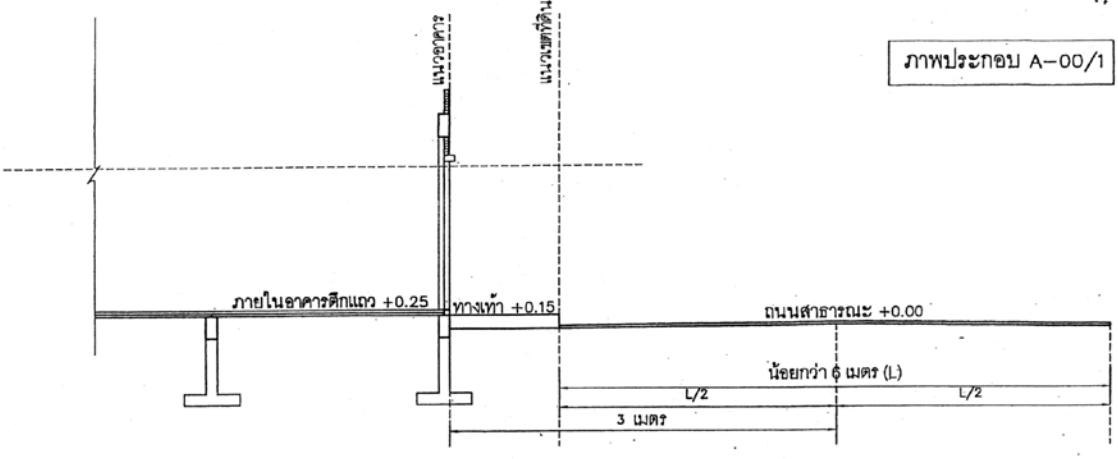
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

นายพงศกร แซ่วอง ภสถ. ๘๖๗๐

สถาปนิกควบคุม สาขาสถาปัตยกรรมหลัก

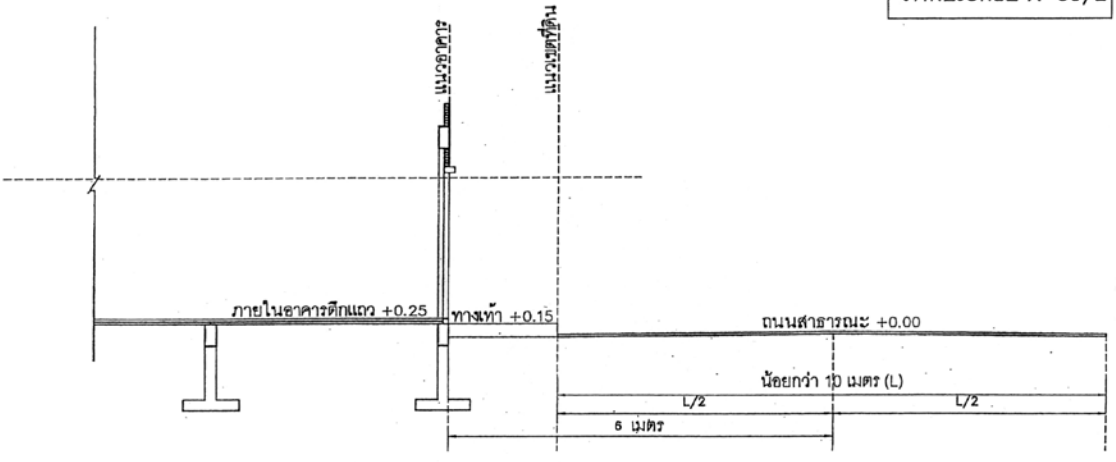
1/4

ภาพประกอบ A–00/1



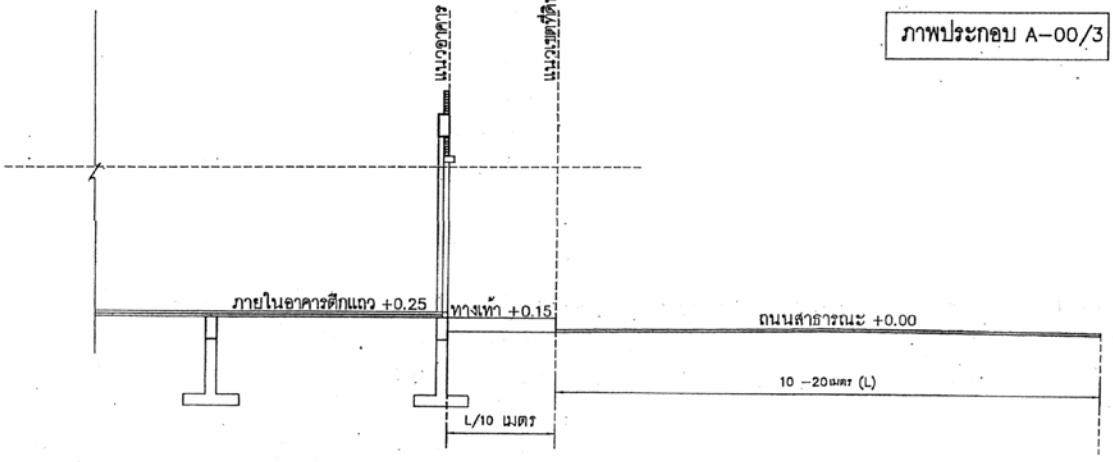
41. อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร

ภาพประกอบ A–00/2



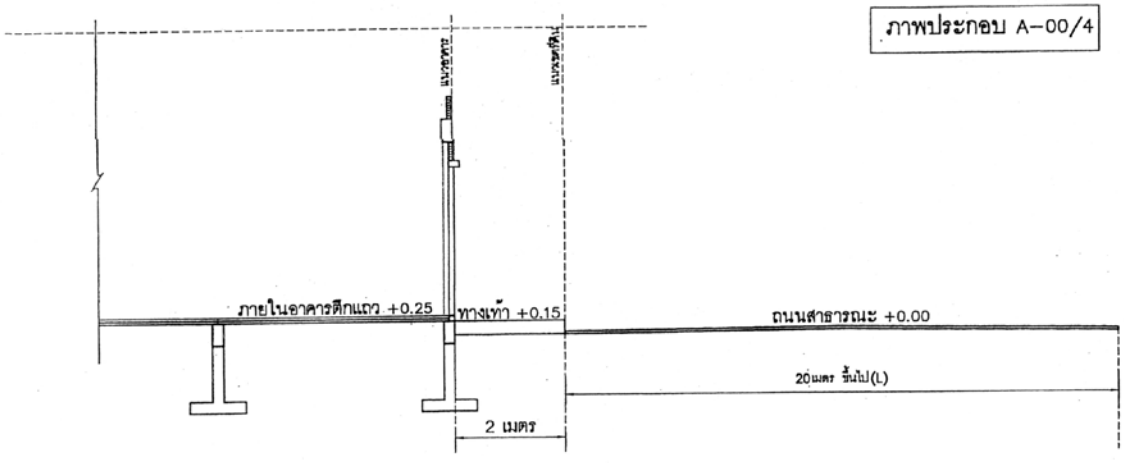
41(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร

ภาพประกอบ A–00/3



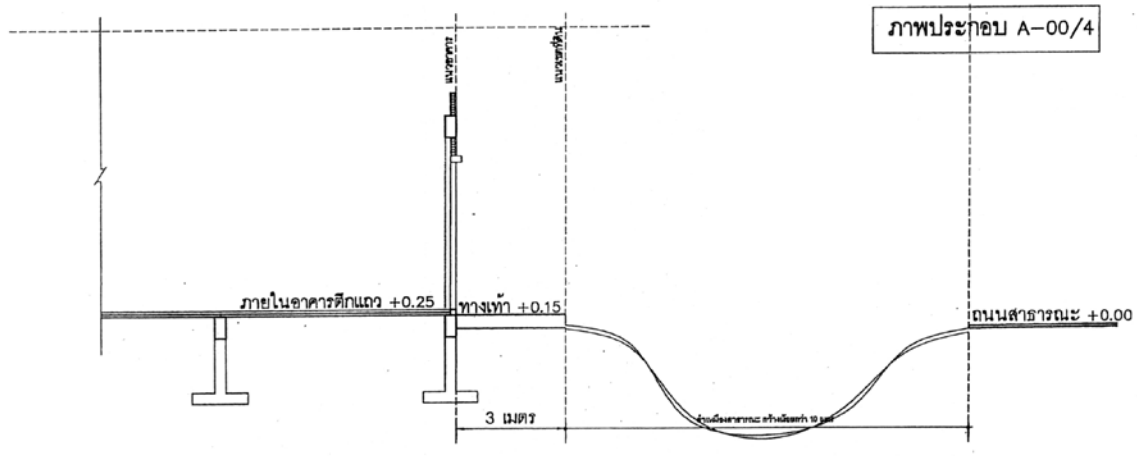
41(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตร แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ

ภาพประกอบ A–00/4

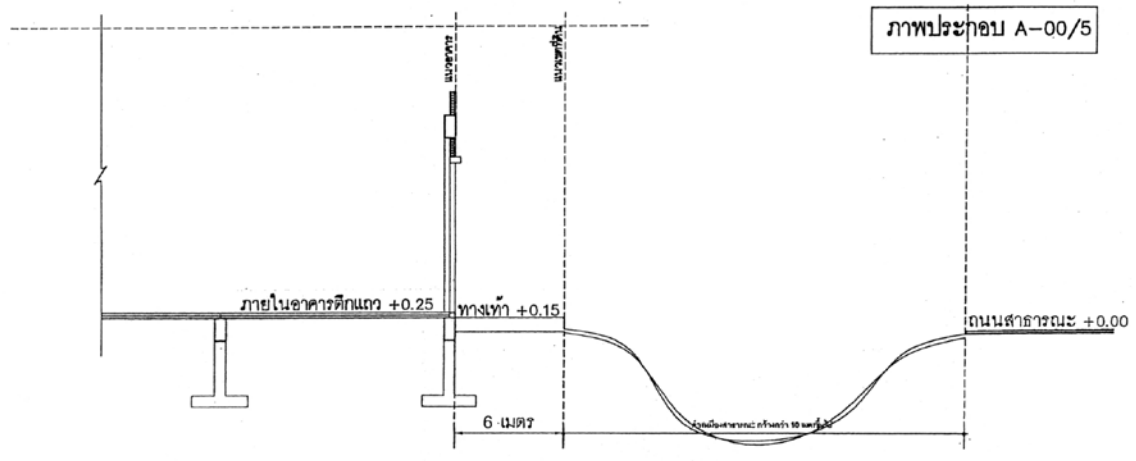


41(3) ถ้าถนนสาธาณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร

ภาพประกอบ A–00/4

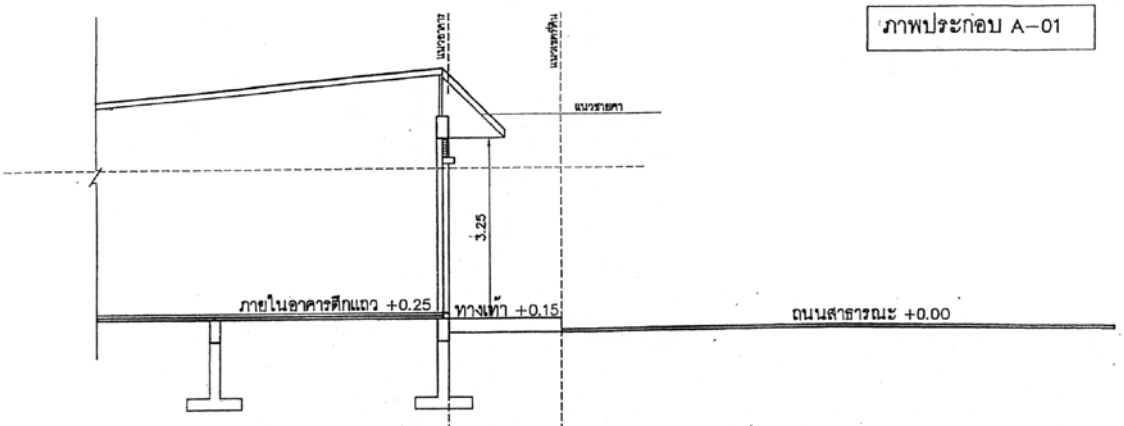


ภาพประกอบ A–00/5



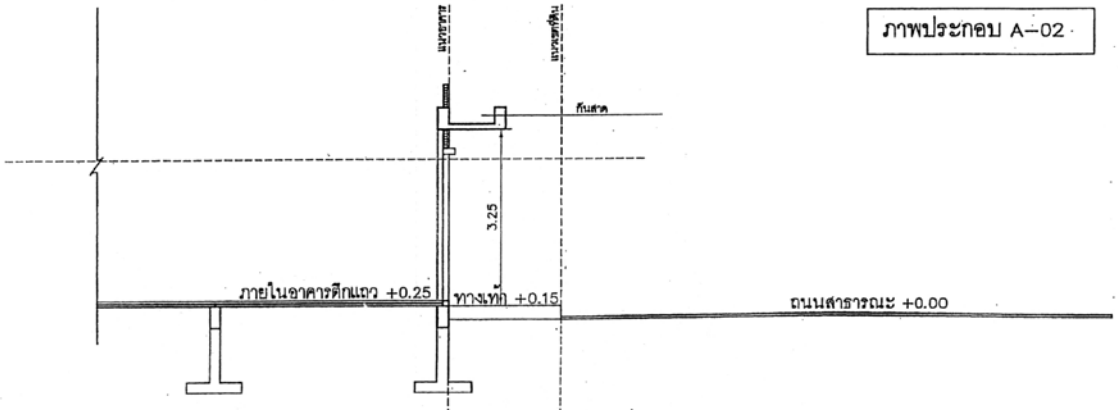
42. อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6 เมตร
(ทั้งนี้ข้อหารือตามข้อนี้ แปลงที่ดินที่สมมติขึ้นไม่อยู่ในเขตที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย ตามประกาศผังเมืองรวม)

ภาพประกอบ A–01



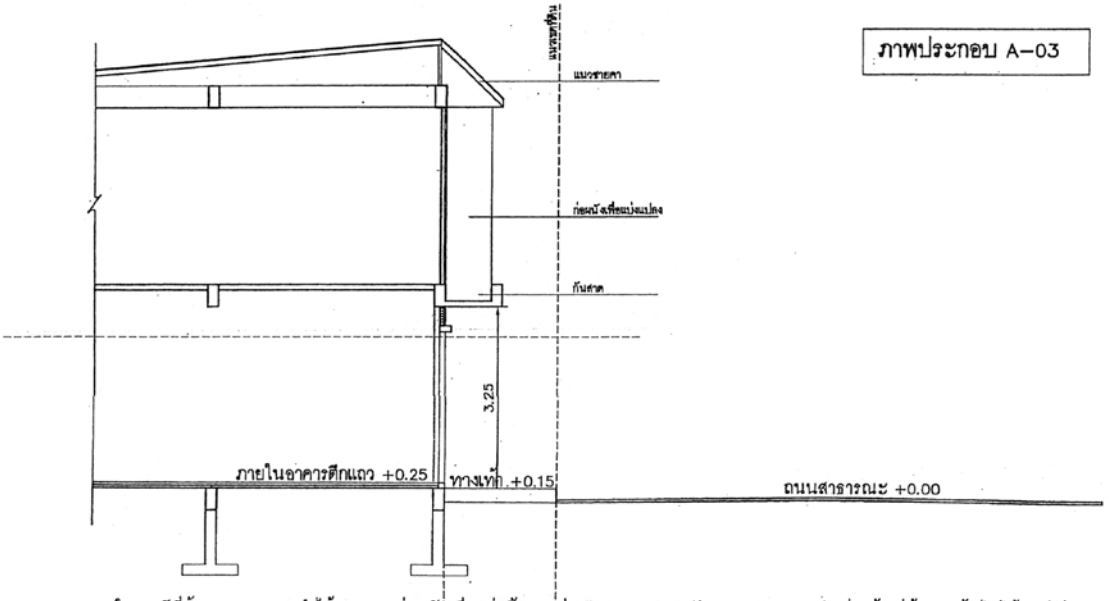
1. เมื่อร่นแนวอาคารตามกฎกระทรวงแล้ว สามารถทำชายคายื่นล้ำเข้ามาในระยะร่นดังกล่าวได้หรือไม่
ทั้งนี้แนวชายคาอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 ซม

ภาพประกอบ A–02



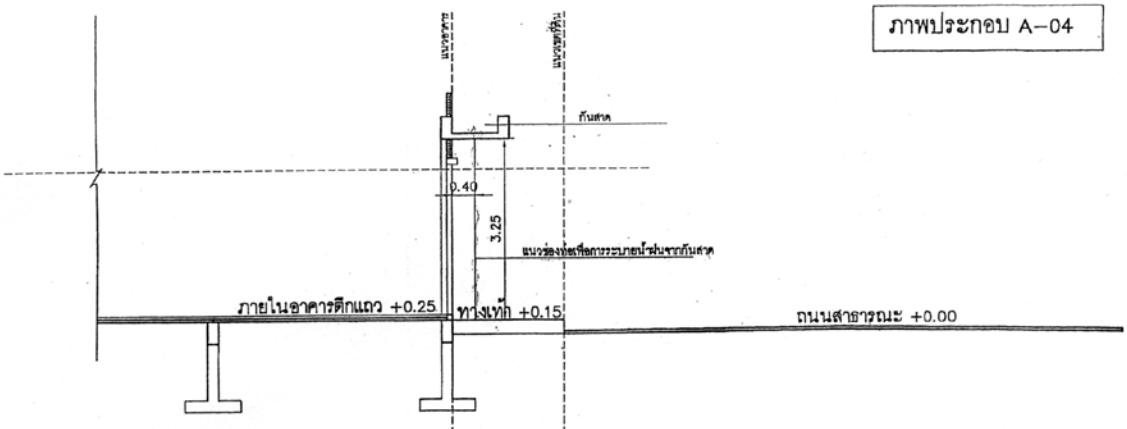
2. เมื่อร่นแนวอาคารตามกฎกระทรวงแล้ว สามารถทำกันสาดยื่นล้ำเข้ามาในระยะร่นดังกล่าวได้หรือไม่
ทั้งนี้แนวกันสาดอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 ซม

ภาพประกอบ A–03



3. ในกรณีที่ข้อ 1,2 สามารถทำได้ สามารถก่อผนังเพื่อแบ่งกั้นระหว่างตึกแถวตามแนวกันสาดและชายคาดังกล่าวตั้งแต่ชั้น 2 ขึ้นไปได้หรือไม่

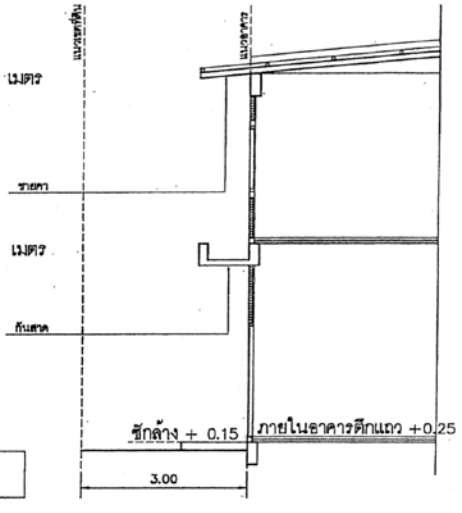
ภาพประกอบ A–04



4. เมื่อร่นแนวอาคารตามกฎกระทรวงแล้ว สามารถทำร่องท่อเพื่อการระบายน้ำฝนจากอาคาร โดยยื่นล้ำจากแนวอาคารออกมาไม่เกิน 50 ซม ทั้งนี้ร่องท่อดังกล่าวอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 ซม ได้หรือไม่

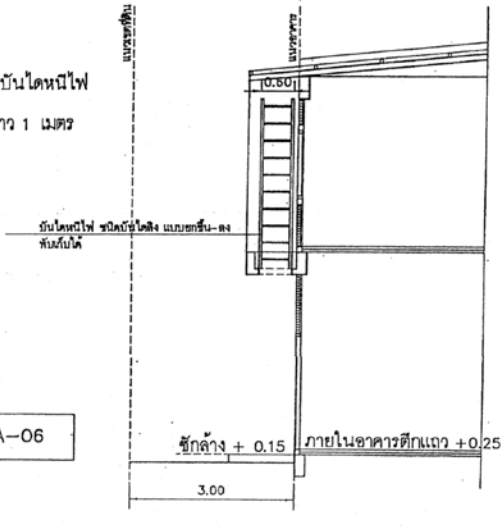
5. ที่ว่างด้านหลังอาคารตามกฎกระทรวงข้อ 34 สามารถทำชายคายาว 1 เมตร ยื่นล้ำเข้าไปในที่ว่างดังกล่าวได้หรือไม่

6. ที่ว่างด้านหลังอาคารตามกฎกระทรวงข้อ 34 สามารถทำกันสาดยาว 1 เมตร ยื่นล้ำเข้าไปในที่ว่างดังกล่าวได้หรือไม่



ภาพประกอบ A–05

7. หากตามข้อ 6 ไม่สามารถทำได้ สามารถแก้ปัญหาโดยการเพิ่มบันไดหนีไฟชนิดบันไดลิง ความกว้างไม่น้อยกว่า 60 ซม เพื่อคงกันสาดยาว 1 เมตร ให้ยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ว่างดังกล่าวได้หรือไม่



ภาพประกอบ A–06



ที่ มท ๐๗๑๐/๗๐๘๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๕ สิงหาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์หารือความหมายของแนวอาคาร และปัญหาระยะร่นของอาคาร

เรียน นายพงศกร แซ่วอง

ตามที่ท่านได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๕๒ ขอหารือเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เรื่อง แนวอาคาร และระยะร่นของอาคาร และที่ว่างด้านหลังตึกแถว ดังนี้

๑. เมื่อร่นแนวอาคารตามกฎกระทรวงแล้ว สามารถทำชายคายื่นล้ำเข้ามาในระยะร่นดังกล่าว ได้หรือไม่ ทั้งนี้ ชายคาดังกล่าวอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ ซม. (ตามภาพประกอบที่ A-๐๑)

๒. เมื่อร่นแนวอาคารตามกฎกระทรวงแล้ว สามารถทำกันสาดยื่นล้ำเข้ามาในระยะร่นดังกล่าว ได้หรือไม่ ทั้งนี้กันสาดดังกล่าวอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ ซม. (ตามภาพประกอบที่ A-๐๒)

๓. ในกรณีที่ ข้อ ๑, ๒ สามารถทำได้ สามารถก่อผนังเพื่อแบ่งกั้นระหว่างตึกแถวตามแนวกันสาดและชายคาดังกล่าว ตั้งแต่ชั้น ๒ ขึ้นไป ได้หรือไม่ (ตามภาพประกอบที่ A-๐๓)

๔. เมื่อร่นแนวอาคารตามกฎกระทรวงแล้ว สามารถทำช่องท่อเพื่อการระบายน้ำฝนจากอาคาร โดยยื่นล้ำจากแนวอาคารออกมาไม่เกิน ๕๐ ซม. ทั้งนี้ช่องท่อดังกล่าวอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ ซม. ได้หรือไม่ (ตามภาพประกอบที่ A-๐๔)

๕. ที่ว่างด้านหลังอาคารตามกฎกระทรวง ข้อ ๓๔ สามารถทำชายคายาว ๑ เมตร ยื่นล้ำเข้าไป ได้หรือไม่ (ตามภาพประกอบที่ A-๐๕)

๖. ที่ว่างด้านหลังอาคารตามกฎกระทรวง ข้อ ๓๔ สามารถทำกันสาดยาว ๑ เมตร ยื่นล้ำเข้าไป ได้หรือไม่ (ตามภาพประกอบที่ A-๐๕)

๗. หากข้อหารือตามข้อ ๖ ไม่สามารถทำได้ สามารถแก้ปัญหาโดยการเพิ่มบันไดหนีไฟชนิดบันไดลิงเข้าไปเพื่อคงกันสาดยาว ๑ เมตร ให้ยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ว่างดังกล่าว ได้หรือไม่ (ตามภาพประกอบที่ A-๐๖)

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

/กรมโยธาธิการและผังเมือง

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. ข้อหารือในประเด็นที่ ๑ ถึง ๔ เป็นกรณีที่ต้องพิจารณาว่าแนวอาคารมีความหมายอย่างไร ซึ่งคณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การร่นแนวอาคารตามข้อ ๔๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ให้วัดจากแนวผนังอาคารหรือแนวเสาด้านนอกสุดถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะ หรือเขตถนนสาธารณะแล้วแต่กรณี ส่วนแนวกันสาดและแนวชายคา ไม่ถือว่าเป็นแนวอาคาร

๒. ข้อหารือในประเด็นที่ ๕ ถึง ๗ ต้องพิจารณาตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๑ ที่ได้นิยามคำว่า “ที่ว่าง” หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าว อาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้าง หรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน ๑.๒๐ เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น และข้อ ๓๔ วรรคสอง ที่กำหนดว่า ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร เพื่อใช้ติดต่อถึงกันโดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่การสร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน ๑.๔๐ เมตร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co_bldgctrl@dpt.go.th

เลขที่ SEC/A๙/๐๒๒-๐๙

วันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๕๒

เรื่อง สอบถามข้อกฎหมาย

เรื่อน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตัวอย่างผังพื้น อาคารที่การปรับปรุง

เนื่องด้วย บริษัท พี ๔๙ ดีไซน์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด เป็นผู้ออกแบบปรับปรุงและตกแต่ง โครงการสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (อาคารธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานสุรวงศ์เดิม) อ้างถึงกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒๑ ระบุให้ทางเดินภายในอาคารสาธารณะมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ ม. แต่ในกรณีการจัดผังครุภัณฑ์ประกอบอาคารในลักษณะตามเอกสารแนบ ทำให้มีระยะจากขอบครุภัณฑ์ถึงผนัง เท่ากับ ๑.๓๐ เมตร ทางบริษัทฯ ขอสอบถามข้อมูลเพื่อใช้ในการออกแบบดังนี้

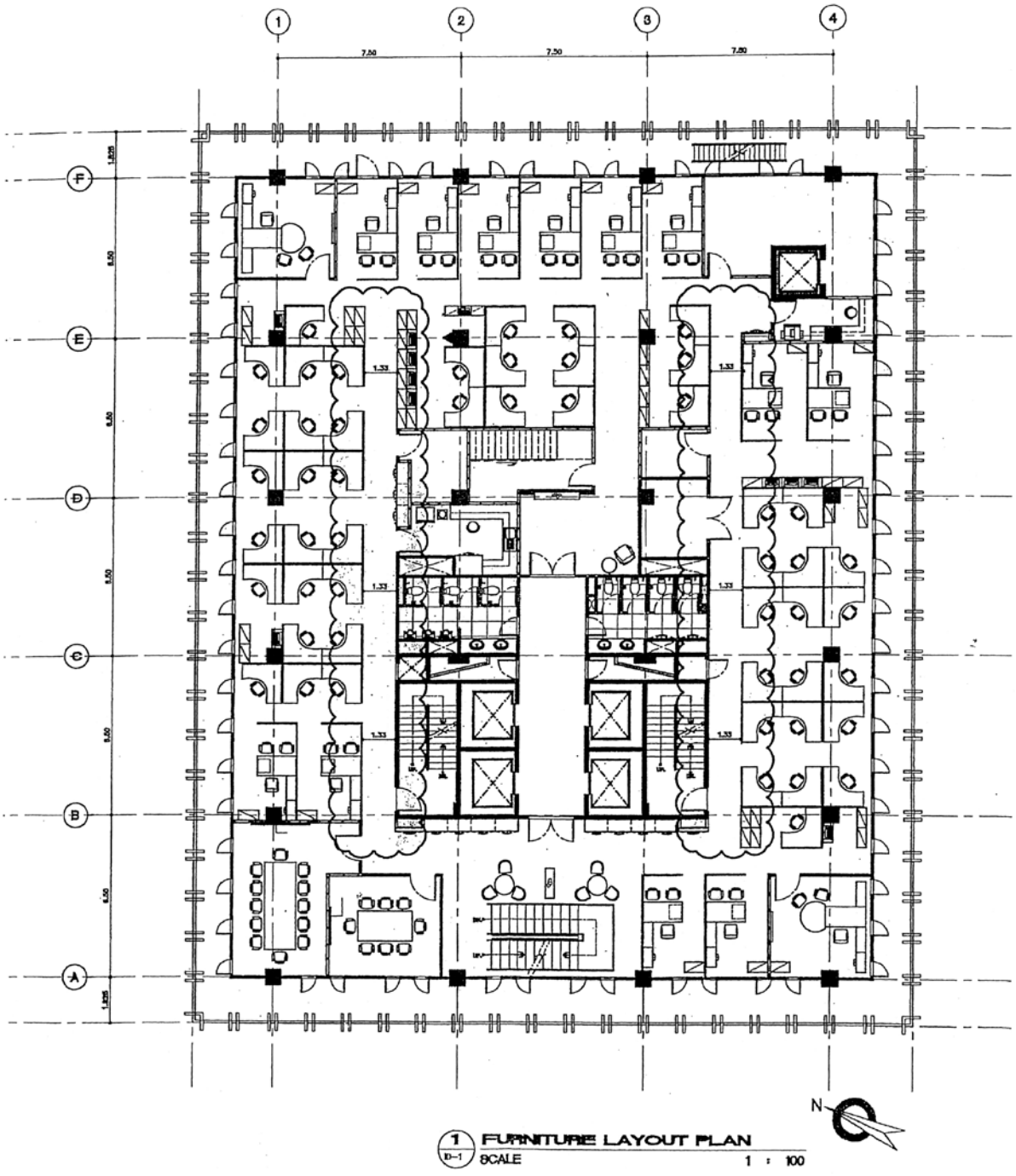
๑. ทางเดินระหว่างครุภัณฑ์ถึงผนังอาคาร เช่น ผนังห้องน้ำ ผนังบันได ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ ม. ตามที่ระบุในกฎกระทรวงหรือไม่

๒. ทางเดินระหว่างครุภัณฑ์ถึงครุภัณฑ์ ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ ม. ตามที่ระบุในกฎกระทรวงหรือไม่

หากต้องการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม หรือตอบข้อมูลกลับ กรุณาติดต่อ คุณศิริกันยา ชุ่มเชยกลิ่น บริษัท พี ๔๙ ดีไซน์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด เลขที่ ๗๔ ซอยหลังสวน ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ ๑๐๓๓๐ โทรศัพท์ ๐ ๒๖๕๒ ๒๙๐๐ โทรสาร ๐ ๒๖๕๒ ๒๒๐๐

ขอแสดงความนับถือ
ศิริกันยา ชุ่มเชยกลิ่น
Associate

ศช/นส


1
2
3
4
7.50
7.50
7.50
F
E
D
C
B
A
8.50
8.50
8.50
8.50
1.25
1.25
1.33
1.33
1.33
1.33
N
1
FURNITURE LAYOUT PLAN
SCALE
1 : 100



ที่ มท ๐๗๑๐/๗๖๒๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๗ กันยายน ๒๕๕๒

เรื่อง สอบถามข้อกฎหมาย

เรียน บริษัท พี ๔๙ ดีไซน์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด (คุณศิริกันยา ชุ่มเชยกลิ่น)

อ้างถึง หนังสือ P๔๙ Design & Associates Co.,Ltd. เลขที่ SEC/A๙/๐๒๒-๐๙
ลงวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท พี ๔๙ ดีไซน์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด ขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีได้ออกแบบปรับปรุงและตกแต่ง โครงการสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (อาคารธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานสุรวงศ์เดิม) โดยตามข้อ ๒๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งระบุให้ทางเดินภายในอาคารสาธารณะมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร แต่ในกรณีการจัดผังครุภัณฑ์ที่ประกอบอาคารทำให้ระยะจากขอบครุภัณฑ์ถึงผนังเท่ากับ ๑.๓๐ เมตร บริษัทฯ จึงขอสอบถามเพื่อใช้เป็นแนวทางในการออกแบบ ดังต่อไปนี้

๑. ทางเดินระหว่างครุภัณฑ์ถึงผนังอาคาร เช่น ผนังห้องน้ำ ผนังบันได ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร ตามที่ระบุในกฎกระทรวงหรือไม่

๒. ทางเดินระหว่างครุภัณฑ์ถึงครุภัณฑ์ ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ ม. ตามที่ระบุในกฎกระทรวงหรือไม่
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

/กรมโยธาธิการและผังเมือง

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ความกว้างของช่องทางเดินในอาคารตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๒๑ เป็นความกว้างของช่องทางเดินระหว่างผนังถึงผนัง ไม่รวมถึงการตกแต่งภายใน แต่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารก็ต้องคำนึงถึงความปลอดภัยในการหนีไฟ ในกรณีนี้บริเวณที่จัดวางครุภัณฑ์จะเป็นช่องทางในการหนีไฟ ดังนั้น การจัดวางครุภัณฑ์ก็ต้องให้มีระยะห่างระหว่างครุภัณฑ์ถึงผนังอาคาร หรือระหว่างครุภัณฑ์ถึงครุภัณฑ์ไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๘-๖๐
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗



ที่ อบ.๐๐๒๐.๒/๑๐๑๖

สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง
จังหวัดอุบลราชธานี
๑๓๐ ถ. คลังอาวุธ อบ. ๓๔๐๐๐

๔ สิงหาคม ๒๕๕๒

เรื่อง การสอบถามการนับจำนวนชั้นของอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

อ้างถึง หนังสือห้างหุ้นส่วนจำกัดฮาร์เวสท์ คอมเมอร์เชียล ที่ OFF-๒๕๕๒/๑๒
ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๕๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แบบรูปด้านและรูปตัดของอาคาร จำนวน ๑ ชุด

ด้วยห้างหุ้นส่วนจำกัดฮาร์เวสท์ คอมเมอร์เชียล มีความประสงค์สอบถามการพิจารณาจำนวนชั้นของอาคารได้ยกตัวอย่าง ธนาคารออมสินเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๓ ชั้น และมีชั้นดาดฟ้า โดยชั้นดาดฟ้ามีการวางถังเก็บน้ำและสามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าวได้พร้อมมีราวระเบียงกันตกโดยรอบชัดเจน ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น.

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุบลราชธานีจึงขอสอบถามว่า อาคารดังกล่าวเป็นอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น หรือ ๔ ชั้น เนื่องจาก พ.ร.บ. ควบคุมอาคารฯ มิได้กำหนดวิธีการนับจำนวนชั้นของอาคารไว้และทางห้างดังกล่าวจะนำไปใช้ประกอบเพื่อพิจารณาในการยื่นซองประกวดราคางานจ้างของการก่อสร้างต่อไป

/จึงเรียนมา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาเพื่อที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุบลราชธานี จะได้แจ้งให้ทางห้างหุ้นส่วนจำกัดฮาร์เวสท์ คอมเมอร์เชียล ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายสรกฤษณ์ เมืองสนธิ์
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุบลราชธานี

กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ
โทร. ๐ ๔๕๓๑ ๔๗๐๓ ต่อ ๑๖
โทรสาร ๐ ๔๕๒๘ ๕๕๑๘ ต่อ ๑๑
E-mail:Ubon@dpt.go.th

ห้างหุ้นส่วนจำกัดฮาร์เวสท์ คอมเมอร์เชียล
๒๕๒ หมู่ที่ ๙ ตำบลโนนผึ้ง อำเภอวารินชำราบ จังหวัดอุบลราชธานี
โทรศัพท์ ๐๔๕-๒๘๖-๑๒๒, ๐๘๖-๖๔๘-๘๔๓๑ โทรสาร ๐๔๕-๒๘๖-๑๒๒

ที่ OFF-๒๕๕๒/๑๒

วันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๕๒

เรื่อง สอบถามการนับจำนวนชั้นของอาคาร

เรียน โยธาธิการจังหวัดอุบลราชธานี

อ้างถึง ๑. อาคารสำนักงานธนาคารออมสิน

สิ่งที่แนบมาด้วย ๑. แบบรูปด้านและรูปตัดของอาคาร

ข้าพเจ้า ห้างหุ้นส่วนจำกัดฮาร์เวสท์ คอมเมอร์เชียล มีความประสงค์สอบถามการพิจารณานับจำนวนชั้นของอาคาร โดยขอยกตัวอย่างอาคารธนาคารออมสิน เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กตามแบบที่แนบมาด้วย ซึ่งพื้นระดับหลังคาคลุมเป็นพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์โดยมีการวางถังเก็บน้ำ และคนสามารถขึ้นมาใช้พื้นที่ในระดับนี้ได้ อีกทั้งยังมีราวกันตกเหล็กกั้นโดยรอบ เพื่อเป็นการป้องกันอันตรายจากการใช้งาน ข้าพเจ้าขอสอบว่าอาคารดังกล่าวข้างต้นเป็น “อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กจำนวน ๔ ชั้น” หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และโปรดแจ้งห้างฯ ทราบด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายสุเมธ ตรีศูลรัตน์
หุ้นส่วนผู้จัดการ



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๔๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๘ กันยายน ๒๕๕๒

เรื่อง การสอบถามการนับจำนวนชั้นของอาคาร

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุบลราชธานี

อ้างถึง หนังสือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุบลราชธานี ที่ อบ.๐๐๒๐.๒/๑๐๑๖ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุบลราชธานีขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณีห้างหุ้นส่วนจำกัด ฮาร์เวสท์ คอมเมอร์เชียล ขอสอบถามเกี่ยวกับการพิจารณาจำนวนชั้นของอาคารโดยได้ยกตัวอย่างอาคารธนาคารออมสินซึ่งเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๓ ชั้น และมีชั้นดาดฟ้า ซึ่งชั้นดาดฟ้ามีการวางถังเก็บน้ำและสามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าวได้พร้อมมีราวระเบียงกันตกโดยรอบชัดเจน จึงขอสอบถามว่าอาคารดังกล่าวเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๓ ชั้น หรือ ๔ ชั้น เนื่องจากเห็นว่าตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารมิได้กำหนดวิธีการนับจำนวนชั้นของอาคารไว้และเพื่อจะนำไปใช้ประกอบการพิจารณาในการยื่นซองประกวดราคางานจ้างของการก่อสร้างต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

/กรมโยธาธิการและผังเมือง

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๑ ได้นิยามคำว่า “ดาดฟ้า” หมายความว่า พื้นส่วนบนสุดของอาคารที่มีหลังคาปกคลุม และบุคคลสามารถขึ้นไปใช้สอยได้ซึ่งตามแบบแปลนที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุบลราชธานีส่งให้เพื่อประกอบการพิจารณาเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง ๑๓.๓๐ เมตร พื้นชั้นที่ ๓ เป็นสำนักงานและดาดฟ้าและพื้นที่ชั้นที่วางถังเก็บน้ำสามารถขึ้นไปได้โดยใช้บันไดเหล็กที่ต้องปีนขึ้นไปจากพื้นชั้นที่ ๓ ในส่วนที่เป็นดาดฟ้า ดังนั้น พื้นที่ในส่วนนี้จึงมิได้มีเจตนาที่จะให้บุคคลทั่วไปขึ้นไปใช้สอยตามปกติวิสัย อาคารที่หารือมานี้จึงเป็นอาคารสูง ๓ ชั้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ที่ ปป. ๑๔.๑/๒๕๕๒

๒ ตุลาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ ข้อมูลด้านกฎหมาย เรื่อง “การควบคุมอาคารสูง” ในพื้นที่ที่จะสร้าง “เจดีย์บรรจุอัฐิ”

เจริญพร อธิบดีกรมโยธาธิการ และผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาเอกสาร โครงสร้าง “เจดีย์บรรจุอัฐิ”
๒. สำเนาเอกสาร โฉนดที่ดินวัดหงส์ทอง
๓. สำเนาเอกสาร แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดฉะเชิงเทรา
๔. สำเนาเอกสาร มอบหมายตำแหน่ง เลขาธิการมูลนิธิปรีชาประภากร (ปราชญ์ ศรนิล)

ด้วย “มูลนิธิปรีชาประภากร (ปราชญ์ ศรนิล)” ซึ่งจัดตั้งขึ้นโดยมีเป้าหมายหลัก คือ “สืบสานพระพุทธศาสนา พัฒนาจิต สังคม และสิ่งแวดล้อม อย่างยั่งยืน ร่วมมือกับองค์กรการกุศลอื่นๆ สู่ระดับโลก” โดยมุ่งเป้าให้ดำรง เผยแผ่ และสืบทอดพระพุทธศาสนา ให้ได้ ๕,๐๐๐ ปี ด้วยการสร้างและส่งเสริมพระสงฆ์ ให้เรียนรู้ให้แจ้ง ปฏิบัติได้จริงตามพระไตรปิฎก สามารถสอนพุทธศาสนิกชน ให้รู้ตามและนำไปใช้ในชีวิตประจำวัน ให้อยู่ร่วมกันกับทุกศาสนาด้วยความสุข ความเจริญ โดยอิงแนว รู้รักสามัคคี และวิถีความพอเพียง ขอพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวภูมิพลอดุลยเดช

ดังนั้นมูลนิธิฯ จึงมีโครงการสร้าง “เจดีย์บรรจุอัฐิ” ระดับความสูง = ๖๑ เมตร (ดังเอกสาร ๑) ในโฉนดที่ดินของวัดหงส์ทอง (ดังเอกสาร ๒) ที่ตั้งอยู่ ณ ต. สองคลอง อ. บางปะกง จ. ฉะเชิงเทรา (ดังเอกสาร ๓) และจะตอกเสาเข็มในวันที่ ๒ พฤศจิกายน ศกนี้ เพื่อให้มีปัจจัยส่งเสริม สนับสนุน ให้สามารถบรรลุเป้าหมายหลักดังกล่าวข้างต้นได้ อีกทั้งจะช่วยยกระดับ ความเป็นอยู่ของประชาชนบริเวณใกล้เคียงด้วย จะเป็นแหล่งท่องเที่ยว เก็บเกี่ยวธรรมะระดับโลกในอนาคต

/ในการนี้

ในการนี้ จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ ข้อมูลด้านกฎหมาย เรื่อง “การควบคุมอาคารสูง” ในพื้นที่ที่จะสร้าง “เจดีย์บรรจุอัฐิ” ดังกล่าว ว่ามีข้อจำกัดเรื่องความสูงของ “เจดีย์บรรจุอัฐิ” ที่จะสร้างหรือไม่ เพื่อให้มูลนิธิฯ สามารถขับเคลื่อนโครงการนี้ต่อให้สำเร็จได้รวดเร็วและราบรื่น อันจะช่วยแก้ไขปัญหาในสถานการณ์ปัจจุบันของประเทศชาติอีกทางหนึ่ง

จึงขอความอนุเคราะห์จากท่าน พิจารณาและดำเนินการ โดยอาตมาภาพใคร่ขอติดตามรับผลจากท่าน ภายในวันศุกร์ที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๕๒ เพื่อให้สำเร็จประโยชน์เร่งด่วนนี้ได้ และขออนุโมทนาบุญในอานิสงส์ที่เกิดจากการอนุเคราะห์โดยท่านมาพร้อมนี้



พระธรรมาเดชอุดม เตชปณฺโณ
เลขาธิการมูลนิธิปรีชาประภากร (ปราชญ์ ศรนิล)

ที่ ปป.๑๒/๒๕๕๒



๙ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๒

เรื่อง ขอมอบหมาย พระธรรมาเดชอุดม เตชปญฺโญ

เพื่อ การดำเนินการ โครงการ สถานที่ประดิษฐานพระพุทธรูปปางเปิดโลกและบรรจุอัฐิ บรรพบุรุษ

อ้างถึง มติที่ประชุม วันที่ ๘ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๒

ด้วย “มูลนิธิปรีชาประภากร (ปราชญ์ ศรนิล)” จัดตั้งขึ้น โดยมีเป้าหมายหลักคือ “สืบสานพระพุทธศาสนา พัฒนาจิต สังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน ร่วมมือกับองค์การกุศลอื่นๆ สู่ระดับโลก” ตามเจตนารมณ์ของ พระครูปรีชาประภากร ปภากโร (ปราชญ์ ศรนิล) ซึ่งเป็นผู้ก่อตั้งมูลนิธิฯ โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการดำเนินการจดทะเบียนมูลนิธิฯ แล้วนั้น

บัดนี้ ได้เริ่มดำเนินโครงการ สถานที่ประดิษฐานพระพุทธรูปปางเปิดโลกและบรรจุอัฐิ บรรพบุรุษ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ และประสิทธิผลในการบรรลุเป้าหมายของมูลนิธิฯ ซึ่งโครงการนี้ มีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องบูรณาการสรรพวิทยาการทั้งศาสตร์ และศิลป์ และอุดมพร้อมด้วยบุคคลที่มีความรู้ ทักษะ และประสบการณ์ในแขนงต่างๆ ทั้งระดับในประเทศและต่างประเทศ ทั้งนี้ มติเอกฉันท์ของที่ประชุมมูลนิธิฯ วันที่ ๘ กันยายน ๒๕๕๒ จึงเห็นพ้องว่าพระคุณเจ้า พระธรรมาเดชอุดม เตชปญฺโญ เลขาธิการ มูลนิธิปรีชาประภากร (ปราชญ์ ศรนิล) ผู้กอปรด้วยความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และเมตตาจิต มีความเหมาะสมอย่างยิ่งในการเป็นผู้แทนของมูลนิธิฯ ประสานการดำเนินการให้บรรลุวัตถุประสงค์ของโครงการดังกล่าวข้างต้น

/ดังนั้น

ดังนั้น จึงทำหนังสือฉบับนี้ เพื่อมอบหมาย พระคุณเจ้า พระธรรมาเดชอุดม เตชปณฺโญ ซึ่งเต็มใจรับเป็นผู้แทนของมูลนิธิฯ เป็นธุระประสานการดำเนินการโครงการ สถานที่ประดิษฐาน พระพุทธรูปปางเปิดโลก และบรรจุอัฐิบรรพบุรุษ ตามแนวทางที่กำหนดไว้ให้สำเร็จลุล่วงด้วยดี

ขอ พระคุณเจ้า ให้การอนุเคราะห์ ตามข้อความในหนังสือฉบับนี้ เพื่อสำเร็จประโยชน์สืบไป

พระครูปรีชาประภากร
เจ้าอาวาสวัดหงส์ทอง
ประธานโครงการจัดตั้ง “มูลนิธิปรีชาประภากร (ปราชญ์ ศรนิล)”



ที่ ปป.๑๑/๒๕๕๒



๑๒ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๒

เรื่อง ขอมอบหมาย พระธรรมาเดชอุดม เตชปญฺโญ

เพื่อ รับตำแหน่ง เลขาธิกร มูลนิธิปรีชาประภากร (ปราชญ์ ศรนิล)

อ้างถึง มติที่ประชุม วันที่ ๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๒

ด้วย “มูลนิธิปรีชาประภากร (ปราชญ์ ศรนิล)” จัดตั้งขึ้น โดยมีเป้าหมายหลัก คือ “สืบสานพระพุทธศาสนา พัฒนาจิต สังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน ร่วมมือกับองค์การกุศลอื่นๆ สู่ระดับโลก” ตามเจตนารมณ์ของ พระครูปรีชาประภากร ปภากโร (ปราชญ์ ศรนิล) ซึ่งเป็นผู้ก่อตั้งมูลนิธิฯ โดยเสาะแสวงหาบุคลากรที่มีศักยภาพ เปี่ยมด้วยความรู้ ความสามารถ และเพียบพร้อมด้วยจิตใจที่เมตตา กรุณา เสียสละ เข้าร่วมเป็นกรรมการมูลนิธิฯ เพื่อเอื้อต่อการสัมฤทธิ์ผลตามเป้าหมายหลักของมูลนิธิฯ ซึ่งจะก่อประโยชน์สุขแท้แก่มวลมนุษยชาติ

ทั้งนี้ ที่ประชุมโครงการจัดตั้ง “มูลนิธิปรีชาประภากร (ปราชญ์ ศรนิล)” ณ วัน ๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๒ มีมติที่เป็นเอกฉันท์ ว่า พระธรรมาเดชอุดม เตชปญฺโญ เป็นบุคคลที่มีคุณสมบัติดังกล่าว อีกทั้งมีประสบการณ์ระดับในประเทศและต่างประเทศ จึงมีความเหมาะสมอย่างยิ่งที่จะเข้ารับตำแหน่ง เลขาธิการมูลนิธิปรีชาประภากร (ปราชญ์ ศรนิล)

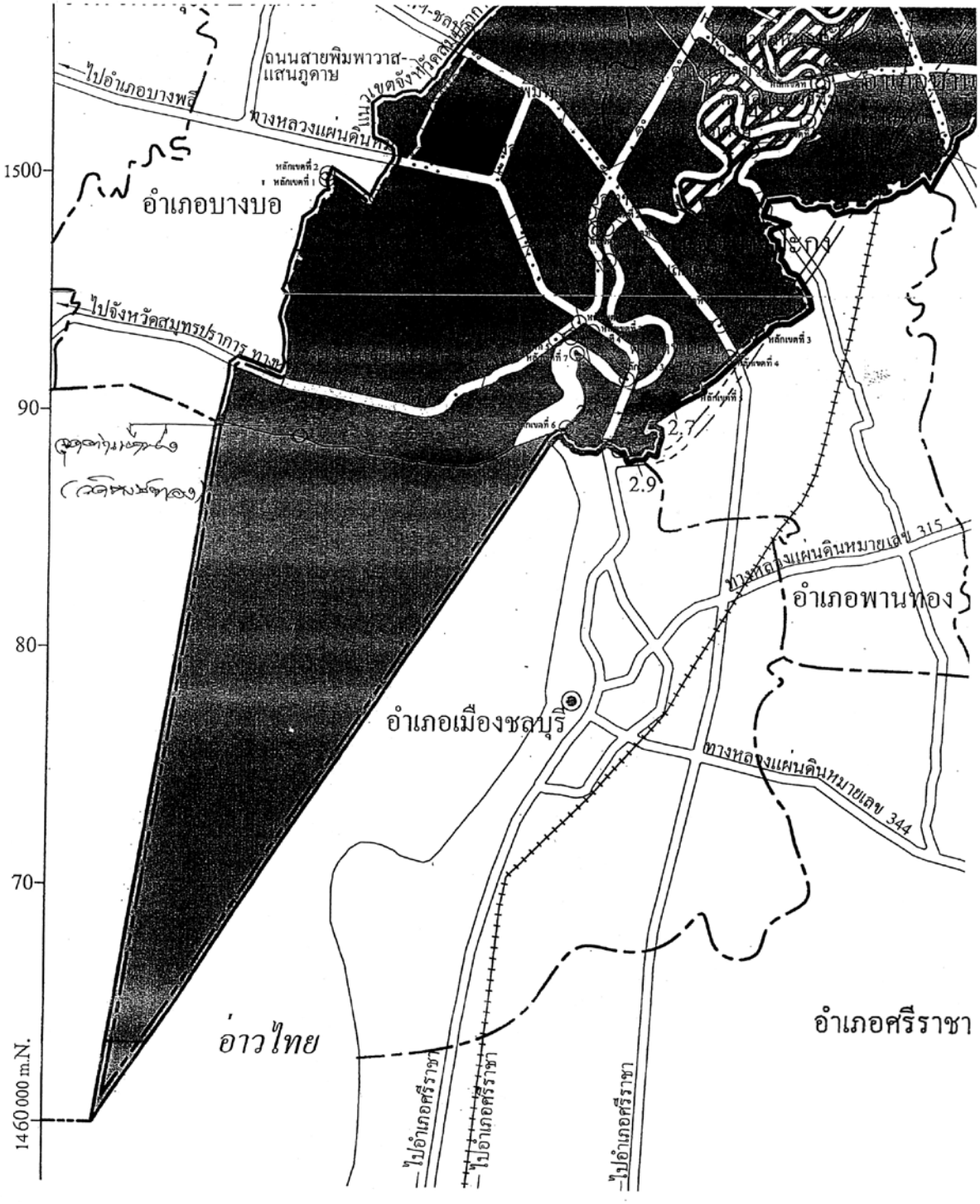
/ดังนั้น

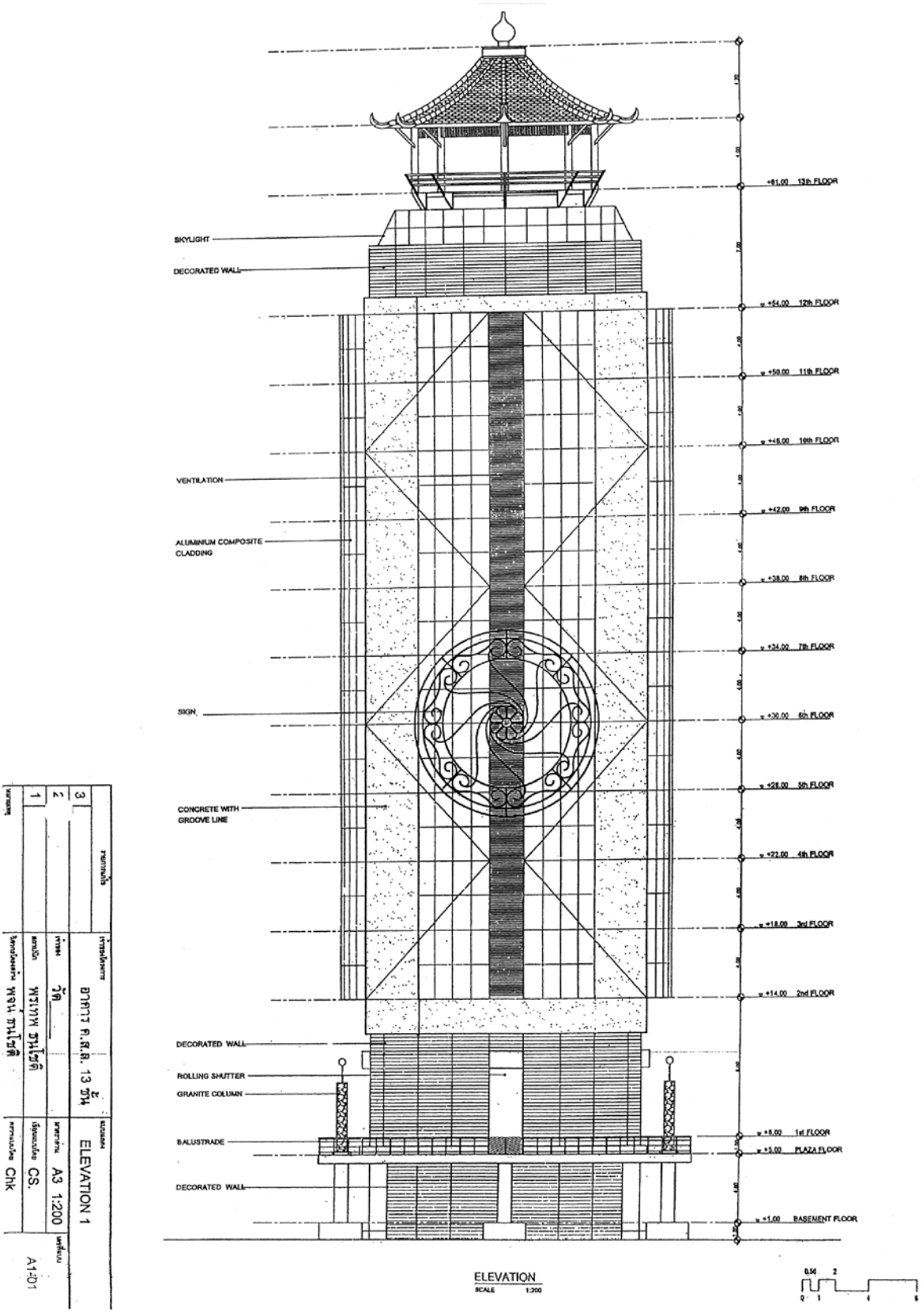
ดังนั้น จึงทำหนังสือฉบับนี้ เพื่อมอบหมายให้พระคุณเจ้า พระธรรมาเดชอุดม เตชปญฺโญ เข้ารับตำแหน่งเลขาธิการ มูลนิธิปรีชาประภากร (ปราชญ์ ศรนิล) เพื่อรับเป็นธุระให้เสร็จสมบูรณ์ตามวัตถุประสงค์ของมูลนิธิฯ

ขอ พระคุณเจ้า ให้การอนุเคราะห์ ตามข้อความในหนังสือฉบับนี้ เพื่อสำเร็จประโยชน์สืบไป

พระครูปรีชาประภากร
เจ้าอาวาสวัดหงส์ทอง
ประธานโครงการจัดตั้ง “มูลนิธิปรีชาประภากร (ปราชญ์ ศรนิล)”




ถนนสายพิมพาวาส-แสนภูดาษ
ไปอำเภอบางพลี
ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข
อำเภอบางบอ
ไปจังหวัดสมุทรปราการ ทางน
1500
90
80
70
1460 000 m.N.
2.7
2.9
ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 315
อำเภอพานทอง
อำเภอเมืองชลบุรี
ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 344
อ่าวไทย
อำเภอศรีราชา
ไปอำเภอศรีราชา
ไปอำเภอศรีราชา
ไปอำเภอศรีราชา



3		
2		
1		
	ELEVATION 1	
	A3 1:200	
	CS.	
	Chk	

A1-01



ด่วนที่สุด
ที่ มท. ๐๗๑๐/ ๙๔๑๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๒ ตุลาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ข้อมูลด้านกฎหมาย เรื่อง การควบคุมอาคารสูงในพื้นที่ที่จะสร้างเจดีย์บรรจุอัฐิ

นมัสการ เลขาธิการมูลนิธิปรีชาประภากร (ปราชญ์ ศรนิล) (พระธรรมาเดชอุดม เตชปญฺโญ)

อ้างถึง หนังสือวัดหงส์ทอง ที่ ปป.๑๔.๑/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง มูลนิธิปรีชาประภากร (ปราชญ์ ศรนิล) ขอหารือกรณีมูลนิธิฯ มีโครงการก่อสร้างเจดีย์บรรจุอัฐิ สูง ๖๑.๐๐ เมตร บนโฉนดที่ดินของวัดหงส์ทอง ตำบลสองคลอง อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ว่าในพื้นที่ที่จะสร้างเจดีย์บรรจุอัฐิดังกล่าว มีข้อจำกัดเรื่องความสูงของอาคารหรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า พื้นที่ที่จะสร้างเจดีย์บรรจุอัฐิ อยู่ในพื้นที่ที่ได้เคยมีกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๑๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ (ผังเมืองรวมชุมชนบางปะกง-บ้านโพธิ์) ซึ่งขณะนี้ได้สิ้นอายุการใช้บังคับแล้ว และไม่มีกฎกระทรวงตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่กำหนดห้ามก่อสร้างอาคารสูงแต่อย่างใด ความสูงของอาคารจึงต้องพิจารณาตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๔ กล่าวคือ ความสูงของอาคารต้องไม่เกิน ๒ เท่า ของระยะร่นแนว

/อาคารรวม

อาคารรวมกับความกว้างของเขตทางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ที่สุด และหากบริเวณที่จะก่อสร้างเจดีย์บรรจุอัฐิอยู่ติดกับชายฝั่งทะเล จะต้องร่นแนวอาคารจากชายฝั่งทะเลอย่างน้อย ๑๒.๐๐ เมตร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๒ ด้วย

จึงนมัสการมาเพื่อโปรดทราบ

ขอนมัสการด้วยความเคารพ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๘-๖๐
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗



ที่ ชย ๕๓๔๐๑/๕๒๕ สำนักงานเทศบาลตำบลบำเหน็จณรงค์
๓๑๘ ถนนรุ่งเรืองศรี ตำบลบ้านชวน
อำเภอบำเหน็จณรงค์ ชย. ๓๖๑๖๐

๕ สิงหาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอคำปรึกษาแนะนำเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารบริเวณถนนนพคุณ-ถนนเทศบาล ตำบลบ้านชวน อำเภอบำเหน็จณรงค์ จังหวัดชัยภูมิ ทั้งหมดและภาพถ่าย

ด้วยเทศบาลตำบลบำเหน็จณรงค์ได้รับเรื่องร้องเรียน/ร้องทุกข์จากเจ้าของที่ดินหรืออาคารที่อยู่ใกล้ชิดกับอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างในเขตเทศบาลฯ บริเวณถนนนพคุณ-ถนนเทศบาล ตำบลบ้านชวน อำเภอบำเหน็จณรงค์ จังหวัดชัยภูมิ ขอให้ตรวจสอบว่าการก่อสร้างอาคารดังกล่าวได้ร่นแนวอาคารห่างจากถนนสาธารณะและระยะห่างจากแนวเขตที่ดินข้างเคียงถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่

เทศบาลตำบลบำเหน็จณรงค์ จึงมีความจำเป็นต้องขอคำปรึกษาแนะนำจากท่านเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ อย่างถูกต้องและเพื่อความยุติธรรมกับทุกฝ่าย ดังนี้

๑. อาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างเป็นอาคารประเภทหรือชนิดใดตามความหมายของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. อาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างมีลักษณะหรืออยู่ในประเภทที่ได้กำหนดเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรรมหรือเป็นวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรมหรือไม่อย่างไร

๓. อาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างจะต้องร่นแนวอาคารห่างจากถนนสาธารณะ (ถนนนพคุณ-ถนนเทศบาล) หรือไม่อย่างไร

/๔. แนวอาคาร

๔. แนวอาคารตามข้อ ๓ หมายความรวมถึงหลังคา รางระบายน้ำจากหลังคา กันสาด หรือส่วนใดๆ ของอาคารที่ยื่นออกมาจากตัวอาคารด้วยหรือไม่

๕. ผนังของอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างจะต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินข้างเคียงแต่ละด้านหรือไม่ อย่างไร

๖. ผนังของอาคารแต่ละด้านที่ขออนุญาตก่อสร้างจะต้องมีระยะห่างจากถนนสาธารณะ (ถนนนพคุณ-ถนนเทศบาล) หรือไม่ อย่างไร (อาคารดังกล่าวด้านหน้า ด้านข้างทั้งสองด้านและด้านหลังของอาคารมีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศและช่องแสง/ดูรูปประกอบ)

๗. ขอทราบหลักเกณฑ์ในการพิจารณาว่าอาคารใดเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามความหมายของกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๘. อาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างถือว่าเป็นอาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๔๕ หรือไม่ และขอทราบความหมายของข้อ ๔๕ วรรคสองด้วยว่ามีความหมายอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาหากผลเป็นประการใดแจ้งให้ทราบด้วย ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ
นายสุริยา ฉิมพาลี
นายกเทศมนตรีตำบลบำเหน็จณรงค์
(เจ้าพนักงานท้องถิ่น)

สำนักปลัดเทศบาล
งานนิติการ
โทร. ๐ ๔๔๘๕ ๙๒๔๕
โทรสาร ๐ ๔๔๑๒ ๗๐๓๘



ที่ มท ๐๗๑๐/๙๕๒๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอคำปรึกษาแนะนำเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลบำเหน็จณรงค์

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลบำเหน็จณรงค์ที่ ชย ๕๓๔๐๑/๕๒๕ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลบำเหน็จณรงค์แจ้งว่า ได้รับเรื่องร้องเรียนจากเจ้าของที่ดินหรืออาคารที่อยู่ใกล้ชิดกับอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างในเขตเทศบาลฯ บริเวณถนนนพคุณ-ถนนเทศบาล ตำบลบ้านชวน อำเภอบำเหน็จณรงค์ จังหวัดชัยภูมิ โดยขอให้ตรวจสอบว่าการก่อสร้างอาคารดังกล่าวได้ร่นแนวอาคารห่างจากถนนสาธารณะและระยะห่างจากเขตที่ดินข้างเคียงถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ เทศบาลตำบลบำเหน็จณรงค์มีปัญหาในการตีความว่า อาคารที่ได้รับอนุญาตเป็นอาคารประเภทหรือชนิดใด จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารรวม ๘ ประเด็น ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวโดยมีผู้แทนของเทศบาลตำบลบำเหน็จณรงค์เข้าร่วมประชุมชี้แจงแล้ว มีความเห็นดังนี้

๑. จากข้อหารือประเด็นที่ ๑ ที่ว่า อาคารที่ได้รับอนุญาตเป็นอาคารที่พักอาศัยชนิดเรือนแถว ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน ๗ ห้อง เป็นอาคารประเภทหรือชนิดใด ตามความหมายของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น เห็นว่าการพิจารณาอาคารที่หารือเป็นอาคารประเภทใดนั้น เป็นเรื่องที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณาจากคำขออนุญาตก่อสร้างและใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตลอดจนแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาต ซึ่งตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดนิยามของอาคารแต่ละประเภทไว้แล้ว สำหรับกรณีอาคารตามข้อหารือนี้ เมื่อพิจารณาจากแบบแปลนของอาคารแล้ว อาจจะพิจารณาได้ว่าเป็นอาคารประเภท “ตึกแถว” หรือ “บ้านแถว” กล่าวคือ

/“ตึกแถว”

“ตึกแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา และประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

“บ้านแถว” หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหาและมีความสูงไม่เกินสามชั้น

๒. จากข้อหารือประเด็นที่ ๒ ที่ว่า อาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างมีลักษณะหรืออยู่ในประเภทที่ได้กำหนดเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร หรือเป็นวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิกหรือไม่ อย่างไร นั้น เห็นว่า อาคารดังกล่าวจะอยู่ในข่ายที่ต้องควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร หรือตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิกหรือไม่นั้น เป็นกรณีที่ได้ระบุไว้แล้วในกฎกระทรวงที่ออกตามความในกฎหมายนั้นๆ ซึ่งหากเทศบาลฯ ยังมีปัญหาประการใดก็ชอบที่จะหารือไปยังสภาวิศวกร หรือสภาสถาปนิก ซึ่งเป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร หรือกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก แล้วแต่กรณี

๓. จากข้อหารือประเด็นที่ ๓ ที่ว่าอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างจะต้องร่นแนวอาคารห่างจากถนนสาธารณะ (ถนนนพคุณ - ถนนเทศบาล) หรือไม่ อย่างไร นั้น เห็นว่า อาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างจะต้องร่นแนวอาคารห่างจากสาธารณะ (ถนนนพคุณ - ถนนเทศบาล) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ ๔๑ วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ กล่าวคือ

อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน ๘ เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้าย หรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายหรือคลังสินค้าที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

(๑) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร

(๒) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๒๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างของถนนสาธารณะ

(๓) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้าง ๒๐ เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๒ เมตร

๔. จากข้อหารือประเด็นที่ ๔ ที่ว่า แนวอาคารตามข้อ ๓ หมายความรวมถึง หลังคา รางระบายน้ำจากหลังคา กันสาด หรือส่วนใดๆ ของอาคารที่ยื่นออกมาจากตัวอาคารด้วยหรือไม่นั้น เห็นว่าแนวอาคารตามข้อ ๓ จะมีความหมายเฉพาะแนวเสาหรือแนวผนังที่อยู่ด้านนอกสุดเท่านั้น

๕. จากข้อหารือประเด็นที่ ๕ ที่ว่า ผนังของอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างจะต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินข้างเคียงแต่ละด้านหรือไม่ อย่างไร นั้น เห็นว่า ผนังของอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างจะต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินข้างเคียงแต่ละด้านตามที่กำหนดในข้อ ๓๔ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕

/(พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ

(พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ในกรณีที่เป็น “ตึกแถว” หรือข้อ ๓๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ในกรณีที่เป็น “บ้านแถว” กล่าวคือ ถ้าเป็นตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร เพื่อใช้ติดต่อถึงกันโดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่การสร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน ๑.๔๐ เมตร และระหว่างแถวด้านข้างของตึกแถวที่สร้างถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง ๔๐ เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของตึกแถวนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๔ เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของตึกแถวเพื่อเชื่อมกับที่ว่างหลังอาคาร ถ้าตึกแถวมีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ถ้าเป็นบ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้ว หรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้ว หรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวที่สร้างถึงสิบคูหา หรือความยาวรวมกันถึง ๔๐ เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวนั้น กว้างไม่น้อยกว่า ๔ เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของบ้านแถว ตึกแถวหรือบ้านแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงสิบคูหาหรือความยาวรวมกันไม่ถึง ๔๐ เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของตึกแถวหรือบ้านแถวนั้นกว้างน้อยกว่า ๔ เมตร ไม่ให้ถือเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของตึกแถวหรือบ้านแถว แต่ให้ถือว่าตึกแถวหรือบ้านแถวสร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน

๖ จากข้อหารือประเด็นที่ ๖ ที่ว่า ผนังของอาคารแต่ละด้านที่ขออนุญาตก่อสร้างจะต้องมีระยะห่างจากถนนสาธารณะ (ถนนนพคุณ - ถนนเทศบาล) หรือไม่ อย่างไร (อาคารดังกล่าวด้านหน้า ด้านข้างทั้งสองด้านและด้านหลังของอาคารมีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศและช่องแสง) นั้น เห็นว่า ผนังของอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างจะต้องมีระยะห่างจากถนนสาธารณะ (ถนนนพคุณ - ถนนเทศบาล) ตามที่กำหนดในข้อ ๔๑ วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ

๗ จากข้อหารือประเด็นที่ ๗ ที่ว่าขอทราบหลักเกณฑ์ในการพิจารณาว่าอาคารใดเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามความหมายของกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น เห็นว่า อาคารอยู่อาศัยรวมตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัวโดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว เช่น แฟลต (Flat) ซึ่งตามพจนานุกรมฉบับเฉลิมพระเกียรติ พ.ศ. ๒๕๓๐ หมายถึง ห้องชุดประกอบด้วย ห้องนอน ห้องรับแขก ห้องครัว ห้องน้ำพร้อมอยู่ในชั้นเดียวกันและรวมอยู่ในตึกหลังใหญ่สำหรับอยู่อาศัย หรืออพาร์ตเมนต์ (Apartment) หมายถึงห้องชุดให้เช่า เป็นต้น

๘ จากข้อหารือประเด็นที่ ๘ ที่ว่า อาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างถือว่าเป็นอาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๕ หรือไม่ และขอทราบความหมายของข้อ ๔๕ วรรคสอง ด้วยว่ามีความหมายอย่างไรนั้น เห็นว่าตามข้อเท็จจริง

/ที่หารือ

ที่หารือมาเป็นกรณีอาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันตามข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ซึ่งเป็นเรื่องการกำหนดความสูงของอาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน ๖๐ เมตร และตามวรรคสองของข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ หมายความว่า อาคารซึ่งเป็นห้องแถวหรือตึกแถวที่จะมีความสูงได้สูงที่สุดตามที่กำหนดในข้อ ๔๖ วรรคหนึ่ง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ จะต้องมีความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าไม่เกิน ๑๕ เมตร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๓
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์:Co_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ สป ๐๐๒๐.๒/๑๐๐๕๑ ศาลากลางจังหวัดสมุทรปราการ
ถนนสุทธิภิรมย์ สป ๑๐๒๗๐

๒๔ กันยายน ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือลักษณะถนนสาธารณะ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง หนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ ๐๗๑๐/๓๙๑๖ ลงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๕๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาใบอนุญาต จำนวน ๑ ชุด
๒. สำเนาหนังสือภาระจำยอม จำนวน ๑ ชุด

ตามหนังสือที่อ้าง กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้แจ้งผลการขอหารือลักษณะถนนสาธารณะ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ ว่าควรพิจารณาว่าถนนสายใดเป็นถนนสาธารณะหรือไม่ ต้องพิจารณาตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ ซึ่งได้กำหนดคำนิยาม ถนนสาธารณะ หมายความว่า “ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปใช้หรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่” และหนังสือฉบับดังกล่าวยังให้ต้องคำนึงถึงหลักเรื่องภาระจำยอมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และแนวทางคำพิพากษาศาลฎีกาประกอบด้วย นั้น

จังหวัดสมุทรปราการได้ตรวจสอบข้อเท็จจริง การอนุญาตก่อสร้างอาคารอยู่อาศัยรวม ๘ ชั้น บริเวณหมู่ที่ ๒ ตำบลศีรษะจระเข้น้อย อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ ปรากฏว่าถนนดังกล่าวได้มีประชาชนเข้าไปใช้หรือเป็นทางสัญจรเชื่อมสู่ถนนสาธารณะอื่นเป็นเวลานานกว่า ๑๐ ปี แล้ว โดยไม่มีการเก็บค่าผ่านทางแต่ตามหลักฐานของกรมที่ดินปรากฏว่าเจ้าของที่ดินเดิมได้จดทะเบียนให้เป็นทางภาระจำยอม (รายละเอียดตามเอกสารที่ส่งมาด้วย) ดังนั้น จังหวัดสมุทรปราการจึงใคร่ขอเรียนหารือว่า

/จากกรณี

จากกรณีดังกล่าวข้างต้นถนนดังกล่าวถือว่าไม่เป็นถนนสาธารณะ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช่หรือไม่ และการพิจารณาตามแนวทางพิพากษาศาลฎีกาประกอบนั้น มีแนวทางการปฏิบัติอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาผลเป็นประการใดขอได้โปรดแจ้งให้จังหวัดสมุทรปราการทราบด้วย จักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายกำธร ถาวรสถิตย์
รองผู้ว่าราชจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด
โทร. ๐ ๒๓๙๕ ๑๘๒๓-๔
โทรสาร ๐ ๒๓๙๕ ๒๕๕๒



ที่ มท ๐๗๑๐/๙๖๐๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือลักษณะถนนสาธารณะตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ

อ้างถึง หนังสือจังหวัดสมุทรปราการ ที่ สป ๐๐๒๐.๒/๑๐๐๕๑ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดสมุทรปราการแจ้งว่าตามที่กรมโยธาธิการและผังเมืองได้แจ้งผลการขอหารือกรณีการพิจารณาว่า ถนนสายใดเป็นถนนสาธารณะหรือไม่ ต้องพิจารณาตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๑ ซึ่งได้กำหนดคำนิยาม ถนนสาธารณะ หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ และยังต้องคำนึงถึงหลักเรื่องภาระจำยอมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และแนวทางคำพิพากษาศาลฎีกาประกอบด้วย โดยจังหวัดได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงแล้วปรากฏว่า ถนนดังกล่าวได้มีประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรเชื่อมสู่ถนนสาธารณะอื่นเป็นเวลานานกว่า ๑๐ ปี โดยไม่มีการเก็บค่าผ่านทาง และตามหลักฐานของกรมที่ดินปรากฏว่า เจ้าของที่ดินเดิมได้จดทะเบียนให้เป็นทางภาระจำยอม จึงขอหารือว่าถนนดังกล่าวถือว่าไม่เป็นถนนสาธารณะตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ใช่หรือไม่ และการพิจารณาตามแนวทางคำพิพากษาศาลฎีกาประกอบนั้น มีแนวทางการปฏิบัติอย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า แม้ตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะกำหนดนิยาม “ถนนสาธารณะ” หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม การพิจารณาก็จะต้องคำนึงถึงหลักเรื่องภาระจำยอมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ด้วย โดยได้มีคำพิพากษาของศาลปกครองกลาง

/คดีหมายเลข

คดีหมายเลขแดงที่ ๑๕๑๘/๒๕๔๘ พิพากษาว่า ทางที่เอกชนเปิดให้ประชาชนใช้สอยได้โดยทั่วไป ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ จะถือว่าเป็นถนนสาธารณะตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๑ ต่อเมื่อปรากฏว่าเจ้าของทางได้อุทิศหรือยกให้ทางราชการ หรือแสดงเจตนาสละการครอบครองทางแล้ว หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนให้เป็นทางภาระจำยอมเพื่อประโยชน์โดยเฉพาะแก่ที่ดินอื่น การจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าวแสดงว่าเจ้าของที่ดินยังมีเจตนายึดถือครอบครองทางต่อไป ทางดังกล่าวจึงเป็นทางส่วนบุคคลมิได้เป็นทางสาธารณะ แม้ว่าประชาชนทั่วไปเข้าไปใช้สอยทางด้วยก็ถือว่าเป็นการใช้ทางโดยวิสาสะ มิได้ทำให้ทางส่วนบุคคลนั้นเป็นทางสาธารณะแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ พบ ๗๔๕๐๓/๘๔๑ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อ
อำเภอเมืองเพชรบุรี พบ ๗๖๐๐๐

๖ ตุลาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือกฎหมายตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารประกอบการพิจารณา จำนวน ๑ ชุด

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อ ได้ออกใบอนุญาตให้ทางนางวิไลวรรณ ชมชูชื่น ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น ๑ อาคาร เพื่อเป็นที่พักอาศัย ตั้งอยู่หมู่ที่ ๖ ต. บ้านหม้อ อ. เมือง จ. เพชรบุรี ซึ่งทางเจ้าของอาคารได้ก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้ขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งอยู่ภายใต้ของกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมอาคาร ฉบับที่ ๕๕ พ.ศ. ๒๕๔๓ ออกความตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ รายละเอียดตามเอกสารที่แนบมาพร้อมนี้ องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อขอเรียนหารือเกี่ยวกับประเด็นกฎหมาย ดังต่อไปนี้

๑. ชายคาอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินหรือไม่ ถ้ามี ต้องห่างเท่าไร

๒. ระยะร่นของผนังอาคารอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดิน ๐.๕๐ เมตร แต่เสา คาน พื้น อยู่ชิดกับแนวเขตที่ดิน ถือว่าเป็นการร่นระยะถูกต้องหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและผลเป็นประการใดโปรดแจ้งมายังองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายธีรศักดิ์ พานิชวิทย์
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อ

ส่วนโยธาฯ
โทร. ๐๓๒-๔๑๙๗๓๕ ต่อ ๑๙



ที่ มท ๐๘๑๘/๒๑๒๖๐

กรมโยธาธิการ
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๔

เรื่อง ขอหารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดราชบุรี

อ้างถึง ๑. หนังสือจังหวัดราชบุรี ด่วนที่สุด ที่ รบ ๐๐๒๓/๒๘๙๓๗ ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๔๓
๒. หนังสือจังหวัดราชบุรี ด่วนที่สุด ที่ รบ ๐๐๒๓/๓๐๔๓๙ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๔๓

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑ และ ๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จังหวัดราชบุรีขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับความหมายของเสาว่า จะถือเป็นส่วนหนึ่งของผนังหรือไม่และในกรณีไม่ได้ขอก่อสร้างชิดเขตที่ดินแต่ก่อสร้างเป็นผนังทึบ โดยเสาด้านนอกมีระยะห่างเขตที่ดินไม่ถึง ๕๐ เซนติเมตร แต่วัดระยะจากแนวเขตที่ดินถึงริมผนังด้านนอกมีระยะ ๕๐ เซนติเมตร จะถือว่าถูกต้องตามข้อ ๕๐ วรรคสี่หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้พิจารณาข้อหารือจังหวัดราชบุรี โดยมีนายโสพส คามีศักดิ์ โยธาธิการจังหวัดราชบุรี นายวรวุฒิ เจริญเชื้อ นายช่างโยธา ๕ เจ้าหน้าที่โยธาธิการจังหวัดราชบุรีเป็นผู้แทนจังหวัดราชบุรี และมีนายวรศักดิ์ วรดิถี ผู้อำนวยการกองช่าง นายคำรณ สกุลมา หัวหน้าฝ่าย

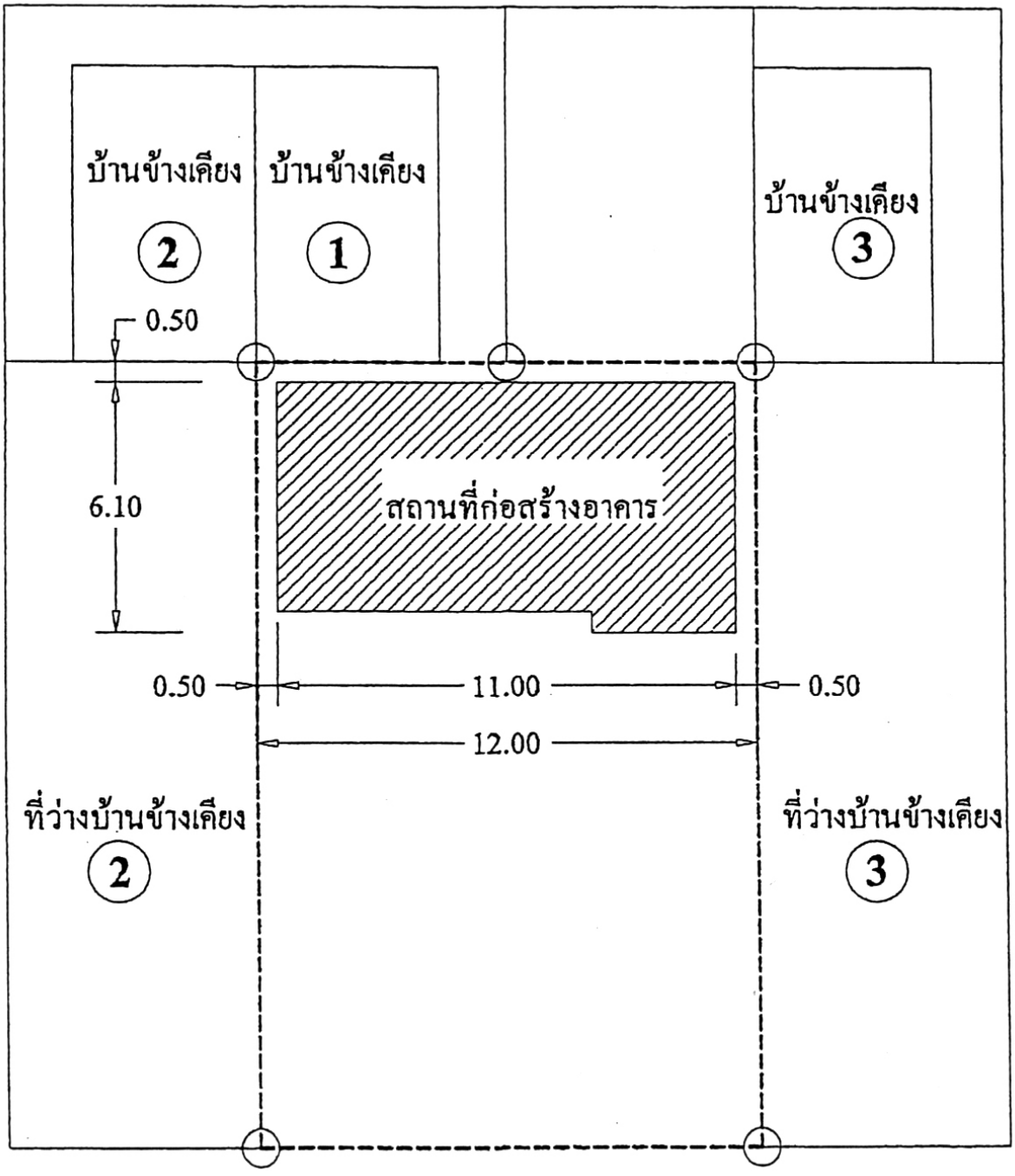
/แบบแผน

แบบแผนและการก่อสร้าง และนายปิยะ กาญจนวสิต นายช่างโยธา เทศบาลเมืองราชบุรี ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมด้วย แล้วมีความเห็นว่า เสามิใช่ผนังตามความหมายของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

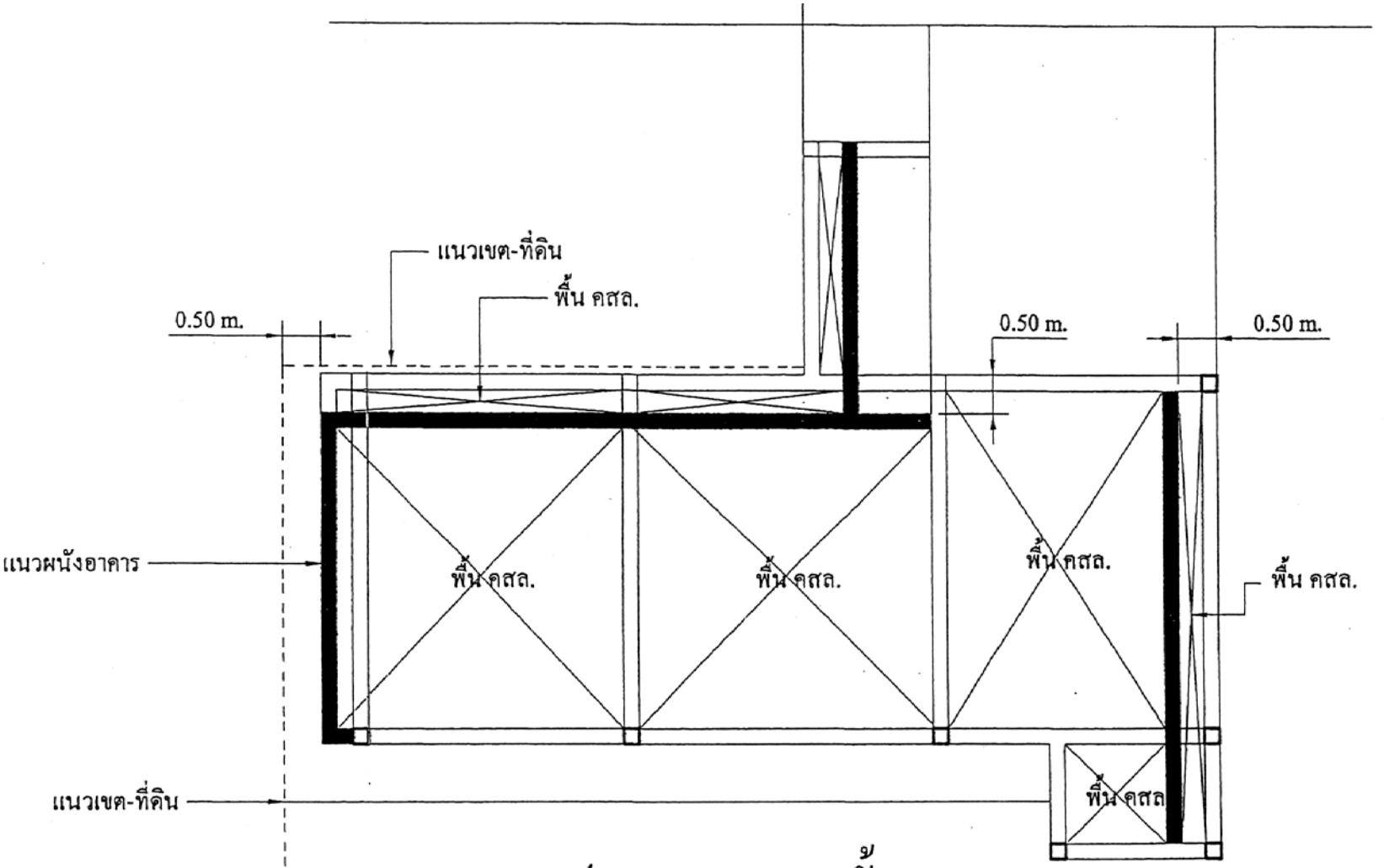
ขอแสดงความนับถือ
นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช
อธิบดีกรมโยธาธิการ
ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑


บ้านข้างเคียง
2
บ้านข้างเคียง
1
บ้านข้างเคียง
3
0.50
6.10
สถานที่ก่อสร้างอาคาร
0.50
11.00
0.50
12.00
ที่ว่างบ้านข้างเคียง
2
ที่ว่างบ้านข้างเคียง
3

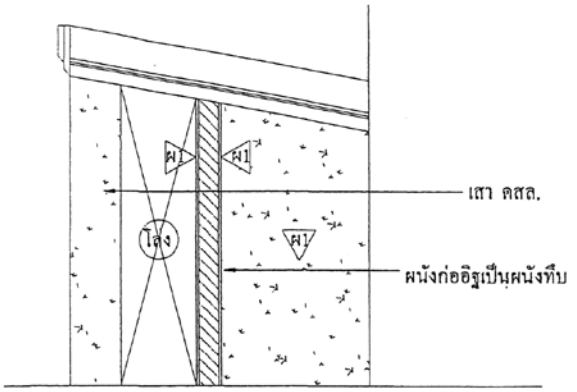
ผังบริเวณ

รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์ โครงการวิจัยเพื่อพัฒนาโปรแกรมคำนวณและออกแบบโครงสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กตามมาตรฐาน วสท. ๑๐๑๐-๑๙๙๙

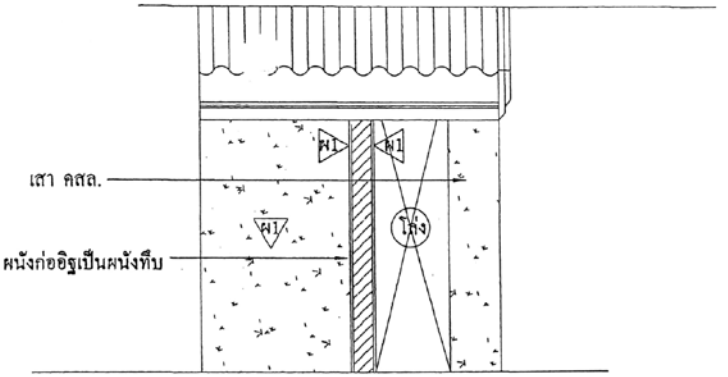


แปลนคาน คสล.ชั้น 2

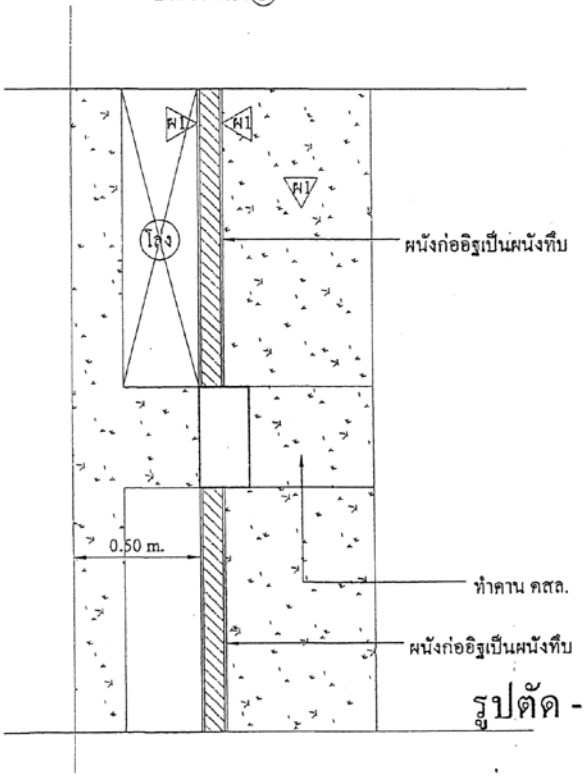
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ๒๕๖๑



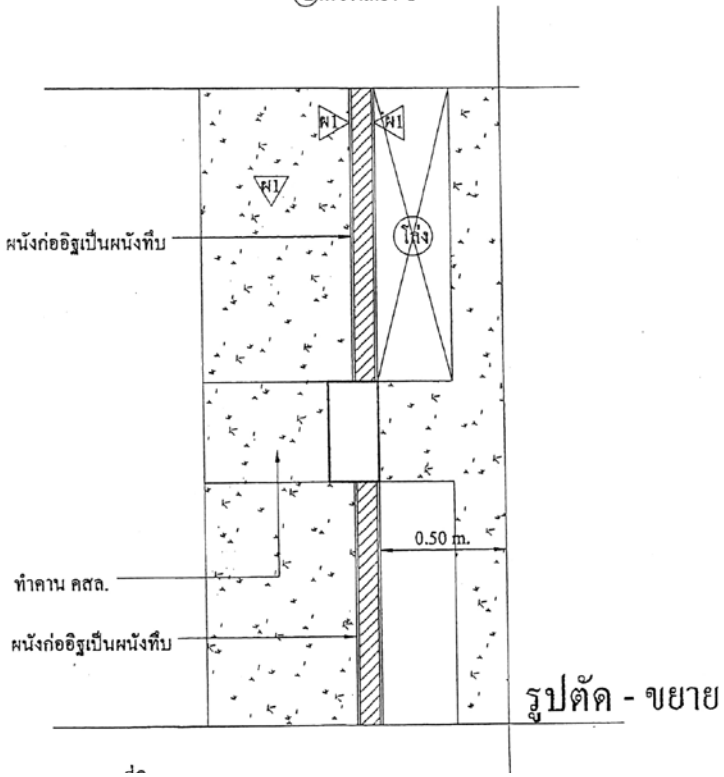
บ้านข้างเคียง①



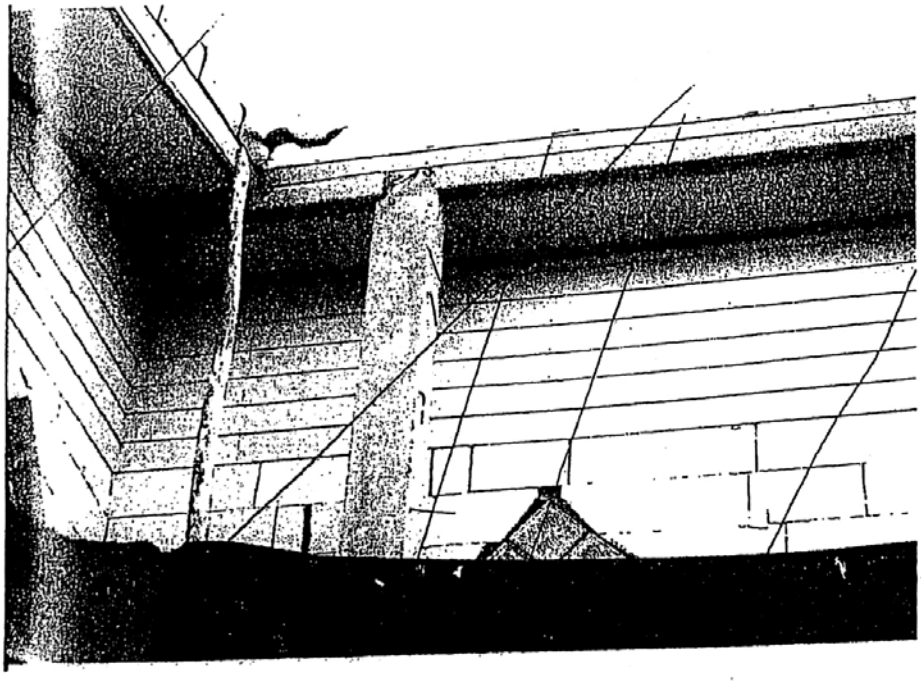
บ้านข้างเคียง 1

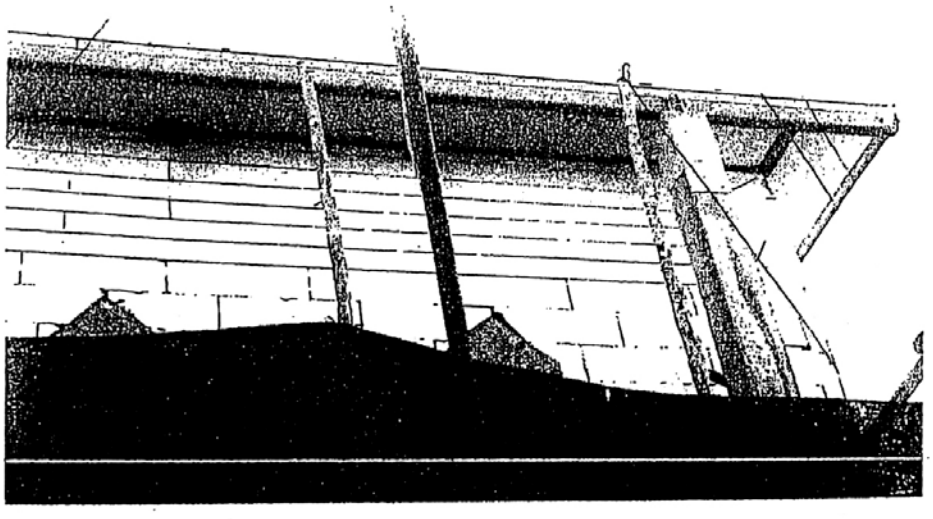


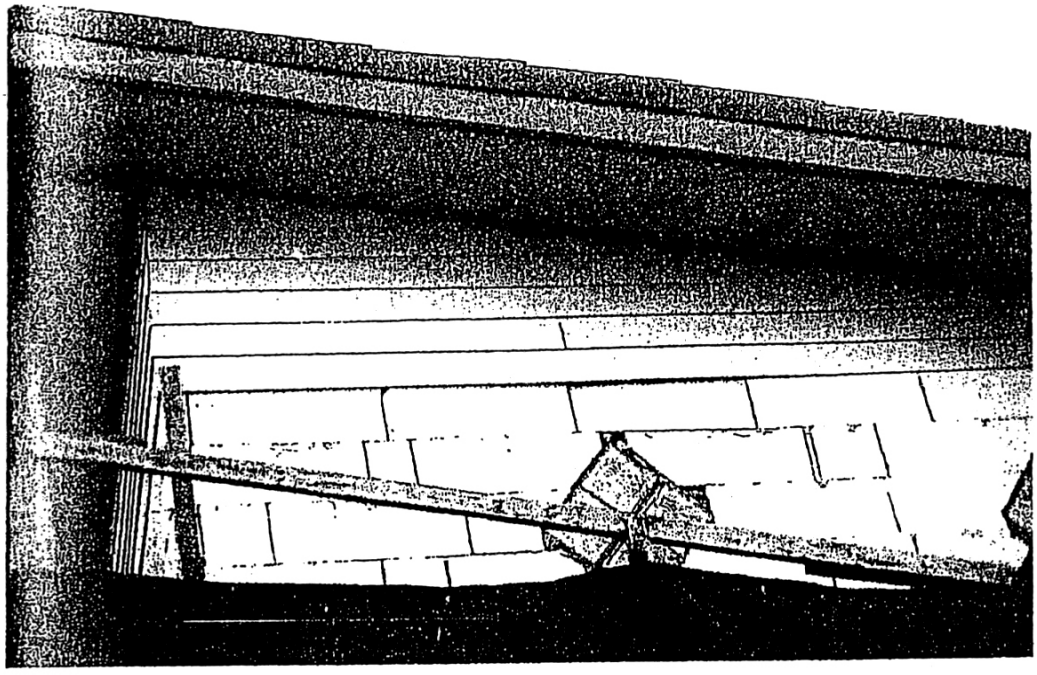
รูปตัด - ขยาย ①

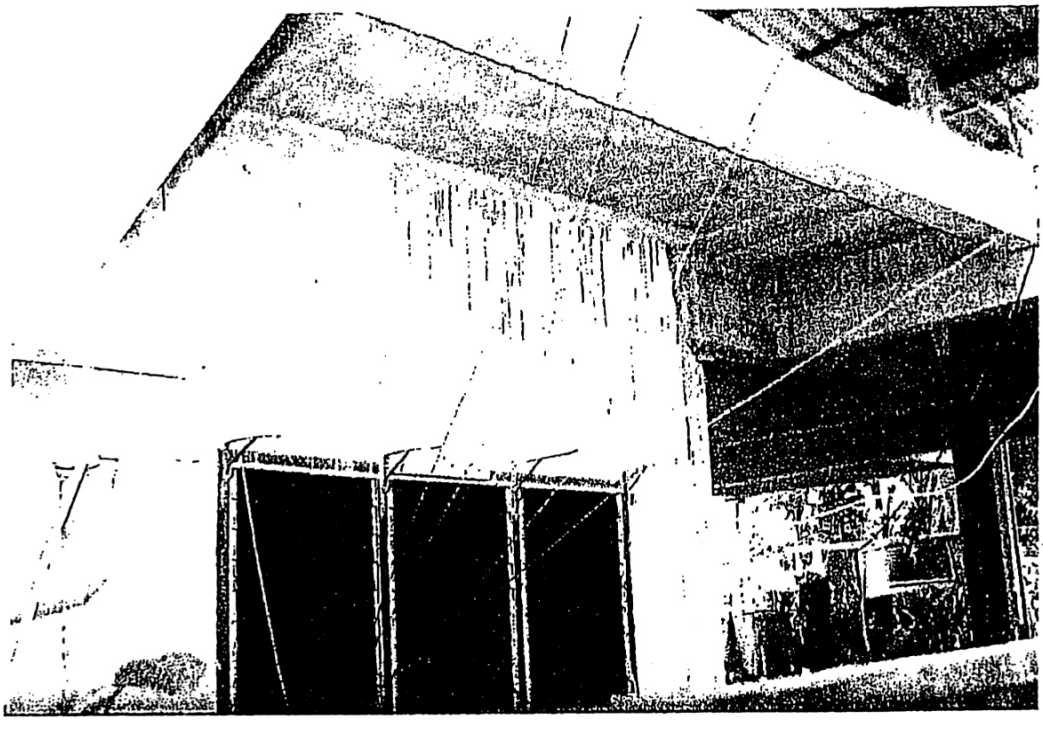


รูปตัด - ขยาย ③











ที่ มท ๐๗๑๐/๑๐๑๑๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อ

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อ ที่พบ ๗๔๕๐๓/๘๔๑ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อได้ส่งเอกสารประกอบการพิจารณาเพื่อขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชนิด ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยให้แก่นางวิไลวรรณ ชมชูชื่น ต่อมาเจ้าของอาคารได้ก่อสร้างอาคารดังกล่าวผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต แต่อยู่ภายใต้กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยมีประเด็นหารือ ดังนี้

๑. ชายคาอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินหรือไม่ ถ้ามี ต้องห่างเท่าไร

๒. ระยะร่นของผนังอาคารอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดิน ๐.๕๐ เมตร แต่เสา คาน พื้น อยู่ชิดกับแนวเขตที่ดินถือว่าเป็นการร่นระยะถูกต้องหรือไม่ อย่างไร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ มิได้มีการกำหนดเรื่องระยะห่างระหว่างแนวชายคาอาคารกับแนวเขตที่ดิน อย่างไรก็ตาม แนวชายคาอาคารจะต้องไม่รุกล้ำแนวเขตที่ดินข้างเคียง และจะต้องจัดการป้องกันมิให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญจากการระบายน้ำฝนไปยังเขตที่ดินข้างเคียงด้านนั้น

/๒. คณะกรรมการ

๒. คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาข้อหารือเกี่ยวกับความหมายของเสาว่าจะถือเป็นส่วนหนึ่งของผนังหรือไม่ แล้วมีความเห็นว่า เสาเป็นโครงสร้างหลักของอาคารจึงมิใช่ผนัง ซึ่งตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ เป็นข้อกำหนดระยะห่างจากแนวเขตที่ดินถึงผนังของอาคารเท่านั้น และกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่มีข้อกำหนดระยะห่างจากแนวเขตที่ดินถึงเสาคานหรือพื้นแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖- ๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsl_b @ dpt.go.th



ที่ ขก ๕๔๐๔/๒๔๑๗ สำนักงานเทศบาลเมืองบ้านไผ่
ถนนเจนจบทิศ ขก ๔๐๑๑๐

๒ กันยายน ๒๕๕๒

เรื่อง การขออนุญาตก่อสร้างอาคารตึกแถว ค.ส.ล. ๓ ชั้น ๖ คูหา

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

อ้างถึง คำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขรับที่ ๖๐/๒๕๕๒ ลว. ๑๐ สิงหาคม ๒๕๕๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ผังบริเวณแสดงสถานที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน ๑ แผ่น
๒. ภาพถ่ายสถานที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน ๒ แผ่น
๓. สำเนาแบบแปลนขออนุญาตก่อสร้าง จำนวน ๑ ชุด
๔. สำเนาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
เลขรับที่ ๖๐/๒๕๕๒ ลว. ๑๐ สิงหาคม ๒๕๕๒ จำนวน ๒ แผ่น

ตามที่ บริษัท รัชตซีวิลเอ็นจิเนียริ่ง จำกัด ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารตึกแถว ค.ส.ล. ๓ ชั้น มีขนาดอาคารกว้าง ๒๔.๐๐ เมตร ลึก ๑๔.๐๐ เมตร จำนวน ๖ คูหา เพื่อใช้พาณิชย์ บนที่ดินของราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ ขก. ๒๑๑๕ โฉนดที่ดินเลขที่ ๔๗๐ บริเวณถนนมนตรี ตามหนังสือที่อ้างถึง นั้น

จากการตรวจสอบสถานที่ขออนุญาตก่อสร้าง กับผังบริเวณก่อสร้างที่ได้ยื่นขออนุญาต พบว่าบริเวณข้างเคียงฝั่งซ้าย (ด้านทิศตะวันออก) ของอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้าง มีอาคารเดิมที่ก่อสร้างชิดกัน จำนวน ๒ หลัง โดยเริ่มนับอาคารเดิมถัดจากที่ว่าง (ด้านซ้าย) ซึ่งมีความกว้างประมาณ ๗.๕๐ เมตร โดยอาคารเดิมหลังที่ ๑ ฝั่งซ้ายสุด เป็นอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น ๑ คูหา มีความกว้างอาคารประมาณ ๗.๐๐ เมตร ลึกประมาณ ๑๖.๐๐ เมตร และอาคารเดิมหลังหลังที่ ๒ ที่อยู่ชิดกันถัดมา เป็นอาคารครึ่งตึกครึ่งไม้ ๒ ชั้น ๑ คูหา มีความกว้างอาคารประมาณ ๑๐.๐๐ เมตร ลึกประมาณ ๑๖.๐๐ เมตร โดยอาคารทั้ง ๒ หลังดังกล่าว มีผนังที่แยกอิสระจากกัน และมีช่องว่างระหว่างผนังอาคารทั้งสองห่างกันประมาณ ๐.๑๐ เมตร ซึ่งความยาวรวมของอาคารที่ขออนุญาตถึงอาคารเดิมหลังที่ ๑ รวมที่ว่าง มีความยาวรวมกัน ๔๓.๒๕ เมตร ตามผังบริเวณที่ส่งมาด้วย

/เพื่อให้เป็น

เพื่อให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว เทศบาลเมืองบ้านไผ่จึงขอหารือ ดังนี้

๑. อาคารเดิม ๒ หลัง ฝั่งซ้าย (ด้านทิศตะวันออก) ของอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างตามที่ได้กล่าวมา เข้าข่ายเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) หรือไม่

๒. ตามที่บริษัทฯ ได้ยื่นเรื่องขออนุญาตก่อสร้างอาคารตึกแถว ค.ส.ล. ๓ ชั้น มีขนาดอาคารกว้าง ๒๔.๐๐ เมตร ลึก ๑๔.๐๐ เมตร จำนวน ๖ คูหา เพื่อใช้พาณิชย์ โดยเว้นระยะที่ว่างด้านข้างของตึกแถวที่สร้างห่างจากผนังด้านข้างอาคารเดิม ๒.๑๕ - ๒.๙๕ เมตร ตามผังบริเวณที่ส่งมาด้วย จะขัดกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๔ ข้อ ๓๔ และ ข้อ ๔๐ หรือไม่ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาอนุญาตได้หรือไม่

๓. ตามข้อ ๒ หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาอนุญาตได้ ต้องเว้นระยะที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของตึกแถวที่ขออนุญาตก่อสร้างกับอาคารเดิมเป็นระยะเท่าไร

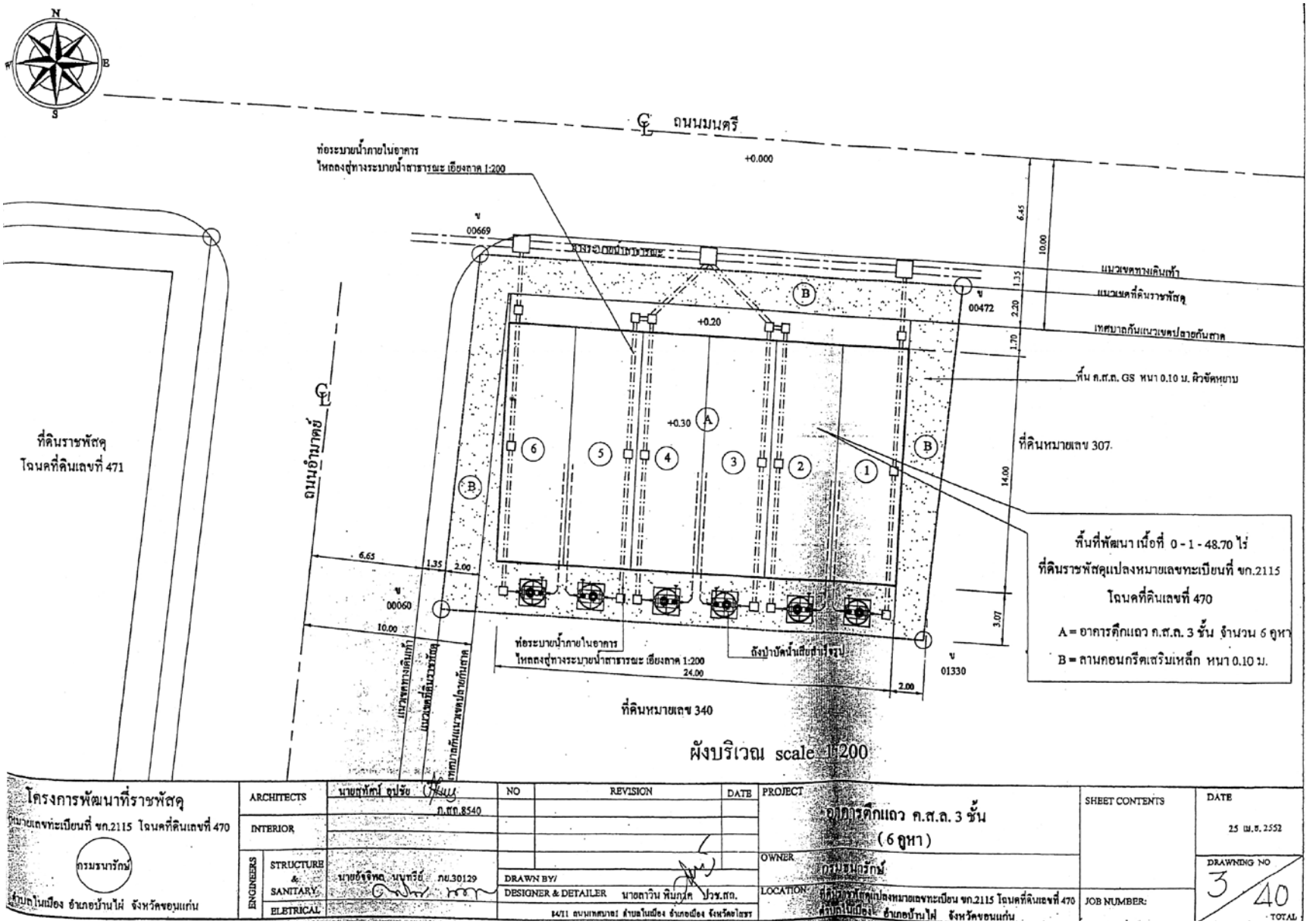
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

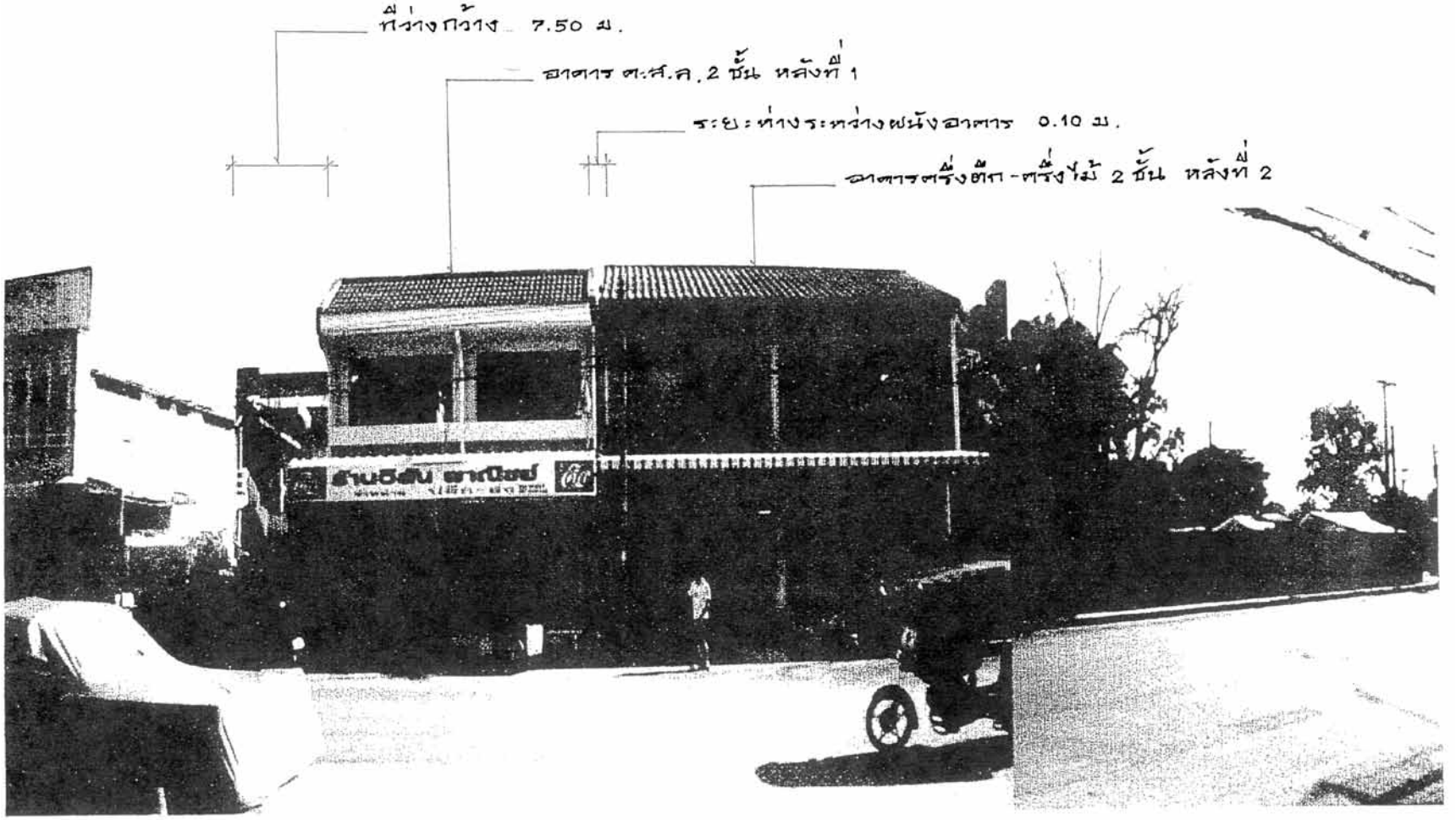
ขอแสดงความนับถือ
นายลิขิต กสิกิจวรกุล
นายกเทศมนตรีเมืองบ้านไผ่

กองช่าง
โทร. ๐ ๔๓๒๗ ๔๘๑๐
โทรสาร ๐ ๔๓๒๗ ๒๗๖๒

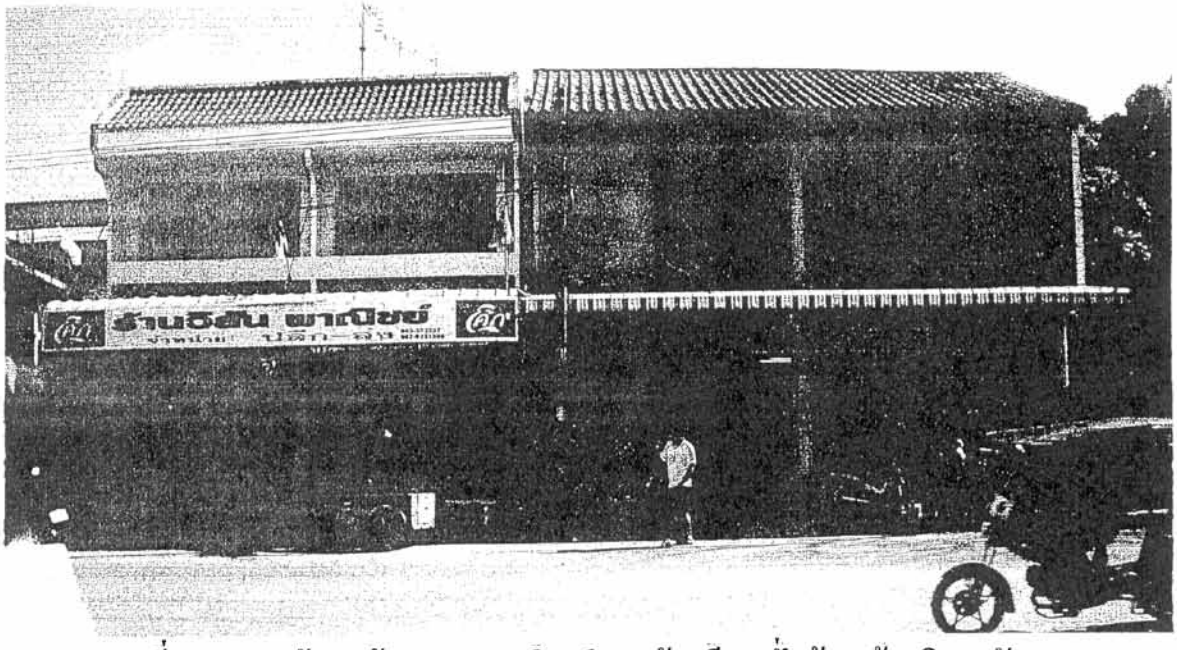
ถนนสาธารณะ
ธนาคารนครหลวงไทย
ที่ดินเวรหัสดุ เลขที่ พก2115
โฉนดที่ดินเลขที่ 470
ทางเท้า
ถนนสุขุมวิท 9
สถานธนานุบาล
เหนือ
ผังบริเวณ แสดงอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้าง
หน่วย : เมตร
มาตราส่วน 1 : 500
ถนนอโศก
หลักหมุด
14.00 ม.
8.00 ม.
2.20 ม.
2.80 ม.
8.00
ทางวาง
อาคารเดิมหลังที่ 2
1 ชูหา
อาคารเดิมหลังที่ 1
1 ชูหา
16.00 ม.
ที่ว่าง
อาคารเดิม
อาคารเดิม
3.00 ม.
24.00 ม.
10.00 ม.
7.00 ม.
7.50 ม.
อาคารที่ขออนุญาต
ศึกษา ค.ร.ส. 3 รั้น 6 ชูหา
ระยะหน้าอาคารห่างแนวที่ดิน
กว้าง 2.00 ม.
ระยะห่างหน้าอาคารจากแนวที่ดิน
0.15 ม.
ช่องว่างระหว่างหน้าอาคาร
กว้าง 0.10 ม.
43.25 ม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ ๒๕๕๑

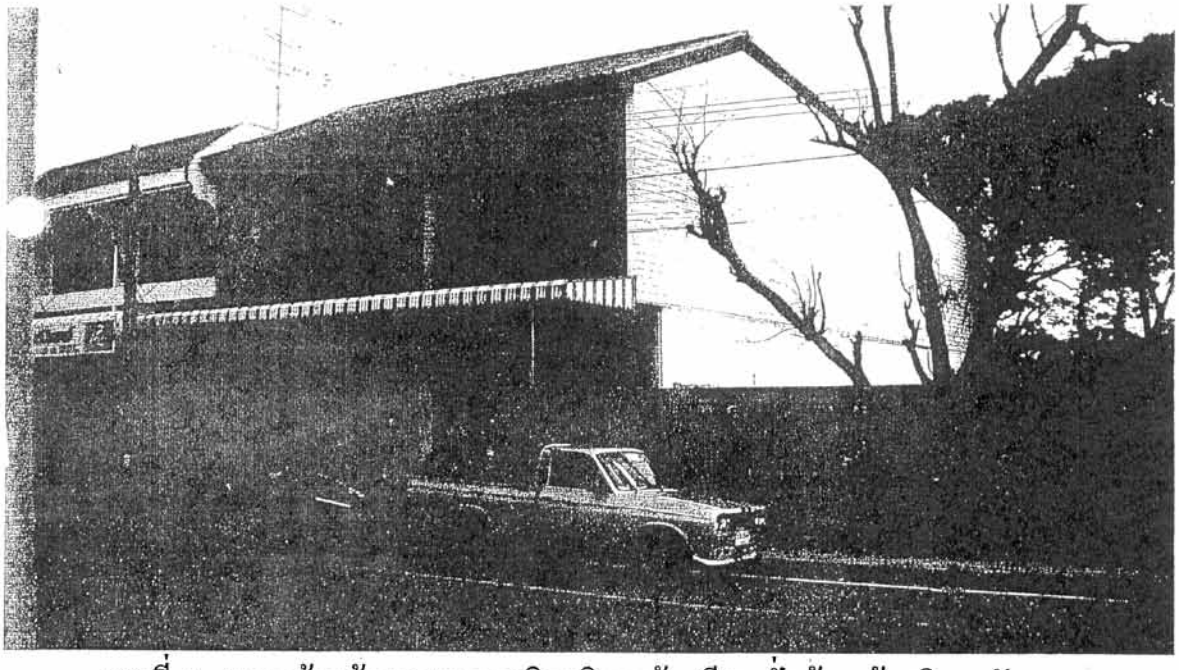




ภาพที่ 1 ภาพมุมกว้างแสดงพื้นที่ที่จะขออนุญาตก่อสร้าง บริเวณด้านหลังกำแพงรั้ว ค.ส.ล. (ด้านขวา)



ภาพที่ 2 แสดงด้านหน้าของอาคารเดิมบริเวณข้างเคียง ฝั่งซ้าย ด้านทิศตะวันออก



ภาพที่ 3 แสดงด้านข้างของอาคารเดิมบริเวณข้างเคียง ฝั่งซ้าย ด้านทิศตะวันออก



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๐๒๔๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๒

เรื่อง การขออนุญาตก่อสร้างอาคารตึกแถว ค.ส.ล. ๓ ชั้น ๖ คูหา

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองบ้านไผ่

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองบ้านไผ่ ที่ ขก ๕๔๐๔/๒๔๑๗ ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองบ้านไผ่ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับกรณี บริษัท รัชตซีวิลเอ็นจิเนียริ่ง จำกัด ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารตึกแถว ค.ส.ล. ๓ ชั้น ขนาดกว้าง ๒๔.๐๐ เมตร ลึก ๑๔.๐๐ เมตร จำนวน ๖ คูหา เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์บนที่ดินราชพัสดุบริเวณถนนมนตรี โดยได้เว้นระยะห่างจากอาคารข้างเคียง ๒.๑๕ – ๒.๙๕ เมตร ซึ่งอาคารข้างเคียงมีจำนวน ๒ อาคาร เป็นอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น ๑ คูหา กว้าง ๗.๐๐ เมตร ลึก ๑๖.๐๐ เมตร และเป็นอาคารครึ่งตึกครึ่งไม้ ๒ ชั้น ๑ คูหา กว้างประมาณ ๑๐.๐๐ เมตร ลึก ๑๖.๐๐ เมตร และเมื่อรวมความยาวของอาคารที่ขออนุญาตกับอาคารข้างเคียงและรวมที่ว่างมีความยาว ๔๓.๒๕ เมตร โดยมีประเด็นหารือดังต่อไปนี้

๑. อาคารเดิม ๒ หลัง ฝั่งซ้าย (ด้านทิศตะวันออก) ของอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างตามที่ได้กล่าวมาเข้าข่ายเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ หรือไม่

๒. ตามที่บริษัทฯ ได้ยื่นเรื่องขออนุญาตก่อสร้างอาคารตึกแถว ค.ส.ล. ๓ ชั้น มีขนาดกว้าง ๒๔.๐๐ เมตร ลึก ๑๔.๐๐ เมตร จำนวน ๖ คูหา เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์ โดยเว้นระยะที่ว่างด้านข้างของตึกแถวที่สร้างห่างจากผนังด้านข้างเดิม ๒.๑๕ – ๒.๙๕ เมตร ตามแผนผังบริเวณจะขัดกับข้อ ๔ ข้อ ๓๔ และข้อ ๔๙ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ หรือไม่ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาอนุญาตได้หรือไม่

๓. ตามข้อ ๒ หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาอนุญาตได้ต้องเว้นระยะที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของตึกแถวที่ขออนุญาตก่อสร้างกับอาคารเดิมเป็นระยะเท่าไร
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

/กรมโยธาธิการและผังเมือง

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้ประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า อาคารเดิมที่อยู่ติดกัน ๒ หลังฝั่งซ้าย (ด้านทิศตะวันออก) ของอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้าง ลักษณะเป็นอาคารเดี่ยวที่ก่อสร้างชิดกัน จึงไม่เป็นอาคารห้องแถวหรือตึกแถวตามนิยามในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ แต่อย่างไรก็ดีการก่อสร้างตึกแถว ค.ส.ล. ๓ ชั้น ๖ คูหา ดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๓๔ วรรคหก กล่าวคือ ต้องมีที่ว่างด้านข้างระหว่างตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร และต้องเป็นไปตามข้อกำหนดอื่นตามที่กฎหมายกำหนดด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗



ปัญหาเกี่ยวกับเรื่องอื่นๆ ตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคาร





ที่ สค ๕๒๘๐๓/๑๕๙๕

สำนักงานเทศบาลตำบลนาดี
ถนนเศรษฐกิจ ๑ อำเภอเมือง
จังหวัดสมุทรสาคร ๗๔๐๐๐

๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

เรื่อง การขอยกเลิกเป็นผู้ออกแบบและคำนวณโครงสร้างอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ๑๒๙/๒๕๕๑ และเลขที่ ๑๓๐/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๕๑
๒. หนังสือแจ้งบอกเลิกการเป็นผู้ออกแบบและควบคุมงาน เลขรับที่ ๒๓๘๗ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๕๑
๓. หนังสือแจ้งยกเลิกการเป็นผู้ออกแบบและคำนวณโครงสร้างอาคาร เลขรับที่ ๒๗๕๒ ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๕๑

ด้วยเทศบาลตำบลนาดี ได้รับแจ้งจาก นายสมศักดิ์ สังข์แก้ว ผู้ถือบัตรประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ระดับสามัญวิศวกร เลขที่ สย. ๔๙๔๓ และนายวสันต์ วงศ์สวรรค์ ผู้ถือบัตรประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม ระดับสามัญสถาปนิก เลขที่ ส-สถ. ๒๒๙๗ ว่าขอบอกเลิกการเป็นผู้ออกแบบอาคารและคำนวณโครงสร้างอาคาร ของ นายคมกริช วงศ์อนุ ณ บริเวณหมู่ที่ ๔ ถนนสายบ้านปลาย-คลองครุ ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร เนื่องจาก นายคมกริช วงศ์อนุ ไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ในกรณีดังกล่าว นายคมกริช วงศ์อนุ ได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน ๕ หลัง โดยมี นายสมศักดิ์ สังข์แก้ว เลขที่ สย. ๔๙๔๓ เป็นผู้ออกแบบและคำนวณโครงสร้างอาคาร และมีนายวสันต์ วงศ์สวรรค์ เลขที่ ส-สถ. ๒๒๙๗ เป็นผู้ออกแบบอาคาร เมื่อวันที่ ๒ มิถุนายน ๒๕๕๑ และเทศบาลตำบลนาดี

/ได้อนุญาต

ได้อนุญาตให้ทำการก่อสร้างได้ ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ๑๒๙/๒๕๕๑ และ ๑๓๐/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๕๑ เทศบาลตำบลนาดี ขอความอนุเคราะห์สอบถามว่าในกรณีดังกล่าวนี้ ผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมและสถาปัตยกรรมควบคุมจะบอกเลิกการเป็นผู้ออกแบบและคำนวณโครงสร้างอาคารได้หรือไม่ เนื่องจากอาคารยังไม่ได้ดำเนินการก่อสร้าง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายดนัย สุวรรณวัฒนา
ปลัดเทศบาลตำบลนาดี
ปฏิบัติหน้าที่นายกเทศมนตรีตำบลนาดี

กองช่าง
โทร. (๐๓๔) ๘๓๑๐๙๘-๙ ต่อ ๑๑๓



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๒๒๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระราม ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

เรื่อง การขอยกเลิกเป็นผู้ออกแบบและคำนวณโครงสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลนาดี

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลนาดี ที่ สค ๕๒๘๐๓/๑๕๙๔ ลงวันที่ ๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลนาดีขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีนายคมกริช วงศ์อนุ ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ๑๒๙/๒๕๕๑ และเลขที่ ๑๓๐/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๕๑ จำนวน ๕ หลัง โดยมีนายสมศักดิ์ สังข์แก้ว ผู้ถือบัตรประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ระดับสามัญวิศวกร เลขที่ สย. ๔๙๔๓ เป็นผู้ออกแบบและคำนวณโครงสร้างอาคาร และนายวสันต์ วงศ์สวรรค์ ผู้ถือบัตรประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม ระดับสามัญสถาปนิก เลขที่ สสถ. ๒๒๙๗ เป็นผู้ออกแบบอาคารเมื่อวันที่ ๒ มิถุนายน ๒๕๕๑ ต่อมาวิศวกรและสถาปนิกดังกล่าวได้ขอบอกเลิกการเป็นผู้ออกแบบและคำนวณโครงสร้างอาคาร และเป็นผู้ออกแบบอาคาร เนื่องจากนายคมกริชฯ ไม่ปฏิบัติตามสัญญา เทศบาลฯ จึงขอหารือว่า วิศวกรและสถาปนิกดังกล่าวจะสามารถบอกเลิกการเป็นผู้ออกแบบ และคำนวณโครงสร้างอาคารได้หรือไม่ เนื่องจากอาคารยังไม่ได้ดำเนินการก่อสร้าง ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้มีการประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าว แล้วมีความเห็นว่ากรณีนายสมศักดิ์ สังข์แก้ว สามัญวิศวกร และนายวสันต์ วงศ์สวรรค์ สามัญสถาปนิก ขอบอกเลิกการเป็นผู้ออกแบบอาคารและคำนวณโครงสร้างอาคารของนายคมกริช วงศ์อนุ เนื่องจากนายคมกริชฯ ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเป็นประเด็นตามกฎหมายแพ่ง

/ไม่ใช่ประเด็น

ไม่ใช่ประเด็นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนั้น กรณีผู้ออกแบบอาคารทั้ง ๒ รายจะขอบอกเลิกการเป็นผู้ออกแบบและคำนวณโครงสร้างอาคารเป็นเรื่องที่ทั้ง ๒ ฝ่าย ซึ่งเป็นคู่สัญญาต้องตกลงยกเลิกการออกแบบอาคารต่อกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการเฉพาะด้าน (วิศวกรรมโยธา) ระดับสูง
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมละตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi_b@dpt.go.th



ที่ นฐ ๕๓๔๐๔/๓๑ สำนักงานเทศบาลตำบลศาลายา
อำเภอพุทธมณฑล นฐ ๗๓๑๗๐

๑๒ มกราคม ๒๕๕๒

เรื่อง หารือการขออนุญาตอาคารชั่วคราว

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร

เนื่องด้วยบริษัท คริสเตียนนีและนิลเส็น (ไทย) จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่พักชั่วคราว ๒ ชั้น กว้าง ๕ เมตร ยาว ๕๑ เมตร เป็นอาคารชนิดบ้านไม้ ๒ ชั้น จำนวน ๕ หลัง จำนวนห้องพักรวม ๑๖๐ ห้องเพื่อใช้เป็นที่พักคนงานชั่วคราว พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งหมด ๒,๗๔๐ ตารางเมตร โดยอาคารก่อสร้างนอกพื้นที่ก่อสร้างซึ่งห่างกันประมาณ ๑ กิโลเมตร

เทศบาลตำบลศาลายาจึงขอหารือว่า การขออนุญาตอาคารชั่วคราวดังกล่าวทำได้หรือไม่ หรือต้องยื่นขออนุญาตเหมือนอาคารพักอาศัยรวมทั่วไป ทั้งนี้เพื่อทางเทศบาลจะได้ใช้เป็นแนวทางที่ถูกต้องในการปฏิบัติงานต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ได้ผลประการใดโปรดแจ้งให้ทราบด้วย จักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นางมาลิณี เลาหสุรรณพานิช
นายกเทศมตรีตำบลศาลายา

กองช่าง
โทร. ๐ ๒๘๘๙ ๒๑๔๑-๒ ต่อ ๑๒๙
โทรสาร ๐ ๒๔๔๑ ๐๙๙๔
www.salaya.org



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๒๒๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

เรื่อง หารือการขออนุญาตอาคารชั่วคราว

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลศาลายา

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลศาลายา ที่ นฐ ๕๓๔๐๔/๓๑ ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลศาลายาแจ้งว่า บริษัท คริสเตียนนีและนิลเส็น (ไทย) จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารชนิดบ้านไม้ ๒ ชั้น กว้าง ๕ เมตร ยาว ๕๑ เมตร จำนวน ๕ หลัง ห้องพักรวม ๑๖๐ ห้อง เพื่อใช้เป็นอาคารที่พักคนงานชั่วคราว พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม ๒,๗๔๐ ตารางเมตร โดยอาคารก่อสร้างนอกพื้นที่ก่อสร้างถาวรซึ่งห่างกันประมาณ ๑ กิโลเมตร เทศบาลฯ จึงขอหารือว่า การขออนุญาตก่อสร้างอาคารชั่วคราวดังกล่าวว่ากระทำได้หรือไม่ หรือจะต้องยื่นขออนุญาตเหมือนอาคารพักอาศัยรวมทั่วไป เพื่อเป็นแนวทางการปฏิบัติที่ถูกต้องในการปฏิบัติงานต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า หากอาคารที่บริษัทฯ ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างดังกล่าวเป็นอาคารที่พักคนงานชั่วคราว เพื่อใช้ประโยชน์ในการก่อสร้างอาคารถาวรสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกินเก้าเมตร และจะต้องมีกำหนดเวลารื้อถอนอาคารชั่วคราวดังกล่าว เมื่ออาคารถาวรก่อสร้างแล้วเสร็จ บริษัทฯ จะต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๒๑ แต่ให้ได้รับการผ่อนผันไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

/ซึ่งออกตาม

ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑)(๒)(๓)(๔)(๖)(๗)(๘) และ (๑๐) เช่น เรื่องระยะร่นและแนวอาคาร เป็นต้น และให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตรื้อถอนอาคารตามมาตรา ๒๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พศ. ๒๕๒๒ ทั้งนี้ ตามข้อ ๗ แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผันหรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการเฉพาะด้าน (วิศวกรรมโยธา) ระดับสูง
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๔
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๖๗



ที่ ชม ๕๒๐๐๔/๑๒๙๕

สำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่
ถนนวังสิงห์คำ อำเภอเมือง
จังหวัดเชียงใหม่ ๕๐๓๐๐

๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารที่เกี่ยวข้อง จำนวน ๑ ชุด

ด้วยบริษัท ไร้เทียมทาน จำกัด ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นห้องน้ำสาธารณะที่บริเวณแยกรินคำ ถนนห้วยแก้วตัดกับถนนนิมมานเหมินทร์ ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๖๗๐๙ และเลขที่ ๘๗๖๐๔ โดยบริษัท เอ.เอ.พร๊อพเพอร์ตี้ (เชียงใหม่) จำกัด เป็นเจ้าของที่ดิน ตามคำขอเลขที่ ๐๑๓/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๕๒ ซึ่งเทศบาลฯ อยู่ในระหว่างการตรวจพิจารณาแบบแปลน นั้น

เนื่องจากในบริเวณที่ดินแปลงดังกล่าว บริษัท ตันบุญ จำกัด ได้ยื่นหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ชนิดอาคาร ค.ส.ล. ๘ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นห้างสรรพสินค้า ซึ่งเทศบาลฯ ได้ออกใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารไปแล้วตามใบรับหนังสือแจ้งเลขที่ ชม ๕๒๐๐๔/๐๘๗๔ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๕๒

ดังนั้น เทศบาลนครเชียงใหม่ จึงขอเรียนหารือ ดังนี้

๑. ในกรณีที่ดินแปลงเดียวกันได้ออกใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๘ ชั้น แล้วสามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น ให้กับบริษัท ไร้เทียมทาน จำกัด ตามคำขออนุญาต (ข.๑) ได้หรือไม่ อย่างไร

/๒. ในกรณี

๒. ในกรณีที่ดินแปลงเดียวกันที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารและได้รับใบอนุญาตก่อสร้างแล้ว แต่ยังไม่ได้ก่อสร้างอาคารตามที่ได้รับใบอนุญาต (ใบอนุญาตมีอายุ ๑ ปี) หากจะขออนุญาตก่อสร้างใหม่ตามแบบแปลนใหม่สามารถดำเนินการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารอีกฉบับได้หรือไม่หรือต้องขอยกเลิกใบอนุญาตเดิมหรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและหากผลเป็นประการใด โปรดแจ้งให้เทศบาลนครเชียงใหม่ทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายสุนทร ยามศิริ
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครเชียงใหม่

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง
งานธุรการ ๐๕๓-๒๕๙๑๘๘, ๑๘๙, ๑๘๕
www.Building-controllcm.com
E-mail : Building_control@hotmail.com

คำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
ดัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร

เขียนที่.....อ.เมือง จ.เชียงใหม่.....

วันที่ ...๘.....เดือน.....มกราคม.....พ.ศ.....๒๕๕๒.....

ข้าพเจ้า.....บริษัท ไร้เทียมทาน จำกัด.....เจ้าของอาคารหรือตัวแทนเจ้าของอาคาร.....เป็นบุคคลธรรมดา อยู่บ้านเลขที่ .....-..... ถนน.....-..... ตำบล.....-.....อำเภอ เขต.....-..... จังหวัด.....-.....

เป็นนิติบุคคลประเภท.....บริษัท จำกัด.....ทะเบียนเมื่อ.....๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑..... เลขทะเบียน....๐๕๐๕๕๕๑๐๐๐๙๐๒....มีสำนักงานตั้งอยู่ที่....๒๕ ซอย ๑๓ ถ.ศิริมังคลาจารย์ ต.สุเทพ.... อำเภอ/เขต.....เมือง.....จังหวัด.....เชียงใหม่.....โดย.....นายขวัญชัย สุธรรมชาว..... เป็นผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคล

ขอยื่นคำขอรับใบอนุญาต.....ปลูกสร้างอาคาร.....ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. <u>ทำการก่อสร้างอาคาร</u>/ดัดแปลงอาคาร/รื้อถอนอาคาร บ้านเลขที่.....-..... ตรอก/ซอย.....-.....ถนน.....นิมมานเหมินทร์.....หมู่ที่.....-.....ตำบล/แขวง.....สุเทพ..... อำเภอ / เขต.....เมือง.....จังหวัด.....เชียงใหม่.....โดย.....บริษัทแผลงฤทธิ์ จำกัด.....เป็นเจ้าของอาคาร ในโฉนดที่ดินเลขที่ .....๗๖๗๐๙ และ ๘๗๖๐๔ .....เป็นที่ดินของ..... บริษัท เอ เอ พร็อพเพอร์ตี้ (เชียงใหม่) จำกัด.....

ข้อ ๒. เป็นอาคาร

(๑) ชนิด.....ค.ส.ล. ๑ ชั้น.....จำนวน.....๑ หลัง.....เพื่อใช้เป็น.....ห้องน้ำสาธารณะ โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....-.....คัน

(๒) ชนิด.....-.....จำนวน.....-.....เพื่อใช้เป็น..... โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....-.....คัน

(๓) ชนิด.....-.....จำนวน.....-.....เพื่อใช้เป็น..... โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....-.....คัน

ตามแผนผังบริเวณแบบแปลนรายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณที่แนบมาพร้อมนี้

ข้อ ๓. มี.....นายศักดิ์ชัย ทองพันชั่ง.....เป็นผู้ควบคุมงาน.....นายนัคเดช ปินตาสี..... เป็นผู้ออกแบบและคำนวณโครงสร้าง

/ข้อ ๔. กำหนดแล้ว

ข้อ ๔. กำหนดแล้วเสร็จใน.....๓๖๐.....วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุญาต

ข้อ ๕. พร้อมคำขอนี้ข้าพเจ้าได้แนบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ มาด้วยแล้ว คือ

(๑) แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน จำนวน .....๕.....ชุด ชุดละ.....๒๓.....แผ่น

(๒) รายการคำนวณหนึ่งชุด จำนวน .....๑๖๗.....แผ่น (กรณีที่เป็นอาคารสาธารณะ อาคารพิเศษหรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัตถุถาวร และวัตถุทนไปเป็นส่วนใหญ่)

(๓) หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนเจ้าของอาคาร (กรณีตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต)

(๔) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขอ

(๕) หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทน ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคล (กรณีนิติบุคคล)

(๖) หนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร จำนวน....๒...ฉบับ

(๗) สำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดิน เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ ๗๖๗๐๙, ๘๗๖๐๔ จำนวน.....๒....ฉบับ

(๘) หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุม ตามข้อ ๓ จำนวน....๑.....ฉบับ

(๙) สำเนาหรือภาพถ่ายใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรม

(๑๐) เอกสารอื่นๆ (ถ้ามี)

(ลายมือชื่อ).....นายขวัญชัย สุธรรมชาว.....

(นายขวัญชัย สุธรรมชาว)



ใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ

เลขที่ ชม ๕๒๐๐๔/๐๘๗๔

ได้รับแจ้งจาก.....บริษัท ตันบุญ จำกัด.....เจ้าของอาคารหรือตัวแทนเจ้าของอาคาร / ผู้ครอบครองอาคาร อยู่บ้านเลขที่.....๘.....ตรอก / ซอย....รามคำแหง ๒๔ แยก ๒๖ (หมู่บ้านอิสระ) .....ถนน.....-.....หมู่ที่.....-.....ตำบล/แขวง.....หัวหมาก..... อำเภอ / เขต.....บางกะปิ.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....ดังข้อความต่อไปนี้

ข้อ ๑. ขอแจ้งความประสงค์จะทำการ.....ก่อสร้างอาคาร.....ที่บ้านเลขที่.....-..... ตรอก/ซอย.....-.....ถนน .....ห้วยแก้ว..... หมู่ที่.....-.....ตำบล / แขวง..... สุเทพ.....อำเภอ / เขต.....เมืองเชียงใหม่.....จังหวัด.....เชียงใหม่.....ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่ / น.ส. ๓ เลขที่ / ส.ค. เลขที่.....๗๖๗๐๙, ๘๗๖๐๔..... เป็นที่ดินของ.....บริษัท เอ.เอ.พร็อพเพอร์ตี้ (เชียงใหม่) จำกัด.....โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ข้อ ๒. เป็นอาคาร

๒.๑ ชนิด.....ค.ส.ล. ๘ ชั้น ใต้ดิน ๑ ชั้น.....จำนวน.....๑ หลัง.....เพื่อใช้เป็น... สรรพสินค้า.....พื้นที่.....๓๙,๕๑๕ ตารางเมตร.....ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....-.....คัน พื้นที่ .....-.....ตารางเมตร

๒.๒ ชนิด.....ป้ายโครงเหล็ก.....จำนวน.....๑ ป้าย.....เพื่อใช้เป็น..... โฆษณา.....พื้นที่.....๑๔๕ ตารางเมตร.....ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....-.....คัน พื้นที่.....-.....ตารางเมตร

๒.๓ ชนิด.....-.....จำนวน.....-.....เพื่อใช้เป็น..... พื้นที่.....-.....ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถจำนวน.....-.....คัน พื้นที่ .....-.....ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณที่แนบมาพร้อมนี้

/ข้อ ๓. โดยมี

ข้อ ๓. โดยมี

(๑) นายเทเวศร์ อุตวิชัย เป็นสถาปนิกผู้ออกแบบ

(๒) นายมลคล ฟุ้งธนะกุล เป็นสถาปนิกผู้ควบคุมงาน

(๓) ดร.การุณ จันทรางศุ เป็นวิศวกรผู้ออกแบบโครงสร้าง

(๔) นายวิสูตร ทองวิวัฒน์ เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานโครงสร้าง

(๕) นายสุรศักดิ์ เจริญยุทธ เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบปรับภาวะอากาศและระบบระบายอาคารและระบบป้องกันเพลิงไหม้

(๖) นายบุญชัย ลิขิตพิชิตชัย เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบปรับภาวะอากาศและระบบระบายอากาศและระบบป้องกันเพลิงไหม้

(๗) นายสุรศักดิ์ เจริญยุทธ เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง

(๘).....-..... เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง

(๙) นายวีระชัย บริราชเดชากุล เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบลิฟต์

(๑๐) นายวีระชัย บริราชเดชากุล เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานงานระบบลิฟต์

ข้อ ๔. กำหนดแล้วเสร็จใน.....๗๓๐ วัน.....โดยจะเริ่มต้นก่อสร้างอาคาร / ดัดแปลงอาคาร / รื้อถอนอาคาร / เคลื่อนย้ายอาคารเปลี่ยนการใช้อาคาร เมื่อ....๒๖ มกราคม ๒๕๕๒...และจะแล้วเสร็จเมื่อ....๒๖ มกราคม ๒๕๕๔....

ข้อ ๕. ค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบ ๑๕๘,๐๖๐.- บาท

ค่าธรรมเนียมท่อระบายน้ำ, รั้ว, เขื่อน, กำแพงหรืออื่นๆ ๓๕๓.- บาท

ค่าธรรมเนียมทางวิ่งหรือที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคาร ๑,๑๖๔.- บาท

ค่าธรรมเนียมป้าย ๕๘๐.- บาท

ค่าธรรมเนียมใบอนุญาต ๒๐.- บาท

รวมทั้งสิ้น ๑๖๐,๑๗๗.- บาท

ข้อ ๖. ผู้แจ้งต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

๖.๑ ผู้แจ้งต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘(๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

/๖.๒ กฎกระทรวง

๖.๒ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เพื่อป้องกันภยันตรายที่อาจจะเกิดแก่สุขภาพ ชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของประชาชน

ข้อ ๗. ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ได้ออกใบรับแจ้งความตามมาตร ๓๙ ทวิ หรือนับแต่วันที่เริ่มการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเริ่มใช้อาคารที่ได้แจ้งไว้แล้วแต่กรณี ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจพบว่า การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคารที่ได้แจ้งไว้ แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณของอาคารที่ได้ยื่นไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ไม่ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัติดังกล่าว หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นยังคงมีอำนาจสั่งให้ผู้แจ้งดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องหรือครบถ้วนภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งดังกล่าว

ข้อ ๘. ห้ามทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ดังนี้

๘.๑ การกระทำดังกล่าวเป็นการรุกล้ำที่สาธารณะ

๘.๒ การกระทำดังกล่าวที่เกี่ยวกับระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ เป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารหรือ

๘.๓ การกระทำดังกล่าวที่เกี่ยวกับบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใด เป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๙. ผู้แจ้งยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้น ตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย

ข้อ ๑๐. ห้ามทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใช้อาคารให้ผิดไปจากที่ได้แจ้งไว้

ออกให้ ณ วันที่.....๒๙.....เดือน.....มกราคม.....พ.ศ.....๒๕๕๒.....

(ลายมือชื่อ) นายสุนทร ยามศิริ
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครเชียงใหม่

หมายเหตุ : เนื่องจากบริเวณที่จะก่อสร้างอาคารตามใบรับแจ้งดังกล่าวได้มีการก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง โดยได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างในนาม บริษัท ไร้เทียมทาน จำกัด ตามคำขออนุญาตเลขที่ ๐๑๓/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๕๒ ดังนั้น หากบริษัท ต้นบุญ จำกัด จะดำเนินการก่อสร้างตามใบรับแจ้งนั้น บริษัทฯ จะต้องยื่นคำขออนุญาตรื้อถอนอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น ดังกล่าวด้วย



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๗๓๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๖ มีนาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีนครเชียงใหม่

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่ ที่ ชม ๕๒๐๐๔/๑๒๙๕ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครเชียงใหม่ได้ขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองเกี่ยวกับการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร เนื่องด้วย บริษัท ไร้เทียมทาน จำกัด ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นห้องน้ำสาธารณะในโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๖๗๐๙ และเลขที่ ๘๗๖๐๔ และในบริเวณที่ดินแปลงเดียวกันนี้ บริษัท ตันบุญ จำกัด ได้ยื่นหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ชนิดอาคาร ค.ส.ล. ๘ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นห้างสรรพสินค้า ซึ่งเทศบาลฯ ได้ออกใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารไปแล้ว

ดังนั้น เทศบาลนครเชียงใหม่ จึงขอเรียนหารือ ดังนี้

๑. ในกรณีที่ดินแปลงเดียวกันได้ออกใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๘ ชั้น แล้วจะสามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น ให้กับบริษัท ไร้เทียมทาน จำกัด ตามคำขออนุญาต (ข.๑) ได้หรือไม่ อย่างไร

๒. ในกรณีที่ดินแปลงเดียวกันที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารและได้รับอนุญาตก่อสร้างแล้ว แต่ยังไม่ได้ก่อสร้างอาคารตามที่ได้รับอนุญาต (ใบอนุญาตมีอายุ ๑ ปี) หากจะขออนุญาตก่อสร้างใหม่ตามแบบแปลนใหม่สามารถดำเนินการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารอีกฉบับได้หรือไม่ หรือต้องขอยกเลิกใบอนุญาตเดิมหรือไม่ อย่างไร

ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า ประเด็นข้อหารือดังกล่าวทั้ง ๒ กรณีไม่มีข้อมูลรายละเอียดว่า อาคารที่เทศบาลนครเชียงใหม่ได้อนุญาตไปในครั้งแรกและที่จะพิจารณาอนุญาตในครั้งที่สองนั้น จะทำการก่อสร้างอยู่บริเวณใดในแปลนที่ดินที่ยื่นขออนุญาต หากอยู่คนละบริเวณกัน

/เทศบาล

เทศบาลก็สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้ โดยต้องนำกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๑ (พ.ศ. ๒๕๕๐)ฯ มาประกอบการพิจารณาด้วย แต่ถ้าอยู่บริเวณเดียวกันหรือทับซ้อนกันทั้งหมดหรือบางส่วนของอาคาร ก็เป็นอำนาจหน้าที่ของเทศบาล ที่จะต้องพิจารณาในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นว่าจะต้องยกเลิกใบอนุญาตเดิมหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co_bldgctrl@dpt.go.th

กบ. ๐๒-๓-๐๒/๐๓๐-๕๒

๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

เรื่อง สอบถามข้อกฎหมาย

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๒ ให้อาคารดังต่อไปนี้ ได้รับยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ และ มาตรา ๓๔ (๓) อาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ใช้ในกิจการขององค์การ หรือใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์

ขอเรียนสอบถามว่าบริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ที่เป็นรัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงคมนาคม (ตามเอกสารแนบ) ซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีอาคารสำนักงานที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ และใช้ในกิจการของบริษัทฯ จะเข้าข่ายตามกฎกระทรวงฉบับนี้ ข้อ ๒ (๓) หรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง
นายจิระพันธ์ ออสวัสดิ์
ผู้อำนวยการฝ่ายอาคารและสถานที่

ผู้ประสานงาน : นายภาคภูมิ โชติปรายน
โทร. ๐ ๒๕๔๕ ๑๓๓๒
โทรสาร ๐ ๒๕๔๕ ๓๘๘๓



ที่ คค ๐๒๐๖/๔๑๔ กระทรวงคมนาคม
ถนนราชดำเนินนอก กทม. ๑๐๑๐๐

หนังสือฉบับนี้ให้ไว้เพื่อรับรองว่า บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ ๘๙ ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ๑๐๙๐๐ เป็นรัฐวิสาหกิจในสังกัดกระทรวงคมนาคม

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๙ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๒

นายสุรชัย ธารสิทธิ์พงษ์
ปลัดกระทรวงคมนาคม



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๗๓๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๖ มีนาคม ๒๕๕๒

เรื่อง สอบถามข้อกฎหมาย

เรียน ผู้อำนวยการฝ่ายอาคารและสถานที่

อ้างถึง หนังสือบริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ที่ กบ.๐๒-๓-๐๒/๐๓๐-๕๒
ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ขอหารือกรณีบริษัทฯ เป็นรัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงคมนาคม ซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีอาคารสำนักงานที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ และใช้ในกิจการของบริษัทฯ นั้น ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผันหรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๒(๓) กำหนดอาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ และมาตรา ๓๔ ดังนั้น บริษัทฯ จึงขอหารือว่า อาคารสำนักงานดังกล่าวเข้าข่ายเป็นอาคารตามข้อ ๒(๓) แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

/กรมโยธาธิการและผังเมือง

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามหนังสือ ที่ คค ๐๒๐๖/๔๑๔ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๕๒ ได้รับรองว่า บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) เป็นรัฐวิสาหกิจในสังกัดกระทรวงคมนาคม ดังนั้น หากข้อเท็จจริงเป็นไปตามการรับรองของกระทรวงคมนาคม อาคารสำนักงานที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ และใช้ในกิจการของบริษัทฯ ก็เข้าข่ายเป็นอาคาร ตามข้อ ๒(๓) แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผันหรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐



ด่วนมาก

ที่ บร ๐๐๑๖.๓/๘๖๗ ศาลากลางจังหวัดบุรีรัมย์
ถนนจิระ บร ๓๑๐๐๐

๑๕ มกราคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือแนวทางพิจารณาและปฏิบัติเกี่ยวกับการดำเนินการกับอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งตามความในกฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลนางรอง ตำบลถนนหัก และตำบลสะเดา อำเภอนางรอง จังหวัดบุรีรัมย์ พ.ศ. ๒๕๔๗

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองนางรอง ด่วนมาก ที่ บร ๕๒๑๐๒/๒๕๒๔ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๑ จำนวน ๑ ชุด

ด้วยจังหวัดบุรีรัมย์ได้รับเรื่อง การดำเนินการกับอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งจากเทศบาลเมืองนางรอง แจ้งว่า นายชนสรณ์ ชูสว่าง มีหนังสือ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๑ ร้องเรียนต่อเทศบาลเมืองนางรองว่าผู้ประกอบการ อาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งขนาดใหญ่ที่ใช้ชื่อว่า “คลังสินค้า ฮกกี่ ซุปเปอร์มาร์ท” ฝ่าฝืนกฎหมายหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย และเทศบาลเมืองนางรอง ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริง ตามคำสั่งเทศบางเมืองนางรอง ที่ ๕๒๒/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ เพื่อตรวจสอบข้อเท็จจริงดังกล่าว และคณะกรรมการฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงแล้วได้ความว่า อาคารที่ตรวจสอบชื่อว่า “คลังสินค้า ฮกกี่ ซุปเปอร์มาร์ท” เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวพื้นที่ของอาคารประมาณ ๙,๒๙๘ ตารางเมตร มีการเปลี่ยนแปลงหลังคาจากกระเบื้องลอนคู่ และสังกะสีบางส่วน เป็นหลังคาเมทัลชีท ส่วนโครงสร้างเดิมไม่มีการเพิ่มหรือลดขนาดของอาคารแต่อย่างใด ไม่ปรากฏหลักฐานว่าอาคารดังกล่าวเคยขออนุญาตใช้เพื่อประกอบกิจการใด และคณะกรรมการฯ ได้เข้าไปตรวจสอบภายในอาคารแล้ว พบว่ามีการจำหน่ายสินค้าบริโภคและอุปโภคหลายชนิด ดังนี้

- สินค้าบริโภค อาทิ น้ำดื่ม เครื่องดื่มต่างๆ อาหารกระป๋อง ผลิตภัณฑ์นมต่างๆ บะหมี่กึ่งสำเร็จรูป ขนมขบเคี้ยว กาแฟ น้ำตาล เครื่องปรุงรสอาหารต่างๆ
- สินค้าอุปโภค อาทิ เครื่องใช้ในครัวเรือน เครื่องเขียน เครื่องใช้ไฟฟ้า ของเล่นเด็ก เครื่องใช้สำหรับเด็ก อุปกรณ์กีฬา เครื่องใช้สำนักงาน ผลิตภัณฑ์กำจัดยุงและแมลง กล่องโฟม ถุงพลาสติก หลอดกาแฟ

/- พื้นที่

- พื้นที่ Beauty Zone & Care วางจำหน่ายสินค้าประเภทผลิตภัณฑ์บำรุงผิว
- พื้นที่วางจำหน่าย สุรา เบียร์ บุหรี่

จังหวัดบุรีรัมย์จึงขอหารือมายังกรมโยธาธิการและผังเมือง ใน ๓ ประเด็น ดังนี้

๑. กรณีดังกล่าวข้างต้น เป็นการประกอบกิจการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ตามความในกฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลนางรอง ตำบลถนนหัก และตำบลสะเดา อำเภอนางรอง จังหวัดบุรีรัมย์ พ.ศ. ๒๕๔๗ หรือไม่ **โดยจังหวัดบุรีรัมย์ มีความเห็นว่า ในกรณีดังกล่าว เป็นการประกอบกิจการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ตามความในกฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลนางรอง ตำบลถนนหัก และตำบลสะเดา อำเภอนางรอง จังหวัดบุรีรัมย์ พ.ศ. ๒๕๔๗ ถูกต้อง ใช่หรือไม่ อย่างไร**

๒. การใช้อาคารที่ไม่ปรากฏหลักฐานว่าเคยขออนุญาตเพื่อใช้ประกอบการชนิดใด ก่อนเปิดใช้เป็นอาคารพาณิชยกรรม ต้องมีการดำเนินการอย่างไรหรือไม่ **โดยจังหวัดบุรีรัมย์มีความเห็นว่า ในกรณีดังกล่าว ต้องมีการขออนุญาตใช้อาคารให้ถูกต้องก่อนดำเนินการใช้อาคารเพื่อเป็นอาคารพาณิชยกรรม เพื่อให้มีการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคารและระบบอุปกรณ์ประกอบของอาคารจากวิศวกรรมโยธาก่อนการเปิดใช้อาคารดังกล่าวเป็นอาคารพาณิชยกรรม เพื่อความปลอดภัยในการเข้าไปใช้อาคารของประชาชน ถูกต้อง ใช่หรือไม่ อย่างไร**

๓. ผลจากข้อหารือข้อ ๑ และข้อ ๒ เทศบาลเมืองนางรองจะมีอำนาจดำเนินการกับผู้ประกอบการ “คลังสินค้า ฮกกี่ ซุปเปอร์มาร์ท” หรือ ไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้จังหวัดบุรีรัมย์ทราบต่อไปด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายพินิจ บุญเลิศ
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดบุรีรัมย์

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองบุรีรัมย์
โทร. ๐ ๔๔๖๑ ๓๓๕๗, (มท.) ๓๗๒๑๕
โทรสาร ๐ ๔๔๖๑ ๓๓๕๗



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๑๐๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๓ มีนาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือแนวทางการพิจารณาและปฏิบัติเกี่ยวกับการดำเนินการกับอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งตามความในกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลนางรอง ตำบลถนนหัก และตำบลสะเดา อำเภอนางรอง จังหวัดบุรีรัมย์ พ.ศ. ๒๕๔๗

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดบุรีรัมย์

อ้างถึง หนังสือจังหวัดบุรีรัมย์ ด่วนมาก ที่ บร ๐๐๑๖.๓/๘๖๗ ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดบุรีรัมย์ขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง ดังนี้

๑. อาคาร “คลังสินค้าฮกกี่ ซุปเปอร์มาร์ท”เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวพื้นที่ของอาคารประมาณ ๙,๒๙๘ ตารางเมตร มีการเปลี่ยนแปลงหลังคาจากกระเบื้องลอนคู่และสังกะสีบางส่วนเป็นหลังคาเมทัลชีท ส่วนโครงสร้างเดิมไม่มีการเพิ่มหรือลดขนาดของอาคารแต่อย่างใด ไม่ปรากฏหลักฐานว่าอาคารดังกล่าวเคยขออนุญาตใช้เพื่อประกอบกิจการใดและภายในอาคารมีการจำหน่ายสินค้าบริโภค เช่น น้ำดื่ม เครื่องดื่มต่างๆ อาหารกระป๋อง ผลิตภัณฑ์นมต่างๆ บะหมี่กึ่งสำเร็จรูป ขนมขบเคี้ยว กาแฟ น้ำตาล เครื่องปรุงรสอาหารต่างๆ เป็นต้น และสินค้าอุปโภค เช่น เครื่องใช้ในครัวเรือน เครื่องเขียน เครื่องใช้ไฟฟ้า ของเล่นเด็ก อุปกรณ์กีฬา เครื่องใช้สำนักงาน ผลิตภัณฑ์กำจัดยุงและแมลง กล่องโฟม ถุงพลาสติก หลอดกาแฟ เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีพื้นที่ Beauty Zone & Care วางจำหน่ายสินค้าประเภทผลิตภัณฑ์บำรุงผิวและมีพื้นที่วางจำหน่ายสุรา เบียร์ บุหรี่ ดังนี้ เป็นการประกอบกิจการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วน ในท้องที่ตำบลนางรอง ตำบลถนนหัก และตำบลสะเดา อำเภอนางรอง จังหวัดบุรีรัมย์ พ.ศ. ๒๕๔๗ หรือไม่

๒. การใช้อาคารที่ไม่ปรากฏหลักฐานว่า เคยขออนุญาตเพื่อใช้ประกอบกิจการชนิดใดก่อนเปิดใช้เป็นอาคารพาณิชยกรรมต้องมีการดำเนินการอย่างไร หรือไม่

/๓. ผลจากข้อ

๓. ผลจากข้อหารือข้อ ๑ และข้อ ๒ เทศบาลเมืองนางรองจะมีอำนาจดำเนินการกับผู้ประกอบการ “คลังสินค้าฮกกี่ ซุปเปอร์มาร์ท” หรือไม่ อย่างไร

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. กรณีนี้ต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงว่า อาคาร “คลังสินค้าฮกกี่ ซุปเปอร์มาร์ท” เป็นอาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการขายปลีกหรือขายส่งหรือทั้งขายปลีกและขายส่ง ซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเทศที่ใช้ในชีวิตประจำวันที่มีการซื้อและใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคอย่างสม่ำเสมอ เช่น ผลิตภัณฑ์นม เนย ข้าว แป้ง อาหารกระป๋อง น้ำตาล เครื่องเทศ ผลไม้ และผักทั้งชนิดสดและแห้ง เนื้อสด ปลาสด เครื่องดื่ม ผงซักฟอก น้ำยาทำความสะอาด ยาสีฟัน แปรงสีฟัน สบู่ เป็นต้น หรือไม่ หากอาคารดังกล่าวมีการจำหน่ายสินค้าที่เข้าข่ายเป็นสินค้าอุปโภคและบริโภคที่ใช้ในชีวิตประจำวันจึงจะเข้าข่ายเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ตามคำนิยามในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลนางรอง ตำบลถนนหัก และตำบลสะเดา อำเภอนางรอง จังหวัดบุรีรัมย์ พ.ศ. ๒๕๔๗

๒. กรณีตามข้อหารือไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าอาคารดังกล่าวมีการก่อสร้างเมื่อใด และได้มีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวหรือไม่ อย่างไรก็ตามเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องพิจารณาตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ หากปรากฏข้อเท็จจริงว่ามีการเปลี่ยนการใช้จากอาคารคลังสินค้าเป็นอาคารพานิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งก็ต้องมีการขออนุญาตเปลี่ยนการเป็นอาคารดังกล่าวก่อนตามมาตรา ๓๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

๓. เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องพิจารณาข้อยกเว้นตามข้อ ๓ ข้อ ๔ และข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลนางรอง ตำบลถนนหัก และตำบลสะเดา อำเภอนางรอง จังหวัดบุรีรัมย์ พ.ศ. ๒๕๔๗ ก่อนว่าหากอาคารมีอยู่แล้ว ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับก็จะได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่ห้ามดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๒ และอาคารที่ได้รับใบอนุญาต หรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้นก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และยังก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ไม่แล้วเสร็จก็จะได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาต หรือการแจ้งให้เป็นการขัดต่อกฎกระทรวงนี้ไม่ได้ ถ้าพบว่ามีการก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคารฝ่าฝืนกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจสั่งให้ระงับการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) ห้ามใช้อาคารในส่วนที่ฝ่าฝืนกฎหมาย

/ตามมาตรา

ตามมาตรา ๔๐ (๒) และพิจารณาสั่งตามมาตรา ๔๑ ให้แก้ไขอาคาร หรือสั่งตามมาตรา ๔๒ ให้รื้อถอนอาคารและถ้าไม่มีการรื้อถอนอาคารตามคำสั่ง ก็สามารถดำเนินการตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้ แต่ถ้ามีการฝ่าฝืนเฉพาะเรื่องเกี่ยวกับการใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารระงับการใช้ส่วนที่ยังไม่ได้รับใบรับรอง ใบอนุญาต หรือใบรับแจ้ง จนกว่าจะได้รับใบรับรอง ในอนุญาต หรือใบรับแจ้งได้ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ นอกจากนี้ยังสามารถดำเนินคดีอาญาแก่ผู้ฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๓๑ มาตรา ๓๒ และมาตรา ๓๓ ได้ตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และผู้ฝ่าฝืนมาตรา ๓๒ ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้องและผู้ที่มิได้รื้อถอนอาคารตามคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๒ โดยมิได้อยู่ในระหว่างอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ นอกจากนี้ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินสามหมื่นบาทจนกว่าจะได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ทั้งนี้ตามมาตรา ๖๖ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ สำหรับผู้ที่ฝ่าฝืนคำสั่งตามมาตรา ๔๐ และมาตรา ๔๔ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ นอกจากนั้นยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินสามหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง ทั้งนี้ตามมาตรา ๖๗ แห่งพระราช-บัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ กท ๑๔๐๔/๔๕๓ กรุงเทพมหานคร
๑๗๓ ถนนดินสอ กทม. ๑๐๒๐๐

๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือปัญหาในการดำเนินการของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารประกอบหนังสือหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร จำนวน ๑ ชุด

ด้วยปัจจุบันกรุงเทพมหานครได้มีหนังสือหารือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเกี่ยวกับปัญหาข้อเท็จจริงและปัญหาข้อกฎหมายในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้มีหนังสือที่ นร ๐๙๐๑/๑๑๘๑ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๑ แจ้งให้ทราบว่าสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาไม่อาจพิจารณาให้ความเห็นตามประเด็นที่กรุงเทพมหานครหารือได้ เนื่องจากปัญหาที่กรุงเทพมหานคร ขอให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาเป็นปัญหาเกี่ยวกับการดำเนินการของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเป็นเรื่องเกี่ยวกับพระราช-บัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งมีกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้รักษาการตามกฎหมาย ประกอบกับอยู่ในอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการควบคุมอาคารที่จะให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังนั้น ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๘(๓) บัญญัติให้คณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจหน้าที่ให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือส่วนราชการในการปฏิบัติการตามพระราช-บัญญัตินี้ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงขอหารือเกี่ยวกับปัญหาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย ๕ กรณี ดังนี้

กรณีที่ ๑ - กรณีที่ ๔ เป็นปัญหาจากการดำเนินการในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นของหน่วยงานของกรุงเทพมหานครพบว่ามีปัญหาข้อขัดข้องอันเนื่องจากการที่กฎหมายลำดับรองหรือกฎซึ่งออกตามความแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ อันได้แก่ กฎกระทรวงและข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ซึ่งกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์ วิธีการของการควบคุมอาคารในเรื่องต่างๆ ที่ได้มีการยกเลิกและประกาศใช้ฉบับใหม่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกรณีที่ประสบปัญหาส่วนใหญ่เกี่ยวกับการที่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ถูกยกเลิกและมีการประกาศใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ และกรณีดังกล่าวส่งผลให้รายละเอียดเกี่ยวกับ

/หลักเกณฑ์

หลักเกณฑ์ในการควบคุมอาคารบางเรื่องมีลักษณะเป็นผลร้ายหรือสร้างภาระแก่เจ้าของอาคารมากขึ้น เช่น กรณีอาคารที่ก่อสร้าง ดัดแปลงเสร็จแล้วในขณะข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฯ พ.ศ. ๒๕๒๒ มีผลใช้บังคับ แต่สำนักงานเขตได้พิจารณาออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือออกใบอนุญาตแก่อาคารดังกล่าว **ในขณะข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๔๔ มีผลใช้บังคับ โดยมีหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการควบคุมอาคารในรายละเอียดที่มีลักษณะเป็นผลร้าย หรือสร้างภาระแก่เจ้าของอาคารมากกว่าข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๒๒** เป็นจำนวนมาก และยังคงมีปัญหาในเรื่องที่ว่าควรใช้หลักเกณฑ์ของข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๔๔ มาใช้ในการดำเนินการออกใบอนุญาตหรือคำสั่งฯ กับอาคารดังกล่าว จึงจะเป็นการชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งจากการตรวจสอบแล้วเห็นว่ามีข้อเท็จจริงสำคัญๆ อยู่ ๔ กรณี ที่มักเกิดขึ้น โดยแยกเป็นแต่ละกรณีตามขั้นตอนในการดำเนินการดังนี้

กรณีที่ ๑ อาคารก่อสร้าง ดัดแปลงเสร็จแล้วโดยไม่ได้รับอนุญาต ในขณะข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๒๒ มีผลใช้บังคับ และอาคารไม่ขัดต่อหลักเกณฑ์ของข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่เจ้าของอาคารยื่นขอรับใบอนุญาตฯ ขณะข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๔๔ ใช้บังคับแล้วและอาคารก่อสร้างขัดต่อหลักเกณฑ์ของข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๔๔ ในบางส่วน ในการพิจารณาออกใบอนุญาต สำนักงานเขตจะต้องอาศัยหลักเกณฑ์ตามข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือต้องออกคำสั่งให้แก้ไขฯ ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๔๔ ก่อนแล้วจึงจะพิจารณาออกใบอนุญาต

กรณีที่ ๒ อาคารก่อสร้าง ดัดแปลงเสร็จแล้วโดยไม่ได้รับอนุญาต ในขณะข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๒๒ มีผลใช้บังคับ โดยมีส่วนของอาคารขัดต่อข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่สำนักงานเขตตรวจพบการกระทำผิดในขณะข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๔๔ มีผลใช้บังคับ โดยมีหลักเกณฑ์ที่ทำให้ส่วนของอาคารดังกล่าวขัดต่อกฎหมายเป็นโทษมากขึ้น สำนักงานเขตจะต้องออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้เจ้าของอาคารแก้ไขฯ และให้ยื่นขอรับใบอนุญาตฯ ตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยอาศัยหลักเกณฑ์ของข้อบัญญัติฯ ฉบับใด

กรณีที่ ๓ อาคารก่อสร้าง ดัดแปลงเสร็จแล้ว โดยไม่ได้รับอนุญาต ในขณะข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๒๒ มีผลใช้บังคับ ระหว่างนั้นสำนักงานเขตได้ตรวจพบการกระทำผิดและออกคำสั่งให้แก้ไขและให้ยื่นขอรับใบอนุญาตฯ ตามมาตรา ๔๑ โดยสั่งให้แก้ไขอาคารตามหลักเกณฑ์ของข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๒๒ ไปแล้ว ต่อมาเจ้าของอาคารได้แก้ไขตามคำสั่งให้แก้ไขและยื่นขอรับใบอนุญาตดังกล่าวเสร็จแล้วและยื่นขอรับใบอนุญาตในขณะข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๔๔ มีผลใช้บังคับ สำนักงานเขตจะพิจารณาออกใบอนุญาตโดยอาศัยหลักเกณฑ์ตามคำสั่งให้แก้ไขฯ เดิมและตามข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือต้องอาศัยหลักเกณฑ์ใหม่ตามข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๔๔

กรณีที่ ๔ อาคารก่อสร้าง ดัดแปลงเสร็จแล้วโดยไม่ได้รับอนุญาต ในขณะข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๒๒ มีผลใช้บังคับ สำนักงานเขตจึงได้พิจารณาออกคำสั่งให้แก้ไขฯ และให้ยื่นขอรับใบอนุญาต

/โดยอาศัย

โดยอาศัยหลักเกณฑ์ตามข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่ต่อมาพบว่าคำสั่งดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมาย เช่น ผู้ออกคำสั่งไม่มีอำนาจ (เช่น ไม่ได้ระบุว่าปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น) หรือออกคำสั่งให้แก่ผู้ไม่ใช่เจ้าของอาคารที่แท้จริง เป็นต้น จึงได้มีการเพิกถอนคำสั่งและขณะพิจารณาออกคำสั่งใหม่ ปรากฏว่าข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๔๔ มีผลใช้บังคับแล้ว สำนักงานเขตจะต้องออกคำสั่งให้แก้ไขฯ ใหม่ โดยอาศัยหลักเกณฑ์ของข้อบัญญัติฯ ฉบับใด

จากปัญหาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายทั้ง ๔ กรณี ปรากฏว่าได้มีความเห็นในปัญหาข้อกฎหมายทั้ง ๔ ประการ ในภาพรวมต่างกันออกเป็น ๒ แนว ดังนี้

<u>แนวแรก</u> มีความเห็นว่าในการพิจารณาออกใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร กรณีอาคารได้มีการดัดแปลงเสร็จเรียบร้อยก่อนกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) หรือข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๔๔ จะมีผลใช้บังคับแต่หากมายื่นขออนุญาตภายหลังเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องใช้กฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะยื่นคำขออนุญาต และอาคารนั้นต้องถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่ใช้บังคับอยู่ในขณะยื่นคำขออนุญาตด้วยเช่นกัน โดยมิต้องพิจารณาว่ากฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะยื่นคำขอรับใบอนุญาตจะเป็นโทษหรือสร้างภาระให้แก่ผู้กระทำผิดมากกว่ากฎหมายซึ่งมีอยู่ในขณะกระทำผิดหรือไม่ มิฉะนั้น กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารจะไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ในการบังคับใช้กับอาคารประเภทนี้ได้ (ความเห็นตามแนวตอบข้อหารือของคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีเทศบาลตำบลจระเข้ร้อง)

<u>แนวที่สอง</u> มีความเห็นว่ากฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเป็นกฎหมายที่มีโทษทั้งทางอาญาและทางปกครอง การพิจารณาออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๒ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และการพิจารณาออกใบอนุญาตกรณีอาคารดัดแปลงเสร็จเรียบร้อยแล้ว ขณะกฎหมายเดิมใช้บังคับ หากเจ้าของอาคารได้มายื่นคำขอรับใบอนุญาตในขณะที่กฎหมายใหม่กำหนดหลักเกณฑ์ควบคุมอาคารเปลี่ยนแปลงไปมีผลใช้บังคับ อาคารนั้นจะต้องถูกต้องตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่มีผลใช้บังคับขณะกระทำความผิด หรือถูกต้องตามคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นอันชอบด้วยกฎหมายที่สั่งมาตรา ๔๑ แก่เจ้าของอาคาร และยังไม่ถูกเพิกถอน เว้นแต่กฎหมายที่มีผลใช้บังคับขณะมีการยื่นขออนุญาตเป็นคุณยิ่งกว่ากฎหมายที่มีผลใช้บังคับขณะความผิดเกิด จึงจะพิจารณาใช้กฎหมายที่มีผลใช้บังคับขณะที่มีการยื่นขออนุญาตเป็นเกณฑ์พิจารณาออกใบอนุญาตแก่กรณีดังกล่าว ซึ่งเป็นไปตามหลักกฎหมายทั่วไปที่ห้ามบังคับใช้กฎหมายย้อนหลังเป็นผลร้ายแก่ผู้กระทำความผิด (ตามแนวคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ที่ ๑๒๖๓-๒๕/๒๕๔๔ ที่ ๖๓/๒๕๔๘ ที่ ๒๖/๒๕๔๐ และที่ ๒/๒๕๕๑) เว้นแต่เป็นกรณีที่กฎหมายแม่บทบัญญัติให้อำนาจไว้โดยชัดแจ้ง หรือเป็นกรณีหากใช้บังคับตามกฎหมายเก่าอาจเกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์สาธารณะซึ่งเป็นข้อยกเว้น

กรณีที่ ๕ ปลัดกรุงเทพมหานครเคยมีหนังสือ ที่ กท ๑๔๐๔/๕๐๓๘ ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๕๐ หารือต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารแต่คณะกรรมการฯ ได้ตอบข้อหารือตามหนังสือ

/ที่ มท ๐๗๑๐

ที่ มท ๐๗๑๐/๘๘๘๗ ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ ว่า กรณีที่หารือมิใช่ข้อหารือจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ซึ่งการออกคำสั่งเป็นอำนาจหน้าที่ของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ดังนั้น ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงขอหารือกรณีปัญหาในการดำเนินการเกี่ยวกับกรณีเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งแก่เจ้าของอาคาร ซึ่งกระทำการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต แต่เจ้าของอาคารอุทธรณ์คำสั่งในปัญหาข้อเท็จจริงว่ามีการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารเสร็จก่อน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกาศใช้บังคับ ซึ่งเจ้าหน้าที่ฝ่ายโยธาของสำนักงานเขตฯ ไม่อาจแสดงหลักฐานพิสูจน์ได้แน่ชัดว่าอาคารได้ก่อสร้างดัดแปลงภายหลังพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีผลใช้บังคับ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้สำนักงานเขตเพิกถอนคำสั่งฯ ดังกล่าว สำนักงานเขต จึงเพิกถอนคำสั่งตามคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ต่อมาปรากฏว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นพบหลักฐานสามารถพิสูจน์ได้แน่ชัดว่า อาคารดังกล่าวได้ก่อสร้างดัดแปลงภายหลังพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้บังคับ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาออกคำสั่งแก่เจ้าของอาคารอีกในมูลกรณีเดียวกัน แต่ยังมีข้อสงสัยว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสามารถดำเนินการออกคำสั่งแก่เจ้าของอาคารอีกได้หรือไม่

ในกรณีนี้ มีความเห็นเป็น ๒ ฝ่าย โดย<u>ฝ่ายแรก</u> เห็นว่าเมื่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์วินิจฉัยอุทธรณ์เป็นเช่นใดแล้ว มาตรา ๕๒ กำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องปฏิบัติตามนั้น ดังนั้น เมื่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์วินิจฉัยในข้อเท็จจริงแล้วว่าอาคารได้มีการดัดแปลงก่อนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้บังคับ และให้เพิกถอนคำสั่งฯ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงต้องปฏิบัติตาม ไม่อาจรื้อฟื้นดำเนินการออกคำสั่งแก่เจ้าของอาคารในมูลกรณีเดิมของอาคารดังกล่าวได้อีก แม้จะได้พยานหลักฐานเพิ่มเติมว่าอาคารมีการดัดแปลงอาคารภายหลังพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ ใช้บังคับ แต่ก็ถือเป็นความไม่รอบคอบของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการแสวงหาพยานหลักฐานให้ชัดเจนก่อนดำเนินการออกคำสั่งทางปกครอง เมื่อองค์กรพิจารณาชั้นอุทธรณ์ได้มีคำวินิจฉัยให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติตามคำวินิจฉัยนั้น และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งเพิกถอนดังกล่าว การหยิบยกมูลกรณีเดิมเพื่อพิจารณาดำเนินการใหม่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ในกรณีที่มูลกรณีและลักษณะของอาคารไม่ถึงกับอาจเกิดความเสียหายต่อประโยชน์สาธารณะอย่างร้ายแรง ย่อมไม่อาจดำเนินการแก่อาคารเหล่านี้ได้อีก เนื่องจากขัดต่อมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

<u>ฝ่ายที่สอง</u> เห็นว่าเมื่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้วินิจฉัยเพิกถอนคำสั่ง เนื่องจากขณะนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจแสดงพยานหลักฐานรับฟังได้แน่ชัดว่าอาคารดังกล่าวดัดแปลงอาคารภายหลังพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้บังคับ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ได้มีคำสั่งเพิกถอนคำสั่งฯ ตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการฯ ไปแล้ว ส่วนกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาออกคำสั่งใหม่นั้นเป็นเรื่องของการออกคำสั่งใหม่ เพราะเหตุว่าภายหลังเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพบพยานหลักฐานใหม่

/ซึ่งรับฟัง

ซึ่งรับฟังได้แน่ชัดว่าอาคารดังกล่าวได้มีการดัดแปลงภายหลังพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ ใช้บังคับ จึงเป็นเรื่องของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะพิจารณาออกคำสั่งดังกล่าว โดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ส่วนที่ ๖ ว่าด้วยการเพิกถอนคำสั่งทางปกครอง ซึ่งสามารถดำเนินการได้ไม่น่าจะเป็นการขัดต่อพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๕๒ และหากไม่ออกคำสั่งใหม่จะก่อให้เกิดความเสียหายต่อประโยชน์สาธารณะอันเป็นวัตถุประสงค์ของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้ใช้อำนาจตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๘ (๓) บัญญัติให้คณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจหน้าที่ให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือส่วนราชการในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ดังนั้น เพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร แก่คดีที่มีปัญหาข้อกฎหมายทั้ง ๕ กรณี เป็นไปโดยรอบคอบ จึงขอหารือมายังคณะกรรมการควบคุมอาคารว่าในแต่ละกรณีดังกล่าวข้างต้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องดำเนินการเช่นใดจึงจะเป็นการถูกต้องและชอบด้วยกฎหมาย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใด โปรดแจ้งให้กรุงเทพมหานครทราบด้วย ทั้งนี้ เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติราชการของเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานต่อไป และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ
นายธีระชน มโนมัยพิบูลย์
รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักเทศกิจ
กองตรวจและปฏิบัติการพื้นที่ ๒
โทร ๐ ๒๔๖๖ ๖๑๓๗๐ ต่อ ๓๓๖๙
โทรสาร ๐ ๒๔๖๕ ๕๑๐๕



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๕๙๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๓ มีนาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือปัญหาในการดำเนินการของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท ๑๔๐๔ / ๔๕๓ ลงวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานครขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับการดำเนินการของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใน ๕ กรณี ดังนี้

๑. อาคารก่อสร้าง ดัดแปลงเสร็จแล้วโดยไม่ได้รับอนุญาตในขณะข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีผลใช้บังคับ และอาคารไม่ขัดต่อหลักเกณฑ์ของข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่เจ้าของอาคารยื่นขอรับใบอนุญาตฯ ขณะข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ใช้บังคับแล้วและอาคารก่อสร้างขัดต่อหลักเกณฑ์ของข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๔๔ ในบางส่วน ในการพิจารณาออกใบอนุญาต สำนักงานเขตจะต้องอาศัยหลักเกณฑ์ตามข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือต้องออกตามคำสั่งให้แก้ไขฯ ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๔๔ ก่อนแล้วจึงจะพิจารณาออกใบอนุญาต

๒. อาคารก่อสร้าง ดัดแปลงเสร็จแล้ว โดยไม่ได้รับใบอนุญาตในขณะข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๒๒ มีผลใช้บังคับ โดยมีส่วนของอาคารขัดต่อข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่สำนักงานเขตตรวจสอบการกระทำผิดในขณะข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๔๔ มีผลใช้บังคับ โดยมีหลักเกณฑ์ที่ทำให้ส่วนของอาคารดังกล่าวขัดต่อกฎหมายเป็นโทษมากขึ้น สำนักงานเขตจะต้องออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้เจ้าของอาคารแก้ไขฯ และให้ยื่นขอรับใบอนุญาตฯ ตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ๒๕๒๒ โดยอาศัยหลักเกณฑ์ของข้อบัญญัติฯ ฉบับใด

๓. อาคารก่อสร้าง ดัดแปลงเสร็จแล้ว โดยไม่ได้รับใบอนุญาตในขณะข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๒๒ มีผลใช้บังคับ ระหว่างนั้นสำนักงานเขตได้ตรวจสอบพบการกระทำผิดและออกคำสั่งให้แก้ไข และยื่นขอรับใบอนุญาตฯ ตามมาตรา ๔๑ โดยสั่งให้แก้ไขอาคารตามหลักเกณฑ์ของข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๒๒ ไปแล้ว ต่อมาเจ้าของอาคารได้แก้ไขตามคำสั่งให้แก้ไขแล้วเสร็จและยื่นขอรับใบอนุญาตในขณะข้อบัญญัติฯ

/พ.ศ. ๒๕๔๔

พ.ศ. ๒๕๔๔ มีผลใช้บังคับ สำนักงานเขตจะพิจารณาใบอนุญาตโดยอาศัยหลักเกณฑ์ตามคำสั่งให้แก้ไขฯ เดิมและตามข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือต้องอาศัยหลักเกณฑ์ใหม่ตามข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๔๔

๔. อาคารก่อสร้าง ดัดแปลงเสร็จแล้วโดยไม่ได้รับอนุญาตในขณะข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๒๒ มีผลใช้บังคับ สำนักงานเขตจึงได้พิจารณาออกคำสั่งให้แก้ไขฯ และให้ยื่นขอรับใบอนุญาตโดยอาศัยหลักเกณฑ์ตามข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่ต่อมาพบว่าคำสั่งดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมาย เช่น ผู้ออกคำสั่งไม่มีอำนาจหรือออกคำสั่งให้แก่ผู้ที่ไม่ใช่เจ้าของอาคารที่แท้จริง เป็นต้น จึงได้มีการเพิกถอนคำสั่งและขณะพิจารณาออกคำสั่งใหม่ ปรากฏว่าข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๔๔ มีผลใช้บังคับแล้ว สำนักงานเขตจะต้องออกคำสั่งให้แก้ไขฯ ใหม่ โดยอาศัยหลักเกณฑ์ของข้อบัญญัติฯ ฉบับใด

๕. เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งแก่เจ้าของอาคารซึ่งกระทำการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตแต่เจ้าของอาคารอุทธรณ์คำสั่งในปัญหาข้อเท็จจริงว่า มีการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารเสร็จก่อนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกาศใช้บังคับ ซึ่งเจ้าหน้าที่ฝ่ายโยธาของสำนักงานเขตฯ ไม่อาจแสดงหลักฐานพิสูจน์ได้แน่ชัดว่า อาคารได้ก่อสร้าง ดัดแปลงภายหลังพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีผลใช้บังคับ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้สำนักงานเขตฯ เพิกถอนคำสั่งดังกล่าว สำนักงานเขตฯ จึงเพิกถอนคำสั่งตามคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ต่อมาปรากฏว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นพบหลักฐานสามารถพิสูจน์ได้แน่ชัดว่า อาคารดังกล่าวได้ก่อสร้าง ดัดแปลงภายหลังพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้บังคับ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาออกคำสั่งแก่เจ้าของอาคารอีกในมูลกรณีเกี่ยวกันได้หรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า กรณีประเด็นข้อหารือนี้จะต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงเป็นกรณีๆ ไป ไม่สามารถพิจารณาให้ความเห็นเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติทั่วไปได้ กล่าวคือ

กรณีตามข้อหารือที่ ๑ และที่ ๒ หากข้อเท็จจริงปรากฏชัดเจนว่า มีการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตมาตั้งแต่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีผลใช้บังคับ และเจ้าหน้าที่ของรัฐยังไม่ได้เข้าไปเกี่ยวข้องหรือมีการการออกคำสั่งใดๆ ต่อมามีการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารภายหลังจากที่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ มีผลใช้บังคับแล้ว การพิจารณาออกใบอนุญาตต้องใช้ข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๔๔ ซึ่งมีผลใช้บังคับในขณะยื่นคำขออนุญาตมาเป็นเกณฑ์ในการพิจารณา

กรณีตามข้อหารือที่ ๓ และที่ ๔ หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าหน้าที่ของรัฐได้มีการออกคำสั่งตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในขณะที่มีการก่อสร้าง

/อาคาร

อาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต เมื่อมีการแก้ไขอาคารตามคำสั่งและมายื่นคำขออนุญาต หรือมีการเพิกถอนคำสั่งเนื่องจากผู้ออกคำสั่งไม่มีอำนาจหรือสั่งแก่ผู้ซึ่งไม่เกี่ยวข้อง และมีการออกคำสั่งใหม่ภายหลังจากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ มีผลใช้บังคับแล้ว การพิจารณาออกใบอนุญาต หรือออกคำสั่งใหม่ต้องเป็นไปตามข้อบัญญัติฯ พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเคยออกคำสั่งไว้แล้ว

กรณีตามข้อหารือที่ ๕ หากปรากฏหลักฐานแน่ชัดว่า มีการก่อสร้างภายหลังจากพระราช-บัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีผลใช้บังคับแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถออกคำสั่งใหม่ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co_bldgctrl@dpt.go.th



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพิษณุโลก โทร ๐-๕๕๒๕-๑๙๕๔, ๐-๕๕๒๔-๕๑๐๙
ที่ พล ๐๐๒๐/ยผ ๒๖๑ **วันที่** ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒
เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการใช้ พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยในเขตพื้นที่จังหวัดพิษณุโลก ได้มีการเปลี่ยนแปลงฐานะขององค์การบริหารส่วนตำบลเป็นเทศบาลตำบลหลายแห่ง ซึ่งได้มีราษฎรในพื้นเขตที่ดังกล่าวได้สอบถามเกี่ยวกับการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ดังนั้น เพื่อประโยชน์ในการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชน ซึ่งจะต้องปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในเขตพื้นที่ของเทศบาลตำบลที่เปลี่ยนแปลงฐานะดังกล่าว นั้น

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพิษณุโลก จึงขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารว่าการเปลี่ยนแปลงยกฐานะเป็นเทศบาลตำบลใหม่ จำเป็นที่จะต้องออกเทศบัญญัติหรือประกาศท้องถิ่นเกี่ยวกับการควบคุมการก่อสร้างอาคาร เพื่อปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ก่อนหรือไม่ ผลการพิจารณาเป็นประการใด ขอได้โปรดแจ้งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพิษณุโลกให้ทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

นายสมศักดิ์ พันปี
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพิษณุโลก



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐-๑
ที่ มท ๐๗๑๐/๓๖ **วันที่** ๒๓ มีนาคม ๒๕๕๒
เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพิษณุโลก

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพิษณุโลกได้มีการบันทึก ที่ พล ๐๐๒๐/ยผ ๒๖๑ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒ ขอหารือเกี่ยวกับการบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีที่องค์การบริหารส่วนตำบลได้เปลี่ยนแปลงฐานะเป็นเทศบาลตำบล จำเป็นที่จะต้องออกเทศบัญญัติหรือประกาศท้องถิ่นเกี่ยวกับการควบคุมการก่อสร้างอาคาร เพื่อปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. ๒๕๒๒ ก่อนหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามมาตรา ๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้บัญญัติว่าการใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในท้องที่ใดจะต้องมีการตราพระราชกฤษฎีกาหรือมีการประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ส่วนกรณีพื้นที่นอกเขตควบคุมอาคารเมื่อมีการก่อสร้างอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคนและโรงมหรสพ ก็ต้องนำกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไปใช้บังคับกับอาคารดังกล่าวนี้ด้วย ดังนั้น หากองค์การบริหารส่วนตำบลใดได้มีการประกาศพระราชกฤษฎีกาหรือประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองอยู่ก่อนแล้ว เมื่อเปลี่ยนแปลงฐานะเป็นเทศบาลตำบลก็ยังคงบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อไป แต่หากองค์การบริหารส่วนตำบลดังกล่าวไม่เคยมีการตราพระราชกฤษฎีกาหรือประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง เมื่อเปลี่ยนแปลงฐานะเป็นเทศบาลตำบลแล้วก็ยังไม่สามารถใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารได้ เว้นแต่กรณีการก่อสร้างอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคนและโรงมหรสพ เท่านั้น

/สำหรับในการ

สำหรับในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารนั้น ตามมาตรา ๙ และมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้บัญญัติให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นต้องถือปฏิบัติตามกฎกระทรวง และจะออกข้อบัญญัติท้องถิ่นได้ ในกรณีดังต่อไปนี้

๑. ยังไม่มีการออกกฎกระทรวงใช้บังคับในเรื่องนั้น

๒. เป็นการกำหนดรายละเอียดเพิ่มเติมจากกฎกระทรวง

๓. หากมีเหตุผลและความจำเป็นเฉพาะท้องถิ่น ก็สามารถออกข้อบัญญัติที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงได้แต่คณะกรรมการควบคุมอาคารต้องให้ความเห็นชอบและรัฐมนตรีว่าการกระทรวง-มหาดไทยอนุมัติ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง



ที่ นฐ ๗๑๘๐๓/๓๑

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลท่าตลาด
๖๘ หมู่ที่ ๖ ต. ท่าตลาด อ. สามพราน
นฐ ๗๓๑๑๐

๑๙ มกราคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน
๒. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลท่าตลาดเป็นเขตควบคุมอาคาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวกับการอนุญาตก่อสร้างอาคาร การตรวจสอบอาคารตาม พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง แต่เนื่องจากในการปฏิบัติงานได้ประสบกับปัญหาบางประการที่เห็นควรหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารเพื่อจะได้มีแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องชัดเจน โดยขอหารือตามประเด็น ดังต่อไปนี้

๑. องค์การบริหารส่วนตำบลท่าตลาด ได้รับขอคำอนุญาตปลูกสร้างอาคารจาก นางสาวฉัตรทองใจ เปี่ยมสมบูรณ์ ลักษณะเป็นบ้านพักอาศัย (ค.ส.ล.) ๒ ชั้น จากการตรวจสอบข้อมูลพบว่าโฉนดที่ดินที่เสนอขออนุญาตของนางสาวฉัตรทองใจ เดิมเป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินของนางนพวรรณ ปัณสุทธิ์ ซึ่งได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน และได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างทาวน์เฮ้าส์ (ค.ส.ล.) จากองค์การบริหารส่วนตำบลท่าตลาดไว้และนางนพวรรณ ปัณสุทธิ์ ได้ขายกรรมสิทธิ์ที่ดินในโฉนดดังกล่าวให้แก่นางสาวฉัตรทองใจ ปัจจุบันใบอนุญาตก่อสร้างทาวน์เฮ้าส์ (ค.ส.ล.) ของนางนพวรรณ ยังไม่หมดอายุ จึงขอหารือว่า

กรณีที่ดินดังกล่าวได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินและได้รับใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และใบอนุญาตดังกล่าวยังไม่หมดอายุ องค์การบริหารส่วนตำบลท่าตลาดสามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างซ้อนกับการออกใบอนุญาตเดิมซึ่งยังไม่หมดอายุได้หรือไม่

/๒. กรณีผู้ขอ

๒. กรณีผู้ขออนุญาตก่อสร้างมีที่ดินติดกับสาธารณะ โดยขออนุญาตสร้างรั้ว ค.ส.ล. องค์การบริหารส่วนตำบลท่าตลาด ใคร่ขอหารือว่าในการขออนุญาตก่อสร้างรั้ว ค.ส.ล. ซึ่งเป็นไปตามมาตรา ๔(๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จำเป็นต้องร่นแนวอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ พ.ศ. ๒๕๔๓ ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมวดที่ ๔ ข้อ ๔๑ หรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดขอความกรุณาแจ้งให้องค์การบริหารส่วนตำบลท่าตลาดทราบด้วย จักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
ว่าที่ ร.ต.เติมเกียรติ เกิดปั้น
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลท่าตลาด

ส่วนโยธา
โทร. ๐ ๓๔๒๒ ๕๕๒๗ ต่อ ๑๐๔
โทรสาร ๐ ๓๔๒๒ ๕๕๒๗ ต่อ ๑๐๓

35-30-01

แบบ อ. ๑

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 57 / 2550

อนุญาตให้ นางนพวรรณ ปัญสุทธิ์ เจ้าของอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ 49 ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ 8

ตำบล/แขวง ทัพหลวง อำเภอ/เขต สามพราน จังหวัด นครปฐม

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ 8

ตำบล/แขวง ทัพหลวง อำเภอ/เขต สามพราน จังหวัด นครปฐม

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 316 , 20764 , 96710 ถึง 96713

เป็นที่ดินของ นางนพวรรณ ปัญสุทธิ์

ข้อ ๒ เป็นอาคาร ถาวร

(๑) ชนิด บานแถวคสล.2 ชั้น จำนวน 148 หลัง เพื่อใช้เป็น ที่พักอาศัย

พื้นที่/ความยาว 20,988 ตร.ม. ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๒) ชนิด คสล. 2 ชั้น จำนวน 11 หลัง เพื่อใช้เป็น ที่พักอาศัย

พื้นที่/ความยาว 2,200 ตร.ม. ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๓) ชนิด คสล.4 ชั้น จำนวน 1 หลัง 76 ห้อง เพื่อใช้เป็น ที่พักอาศัยรวม

พื้นที่/ความยาว 3,600 ตร.ม. ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 57 / 2550 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้ ให้ปฏิบัติตามข้อเสนอแนะท้ายใบอนุญาต

ข้อ ๓ โดยมี นายสัมฤทธิ์ แก้วญัหา เป็นผู้ควบคุมงาน

สำเนาถูกต้อง

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) โปรดปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ 4 และประการผังเมืองรวมจังหวัดนครปฐม

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 20 เดือน กันยายน พ.ศ. 2552

ออกให้ ณ วันที่ 21 เดือน กันยายน พ.ศ. 2550

(ลายมือชื่อ) ( )

ตำแหน่ง นายกองค์การบริหารส่วนตำบลทัพหลวง

หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น



เลขที่ ๒๖/๒๕๕๐ (จ.ส.๒)

ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครปฐมออกใบอนุญาตฉบับนี้เพื่อแสดงว่า นางนพวรรณ ปัญสุทธิ์ ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงานใหญ่เลขที่.....๔๙.....ซอย.....-.....ถนน.....-.....หมู่ที่.....๘..... ตำบล.....ท่าตลาด.....อำเภอ.....สามพราน.....จังหวัด.....นครปฐม.....ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน.....นางนพวรรณ ปัญสุทธิ์.....โครงการ.....หมู่บ้านชัยมงคลแลนด์.....สำนักงานเลขที่ .....๔๙..... ตรอก/ซอย.....-.....ถนน.....-.....หมู่ที่.....๘.....ตำบล.....ท่าตลาด..... อำเภอ.....สามพราน..... จังหวัด.....นครปฐม.....เป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่..... ๕๑๕ ฯลฯ ..... ตำบล.....ท่าตลาด..... อำเภอ.....สามพราน.....จังหวัด.....นครปฐม.....ตามแผนผัง โครงการ และวิธีการแนบท้ายใบอนุญาตนี้

(ที่ดินแปลงย่อยหมายเลข ๑๒๘-๒๙๐)

ออกให้ ณ วันที่ ๑๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๐

นายปรีชา บุตรศรี
ผู้ว่าราชการจังหวัดนครปฐม
ประธานคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครปฐม



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๗๒๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๕ มีนาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือแนวทางการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลท่าตลาด

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลท่าตลาด ที่ นฐ ๗๑๘๐๓/๓๑ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๕๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/๖๘๓๘
ลงวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๔๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลท่าตลาดขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร เกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องชัดเจน โดยขอหารือตามประเด็น ดังนี้

๑. กรณีได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารจากนางสาวฉัตรทองใจ เปี่ยมสมบูรณ์ ลักษณะเป็นบ้านพักอาศัย ค.ส.ล. สูง ๒ ชั้น ซึ่งเดิมโฉนดที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินของนางนพวรรณ ปัณสุทธิ์ โดยได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างบ้านแถว ค.ส.ล. สูง ๒ ชั้น ไว้กับองค์การบริหารส่วนตำบลท่าตลาดเมื่อวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๕๐ และได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน ซึ่งยังไม่หมดอายุเช่นกัน โดยใบอนุญาตก่อสร้างอาคารจะหมดอายุในวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๒ ดังนั้น จึงขอหารือว่าจะสามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างซ้อนกับการออกใบอนุญาตเดิมซึ่งยังไม่หมดอายุได้หรือไม่

๒. กรณีมีผู้ขออนุญาตก่อสร้างรั้ว ค.ส.ล. ติดกับทางสาธารณะจะต้องปฏิบัติตามข้อ ๔๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร เนื่องจากเห็นว่ารั้วดังกล่าวเป็นอาคารตามมาตรา ๔(๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็น ดังนี้

/๑. การพิจารณา

๑. การพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารโครงการดังกล่าว หากที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของนางสาวฉัตรทองใจฯ จากการขายทอดตลาดของธนาคารแล้ว และนางสาวฉัตรทองใจฯ เป็นผู้ยื่นขออนุญาตในที่ดินแปลงดังกล่าวเองเป็นเหตุให้นางนพวรรณฯ ไม่มีสิทธิก่อสร้างอาคารกรณีได้รับอนุญาตไว้ในที่ดินแปลงดังกล่าวอีกต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถออกใบอนุญาตให้กับนางสาวฉัตรทองใจฯ ได้

๒. กรณีการขออนุญาตก่อสร้างรั้ว ค.ส.ล. ที่สร้างใกล้ถนนสาธารณะซึ่งเป็นอาคารตามมาตรา ๔(๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาแล้วมีความเห็นว่า ข้อกำหนดในข้อ ๕ และข้อ ๔๗ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ มีเจตนารมณ์ให้รั้วหรือกำแพงสามารถสร้างขึ้นติดต่อกับถนนสาธารณะได้ ส่วนข้อ ๔๑ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ กำหนดให้ร่นแนวอาคารที่จะก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะนั้นเพื่อใช้บังคับแก่อาคารทั่วๆ ไป นอกเหนือจากรั้วหรือกำแพง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๘-๖๐
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗



ที่ รบ ๕๓๐๐๓/๐๖๒

สำนักงานเทศบาลตำบลกระจับ
เลขที่ ๔๙ หมู่ที่ ๙ ต.หนองอ้อ
อ.บ้านโป่ง จ.ราชบุรี ๗๐๑๑๐

๒๑ มกราคม ๒๕๕๑

เรื่อง หารือแนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับการก่อสร้างสถานีบริการแก๊ส กรณีมีการคัดค้าน

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาใบอนุญาตให้ก่อสร้าง (อ.๑) เลขที่ ๑๓/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๕๒ จำนวน ๑ ฉบับ
๒. สำเนาหนังสือร้องเรียนของประชาชนบริเวณ จำนวน ๑๒ ฉบับ
๓. หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลกระจับ ที่ รบ ๕๓๐๐๓/๐๕๓ ลงวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๕๒
๔. แบบแปลนก่อสร้างสถานีบริการแก๊ส จำนวน ๑ ชุด (๑๑ แผ่น)
๕. สำเนาภาพถ่าย จำนวน ๒ ฉบับ

ด้วยบริษัท เฮง เฮง เซอร์วิสแก๊ส จำกัด ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารสถานีบริการชนิด ค.ส.ล. ชั้นเดียวจำนวน ๒ หลัง และบ่อ ค.ส.ล. จำนวน ๑ บ่อ เพื่อใช้เป็นสถานีบริการแก๊สบนโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗๓๙ บริเวณถนนเพชรเกษม (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๔) หมู่ที่ ๑๐ ต. หนองอ้อ อ. บ้านโป่ง จ. ราชบุรี

เทศบาลตำบลกระจับ ได้ดำเนินการตรวจสอบแบบแปลน แผนผัง พร้อมรายละเอียดประกอบแบบแปลนแล้วเห็นว่า ผู้ขออนุญาตดำเนินการถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. ๒๕๓๕ และ พ.ศ. ๒๕๔๓ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยเจ้าของอาคารได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารดังกล่าวจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามใบอนุญาตเลขที่ ๑๓/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๕๒ ซึ่งขณะนี้ ผู้ได้รับอนุญาตได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างบางส่วน

/เนื่องจากการ

เนื่องจากการก่อสร้างอาคารดังกล่าว ได้รับการคัดค้านจากประชาชนที่พักอาศัยบริเวณข้างเคียงจำนวนหนึ่งไม่เห็นด้วยกับการก่อสร้างอาคารหลังนี้ โดยอ้างว่าบริเวณดังกล่าวเป็นย่านชุมชน อาจจะก่อให้เกิดอันตราย และทำให้ไม่ได้รับความปลอดภัย ซึ่งเทศบาลตำบลกระจับได้มีหนังสือที่ รบ ๕๓๐๐๓/๐๕๓ ลงวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๕๒ แล้ว

ดังนั้น เทศบาลตำบลกระจับ จึงขอหารือในประเด็นดังต่อไปนี้

๑. ผู้ได้รับอนุญาต สามารถก่อสร้างสถานีบริการแก๊ส กรณีมีการคัดค้าน ได้หรือไม่

๒. หากก่อสร้างไม่ได้ เทศบาลฯ สามารถเพิกถอนใบอนุญาตให้ก่อสร้างได้หรือไม่ ผลเป็นประการใดได้โปรดแจ้งให้เทศบาลฯ ทราบด้วย

ทั้งนี้ เทศบาลตำบลกระจับ หวังเป็นอย่างยิ่งว่าคงได้รับความอนุเคราะห์จากท่านเป็นอย่างดี และใคร่ขอขอบพระคุณเป็นอย่างยิ่งมา ณ ที่นี้ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายอุทัย เสียงแจ่ม
นายกเทศมนตรีตำบลกระจับ

กองช่าง
โทร. ๐ ๓๒๒๙ ๙๓๖๔ ต่อ ๑๐๕
โทรสาร. ๐ ๓๒๓๖ ๘๒๓๖



ที่ รบ ๐๒๑๗/๐๙๒๕ ที่ว่าการอำเภอบ้านโป่ง
ถนนทรงพล รบ ๗๐๑๑๐

๙ มีนาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ร้องคัดค้านการดำเนินการก่อสร้างสถานีบริการแก๊ส LPG

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลกระจับ

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลกระจับ ปกปิด ที่ รบ ๕๓๐๐๑/๑๓๕ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดราชบุรี ที่ รบ ๐๐๑๖.๓/๓๗๘๙
ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

ด้วยอำเภอได้รับแจ้งจากศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดราชบุรี ว่า พลเอกกิจจา วิษณุวงศ์ พร้อมด้วยตัวแทนราษฎรผู้ได้รับความเดือดร้อนจำนวน ๓๐ คน ได้มาขอพบผู้ว่าราชการจังหวัด และยื่นหนังสือคัดค้านการก่อสร้างสถานีบริการแก๊ส LPG หมู่ที่ ๑๐ ตำบลหนองอ้อ อำเภอบ้านโป่ง จังหวัดราชบุรี โดยขอให้ผู้ว่าราชการจังหวัดมีคำสั่งให้ผู้ประกอบการระงับการก่อสร้างไว้ก่อน ซึ่งศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดราชบุรี พิจารณาแล้วเห็นว่าเรื่องร้องเรียนเป็นนโยบายที่สำคัญและเร่งด่วนของรัฐบาล และของผู้ว่าราชการจังหวัดราชบุรีในการอำนวยความเป็นธรรม และประโยชน์สุขแก่สังคมและประชาชนทั้งเพื่อเป็นการรักษากฎหมายของบ้านเมือง และเรื่องร้องเรียนดังกล่าวสร้างความกังวลและความเดือดร้อนให้แก่ราษฎรเป็นอย่างมาก รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาพร้อมนี้

/อำเภอบ้านโป่ง

อำเภอบ้านโป่งพิจารณาแล้วเห็นว่า การดำเนินการในเรื่องดังกล่าวมีผลกระทบต่อประชาชนเป็นจำนวนมากซึ่งต้องดำเนินการให้เป็นไปตามระเบียบและขั้นตอนตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด จึงขอให้ท่านตรวจสอบข้อเท็จจริง และความเห็นพร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องให้อำเภอ เพื่อจะได้รายงานให้จังหวัดทราบภายในวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๕๒ หากมีปัญหาอุปสรรคขอให้แจ้งให้ทราบภายในกำหนดด้วย ทั้งนี้ขอให้คุ้มครองผู้ร้องและผู้ที่เกี่ยวข้องอย่าให้ได้รับภัยหรือความไม่เป็นธรรมจากเรื่องร้องเรียนดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายครรลอง ยุทธชัย
นายอำเภอบ้านโป่ง

ที่ทำการปกครองอำเภอ
กลุ่มงานบริหารงานปกครอง
โทร. ๐ ๓๒๒๐ ๐๘๒๙



ที่ รบ ๐๐๑๖.๓/๓๗๘๙ ศาลากลางจังหวัดราชบุรี
ถนนอำเภอ รบ ๗๐๐๐๐

๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

เรื่อง ร้องคัดค้านการดำเนินการก่อสร้างสถานีบริการแก๊ส LPG

เรียน นายอำเภอบ้านโป่ง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือร้องเรียน จำนวน ๑ ชุด

ด้วย พลเอก กิจจา วิษณุวงศ์ พร้อมด้วยตัวแทนราษฎรผู้ได้รับความเดือดร้อน จำนวน ๓๐ คน ได้มาขอพบผู้ว่าราชการจังหวัดราชบุรี และยื่นหนังสือคัดค้านการก่อสร้างสถานีบริการแก๊ส LPG หมู่ที่ ๑๐ ตำบลหนองอ้อ อำเภอบ้านโป่ง จังหวัดราชบุรี โดยขอให้ผู้ว่าราชการจังหวัดมีคำสั่งให้ผู้ประกอบการระงับการก่อสร้างไว้ก่อน รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

ศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดราชบุรี พิจารณาแล้วเห็นว่าเรื่องร้องเรียนเป็นนโยบายที่สำคัญและเร่งด่วนของรัฐบาลและของผู้ว่าราชการจังหวัดราชบุรีในการอำนวยความเป็นธรรม และประโยชน์สุขแก่สังคมและประชาชนรวมทั้งเพื่อเป็นการรักษากฎหมายของบ้านเมือง และเรื่องร้องเรียนดังกล่าวสร้างความกังวลและความเดือดร้อนให้แก่ราษฎรเป็นอย่างมาก ดังนั้น จึงขอให้ท่านกำกับดูแลการปฏิบัติงาน

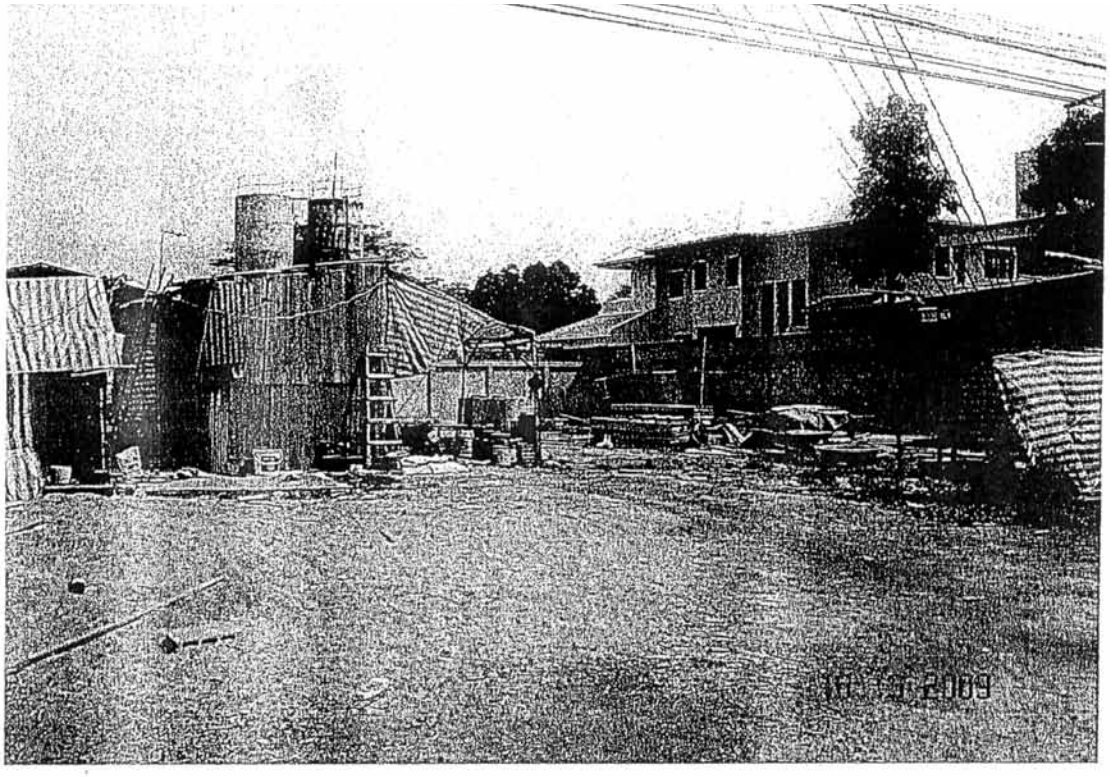
/ของเทศบาลตำบล

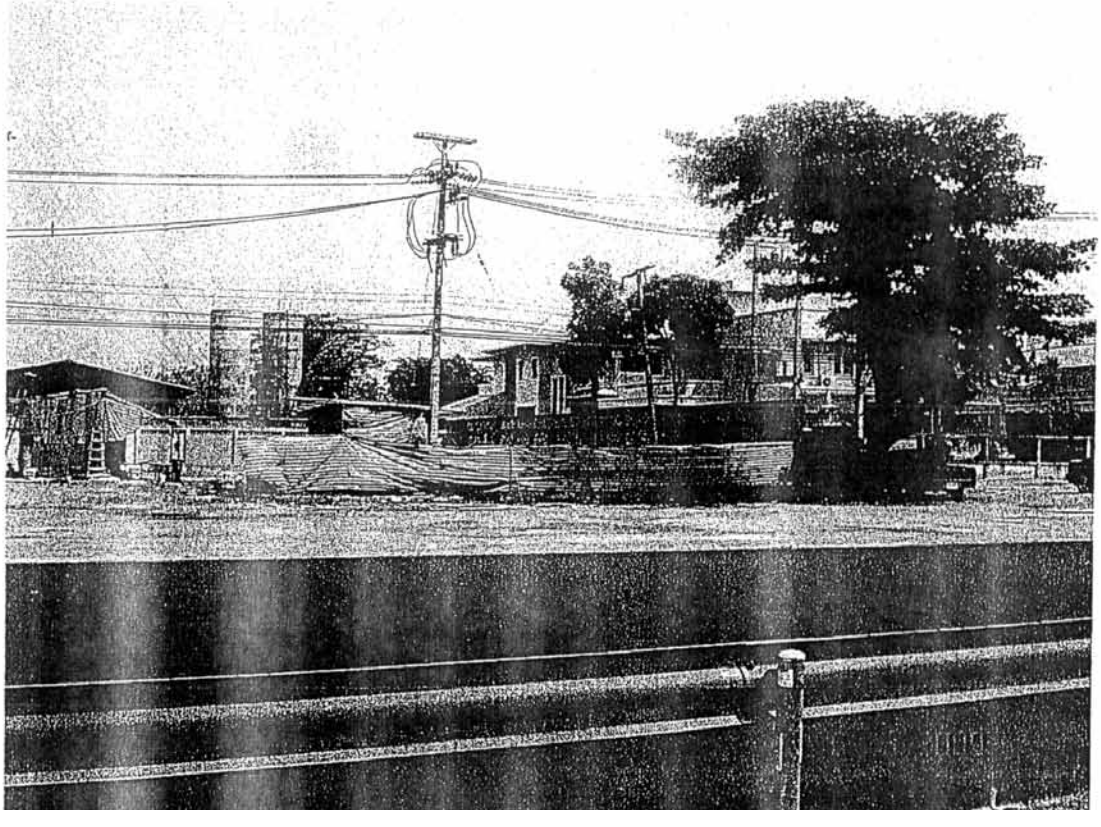
ของเทศบาลตำบลกระจับดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายที่กำหนดโดยเคร่งครัด แล้วแจ้งผลพร้อมมีความเห็นและส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดราชบุรีทราบภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือนี้ หากมีปัญหาอุปสรรคกรุณาแจ้งให้ทราบภายในกำหนดด้วย ทั้งนี้ขอให้คุ้มครองผู้ร้องและผู้ที่เกี่ยวข้องอย่าให้ได้รับภัยหรือความไม่เป็นธรรมจากเรื่องร้องเรียนดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป

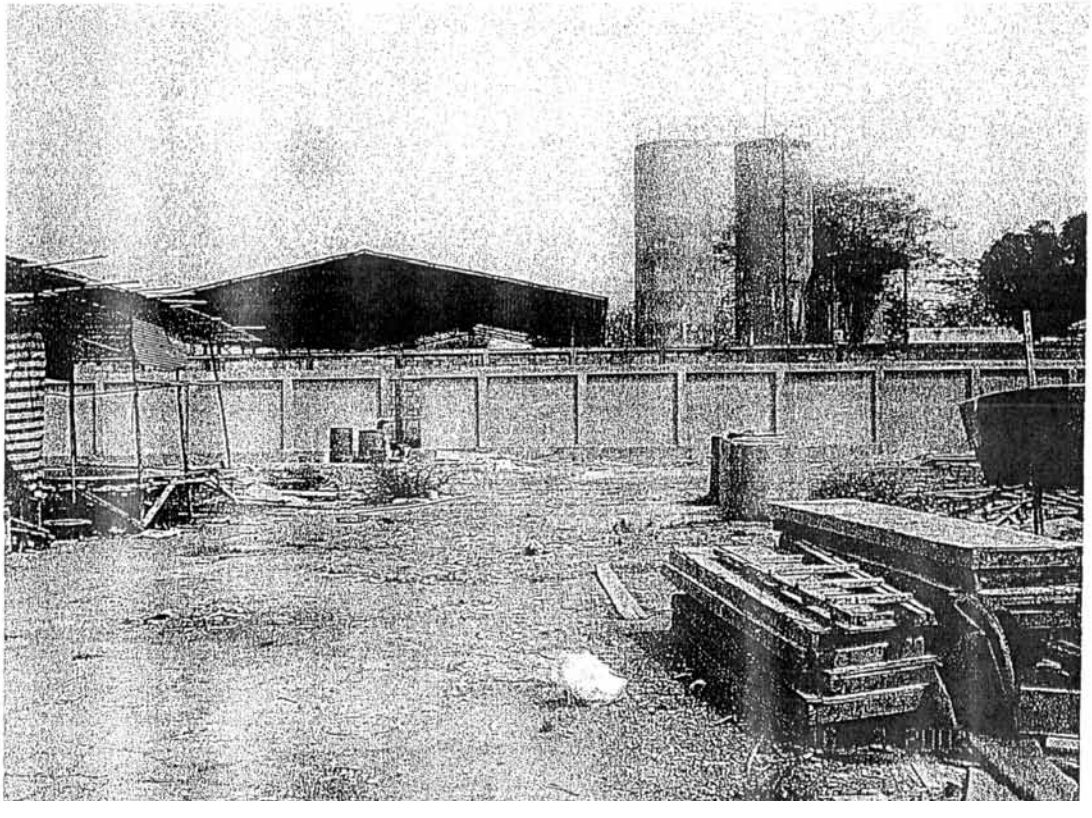
ขอแสดงความนับถือ
นายกิตติ ทรัพย์วิสุทธิ์
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดราชบุรี

สำนักงานจังหวัดราชบุรี
ฝ่ายอำนวยการ
โทร./โทรสาร. ๐ ๓๒๓๓ ๗๘๙๐

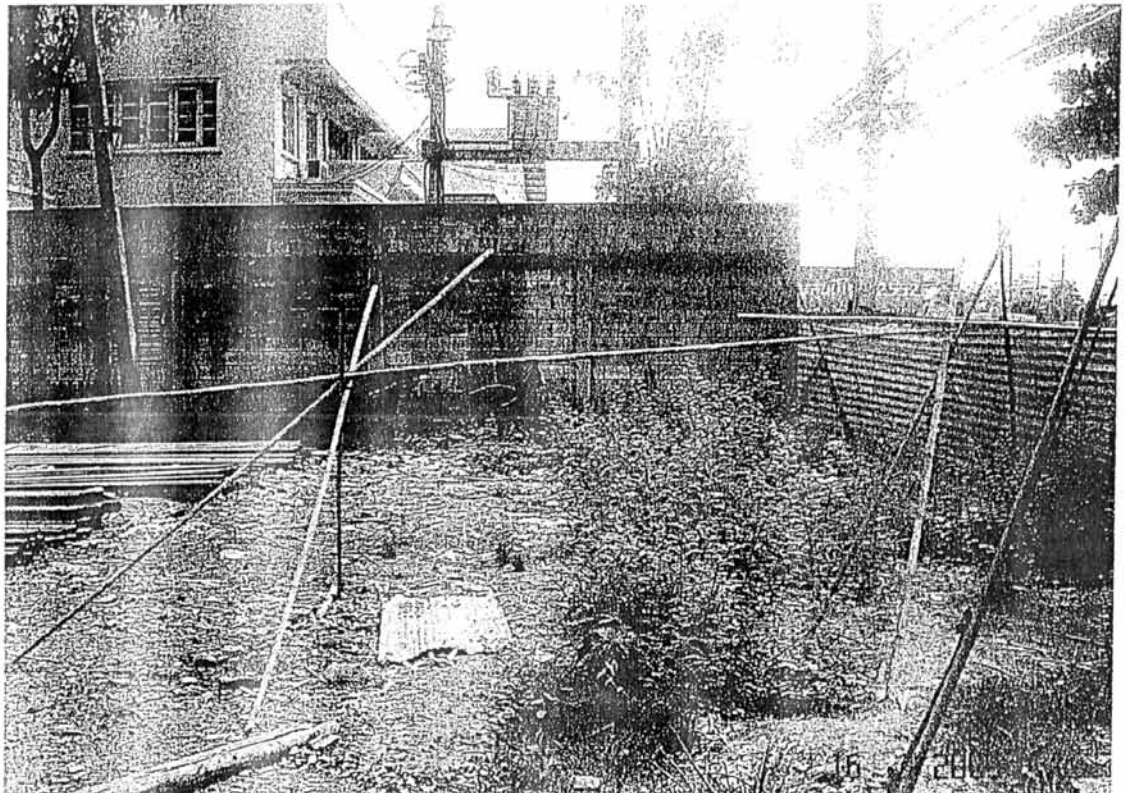









16 3 2009





ที่ มท ๐๗๑๐/๓๑๙๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๒ เมษายน ๒๕๕๒

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการก่อสร้างสถานีบริการแก๊ส กรณีมีการคัดค้าน

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลกระจับ

อ้างถึง ๑. หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลกระจับ ที่ รบ ๕๓๐๐๓/๐๖๒ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๒
๒. หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลกระจับ ที่ รบ ๕๓๐๐๓/๒๔๑ ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลกระจับขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีเทศบาลฯ ได้อนุญาตให้บริษัท เฮง เฮง เซอร์วิสแก๊ส จำกัด ก่อสร้างอาคารสถานีบริการชนิด ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน ๒ หลัง และบ่อ ค.ส.ล. จำนวน ๑ บ่อ เพื่อใช้เป็นสถานีบริการแก๊สบนถนนเพชรเกษม หมู่ที่ ๑๐ ตำบลหนองอ้อ อำเภอบ้านโป่ง จังหวัดราชบุรี ตามใบอนุญาตเลขที่ ๑๓/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๕๒ ขณะนี้ผู้ได้รับอนุญาตได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างบางส่วนแล้ว แต่การก่อสร้างอาคารดังกล่าวได้รับการคัดค้านจากประชาชนที่พักอาศัยบริเวณข้างเคียงจำนวนหนึ่งไม่เห็นด้วยกับการก่อสร้างอาคารหลังนี้ โดยอ้างว่าบริเวณดังกล่าวเป็นย่านชุมชนอาจจะก่อให้เกิดอันตรายและทำให้ไม่ได้รับความปลอดภัย เทศบาลฯ จึงขอหารือดังต่อไปนี้

๑. ผู้ได้รับอนุญาตสามารถก่อสร้างสถานีบริการแก๊ส กรณีมีการคัดค้าน ได้หรือไม่

๒. หากก่อสร้างไม่ได้ เทศบาลฯ สามารถเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างได้หรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาข้อหารือลักษณะทำนองเดียวกันนี้ แล้วมีความเห็นดังนี้

๑. ตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดว่า ผู้ใดจะก่อสร้างอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ กรณีนี้ บริษัท เฮง เฮง เซอร์วิสแก๊ส จำกัด ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงาน

/ท้องถิ่น

ท้องถิ่นตามใบอนุญาตเลขที่ ๑๓/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๕๒ และขณะนี้ผู้ได้รับใบอนุญาตได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างอาคารบางส่วนแล้ว หากผู้ได้รับใบอนุญาตไม่ได้กระทำการอันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องก็สามารถก่อสร้างอาคารดังกล่าวต่อไปได้

๒. หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่าใบอนุญาตก่อสร้างอาคารถูกต้องตามกฎหมายและไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ชุมชนก็ไม่จำเป็นต้องเพิกถอนใบอนุญาตนั้น แต่หากเห็นว่าการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารอาจเกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์สาธารณะหรือต่อประชาชนอันจำเป็นต้องป้องกันหรือขจัดเหตุดังกล่าว โดยไม่มีวิธีการหรือกฎหมายอื่นใดที่จะใช้แก้ไขหรือขจัดเหตุนั้นได้ เช่น กฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข เป็นต้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวได้ โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๕๓ (๕) แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งต้องแจ้งให้ผู้ถูกเพิกถอนใบอนุญาตดังกล่าวทราบถึงสิทธิการอุทธรณ์คำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายใน ๓๐ วัน ตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติ-ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ รวมทั้งสิทธิร้องขอค่าทดแทนความเสียหายจากการเพิกถอนคำสั่งดังกล่าวภายใน ๑๘๐ วันนับแต่ได้รับแจ้งให้ทราบถึงการเพิกถอนนั้นด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi_b@dpt.go.th

วันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๕๒

เรื่อง สอบถามเรื่องที่จอดรถแบบอัตโนมัติ (Automated Parking System)

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แบบ และรายการประกอบแบบที่จอดรถแบบอัตโนมัติ
(Automated Parking System) ขนาด A๔ จำนวน ๕ แผ่น
๒. สำเนาโฉนดที่ดินที่ต้องการก่อสร้างอาคาร จำนวน.....แผ่น

ด้วยบริษัท ปิยะสมบัติ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มีความประสงค์ที่จะก่อสร้างอาคารพักอาศัย บนแปลงที่ดินที่แนบมา (โปรดดูรายละเอียดสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) โดยทางบริษัทฯ ต้องการออกแบบอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งลิฟต์สำหรับยกรถขึ้นลงระหว่างชั้นโดยไม่มีทางลาด และ/หรือ ต้องการนำที่จอดรถแบบอัตโนมัติมาใช้เป็นอาคารจอดรถ ซึ่งเป็นระบบเคลื่อนย้ายรถอัตโนมัติ โดยเมื่อนำรถเข้าไปจอดในที่จอดซึ่งอยู่ที่ชั้นล่าง ระดับถนนของระบบแล้ว ระบบจะถูกสั่งการให้เคลื่อนย้ายรถไปยังพื้นที่จอดเองด้วยระบบคอมพิวเตอร์ (โปรดดูรายละเอียดสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑) และในระหว่างที่เครื่องจักรกลของระบบดังกล่าวทำงาน จะไม่มีคนอยู่ในรถหรือเข้าไปใช้สอยตัวอาคารที่จอดรถแบบอัตโนมัตินี้

จากการตรวจสอบกฎหมายควบคุมอาคาร มีกฎกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติ-ควบคุมอาคารและข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ระบุเกี่ยวกับอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งลิฟต์สำหรับยกรถขึ้นลงระหว่างชั้นโดยไม่มีทางลาด และอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล ดังนี้

<u>กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗)</u> ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กล่าวถึงอาคารจอดรถที่ติดตั้งยกรถขึ้นลงด้วยลิฟต์ และระบบเคลื่อนย้ายรถโดยเครื่องจักรกล ตามข้อ ๕ และ ข้อ ๖ ดังนี้

ข้อ ๕ อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบยกขึ้นลงระหว่างชั้นของอาคารด้วยลิฟต์ จะต้องมีระยะของทางเดินรถจากปากทางเข้าลิฟต์ไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร

อาคารตามวรรคหนึ่งจะไม่มีทางลาดขึ้นลงของรถระหว่างชั้นของอาคารก็ได้

ลิฟต์ที่ใช้สำหรับยกรถขึ้นลงระหว่างชั้นของอาคารตามวรรคหนึ่ง ต้องจัดให้อยู่ภายใน

/ตัวอาคาร

ตัวอาคารโดยให้มีลิฟต์หนึ่งเครื่องต่อที่จอดรถ ๓๐ คัน แต่ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่า ๒ เครื่องต่ออาคารหนึ่งหลัง และห้ามใช้เป็นลิฟต์โดยสาร

ข้อ ๖ อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลที่ได้รับการคำนวณออกแบบเพื่อใช้ประโยชน์ในการจอดรถโดยเฉพาะ จะต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(๑) ต้องมีระยะของทางเดินรถจากปากทางเข้าถึงอาคารไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร

(๒) พื้นหรือผนังของอาคาร ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นและถนนสาธารณะ ดังนี้

(ก) ในกรณีที่มีความสูงของอาคารจากพื้นดินตั้งแต่ ๒๓.๐๐ เมตรขึ้นไป ต้องอยู่ห่างไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร

(ข) ในกรณีที่มีความสูงของอาคารจากพื้นดินน้อยกว่า ๒๓.๐๐ เมตร ต้องอยู่ห่างไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร

การคำนวณออกแบบอาคารจอดรถตามวรรคหนึ่งต้องดำเนินการโดยผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม และมิให้นำความในข้อ ๒ ข้อ ๓ และ ข้อ ๔ มาใช้บังคับ

<u>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔</u> กล่าวถึง อาคารจอดรถที่ติดตั้งยกรถขึ้นลงด้วยลิฟต์ และระบบเคลื่อนย้ายรถโดยเครื่องจักรกล ตามข้อ ๑๐๓ ถึงข้อ ๑๐๖ ดังนี้

ข้อ ๑๐๓ อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล จะต้องมีระยะเดินรถจากปากทางเข้าออกของรถ หรือปากทางเข้าของรถ ถึงอาคารจอดรถไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร ยกเว้นกรณีอาคารจอดรถไม่เกิน ๒๐ คัน ระยะทางดังล่าวจะต้องไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

ในกรณีอาคารจอดรถเกิน ๒๐๐ คันขึ้นไป ระยะทางดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า ๖๐ เมตร หรือพื้นที่จอดรอได้ไม่น้อยกว่า ๑๐ คัน

ข้อ ๑๐๔ การคิดความสูงของอาคารจอดรถ ซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล ให้คิดความสูงของอาคารจากระบบพื้นดินถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารจอดรถ

กรณีอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลเชื่อมต่อกับอาคารอื่น ให้คิดความสูงของอาคารระดับพื้นดินถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารจอดรถ

ข้อ ๑๐๕ การคิดคำนวณพื้นที่อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล ให้คิดพื้นที่ใช้จอดรถได้ ๑ คัน โดยคิดทุกคันรวมกัน และรวมถึงพื้นที่อื่นๆ ที่บุคคลอาจใช้สอยได้

ข้อ ๑๐๖ อาคารจอดรถจะใช้ลิฟต์ยกรถในการนำรถขึ้นลงสู่ชั้นต่างๆ ของอาคารโดยมีหรือไม่มีทางลาดในอาคารจอดรถก็ได้ ในกรณีที่ไม่มีทางลาด จำนวนที่จอดรถต้องไม่เกิน ๙๐ คัน ในกรณีที่ต้องใช้ลิฟต์ยกรถแทนทางลาดเพื่อนำรถไปสู่ชั้นใดชั้นหนึ่งจะต้องให้มีลิฟต์ยกรถ ๑ เครื่อง ภายในอาคาร

/ต่อที่จอดรถ

ต่อที่จอดรถ ๓๐ คัน จำนวนที่มากเกินนั้น ถ้าต่ำกว่ากึ่งหนึ่งให้ปัดทิ้ง ตั้งแต่กึ่งหนึ่งขึ้นไปให้คิดเต็ม แต่ทั้งนี้ต้องไม่น้อยว่า ๒ เครื่องต่ออาคารหนึ่งหลังและห้ามใช้เป็นลิฟต์โดยสาร

ทางบริษัทฯ จึงใคร่ขอเรียนสอบถามข้อกฎหมาย เกี่ยวกับอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งลิฟต์สำหรับยกรถขึ้นลงระหว่างชั้นโดยไม่มีทางลาด และอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลดังนี้

<u>กรณีออกแบบเป็นอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งลิฟต์สำหรับยกรถขึ้นลงระหว่างชั้นโดยไม่มีทางลาด</u>

๑. จำนวนที่จอดรถ ตามข้อ ๑๐๖ ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ที่กำหนดให้มีจำนวนจอดรถได้ไม่เกิน ๙๐ คัน จำนวนที่จอดรถ ๙๐ คันดังกล่าว นับเฉพาะจำนวนรถยนต์ซึ่งมีพื้นที่จอดอยู่ระหว่างชั้นโดยต้องอาศัยลิฟต์ยกรถ โดยไม่รวมถึงพื้นที่จอดรถรถยนต์ที่สามารถจอดได้โดยไม่ต้องอาศัยลิฟต์ เช่น ที่บริเวณชั้นล่างด้านหน้าหรือด้านข้างอาคาร และ ไม่รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์ซึ่งมีทางลาดขึ้นลงแยกโดยเฉพาะในอาคารเดียวกัน เช่น พื้นที่ใต้ดิน ใช่หรือไม่

๒. จำนวนลิฟต์ยกรถ ๑ เครื่อง ภายในอาคารต่อจำนวนที่จอดรถ ให้ยึดตามข้อ ๑๐๖ ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ที่กำหนดให้มีลิฟต์ยกรถ ๑ เครื่อง ภายในอาคารต่อที่จอดรถ ๓๐ คัน จำนวนที่มากเกินนั้น ถ้าต่ำกว่ากึ่งหนึ่งให้ปัดทิ้ง ตั้งแต่กึ่งหนึ่งขึ้นไปให้คิดเต็ม ใช่หรือไม่

๓. การคำนวณพื้นที่ของอาคาร บริเวณที่เป็นลิฟต์ยกรถ การคิดพื้นที่ของช่องลิฟต์ยกรถคิดเนื้อที่รวมกับพื้นชั้นล่างเพียงชั้นเดียว ตามภาคผนวก ง. ท้ายประกาศกรุงเทพมหานคร ที่ ป. ๒๘๑/๒๕๓๕ ใช่หรือไม่

<u>กรณีออกแบบเป็นอาคารจอดรถโดยใช้ระบบที่จอดรถแบบอัตโนมัติ</u>

๔. ที่จอดรถแบบอัตโนมัติ (Automated Parking System) ตามรายละเอียดตามเอกสารแนบสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ นั้น เข้าข่ายเป็นอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลที่ได้รับการคำนวณออกแบบเพื่อใช้ประโยชน์ในการจอดรถโดยเฉพาะ ตามข้อ ๖ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗) และ ข้อ ๑๐๓ ของ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ใช่หรือไม่ และสามารถนำมาใช้ดำเนินการออกแบบเป็นอาคารจอดรถเพื่อขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้โดยไม่ขัดต่อกฎหมายควบคุมอาคาร ใช่หรือไม่

๕. การคำนวณพื้นที่ของอาคาร ส่วนที่เป็นที่จอดรถแบบอัตโนมัติ คิดเช่นเดียวกับการคิดพื้นที่ของช่องลิฟต์ยกรถ คิดเนื้อที่รวมกับพื้นชั้นล่างเพียงชั้นเดียว หรือคิดตามพื้นที่ที่ใช้จอดรถแต่ละคันรวมกันตามจำนวนคันที่สามารถจอดได้

/๖. การคำนวณ

๖. การคำนวณพื้นที่ของอาคารส่วนที่เป็นที่จอดรถแบบอัตโนมัติ เพื่อนำมาคิดจำนวนห้องน้ำและห้องส้วม ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๙ (พ.ศ. ๒๕๓๗) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) จะต้องคำนวณพื้นที่เช่นใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และตอบข้อสอบถามดังกล่าว เพื่อที่บริษัทฯ จะได้ดำเนินการได้อย่างถูกต้องต่อไป และขอขอบพระคุณมา ณ โอกาส นี้



ขอแสดงความนับถือ
เยาวลักษณ์ ปิยะสมบัติกุล
กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ปิยะสมบัติ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

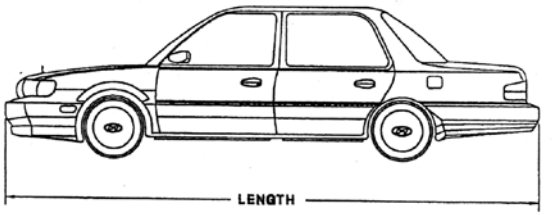
Automated Car Parking Systems

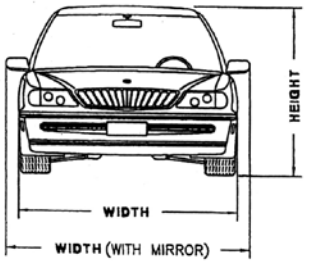
TOWER PARKING SYSTEM - SPECIFICATION

SPECIFICATION		
MODEL		TOWER PARKING SYSTEM
PARKING SPACES		15LAYER, 30 CAR'S x 3 = 90 CAR'S
AUTO DOOR		2 PANEL UP SLIDING x 3
ELEVATION STOP		E, 1~15 STAGE (16 STOP)
LIFTING INSTALLATION	MOTOR	22 KW [30KW] / UNIT
	SPEED	MAX. 70 M/MIN
	POWER UNIT	–
TRAVELLING INSTALLATION	MOTOR	1.5 KW / UNIT
	SPEED	MAX. 20 M/MIN
	BRAKE	AC MAGNETIC
TRAVERSE INSTALLATION	MOTOR	–
	SPEED	–
	BRAKE	–
SLIDING INSTALLATION	MOTOR	–
	SPEED	–
	BRAKE	–
TURN INSTALLATION	MOTOR	2.2 KW
	SPEED	MAX. 2.5 RPM
	BRAKE	AC MAGNETIC
SAFETY INSTALLATION		SPRING BUFFER
		PHOTO SENSOR
		EMERGENCY STOP SWITCH
CONDUCT INSTALLATION		CAR ENTRY LAMP(RED/GREEN)
		CAR ENTRY MIRROR
		PARKING GUIDE LAMP
OPERATION TYPE		TOUCH SCREEN TYPE
CONTROL		INVERTER & P.L.C.
ELECTRIC SOURCE		AC3ø,380V,60Hz,45KVA/UNIT

ADMISSIBLE CAR

	SEDAN	S.U.V	UNIT
LENGTH	5150	5100	MM
WIDTH	2060 (WITH MIRROR)	2400 (WITH MIRROR)–?	MM
HEIGTH	1550	1900	MM
WEIGHT	2200	2200	Kg
CAR'S	16X3=48	14X3=42	TOTAL : 90

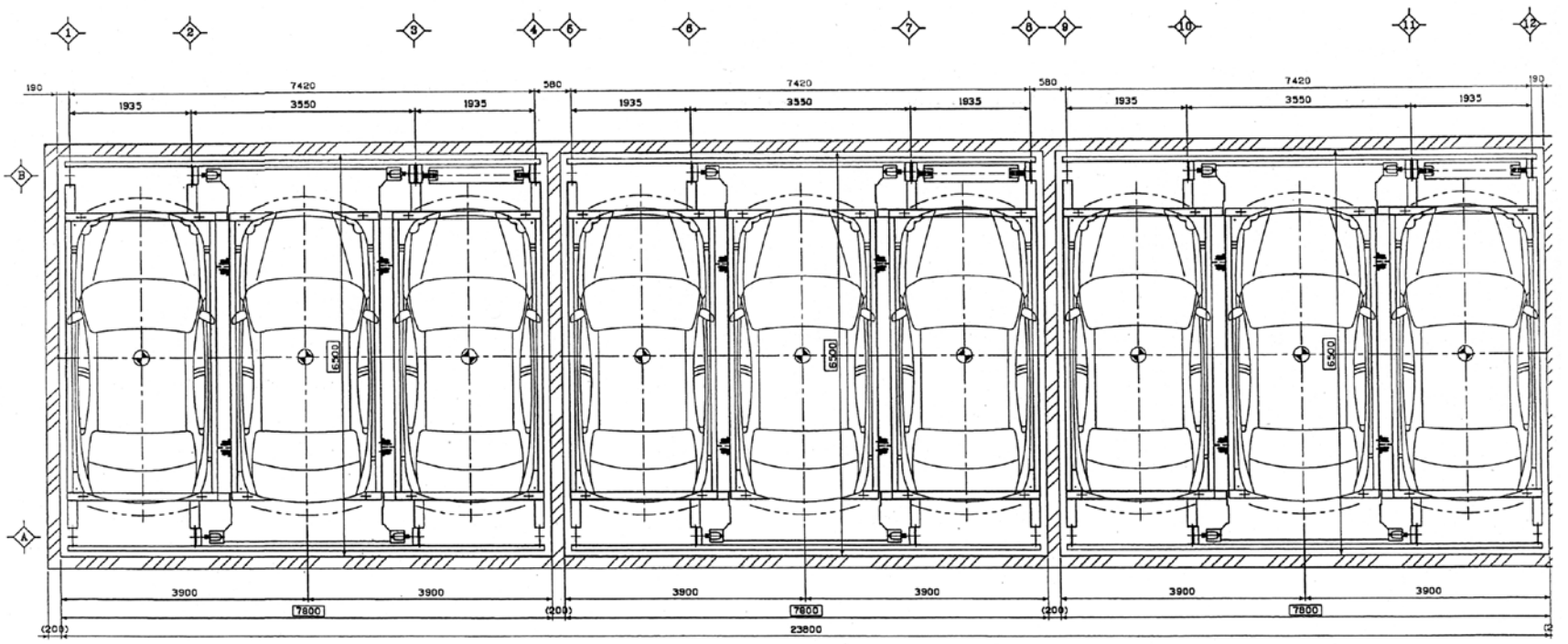




NOTE			SCALE	A3 1 / 60 A1 1 /	PROJECT	000 Tower – ACPS	DWG. NO.	P–00
			DATE	2009.02.19	DWG.NAME	SPECIFICATION	NO.	1

ระบบจอดรถอัตโนมัติแบบหอคอย โดยคุณ

Automated Car Parking Systems

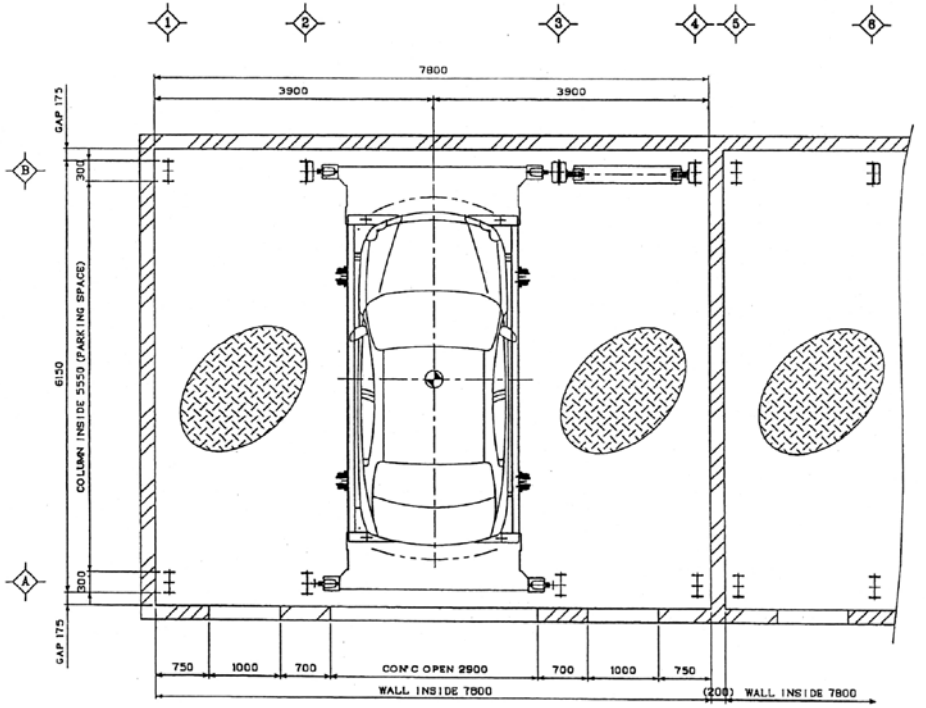


TYPICAL PARKING PLAN

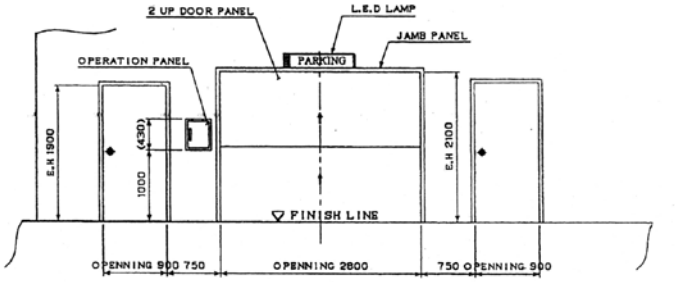
SCALE : 1/60

NOTE			SCALE	A3 1 / 60 A1 1 /	PROJECT	000 Tower – ACPS	DWG. NO.	P-01
			DATE	2009.02.19	DWG.NAME	TYPICAL PARKING PLAN	NO.	2

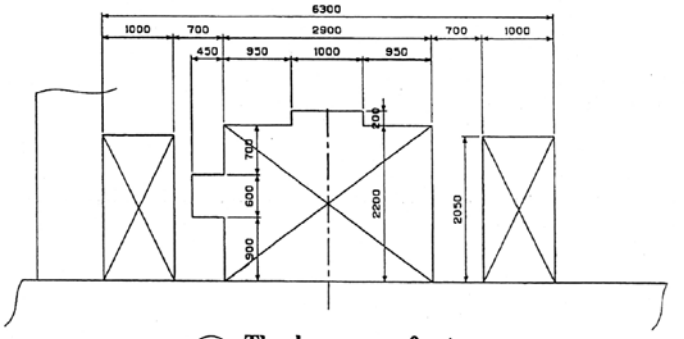
Automated Car Parking Systems



1 **ENTERANCE PLAN**
SCALE : 1/60



2 **Entrance outfit**
SCALE : 1/60

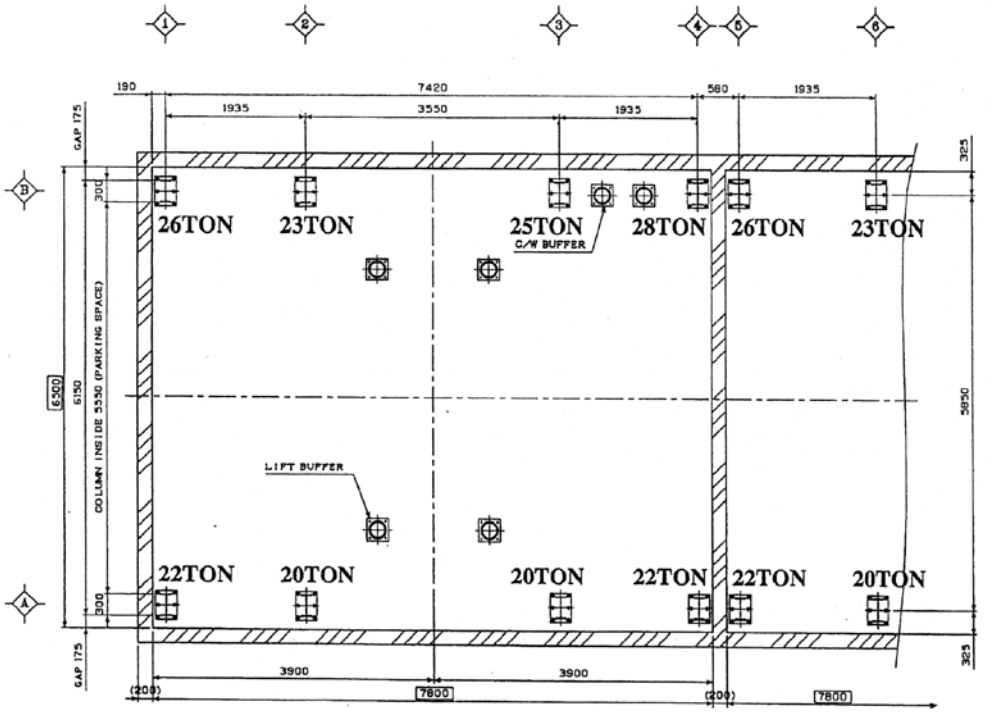


3 **The door open of entrance**
SCALE : 1/60

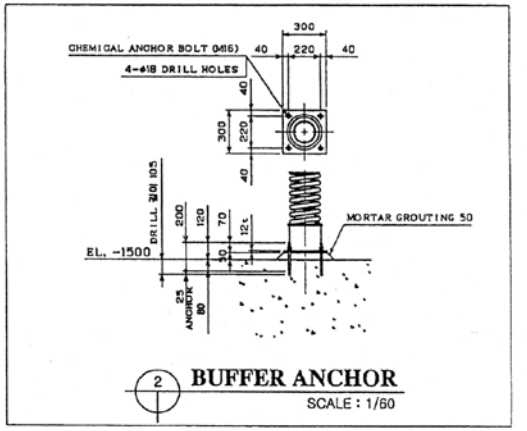
NOTE			SCALE	A3 1 / 60 A1 1 /	PROJECT	000 Tower – ACPS	DWG. NO.	P-02
			DATE	2009.02.19	DWG.NAME	ENTERANCE PLAN	NO.	3

© บริษัท ดีดีดี จำกัด ขอสงวนลิขสิทธิ์ในการใช้งานแบบนี้ทุกประการ

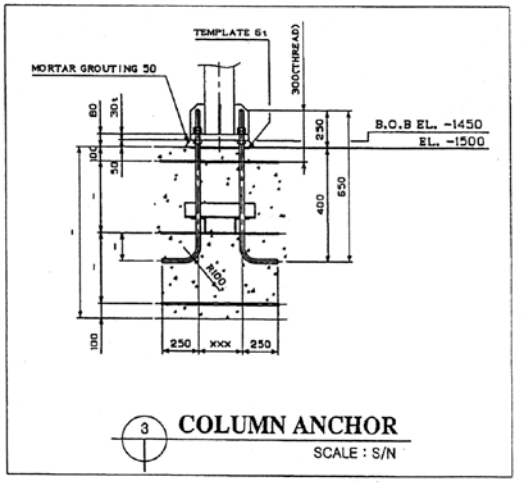
Automated Car Parking Systems



1 **ANCHOR PLAN & LOAD**
SCALE : 1/60



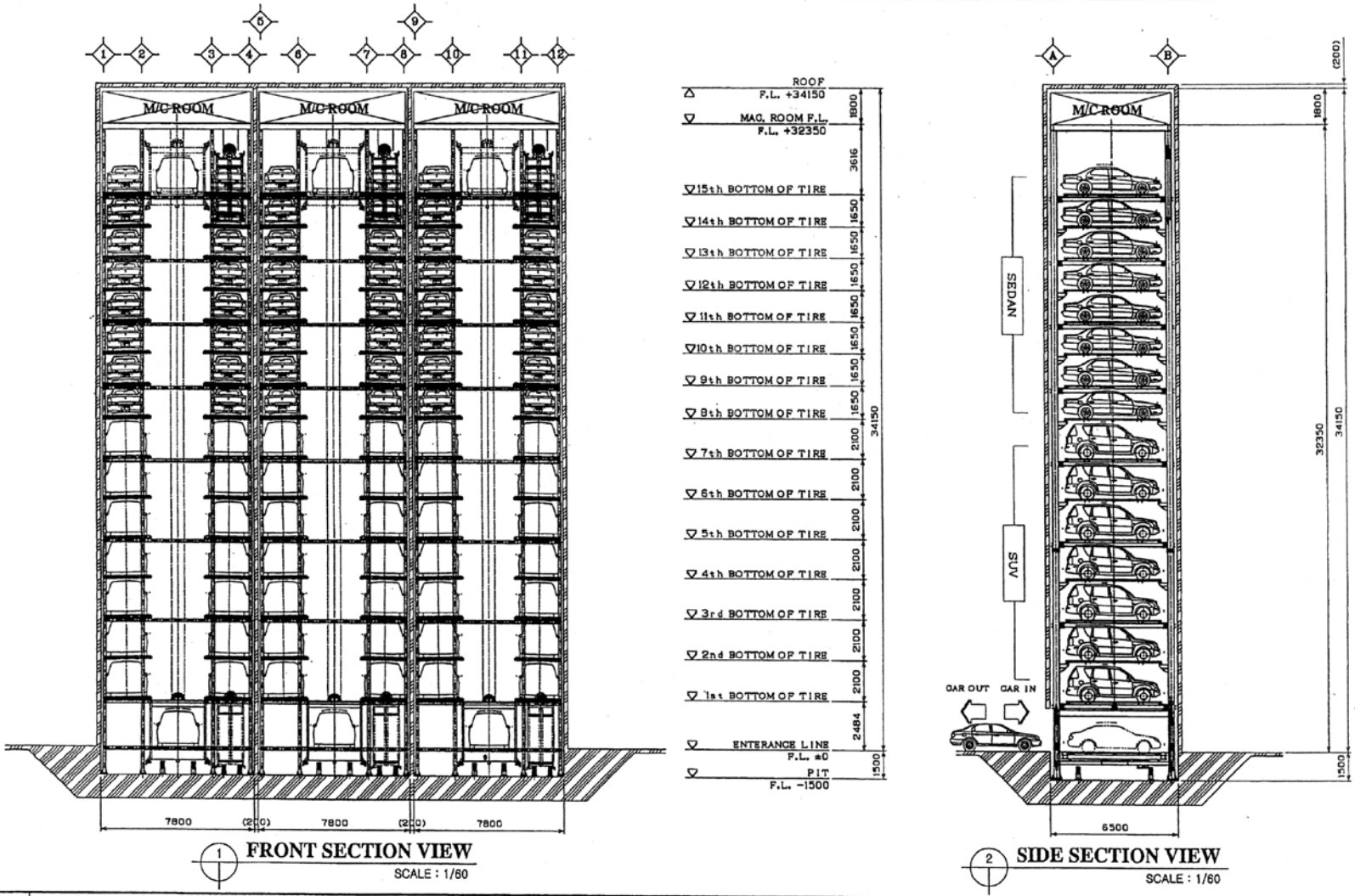
2 **BUFFER ANCHOR**
SCALE : 1/60



3 **COLUMN ANCHOR**
SCALE : S/N

NOTE			SCALE	A3	1 / 60	PROJECT	000 Tower – ACPS	DWG. NO.	P-03
				A1	1 /				
			DATE		2009.02.19	DWG.NAME	ANCHOR PLAN & LOAD	NO.	4

Automated Car Parking Systems



NOTE			SCALE	A3	1 / 200	PROJECT	000 Tower – ACPS	DWG. NO.	P–04
				A1	1 /				
			DATE		2009.02.19	DWG.NAME	SECTION VIEW	NO.	5

ลิขสิทธิ์ของบริษัท ซีเอ็ดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน) ห้ามนำไปใช้ประโยชน์ทางการค้า โดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษร



ที่ มท ๐๗๑๐/๓๔๕๙

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๙ เมษายน ๒๕๕๒

เรื่อง สอบถามเรื่องที่จอดรถแบบอัตโนมัติ (Automated Parking System)

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท ปิยะสมบัติ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท ปิยะสมบัติ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท ปิยะสมบัติ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด แจ้งว่าประสงค์จะก่อสร้างอาคารโดยต้องการออกแบบอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งลิฟต์สำหรับยกรถขึ้นลงระหว่างชั้นโดยไม่มีทางลาด ซึ่งเป็นระบบเคลื่อนย้ายรถอัตโนมัติ โดยเมื่อนำรถเข้าไปจอดในที่จอดที่ชั้นล่างระดับถนนแล้ว ระบบจะถูกสั่งการให้เคลื่อนย้ายรถไปยังพื้นที่จอดเองด้วยระบบคอมพิวเตอร์ และระหว่างที่เครื่องจักรกลของระบบทำงานจะไม่มีคนอยู่ในรถหรือเข้าไปใช้สอยตัวอาคารที่จอดรถแบบอัตโนมัตินี้ โดยที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๕ และข้อ ๖ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑๐๓ ถึงข้อ ๑๐๖ ระบุเกี่ยวกับอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งลิฟต์สำหรับยกรถขึ้นลงระหว่างชั้นโดยไม่มีทางลาด และอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล บริษัทฯ จึงขอหารือเกี่ยวกับอาคารจอดรถดังกล่าว ดังนี้

๑. จำนวนที่จอดรถ ตามข้อ ๑๐๖ ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ที่กำหนดให้มีจำนวนจอดรถได้ไม่เกิน ๙๐ คัน จำนวนที่จอดรถ ๙๐ คันดังกล่าว นับเฉพาะจำนวนรถยนต์ซึ่งมีพื้นที่จอดอยู่ระหว่างชั้นโดยต้องอาศัยลิฟต์ยกรถ โดยไม่รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์ที่สามารถจอดได้โดยไม่ต้องอาศัยลิฟต์ เช่น ที่บริเวณชั้นล่างด้านหน้าหรือด้านข้างอาคาร และไม่รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์ ซึ่งมีทางลาดขึ้นลงแยกโดยเฉพาะในอาคารเดียวกัน เช่น พื้นที่ใต้ดิน ใช่หรือไม่

๒. จำนวนลิฟต์ยกรถ ๑ เครื่อง ภายในอาคารต่อจำนวนที่จอดรถให้ยึดตามข้อ ๑๐๖ ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ที่กำหนดให้มีลิฟต์ยกรถ ๑ เครื่อง ภายในอาคารต่อที่จอดรถ ๓๐ คัน จำนวนที่มากเกินนั้น ถ้าต่ำกว่ากึ่งหนึ่งให้ปัดทิ้ง ตั้งแต่กึ่งหนึ่งขึ้นไปให้คิดเต็มใช่หรือไม่

/๓. การคำนวณ

๓. การคำนวณพื้นที่ของอาคาร บริเวณที่เป็นลิฟต์ยกรถ การคิดพื้นที่ของช่องลิฟต์ยกรถคิดเนื้อที่รวมกับพื้นที่ชั้นล่างเพียงชั้นเดียว ตามภาคผนวก ง ท้ายประกาศกรุงเทพมหานคร ที่ ป.๒๘๑/๒๕๓๕ ใช่หรือไม่

๔. ที่จอดรถแบบอัตโนมัติ (Automated Parking System) เข้าข่ายเป็นอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลที่ได้รับการคำนวณออกแบบเพื่อใช้ประโยชน์ในการจอดรถโดยเฉพาะ ตามข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ และข้อ ๑๐๓ ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ใช่หรือไม่ และสามารถนำมาใช้ดำเนินการออกแบบเป็นอาคารจอดรถเพื่อขออนุญาตก่อสร้างได้โดยไม่ขัดต่อกฎหมายควบคุมอาคาร ใช่หรือไม่

๕. การคำนวณพื้นที่ของอาคาร ส่วนที่เป็นที่จอดรถแบบอัตโนมัติ คิดเช่นเดียวกับการคิดพื้นที่ของช่องลิฟต์ยกรถ คิดเนื้อที่รวมกับพื้นที่ชั้นล่างเพียงชั้นเดียว หรือคิดตามพื้นที่ที่ใช้จอดรถแต่ละคันรวมกันตามจำนวนคนที่สามารถจอดได้

๖. การคำนวณพื้นที่ของอาคารส่วนที่เป็นที่จอดรถแบบอัตโนมัติ เพื่อนำมาคิดจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๙ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑)ฯ จะต้องคำนวณพื้นที่เช่นใด
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียน ดังนี้

๑. ในประเด็นข้อหารือ ๑ ถึง ๓ เป็นประเด็นข้อหารือที่เกี่ยวกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ และประกาศกรุงเทพมหานคร ที่ ป.๒๘๑/๒๕๓๕ ซึ่งเป็นกฎหมายที่กรุงเทพมหานครเป็นผู้ดำเนินการออกประกาศ ดังนั้น ท่านควรหารือไปยังกรุงเทพมหานคร โดยตรงจะได้รับคำตอบที่ถูกต้องกว่า

๒. ในประเด็นข้อหารือ ๔ ที่จอดรถแบบอัตโนมัติตามลักษณะที่หารือนั้น หากมีลักษณะที่เป็นระบบเคลื่อนย้ายรถอัตโนมัติ โดยสามารถนำรถไปจอดยังที่จอดรถโดยไม่ต้องมีคนขับรถก็จะเข้าข่ายเป็นอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล ตามข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และข้อ ๑๐๓ ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ที่จอดรถแบบอัตโนมัติดังกล่าวสามารถนำมาใช้ออกแบบเป็นอาคารจอดรถเพื่อขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้ โดยท่านจะต้องพิจารณาข้อกำหนดอื่นๆ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย

/๓. ในประเด็น

๓. ในประเด็นข้อหารือ ๕ การคำนวณพื้นที่อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล ให้คิดตามพื้นที่ที่ใช้จอดรถแต่ละคันรวมกัน

๔. ในประเด็นข้อหารือ ๖ การคิดจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมสำหรับอาคารจอดรถตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๙ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นกรณีอาคารจอดรถที่คนสามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ได้ ดังนั้น หากอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลมีพื้นที่ส่วนใดที่คนสามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ได้ก็ต้องคำนวณจำนวนห้องน้ำห้องส้วมตามพื้นที่นั้นในสัดส่วนที่กำหนดในกฎกระทรวง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi_b@dpt.go.th

๕ มีนาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอทราบคำอธิบายความเกี่ยวกับกฎกระทรวง

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง ๑) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) และฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙

อ้างถึงกฎกระทรวงข้างต้น ข้าพเจ้านายวิฑูร เนติวิวัฒน์ ผู้ประกอบอาชีพวิศวกรรมโยธา เลขทะเบียน สย. ๔๒๐๕ ใคร่ขอทราบคำอธิบายความเกี่ยวกับกฎกระทรวงดังกล่าวต่อไปนี้

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) และฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)

"ข้อ ๓ อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้า - ออก ได้โดยสะดวก....."

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗)

"ข้อ ๖ ที่จอดรถยนต์ต้องจัดให้มีอยู่ภายในบริเวณของอาคารนั้น ถ้าอยู่ภายนอกอาคารต้องมีทางไปสู่อาคารนั้นไม่เกิน ๒๐๐ เมตร"

คำถาม ข้อที่ ๑ ข้าพเจ้าใคร่ขอสอบถามว่า ในกรณีการก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่อยู่ห่างจากอาคารจอดรถยนต์ซึ่งก่อสร้างแยกต่างหาก (สมมุติ ในระยะไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร) จากอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษนั้น

ก) ผู้ขออนุญาตสามารถขออนุญาตก่อสร้าง**ทางเดินเชื่อม** ระหว่าง อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษกับอาคารจอดรถยนต์ **เหนือพื้นดิน** (หรือเหนือถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร) ได้หรือไม่? และ

/ข) หากสามารถ

ข) หากสามารถขออนุญาตก่อสร้างได้

ข ๑) ทางเดินเชื่อมควรมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถนนด้านล่างถึงเพดานพื้นหรือโครงสร้างของทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษกับอาคารจอดรถยนต์ตอนต่ำสุดไม่ต่ำกว่ากี่เมตร? เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้า - ออกได้โดยสะดวกและ

ข ๒) ทางเดินเชื่อมควรมีขนาดความกว้างกี่เมตร ? ตามการอนุมานของกฎกระทรวงข้างต้น

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) และ ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)

"ข้อ ๒ ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร

สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่

.....

ที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถเป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย"

คำถาม ข้อที่ ๒ กรณีที่ว่า ด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีความยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอด ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร นั้น

ข้าพเจ้าใคร่ขอสอบถามว่า หากที่ดินที่ขออนุญาตของบุคคลผู้ขออนุญาต (แปลงที่หนึ่ง) เชื่อมติดต่อกับทางภารจำยอมของบุคคลอื่น (แปลงที่สอง) (ทางภารจำยอมดังกล่าวได้จดทะเบียนภารจำยอมเรื่องทางเดิน ถนน ระบบสาธารณูปโภคและอื่นๆ และมีเขตทางภารจำยอมกว้าง ๑๒.๐๐ เมตร ณ สำนักงานที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว) ผู้ขออนุญาตสามารถขออนุญาตปลูกสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตรได้หรือไม่? ด้วยเหตุผลของการออกกฎกระทรวง

/ข้อนี้

ข้อนี้ ข้าพเจ้าเข้าใจว่า เพื่อให้ผู้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษในที่ดินต้องจัดให้มีที่ดินที่มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร เพื่อใช้เป็นทางเข้า - ออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวก มิใช่เหตุผลอื่นของการจำกัดมิให้มีการก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษแต่ประการใด ด้วยปัจจุบันที่ดินที่สามารถก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษมีน้อยลงและราคาสูงขึ้นมาก

จึงเรียนมาเพื่อสอบถามท่าน ด้วยความขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายวิฑูร เนติวิวัฒน์



ที่ มท ๐๗๑๐/๔๑๘๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอทราบคำอธิบายความเกี่ยวกับกฎกระทรวง

เรียน นายวิฑูร เนติวิวัฒน์

อ้างถึง หนังสือของท่าน ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองเพื่อขอทราบคำอธิบายความเกี่ยวกับข้อ ๒ และ ข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราช-บัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และ ข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ดังนี้

ข้อ ๑ การก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่อยู่ห่างจากอาคารจอดรถยนต์ซึ่งก่อสร้างแยกต่างหาก (สมมุติ ในระยะไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร) จากอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษนั้น

ก) สามารถขออนุญาตก่อสร้างทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษกับอาคารจอดรถยนต์ เหนือพื้นดิน (หรือเหนือถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร) ได้หรือไม่ อย่างไร

ข) หากสามารถขออนุญาตก่อสร้างได้

ข ๑) ทางเดินเชื่อมควรมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถนนด้านล่างถึงเพดานพื้นหรือโครงสร้างของทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษกับอาคารจอดรถยนต์ตอนต่ำสุดไม่ต่ำกว่ากี่เมตร เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้า - ออก ได้โดยสะดวก

ข ๒) ทางเดินเชื่อมควรมีขนาดความกว้างกี่เมตร ตามกฎกระทรวงข้างต้น

ข้อ ๒ หากที่ดินเป็นของผู้ขออนุญาต (แปลงที่หนึ่ง) เชื่อมติดต่อกับทางภาระจำยอมของบุคคลอื่น (แปลงที่สอง) (ทางภาระจำยอมดังกล่าวได้จดทะเบียนภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ถนน ระบบสาธารณูปโภค และอื่นๆ และมีเขตทางภาระจำยอมกว้าง ๑๒.๐๐ เมตร ณ สำนักงานที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว)

/ผู้ขออนุญาต

ผู้ขออนุญาตสามารถขออนุญาตก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตรได้หรือไม่ อย่างไร
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. ตามข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ กำหนดให้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษนั้น ดังนั้น การก่อสร้างทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารสูงหรือกับอาคารขนาดใหญ่พิเศษกับอาคารจอดรถยนต์เหนือพื้นดิน หรือถนน จึงไม่สามารถกระทำได้

๒. ตามข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ กำหนดให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และเนื่องจากทางภาระจำยอมมิใช่ถนนสาธารณะ ดังนั้น แปลงที่ดินกับทางภาระจำยอมจึงไม่สามารถใช้ในการก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi_b@dpt.go.th

RD๐๐๓/๒๐๐๙

๑๐ เมษายน ๒๕๕๒

เรื่อง ขอข้อมูลการติดตั้งเสาส่งสัญญาณโทรคมนาคม

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการ

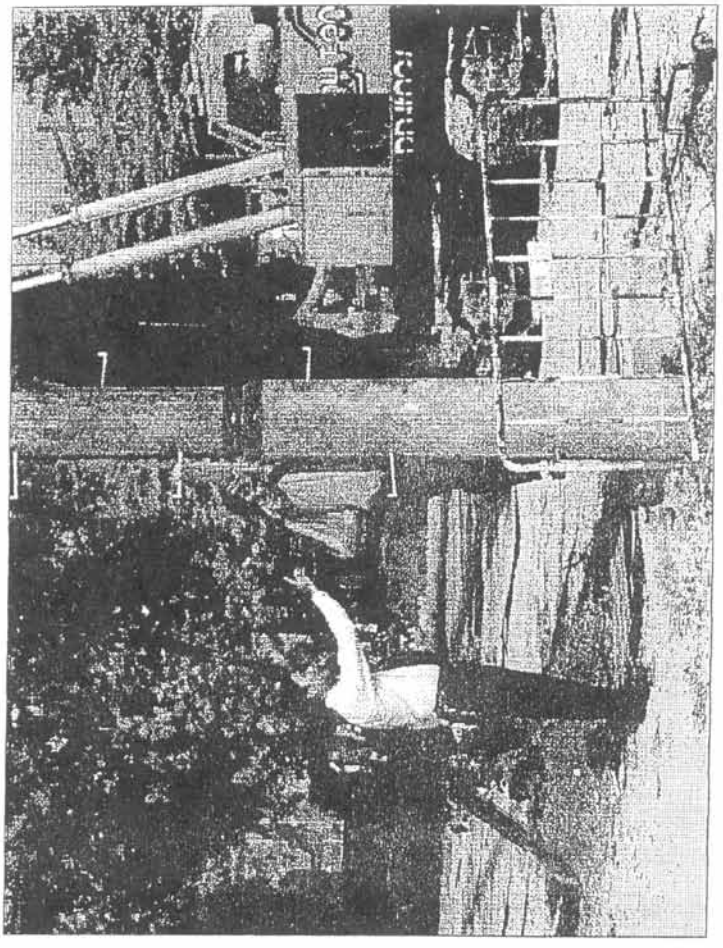
สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แบบของเสา ๒๕ เมตร
๒. ตัวอย่างภาพถ่ายของเสา

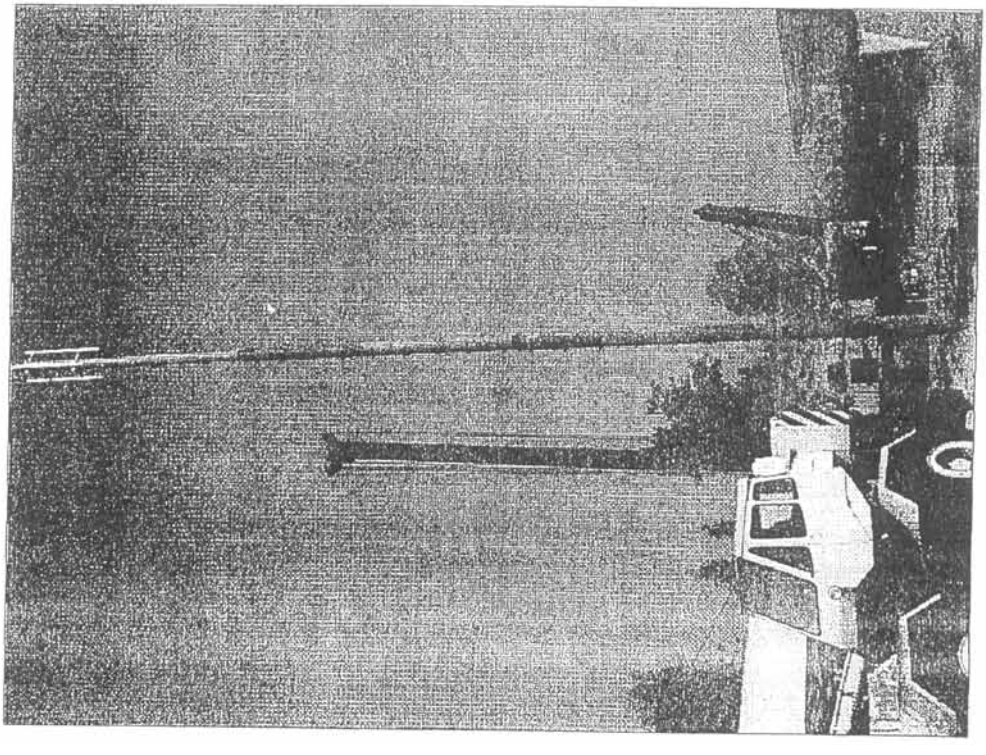
เนื่องด้วยบริษัท เอ.แอล.ที. อินเตอร์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด จะดำเนินการติดตั้งเสาส่งสัญญานความสูง ๒๕ เมตร สำหรับติดอุปกรณ์ Antenna ซึ่งจะต้องตั้งเสาดังกล่าวตามสถานีฐานต่างๆ ทั่วทุกภูมิภาคของประเทศ ในการนี้ ใคร่ขอสอบถามว่าการตั้งเสาดังกล่าว จำเป็นจะต้องขออนุญาตใดๆ หรือไม่ และถ้าจำเป็น จะต้องดำเนินการขออนุญาตจากหน่วยงานใด

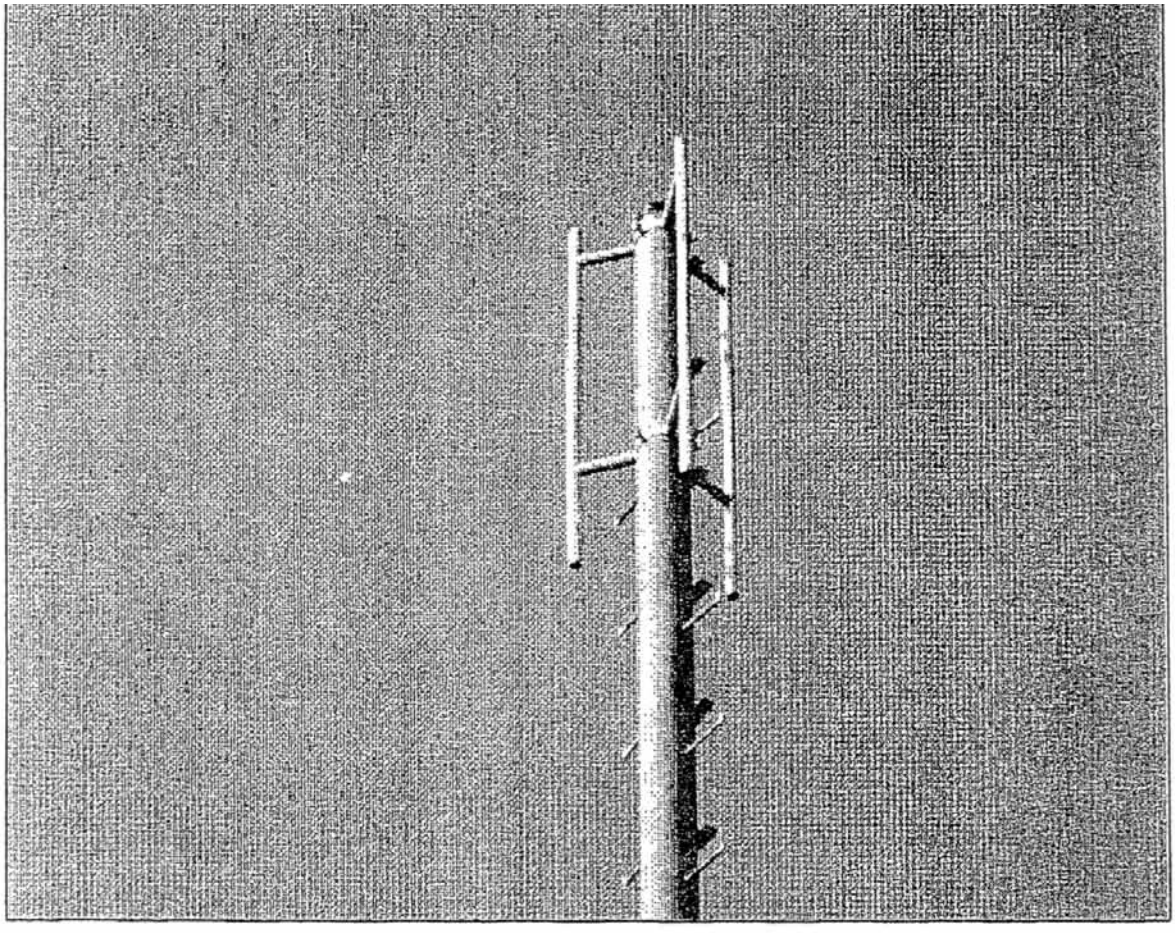
จึงเรียนมาเพื่อขอข้อมูลดังกล่าว จักขอบพระคุณยิ่ง

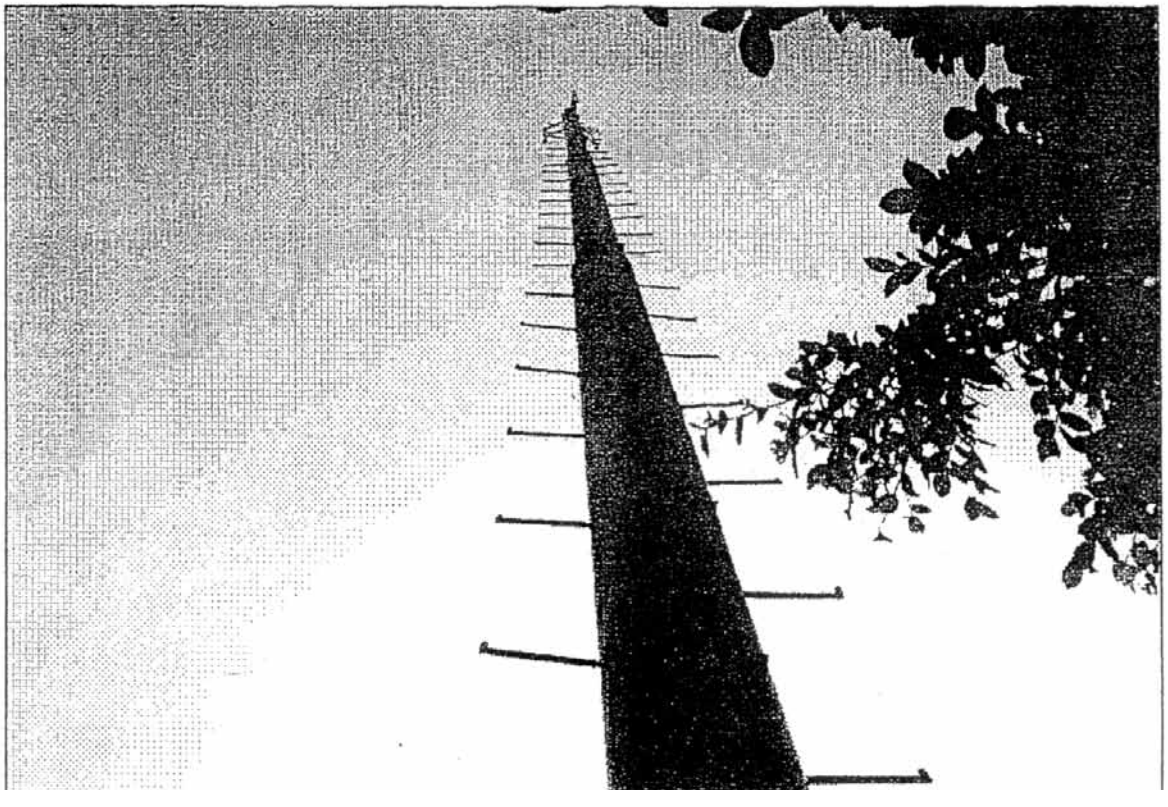
ขอแสดงความนับถือ
นายปริทัศน์ อินทรศร
ผู้จัดการส่วนวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์

ส่วนวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์
โทร. ๐ ๒๘๖๓ ๘๙๘๗



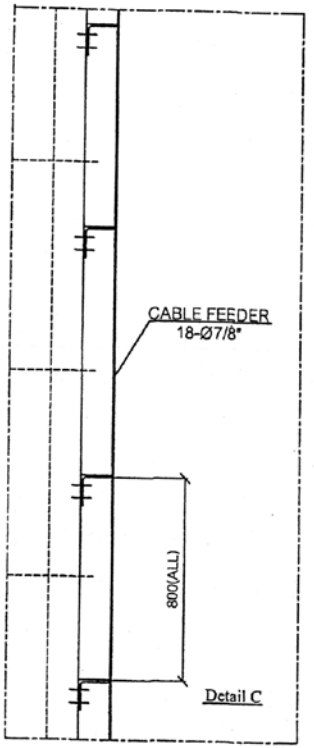


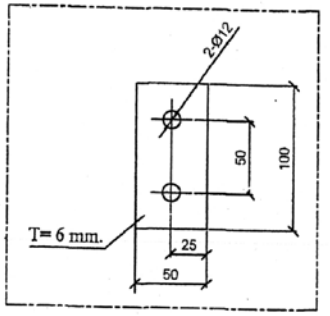




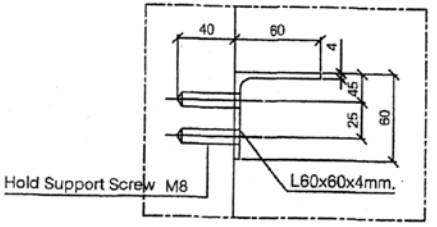
A.L.T. INTER CORPORATION CO.,LTD.
82/1 Soi 5, Bangkruay-Tiwai Rd.,
Bangsithong , Bangkruay,Nonthaburi 11130
Thailand , Tel : 0-2883-3364 , 0-2888-3094
Fax : 0-2883-3364 , 0-2888-3094
www.alt.co.th, E-Mail : info@alt.co.th
REVISION
No.
DATE
DESCRIPTION
PROJECT CLIENT
-
PROJECT OWNER
-
DRAWN By : S.THAVON
DATE : 26/2/2552
DESIGNED By : A.L.T. INTER CORPORATION CO.,LTD.
DATE : 26/2/2552
CHECKED By :
DATE :
APPROVED By :
DATE :
SCALE
NTS
FILE FOLDER
-
SHEET TITLE
-
DRAWING CODE
MAST 25 M.
DRAWING NO
S-1
REVISE
-
25 M
2000
7000
150
5100
5300
150
-485
THIS DOCUMENT IS THE PROPERTY OF A.L.T. INTER CORPORATION CO.,LTD.
OTHER PARTY OR OTHER ORGANIZATION ARE NOT PERMITTED TO MAKE A COPY FOR FURTHER
DISTRIBUTION AND/OR COPY SOME OR ANY PART OF THIS DOCUMENT WITHOUT COMPANY
PERMISSION. OTHERWISE WILL BE CONSIDERED TO HAS GUILTY BY THE LAW SUIT.

ALT. INTER CORPORATION CO.,LTD.
REVISION
No.
DATE
DESCRIPTION
PROJECT CLIENT
-
PROJECT OWNER
-
DRAWN By : SIAMVIN
DATE : 25/2/2552
DESIGNED By : ALT. INTER CORPORATION CO.,LTD.
DATE : 25/2/2552
CHECKED By :
DATE :
APPROVED By :
DATE :
SCALE: 1:50
FILE FOLDER
SHEET TITLE
DRAWING CODE
MAST -T25
DRAWING NO
S-2
REVISE
25M.
7000
7000
7000
4000
7000
150
1200
2400
3500
7000
7300
2000
150
SECTION B-B LAYOUT PLAN
THIS DOCUMENT IS THE PROPERTY OF ALT. INTER CORPORATION CO.,LTD.
OTHER PARTY OR OTHER ORGANIZATION HAS REQUESTED TO MAKE A COPY FOR FURTHER
DISTRIBUTION AND/OR COPY SOME OR ANY PART OF THIS DOCUMENT WITHOUT COMPANY'S
PERMISSION OTHERWISE WILL BE CONSIDERED TO HAS GUILTY BY THE LAW SUIT.

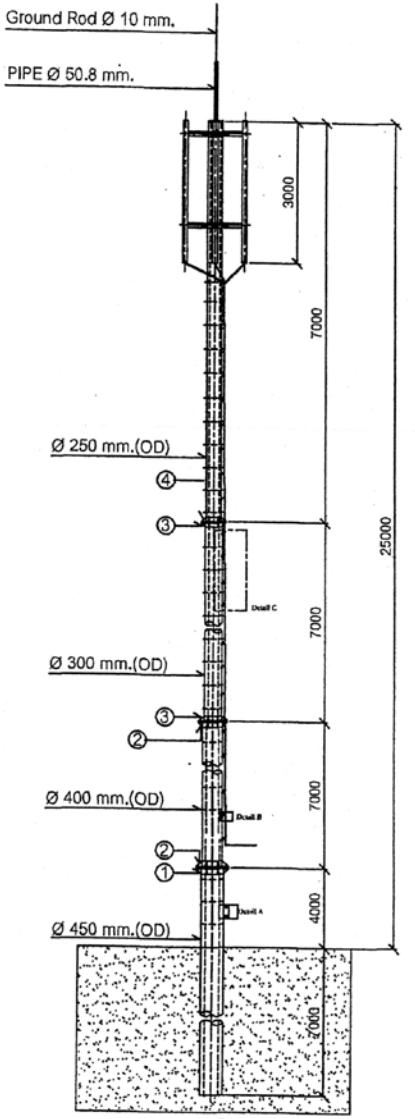




Detail A GROUND BAR



Detail B SUPPORT



*สายไฟเกาะลงกับ SUPORT ข้างเสา

THIS DOCUMENT IS THE PROPERTY OF A.L.T. INTER CORPORATION CO.,LTD.
OTHER PARTY OR OTHER ORGANIZATION ARE NOT PERMITTED TO MAKE A COPY FOR FURTHER DISTRIBUTION AND/OR COPY SOME OR ANY PART OF THIS DOCUMENT WITHOUT COMPANY'S PERMISSION. OTHERWISE WILL BE CONSIDERED TO HAS GUILTY BY THE LAW SUIT.

A.L.T. INTER CORPORATION CO.,LTD.
52/1 Soi 5, Bangkruay-Trinol Rd.,
Bangsithong , Bangkruay,Nonthaburi 11130
Thailand , Tel : 0-2963-0979
Fax : 0-2906-3364 , 0-2906-3964
www.alt.co.th, E-Mail : info@alt.co.th

REVISION

No.	DATE	DESCRIPTION
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

PROJECT CLIENT: -

PROJECT OWNER: -

DRAWN By : SIAYVIN

DATE : 30/3/2552

DESIGNED By : A.L.T. INTER CORPORATION CO.,LTD.

DATE : 30/3/2552

CHECKED By :

DATE :

APPROVED By :

DATE : -

SCALE: 1:50

FILE FOLDER:

SHEET TITLE: -

DRAWING CODE: MAST -T25

DRAWING NO: M-1

REVISE: -



ที่ มท ๐๗๑๐/๔๒๔๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอข้อมูลการติดตั้งเสาส่งสัญญาณโทรคมนาคม

เรียน ผู้จัดการส่วนวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ บริษัท เอ.แอล.ที. อินเตอร์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ตามที่ท่านได้มีหนังสือ RD๐๐๓/๒๐๐๙ ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๕๒ ขอหารือเกี่ยวกับการติดตั้งเสาส่งสัญญาณความสูง ๒๕ เมตร สำหรับติดตั้งอุปกรณ์ Antenna ซึ่งจะต้องตั้งเสาดังกล่าวตามสถานีฐานต่างๆ ทั่วทุกภูมิภาคของประเทศ ว่าการตั้งเสาดังกล่าวจำเป็นจะต้องขออนุญาตใดๆ หรือไม่ และถ้าจำเป็น จะต้องดำเนินการขออนุญาตจากหน่วยงานใด ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ตามข้อ ๑(๔) และข้อ ๑(๕) แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ กำหนดให้โครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ที่มีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างนั้นตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไปและมีน้ำหนักรวมตั้งแต่ ๔๐ กิโลกรัมขึ้นไป หรือสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นที่มีความสูงจากระดับฐาน

/ตั้งแต่

ตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป เป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ การก่อสร้างในพื้นที่เขตควบคุมอาคารจะต้องดำเนินการขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เช่น ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร นายกเทศมนตรี นายกองค์การบริหารส่วนตำบล เป็นต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

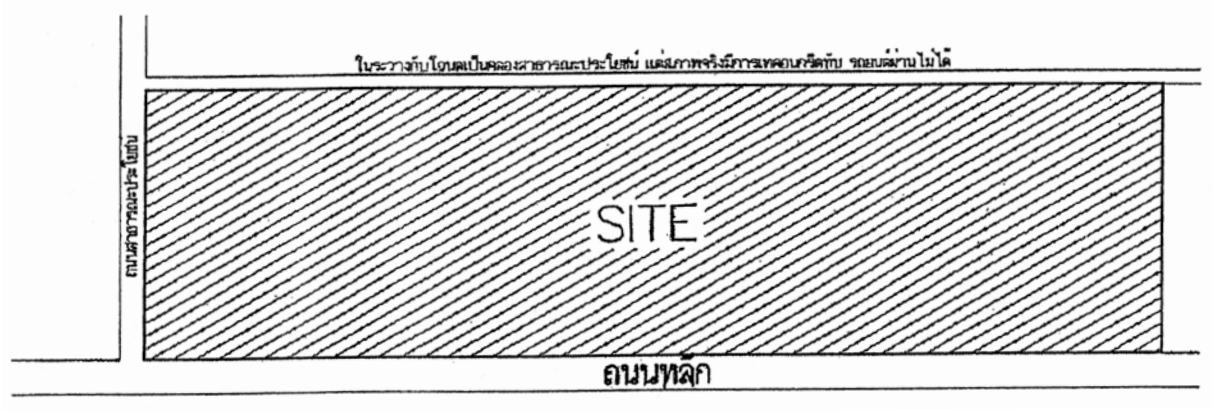
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐–๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๖๗

วันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

เรื่อง การพิจารณาเกี่ยวกับสภาพทางสาธารณะ

เรียน กรมโยธาธิการและผังเมือง

ถ้าสภาพลำรางสาธารณะที่ปรากฏอยู่ในโฉนดกับระวางที่ดิน ปัจจุบันได้ถูกเทคอนกรีตทับไปแล้ว ซึ่งมีขนาดความกว้างประมาณ ๒-๓ เมตร และมีการปักเสาไฟฟ้าอยู่ตรงกลาง และมีท่อระบายน้ำอยู่ด้านล่างนั้น โดยมีการสัญจรได้เฉพาะรถมอเตอร์ไซค์ และไม่มีการเชื่อมทางเข้าออกกับทางดังกล่าวกับที่ดินแปลงอื่นเลย ในการออกแบบทางสถาปนิกจะใช้อะไรเป็นเกณฑ์ในการออกแบบ (ลำรางสาธารณะหรือทางสาธารณะ)



ขอแสดงความนับถือ

อำพล ชูวงษ์
สถาปนิก
บริษัท ไอโซ กรุ๊ป จำกัด



ที่ มท ๐๗๑๐/๔๔๘๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๔ มิถุนายน ๒๕๕๒

เรื่อง การพิจารณาเกี่ยวกับสภาพทางสาธารณะ

เรียน นายอำพล ชูวงษ์

อ้างถึง หนังสือของท่านฉบับลงวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองเกี่ยวกับสภาพลำรางสาธารณะที่ปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดินตามแบบแปลนที่แนบเพื่อประกอบการพิจารณา ซึ่งปัจจุบันได้ถูกเทคอนกรีตทับไปแล้วโดยมีขนาดความกว้างประมาณ ๒-๓ เมตร และมีการปักเสาไฟฟ้าอยู่ตรงกลางและท่อระบายน้ำอยู่ด้านล่างมีการสัญจรได้เฉพาะรถจักรยานยนต์ และไม่มีการเชื่อมทางเข้าออกกับทางดังกล่าวกับที่ดินแปลงอื่น จึงขอหารือว่าในการออกแบบอาคารจะใช้เกณฑ์การออกเป็นลำรางสาธารณะหรือทางสาธารณะความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ตามข้อหารือดังกล่าวต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงว่าลำรางสาธารณะนั้นยังมีสภาพเป็นลำรางสาธารณะอยู่หรือไม่ ซึ่งกรณีลักษณะเดียวกันนี้ศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ว่า แม้ในบริเวณดังกล่าวจะไม่มีสภาพของความเป็นคลอง เพราะตื้นเขินเป็นพื้นดินโดยทั่วไปก็ตาม แต่เมื่อปรากฏว่ายังไม่มีการยกเลิกหรือเพิกถอนสภาพความเป็นคลองสาธารณะแต่อย่างใด

/จึงต้องถือ

จึงต้องถือว่ายังคงมีสภาพเป็นคลองสาธารณะอยู่เช่นเดิม ดังนั้น กรณีที่หารือดังกล่าวหากไม่มีการเพิกถอนสภาพความเป็นลำรางสาธารณะก็จะต้องถือว่ามีสภาพเป็นลำรางสาธารณะอยู่เช่นเดิม ซึ่งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะทราบข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ จึงขอให้ท่านหารือไปยังองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่รับผิดชอบดูแลพื้นที่นั้นต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi_b@dpt.go.th

วันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๒

เรื่อง หารือแนวทางในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ข้าพเจ้า นางสมใจ วุฒิวรรธนะ มีความประสงค์ขอหารือแนวทางในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารโดยมีรายละเอียดข้อเท็จจริงดังต่อไปนี้

ข้าพเจ้าได้ลงทุนกู้เงินซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารทิ้งร้างมาจากธนาคาร ซึ่งได้ผ่านกระบวนการทางศาลและขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดี อีกทั้ง ผู้ว่าราชการจังหวัดได้มีการตั้งคณะกรรมการประเมินราคาอาคารร้างดังกล่าวเพื่อนำไปคำนวณการเสียภาษีอากรโอนขายที่สำนักงานที่ดิน

ข้อเท็จจริงในส่วนของอาคารนั้นมีสภาพเป็นอาคารแถว รวม ๔๕ ห้องขนาดหน้ากว้าง ๔.๐๐ เมตร สูง ๓ ชั้นครึ่ง ก่ออิฐแต่ยังไม่ได้ฉาบปูนทั้งภายในและภายนอก สร้างติดต่อกันจำนวน ๑๕ ห้อง (๖๐ เมตร) เว้นช่องว่าง ๔.๐๐ เมตร รวม ๓ แถวต่อเนื่องกัน อาคารดังกล่าวได้ก่อสร้างไว้ก่อนที่จะมีการตั้งองค์การบริหารส่วนตำบล ซึ่งในขณะที่ข้าพเจ้าซื้อจากธนาคารมานั้น ไม่มีหลักฐานใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร ข้าพเจ้าได้ไปติดต่อสอบถามจาก อบต. ได้รับคำตอบว่าเอกสารหลักฐานดังกล่าวนั้นเกิดขึ้นก่อนที่จะตั้ง อบต. ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไปติดต่อที่อำเภอ ซึ่งทางอำเภอได้มาตรวจสอบอาคารดังกล่าวแล้วจึงออกเลขที่บ้านให้ทั้งหมด

ข้าพเจ้าได้เข้าดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมและฉาบปูนอาคารดังกล่าวเพื่อนำมาใช้ประโยชน์ แต่ทาง อบต. ได้เข้ามาแจ้งว่าให้ดำเนินการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ข้าพเจ้าจึงได้ให้วิศวกรและสถาปนิกดำเนินการเขียนแบบคำนวณโครงสร้างอาคาร พร้อมทั้งยื่นเอกสารที่เกี่ยวข้องในการขออนุญาตดัดแปลงอาคารทั้งหมดให้แก่ อบต. หลังจาก อบต. ได้รับเรื่องแล้ว ก็เงียบหายไปเป็นเวลา ๕ เดือน โดยไม่ออกใบอนุญาตดัดแปลงอาคารอีกทั้งไม่มีหนังสือแจ้งให้ทราบว่าไม่อนุญาตเพราะเหตุใด ข้าพเจ้าจึงได้สอบถามไปทาง อบต. เกี่ยวกับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารดังกล่าว แต่ทาง อบต. ไม่ได้ชี้แจงให้ข้าพเจ้ารับทราบถึงเหตุผลของการที่ไม่ออกใบอนุญาต แต่กลับออกหนังสือให้ระงับการก่อสร้างและเตรียมดำเนินคดี และแจ้งว่าการเว้นระยะห่างของอาคารแถวดังกล่าวนั้นขัดต่อบทบัญญัติของ พรบ. ควบคุมอาคารที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ความยาวของอาคาร ๔๐ เมตร เว้นช่องว่าง ๔ เมตร

/ข้าพเจ้าจึง

ข้าพเจ้าจึงขอหารือแนวทางในการปฏิบัติโดยขอความกรุณาให้ท่านได้ตอบคำถามดังต่อไปนี้คือ

ข้อ ๑. อาคารร้างดังกล่าวได้ก่อสร้างมาก่อนที่จะมีการก่อตั้ง อบต. อีกทั้งไม่สามารถสืบค้นต้นตอของเอกสารการขออนุญาตเดิมจากหน่วยงานต้นสังกัดเดิมได้ ซึ่งเอกสารดังกล่าวได้สูญหายไประหว่างการโอนถ่ายหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างหน่วยงานรัฐ แต่ทางอำเภอเองก็ได้ตรวจสอบอาคารดังกล่าวและออกเลขที่บ้านถาวร ให้แก่ข้าพเจ้าเป็นที่เรียบร้อยแล้ว หากข้าพเจ้าจะเข้าทำการซ่อมแซมและบูรณะอาคารดังกล่าว จำเป็นต้องขออนุญาตดัดแปลงอาคารจาก อบต. หรือไม่

ข้อ ๒. กรณีที่ข้าพเจ้าได้ยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารจาก อบต. แล้ว แต่ทาง อบต. ไม่ออกใบอนุญาตให้แก่ข้าพเจ้าภายในกำหนด ๔๕ วัน และล่วงเลยไปถึง ๕ เดือน โดยไม่แจ้งเหตุผลของการไม่ออกใบอนุญาตดังกล่าว ถือว่า อบต. กระทำผิดกฎหมายหรือไม่อย่างไร และสิทธิในการดำเนินการดัดแปลงอาคารนั้น ข้าพเจ้าสามารถดำเนินการต่อได้หรือไม่ อีกทั้งในส่วนความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ข้าพเจ้านั้นจะทำอย่างไร ใครเป็นผู้รับผิดชอบ

ข้อ ๓. การที่ อบต. จะนำเอาข้อบังคับของ พรบ. ควบคุมอาคารที่ใช้ในปัจจุบันมาบังคับใช้กับอาคารของข้าพเจ้าได้หรือไม่ เพราะสภาพอาคารร้างดังกล่าวได้ทำการก่อสร้างตามข้อบังคับของ พรบ. ควบคุมอาคารฉบับเก่า

ข้อ ๔. ในกรณีของกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๗ ที่ได้บัญญัติเพื่อแก้ไขปัญหาอาคารร้างที่มีอยู่ทั่วไปอันเกิดขึ้นจากช่วงวิกฤตเศรษฐกิจของประเทศไทยนั้น มีใจความสำคัญหรือวัตถุประสงค์ที่จะนำไปปรับใช้เกี่ยวกับกรณีอาคารร้างของข้าพเจ้าได้หรือไม่ อย่างไร

ดังนั้นจึงขอความกรุณาให้ท่านได้พิจารณาและตอบประเด็นคำถามดังกล่าวข้างต้นให้เกิดความกระจ่างแก่ข้าพเจ้าโดยด่วน

ขอแสดงความนับถือ
นางสมใจ วุฒิวรรธนะ

ที่อยู่ บ้านเลขที่ ๑๒๓/๗๐๕ ถนนนวมินทร์ แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร ๑๐๒๓๐
โทรศัพท์ ๐๘ ๖๓๒๗ ๓๓๕๖



ที่ มท ๐๗๑๐/๔๔๘๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๔ มิถุนายน ๒๕๕๒

เรื่อง หารือแนวทางในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เรียน นางสมใจ วุฒิวรรธนะ

อ้างถึง หนังสือของท่าน ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้ขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กรณีตึกแถวสร้างติดต่อกันจำนวน ๑๕ คูหา (๖๐ เมตร) เว้นที่ว่าง ๔.๐๐ เมตร รวม ๓ แถวต่อเนื่องกัน เป็นอาคารที่ก่ออิฐแล้วแต่ยังไม่ได้ฉาบปูนทั้งภายในและภายนอก ได้ก่อสร้างไว้ก่อนมีการจัดตั้งองค์การบริหารส่วนตำบลจึงไม่มีหลักฐานใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และท่านจะดำเนินการซ่อมแซมและฉาบปูนอาคารดังกล่าวเพื่อนำมาใช้ประโยชน์ จึงได้ยื่นเอกสารที่เกี่ยวข้องในการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ต่อมา อบต. ได้รับเรื่องไปเป็นเวลา ๕ เดือน โดยไม่ออกใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร อีกทั้งไม่มีหนังสือแจ้งให้ทราบว่าไม่อนุญาตเพราะเหตุใด แต่ได้ออกหนังสือให้ระงับการก่อสร้างและเตรียมดำเนินคดี และแจ้งว่าการเว้นระยะห่างของอาคารแถวดังกล่าวนั้นขัดต่อบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน เนื่องจากความยาวอาคาร ๔๐ เมตร จะต้องเว้นที่ว่าง ๔ เมตร ท่านจึงขอหารือแนวทางปฏิบัติต่อไปนี้

๑. อาคารร้างดังกล่าวได้ก่อสร้างมาก่อนจัดตั้ง อบต. และไม่สามารถค้นหาเอกสารการขออนุญาตจากหน่วยงานเดิมได้ แต่อำเภอได้ตรวจสอบอาคารและออกเลขที่บ้านให้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว หากจะเข้าซ่อมแซมอาคารดังกล่าวจำเป็นจะต้องขออนุญาตดัดแปลงอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือไม่

๒. กรณีที่ได้ยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารต่อ อบต. แล้ว แต่ อบต. ไม่ออกใบอนุญาตให้ภายในกำหนด ๔๕ วัน และล่วงเลยไปถึง ๕ เดือน โดยไม่แจ้งเหตุผลของการไม่ออกใบอนุญาตถือว่า อบต. กระทำผิดกฎหมายหรือไม่ อย่างไร และสิทธิในการดำเนินการดัดแปลงอาคารนั้น ท่านสามารถดำเนินการต่อได้หรือไม่ และความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ท่านนั้นจะทำอย่างไร ใครเป็นผู้รับผิดชอบ

/๓. อบต.

๓. อบต. จะนำเอาข้อบังคับของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ใช้ในปัจจุบันมาบังคับใช้กับอาคารดังกล่าวได้หรือไม่

๔. กรณีกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ ที่ได้บัญญัติเพื่อแก้ไขปัญหาอาคารร้างที่มีอยู่ทั่วไปอันเกิดขึ้นจากช่วงวิกฤตเศรษฐกิจของประเทศไทยนั้นมีใจความสำคัญหรือวัตถุประสงค์ที่จะนำไปปรับใช้เกี่ยวกับกรณีอาคารร้างของท่านได้หรือไม่ อย่างไร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กรณีข้อหารือดังกล่าวไม่มีรายละเอียดข้อเท็จจริงว่า พื้นที่ที่อาคารตั้งอยู่เป็นเขตควบคุมอาคารแล้วหรือไม่ หากเป็นพื้นที่นอกเขตควบคุมอาคาร การก่อสร้าง ดัดแปลง ฯลฯ อาคารสูง (ความสูงตั้งแต่ ๒๓ เมตรขึ้นไป) อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (พื้นที่อาคารตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป) อาคารชุมนุมคนและโรงมหรสพเท่านั้นที่จะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น แต่หากเป็นเขตควบคุมอาคารแล้ว การก่อสร้าง ดัดแปลง ฯลฯ อาคารก็ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยในการพิจารณาอนุญาตก็ต้องนำข้อบังคับตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงต่างๆ ที่เกี่ยวข้องมาประกอบการพิจารณาด้วย ซึ่งในประเด็นที่หารือนั้นต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงประกอบกับข้อกฎหมาย ดังนี้

๑. ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้นิยามคำว่า “ดัดแปลง” หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิมและมิใช่การซ่อมแซมหรือการดัดแปลงที่กำหนดในกฎกระทรวง ส่วนคำว่า “ซ่อมแซม” หมายความว่า ซ่อมหรือเปลี่ยนส่วนต่างๆ ของอาคารให้คงสภาพเดิม และตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ ได้กำหนดการกระทำที่ไม่ถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคาร ได้แก่ การเปลี่ยนโครงสร้างอาคารโดยใช้วัสดุ ขนาด จำนวนเดียวกับของเดิม ยกเว้นการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรง หรือโครงสร้างเหล็กรูปพรรณ การเปลี่ยนส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร โดยใช้วัสดุชนิดเดียวกับของเดิมหรือวัสดุชนิดอื่น ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมเกินร้อยละสิบ การเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายลักษณะขอบเขต แบบรูปทรงสัดส่วนของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างอาคาร ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมเป็นร้อยละสิบ การลดหรือขยายเนื้อที่ของพื้นที่อาคารให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้นรวมกันไม่เกิน ๕ ตารางเมตร และการลดหรือขยายเนื้อที่ของหลังคารวมกันไม่เกิน ๕ ตารางเมตร ดังนั้น หากมีการกระทำที่เข้าข่ายเป็นการดัดแปลงอาคารเจ้าของอาคารก็จะต้องยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อไป

/๒. เมื่อผู้ขอรับ

๒. เมื่อผู้ขอรับใบอนุญาตดัดแปลงได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาตหรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตพร้อมด้วยเหตุผลให้แก่ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบภายใน ๔๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำขอ หากมีเหตุจำเป็นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจออกใบอนุญาตหรือไม่อาจมีคำสั่งไม่อนุญาตได้ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ขยายเวลาออกไปได้อีกไม่เกิน ๒ คราวๆ ละไม่เกิน ๔๕ วัน และต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้ยื่นขออนุญาตทราบ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบอนุญาตแล้วผู้ได้รับใบอนุญาตจึงสามารถดำเนินการดัดแปลงอาคารได้

๓. ตามข้อ ๖/๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๔๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ในกรณีอาคารซึ่งก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ และใบอนุญาตก่อสร้างขาดการต่ออายุ และไม่สามารถแก้ไขแบบแปลนเพื่อขอรับใบอนุญาตใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ใช้บังคับในขณะนั้นได้ เจ้าของอาคารอาจยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารเพื่อให้สามารถก่อสร้างส่วนต่างๆ ของอาคารหรือติดตั้งงานระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ต่อไป ทั้งนี้เพียงเท่าที่จำเป็นเพื่อให้อาคารนั้นสามารถใช้งานได้อย่างปลอดภัย ซึ่งจะต้องไม่เป็นการเพิ่มความสูงและพื้นที่อาคาร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างส่วนที่จำเป็นสำหรับการติดตั้งงานระบบและอุปกรณ์ต่างๆ บนชั้นบนสุดของอาคาร เช่น ห้องเครื่องลิฟต์ ถังเก็บน้ำ หรือห้องบันไดหนีไฟ เป็นต้น แต่หากอาคารดังกล่าวยังไม่เคยได้รับอนุญาตก่อสร้างจะดำเนินการก่อสร้างต่อไปต้องยื่นขออนุญาตดัดแปลง โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาอนุญาตตามกฎหมายที่ใช้บังคับในเขตที่ยื่นขออนุญาต

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi_b@dpt.go.th



ที่ ปท ๕๒๑๐๓/๑๖๘๐ สำนักงานเทศบาลเมืองรังสิต
ถนนรังสิต - ปทุมธานี ๑๒๑๓๐

๒๐ เมษายน ๒๕๕๒

เรื่อง หารือแนวทางการปฏิบัติการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยภายในเขตเทศบาลตำบลเมืองรังสิต ได้มีประชาชนยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารร้านค้าซึ่งได้นำอาคารพักอาศัย ค.ส.ล. ๒ ชั้น ซึ่งมีปัญหาขัดข้องในทางปฏิบัติในการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร จึงมีข้อหารือดังนี้

อาคารเดิมเป็นอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น ภายในหมู่บ้านรัตนโกสินทร์ ๒๐๐ ซึ่งได้ก่อสร้าง ณ ปี พ.ศ. ๒๕๒๕ ซึ่งเป็นการจัดสรรเพื่อที่อยู่อาศัย อาคารที่ขอดัดแปลงอาคาร โดยผู้ขออนุญาตได้แจ้งการขอดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นร้านอาหารแต่มีการแสดงดนตรีซึ่งเข้าข่ายเป็นสถานบริการตามพระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. ๒๕๐๙ ซึ่งกรณีการแสดงมีเสียงดังรบกวนบ้านข้างเคียงและบริเวณโดยรอบซึ่งเป็นที่พักอาศัย โดยได้นำอาคารบริเวณชั้นล่างมาดัดแปลงเป็นร้านอาหารที่มีความกว้าง ๔.๕๐ x ๘.๕๐ เมตร คิดเป็นพื้นที่ ๓๘.๒๕ ตารางเมตร หากผู้ขออนุญาตขอดัดแปลงอาคารเป็นร้านอาหารหรือสถานบริการอย่างหนึ่งอย่างใด ได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อขอคำแนะนำและแนวทางแก้ไข และผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งกลับมายังเทศบาลเมืองรังสิตทราบต่อไปด้วย และขอขอบคุณล่วงหน้ามา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ
นายเดชา กลิ่นกุสุม
นายกเทศมนตรีเมืองรังสิต

สำนักการช่าง
ฝ่ายควบคุมอาคารและผังเมือง
โทร. ๐ ๒๙๕๘ ๑๘๐๘
โทรสาร. ๐ ๒๙๕๘ ๑๘๐๘



ที่ มท ๐๗๑๐/๔๕๗๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๙ มิถุนายน ๒๕๕๒

เรื่อง หารือแนวทางการปฏิบัติการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองรังสิต

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองรังสิต ที่ ปท ๕๒๑๐๓/๑๖๘๐ ลงวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองรังสิตขอหารือแนวทางปฏิบัติในการขออนุญาตดัดแปลงอาคารกรณีอาคารเดิมเป็นอาคารจัดสรรเพื่อที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านรัตนโกสินทร์ ๒๐๐ โดยได้ยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นร้านอาหารที่มีการแสดงดนตรีซึ่งเข้าข่ายเป็นสถานบริการตามพระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. ๒๕๐๙ การแสดงดนตรีเกิดเสียงดังรบกวนบ้านข้างเคียงและอาคารบริเวณโดยรอบซึ่งเป็นที่พักอาศัย โดยนำอาคารชั้นล่างดัดแปลงเป็นร้านอาหารขนาด ๔.๕๐ x ๘.๕๐ เมตร พื้นที่อาคาร ๓๘.๒๕ ตารางเมตร ว่ากรณีการขออนุญาตดัดแปลงอาคารพักอาศัยเป็นร้านอาหารหรือสถานบริการอย่างหนึ่งอย่างใดกระทำได้หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การพิจารณาอนุญาตดัดแปลงอาคารพักอาศัยเป็นร้านอาหารหรือสถานบริการ เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องพิจารณาข้อกำหนดในเรื่องต่างๆ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกรณีร้านอาหารหรือสถานบริการ เช่น ตามข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๔ (พ.ศ. ๒๕๓๘)ฯ ซึ่งกำหนดให้ภัตตาคารหรือร้านอาหาร หรือสถานบริการ ต้องจัดให้มีระบบการระบายน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพเพียงพอในการปรับปรุงน้ำเสียจากอาคารให้เป็นน้ำทิ้งที่มีคุณภาพตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ในข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๔ (พ.ศ. ๒๕๓๘)ฯ และตามข้อ ๒๒ (๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ กำหนดให้ห้องหรือส่วนของอาคาร

/ที่ใช้เป็น

ที่ใช้เป็นร้านอาหารที่มีการแสดงดนตรีนั้น จะต้องมีระยะดิ่งที่วัดจากพื้นถึงพื้นไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ฯลฯ รวมทั้งต้องนำกฎหมายอื่นเช่น พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (พ.ศ. ๒๕๔๓) พระราชบัญญัติการสาธารณสุข (พ.ศ. ๒๕๓๕) มาพิจารณาร่วมด้วย ซึ่งกรมที่ดินและกรมการปกครองเป็นหน่วยงานที่ดูแลกฎหมายทั้งสองฉบับ จึงควรหารือไปยังกรมที่ดินหรือกรมการปกครอง ซึ่งดูแลรับผิดชอบกฎหมายดังกล่าวด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi_b@dpt.go.th



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสาคร โทร. ๐ ๓๔๘๑ ๑๓๐๖ โทรสาร ๐ ๓๔๘๑ ๑๒๕๘
ที่ สค ๐๐๒๐/๕๒๖ **วันที่** ๒๓ มีนาคม ๒๕๕๒
เรื่อง ขอหารือกรณีการออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.๖)

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วย องค์การบริหารส่วนตำบลสวนส้ม ขอหารือกรณี บริษัท ยูนิค ไมนิ่ง เซอร์วิสเซส จำกัด (มหาชน) เจ้าของอาคารสำนักงาน ๓ ชั้น ซึ่งทำการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ มีความประสงค์จะขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.๖) แต่เนื่องจากวิศวกรผู้ควบคุมงานก่อสร้างไม่ลงชื่อในหนังสือรับรองของผู้ควบคุมงานว่าได้ควบคุมการก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาต จึงจะขอเปลี่ยนวิศวกรผู้ควบคุมงาน แต่ใบรับแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๓๙ ทวิ ได้หมดอายุตามระยะเวลาที่กำหนดในใบรับแจ้งและไม่มีการต่ออายุใบรับแจ้งแต่อย่างใด จึงไม่สามารถเปลี่ยนผู้ควบคุมงานได้

ในกรณีนี้ บริษัท ยูนิค ไมนิ่ง เซอร์วิสเซส จำกัด (มหาชน) จะยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารเท่าที่ไม่ขัดต่อข้อกฎหมายปัจจุบัน จึงขอหารือข้อกฎหมาย ดังนี้

๑. กรณีการขออนุญาตดังกล่าวมีวิศวกรผู้ควบคุมงานในการดัดแปลงอาคารซึ่งไม่ใช่วิศวกรคนเดิมจะสามารถทำได้หรือไม่

๒. เมื่อทำการดัดแปลงอาคารแล้วเสร็จ วิศวกรผู้ควบคุมในการดัดแปลงอาคารจะสามารถลงชื่อในหนังสือรับรองของผู้ควบคุมงานว่าได้ควบคุมการก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ยื่นขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.๖) ได้หรือไม่ จะต้องใช้วิศวกรทั้งสองคนลงชื่อรับรองร่วมกันหรือไม่

/สำนักงาน

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสาคร จึงขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ในประเด็นดังกล่าวพร้อมนี้ได้แนบเอกสารที่เกี่ยวข้องมาด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

วีระศักดิ์ ขันไชย
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสาคร



ที่ สค ๐๐๓๗.๔/๒๔๖๕ ศาลากลางจังหวัดสมุทรสาคร
ถนนเศรษฐกิจ ๑ สค ๗๔๐๐๐

๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือกรณีการออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.๖)

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสาคร

อ้างถึง หนังสือจังหวัดสมุทรสาคร ที่ มท ๐๘๗๖.๔/๑๐๔๙๐ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๕๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสืออำเภอบ้านแพ้ว ที่ สค ๐๐๓๗.๘/๕๐๒ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

ตามที่จังหวัดสมุทรสาคร ขอหารือกรณี บริษัท ยูนิค ไมนิ่ง เซอร์วิสเซส จำกัด เจ้าของอาคารสำนักงาน ๓ ชั้น มีความประสงค์จะขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.๖) แต่มีปัญหาเนื่องจากวิศวกรผู้ควบคุมงานก่อสร้างไม่ลงลายมือชื่อรับรองการก่อสร้าง และใบแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่ง พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ครบกำหนดเวลาแล้ว จึงไม่สามารถเปลี่ยนผู้ควบคุมงานก่อสร้างได้ ในประเด็นต่างๆ ดังนี้

๑. กรณีการขออนุญาตดังกล่าวมีวิศวกรควบคุมงานในการดัดแปลงอาคาร ซึ่งไม่ใช้วิศวกรคนเดิมจะสามารถทำได้หรือไม่

๒. เมื่อทำการดัดแปลงอาคารแล้ว วิศวกรผู้ควบคุมงานในการดัดแปลงอาคารจะสามารถลงชื่อในหนังสือรับรองของผู้ควบคุมงานว่าได้ควบคุมการก่อสร้างเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตเพื่อใช้ยื่นขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.๖) ได้หรือไม่ จะต้องใช้วิศวกรทั้งสองคนลงชื่อรับรองร่วมกันหรือไม่

/๓. ถ้าไม่

๓. ถ้าไม่สามารถกระทำได้ทั้งสองกรณี ควรปฏิบัติอย่างไร

ต่อมาอำเภอบ้านแพ้ว ขอทราบผลการตอบข้อหารือกรณีดังกล่าวข้างต้น รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย นั้น

จังหวัดสมุทรสาคร ยังไม่ได้รับรายงานผลการพิจารณาตอบข้อหารือแต่อย่างใด ดังนั้น ขอให้เร่งรัดการดำเนินการให้จังหวัดสมุทรสาครทราบโดยเร็วด้วย เพื่อจะได้แจ้งให้อำเภอบ้านแพ้วทราบแนวทางการปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ
นายอภิชาติ โตดิลกเวชช์
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรสาคร

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัดสมุทรสาคร
กลุ่มงานกฎหมายระเบียบและเรื่องร้องทุกข์
โทร. (โทรสาร) ๐ ๓๔๔๒ ๗๕๓๐



ที่ สค ๐๐๓๗.๘/๕๐๒

ที่ว่าการอำเภอบ้านแพ้ว
ถนนบ้านแพ้ว-พระประโทน
สค ๗๔๑๒๐

๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือกรณีการออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.๖)

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรสาคร

อ้างถึง หนังสืออำเภอบ้านแพ้ว ที่ มท ๐๘๗๖.๘/๑๙๘๒ ลงวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๕๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือ อบต. สวนส้ม ที่ สค ๗๓๗๐๓/๗๓ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

ตามที่อำเภอบ้านแพ้วหารือ กรณีการออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.๖) ขององค์การบริหารส่วนตำบลสวนส้ม ราย บริษัท ยูนิค ไมนิ่ง เซอร์วิสเซส จำกัด (มหาชน) เจ้าของอาคารสำนักงาน ๓ ชั้น ซึ่งทำการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ มีความประสงค์จะขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.๖) แต่เนื่องจากวิศวกรผู้ควบคุมงานก่อสร้างไม่ลงชื่อในหนังสือรับรองของผู้ควบคุมงาน ว่าได้ควบคุมการก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาต จึงจะขอเปลี่ยนวิศวกรผู้ควบคุมงาน แต่ใบรับแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารมาตรา ๓๙ ทวิ ได้หมดอายุระยะเวลาที่กำหนดในใบรับแจ้ง และไม่มีการต่ออายุใบรับแจ้งแต่อย่างใด จึงไม่สามารถเปลี่ยนผู้ควบคุมงานได้ และบริษัทจะยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารเท่าที่ไม่ขัดต่อข้อกฎหมายในปัจจุบัน ความละเอียดตามหนังสือที่อ้างถึง นั้น

/บัดนี้

บัดนี้ องค์การบริหารส่วนตำบลสวนส้ม ขอทราบผลการตอบข้อหารือดังกล่าวเพื่อไปประกอบการพิจารณาในเรื่องดังกล่าวต่อไป ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้อำเภอบ้านแพ้วทราบด้วย รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นายนิวัตน์ รุ่งสาคร
นายอำเภอบ้านแพ้ว

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นอำเภอบ้านแพ้ว
โทร. ๐ ๓๔๔๘ ๓๒๑๗

คู่ฉบับ

ที่ สค ๗๓๗๐๓/๓๕๒

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลสวนส้ม
๑๑๑ หมู่ที่ ๒ ถนนบ้านแพ้ว-กระทุ่มแบน
ถนนบ้านแพ้ว-กระทุ่มแบน สค ๗๔๑๒๐

๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือกรณีการออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.๖)

เรียน นายอำเภอบ้านแพ้ว

อ้างถึง หนังสือที่ สค ๐๓๑๗.๔/ว๑๕๒๙ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารฯ ตามมาตรา ๓๙ ทวิ เลขที่ ๒๘/๒๕๔๙ ลงวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๔๙

ด้วย บริษัท ยูนิค ไมนิ่ง เซอร์วิสเซส จำกัด (มหาชน) เจ้าของอาคารสำนักงาน ๓ ชั้น ซึ่งทำการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ มีความประสงค์จะขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.๖) แต่เนื่องจากวิศวกรผู้ควบคุมงานก่อสร้างไม่ลงชื่อในหนังสือรับรองของผู้ควบคุมงานว่าได้ควบคุมการก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาต จึงจะขอเปลี่ยนวิศวกรผู้ควบคุมงาน แต่ใบรับแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารตามมาครา ๓๙ ทวิ ได้หมดอายุตามระยะเวลาที่กำหนดในใบรับแจ้ง และไม่มีการต่ออายุใบรับแจ้งแต่อย่างใด จึงไม่สามารถเปลี่ยนผู้ควบคุมงานได้

ในกรณีนี้ บริษัท ยูนิค ไมนิ่ง เซอร์วิสเซส จำกัด (มหาชน) จะยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายปัจจุบัน องค์การบริหารส่วนตำบลสวนส้มจึงขอหารือข้อกฎหมาย ดังนี้

๑. กรณีการขออนุญาตดังกล่าวมีวิศวกรผู้ควบคุมงานในการดัดแปลงอาคารซึ่งไม่ใช่วิศวกรคนเดิมจะสามารถทำได้หรือไม่

/๒. เมื่อทำการ

๒. เมื่อทำการดัดแปลงอาคารแล้วเสร็จ วิศวกรผู้ควบคุมงานในการดัดแปลงอาคารจะสามารถลงชื่อในหนังสือรับรองของผู้ควบคุมงานว่าได้ควบคุมการก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ยื่นขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.๖) ได้หรือไม่ จะต้องใช้วิศวกรทั้งสองคนลงชื่อรับรองร่วมกันหรือไม่

๓. ถ้าไม่สามารถกระทำได้ทั้งสองกรณี ควรปฏิบัติอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อขอให้ทางอำเภอประสานสอบถามข้อหารือไปยังคณะกรรมการควบคุมอาคาร ผลการพิจารณาเป็นประการใดโปรดแจ้งให้องค์การบริหารส่วนตำบลสวนส้มทราบด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายประยงค์ นอบน้อม
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลสวนส้ม

ส่วนโยธา
โทรศัพท์ ๐ ๓๔๔๔ ๓๑๐๘, ๐ ๓๔๔๔ ๓๑๐๙, ๐ ๓๔๔๔ ๓๑๑๐
โทรสาร ๐ ๓๔๔๔ ๓๑๐๘
E-mail : suansom@suansom.go.th
http://www.suansom.go.th



ใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ

เลขที่ ๒๘/๒๕๔๙

ได้รับแจ้งจาก.....นายชัยวัฒน์ เครือชะเอม.....เจ้าของอาคารหรือตัวแทนเจ้าของอาคาร / ผู้ครอบครองอาคาร อยู่บ้านเลขที่.....๔๕.....ตรอก / ซอย.....สุวรรณดี ๑.... ถนน....-..... ตำบล / แขวง.... บางซื่อ..... อำเภอ / เขต.....บางซื่อ..... จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....
ดังข้อความต่อไปนี้

ข้อ ๑. ขอแจ้งความประสงค์จะทำการ.....ก่อสร้างอาคารสำนักงาน..... บ้านเลขที่.....-.....หมู่ที่.....๕..... ตรอก / ซอย.....-..... ถนน.....-..... ตำบล / แขวง.....สวนส้ม..... อำเภอ / เขต.....บ้านแพ้ว.....จังหวัด.....สมุทรสาคร.....ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ / น.ส. ๓ เลขที่ / ส.ค. ๑ เลขที่.....๑๓๘๘.....เป็นที่ดินของ.....บริษัท ยูนิค ไมนิ่ง เซอร์วิสเซส จำกัด (มหาชน)..... โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ข้อ ๒. เป็นอาคาร.....ถาวร.....

(๒.๑) ชนิด.....ค.ส.ล. ๓ ชั้น..... จำนวน.....๑ หลัง..... เพื่อใช้เป็น.....อาคารสำนักงาน ..... พื้นที่.....๓,๐๙๘..... ม^{๒} ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน....-.... คัน พื้นที่....-....ม^{๒}

(๒.๒) ชนิด....-.... จำนวน....-.... เพื่อใช้เป็น....-.... พื้นที่....-.... ม^{๒} ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้า-ออกของรถจำนวน.....-..... คัน พื้นที่.....-..... ม^{๒}

(๒.๓) ชนิด.....-..... จำนวน.....-..... เพื่อใช้เป็น.....-..... พื้นที่.....-..... ม^{๒} ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้า-ออกของรถจำนวน.....-..... คัน พื้นที่.....-..... ม^{๒}

(๒.๔) ชนิด.....-..... จำนวน.....-..... เพื่อใช้เป็น.....-..... พื้นที่.....-..... ม^{๒} ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้า-ออกของรถจำนวน.....-..... คัน พื้นที่.....-..... ม^{๒}

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐-๑
ที่ มท ๐๗๑๐/๙๕ **วันที่** ๑๕ มิถุนายน ๒๕๕๒
เรื่อง ขอหารือกรณีการออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.๖)

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสาคร

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสาครได้มีหนังสือ ที่ สค ๐๐๒๐/๕๒๖ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๕๒ แจ้งว่าองค์การบริหารส่วนตำบลสวนส้มขอหารือกรณี บริษัท ยูนิค ไมนิ่ง เซอร์วิสเซส จำกัด (มหาชน) เจ้าของอาคารสำนักงาน ๓ ชั้น ซึ่งได้ทำการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จมีความประสงค์จะขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.๖) แต่เนื่องจากวิศวกรผู้ควบคุมงานก่อสร้างไม่ลงชื่อในหนังสือรับรองของผู้ควบคุมงานว่าได้ควบคุมการก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาต และจะขอเปลี่ยนวิศวกรผู้ควบคุมงาน แต่ใบรับแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๓๙ ทวิ ได้หมดอายุตามระยะเวลาที่กำหนดในใบรับแจ้งและไม่มีการต่ออายุใบรับแจ้งแต่อย่างใด จึงไม่สามารถเปลี่ยนผู้ควบคุมงานได้ ต่อมาบริษัทฯ จะยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคาร จึงขอหารือในประเด็นดังต่อไปนี้

๑. กรณีการขออนุญาตดังกล่าวมีวิศวกรผู้ควบคุมงานในการดัดแปลงอาคารซึ่งไม่ใช่วิศวกรคนเดิมจะสามารถทำได้หรือไม่

๒. เมื่อทำการดัดแปลงอาคารแล้วเสร็จ วิศวกรผู้ควบคุมในการดัดแปลงอาคารจะสามารถลงชื่อในหนังสือรับรองของผู้ควบคุมงานว่าได้ควบคุมการก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาตเพื่อใช้ยื่นขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.๖) ได้หรือไม่ จะต้องใช้วิศวกรทั้งสองคนลงชื่อรับรองร่วมกันหรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามข้อ ๓(๙) แห่งข้อบังคับสภาวิศวกรว่าด้วยจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพวิศวกรรมและการประพฤติผิดจรรยาบรรณอันจะนำมาซึ่งความเสื่อมเสียเกียรติศักดิ์แห่งวิชาชีพ พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งได้กำหนดจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมว่า ต้องไม่ลงลายมือชื่อเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมในงานที่ตนเองไม่ได้รับทำ ตรวจสอบหรือควบคุมด้วยตนเอง ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ควบคุมงานคนเดิมได้ดำเนินการควบคุมงานก่อสร้างจนกระทั่งอาคารแล้วเสร็จ ผู้ควบคุมงานนั้นก็ต้องเป็นผู้รับผิดชอบในการรับรองว่า

/การควบคุม

การควบคุมการก่อสร้างเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต และถูกต้องตามหลักวิชาการ ไม่สามารถให้ผู้ควบคุมงานอื่นมารับรองงานในส่วนนี้แทนได้ หรือจะขอเปลี่ยนผู้ควบคุมงานใหม่ไม่ได้ ส่วนกรณีอาคารดังกล่าวจะขออนุญาตดัดแปลงก็สามารถให้ผู้ควบคุมงานคนใหม่มาควบคุมและรับรองเฉพาะงานในส่วนที่ดัดแปลงเท่านั้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง



ที่ นธ ๕๒๐๐๔/๑๓๖๖ สำนักงานเทศบาลเมืองนราธิวาส
ถนนพิชิตบำรุง นธ ๙๖๐๐๐

๗ พฤษภาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือแนวทางแก้ไขและปฏิบัติเกี่ยวกับอาคารประกอบกิจการเลี้ยงนกนางแอ่นและเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ภาพอาคารประกอบกิจการเลี้ยงนกนางแอ่น จำนวน ๑ ชุด

ด้วยเทศบาลเมืองนราธิวาส มีปัญหาในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม โดยมีอาคารที่มีปัญหาและขอหารือแนวทางแก้ไขและปฏิบัติตามพระราชบัญญัติดังกล่าวคือ

๑. กรณีอาคารประกอบกิจการเลี้ยงนกนางแอ่น

ปัจจุบันได้มีเอกชนจำนวนมากภายในเขตเทศบาลขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อที่อยู่อาศัย แต่ได้ประกอบกิจการเลี้ยงนกนางแอ่นโดยได้ดัดแปลง แก้ไขอาคาร เช่น ปิดช่องหน้าต่างแล้วเจาะรูผนังอาคารและเปิดเสียงเรียกนกนางแอ่นเข้าไปทำรังอาศัย สร้างความเดือดร้อน รำคาญ และอาจก่อให้เกิดโรคระบาดได้ อันมีผลกระทบต่อประชาชนและอาคารใกล้เคียง ซึ่งเทศบาลเพียงแต่ปฏิบัติตามอำนาจหน้าที่ ที่กำหนดไว้ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และฉบับแก้ไขเพิ่มเติมเท่านั้น มีเพียงพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. ๒๕๓๕ หมวด ๕ เหตุรำคาญ มาตรา ๒๕ ที่ใช้บังคับแก่เจ้าของอาคารที่ประกอบกิจการเลี้ยงนกนางแอ่น ซึ่งเป็นการแก้ไขปัญหาที่ไม่ถาวรและยั่งยืน

๒. กรณีเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่

เนื่องจากในเขตเทศบาลเมืองนราธิวาส มีชุมชนและบ้านเรือนหนาแน่น การที่บริษัทเอกชนหลายบริษัทที่ได้รับสัมปทานสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่ได้ขออนุญาตก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นจำนวนหลายแห่ง แต่ละแห่งมีความสูงตั้งแต่ ๒๐ เมตรขึ้นไป โครงสร้างส่วนใหญ่ประกอบด้วยเหล็ก ขณะที่สภาพภูมิประเทศของเทศบาลเมืองนราธิวาสซึ่งอยู่ติดกับทะเล ลมที่พัดมามีความเค็มของน้ำทะเลปนอยู่ด้วย ทำให้เกิดปฏิกิริยากับโครงเหล็กเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์ ง่ายต่อการ

/เกิดสนิม

เกิดสนิมและผุกร่อนได้ง่าย อาจทำให้เสาล้มลง สร้างความเสียหายแก่ชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนตลอดจนบ้านเรือนที่อยู่ใกล้เคียงได้

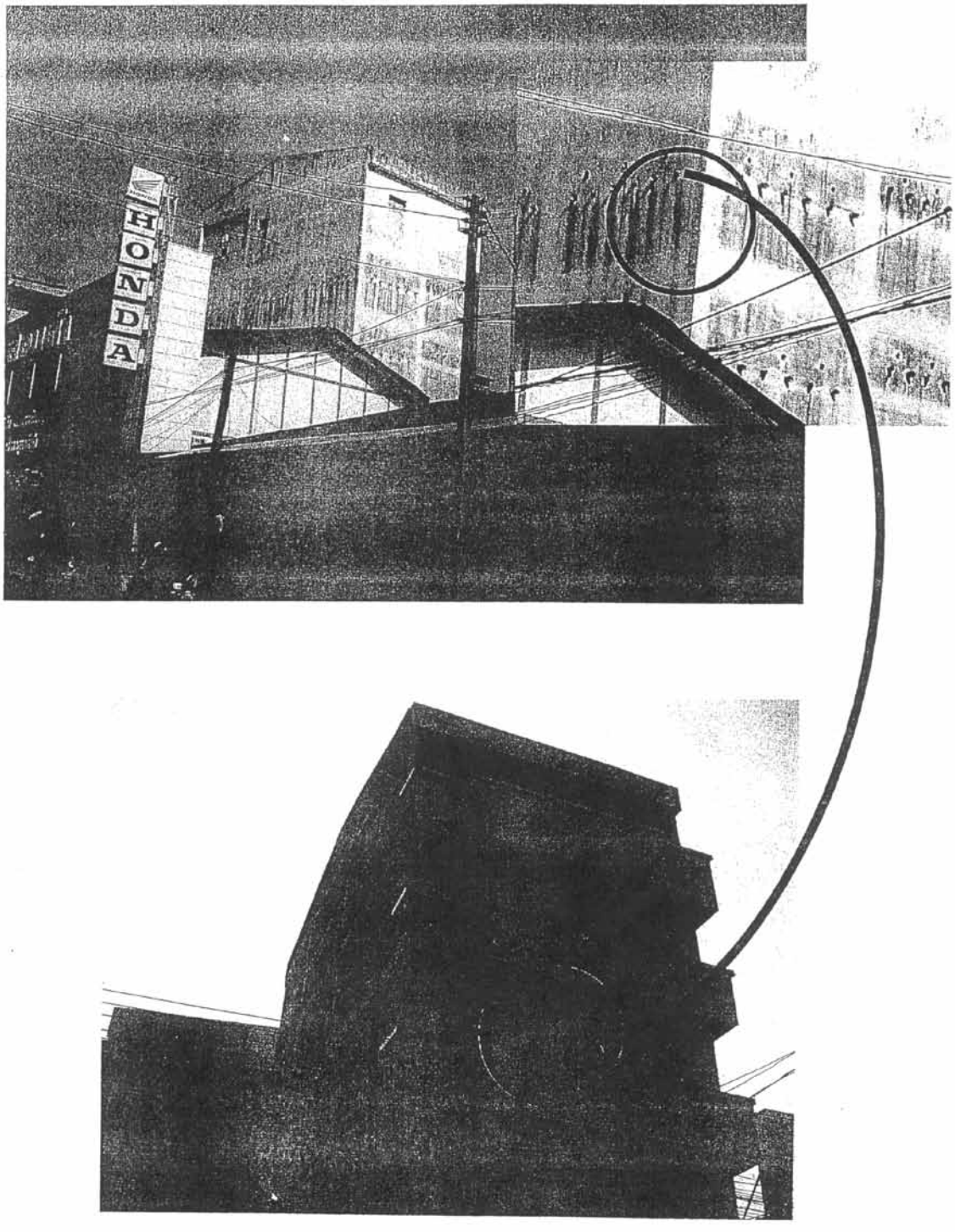
ทั้งสองประเด็นดังกล่าว เทศบาลเห็นว่าควรจะกำหนดพื้นที่ก่อสร้างอาคารทั้งสองกรณีเพื่อความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สินของประชาชนภายในเขตเทศบาล ซึ่งอาจจะออกกฎกระทรวงหรือผังเมืองรวมใช้บังคับแก่อาคารดังกล่าวได้

จึงเรียนมาเพื่อขอหารือแนวทางแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องต่อไป ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้เทศบาลเมืองนราธิวาสทราบด้วย เพื่อจะได้ถือปฏิบัติ จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายอุดม เด่นสันติกุล
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีเมืองนราธิวาส

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมการก่อสร้างอาคารและผังเมือง
ฝ่ายควบคุมการก่อสร้างอาคารและผังเมือง
โทร. ๐๗๓ ๕๑๑ ๕๐๐ ต่อ ๔

อาคารประกอบกิจการเลี้ยงนกนางแอ่น



เจ้าของอาคารได้ทำการดัดแปลงโดยทำการปิดช่องหน้าต่างและทำการเจาะรูผนัง

อาคารเพื่อเป็นทางเข้าออกของนก



ที่ มท ๐๗๑๐/๕๑๑๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๓ มิถุนายน ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือแนวทางแก้ไขและปฏิบัติเกี่ยวกับอาคารประกอบกิจการเลี้ยงนกนางแอ่นและเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองนราธิวาส

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองนราธิวาส ที่ นธ ๕๒๐๐๔/๑๓๖๖ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองนราธิวาสขอหารือแนวทางแก้ไขและปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ รวม ๒ ประเด็น ดังนี้

๑. กรณีอาคารประกอบกิจการเลี้ยงนกนางแอ่นในเขตเทศบาลซึ่งได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อที่อยู่อาศัย แต่ได้ประกอบกิจการเลี้ยงนกนางแอ่นโดยการดัดแปลงแก้ไขอาคาร เช่น ปิดช่องหน้าต่างแล้วเจาะรูผนังอาคารและเปิดเสียงเรียกนกนางแอ่นเข้าไปทำรังอาศัย สร้างความเดือดร้อน รำคาญ และอาจก่อให้เกิดโรคระบาดได้ อันมีผลกระทบต่อประชาชนและอาคารใกล้เคียงซึ่งเทศบาลเพียงแต่ปฏิบัติตามอำนาจหน้าที่ที่กำหนดไว้ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เท่านั้น

๒. กรณีเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่ในเขตเทศบาลฯ บริษัทที่ได้รับสัมปทานโทรศัพท์เคลื่อนที่ได้ขออนุญาตก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์ แต่ละแห่งมีความสูงตั้งแต่ ๒๐ เมตรขึ้นไป โครงสร้างส่วนใหญ่ประกอบด้วยเหล็ก แต่สภาพภูมิประเทศของเทศบาลฯ อยู่ติดกับทะเล ความเค็มของน้ำทะเลทำให้โครงเหล็กเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เกิดสนิมและผุกร่อนได้ง่าย ทำให้เสาอาจล้มลงสร้างความเสียหายแก่ชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนได้

เทศบาลฯ เห็นว่าควรจะกำหนดพื้นที่ก่อสร้างอาคารทั้งสองกรณี เพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนภายในเขตเทศบาล ซึ่งอาจจะออกเป็นกฎกระทรวงหรือผังเมืองรวมใช้บังคับแก่อาคารดังกล่าวได้หรือไม่อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

/กรมโยธาธิการและผังเมือง

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า การแก้ไขปัญหาทั้งสองกรณีดังกล่าว โดยกำหนดพื้นที่ก่อสร้างนั้น อาจขัดต่อมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยที่บัญญัติว่า บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการประกอบกิจการหรือประกอบอาชีพและการแข่งขันโดยเสรีอย่างเป็นธรรม เทศบาลฯ จึงควรแก้ไขปัญหาโดยอาศัยกฎหมายที่เทศบาลมีอำนาจหน้าที่อยู่แล้ว ดังนี้

๑. กรณีอาคารประกอบกิจการเลี้ยงนกนางแอ่น สามารถนำพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. ๒๕๓๕ มาใช้บังคับได้ หากการประกอบกิจการเลี้ยงนกนางแอ่นนั้นอาจก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่ผู้อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงหรือผู้ที่ต้องประสบเหตุนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจห้ามมิให้ก่อเหตุรำคาญดังกล่าวรวมทั้งการระงับเหตุด้วยโดยสามารถออกคำสั่งเป็นหนังสือเพื่อระงับ กำจัด และควบคุมเหตุรำคาญต่างๆ ได้ และถ้าไม่มีการปฏิบัติตามคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจระงับเหตุรำคาญนั้นรวมทั้งอาจจัดการตามความจำเป็นเพื่อป้องกันมิให้มีเหตุรำคาญขึ้นอีก ทั้งนี้ ตามหมวด ๕ แห่งพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. ๒๕๓๕ ว่าด้วยเหตุรำคาญ โดยหากมีการฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามคำสั่งก็จะมีบทกำหนดโทษไว้แล้ว

๒. กรณีเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่ หากโครงเหล็กของเสาดังกล่าวมีสภาพที่อาจไม่มั่นคงแข็งแรง เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถดำเนินการตามมาตรา ๔๖ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ สั่งให้ดำเนินการแก้ไขตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๘-๖๐
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดกระบี่ โทร. ๐ ๗๕๖๑ ๑๙๔๓ โทรสาร. ๐ ๗๕๖๒ ๒๑๐๕
ที่ กบ ๐๐๒๐.๔ /๐๕๖๒ **วันที่** ๙ มิถุนายน ๒๕๕๒
เรื่อง ขอหารือการเปลี่ยนชื่อเจ้าของอาคารหรือการโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดกระบี่ ได้รับหนังสือขอหารือจากองค์การบริหารส่วนตำบลแหลมสัก อำเภออ่าวลึก จังหวัดกระบี่ ว่าได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.๑) เลขที่ ๐๐๓/๒๕๕๑ อนุญาตก่อสร้างอาคารให้ในนาม “บริษัท ลีมแซค ออร์คิด จำกัด” เจ้าของอาคาร ต่อมาบริษัทฯ ได้มายื่นเรื่องแจ้งขอเปลี่ยนชื่อเจ้าของอาคารในใบอนุญาตก่อสร้างดังกล่าวเป็น Mr.Philippe Pierre Jean Saimon/ นายฟิลิป ปิแอร์ ฌอง ซัลมอน ในการขอเปลี่ยน/โอน ชื่อผู้รับใบอนุญาตดังกล่าว องค์การบริหารส่วนตำบลแหลมสัก พิจารณาหลักฐานประกอบการยื่นขอเปลี่ยน/โอนแล้ว ปรากฏว่าผู้รับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง เป็นบุคคลธรรมดา ถือสัญชาติผรั่งเศส และไม่มีที่อยู่ถาวรในประเทศไทย องค์การบริหารส่วนตำบลแหลมสัก ขอหารือแนวทางปฏิบัติ รายละเอียดประกอบการขอหารือปรากฏตามเอกสารที่แนบแล้ว ในการนี้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดกระบี่ จึงใคร่ขอหารือ ดังนี้

๑. การขอโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.๑) จากบริษัท ลีมแซค ออร์คิด จำกัด เป็น “Mr.Philippe Pierre Jean Saimon/ นายฟิลิป ปิแอร์ ฌอง ซัลมอน” กระทำได้หรือไม่อย่างไร

๒. การขอโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามข้อ ๑ หากสามารถกระทำได้ ใช้แบบฟอร์มคำขอแบบ ข.๘ ได้หรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดกระบี่ทราบด้วย เพื่อจักได้ดำเนินการต่อไป

นายสติ พลเยี่ยม
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดกระบี่



ที่ กบ ๗๕๙๐๓/๒๕๒ องค์การบริหารส่วนตำบลแหลมสัก
อำเภออ่าวลึก กบ ๘๑๑๑๐

๓ มิถุนายน ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือการเปลี่ยนชื่อเจ้าของอาคารหรือการโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดกระบี่

อ้างถึง หนังสือรับองค์การบริหารส่วนตำบลแหลมสัก เลขรับที่ ๐๖๒๗ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลแหลมสัก เลขรับที่ ๐๖๒๗ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๒ จำนวน ๑ ชุด
๒. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.๑) เลขที่ ๐๐๓/๒๕๕๑ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยองค์การบริการส่วนตำบลแหลมสัก อำเภออ่าวลึก จังหวัดกระบี่ ได้รับเรื่องขอเปลี่ยนชื่อเจ้าของอาคารในใบอนุญาตก่อสร้าง โดยเดิมองค์การบริหารส่วนตำบลแหลมสัก ได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.๑) เลขที่ ๐๐๓/๒๕๕๑ อนุญาตให้ในนาม “บริษัท ลีมแซค ออร์คิด จำกัด” เจ้าของอาคาร ต่อมาบริษัทได้มายื่นหนังสือแจ้งขอเปลี่ยนชื่อเจ้าของอาคารในใบอนุญาตก่อสร้างดังกล่าวให้แก้ไขเป็น “Mr.Philippe Pierre Jean Saimon/ นายฟิลิป ปิแอร์ ฌอง ซัลมอน”

องค์การบริหารส่วนตำบลแหลมสัก ได้พิจารณาหลักฐานประกอบการยื่นขอเปลี่ยนแปลงแล้ว ปรากฏว่าผู้รับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง เป็นบุคคลธรรมดา ถือสัญชาติฝรั่งเศส และไม่มีที่อยู่ถาวรในประเทศไทย จึงขอหารือแนวทางปฏิบัตินี้

๑. การขอเปลี่ยนแปลงชื่อเจ้าของอาคารในใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.๑) จากบริษัท ลีมแซค ออร์คิด จำกัด เป็น “Mr.Philippe Pierre Jean Saimon/ นายฟิลิป ปิแอร์ ฌอง ซัลมอน” สามารถเปลี่ยนชื่อหรือโอนเป็นชื่อชาวต่างชาติสามารถกระทำได้ ได้หรือไม่และยึดถือตามระเบียบกฎหมายข้อใด

๒. กรณีหากเปลี่ยนแปลงชื่อเจ้าของอาคารในใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เป็นชาวต่างชาติได้สามารถใช้แบบฟอร์มการขอโอนใบอนุญาตก่อสร้างถูกต้องหรือไม่

/องค์การบริหาร

องค์การบริหารส่วนตำบลแหลมสักจึงขอเรียนหารือข้อปัญหาดังกล่าวมายังหน่วยงานของท่าน เพื่อโปรดตอบข้อหารือดังกล่าว เพื่อองค์การบริหารส่วนตำบลแหลมสักจะได้ใช้เป็นแนวทางในการดำเนินการปฏิบัติงานที่ถูกต้องตามระเบียบกฎหมายต่อไป และขอขอบคุณ ในการให้ความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือในครั้งนี้เป็นอย่างสูง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นายประภาส ส่งแสง
(นายกองค์การบริหารส่วนตำบลแหลมสัก)

ส่วนโยธา อบต.แหลมสัก
โทรศัพท์ / โทรสาร ๐ ๗๕๖๖ ๐๘๘๗
www.laemsak.org / E-mail : info@laemsak.org



แบบ อ.๑

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ๐๐๐๓/๒๕๕๑

อนุญาตให้.....บริษัท ลีมแซค ออร์คิด จำกัด.....เจ้าของอาคาร อยู่บ้านเลขที่.....๘๒/๙.....ตรอก / ซอย..... ถนน.....หลังสวน.....หมู่ที่ .....-..... ตำบล / แขวง.....ลุมพินี.....อำเภอ / เขต.....ปทุมวัน.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....

ข้อ ๑ ทำการ.....ก่อสร้างอาคาร..... ที่บ้านเลขที่.....-..... ตรอก/ซอย.....-.....ถนน .....-.....หมู่ที่.....๑.....ตำบล / แขวง.....แหลมสัก..... อำเภอ / เขต.....อ่าวลึก..... จังหวัด.....กระบี่..... ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่ / ส.ค.๑ เลขที่.....๑๕๕๑.....เป็นที่ดินของ.....บริษัท ลีมแซค ออร์คิด จำกัด.....

ข้อ ๒ เป็นอาคาร.....ตึก ค.ส.ล. ๓ ชั้น.....

(๑) ชนิด.....ตึก ค.ส.ล. ๓ ชั้น.....จำนวน.....๕ หลัง.....เพื่อใช้เป็น.....พักอาศัย..... พื้นที่/ความยาว.....๑๓๔๒.๕๐ ตร.ม.....ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....๒.....คัน พื้นที่.....๕๗.....ตารางเมตร

(๒) ชนิด.....สะพาน.....จำนวน.....๑.....เพื่อใช้เป็น.....สะพาน..... พื้นที่/ความยาว.....๓๐.๕๐ เมตร.....ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถจำนวน.....-.....คัน พื้นที่ .....-.....ตารางเมตร

(๓) ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น..... พื้นที่/ความยาว.....ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....-.....คัน พื้นที่ .....-.....ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ..... เลขที่.....ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้.....

ข้อ ๓ โดยมี.....นายญาณกร ศักดิ์วีรสุวรรณ.....เป็นผู้ควบคุมงาน

/ข้อ ๔ ผู้ได้รับ

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความใน มาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ห้ามก่อสร้างเกินกว่าที่ได้ยื่นขออนุญาต

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๒

ออกให้ ณ วันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๑

(ลายมือชื่อ) นายประภาส ส่งแสง

(.....นายประภาส ส่งแสง.....)

ตำแหน่ง นายกองค์การบริหารส่วนตำบลแหลมสัก

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๑
ที่ มท ๐๗๑๐/๑๑๐ **วันที่** ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๕๒
เรื่อง ขอหารือการเปลี่ยนชื่อเจ้าของอาคารหรือการโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดกระบี่

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดกระบี่ได้มีบันทึก ที่ กบ ๐๐๒๐.๔/๐๕๖๒ ลงวันที่ ๙ มิถุนายน ๒๕๕๒ ขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณีองค์การบริหารส่วนตำบลแหลมสัก ได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ๐๐๓/๒๕๕๑ ออกให้วันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๑ และจะหมดอายุในวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๒ ให้แก่ บริษัท ลีมแซค ออร์คิด จำกัด เจ้าของอาคาร ต่อมาบริษัทฯ ได้ยื่นเรื่องขอโอนใบอนุญาตก่อสร้างดังกล่าวให้กับนายฟิลิป ปิแอร์ ฌอง ซัลมอน ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาถือสัญชาติฝรั่งเศสและไม่มีที่อยู่ถาวรในประเทศไทย โดยมีประเด็นหารือ ดังนี้

๑. การขอโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารจาก บริษัท ลีมแซค ออร์คิด จำกัด เป็นนายฟิลิป ปิแอร์ ฌอง ซัลมอน กระทำได้หรือไม่ อย่างไร

๒. การขอโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามข้อ ๑ หากสามารถกระทำได้ใช้แบบฟอร์มคำขอแบบ ข.๘ ได้หรือไม่อย่างไร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า กรณีการโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่คนต่างด้าวสามารถเทียบเคียงใช้หลักการเดียวกันกับการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่คนต่างด้าว ซึ่งคณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาแล้วมีความเห็นว่า กรณีผู้ขออนุญาตฯ เป็นคนต่างด้าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถดำเนินการออกใบอนุญาตก่อสร้างให้แก่ผู้ขอรับใบอนุญาตฯ ได้ หากเป็นผู้มี

/ถิ่นที่อยู่

ถิ่นที่อยู่หรือภูมิลำเนาในประเทศไทย ดังนั้น ผู้รับโอนใบอนุญาตต้องเป็นผู้มีถิ่นที่อยู่หรือภูมิลำเนาในประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการดำเนินการออกคำสั่งหรือดำเนินการใดๆ ต่อผู้รับโอนใบอนุญาตก่อสร้างหากมีการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมาย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง



ด่วนมาก **บันทึกข้อความ**

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี โทร./โทรสาร ๐ ๒๖๘๐ ๐๗๒๓-๔
ที่ นบ ๐๐๒๐.๓/๐๔๙๑ **วันที่** ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๕๒
เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการดัดแปลงอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วย สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรีในฐานะเลขานุการคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้รับเรื่องอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น กรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น (นายกเทศมนตรีนครนนทบุรี) ได้มีคำสั่งให้นางสาวอัยลักษณ์ ไพศาล ดำเนินการกับอาคารชุด เลขที่ ๑/๔๙ ขนาดพื้นที่ ๑๗๖ ตารางเมตร จำนวน ๑ ห้อง ในอาคารชุดร่มโพธิ์คอนโดมิเนียม ชั้นที่ ๑ ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนนนทบุรี ๑ ตำบลสวนใหญ่ อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี ตามหนังสือที่ นบ ๕๒๐๐๘/๓๑๙๕ ลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๑ ที่ขอเพิกถอนใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร (แบบ อ.๑) เลขที่ ๑๒๔/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้อนุญาตให้ทำการดัดแปลงอาคารห้องชุด ชั้นที่ ๑ โดยให้ติดตั้งประตูกระจกขนาดพื้นที่ ๖ ตารางเมตร จำนวน ๑ บาน เพื่อใช้เป็นประตูเข้า-ออกห้องชุด เนื่องจากการที่ได้ยื่นคำร้องขอใบอนุญาตดัดแปลงอาคารชุดเลขที่ ๑/๔๙ โดยขอให้ทำการดัดแปลงโดยเปลี่ยนกำแพงคอนกรีตและติดตั้งประตูกระจก จำนวน ๑ บาน เพื่อใช้เป็นทางเข้าออกห้องชุดที่อยู่ภายในบริเวณอาคารชั้นล่างของอาคารชุด การติดตั้งประตูกระจกเข้า-ออกดังกล่าว มิได้ทำให้โครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงสามารถทำได้โดยไม่จำเป็นต้องขออนุญาตดัดแปลงอาคารจากเทศบาลแต่อย่างใด ซึ่งในการติดตั้งประตูกระจกเพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลอาคารชุด

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมเพื่อพิจารณาเรื่องนี้เมื่อวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๕๒ ข้อเท็จจริง ปรากฏว่าผู้อุทธรณ์ได้รับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร (แบบ อ.๑) ตามใบอนุญาตเลขที่ ๑๒๔/๒๕๕๑ เมื่อวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ทำการดัดแปลงอาคาร - ห้องชุดร่มโพธิ์คอนโดมิเนียม ชั้น ๑ ขนาดพื้นที่ ๑๗๖ ตารางเมตร โดยดัดแปลงติดตั้งประตูกระจก ขนาดพื้นที่ ๖ ตารางเมตร จำนวน ๑ บาน เพื่อใช้เป็นประตูทางเข้า-ออกห้องชุด ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีหนังสือแจ้งคำสั่งขอเพิกถอนใบอนุญาตดัดแปลงอาคารฉบับดังกล่าว ตามหนังสือที่ นบ ๕๒๐๐๘/๓๑๙๕

/ลงวันที่ ๑๖

ลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๑ โดยอ้างว่าการติดตั้งประตูกระจกเข้า-ออกห้องชุด มิได้ทำให้โครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงสามารถทำได้โดยไม่จำเป็นต้องขออนุญาตดัดแปลงอาคารจากเทศบาลแต่อย่างใด ซึ่งจากเหตุผลในการเพิกถอนใบอนุญาตดัดแปลงอาคารของเจ้าพนักงานท้องถิ่น คณะกรรมการได้พิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีนี้ยังไม่สามารถชี้ชัดได้ว่าในการรื้อกำแพงหรือผนังห้องชุดของผู้อุทธรณ์ ซึ่งตั้งอยู่ภายในอาคารชุดร่มโพธิ์คอนโดมิเนียม ชั้นล่าง และติดตั้งประตูกระจกเพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกห้องชุด จะมีผลกระทบต่อโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วหรือไม่อย่างไร และถือว่าเข้าข่ายเป็นการดัดแปลงอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ จึงยังไม่สามารถวินิจฉัยอุทธรณ์เรื่องนี้ได้

ดังนั้น เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงที่ถูกต้องและเป็นที่ยุติ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรีจึงขอหารือมายังสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ในประเด็นดังนี้

๑. การรื้อกำแพงหรือผนังห้องชุด และติดตั้งประตูกระจกเพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกห้องชุดของผู้อุทธรณ์ที่อยู่ในภายในอาคารชุด มีผลกระทบต่อโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วหรือไม่อย่างไร

๒. การกระทำดังกล่าวตามข้อ ๑ ถือว่าเข้าข่ายเป็นการดัดแปลงอาคารพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความเห็นในข้อหารือดังกล่าวด้วย ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรีทราบโดยด่วนด้วย และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้ พร้อมนี้ได้จัดส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องมาด้วยแล้ว จำนวน ๑ ชุด

นางสาวอาภรณ์ เสนีวงศ์ ณ อยุธยา
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี
เลขานุการคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

คู่ฉบับ



ที่ นบ ๕๒๐๐๘/๓๑๙๕ สำนักงานเทศบาลนครนนทบุรี
ถนนรัตนาธิเบศร์ นบ ๑๑๐๐๐

๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๑

เรื่อง เพิกถอนคำสั่ง

เรียน นางสาวอัยลักษณ์ ไพศาล

อ้างถึง หนังสือใบอนุญาตดัดแปลงอาคารเลขที่ ๑๒๔/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครนนทบุรีได้มีคำสั่งออกใบอนุญาตดัดแปลงอาคารเลขที่ ๑๒๔/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ ตามคำร้องขอใบอนุญาตดัดแปลงอาคารของท่าน นั้น

เทศบาลนครนนทบุรีได้ทำการตรวจสอบหลักฐาน ข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายแล้วเห็นว่า ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้ระบุไว้ว่า “อาคาร หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้าและสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้” อาคารชุดจึงอยู่ในความหมายของคำว่าอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดไว้ว่าการดัดแปลงอาคารนั้น ต้องเป็นการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยาย ซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆ ของอาคาร ซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม แต่การที่ท่านยื่นคำร้องขอใบอนุญาตดัดแปลงอาคารชุดเลขที่ ๑/๔๙ ตำบลสวนใหญ่ อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี โดยขอทำการดัดแปลงโดยเปลี่ยนกำแพงคอนกรีตและติดตั้งประตูกระจก จำนวน ๑ บาน เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก ห้องชุดของตน ที่อยู่ภายในบริเวณตัวอาคารชั้นล่างของอาคารชุด การติดตั้งประตูกระจก เข้า-ออก ของท่านมิได้ทำให้โครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆ ของอาคาร ซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม

/ตามกฎกระทรวง

ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๒๘) จึงสามารถทำได้ โดยไม่จำเป็นต้องมาขอใบอนุญาตดัดแปลงอาคารจากเทศบาลแต่อย่างใด เทศบาลจึงขอเพิกถอนใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร เลขที่ ๑๒๔/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป ซึ่งในการที่ท่านจะทำการติดตั้งประตูกระจกเพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก ดังกล่าวนั้น จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลอาคารชุด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมนึก ธนเดชากุล
นายกเทศมนตรีนครนนทบุรี

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐-๑
ที่ มท ๐๗๑๐/๖๐๓๓ **วันที่** ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๕๒
เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการดัดแปลงอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรีได้มีบันทึก ด่วนมาก ที่ นบ ๐๐๒๐.๓/๐๔๙๑ ลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๕๒ แจ้งว่า ได้รับเรื่องอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น (นายกเทศมนตรีนครนนทบุรี) กรณีเพิกถอนใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร (แบบ อ.๑) เลขที่ ๑๒๔/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ เพื่อทำการเปลี่ยนกำแพงคอนกรีตและติดตั้งประตูกระจก จำนวน ๑ บาน เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก ห้องชุดที่อยู่ภายในบริเวณอาคารชั้นล่างของอาคารชุดร่มโพธิ์คอนโดมิเนียม ซึ่งเทศบาลได้พิจารณาว่า มิได้ทำให้โครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วผิดไปจากเดิมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงสามารถทำได้โดยไม่จำเป็นต้องขออนุญาตดัดแปลงอาคารจากเทศบาลแต่อย่างใด ซึ่งในการติดตั้งประตูกระจกเพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลอาคารชุดด้วย จึงได้เพิกถอนใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร คณะกรรมการพิจารณาอุธรณ์ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่ากรณีนี้ยังไม่สามารถชี้ชัดได้ว่าในการรื้อกำแพงหรือผนังห้องชุดของผู้อุทธรณ์ และติดตั้งประตูกระจกเพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก ห้องชุดจะมีผลกระทบต่อโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆ ของอาคาร ซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วหรือไม่ อย่างไร และถือว่าเข้าข่ายเป็นการดัดแปลงอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ จึงขอหารือดังนี้

๑. การรื้อกำแพง หรือผนังห้องชุด และติดตั้งประตูกระจกเพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก ห้องชุดของผู้อุทธรณ์ที่อยู่ภายในอาคารชุดมีผลกระทบต่อโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้ว หรือไม่ อย่างไร

๒. การกระทำดังกล่าวตามข้อ ๑ ถือว่าเข้าข่ายเป็นการดัดแปลงอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

/กรมโยธาธิการและผังเมือง

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. การรื้อกำแพงหรือผนังห้องชุดและติดตั้งประตูกระจก จะมีผลกระทบต่อโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆ ของอาคารหรือไม่นั้น เป็นประเด็นที่ต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริง หากการดำเนินการดังกล่าวมีผลทำให้โครงสร้างหลักซึ่งได้แก่ เสาและคานสูญเสียความสามารถในการรับน้ำหนักบรรทุกไปหรือทำให้โครงสร้างหลักรับน้ำหนักบรรทุกเกินกว่าปกติอย่างมีนัยสำคัญ ย่อมถือว่ามีผลกระทบต่อโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆ ของอาคารนั้น

๒. ตามข้อ ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดนิยาม “ดัดแปลง” หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลดหรือขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคาร หรือส่วนต่างๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม และมิใช่การซ่อมแซม หรือการดัดแปลงที่กำหนดในกฎกระทรวง และข้อ ๑ (๓) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดว่า การเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลดหรือการขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ ไม่ถือเป็นการดัดแปลงอาคาร ดังนั้น กรณีตามข้อหารือนี้หากไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ ก็ไม่ถือเป็นการดัดแปลงอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง



ที่ ตก ๕๒๑๐๔/๑๖๑๓ สำนักงานเทศบาลเมืองแม่สอด
ถนนสายเอเชีย ตก ๖๓๑๑๐

๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๒

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์สอบถามขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างโครงการบ้านมั่นคงอำเภอแม่สอด

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาโฉนดที่ดิน จำนวน ๑ ฉบับ
๒. สำเนากฎหมายร่าง จำนวน ๑ ชุด
๓. สำเนาผังโครงการบ้านมั่นคง จำนวน ๑ ชุด

ด้วยทางสหกรณ์เคหสถานชุมชนบัวคูณเทศบาลเมืองแม่สอด ๒๕๕๐ ได้ดำเนินการจัดทำโครงการบ้านมั่นคงอำเภอแม่สอด โครงการตั้งอยู่บริเวณชุมชนบัวคูณ ในเขตเทศบาลเมืองแม่สอด โดยโครงการเริ่มดำเนินการในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๔๙ โดยนำข้อมูลจาก พอช. เรื่องแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย มาเผยแพร่และจัดเวทีประชาคมตำบลแม่สอด ๑๘ ชุมชน (ทีละชุมชน) และได้สำรวจความต้องการและความเดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัย ซึ่งได้เริ่มโครงการนำร่องที่ชุมชนบัวคูณ

ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปด้วยความเรียบร้อยและไม่เกิดความเสียหายแก่ทางราชการและให้การดำเนินงานสำเร็จลุล่วงตามเป้าหมาย เทศบาลเมืองแม่สอดจึงใคร่ขอความอนุเคราะห์สอบถามขั้นตอนการขออนุญาตการก่อสร้างโครงการบ้านมั่นคง เป็นกรณีพิเศษได้หรือไม่ ในเรื่องดังต่อไปนี้

/๑. ในเรื่องที่ดิน

๑. ในเรื่องที่ดินในการก่อสร้าง เอกสารโฉนดที่ดินและการจัดผังแบ่งแปลงเพื่อการก่อสร้างต้องมีอะไรบ้าง

๒. การปฏิบัติตามกฎหมายพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ พระราชบัญญัติจัดสรร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องมีข้อยกเว้นหรือไม่ เช่น แนวอาคาร และระยะต่างๆของอาคาร ที่ว่างภายนอกอาคารและเขตทาง เป็นต้น

๓. ถนนสาธารณะมีความกว้างเท่าไหร่ มีส่วนประกอบอะไรบ้าง

๔. ระบบบำบัดน้ำทิ้ง-น้ำเสีย ต้องมีหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์

ขอแสดงความนับถือ
นายกรรณ กัณฑ์นิล
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีเมืองแม่สอด

กองช่าง
โทร. ๐ ๕๕๕๔ ๗๑๓๓
โทรสาร ๐ ๕๕๕๔ ๗๑๓๓



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๐๓๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๔ กรกฎาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์สอบถามขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างโครงการบ้านมั่นคงอำเภอแม่สอด

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองแม่สอด

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองแม่สอด ที่ ตก ๕๒๑๐๔/๑๖๑๓ ลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองแม่สอดขอความอนุเคราะห์สอบถามขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างโครงการบ้านมั่นคง ซึ่งดำเนินการโดยสหกรณ์เคหสถานชุมชนบัวคูณเทศบาลเมือง-แม่สอด ๒๕๕๐ เป็นกรณีพิเศษ ในเรื่องดังต่อไปนี้

๑. ในเรื่องที่ดินในการก่อสร้าง เอกสารโฉนดที่ดิน และการจัดผังแบ่งแปลงเพื่อการก่อสร้างต้องมีอะไรบ้าง

๒. การปฏิบัติตามกฎหมาย พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓)ฯ พระราชบัญญัติจัดสรรและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องมีข้อยกเว้นหรือไม่ เช่น แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร ที่ว่างภายนอกอาคารและเขตทาง เป็นต้น

๓. ถนนสาธารณะมีความกว้างเท่าไหร่ มีส่วนประกอบอะไรบ้าง

๔. ระบบบำบัดน้ำทิ้ง-น้ำเสีย ต้องมีหรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ตามมาตรา ๗(๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๐ กำหนดให้รัฐมนตรีมีอำนาจออกกฎกระทรวงยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติ-ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเกี่ยวกับอาคารที่กระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจ องค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายหรือหน่วยงานอื่นของรัฐจัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ทั้งนี้ ต้องมิใช่การยกเว้น หรือผ่อนผันเงื่อนไขเกี่ยวกับความมั่นคง

/แข็งแรง

แข็งแรงและความปลอดภัยของอาคาร หรือความปลอดภัยของผู้ซึ่งอยู่อาศัยหรือใช้อาคาร แต่ขณะนี้ยังไม่มีการออกกฎกระทรวง ตามมาตรา ๗(๘) ดังกล่าว การดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างอาคารในโครงการบ้านมั่นคงจึงต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน กล่าวคือ

๑. ที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างจะต้องมีเอกสารประกอบในการขออนุญาตเป็นสำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดิน น.ส. ๓ หรือ ส.ค.๑ ในกรณีที่จะทำการก่อสร้างอาคารในที่ดินของผู้อื่นจะต้องมีหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินด้วย ตามข้อ ๕(๗) ในแบบ ข.๑ ท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ส่วนการจัดผังบริเวณเพื่อการก่อสร้างอาคารกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่มีข้อกำหนดในเรื่องนี้ แต่ที่ว่างภายนอกอาคาร แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร ต้องเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดในหมวด ๔ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๑ (พ.ศ. ๒๕๕๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ว่างภายนอกอาคารต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในหมวด ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๘ (พ.ศ. ๒๕๔๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในกรณีที่เป็นการจัดสรรที่ดินของเอกชนจะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ หรือไม่ อย่างไร ควรหารือกับกรมที่ดินซึ่งดูแลรับผิดชอบกฎหมายฉบับนี้

๓. ความกว้างของถนนสาธารณะไม่มีข้อกำหนดในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๔. ระบบบำบัดน้ำเสีย-น้ำทิ้ง จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดในกระทรวง ฉบับที่ ๔๔ (พ.ศ. ๒๕๓๘) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๑ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐๒๒๙๙ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th



ด่วนที่สุด
ที่ ชบ ๕๓๗๐๓/๕๙๗

สำนักงานเทศบาลเมืองบ้านสวน
ถนนพระยาสัจจา ชบ ๒๐๐๐๐

๓๐ มีนาคม ๒๕๕๒

เรื่อง หารือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. บัญชีเอกสาร จำนวน ๑ ชุด
๒. เอกสารประกอบการพิจารณา จำนวน ๑ ชุด

ด้วยเทศบาลเมืองบ้านสวนได้รับคำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ข.๑) เลขรับที่ ๒๓๖/๕๐ ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๕๐ เป็นอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้นครึ่ง จำนวน ๑ คูหา ก่อสร้างในโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๕๒๐ ถนนเศรษฐกิจ หมู่ที่ ๕ ตำบลบ้านสวน อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรีซึ่งเทศบาลฯ ได้ตรวจสอบสถานที่และพิจารณาแล้วไม่อนุญาต เนื่องจากหากอนุญาตให้ผู้ขอก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้นครึ่ง จำนวน ๑ คูหาแล้ว ความยาวของอาคารแถวนั้นเมื่อวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้ายมีความยาวรวม ๔๔ เมตร ซึ่งไม่ถูกต้องตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔ หมวด ๑ ลักษณะอาคาร

ผู้ขออนุญาตได้อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตพื้นที่จังหวัดชลบุรี โดยคณะกรรมการฯ มีคำวินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารโดยเห็นว่า เหตุผลและคำชี้แจงของผู้อุทธรณ์สามารถรับฟังได้ ซึ่งหากเจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาด้วยความรอบคอบเป็นเฉพาะแต่ละกรณีแล้วก็สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้

เทศบาลฯ ได้ดำเนินการเพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าวตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการฯตามมาตรา ๕๒ วรรคห้าแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว และได้ทำหนังสือหารือคำวินิจฉัยดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ เพราะเห็นว่า เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้เพิกถอนคำสั่งดังกล่าวแล้ว ขั้นตอนต่อไปเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะปฏิบัติอย่างไรและจะสามารถอนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ก่อสร้างอาคารได้ตามกฎหมาย หรือกฎกระทรวงฉบับใด ข้อใด เพื่อเป็นบรรทัดฐาน

/ให้กับ

ให้กับผู้ขออนุญาตรายอื่นๆ ในกรณีเดียวกัน อีกทั้งได้ทำหนังสือหารือโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี กรณีเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ขยายเวลาการพิจารณาออกใบอนุญาตตามมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ครบสองคราวคราวละสี่สิบห้าวันแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องดำเนินการอย่างไร ระหว่างหารือผู้อุทธรณ์ได้ยื่นเรื่องขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวต่อเทศบาลฯ อีก

ปัจจุบันเทศบาลเมืองบ้านสวนยังไม่ได้รับหนังสือตอบข้อหารือจากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตพื้นที่จังหวัดชลบุรีและจากโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีแต่อย่างใด

เทศบาลเมืองบ้านสวนเห็นว่า กรณีดังกล่าวอาจเป็นปัญหาถึงขั้นเป็นคดีความกับผู้ยื่นขออนุญาตรายดังกล่าวได้ เทศบาลฯจึงใคร่ขอหารือในประเด็นปัญหาดังนี้

๑. กรณีการขออนุญาตรายดังกล่าวนี้ เทศบาลฯสามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้หรือไม่ (ตามเอกสารหมายเลข ๒๑, ๒๒)

๒. หากเทศบาลฯยังไม่ได้รับหนังสือตอบข้อหารือคำวินิจฉัยอุทธรณ์จากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ เทศบาลฯจะต้องดำเนินการอย่างไรต่อไป (ตามเอกสารหมายเลข ๑๒)

๓. หากเทศบาลฯยังไม่ได้รับหนังสือตอบข้อหารือจากโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี เทศบาลฯจะต้องดำเนินการอย่างไรต่อไป (ตามเอกสารหมายเลข ๑๘)

จากคำวินิจฉัยที่ ๒๙-๒๑-๗-๒๕๕๑ ที่ระบุว่า หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาด้วยความรอบคอบเป็นเฉพาะแต่ละกรณีแล้วก็สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้นั้น เทศบาลเมืองบ้านสวนได้พิจารณาด้วยความรอบคอบตามข้อกฎหมายแล้วเห็นว่า กรณีดังกล่าวไม่สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้ตามเหตุผลดังกล่าวข้างต้น และหากอนุญาตให้ผู้ขออนุญาตรายนี้ก่อสร้างอาคารดังกล่าวได้ ก็จะเป็นบรรทัดฐานให้รายอื่นๆ ซึ่งมีลักษณะเดียวกันนี้นำไปใช้อ้างอิงต่อไป

เทศบาลเมืองบ้านสวนจึงเรียนหารือมายังท่านในฐานะประธานคณะกรรมการควบคุมอาคารตามมาตรา ๑๔ และมีอำนาจตามมาตรา ๑๘ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายสุนทร จำเนียรศิลป์
นายกเทศมนตรีเมืองบ้านสวน

กองช่าง
โทร. ๐-๓๘๗๙-๑๖๕๕ ต่อ ๔๐๔
โทรสาร ๐-๓๘๗๙-๒๓๓๙

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๒๙-๒๑-๗-๒๕๕๑	เจ้าพนักงานท้องถิ่น ผู้อุทธรณ์	นายกเทศมนตรีเมืองบ้านสวน นางชลันทร ประเสริฐวิทย์

.....

<u>คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น</u>

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (นายกเทศมนตรีเมืองบ้านสวน) มีหนังสือที่ ชบ ๕๓๗๐๓/๑๐๔๑ ลงวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๕๑ แจ้งนางชลันทร ประเสริฐวิทย์ ไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้นครึ่ง จำนวน ๑ คูหา ณ แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๕๒๐ ถนนเศรษฐกิจ (ชลบุรี-บ้านบึง) หมู่ที่ ๕ เทศบาลเมืองบ้านสวน อ.เมือง จ.ชลบุรี ด้วยเหตุผลเนื่องจากความยาวรวมของอาคารแถวนั้นมี ระยะเกิน ๔๔.๐๐ เมตร ซึ่งขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔ หมวด ๑ ลักษณะของอาคาร

<u>หนังสืออุทธรณ์</u>

นางชลันทร ประเสริฐวิทย์ ไม่เห็นพ้องด้วยกับคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงได้อุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ด้วยเหตุผลดังนี้

๑. เหตุผลการอ้างข้อกฎหมายดังกล่าว โดยปราศจากการพิจารณาข้อเท็จจริง ขาดหลักความเป็นธรรม ความยุติธรรม การวัดความยาวจากจุดเริ่มต้นจนถึงจุดสุดท้าย ที่ได้กล่าวอ้างว่าต้องไม่เกิน ๔๐.๐๐ เมตร ตามข้อกฎหมาย แต่ข้อเท็จจริงอาคารที่ข้าพเจ้าขออนุญาตก่อสร้างอยู่ในระหว่างความยาว ๔๐.๐๐ เมตร อาคารของข้าพเจ้ามิได้ทำให้ความยาวเพิ่มเกิน ๔๐.๐๐ เมตร แต่ประการใด ไม่ว่าจะเริ่มนับหนึ่งที่อาคารลักษณะตึกแถวด้านใด อาคารที่ขออนุญาตของข้าพเจ้าก็มิได้ทำให้ความยาวเกิน ๔๐.๐๐ เมตร หากแต่อาคารอื่นที่ต่อจากของข้าพเจ้าต่างหากที่ทำให้ความยาวเกิน ๔๐.๐๐ เมตร ถ้าหากอาคารที่ขออนุญาตของข้าพเจ้าอยู่ในตำแหน่งที่ ๔๐.๐๐-๔๔.๐๐ เมตร เป็นระยะ ๔.๐๐ เมตร ตรงตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงดังกล่าว จึงจะถือได้ว่า ไม่สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้ตรงกันข้ามการวัดความยาวต้องวัดต่อเนื่อง ถ้าเกิน ๔๐.๐๐ เมตร ส่วนที่เกินจึงถือว่าขัดกฎหมาย แต่กรณีนี้อาคารที่อยู่ในระยะที่เกิน ๔๐.๐๐ เมตร เป็นอาคารที่มีอยู่ก่อนแล้ว ดังนั้นในกรณีเช่นนี้การพิจารณาคำขออนุญาตของข้าพเจ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณาด้วยความเป็นธรรมตามข้อเท็จจริงเป็นเฉพาะแต่ละกรณี ด้วยความรอบคอบ

/คณะกรรมการ

คณะกรรมการอุทธรณ์ ได้พิจารณาจากหนังสืออุทธรณ์ หลักฐาน เอกสารที่เกี่ยวข้อง และจากการชี้แจงของผู้อุทธรณ์ ผู้แทนพนักงานท้องถิ่น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องแล้วเห็นว่า เหตุผลและคำชี้แจงสามารถรับฟังได้ ซึ่งหากเจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาด้วยความรอบคอบเป็นเฉพาะแต่ละกรณีแล้วก็สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น และอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติ-ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตพื้นที่จังหวัดชลบุรี จึงมีคำวินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น (นายกเทศมนตรีเมืองบ้านสวน) ที่ไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ตามหนังสือ ที่ ชบ ๕๓๗๐๓/๑๐๔๑ ลงวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๕๑

(ลงชื่อ).....นายคมสัน เอกชัย.....ประธานกรรมการ
(นายคมสัน เอกชัย)
แทนผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี

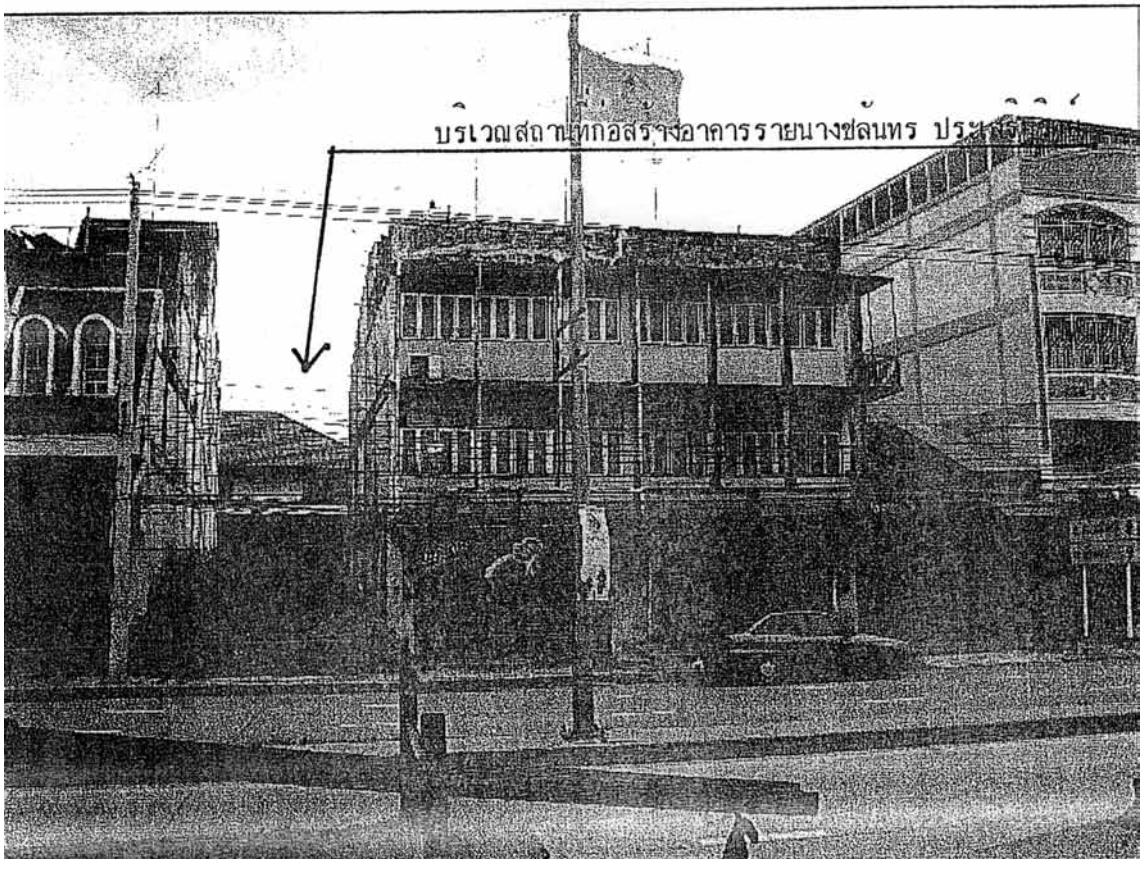
(ลงชื่อ).....นายอนันต์ อังคณาวิศัลย์.....กรรมการ
(นายอนันต์ อังคณาวิศัลย์)
ผู้แทนอัยการจังหวัดชลบุรี

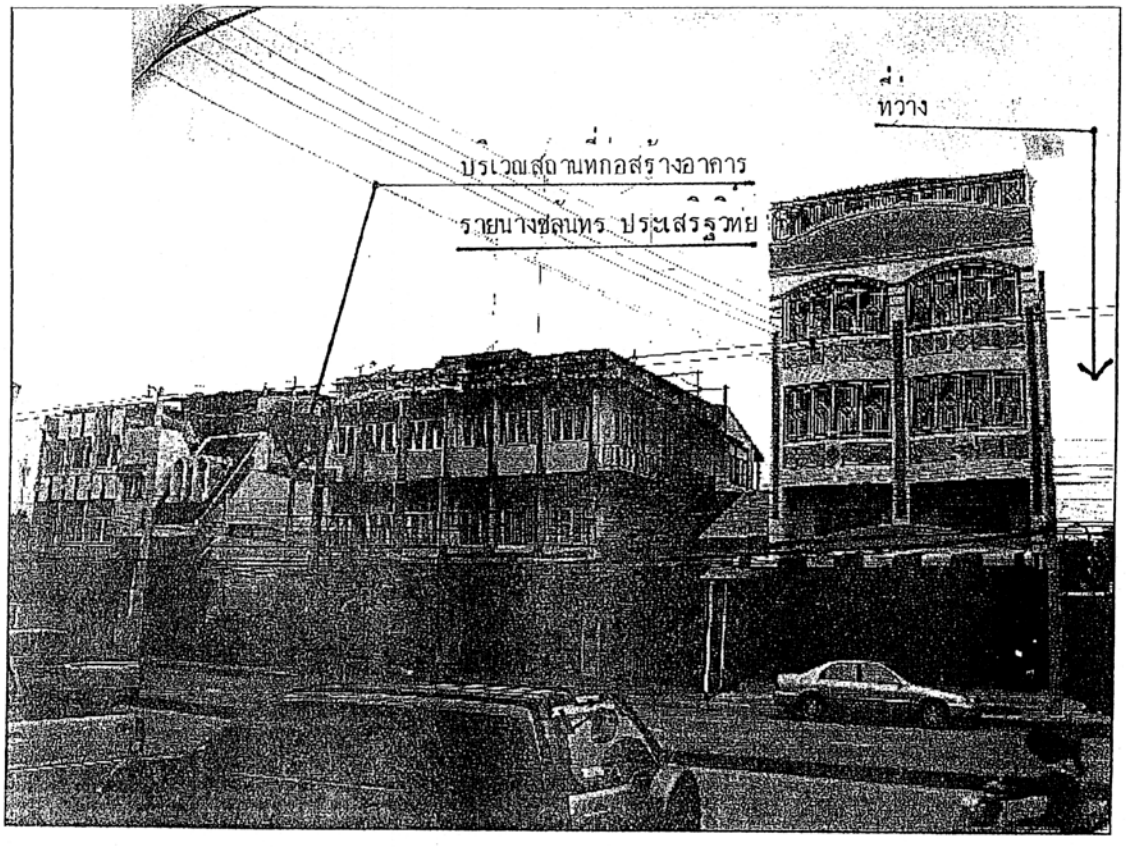
(ลงชื่อ).....นายศุภวิทย์ สีสด.....กรรมการ
(นายศุภวิทย์ สีสด)
แทนปลัดจังหวัดชลบุรี

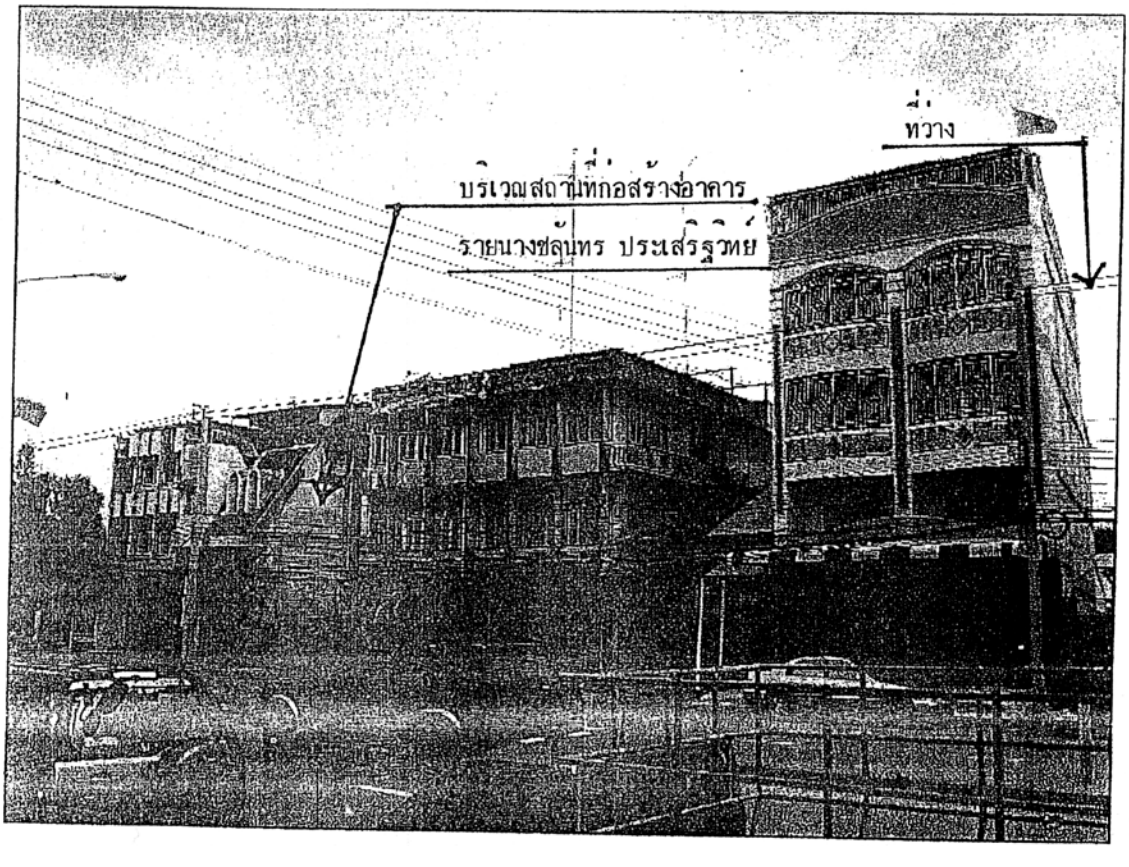
(ลงชื่อ).....นายพงษ์ศักดิ์ ปรีชาวิทย์.....กรรมการ
(นายพงษ์ศักดิ์ ปรีชาวิทย์)
หัวหน้าสำนักงานจังหวัดชลบุรี

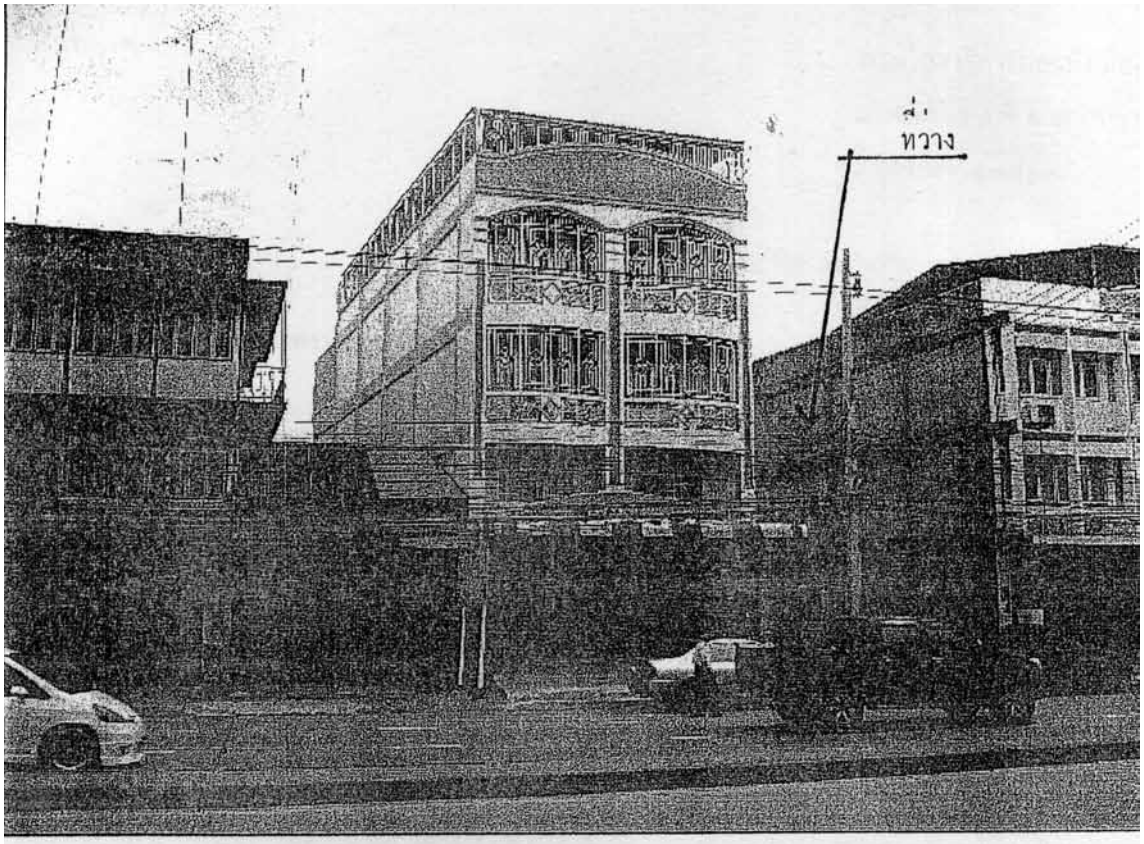
แปลงที่ดินผู้ขอทราบ
ชลบุรี
คลินิค เด็กเล็ก
เลขที่ ก.ส.ล.
อาคาร ค.ส.ล.
3 ชั้น
2 ห้อง
อาคาร ค.ส.ล.
2 ชั้น
อาคาร ค.ส.ล.
3 ชั้น 2 ห้อง
อาคาร ค.ส.ล.
2 ชั้น
อาคาร ค.ส.ล.
3 ชั้น 2 ห้อง
แปลงที่ดินว่าง
อาคาร ค.ส.ล.
3 ชั้น
5 ห้อง
อาคาร ไม้ 1 ชั้น
แปลงที่ดินว่าง
อาคาร ค.ส.ล.
3 ชั้น
7 ห้อง
ถนน ค.ส.ล. กว้าง 18.00 เมตร
ถนน ค.ส.ล. กว้าง 6.00 เมตร
ถนน ค.ส.ล. กว้าง 8.00 เมตร
บ้านปึง
ซ.บ้านสวน – เศรษฐกิจ 6 (ซ.บ้านสวน 4)
หมายเหตุ = ช่องว่างระหว่างอาคาร 4.00 เมตร
12.30
6.00
44.70
26.40
40.00
7.50
40.00
20.30
8.40
40.00
33.40

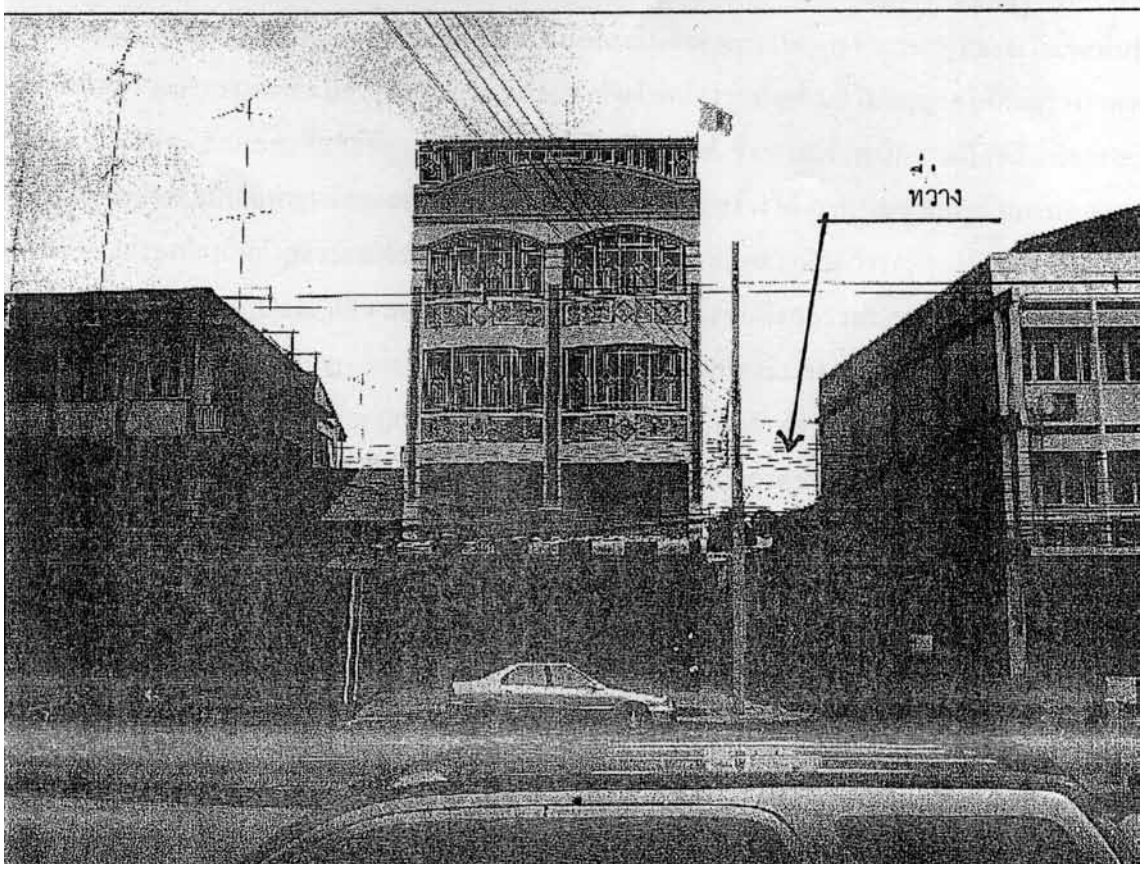

บริเวณสถานที่ก่อสร้างอาคาร
รายนางชลันทร ประเสริฐวิทย์


บริเวณสถานที่ก่อสร้างอาคารรายนางชลันทร ประเสริฐวิทย์


ทิศ
ทวาง
บริเวณสถานที่ก่อสร้างอาคาร
รายนางชลันทร ประเสริฐวิทย์


ทิศ
ทวาง
บริเวณสถานที่ก่อสร้างอาคาร
รายนางชลันทร ประเสริฐวิทย์


ที่ว่าง


ที่ว่าง



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๐๓๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๔ กรกฎาคม ๒๕๕๒

เรื่อง หารือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองบ้านสวน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองบ้านสวน ด่วนที่สุด ที่ ชบ ๕๓๗๐๓/๕๙๗ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองบ้านสวนแจ้งว่า ได้รับคำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้นครึ่ง จำนวน ๑ คูหา ที่ถนนเศรษฐกิจ หมู่ที่ ๕ ตำบลบ้านสวน อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ซึ่งเทศบาลฯ ได้ตรวจสอบสถานที่และพิจารณาแล้วไม่อนุญาตเนื่องจากหากอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารดังกล่าวแล้ว จะทำให้ความยาวห้องแถวหรือตึกแถวที่ชิดกับอาคารดังกล่าว มีความยาวรวมกันถึง ๔๔ เมตร ซึ่งขัดกับข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ผู้ขออนุญาตได้อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตพื้นที่จังหวัดชลบุรี คณะกรรมการฯ มีคำวินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารโดยเห็นว่า เหตุผลและคำชี้แจงของผู้อุทธรณ์สามารถรับฟังได้ ซึ่งหากเจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาด้วยความรอบคอบเป็นเฉพาะแต่ละกรณีแล้วก็สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้ เทศบาลฯ ได้ดำเนินการเพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าวตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการฯ ตามมาตรา ๕๒ วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว และได้ทำหนังสือหารือคำวินิจฉัยดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ว่า เมื่อเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสามารถอนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ก่อสร้างอาคารได้ตามกฎหมายหรือกฎกระทรวง ฉบับใด ข้อใด เพื่อเป็นบรรทัดฐานให้กับผู้ขออนุญาตรายอื่นๆ ในกรณีเดียวกัน อีกทั้งได้ทำหนังสือหารือโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี กรณีเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ขยายเวลาการพิจารณาออกใบอนุญาตตามมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ครบสองคราว คราวละ ๔๕ วันแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องดำเนินการอย่างไร ซึ่งเทศบาลฯ ยังไม่ได้รับหนังสือตอบข้อหารือจากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตพื้นที่จังหวัดชลบุรีและโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีแต่อย่างใด จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

/๑. กรณีการ

๑. กรณีการขออนุญาตดังกล่าวนี้ เทศบาลฯ สามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้หรือไม่

๒. หากเทศบาลฯ ยังไม่ได้รับหนังสือตอบข้อหารือคำวินิจฉัยอุทธรณ์จากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ เทศบาลฯ จะต้องดำเนินการอย่างไรต่อไป

๓. หากเทศบาลฯ ยังไม่ได้รับหนังสือตอบข้อหารือจากโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี เทศบาลฯ จะต้องดำเนินการอย่างไรต่อไป

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่า ตามมาตรา ๕๒ วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดว่า ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีคำวินิจฉัยเป็นประการใดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติตามนั้น ฉะนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ต้องมีหน้าที่ปฏิบัติตามคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ถ้าไม่เข้าใจอย่างไรก็ชอบที่จะขอความชัดเจนจากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ซึ่งข้อเท็จจริงก็ปรากฏแล้วว่าเทศบาลฯ ได้ทำหนังสือหารือคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ไปแล้วว่าจะต้องดำเนินการอย่างไร จึงควรที่จะติดตามขอคำตอบจากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ต่อไป คณะกรรมการควบคุมอาคารไม่อยู่ในฐานะที่จะก้าวล่วงไปพิจารณาให้ความเห็นได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐–๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ co_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ กท ๐๙๐๗/ อ.๑๗๕๘

สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร
ถนนมิตรไมตรี เขตดินแดง
กทม. ๑๐๔๐๐

๑๑ มีนาคม ๒๕๕๒

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง หนังสือสำนักการโยธา ที่ กท ๐๙๐๗/อ.๑๑๖๓ ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักการโยธาได้แจ้งปัญหาที่เกิดจากการพิจารณารายงานผลการตรวจสอบอาคาร พร้อมทั้งหารือแนวทางการดำเนินการ ตลอดจนมาตรการบังคับและวิธีการแก้ไขปัญหาความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักการโยธา ในฐานะเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติในการตรวจสอบรายงานผลการตรวจสอบอาคารเพื่อเสนอเจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร ขอเรียนหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองว่า ตามที่กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๒๑ วรรคหนึ่ง กำหนดให้เจ้าของอาคารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นทุกปี โดยต้องเสนอภายในสามสิบวันก่อนวันที่ใบรับรองการตรวจสอบอาคารฉบับเดิมจะมีระยะเวลาครบหนึ่งปีนั้น กรณีเจ้าของอาคารหรือผู้จัดการ

/นิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดได้เสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคารประเภทการตรวจสอบใหญ่แล้ว แต่ยังไม่ได้รับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร เนื่องจากรายงานที่เสนอมีข้อบกพร่องและเจ้าของอาคารยังมิได้ดำเนินการแก้ไข กรณีนี้จะมีแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคารให้เป็นไปตามข้อ ๒๑ แห่งกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบฯ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้ทราบด้วยจักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายชาตินัย เนาวภูต
ผู้อำนวยการสำนักการโยธา

กองควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๔๗ ๐๑๐๖
โทรสาร. ๐ ๒๒๔๗ ๐๑๐๖



ที่ กท ๐๙๐๗/อ.๑๑๖๓

สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร
ถนนมิตรไมตรี เขตดินแดง
กทม. ๑๐๔๐๐

๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

เรื่อง ปัญหาการตรวจสอบอาคารจากผู้ตรวจสอบ

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง หนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๑๐/๙๓๘๐ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมโยธาธิการและผังเมืองขอทราบปัญหาที่เกิดจากการพิจารณารายงานผลการตรวจสอบอาคาร เพื่อออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.๑) และในส่วนที่เกี่ยวกับตัวผู้ตรวจสอบว่ามีปัญหาประการใดบ้าง โดยขอความร่วมมือส่งข้อมูลให้กรมโยธาธิการและผังเมือง เพื่อจะได้นำข้อมูลต่างๆ มาพิจารณาดำเนินการต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักการโยธาได้ดำเนินการรวบรวมข้อมูลปัญหาที่เกิดจากการพิจารณารายงานผลการตรวจสอบอาคารเพื่อออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร และปัญหาในส่วนที่เกี่ยวกับตัวผู้ตรวจสอบแล้วมีดังนี้

๑. ผู้ตรวจสอบอาคารสรุปความเห็นไม่ชัดเจน และไม่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน เช่น ผู้ตรวจสอบสรุปผลการตรวจสอบว่า ผ่านการตรวจสอบ ได้เกณฑ์ หรือผ่านเกณฑ์คิดเป็นร้อยละ ซึ่งไม่ชัดเจนว่าอาคารมีความปลอดภัยหรือไม่

๒. แบบแปลนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร แสดงตำแหน่งอุปกรณ์ต่างๆ ไม่ครบถ้วนตรงตามที่ระบุไว้ในรายงาน (ตารางการตรวจสอบ)

๓. ในการเสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคาร เจ้าของอาคารและผู้ตรวจสอบจัดส่งเอกสารหลักฐานไม่ครบถ้วนตามแนวทางที่กรมโยธาธิการและผังเมืองกำหนด และสำเนาเอกสารบางฉบับไม่ได้รับรองสำเนาถูกต้อง

๔. รายงานผลการตรวจสอบอาคารที่มีข้อบกพร่องตาม ข้อ ๒ และข้อ ๓ นั้น เจ้าหน้าที่จะมีหนังสือแจ้งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไข แต่เจ้าของอาคารส่วนใหญ่จะเพิกเฉยไม่ดำเนินการแก้ไข หรือจัดส่งให้ล่าช้า เนื่องจากไม่มีกฎหมายกำหนดโทษหรือมาตรการบังคับในเรื่องนี้ไว้

/รายงานผล

รายงานผลการตรวจสอบอาคารมีจำนวนมากที่ยังไม่มีการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.๑) ด้วยติดปัญหาดังกล่าวข้างต้น สำนักการโยธา จึงขอเรียนประสานหารือแนวทางการดำเนินการตลอดจนวิธีการแก้ไขปัญหามา ณ โอกาสนี้ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลประการใดกรุณาแจ้งสำนักการโยธาทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายชาตินัย เนาวภูต
ผู้อำนวยการสำนักการโยธา

กองควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๔๗ ๐๑๐๖
โทรสาร ๐ ๒๒๔๗ ๐๑๐๖



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๐๖๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๗ กรกฎาคม ๒๕๕๒

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักการโยธา

อ้างถึง หนังสือสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ที่ กท ๐๙๐๗/อ.๑๗๕๘ ลงวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ได้ขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีที่กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๒๑ วรรคหนึ่ง ที่กำหนด ให้เจ้าของอาคารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นทุกปี โดยต้องเสนอภายในสามสิบวันก่อนวันที่ใบรับรองการตรวจสอบอาคารฉบับเดิมจะมีระยะเวลาครบหนึ่งปี หากเจ้าของอาคารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้เสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคารประเภทการตรวจสอบใหญ่แล้ว แต่ยังไม่รับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร เนื่องจากรายงานมีข้อบกพร่องและเจ้าของอาคารยังมิได้ดำเนินการแก้ไข จะมีแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคารให้เป็นไปตามข้อ ๒๑ แห่งกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะขอผู้ตรวจสอบฯ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่าตามมาตรา ๓๒ ทวิ แห่งพระราช-บัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับรายงานการตรวจสอบอาคารแล้วให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาผลการตรวจสอบสภาพอาคารโดยมิชักช้าเพื่อพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.๑) หรือดำเนินการตามมาตรา ๔๖ และมาตรา ๔๖ ทวิ แล้วแต่กรณี และถ้าเจ้าของอาคารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้เสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคารแล้ว แต่ยังไม่ได้รับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร เจ้าของอาคารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นก็ไม่ต้องเสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารครั้งต่อไป เนื่องจากระยะ ๓๐ วัน

/ก่อนวันที่

ก่อนวันที่ใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคาร จะมีระยะครบ ๑ ปี ยังไม่เกิดขึ้น แต่ในระหว่างที่ยังไม่ได้รับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (นบ ร.๑) เจ้าของอาคารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยังคงต้องจัดให้มีการตรวจสอบประจำปีและตรวจสอบใหญ่ตามที่กฎหมายกำหนด เมื่อได้รับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.๑) แล้วจึงส่งรายงานผลการตรวจสอบภายใน ๓๐ วัน ก่อนวันที่ใบรับรองการตรวจสอบอาคารฉบับเดิมจะมีระยะเวลาครบ ๑ ปี โดยรายงานนั้นต้องแสดงผลการตรวจสอบตลอดช่วงระยะเวลาที่ยังไม่มีการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคารด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๖๗



ที่ สท ๕๒๐๐๔/๑๐๕๓ สำนักงานเทศบาลเมืองสุโขทัยธานี
ถนนจรดวิถีถ่อง สท ๖๔๐๐๐

๑๙ พฤษภาคม ๒๕๕๒

เรื่อง การหารือแนวทางปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร ๒๕๒๒

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือสำนักงานเจ้าอาวาสวัดราชธานี ที่ พิเศษ ๒/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๔๘ เรื่อง ยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น กุฏิสงฆ์
๒. หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองสุโขทัยธานี ที่ สท. ๕๒๐๐๔/๒๓๗๒ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๔๘ เรื่อง การขออนุญาตก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กวัดราชธานี
๓. หนังสือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุโขทัย ที่ สท ๐๐๒๐/๓๕๙ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๒๒ เรื่อง การสร้างอาคารโรงเรียนพระปฏิบัติธรรมแผนกการสามัญวัดราชธานี
๔. แผนผังบริเวณอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๓ ชั้น

ตามเอกสารที่ส่งมาด้วย ๑. วัดราชธานีดำเนินการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารจำนวน ๒ หลัง คือ

๑. อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารเรียนของพระภิกษุสามเณร

๒. อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัยของพระภิกษุสามเณร

ซึ่งการดำเนินการทั้ง ๒ รายการ มีประเด็นปัญหา คือ อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๓ ชั้น ดำเนินการก่อสร้างไปแล้วระยะร่นห่างจากขอบเขตแม่น้ำยม (ความกว้างแม่น้ำยมประมาณ ๕๐ เมตร) เพียง ๓.๗๐ เมตร (ตามแผนผังที่ส่งมาด้วย) ซึ่งไม่เป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (๒๕๔๓) หมวด ๔ ข้อ ๔๒ ที่ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างเขตแหล่งน้ำสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร และเทศบาลฯ ได้แจ้งให้วัดแก้ไขตามเอกสารที่ส่งมาด้วย ๒ แต่จนกระทั่งปัจจุบันวัดยุติการดำเนินการทุกอย่างเกี่ยวกับอาคารนี้และไม่แก้ไขตามข้อเสนอแนะของเทศบาลฯ

/-ประเด็นหารือ

-ประเด็นหารือ

เมื่อวัดได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา ๒๑(๔) ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๔๘) และกฎกระทรวง พ.ศ. ๒๕๕๐ (๔) ซึ่งระบุ “ผู้ดำเนินการเกี่ยวกับอาคาร ต้องส่งแผนผังบริเวณ แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนที่ถูกต้อง และเป็นไปตามกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาฯ

ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาแล้วเห็นว่าแผนผังบริเวณ แบบแปลน หรือรายการประกอบไม่ถูกต้องตามกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่นฯ ให้ผู้ดำเนินการแก้ไขปรับปรุงแผนผังบริเวณ แบบแปลนหรือรายการประกอบแบบแปลนตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นเสนอแนะโดยไม่ชักช้า”

ซึ่งกรณีนี้เมื่อวัดราชธานีไม่ดำเนินการแก้ไข เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจหน้าที่ที่จะดำเนินการตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมวด ๔ มาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ หรือไม่ เพราะตามเอกสารที่ส่งมาด้วย ๒ ข้อ ๒.๒.๒ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุโขทัยมีความเห็นว่า เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งให้แก้ไขแล้วเจ้าพนักงานท้องถิ่นหมดหน้าที่ความรับผิดชอบและไม่มีอำนาจดำเนินการตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ แต่อย่างใด

เทศบาลเมืองสุโขทัยธานีเกรงว่า การดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะไม่ถูกต้อง จึงขอหารือประเด็นกฎหมายว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจหน้าที่ที่จะดำเนินการตามขั้นตอนของ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ หรือไม่

ขอแสดงความนับถือ
นายสามัญ รักษ์บริสุทธิศรี
นายกเทศมนตรีเมืองสุโขทัยธานี

กองช่าง
โทร. ๐ ๕๕๖๑ ๒๘๔๔

ที่ พศ. ๐๖๗๑.๐๒๔/๒๕

สำนักงานเจ้าอาวาสวัดราชธานี
วัดราชธานี ตำบลธานี อำเภอเมือง
จังหวัดสุโขทัย ๖๔๐๐๐

๘ สิงหาคม ๒๕๔๘

เรื่อง ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเรียนและกุฏิสงฆ์

เจริญพร นายกเทศมนตรีเมืองสุโขทัยธานี

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือมอบอำนาจให้เป็นผู้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเรียน จำนวน ๑ ฉบับ
๒. หนังสือมอบอำนาจให้เป็นผู้ขออนุญาต ปลูกสร้างกุฏิสงฆ์ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยวัดราชธานี ตำบลธานี อำเภอเมือง จังหวัดสุโขทัย มีความประสงค์ปลูกสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น โรงเรียนพระปริยัติธรรม แผนกสามัญศึกษา ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นสถานที่ศึกษาของพระภิกษุ-สามเณร ตามแบบแปลนของวัด และจะปลูกสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น กุฏิสงฆ์ ๑ หลัง เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของพระภิกษุ-สามเณร ตามแบบแปลนของวัด โดยวัดได้มอบอำนาจให้นายสุชิน ตันติยวรงค์ เป็นผู้มีอำนาจขออนุญาตปลูกสร้างโรงเรียนและกุฏิสงฆ์แทนวัด รายละเอียดปรากฏตามหนังสือมอบอำนาจที่ส่งมาพร้อมนี้

ฉะนั้น จึงเจริญพรมาเพื่อโปรดทราบ

เจริญพร
พระครูอุทัยธีรคุณ
เจ้าอาวาสวัดราชธานี

สำนักงานเจ้าอาวาสวัดราชธานี
โทร. ๐ ๕๕๖๑ ๑๕๒๙, ๐ ๖๖๗๙ ๗๒๔๘



ที่ พิเศษ ๒/๒๕๔๘

บ้านเลขที่ ๑๔๕-๑๔๖ ถนนจรดวิถีถ่อง
ตำบลธานี อำเภอเมืองสุโขทัย
โทร. ๐-๕๕๖๑-๓๔๖๑

๘ สิงหาคม ๒๕๔๘

เรื่อง ยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น กุฏิสงฆ์

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองสุโขทัยธานี

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือมอบอำนาจให้เป็นผู้ขออนุญาตปลูกสร้างแทนวัด จำนวน ๑ ฉบับ
๒. สำเนาทะเบียนบ้านผู้รับมอบอำนาจแทนวัด จำนวน ๑ ฉบับ
๓. สำเนาบัตรประชาชนผู้รับมอบอำนาจแทนวัด จำนวน ๑ ฉบับ
๔. แบบแปลนอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น กุฏิสงฆ์ จำนวน ๒ ชุด
๕. สำเนาโฉนดที่ดินที่ปลูกสร้างอาคารของวัด จำนวน ๑ ฉบับ
๖. หนังสือรับรองผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม จำนวน ๑ ฉบับ
๗. หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานตาม ม.๒๙ จำนวน ๑ ฉบับ
๘. สำเนาภาพถ่ายใบอนุญาต เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม จำนวน ๑ ฉบับ
๙. หนังสือรับรอง ผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม จำนวน ๑ ฉบับ
๑๐. สำเนาภาพถ่ายใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยกระผมนายสุชิน ตันติยวรงค์ ผู้รับมอบอำนาจจากวัดราชธานี ตำบลธานี อำเภอเมืองสุโขทัย ตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๘ ความละเอียดปรากฏตามหนังสือมอบอำนาจที่ส่งมาพร้อมกับหนังสือนี้แล้วนั้น ขอยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น กุฏิสงฆ์

/เพื่อใช้เป็น

เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของพระภิกษุ-สามเณร ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณ ซึ่งได้ส่งมาพร้อมหนังสือขออนุญาตนี้แล้ว

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อได้โปรดเมตตาพิจารณานุเคราะห์ อนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารเรียนตามความประสงค์ของวัดต่อไป หวังเป็นอย่างยิ่งว่า คงได้รับเมตตานุเคราะห์เป็นอย่างดียิ่ง

เรียนมาด้วยความเคารพ
นายสุชิน ตันติยวรงค์
ผู้รับมอบอำนาจจากวัด



ที่ สท ๕๒๐๐๔/๒๓๗๒ สำนักงานเทศบาลเมืองสุโขทัยธานี
ถนนจรดวิถีถ่อง สท ๖๔๐๐๐

๑๓ กันยายน ๒๕๔๘

เรื่อง การขออนุญาตก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก วัดราชธานี

นมัสการ พระคุณเจ้า เจ้าอาวาสวัดราชธานี

อ้างถึง ๑. หนังสือที่ พิเศษ ๑/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๔๘
๒. หนังสือที่ พิเศษ ๒/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๔๘

ตามที่วัดราชธานี ได้มอบอำนาจให้นายสุชิน ตันติยวรงค์ เป็นผู้ดำเนินการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารคอนกรีตเหล็ก ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นสถานที่ศึกษาเล่าเรียนของพระภิกษุ-สามเณร และปลูกสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของพระภิกษุ-สามเณร ตามหนังสือที่อ้างถึงนั้น

เทศบาลเมืองสุโขทัยธานี ได้ทำการตรวจสอบแบบแปลนและสถานที่ก่อสร้างอาคารแล้ว ขอเรียนให้วัดราชธานีดำเนินการแก้ไข แบบแปลนให้เว้นแนวอาคารด้านที่ติดมุมรั้วใกล้สะพานพระร่วง ด้านแม่น้ำยมให้เว้นระยะอาคารที่ก่อสร้างห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะ ระยะห่างไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมวด ๔ ข้อ ๔๒

/จึงเรียนมา

จึงเรียนมาเพื่อให้ทางวัดราชธานี นำแบบแปลนกลับไปแก้ไขให้ถูกต้องตามกฎกระทรวงต่อไป
อนึ่ง เมื่อทางวัดราชธานีได้มีการแก้ไขแบบแปลนแล้วขอให้ดำเนินการจัดส่งเอกสาร ดังนี้
๑. ผังบริเวณแสดงที่ตั้งอาคาร อย่างละ ๒ ชุด
๒. แบบแปลนอาคารที่ก่อสร้าง อย่างละ ๒ ชุด

จึงเรียนมาเพื่อดำเนินการต่อไป

ขอนมัสการด้วยความเคารพ
นายสามัญ รักษ์บริสุทธิศรี
นายกเทศมนตรีเมืองสุโขทัยธานี

กองช่าง
โทร. ๐ ๕๕๖๑ ๒๘๔๔



ที่ สท ๐๐๒๐/๓๕๙ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุโขทัย
ถนนสุโขทัย – กำแพงเพชร สท ๖๔๐๐๐

๔ พฤษภาคม ๒๕๕๒

เรื่อง การสร้างอาคารโรงเรียนพระปริยัติธรรมแผนกสามัญวัดราชธานี

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานพระพุทธศาสนาจังหวัดสุโขทัย

อ้างถึง หนังสือสำนักงานพระพุทธศาสนาจังหวัดสุโขทัย ที่ สท ๐๐๓๐/๑๓๑ ลงวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๕๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แผนผังอาคาร จำนวน ๑ แผ่น
๒. แบบรายงานผลการตรวจสอบอาคาร จำนวน ๑ ชุด

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานพระพุทธศาสนาจังหวัดสุโขทัย ขอให้ตรวจสอบสภาพอาคารโรงเรียนพระปริยัติธรรมแผนกสามัญวัดราชธานี ตำบลธานี อำเภอเมืองสุโขทัย จังหวัดสุโขทัย รายละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุโขทัย ได้ตรวจสอบสภาพอาคารโรงเรียนพระปริยัติธรรมฯ ดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว สรุปได้ดังนี้

๑. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

๑.๑ การออกแบบ จากการตรวจสอบแบบแปลน ปรากฏว่า มีรายชื่อ

- สถาปนิกผู้ออกแบบ คือ นายสำเนียง อ้นปอ ภสภ. ๓๘๖๒
- วิศวกรผู้ออกแบบ คือ นายปกรณ์ อินสกุล สย. ๒๑๘๓

๑.๒ การก่อสร้าง ไม่มีข้อมูลของผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าได้ก่อสร้างเป็นไปตามที่ผู้ออกแบบได้ออกไว้หรือไม่

๑.๓ ผลการตรวจสอบสภาพอาคาร ได้จากการสังเกตด้วยสายตาพร้อมด้วยเครื่องมือพื้นฐานเท่านั้น ไม่รวมการตรวจสอบที่ต้องใช้เครื่องมือพิเศษ

/๑.๓.๑ สภาพ

๑.๓.๑ สภาพโครงสร้างหลัก (คาน ผนัง พื้น) ปรากฏรอยร้าวบริเวณผนังชั้น ๓ ต่อเนื่องไปถึงคาน อาจพัฒนาเป็นรอยร้าวที่ส่งผลกระทบต่อโครงสร้างหลักได้ ควรหารือวิศวกรผู้ออกแบบ

๑.๓.๒ ควรย้ายวัสดุก่อสร้าง (เหล็กโครงหลังคา) กองบริเวณทางเดินออก เนื่องจากมีน้ำหนักมาก รายละเอียดตามเอกสารจากการตรวจสอบอาคารที่ส่งมาด้วยนี้

๑.๓.๓ พบรอยเจาะผิวคอนกรีตบริเวณหัวเสาชั้นล่าง ตำแหน่งรองรับเท้าแขนกันสาดทุกต้นโดยรอบทุกต้น จนถึงเหล็กยื่นของเสาทิ้งไว้จนเกิดสนิม ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างเสาได้ ควรดำเนินการเสริมความแข็งแรงของเสาบริเวณดังกล่าว โดยหารือกับวิศวกรผู้ออกแบบ

๑.๓.๔ อื่นๆ ตามแบบรายงานผลการตรวจสอบ

อย่างไรก็ตาม สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุโขทัย ไม่สามารถยืนยันได้ว่าวัดฯ จะสามารถก่อสร้างต่อจนแล้วเสร็จได้โดยมีความมั่นคงแข็งแรงหรือมีความปลอดภัยหรือไม่ ควรแนะนำให้วัดประสานงานกับผู้ออกแบบให้เป็นผู้ยืนยันและรับรองความมั่นคงแข็งแรง เนื่องจาก เป็นงานเกี่ยวข้องกับวิชาชีพวิศวกรรมตามพระราชบัญญัติวิศวกร พ.ศ. ๒๕๔๒

๒. ด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

๒.๑ การก่อสร้างอาคารโรงเรียนพระปริยัติธรรมแผนกสามัญวัดราชธานี สอดคล้องกับแผนผังอาคาร (พิมพ์เขียว) ที่สำนักงานพระพุทธศาสนาจังหวัดส่งมาให้พิจารณา

๒.๒ ได้ตรวจสอบข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว เห็นว่า

๒.๒.๑ วัดราชธานีได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามนัยมาตรา ๗ และกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ แต่ทั้งนี้ ต้องส่งแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน ที่ถูกต้องและเป็นไปตามกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตามความในพระราช-บัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จำนวนสองชุด ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนทำการก่อสร้างฯ ไม่น้อยกว่าสามสิบวัน และถ้าแผนผังบริเวณ แบบแปลน หรือรายการประกอบแบบไม่ถูกต้องตามกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ให้วัดราชธานีแก้ไขปรับปรุงตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นเสนอแนะโดยไม่ชักช้า ตามนัยข้อ ๒ วรรคสอง และข้อ ๓ วรรคสอง แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐

๒.๒.๒ กรณีวัดราชธานีได้รับการยกเว้นตามที่กฎกระทรวง พ.ศ. ๒๕๕๐ กำหนดไว้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงไม่ต้องดำเนินการตามหมวด ๔ ว่าด้วยอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

/มาตรา ๔๐

มาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๒ ดังนั้นเมื่อไม่ต้องดำเนินการตามหมวด ๔ ดังกล่าว จึงไม่มีความจำเป็นใดๆ ที่จะไปออกคำสั่งระงับการก่อสร้าง ทั้งนี้ด้วยเหตุผลว่าเมื่อตรวจพิจารณาแผนผังบริเวณแบบแปลน หรือรายการประกอบแบบฯ ตามนัยข้อ ๒ วรรคสองแล้ว ไม่ว่าแบบแปลนแผนผังนั้นๆ จะถูกต้องหรือไม่ถูกต้องก็ตาม เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องมีหนังสือแจ้งให้วัดราชธานีทราบภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแผนผังบริเวณฯ อันเป็นการพ้นภาระหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามที่กฎหมายกำหนดไว้แล้ว

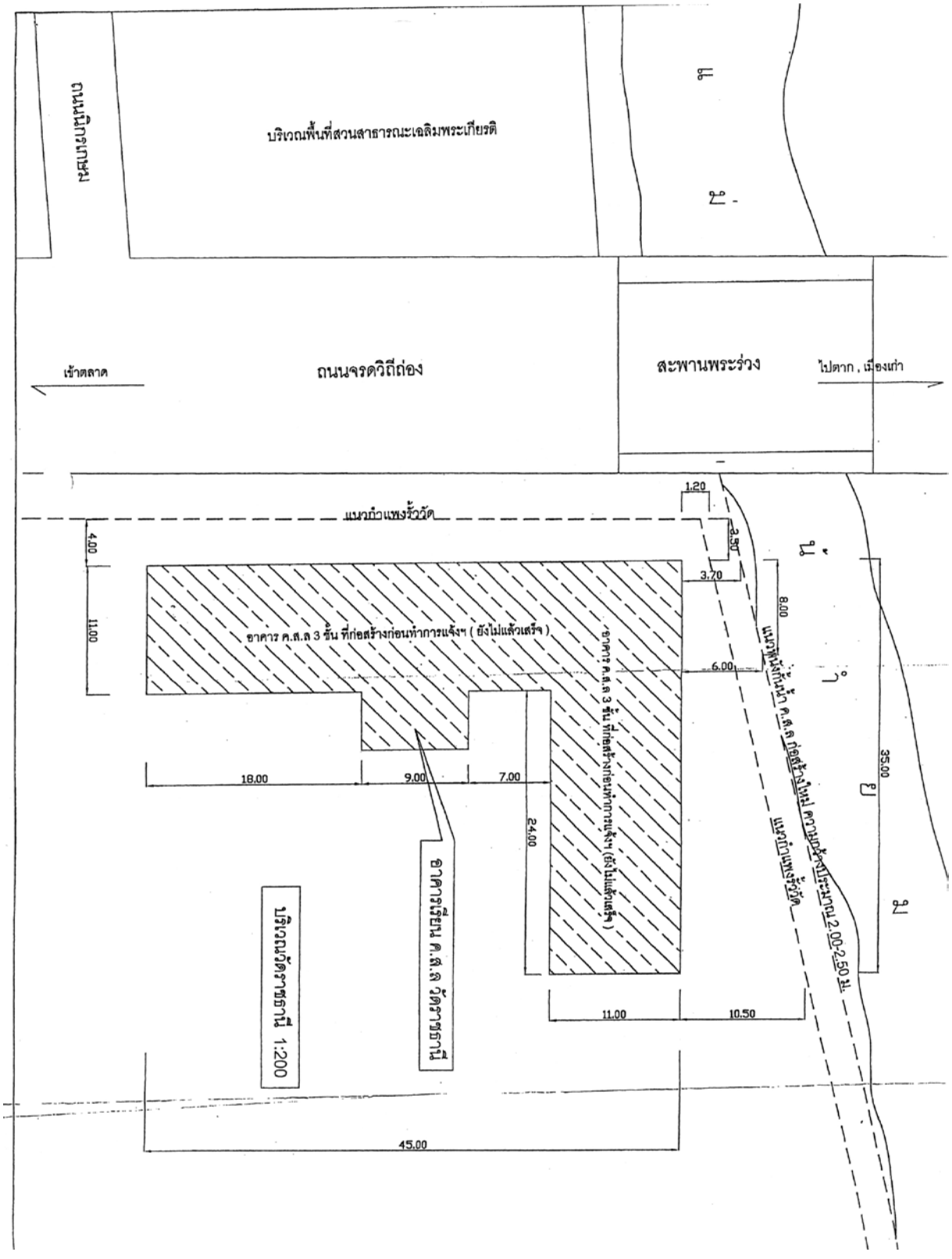
๒.๓ ถ้ามีการดำเนินการและปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ อย่างครบถ้วนทุกฝ่าย คือ วัดราชธานี และเจ้าพนักงานท้องถิ่น (นายกเทศมนตรีเมืองสุโขทัยธานี) แล้ว ถ้ามีความเสียหายใดๆ หรือความไม่ปลอดภัยเกิดขึ้นกับการก่อสร้างหรือกับตัวอาคารเมื่อมีการใช้งานต่อไปในอนาคต ความรับผิดชอบย่อมตกเป็นของผู้ดำเนินการ อันได้แก่ วัดราชธานี และผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องนั้นเอง

๒.๔ เนื่องจาก ลักษณะและขนาดของอาคารฯ ดังกล่าว เป็นอาคารที่เกี่ยวข้องกับงานด้านวิศวกรรมโยธา ที่วัดจะต้องพิจารณาปฏิบัติตามพระราชบัญญัติวิศวกร พ.ศ. ๒๕๔๒ โดยต้องจัดหาผู้ออกแบบที่ได้รับใบประกอบวิชาชีพวิศวกรรม เป็นผู้รับผิดชอบด้านการออกแบบ และควบคุมงานให้ถูกต้องด้วย (หนังสือรับรองของวิศวกรผู้ออกแบบ/ควบคุมงาน)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายนพรัตน์ มะโน
วิศวกรโยธาชำนาญการพิเศษ รักษาราชการแทน
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุโขทัย

กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ
โทร. ๐ ๕๕๖๓ ๖๐๘๖
โทรสาร ๐ ๕๕๖๕ ๑๐๗๕


ถนนบรมบูรพา
บริเวณพื้นที่สวนสาธารณะเฉลิมพระเกียรติ
เข้าตลาด
ถนนจรดวิถีถ่อง
สะพานพระร่วง
ไปตาก , เมืองเก่า
แนวกำแพงรั้ววัด
4.00
11.00
อาคาร ค.ส.ล 3 ชั้น ที่ก่อสร้างก่อนทำการแร้งฯ (ยังไม่แล้วเสร็จ)
อาคาร ค.ส.ล 3 ชั้น ที่ก่อสร้างก่อนทำการแร้งฯ (ยังไม่แล้วเสร็จ)
18.00
9.00
7.00
24.00
1.20
3.50
3.70
8.00
6.00
35.00
11.00
10.50
45.00
1:200



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๒๓๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓๐ กรกฎาคม ๒๕๕๒

เรื่อง การหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองสุโขทัยธานี

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองสุโขทัยธานี ที่ สท ๕๒๐๐๔/๑๐๕๓ ลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองสุโขทัยธานีขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารกรณีวัดราชธานีก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๓ ชั้น เพื่อใช้เป็นอาคารเรียนของพระภิกษุสามเณรมีระยะห่างจากขอบเขตแม่น้ำยม (ความกว้างแม่น้ำยมประมาณ ๕๐ เมตร) เพียง ๓.๗๐ เมตร ซึ่งไม่เป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมวด ๔ ข้อ ๔๒ ที่ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างเขตแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร และไม่ได้ส่งแผนผังบริเวณ แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนที่ถูกต้อง และเป็นไปตามกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จำนวนสองชุด ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนทำการก่อสร้างอาคารไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน ดังนี้ ถ้าวัดได้รับยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๗(๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้แก้ไขอาคารให้ถูกต้องตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว วัดไม่ดำเนินการแก้ไข เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีอำนาจดำเนินการตามมาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่า ถ้าอาคารได้รับยกเว้นตามข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้นผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ก็จะได้รับ

/ยกเว้น

ยกเว้นเฉพาะไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ และมาตรา ๓๔ เท่านั้น แต่กระบวนการอื่นยังคงต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารอยู่ ดังนั้น หากมีการก่อสร้างอาคารที่ฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจดำเนินการตามมาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

อย่างไรก็ดีสำหรับกรณีนี้ปรากฏข้อเท็จจริงในชั้นพิจารณาว่า วัดได้ลงมือก่อสร้างอาคารก่อนที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้บังคับ ซึ่งในขณะนั้นไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะระหว่างอาคารกับแหล่งน้ำสาธารณะไว้ การก่อสร้างอาคารจึงไม่อยู่ในบังคับของกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว การที่วัดไม่ส่งแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนก่อนทำการก่อสร้างอาคารไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน ก็ไม่ใช่กรณีที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาอนุญาตตามมาตรา ๒๑ หรือแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากวัดได้รับยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ อยู่แล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co_bldgctrl@dpt.go.th

บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขที่ ๙๙ ถนนป๊อปปูล่า ตำบลบ้านใหม่
อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ๑๑๑๒๐

เลขที่ IMP_JH ๕๒/๐๐๓

๑๘ มีนาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือและขอหนังสือยืนยันการพิจารณาสภาพถนนด้านหน้าและด้านข้างโครงการเข้าข่ายถนนสาธารณะ ที่สามารถขออนุญาตก่อสร้างอาคารโครงการโรงแรมอิมแพ็ค

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ
๒. ผังบริเวณโครงการ
๓. สำเนาโฉนดที่ดินที่ตั้งโครงการ

เนื่องด้วย บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการโรงแรม อิมแพ็ค ตั้งอยู่บนถนนป๊อปปูล่า ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ในเนื้อที่ ๔ ไร่ ๒ งาน ๒๕.๐๖ ตารางวา หรือ ๗,๓๐๐.๒๔ ตารางเมตร ซึ่งเป็นที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๐๐๔๙ เลขที่ดิน ๓ โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๑๓๕ เลขที่ดิน ๒๔ โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๐๙๐๗ เลขที่ดิน ๒๙ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๘๒๓๒ เลขที่ดิน ๒๖ โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการแบ่งโฉนดและรวมโฉนด โครงการฯ จะได้รับการพัฒนาเป็นโรงแรมสูง ๑๐ ชั้น จำนวน ๑ อาคาร มีจำนวนห้องพักทั้งหมด ๓๘๑ ห้อง โดยมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นเท่ากับ ๑๘,๖๓๗.๒๔ ตารางเมตร ซึ่งจัดเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตรม.

ปัจจุบัน ถนนชาเลนเจอร์ ซึ่งเป็นถนนทางด้านหน้าโครงการ ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๐๐๕๐ เลขที่ดิน ๑๑ โดยเป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และถนนป๊อปปูล่า ซึ่งเป็นถนนทางด้านข้างโครงการ ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๒๑๔๖ เลขที่ ๑ โดยเป็น

/กรรมสิทธิ์

กรรมสิทธิ์ที่ดินของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถนนทั้งสองดังกล่าวเป็นถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ โดยไม่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน

ทั้งนี้ จากกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ (วรรคที่หนึ่ง) ความว่า "ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร และ (วรรคที่สาม) ที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะตามวรรคหนึ่ง ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย" โดย "ถนนสาธารณะ ตามความหมายของกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่" ซึ่งถนนด้านหน้าและด้านข้างโครงการมีสภาพการใช้งานตรงตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ทุกประการ

เนื่องจากตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ โครงการฯ ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) นำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) โดยในการประชุมคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านโครงการบริการชุมชนในวันที่ ๓ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๒ คณะกรรมการฯ พิจารณาเห็นควรให้บริษัทฯ ขอหารือและขอหนังสือยืนยันจากหน่วยงานของท่านในการพิจารณาสภาพถนนด้านหน้าและด้านข้างโครงการเข้าข่ายสาธารณะที่สามารถขออนุญาตก่อสร้างอาคารโครงการโรงแรม อิมแพ็คได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุเคราะห์ และขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ
นายอนันต์ กาญจนพาสน์ และนายซุยฮัง กาญจนพาสน์
กรรมการผู้มีอำนาจ
บริษัท อิมเพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด

บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขที่ ๙๙ ถนนป๊อปปูล่า ตำบลบ้านใหม่
อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ๑๑๑๒๐

เลขที่ IMP_JH ๕๒/๐๐๕

๑๘ มีนาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือและขอหนังสือยืนยันการพิจารณาถนนด้านหน้าและด้านข้างโครงการเข้าข่ายถนนสาธารณะที่สามารถขออนุญาตก่อสร้างอาคารโครงการโรงแรมจูบิลี่

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ
๒. ผังบริเวณโครงการ
๓. สำเนาโฉนดที่ดินที่ตั้งโครงการ

เนื่องด้วย บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการโรงแรม จูบิลี่ ตั้งอยู่บนถนนป๊อปปูล่า ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ในเนื้อที่ ๓ ไร่ ๓ งาน ๔๔.๙๖ ตารางวา หรือ ๖,๑๗๙,๘๖ ตารางเมตร ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๐๕๐๗ เลขที่ดิน ๒๔ (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑-๓) โครงการฯ จะได้รับการพัฒนาเป็นโรงแรมสูง ๒๒ ชั้น จำนวน ๑ อาคาร มีจำนวนห้องพักทั้งหมด ๓๙๔ ห้อง โดยมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นเท่ากับ ๓๒,๖๒๑.๖๙ ตารางเมตร ซึ่งจัดเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นเกิน ๓๐,๐๐๐ ตรม.

ปัจจุบันถนนป๊อปปูล่า ซึ่งเป็นถนนทางด้านหน้าโครงการ ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๕๙ เลขที่ดิน ๒๓ โดยเป็นกรรมการสิทธิ์ที่ดินของบริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด และโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๒๑๔๖ เลขที่ดิน ๑ โดยเป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และถนนชาเลนเจอร์ ซึ่งเป็นถนนทางด้านข้างโครงการตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๐๐๕๐ เลขที่ดิน ๑๑ โดยเป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งถนนทั้งสองดังกล่าวเป็นถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้โดยไม่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน

/ทั้งนี้

ทั้งนี้ จากกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ (วรรคที่สอง) ความว่า “สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘ เมตร ที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะตามวรรคที่หนึ่งและสอง ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ยาวต่อเนื่องกัน โดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย” โดย “ถนนสาธารณะ ตามความหมายของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่” ซึ่งถนนด้านหน้าและด้านข้างโครงการมีสภาพการใช้งานตรงตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ทุกประการ

เนื่องจากตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ โครงการฯ ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) นำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ด้วยเหตุนี้บริษัทฯ จึงขอหารือและขอหนังสือยืนยันจากหน่วยงานของท่านในการพิจารณาสภาพถนนด้านหน้าและด้านข้างโครงการเข้าข่ายถนนสาธารณะที่สามารถขออนุญาตก่อสร้างอาคารโครงการโรงแรมจูบิลี่ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุเคราะห์ และขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ
นายอนันต์ กาญจนพาสน์ และนายซุยฮัง กาญจนพาสน์
กรรมการผู้มีอำนาจ
บริษัท อิมเพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๒๗๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓๐ กรกฎาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือและขอหนังสือยืนยันการพิจารณาถนนด้านหน้าและด้านข้างโครงการเข้าข่ายถนนสาธารณะที่สามารถขออนุญาตก่อสร้างอาคารโครงการโรงแรมอิมแพ็คและโรงแรมจูบิลี่

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด

อ้างถึง ๑. หนังสือของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด เลขที่ IMP_JH ๕๒/๐๐๓ ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๕๒
๒. หนังสือของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด เลขที่ IMP_JH ๕๒/๐๐๕ ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด แจ้งว่าได้ดำเนินการพัฒนาโครงการโรงแรมอิมแพ็ค ตั้งอยู่บนถนนชาเลนเจอร์ เป็นโรงแรมสูง ๑๐ ชั้น จำนวน ๑ อาคาร มีจำนวนห้องพักทั้งหมด ๓๘๑ ห้อง โดยมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นเท่ากับ ๑๘,๖๓๗.๒๔ ตารางเมตร ซึ่งจัดเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร และโครงการโรงแรมจูบิลี่ ตั้งอยู่บนถนนป๊อปปูล่า เป็นโรงแรมสูง ๒๒ ชั้น จำนวน ๑ อาคาร มีจำนวนห้องพักทั้งหมด ๓๙๔ ห้อง โดยมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นเท่ากับ ๓๒,๖๒๑.๖๙ ตารางเมตร ซึ่งจัดเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นเกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ปัจจุบันถนนชาเลนเจอร์ ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๐๐๕๐ เลขที่ดิน ๑๑ เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด และถนนป๊อปปูล่าตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๒๑๔๖ เลขที่ดิน ๑ เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถนนทั้งสองสายดังกล่าวเป็นถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ โดยไม่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน ดังนี้ บริษัทฯ จึงขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองว่าสภาพถนนดังกล่าวทั้งสองสายเข้าข่ายถนนสาธารณะที่สามารถขออนุญาตก่อสร้างอาคารโครงการโรงแรมอิมแพ็คและโรงแรมจูบิลี่ได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

/กรมโยธาธิการและผังเมือง

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวประกอบกับสำเนาโฉนดที่ดินที่ส่งไปด้วยแล้ว ปรากฏว่า ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๒๑๔๖ เลขที่ดิน ๑ ตำบลบ้านใหม่ เป็นของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน) เมื่อวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๕๑ ให้ที่ดินแปลงนี้ทั้งแปลงตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๙๖๕ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ส่วนที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๐๐๕๐ เลขที่ดินที่ ๑๑ ตำบลบ้านใหม่ เป็นของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่มีการจดทะเบียนภาระจำยอมหรือยกให้เป็นทางสาธารณะแต่อย่างใด แม้คำนิยาม “ถนนสาธารณะ” ในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม การพิจารณาก็จะต้องคำนึงถึงหลักเรื่องภาระจำยอมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ด้วย และได้มีคำพิพากษาศาลปกครองกลาง คดีหมายเลขแดงที่ ๑๕๑๘/๒๕๔๘ พิพากษาว่า ทางที่เอกชนเปิดให้ประชาชนใช้สอยได้โดยทั่วไปไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ จะถือว่าเป็นถนนสาธารณะตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๑ ก็ต่อเมื่อปรากฏว่าเจ้าของทางได้อุทิศหรือยกให้ทางราชการ หรือแสดงเจตนาสละการครอบครองทางแล้ว ข้อเท็จจริงในคดีปรากฏว่าเจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนให้เป็นทางภาระจำยอมเพื่อประโยชน์โดยเฉพาะแก่ที่ดินอื่น การจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าวแสดงว่าเจ้าของที่ดินยังมีเจตนายึดถือครอบครองทางต่อไป ทางดังกล่าวจึงไม่เป็นทางสาธารณะ แต่เป็นทางส่วนบุคคล ส่วนประชาชนทั่วไปเข้าใช้สอยทางด้วยถือว่าเป็นการใช้ทางโดยวิสาสะ รวมทั้งการติดตั้งตู้โทรศัพท์ และปักเสาไฟฟ้าโดยเจ้าที่ดินยังไม่สละการครอบครองทางทั้งโดยตรงและโดยปริยายไม่ทำให้ทางส่วนบุคคลตกเป็นทางสาธารณะได้ ดังนั้น ถนนป๊อปปูล่าซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๒๑๔๖ เลขที่ดิน ๑ เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทบางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งที่ดินทั้งแปลงได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ของที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๙๖๕ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี จึงไม่ใช่ถนนสาธารณะ ส่วนถนนชาเลนเจอร์ ซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๐๐๕๐ เลขที่ดินที่ ๑๑ เป็นกรรมสิทธิ์ของ

/บริษัท อิมแพ็ค

บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งไม่ได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมไว้ แต่หากไม่มีข้อเท็จจริงอื่นใดที่แสดงให้เห็นว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์โฉนดแปลงทางดังกล่าวได้แสดงเจตนาอุทิศให้เป็นทางสาธารณะที่ดินดังกล่าวก็ย่อมไม่ตกเป็นทางสาธารณะ เนื่องจากทางดังกล่าวเป็นสาธารณูปโภคประเภทถนนที่ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรมาตั้งแต่ต้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ พบ ๗๒๕๐๓/๘๖๙

ที่ทำการองค์การบริหาร
ส่วนตำบลหนองชุมพล
อำเภอเขาย้อย จังหวัดเพชรบุรี
๗๖๑๔๐

๑๔ กรกฎาคม ๒๕๕๒

เรื่อง หารือเรื่องพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน ๑๒ ชุด

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลหนองชุมพล ได้รับคำร้องขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารโรงงาน พร้อมกันจำนวน ๑๒ หลัง เพื่อประกอบกิจการเกี่ยวกับการรีดเหล็ก พับขึ้นรูปเหล็ก รูปพรรณ ในบริเวณพื้นที่หมู่ที่ ๗ ตำบลหนองชุมพล ซึ่งเป็นพื้นที่ควบคุมอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารขององค์การบริหารส่วนตำบลหนองชุมพล ดังนี้

๑. นายพิชิต อักษรจินดารัตน์	ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น จำนวน ๓ หลัง
๒. นายบุญยฤทธิ์ ศิริวันสาณฑ์	ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง
๓. นายศิริศักดิ์ เจียมจงกล	ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง
๔. นายวิรัช เชนวรรณกิจ	ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น จำนวน ๒ หลัง
๕. นางสุรีรัตน์ โพธิ์ใบกุล	ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง
๖. นายวีระเกียรติ โกมลวิลาส	ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง
๗. นายวีระชัย โกมลวิลาส	ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง
๘. นายวิชาญ ตันตระเศรษฐี	ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง
๙. บริษัท นวพรการค้าสากล จำกัด	ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง

/องค์การบริหาร

องค์การบริหารส่วนตำบลหนองชุมพล จึงขอหารือด้านพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เพื่อความชัดเจนและความถูกต้องในการปฏิบัติ ว่าการให้อนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว จะต้องใช้รายงานการศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) พิจารณาประกอบการให้อนุญาตการก่อสร้างอาคารหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ ผลประการใดโปรดแจ้งให้องค์การบริหารส่วนตำบลหนองชุมพลทราบด้วย เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติและประกอบการพิจารณาอนุญาตการก่อสร้างต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายพล ปี่แก้ว
รองนายกองค์การบริหารส่วนตำบล รักษาราชการแทน
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลหนองชุมพล

ส่วนโยธา
โทรศัพท์. ๐ ๓๒๔๔ ๗๗๓๕, ๐ ๓๒๕๖ ๒๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๓๒๔๔ ๗๗๓๕ ต่อ ๑๘



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๓๗๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๔ สิงหาคม ๒๕๕๒

เรื่อง หารือเรื่องพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลหนองชุมพล

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลหนองชุมพล ที่ พบ ๗๒๕๐๓/๘๖๙ ลงวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลหนองชุมพลขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีได้รับคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารโรงงาน จำนวน ๑๒ หลัง เพื่อประกอบกิจการรีดเหล็กพับขึ้นรูปเหล็กรูปพรรณ ที่หมู่ที่ ๗ ตำบลหนองชุมพล ซึ่งเป็นพื้นที่เขตควบคุมอาคาร ว่าการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวจะต้องใช้รายงานการศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) พิจารณาประกอบการอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า หากอาคารตามที่ขอหารือมานั้นเป็นอาคารประเภทที่กำหนดในประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชน ที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบวิ่งแวดล้อม ก็ต้องทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอสำนักงาน

/นโยบาย

นโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาให้ความเห็นชอบ แล้วจึงนำรายงานดังกล่าวมาเป็นเอกสารประกอบในการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร แต่อาคารตามที่ขอหารือนั้นจะเข้าข่ายเป็นอาคารประเภทที่ต้องทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมหรือไม่นั้น ควรหารือไปยังสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งดูแลกฎหมายว่าด้วยสิ่งแวดล้อมโดยตรง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi_b@dpt.go.th

บริษัท สำนักงานกฎหมายสยามซิตี้ จำกัด
SIAM CITY LAW OFFICES LIMITED
๑๘๓ Rajanakarn Building, ๒๐th Floor
South Sathorn Road, Yannawa, Sathorn
Bangkok ๑๐๑๒๐, Thailand
Tel: (๖๖๒) ๖๗๖-๖๖๖๗, ๖๗๖-๖๖๖๘
Fax : (๖๖๒) ๖๗๖-๖๑๘๘, ๖๗๖-๖๑๘๙
E-mail : siamcitylaw@siamcitylaw.com

วันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมาย

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย เทศบัญญัติตำบลท่าศาลา เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลท่าศาลา อำเภอลพบุรี จังหวัดลพบุรี พ.ศ. ๒๕๕๑

เนื่องด้วยข้าพเจ้ามีความประสงค์ที่จะปลูกสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งภายในเขตบริเวณของตำบลท่าศาลา อำเภอเมืองลพบุรี จังหวัดลพบุรี ซึ่งมีเฉพาะพื้นที่ขาย (Commercial Area) ไม่เกิน ๗,๐๐๐ ตารางเมตร โดยพื้นที่ทั้งหมดประกอบด้วย ตัวอาคารที่ใช้ในการประกอบการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งไม่เกิน ๗,๐๐๐ ตารางเมตร พื้นที่นอกจากนั้นจัดทำเป็นที่จอดรถและที่เก็บวางสินค้า ซึ่งข้อ ๕ (๒) (ข) ของเทศบัญญัติตำบลท่าศาลา เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลท่าศาลา อำเภอเมืองลพบุรี จังหวัดลพบุรี พ.ศ. ๒๕๕๑ (“เทศบัญญัติ”) กำหนดว่า

“(๒) ภายในบริเวณที่ ๒ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้

(ก) อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกัน หรือหลายหลังเกิน ๗,๐๐๐ ตารางเมตร

(ข) อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกัน หรือหลายหลังตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๗,๐๐๐ ตารางเมตร

/เว้นแต่

เว้นแต่อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งนั้น เป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้

๑. มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๖๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

๒. มีที่ว่างด้านหน้าของอาคารห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

๓. ข้อ ๒ (๒) (ข) ๑, ๒, ๔, ๕, ๗, ๘, ๙ และ ๑๐ ของกฎกระทรวงตามข้อ ๓ ของเทศบัญญัตินี้”

ในกรณีนี้ ข้าพเจ้ามีความประสงค์ที่จะขอหารือในการตีความของคำว่า “อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกัน หรือหลายหลังตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๗,๐๐๐ ตารางเมตร” ว่าพื้นที่ที่เทศบัญญัติกำหนดขนาดไว้ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๗,๐๐๐ ตารางเมตรนั้น ขนาดของพื้นที่ใช้สอยอาคารดังกล่าวให้หมายความถึงพื้นที่ที่ใช้ในการประกอบการพาณิชยกรรมเพียงอย่างเดียว หรือหมายความรวมถึงพื้นที่อื่นๆ อาทิ ที่จอดรถและที่เก็บวางสินค้า เป็นต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือดังกล่าวของข้าพเจ้าด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

ภาณิศา สุวรรณเมธาจารย์



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๓๙๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๔ สิงหาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือกฎหมาย

เรียน นางสาวภาณิศา สุวรรณเมธาจารย์

อ้างถึง หนังสือของท่าน ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร-พาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ตามเทศบัญญัติตำบลท่าศาลา เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้ อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลท่าศาลา อำเภอเมืองลพบุรี จังหวัดลพบุรี พ.ศ. ๒๕๕๑ ของคำว่า “อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๗,๐๐๐ ตารางเมตร” ว่าพื้นที่ใช้สอยอาคารดังกล่าวให้หมายความถึงพื้นที่ที่ใช้ในการประกอบกิจการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งเพียงอย่างเดียว หรือหมายความรวมถึงพื้นที่อาคารอื่นๆ ด้วย อาทิ ที่จอดรถและที่เก็บวางสินค้า เป็นต้น ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาข้อหารือทำนองเดียวกันนี้แล้ว มีความเห็นว่า คำว่า “พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการ”

/หมายความถึง

หมายความถึง พื้นที่ใช้สอยอาคารเพื่อประกอบกิจการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งเท่านั้น ดังนั้น หากอาคารดังกล่าวมีการประกอบกิจการหลายประเภทก็คิดพื้นที่ใช้สอยเฉพาะกิจการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งเท่านั้น จะไม่รวมพื้นที่อาคารสำนักงานที่จอดรถ และที่เก็บวางสินค้า

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi_b@dpt.go.th

ด่วนมาก

บริษัท เอ็ดดูเคเดมี่ จำกัด
เลขที่ ๒๓๐/๑ ถนน กรุงธนบุรี
แขวงบางลำภูล่าง เขตคลองสาน
กรุงเทพมหานคร

วันที่ ๒๑ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือปัญหาในการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร (อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑) แบบแปลนแผนผังบริเวณ แบบแปลนรายการประกอบแบบแปลนฯ
ของ บริษัท เอ็ด ดูเคเดมี่ จำกัด จำนวน ๖ แผ่น
๒) สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๓๓๖๔, ๘๓๓๗๐, ๘๓๓๗๑, ๘๓๓๗๒, ๑๑๓๒๖๖, ๑๑๕๖๗๗ เลขที่ดิน ๖๖๕๒, ๓๘๑๖, ๓๘๑๕, ๓๘๑๗, ๓๘๑๔, ๔๙๙๔ ตำบลบางนา อำเภอบางนา จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน ๒๓ แผ่น

ตามรายละเอียดในสิ่งที่ส่งมาด้วย (๑) บริษัท เอ็ดดูเคเดมี่ จำกัด ได้มีความประสงค์จะทำการก่อสร้างหอนาฬิกาซึ่งมีความสูง ๓๕.๒๐ เมตร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเครื่องบอกเวลาในโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๓๓๖๔, ๘๓๓๗๐, ๘๓๓๗๑, ๘๓๓๗๒ ๑๑๓๒๖๖, ๑๑๕๖๗๗ เลขที่ดิน ๖๖๕๒, ๓๘๑๑๕, ๓๘๑๖, ๓๘๑๗, ๓๘๑๔, ๔๙๙๔ ซอย-ถนนบางนา-ตราด แขวงบางนา กรุงเทพมหานคร (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) ซึ่งก่อนหน้าที่บริษัทได้รับใบแจ้งความประสงค์จะทำการก่อสร้างตามแบบ กทม. ๖ เลขที่ ๑๐๘/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๕๒ เพื่อทำการก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๕,๒,๓,๑ และ ๑ ชั้น จำนวน ๕ หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารเรียน (ประถม), อาคารเรียน (อนุบาล), อาคารเรียน-สำนักงาน, ศาลาต้อนรับ A และศาลาต้อนรับ B ตามที่บัญญัติในมาตรา ๓๙ ทวิแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ จากเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้ว่าราชการ-กรุงเทพมหานคร) เรียบร้อยแล้วยังคงเหลือแต่เพียงเรื่องเดียวคือ อาคารที่จะใช้เป็นหอนาฬิกา ซึ่งมีความสูง ๓๗ เมตร ที่ยังมีความเห็นไม่สอดคล้องกับเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งได้มีความเห็นว่าอาคารหอนาฬิกาดังกล่าวเข้าข่ายเป็นอาคารสูงตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) จึงต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎกระทรวงฉบับนี้ทุกเรื่องอย่างเคร่งครัด เช่น

/ต้องมีระบบ

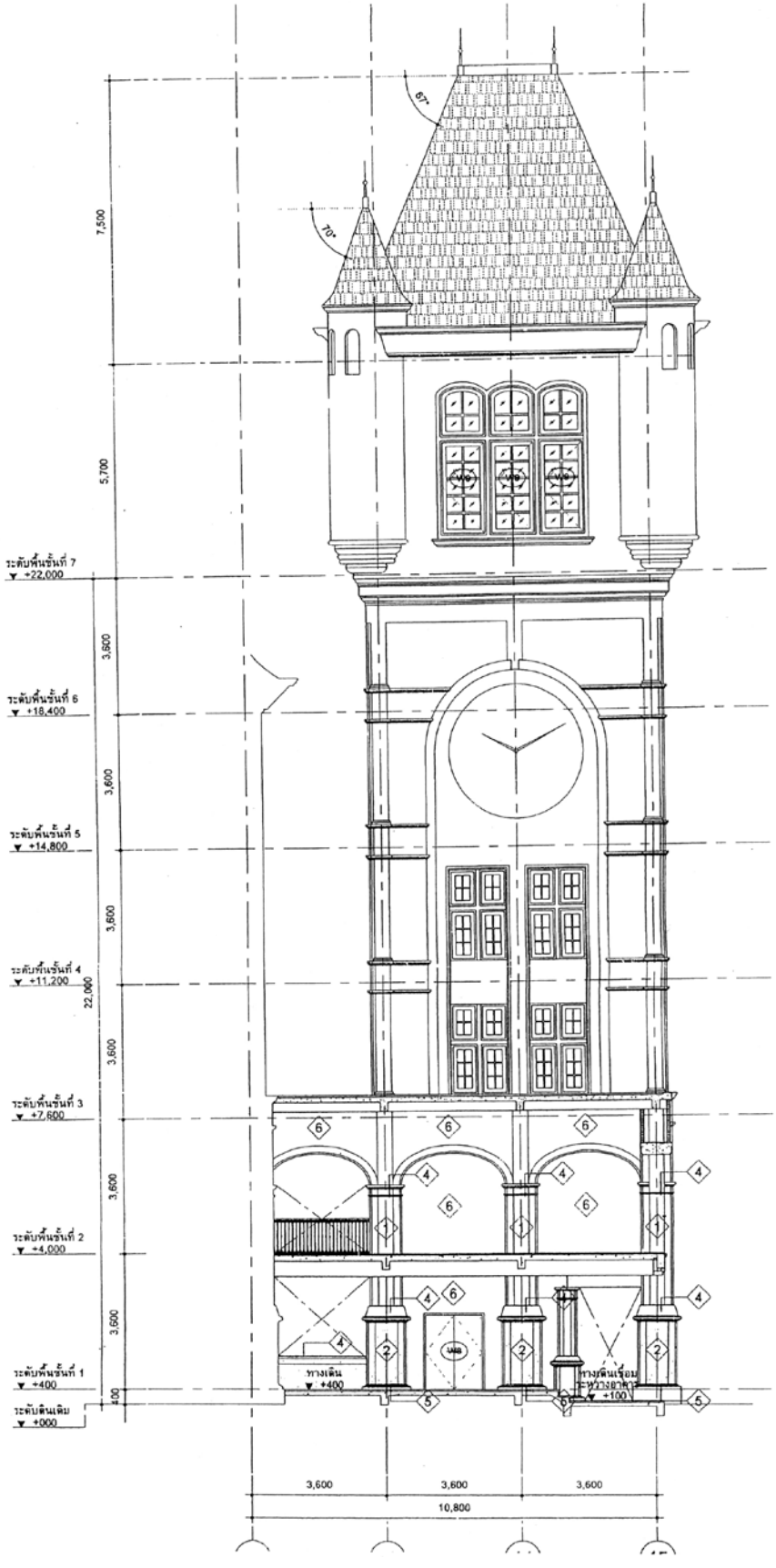
ต้องมีระบบหนีไฟอัดอากาศ ต้องมีบันไดหนีไฟและลานจอดเฮลิคอปเตอร์ ต้องมีระบบสโมคดีเท็คเตอร์ ต้องมีระบบสปริงเกิลส์ เป็นต้น

เนื่องจากบริษัท เอ็ดดูเคเดมี่ จำกัด ในฐานะเจ้าของโรงเรียนได้พิจารณาร่วมกับสถาปนิก, วิศวกร ซึ่งเป็นผู้ออกแบบและผู้คำนวณโครงสร้างอย่างรอบคอบแล้ว มีความเห็นว่าอาคารหอนาฬิกาที่มีความสูง ๓๕.๒๐ เมตร นี้เป็นเครื่องบอกเวลาภายในบริเวณโรงเรียนเท่านั้น เพราะในแบบแปลนแผนผังบริเวณไม่มีห้องหรือพื้นที่ใช้สอยซึ่งบุคคลทั่วไปไม่สามารถที่จะเข้าไปใช้สอยได้โดยปกติแต่อย่างใด อาคารหอนาฬิกามีเพียงเฉพาะบันไดคอนกรีตเสริมเหล็กจำนวน ๑ บันไดพร้อมมาตรการป้องกันให้ผู้ที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องเท่านั้น ถึงสามารถเข้าไปซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาตามอายุการใช้งาน จากข้อเท็จจริงประกอบสรรพเอกสารที่ได้แนบมาพร้อมนี้และด้วยเหตุผลทั้งหมดที่กล่าวถึงทางบริษัทเห็นว่าไม่ควรเข้าข่ายเป็นอาคารสูงดังเห็นได้ตามหอนาฬิกาทั่วไป อย่างไรก็ตามทางบริษัทใคร่ขอหารือว่าหอนาฬิกาที่มีความสูง ๓๕.๒๐ เมตรนี้เข้าข่ายเป็นอาคารสูง ซึ่งจะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ในการตอบข้อหารือนี้ด้วย จักขอบคุณมาก

ขอแสดงความนับถือ
นายอภิชาติ จุฬางกูร
บริษัท เอ็ดดูเคเดมี่ จำกัด

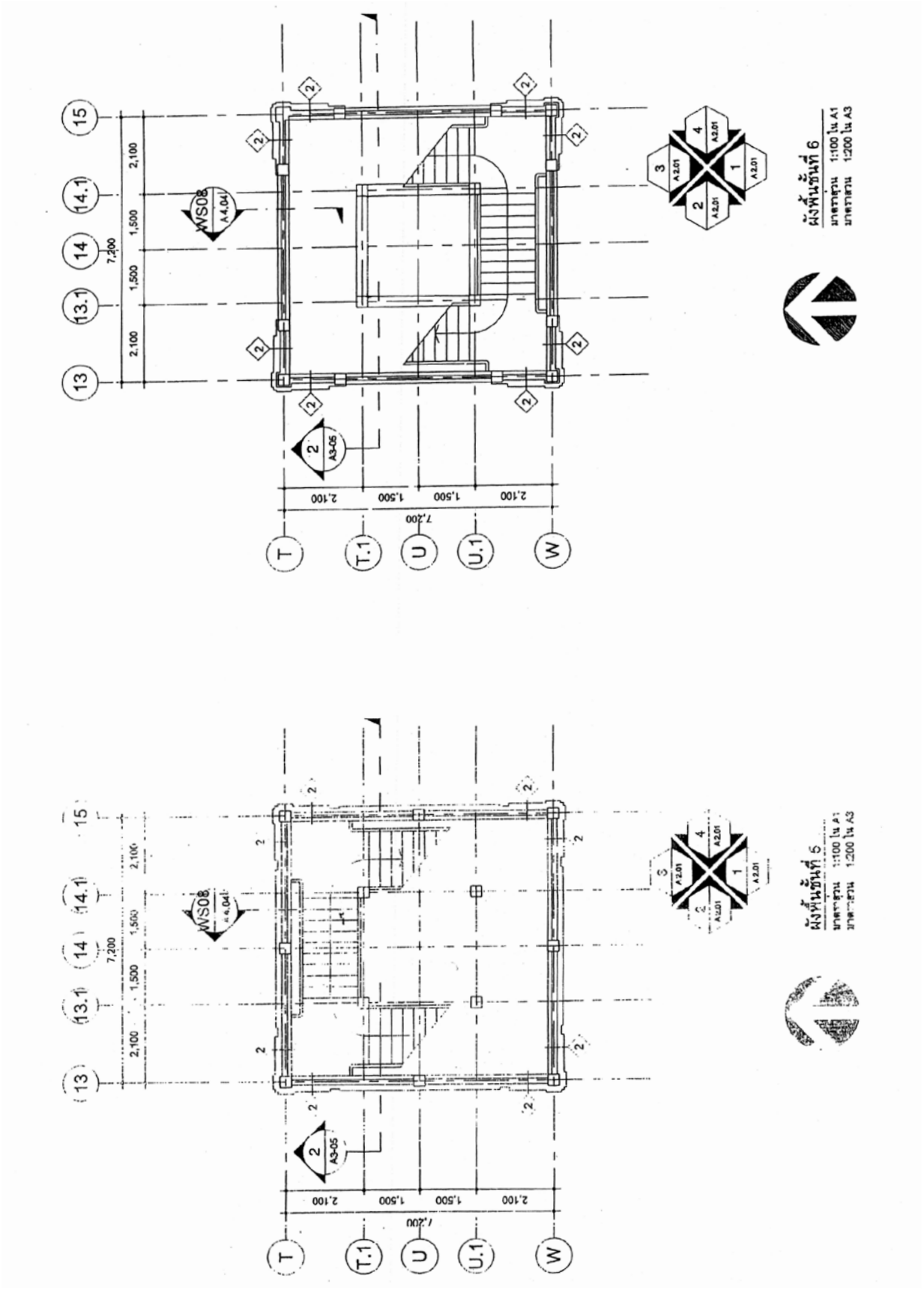
ผู้ประสานงานของบริษัทเอ็ดดูเคเดมี่ จำกัด
นายสมศักดิ์ เกียรติยิ่งอังศุลี
หมายเลขโทรศัพท์ : ๐๘ ๑๙๔๐ ๙๓๐๗


67°
70°
7,500
5,700
ระดับพื้นชั้นที่ 7
+22,000
3,600
ระดับพื้นชั้นที่ 6
+18,400
3,600
ระดับพื้นชั้นที่ 5
+14,800
3,600
ระดับพื้นชั้นที่ 4
+11,200
22,000
3,600
ระดับพื้นชั้นที่ 3
+7,600
3,600
ระดับพื้นชั้นที่ 2
+4,000
3,600
ระดับพื้นชั้นที่ 1
+400
400
ระดับดินเดิม
+000
ทางเดิน
+400
ทางเดินเชื่อม
+100
3,600
3,600
3,600
10,800

ผังพื้นชั้นที่ 2
ผังพื้นชั้นที่ 1
ST-03
ST-J5
WS08
WS09
A4.04
A3-05
A2.01
W3
15
14.1
14
13.1
13
12
S
T
T.1
U
V.1
W
10,800
3,600
2,100
1,500
+4,000
+400
+100

ผังพื้นชั้นที่ 4
มาตราส่วน 1:100 ใน A1
มาตราส่วน 1:200 ใน A3
ผังพื้นชั้นที่ 3
มาตราส่วน 1:100 ใน A1
มาตราส่วน 1:200 ใน A3

ผังพื้นชั้นที่ 6
ผังพื้นชั้นที่ 5
WS08
A4.04
A3-06
A2.01
T
T.1
U
U.1
W
13
13.1
14
14.1
15
2,100
1,500
7,200


ผังพื้นชั้นที่ 6
ผังพื้นชั้นที่ 5
WS08
A4.04
A3-05
T
T.1
U
U.1
W
13
13.1
14
14.1
15
2,100
1,500
7,200



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๔๔๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๖ สิงหาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือปัญหาในการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอ็ดดูเคเดมี่ จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท เอ็ดดูเคเดมี่ จำกัด ด่วนมาก ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท เอ็ดดูเคเดมี่ จำกัด แจ้งว่า บริษัทฯ มีความประสงค์จะทำการก่อสร้างหอนาฬิกาซึ่งมีความสูง ๓๕.๒๐ เมตร มีความกว้าง ๗.๒๐ เมตร และความยาว ๗.๒๐ เมตร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเครื่องบอกเวลาในที่ดินซึ่งตั้งอยู่ที่ ถนนบางนา-ตราด แขวงบางนา กรุงเทพมหานคร แต่ยังมีความเห็นไม่สอดคล้องกับเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่เห็นว่า อาคารหอนาฬิกาดังกล่าวเข้าข่ายเป็นอาคารสูงตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงฉบับนี้ทุกเรื่อง แต่บริษัทฯ มีความเห็นว่าอาคารหอนาฬิกานี้เป็นเครื่องบอกเวลาภายในบริเวณโรงเรียนเท่านั้น เพราะในแบบแปลน แผนผังบริเวณไม่มีห้องหรือพื้นที่ใช้สอยซึ่งบุคคลทั่วไป ไม่สามารถที่จะเข้าไปใช้สอยได้โดยปกติแต่อย่างใด มีเพียงเฉพาะบันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน ๑ บันไดพร้อมมาตรการป้องกันให้ผู้ที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องเท่านั้น จึงจะสามารถเข้าไปเพื่อซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาตามอายุการใช้งาน บริษัทฯ จึงขอหารือว่าหอนาฬิกาที่มีความสูง ๓๕.๒๐ เมตร ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นอาคารสูงซึ่งจะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่า หอนาฬิกาดังกล่าวเป็นเพียงสิ่งที่สร้างขึ้นที่เข้าข่ายเป็นอาคารตามข้อ ๑(๕) แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ และไม่ถือเป็นอาคารสูง เนื่องจากอาคารมีขนาดกว้าง ๗.๒๐ เมตร ยาว ๗.๒๐ เมตร ภายในเป็นบันไดกว้าง ๒.๑๐ เมตร มีพื้นอาคารอยู่ในชั้นที่ ๑

/และชั้นที่ ๗

และชั้นที่ ๗ ซึ่งพื้นที่ชั้นที่ ๑ เมื่อหักพื้นที่ของบันไดออกแล้วจะเหลือประมาณ ๔๑.๓๐ ตารางเมตร ส่วนพื้นที่ชั้นที่ ๗ เมื่อหักพื้นที่ของบันไดออกแล้วจะเหลือประมาณ ๒๕.๓๘ ตารางเมตร ซึ่งไม่สามารถใช้สอยเพื่อการอย่างอื่นได้ และการใช้สอยพื้นอาคารชั้นที่ ๑ เพียงเพื่อการเดินผ่านเท่านั้น จึงเห็นได้ว่าอาคารดังกล่าวไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้คนจำนวนมากเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยโดยปกติธุระ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co_bldgctrl@dpt.go.th



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยอง โทร./ โทรสาร ๐-๓๘๖๙-๔๐๔๐-๑ สป.มท ๓๔๑๗๑
ที่ รย ๐๐๒๐/๗๑๐ **วันที่** ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๒
เรื่อง การหารือการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยอง ได้รับข้อหารือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จากอำเภอบ้านค่าย จังหวัดระยอง ความว่า องค์การบริหารส่วนตำบลหนองละลอกได้เข้าตรวจสอบอาคารของบริษัท สยาม เอทานอล เอ็กซ์ปอร์ต จำกัด พบว่ามี ๒ อาคาร ที่อาจจะเข้าข่ายอาคารซึ่งต้องขออนุญาตตามมาตรา ๔ ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ คือ ความสูงเกิน ๒๓ เมตร

๑. อาคารกลั่นใช้เป็นที่ติดตั้งเครื่องจักรและมีห้องควบคุมสูง ๒๔.๒๐ เมตร (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑)

๒. อาคารโกดังใช้เก็บวัตถุดิบ (มันสำปะหลัง) สูง ๒๔.๕๐ ม. (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒)

รายละเอียดตามหนังสือที่ รย ๐๐๓๗.๑๐/๑๗๐๔ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๕๒ รายละเอียดตามแบบที่แนบมาพร้อมบันทึกนี้

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยอง ขอหารือว่าในลักษณะการใช้อาคารและรูปแบบอาคารทั้ง ๒ อาคาร (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑) และ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) ว่าเป็นอาคารสูงหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้ทราบด้วยจะเป็นพระคุณยิ่ง

นายเมธาวัฒน์ ศรีวงศ์
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยอง



ที่ รย ๐๐๓๗.๑๐/๑๗๐๔

ที่ว่าการอำเภอบ้านค่าย
ถนนพระอาทิตย์ประดิษฐาน
รย ๒๑๑๒๐

๙ กรกฎาคม ๒๕๕๒

เรื่อง การหารือการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดระยอง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลหนองละลอก ที่ รย ๗๓๔๐๓/๗๙๖ ลงวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๕๒
๒. แบบแปลนพื้นและรูปตัดอาคารกลั่น จำนวน ๑ ชุด
๓. แบบแปลนพื้นและรูปตัดอาคารโกดัง จำนวน ๑ ชุด

อำเภอได้รับรายงานจากองค์การบริหารส่วนตำบลหนองละลอก ได้เข้าตรวจสอบอาคารของบริษัท สยาม เอทานอล เอ็กซ์ปอร์ท จำกัด พบว่ามี ๒ อาคาร ที่อาจจะเข้าข่ายอาคารซึ่งต้องขออนุญาตตามมาตรา ๔ ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ คือ อาคารสูงเกิน ๒๓ เมตร ซึ่งจากการตรวจสอบตามลักษณะการใช้อาคารแล้วพบว่า

๑. อาคารกลั่นใช้เป็นที่ติดตั้งเครื่องจักรและมีห้องควบคุม สูง ๒๔.๒๐ เมตร (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑)

๒. อาคารโกดังใช้เก็บวัตถุดิบ (มันสำปะหลัง) สูง ๒๔.๕๐ เมตร (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒)

/องค์การบริหาร

องค์การบริหารส่วนตำบลหนองละลอก จึงขอส่งเรื่องหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ในลักษณะการใช้อาคารและรูปแบบอาคารทั้ง ๒ อาคารว่าเป็นอาคารสูงหรือไม่อย่างไร ผลเป็นประการใดรายงานให้ทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายวีระชัย ปิยะ
นายอำเภอบ้านค่าย

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นอำเภอ
โทร./โทรสาร ๐ ๓๘๖๔ ๒๗๓๓



ที่ รย ๗๓๔๐๓/๗๙๖

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลหนองละลอก
หมู่ที่ ๔ ตำบลหนองละลอก อำเภอบ้านค่าย
จังหวัดระยอง ๒๑๑๒๐

๒ กรกฎาคม ๒๕๕๒

เรื่อง การหารือการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เรียน นายอำเภอบ้านค่าย

อ้างถึง หนังสือที่ว่าการอำเภอบ้านค่ายที่ มท. ๐๘๖๔.๘/๑๖๔๕ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๕๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แบบแปลนพื้นและรูปตัดอาคารกลั่น จำนวน ๑ ชุด
๒. แบบแปลนพื้นและรูปตัดอาคารโกดัง จำนวน ๑ ชุด

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลหนองละลอก ได้เข้าตรวจสอบอาคารของบริษัท สยาม เอทานอล เอ็กซ์ปอร์ท จำกัด พบว่ามี ๒ อาคาร ที่อาจจะเข้าข่ายอาคารซึ่งต้องขออนุญาตตาม มาตรา ๔ ของ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ คือ อาคารสูง ๒๓ เมตร ซึ่งจากการตรวจสอบตามลักษณะการใช้อาคารแล้วพบว่า

๑. อาคารกลั่นใช้เป็นที่ติดตั้งเครื่องจักรและมีห้องควบคุม สูง ๒๔.๒๐ เมตร (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑)

๒. อาคารโกดังใช้เก็บวัตถุดิบ (มันสำปะหลัง) สูง ๒๔.๕๐ เมตร (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒)

/องค์การบริหาร

องค์การบริหารส่วนตำบลหนองละลอก จึงใคร่ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ในลักษณะการใช้อาคารและรูปแบบอาคารทั้ง ๒ อาคารว่าเป็นอาคารสูงหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายดำรงค์ แซ่โง้ว
รองนายกองค์การบริหารส่วนตำบลหนองละลอก
ปฏิบัติราชการแทนนายกองค์การบริหารส่วนตำบลหนองละลอก

ส่วนโยธา
โทรศัพท์ ๐ ๓๘๘๖ ๘๘๒๑, ๐ ๓๘๖๔ ๒๓๖๕ ต่อ ๑๐๓
โทรสาร ๐ ๓๘๘๖ ๘๘๒๑, ๐ ๓๘๖๔ ๒๓๖๕ ต่อ ๑๐๘

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๑
ที่ มท ๐๗๑๐/๑๓๗ **วันที่** ๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๒
เรื่อง การหารือการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยอง

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยองได้มีบันทึก ที่ รย ๐๐๒๐/๗๑๐ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๒ ขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณีองค์การบริหารส่วนตำบลหนองละลอกได้เข้าตรวจสอบอาคารของบริษัท สยาม เอทานอล เอ็กซ์ปอร์ต จำกัด พบว่ามี ๒ อาคารที่อาจจะเข้าข่ายอาคารซึ่งต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ คืออาคารสูงเกิน ๒๓ เมตร ดังนี้

๑. อาคารกลั่นใช้เป็นที่ติดตั้งเครื่องจักรและมีห้องควบคุมสูง ๒๔.๒๐ เมตร
๒. อาคารโกดังใช้เก็บวัตถุดิบ (มันสำปะหลัง) สูง ๒๔.๕๐ เมตร

สำนักงาน ฯ จึงขอหารือว่าลักษณะการใช้อาคารและรูปแบบอาคารทั้ง ๒ หลัง เป็นอาคารสูงหรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีอาคารกลั่นจะเข้าข่ายเป็นอาคารสูงหรือไม่นั้น ต้องพิจารณาตามคำนิยามและเจตนารมณ์ของความหมายของคำว่าอาคารสูงประกอบกัน กล่าวคือ จากนิยาม “อาคารสูง” ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ที่กำหนดว่า อาคารสูง หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้มีความสูงตั้งแต่ ๒๓ เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด และอาคารสูงต้องจัดให้มีระบบป้องกันเพลิงไหม้ เช่น ระบบไฟฟ้า แสงสว่างฉุกเฉิน ลิฟต์ดับเพลิง ทางหนีไฟทางอากาศ บันไดหนีไฟอย่างน้อย ๒ บันได ระบบบำบัดน้ำเสีย และการระบายน้ำทิ้ง ระบบประปา ระบบกำจัดขยะมูลฝอย ระบบลิฟต์ เป็นต้น เพื่อให้คนที่ใช้สอยอาคารนั้นมีความปลอดภัย ถูกสุขลักษณะ จึงเห็นได้ว่า กฎมายมีเจตนารมณ์ที่จะบังคับใช้กับอาคารที่มีการใช้สอยในลักษณะของอาคารทั่วๆ ไป และมีคนเข้าไปใช้สอยเป็นจำนวนมาก ดังนั้น กรณีอาคารกลั่น

/หากมีวัตถุ

หากมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่ติดตั้งเครื่องจักรเท่านั้นมิได้มีเจตนาที่จะให้คนเข้าไปใช้สอยโดยปกติวิสัย แม้จะมีความสูง ๒๔.๒๐ เมตร ก็จะไม่เข้าข่ายเป็นอาคารสูง แต่ถ้าหากพื้นชั้นล่างถึงชั้น ๔ ของอาคารกลั่นมีเจตนาที่จะให้คนใช้สอยได้โดยปกติวิสัย จึงจะเข้าข่ายเป็นอาคารสูง ส่วนอาคารโกดังแม้หลังคาจะมีรูปทรงโค้งแต่ระดับยอดผนังอยู่ที่ประมาณ +๑๑.๐๐ เมตร จึงไม่ใช่อาคารสูง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

นายสุรชัย พรภัทรกุล

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

เรียนรู้เพื่อรับใช้สังคม

วิทยาเขตยศเส
๑๒๑ ถนนอนันตนาค เขตป้อมปราบฯ
กรุงเทพมหานคร ๑๐๑๐๐
โทร. ๐-๒๖๒๑-๗๐๗๐-๔
โทรสาร ๐-๒๖๒๑-๗๐๗๕
http://www.hcu.ac.th

มหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ
๑๘/๑๘ ถนนบางนา-ตราด กิโลเมตรที่ ๑๘
อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ๑๐๕๔๐
โทร. ๐-๒๓๑๒-๖๓๐๐ โทรสาร ๐-๒๓๑๒-๖๒๓๗
http://www.hcu.ac.th

ที่ มฉก.๐๐๐๔(๑)/๕๘๙

๑๘ มีนาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือข้อกำหนดการก่อสร้างอาคารใหม่

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบางโฉลง

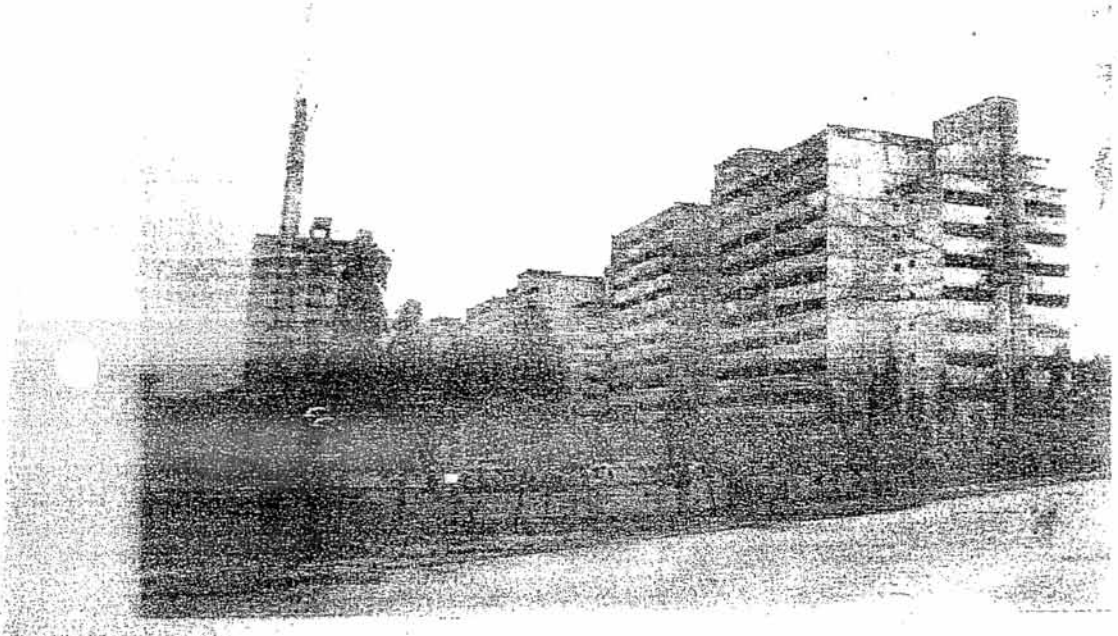
เนื่องด้วย มหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ มีแผนการในการก่อสร้างอาคารใหม่ เพื่อเป็นอาคารเรียนและอาคารที่พักสำหรับนักศึกษาและบุคลากรในบริเวณมหาวิทยาลัยและในรัศมีห่างจากมหาวิทยาลัยไม่เกิน ๒ กิโลเมตร ในการนี้จึงใคร่ขอหารือถึงข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการสร้างอาคารสูงในอาณาบริเวณดังกล่าว ซึ่งอยู่ในเขตรัศมีของท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ อาทิเช่น ขนาดความสูงของอาคาร การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมและอื่นๆ เกี่ยวข้อง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้คำแนะนำตอบประเด็นดังกล่าวข้างต้นด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
รองศาสตราจารย์ ดร.ประจักษ์ พุ่มวิเศษ
อธิการบดีมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ

สำนักงานอธิการบดี
กองแผนและพัฒนา
โทรศัพท์. ๐ ๒๓๑๒ ๖๓๐๐ ต่อ ๑๕๒๘, ๑๕๒๙, ๑๕๓๐
โทรสาร ๐ ๒๓๑๒ ๖๒๓๗

อาคารสร้างเสร็จ 70%



อาคาร A10

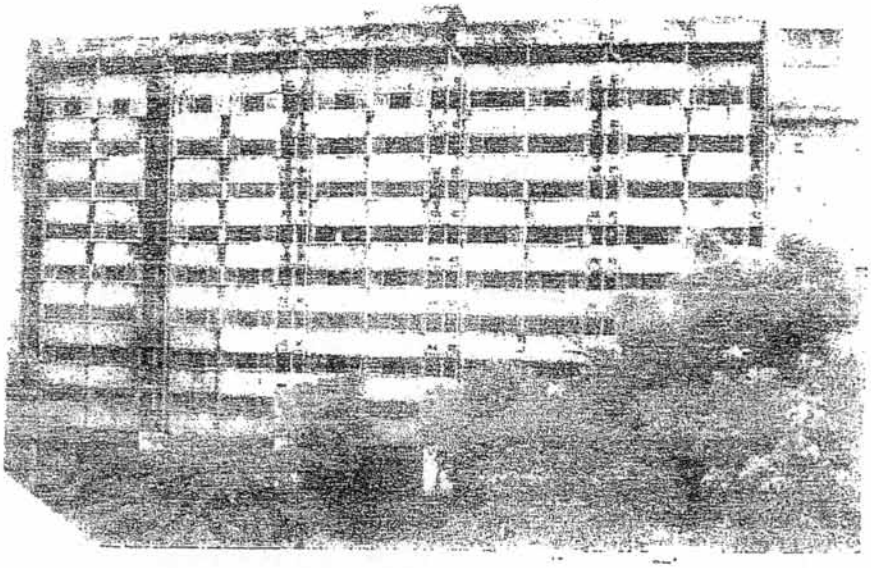
โฉนดเลขที่ 70442, 70462

เนื้อที่ 0-1-89 ไร่

จำนวน 210 ห้อง

พื้นที่ใช้สอย 7,420 ตร.ม. พื้นอาคาร

อาคารสร้างเสร็จ 70%



70469,70440	โฉนดเลขที่ 70449,70469
บางโฉลง บางพลี สมุทรปราการ	บางโฉลง บางพลี สมุทรปราการ
1-0-28 ไร่	เนื้อที่ 1-0-10 ไร่
สร้างเสร็จ 70% สูง 10 ชั้น	อาคาร สูง 10 ชั้น
216 ห้อง	จำนวน 216 ห้อง
ประมาณ 28.21-42.29 ตรม.	พื้นที่ห้อง ประมาณ 38.34-40.03 ตร.ม.
9,000 ตรม. ที่ตั้งอาคาร	พื้นที่ใช้สอย 9,000 ตรม. ที่ตั้งอาคาร
ราย 48,806,000.-บาท	ราคาประเมิน 48,560,000.-บาท



ที่ มท ๐๗๑๐/๗๐๘๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๕ สิงหาคม ๒๕๕๒

เรื่อง หารือการก่อสร้าง ดัดแปลงการใช้อาคาร

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบางโฉลง

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลบางโฉลง ที่ สป ๗๒๐๐๕/๑๓๕ ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลบางโฉลงขอหารือกรณีมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารก่อนที่พระราชบัญญัติผังเมืองเฉพาะบริเวณโดยรอบท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ พ.ศ. ๒๕๔๗ บังคับใช้ โดยได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารไปแล้วบางส่วน ๑๐-๗๐ เปอร์เซ็นต์ และได้หยุดดำเนินการก่อสร้างไปแล้ว ต่อมามหาวิทยาลัยฯ ได้มีแผนการในการก่อสร้างอาคารใหม่เพื่อเป็นอาคารเรียนและอาคารที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาและบุคลากรในบริเวณมหาวิทยาลัย โดยใช้อาคารในโครงการของเมืองทองธานี (บางนา) มาก่อสร้าง ดัดแปลงใหม่ ดังนั้น กรณีอาคารที่ได้สร้างไปแล้วกว่า ๗๐ เปอร์เซ็นต์ ซึ่งความสูงเกิน ๒๓ เมตร ได้แก่ อาคาร C๘ C๙ C๑๐ และ A๑๐ ว่าสามารถดัดแปลงอาคารเพื่อใช้ตามแผนการในการก่อสร้างอาคารใหม่ได้หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า อาคารตามข้อหารืออยู่ในบริเวณที่ ๓ แห่งกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่เขตลาดกระบัง เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร และอำเภอบางพลี กิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๔๗ ตามข้อ ๒(ค)(๓) ได้กำหนดบริเวณ

/พื้นที่

พื้นที่โดยรอบสนามบินสุวรรณภูมิห้ามก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน ๒๓ เมตร ซึ่งตามข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวงดังกล่าวได้กำหนดห้ามบุคคลใด ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารใดๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนด การดัดแปลงอาคารที่มีความสูงเกิน ๒๓ เมตร จึงไม่สามารถกระทำได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๘-๖๐
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗



ที่ มท ๐๓๐๗.๖/๑๐๓๗๖ กรมการปกครอง
ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๒ มิถุนายน ๒๕๕๒

เรื่อง หารือข้อปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ ๙ กำหนดว่า อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ต้องมีหลักฐานแสดงว่าได้รับอนุญาตให้ใช้อาคารเป็นโรงแรมหรือมีใบรับรองการตรวจสภาพอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร นั้น

กรมการปกครองซึ่งเป็นหน่วยงานพิจารณาอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมพิจารณาแล้ว เพื่อให้การอนุญาตมีความสอดคล้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมีความเห็นและขอหารือเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

๒.๑ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๒ มาตรา ๓๒ บัญญัติว่า อาคารประเภทควบคุมการใช้คือ อาคารดังต่อไปนี้ (๑) อาคารสำหรับใช้เป็นคลังสินค้า โรงแรม อาคารชุด หรือ สถานพยาบาล (๒) อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุขหรือกิจการอื่น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง พระราชบัญญัตินี้ไม่ได้กำหนดว่าอาคารที่อยู่อาศัยเป็นอาคารควบคุมการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร

๒.๒ กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ ๙ กำหนดว่าอาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ต้องมีหลักฐานแสดงว่าได้รับอนุญาตให้ใช้อาคารเป็นโรงแรมหรือมีใบรับรองการตรวจสภาพอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ซึ่งตามกฎกระทรวงกำหนดให้อาคารที่ใช้เป็นโรงแรมนอกจากมีหลักฐานแสดงว่าได้รับอนุญาตให้ใช้อาคารเป็นโรงแรมแล้วยังกำหนดว่า มีใบรับรองการตรวจสภาพอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารก็เป็นอันใช้ได้

๒.๓ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔ กำหนดว่า “ในกรณีที่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ ประสงค์จะใช้อาคารดังกล่าวเพื่อกิจการประเภทควบคุมการใช้ หรือเจ้าของ

/อาคารหรือ

อาคารหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ ประสงค์จะเปลี่ยนการใช้อาคารไปใช้เป็นอาคารสำหรับอีกกิจการหนึ่ง ให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามแบบ ข.๓ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข.๓ เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับคำขอเมื่อเห็นว่าถูกต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของข้อกฎหมายแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตตามแบบ อ.๕

เห็นว่าการใช้อาคารที่ไม่ได้ควบคุมการใช้จะเปลี่ยนเป็นอาคารควบคุมการใช้ต้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนซึ่งกฎกระทรวงได้กำหนดไว้โดยการขออนุญาตให้มีการส่งเอกสารเกี่ยวกับผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน ประกอบการพิจารณาด้วยตามหลักเกณฑ์ในกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ข้อ ๑ โดยผู้ยื่นคำขอต้องยื่นตามแบบ ข.๓ และเมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตให้ออกใบอนุญาตแบบ อ.๕ ให้ ดังนั้นเมื่อพิจารณาตามกฎหมายแล้วเห็นว่า การขอเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารที่ไม่ใช่อาคารควบคุมการใช้เป็นอาคารควบคุมการใช้ต้องดัดแปลงอาคารให้เป็นลักษณะอาคารควบคุมการใช้ด้วยการตรวจสอบสภาพอาคารและออกใบ ร.๑ ให้ หากเป็นอาคารที่ไม่ใช่อาคารควบคุมการใช้ เช่น อาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ซึ่งมิได้เป็นอาคารควบคุมการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารจะขออนุญาตใช้อาคารประกอบธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นอาคารควบคุมการใช้โดยมิได้มีการขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารและนำหลักฐานใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารซึ่งรับรองการตรวจสภาพอาคารว่า “เป็นอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์” มายื่นประกอบการพิจารณาอนุญาตของนายทะเบียนโรงแรมเพื่อใช้อาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ประกอบธุรกิจโรงแรม ซึ่งเป็นอาคารควบคุมการใช้ และ ประกอบกับเรื่องนี้กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ ๙ กำหนดให้การยื่นขอประกอบธุรกิจโรงแรมนำใบรับรองการตรวจสภาพอาคารซึ่งรับรองการตรวจสภาพอาคารมิได้กำหนดว่า เป็นอาคารประเภทใด กรณีดังกล่าวถ้านายทะเบียนโรงแรมอนุญาตจะขัดตามหลักเกณฑ์กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมาตรา ๓๒ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ที่ออกตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือและกรุณาแจ้งให้กรมการปกครองทราบด้วย

ขอแสดงความนับถือ

นายวงศ์ศักดิ์ สวัสดิ์พาณิชย์

อธิบดีกรมการปกครอง

สำนักการสอบสวนและนิติการ

ส่วนรักษาความสงบเรียบร้อย ๓

โทร./โทรสาร ๐ ๒๕๓๖ ๙๕๕๔



ที่ มท ๐๗๑๐/๗๕๑๙

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓ กันยายน ๒๕๕๒

เรื่อง หารือข้อปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เรียน อธิบดีกรมการปกครอง

อ้างถึง หนังสือกรมการปกครอง ที่ มท ๑๓๐๗.๖/๑๐๓๗๖ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมการปกครองขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองว่า ตามมาตรา ๓๒(๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนดให้โรงแรมเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ซึ่งเมื่อก่อสร้างหรือดัดแปลงเสร็จแล้ว ต้องแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทำการตรวจสอบการก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคารเพื่อออกใบรับรองการก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคารตามแบบ อ.๖ และข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดว่าในกรณีที่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ ประสงค์จะใช้อาคารดังกล่าวเพื่อกิจการประเภทควบคุมการใช้ หรือเจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ ประสงค์จะเปลี่ยนการใช้อาคารไปใช้เป็นอาคารสำหรับอีกกิจการหนึ่ง ให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามแบบ ข.๓ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นพร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข.๓ เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่าถูกต้องให้ออกใบอนุญาตตามแบบ อ.๕ แต่ตามข้อ ๙ แห่งกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑ กำหนดว่า อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับต้องมีหลักฐานแสดงว่าได้รับอนุญาตให้ใช้อาคารเป็นโรงแรม หรือมีใบรับรองการตรวจสภาพอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ดังนี้ หากมีการนำอาคารที่ไม่ใช่อาคารควบคุมการใช้ เช่น อาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ที่มีพื้นที่สำหรับประกอบกิจการไม่ถึง ๘๐ ตารางเมตร เป็นต้น มายื่นขออนุญาตใช้อาคารดังกล่าวประกอบธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นอาคารควบคุมการใช้ โดยมิได้มีการขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารและนำหลักฐานใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.๑)

/มายื่น

มายื่นประกอบการพิจารณาอนุญาตของนายทะเบียนโรงแรมด้วย ถ้านายทะเบียนโรงแรมอนุญาตตามข้อ ๙ แห่งกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑ จะขัดกับหลักเกณฑ์ของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมาตรา ๓๒ และกฎระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ที่ออกตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ได้นำเรื่องดังกล่าวหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารแล้ว มีความเห็นว่า ตามมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารดังกล่าวเพื่อกิจการตามมาตรา ๓๒ เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือได้แจ้งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๙ ทวิ แล้ว และตาม ข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติ-ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ ถ้าประสงค์จะใช้อาคารดังกล่าวเพื่อกิจการประเภทควบคุมการใช้ ให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามแบบ ข.๓ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นพร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข.๓ เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับคำขอและดำเนินการตรวจสอบแล้วเห็นว่าถูกต้องก็จะออกใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามแบบ อ.๕ ให้ ดังนั้น การจะเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารอยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ที่มิได้เป็นอาคารควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติ-ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นโรงแรม ซึ่งเป็นอาคารควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ จะต้องขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารก่อน เมื่อได้รับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารแล้ว จึงจะดำเนินการขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมได้ สำหรับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.๑) นั้น มีเจตนารมณ์เพื่อตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคารเป็นประจำทุกปี เพื่อให้อาคารมีความมั่นคงแข็งแรงและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคารสามารถใช้งานได้

/เพื่อความ

เพื่อความปลอดภัยในการใช้อาคาร ซึ่งเป็นเจตนารมณ์ที่แตกต่างจากการออกใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ.๕) ที่ต้องการตรวจการใช้อาคารให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่กำหนดกฎเกณฑ์ไว้เพื่อความเหมาะสมสำหรับการใช้อาคารแต่ละประเภท ด้วยเหตุนี้ ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.๑) จึงไม่สามารถใช้แทนใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ.๕) ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co_bldgctrl@dpt.go.th

ที่ กจ ๑๖๐๕/๒๕๕๒

๔๘๗/๑ อาคาร ว.ส.ท. ซอยรามคำแหง ๓๙ (เทพลีลา)
ถนนรามคำแหง แขวงวังทองหลาง
กรุงเทพมหานคร ๑๐๓๑๐
โทร ๐-๒๙๓๕-๖๘๖๘ โทรสาร ๐-๒๙๓๕-๖๖๙๕
www.coe.or.th

๑๕ มิถุนายน ๒๕๕๒

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์หารือเกี่ยวกับการวินิจฉัยความหมายของอาคารสาธารณะ

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง ในฐานะประธานกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย (๑) สำเนาหนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลหนองบัวศาลาที่ นม ๗๒๘๐๓/๑๗ ลงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๕๒
(๒) กฎกระทรวงกำหนดสาขาวิชาชีพวิศวกรรมและวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม พ.ศ. ๒๕๕๐
(๓) ข้อบังคับสภาวิศวกร ว่าด้วยหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมแต่ละระดับ สาขาวิศวกรรมโยธา พ.ศ. ๒๕๕๑

ด้วยสภาวิศวกรได้รับหนังสือจากองค์การบริหารส่วนตำบลหนองบัวศาลาเพื่อขอหารือเกี่ยวกับการวินิจฉัยอาคารที่เข้าข่ายเป็นอาคารสาธารณะ เนื่องจากในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลหนองบัวศาลา ได้มีผู้มายื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทหอพัก และอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๒๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประเภทอาคารสำหรับใช้เพื่อกิจกรรมพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ตั้งแต่แปดสิบตารางเมตรขึ้นไปเป็นจำนวนมาก การวินิจฉัยว่าอาคารดังกล่าวเป็นอาคารสาธารณะหรือไม่จึงมักได้รับการโต้แย้งจากผู้ขออนุญาตและวิศวกรผู้ออกแบบ กล่าวคือ อาคารบางลักษณะไม่เข้าข่ายเป็นงานวิศวกรรมควบคุม แต่สามารถตีความเป็นอาคารสาธารณะ ส่งผลให้จะต้องจัดหาวิศวกรที่ได้รับอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขาวิศวกรรมโยธา ระดับสามัญวิศวกรขึ้นไปเป็นผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มภาระค่าใช้จ่ายของประชาชนผู้ขออนุญาตก่อสร้างนั้น

/สภาวิศวกร

สภาวิศวกรมีความเห็นว่าตามกฎกระทรวงกำหนดสาขาวิชาชีพวิศวกรรมและวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม พ.ศ. ๒๕๕๐ และข้อบังคับสภาวิศวกร ว่าด้วยหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมแต่ละระดับ สาขาวิศวกรรมโยธา พ.ศ. ๒๕๕๑ มิได้มีการให้ความหมายของอาคารสาธารณะไว้ ประกอบกับการตีความว่าอาคารใดเป็นอาคารสาธารณะนั้นจะต้องยึดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นหลัก ดังนั้น การให้ความเห็นตามข้อหารือขององค์การบริหารส่วนตำบลหนองบัวศาลาอาจส่งผลกระทบต่อการบังคับใช้พระราชบัญญัติวิศวกร พ.ศ. ๒๕๔๒ โดยเฉพาะในเรื่องของขอบเขตความสามารถในการทำงานออกแบบและคำนวณอาคาร ของผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมระดับภาคีวิศวกร ซึ่งตามข้อบังคับสภาวิศวกรได้กำหนดห้ามมิให้ผู้ได้รับใบอนุญาตฯ ระดับภาคีวิศวกรทำงานออกแบบและคำนวณอาคารสาธารณะ

ด้วยเหตุดังกล่าว สภาวิศวกรจึงขอความอนุเคราะห์มายังท่าน เพื่อเสนอเรื่องต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร ตามนัยของบทบัญญัติมาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๘(๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๒ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการตีความและบังคับใช้พระราชบัญญัติดังกล่าวในประเด็นหารือองค์การบริหารส่วนตำบลหนองบัวศาลา ว่าอาคารลักษณะดังต่อไปนี้ เข้าข่ายเป็นอาคารสาธารณะหรือไม่

๑. อาคารประเภทหอพัก ซึ่งใช้เพื่อประโยชน์ให้นักศึกษาเช่าอาศัย

๒. อาคารประเภทหอพัก ซึ่งใช้เพื่อประโยชน์ให้บุคคลทั่วไปเช่าอาศัย

๓. อาคารอยู่อาศัยรวม

๔. อาคารควบคุมการใช้ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๒๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประเภทอาคารสำหรับใช้เพื่อกิจกรรมพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ตั้งแต่แปดสิบตารางเมตรขึ้นไป เช่น ร้านเนื้อย่างเกาหลี อู่ซ่อมรถ ร้านมินิมาร์ท เป็นต้น

๕. ศาลารอรถโดยสารประจำทาง

๖. ห้องน้ำสาธารณะ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นายวิระ มาวิจักขณ์
นายกสภาวิศวกร

สำนักงานกฎหมายและจรรยาบรรณ
โทรศัพท์. ๐ ๒๙๓๕ ๖๘๖๘ ต่อ ๕๐๐ ถึง ๕๐๖
โทรสาร ๐ ๒๙๓๕ ๖๘๖๘ ต่อ ๕๐๙



ที่ นม ๗๒๘๐๓/๑๗

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล
หนองบัวศาลา ถนนราชสีมา-โชคชัย
อำเภอเมืองนครราชสีมา
จังหวัดนครราชสีมา ๓๐๐๐๐

๘ มกราคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือการวินิจฉัยอาคารที่เข้าข่ายเป็นอาคารสาธารณะเพื่อจัดหาระดับวิศวกรผู้รับผิดชอบงานออกแบบและรายการคำนวณตาม พ.ร.บ. วิศวกร พ.ศ. ๒๕๔๒

เรียน นายกสภาวิศวกร (ถึงคณะกรรมการสภาวิศวกร)

อ้างถึง ข้อบังคับสภาวิศวกรว่าด้วยหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมแต่ละระดับ สาขาวิศวกรรมโยธา พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ.๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรวมข้อหารือ ปี ๒๕๔๘ - ๒๕๔๙ กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หน้า ๒๗๗ เรื่องข้อหารือเกี่ยวกับอาคารประเภทหอพักตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
๒. หนังสือรวมข้อหารือ ปี ๒๕๔๘ - ๒๕๔๙ กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หน้า ๒๗๘-๒๗๙ เรื่องข้อหารือเกี่ยวกับอาคารประเภทหอพักตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ด้วยนิยามอาคารสาธารณะตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๐๘) ออกตามความใน พ.ร.บ. วิชาชีพวิศวกรรม พ.ศ. ๒๕๐๕ ที่ใช้กำหนดระดับวิศวกรผู้รับผิดชอบงานออกแบบและรายการคำนวณ ได้ถูกยกเลิกตามมาตรา ๗๙ แห่ง พ.ร.บ. วิศวกร พ.ศ. ๒๕๔๒ โดยมีกฎกระทรวงกำหนดสาขาวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม พ.ศ. ๒๕๕๐ และข้อบังคับสภาวิศวกรว่าด้วยหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมแต่ละระดับสาขาวิศวกรรมโยธา พ.ศ.๒๕๕๑ มาใช้บังคับนั้น

เนื่องด้วยเขต อบต. หนองบัวศาลา มีผู้ยื่นขออนุญาตก่อสร้าง อาคารประเภทหอพัก, อาคารประเภทควบคุมการใช้ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๒๗) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุม-อาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประเภทอาคารสำหรับใช้เพื่อกิจกรรมพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ ๘๐ ตร.มขึ้นไป เป็นจำนวนมาก การวินิจฉัยว่าอาคารดังกล่าวเป็นอาคารสาธารณะหรือไม่ มักได้รับการโต้แย้งจากผู้ขออนุญาตและวิศวกรผู้ออกแบบ กล่าวคือ อาคารบางลักษณะไม่เข้าข่ายเป็นงานในวิศวกรรมควบคุม

/แต่สามารถ

แต่สามารถตีความเป็นอาคารสาธารณะ การวินิจฉัยว่าเป็นอาคารสาธารณะ จะมีผลต่อการจัดระดับวิศวกรผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มภาระค่าใช้จ่ายของประชาชนผู้ขออนุญาตก่อสร้าง จึงขอหารือคณะกรรมการสภาวิศวกร เป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาดตามที่อ้างถึง ดังนี้

๑. อาคาร ค.ส.ล. ประเภทดังกล่าวต่อไปนี้จัดเป็น อาคารสาธารณะ หรือไม่

๑.๑ อาคารประเภทหอพัก สำหรับนักศึกษาเช่าอาศัย

๑.๒ อาคารประเภทหอพัก สำหรับบุคคลทั่วไปเช่าอาศัย

๑.๓ อาคารอยู่อาศัยรวม

๑.๔ อาคารควบคุมการใช้ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๒๗) ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประเภทอาคารสำหรับใช้เพื่อกิจกรรมพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ ๘๐ ตร.ม. ขึ้นไป อาทิ ร้านเนื้อย่างเกาหลี, อู่ซ่อมรถ, ร้านมินิมาร์ท

๒. อาคาร ค.ส.ล. ประเภทดังกล่าวต่อไปนี้

๒.๑ อาคารประเภทหอพัก สำหรับนักศึกษาเช่าอาศัย

๒.๒ อาคารประเภทหอพัก สำหรับบุคคลทั่วไปเช่าอาศัย

๒.๓ อาคารอยู่อาศัยรวม

๒.๔ อาคารควบคุมการใช้ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๒๗) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประเภทอาคารใช้สำหรับเพื่อกิจกรรมพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ ๘๐ ตร.ม. ขึ้นไป อาทิ ร้านเนื้อย่างเกาหลี, อู่ซ่อมรถ, ร้านมินิมาร์ท

๒.๕ อาคารสาธารณะ อาทิ ศาลารอรถโดยสารประจำทาง, ห้องน้ำสาธารณะ

- กรณีอาคารมีลักษณะไม่เข้าข่ายเป็นงานในวิศวกรรมควบคุม ผู้รับผิดชอบงานออกแบบและรายการคำนวณตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๖) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๒ กระทำโดยใคร

- กรณีอาคารมีลักษณะเข้าข่ายเป็นงานในวิศวกรรมควบคุม มีความสูงไม่เกิน ๔ ชั้น ผู้รับผิดชอบงานออกแบบและรายการคำนวณตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๖) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๒ กระทำโดยใคร

๓. สามารถระบุขนาดพื้นที่หรือหน่วยน้ำหนักจรขั้นต่ำเพื่อใช้ระบุว่าอาคารที่มีขนาดพื้นที่และหน่วยน้ำหนักจรเท่าใดเป็นอาคารสาธารณะ เพิ่มเติมจากกฎกระทรวงกำหนดสาขาวิชาชีพวิศวกรรมและวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม พ.ศ. ๒๕๕๐ เพื่อให้เกิดความชัดเจนเข้าใจง่ายแก่ประชาชนผู้ขออนุญาตก่อสร้างและสะดวกในการวินิจฉัยผู้รับผิดชอบการออกแบบและรายการคำนวณได้หรือไม่

/จากการ

จากการสอบถามหน่วยงานองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใกล้เคียง ได้พบปัญหาทำนองเดียวกันเกี่ยวกับการตีความอาคารสาธารณะ พร้อมกันนี้ได้แนบข้อหารือของหน่วยงานต่างๆ ตามเอกสารที่ส่งมาด้วย (๑) และ (๒)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาแนะนำข้อหารือดังกล่าว ผลพิจารณาเป็นประการใด โปรดแจ้งให้องค์การบริหารส่วนตำบลหนองบัวศาลาทราบด้วยจะได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายจำเริญ เปล้ากระโทก
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลหนองบัวศาลา

ส่วนโยธา.
โทร. ๐ ๔๔๒๑ ๘๑๒๒ ต่อ ๑๐๒



ที่ มท ๐๗๑๐/๗๕๕๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๔ กันยายน ๒๕๕๒

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์หารือเกี่ยวกับการวินิจฉัยความหมายของอาคารสาธารณะ

เรียน นายกสภาวิศวกร

อ้างถึง หนังสือสภาวิศวกร ที่ กจ. ๑๖๐๕/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง สภาวิศวกรขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า อาคารลักษณะดังต่อไปนี้เข้าข่ายเป็นอาคารสาธารณะหรือไม่

๑. อาคารประเภทหอพัก ซึ่งใช้เพื่อประโยชน์ให้นักศึกษาเช่าอาศัย

๒. อาคารประเภทหอพัก ซึ่งใช้เพื่อประโยชน์ให้บุคคลทั่วไปเช่าอาศัย

๓. อาคารอยู่อาศัยรวม

๔. อาคารควบคุมการใช้ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๒๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประเภทอาคารสำหรับใช้เพื่อกิจกรรมพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ตั้งแต่แปดสิบตารางเมตรขึ้นไป เช่น ร้านเนื้อย่างเกาหลี อู่ซ่อมรถ ร้านมินิมาร์ท เป็นต้น

๕. ศาลารอรถโดยสารประจำทาง

๖. ห้องน้ำสาธารณะ

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า แม้ว่าตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๒๖) ข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) และข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดนิยาม “อาคารสาธารณะ” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไป เพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ หรือการพาณิชยกรรม เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล

/สถานศึกษา

สถานศึกษา หอสมุด สนามกีฬากลางแจ้ง สนามกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อุโมงค์ สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ โป๊ะจอดเรือ สุสาน ฌาปนสถาน ศาสนสถาน เป็นต้น ไว้แล้วก็ตาม แต่ก็เป็นนิยามตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเท่านั้น การที่กฎหมายว่าด้วยวิศวกรมีข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคารสาธารณะก็ต้องพิจารณาตามเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยวิศวกร ซึ่งอาจจะมีเจตนารมณ์ที่แตกต่างกัน ดังนั้น อาคารตามที่หารือจะเข้าข่ายเป็นอาคารสาธารณะหรือไม่ สภาวิศวกรก็ต้องพิจารณาตามเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยวิศวกร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ :Co_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ มท ๐๕๑๐/๑๒๒๘๔ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๓ สิงหาคม ๒๕๕๒

เรื่อง บริษัท ธนบุรี เรียลเอสเตท จำกัด ขออนุญาตตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. เรื่องราวการขออนุญาต จำนวน ๕ ฉบับ
๒. ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการอนุญาต ตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จำนวน ๕ ฉบับ

ด้วยบริษัท ธนบุรี เรียลเอสเตท จำกัด (โดยนางศศกร สิทธิบุศย์) ได้ยื่นคำขอขออนุญาตตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามคำขอที่ ๑/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ โดยจะทำการก่อสร้างหลังคาและสะพานเชื่อมคร่อมลำกระโดงสาธารณะ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจการค้าของบริษัทฯ บริเวณลำกระโดงสาธารณะ หมู่ที่ ๑ แขวงบางแคเหนือ เขตบางแค กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๑-๐-๐๑ ไร่ มีกำหนด ๕ ปี

/สำนักงาน

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครพิจารณาแล้ว เพื่อให้การพิจารณาอนุญาตเป็นไปตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยฯ ข้อ ๒๐ (๑) จึงประสานงานมายังท่าน ซึ่งเป็นหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการขออนุญาตใช้พื้นที่ดังกล่าว ว่าจะมีข้อขัดข้องประการใดบ้าง จะควรอนุญาตหรือไม่ ผลเป็นประการใด ได้โปรดแจ้งให้ทราบ เพื่อจะได้นำเสนอที่ประชุมคณะกรรมการฯ พิจารณาต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นายสมคิด ศริ
เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

กลุ่มงานวิชาการที่ดิน
โทร. ๐ ๒๖๒๒ ๓๒๒๐
โทรสาร ๐ ๒๒๒๕ ๕๗๕๘ ต่อ ๒๐



(ทด.๖๖)

บันทึกการสอบสวนผู้ขออนุญาต
ตามความในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เขียนที่ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม
วันที่ ๑๓ เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๑

ข้าพเจ้า.....บริษัท ธนบุรี เรียลเอสเตท จำกัด....อายุ.....-.....ปี เชื้อชาติ.....- .....
(โดยนางศศกร สิทธิบุศย์ ผู้รับมอบอำนาจ)
สัญชาติ.....ไทย.....อยู่ที่.....๒๗๕.....หมู่ที่.....๑.....ตำบล.....บางแคเหนือ.....อำเภอ.....บางแค.....
จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....ขอให้ ถ้อยคำต่อนายอำเภอ/ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ/เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ข้าพเจ้ามีความประสงค์ขอประกอบกิจการในที่ดินของรัฐซึ่งอยู่ในท้องที่หมู่ที่.....๑.....ตำบล.....บางแคเหนือ.....อำเภอ.....บางแค.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....โดยจะทำการ.....ขออนุญาตเข้าครอบครองเช่าทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐ.....เพื่อประโยชน์ในการ.....ประกอบธุรกิจห้างสรรพสินค้าโดยไม่มีผลกระทบสิทธิในการใช้ประโยชน์ร่วมกัน.....และได้ประกอบกิจการนี้มาตั้งแต่.....เปิดดำเนินการ วันที่ ๕ เดือน สิงหาคม พ.ศ.๒๕๓๗.....

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ามีอาชีพในปัจจุบัน คือ.....ประกอบธุรกิจห้างสรรพสินค้า.....

ข้อ ๓. ทรัพย์สินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของข้าพเจ้าในเวลานี้มีดังนี้ คือ

(๑) โฉนดเลขที่ ๑๕๔๔๕, ๑๕๔๔๖, ๖๔๐๒๑, ๖๔๐๒๒, ๖๔๐๒๓, ๖๔๐๒๔, ๖๔๐๒๕, ๖๔๐๒๖, ๔๗๐๗, ๖๗๔๕

(๒) อาคารเลขที่ ๒๗๕ หมู่ที่ ๑ ถนนเพชรเกษม แขวงบางแคเหนือ เขตบางแค กรุงเทพมหานคร

(๓) .....

(๔) .....

(๕) .....

/ข้อ ๔.

ข้อ ๔. เคยได้รับโทษทางอาญาอย่างใดบ้างหรือไม่แต่เมื่อใด.....บริษัทเคยได้รับโทษทางอาญา อันเนื่องมาจากการเข้าใช้ประโยชน์ในลำกระโดงสาธารณะที่ขอเช่าโดยไม่ได้รับอนุญาต เนื่องจากเข้าใจผิดว่าลำกระโดงดังกล่าวไม่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว และความผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากอาคารไม่ได้รับอนุญาต จึงต้องขออนุญาตเช่าที่ดินของรัฐนี้.....

ข้อ ๕. เคยทำผิดเงื่อนไขตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้อนุญาตไว้แล้ว ประการใด หรือไม่แต่เมื่อใด.....ไม่เคย.....

ข้อ ๖. ทุนและเครื่องอุปกรณ์ในการประกอบกิจการเครื่องจักรทุ่นแรงกรรมการมีอะไรบ้างเท่าใด และจำนวนกรรมกรซึ่งใช้ในการดำเนินงานมีเท่าใด

(๑) จดทะเบียนบริษัท เมื่อวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๓๔ ทะเบียนเลขที่ ๐๑๐๕๕๓๔๐๖๐๕๕๖ (เดิมเลขที่ ๖๐๕๓/๒๕๓๔)

(๒) มีพนักงานสาขา รวมทั้งสิ้น ๒,๗๗๐ คน

(๓) .....

(๔) .....

(๕) .....

ข้อ ๗. ข้าพเจ้าจำเป็นต้องใช้วัตถุระเบิดเพื่อการ..... และได้ยื่นคำขออนุญาตให้มี และใช้ไว้แล้วตามคำขอลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

/ข้อ ๘.

ข้อ ๘. เมื่อข้าพเจ้าได้รับอนุญาตแล้ว ข้าพเจ้าจะดำเนินการด้วยตนเองจะไม่ให้ผู้อื่นทำการแทน หรือโอนสิทธิไปให้บุคคลอื่น จะยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขที่พนักงานเจ้าหน้าที่กำหนดไว้ทุกประการ หากข้าพเจ้าหรือบริวารของข้าพเจ้าฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว ข้าพเจ้ายินยอมให้เพิกถอนการอนุญาตได้ตามที่เห็นสมควร

ลงชื่อ.....ศศกร สิทธิบุศย์.....ผู้ขออนุญาต
ศศกร สิทธิบุศย์ แทนตามมอบ ลว. ๑๓ ก.พ. ๒๕๕๑
ลงชื่อ..นางสาวศิรดา ฮอดผะกา..พยาน
ลงชื่อ.....พยาน
ลงชื่อ.....นายอำเภอ
หรือปลัดอำเภอ
ผู้เป็นหัวหน้า
ประจำกิ่งอำเภอ/
เจ้าพนักงาน
ที่ดินจังหวัด/
เจ้าพนักงานที่ดิน
จังหวัดสาขา



(ท.ด. ๖๔)

เรื่องราวขออนุญาตตามความในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เลขที่.....๑ / ๒๕๕๑.....

เขียนที่.....สำนักงานที่ดินจังหวัดกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม.....

วันที่.....๑๕.....เดือน.....กุมภาพันธ์.....พ.ศ.....๒๕๕๑.....

ข้าพเจ้า.....บริษัท ธนบุรี เรียลเอสเตท จำกัด.....อายุ.....-.....ปี เชื้อชาติ.....-.....

(โดยนางศศกร สิทธิบุศย์ ผู้รับมอบอำนาจ)

สัญชาติ.....ไทย....อยู่ที่.....๒๗๕.....หมู่ที่.....๑.....ตำบล.....บางแคเหนือ.....อำเภอ.....บางแค.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....ขอยื่นเรื่องราวขออนุญาตประกอบกิจการในที่ดินของรัฐโดยจะทำการ.....ครอบครองสร้างหลังคาและสะพานเชื่อมคร่อมลำกระโดงสาธารณะ.....เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจการค้าโดยไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ร่วมกัน.....เป็นระยะเวลา.....๕.....ปี ต่อ.....เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพ-มหานคร สาขาหนองแขม.....

ที่ดินของรัฐที่ขออนุญาตอยู่ที่.....อยู่ระหว่างที่ดินของ บริษัท ธนบุรี เรียลเอสเตท จำกัด ถนนเพชรเกษม.....ตำบล/ แขวง.....บางแคเหนือ.....อำเภอ/เขต.....บางแค.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....เป็นที่.....เป็นลำกระโดงสาธารณะ.....มีอาณาเขต ระยะกว้างยาว และเนื้อที่ปรากฏตามแผนที่ซึ่งได้แนบมาพร้อมกับเรื่องราวนี้รวม ๓ ฉบับ

ลงชื่อ.....นางศศกร สิทธิบุศย์.....ผู้ขออนุญาต

นางศศกร สิทธิบุศย์

แทนตามมอบ ลว. ๑๓ ก.พ. ๒๕๕๑

ความเห็น

เห็นควรอนุญาต โดยมีเงื่อนไขว่าผู้ขอจะต้อง ไม่กระทำการอันมีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ร่วมกันของประชาชน ในการใช้ลำกระโดงสาธารณะ

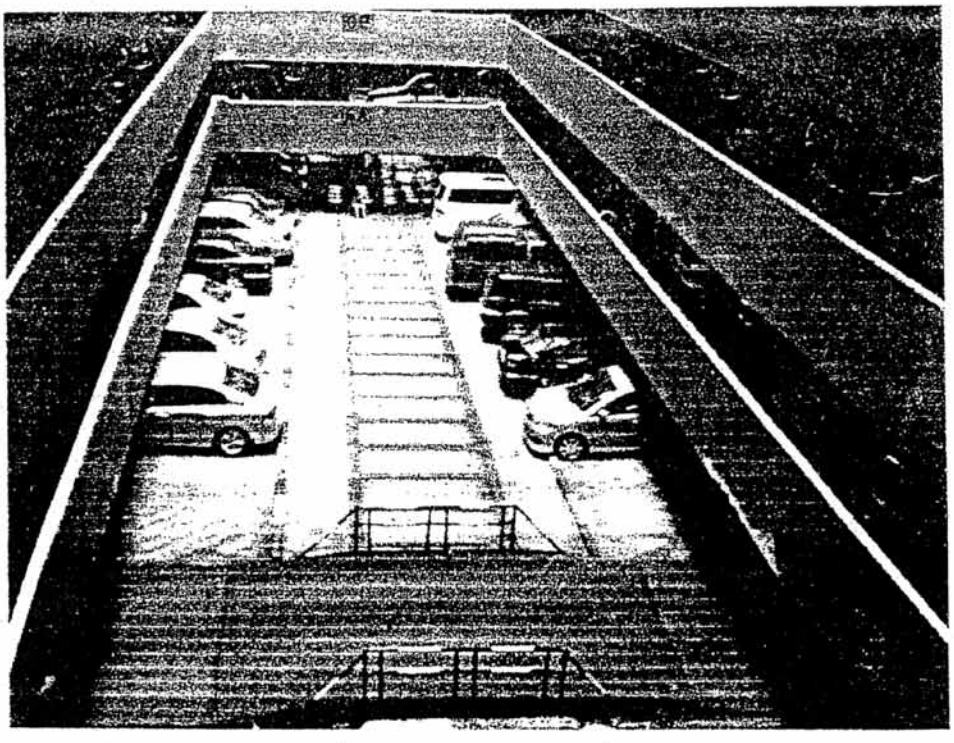
ลงชื่อ ว่าที่ ร.ต. สุรพล ไพศาลศิลป์
เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม
นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้า
ประจำกิ่งอำเภอ/เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

คำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่

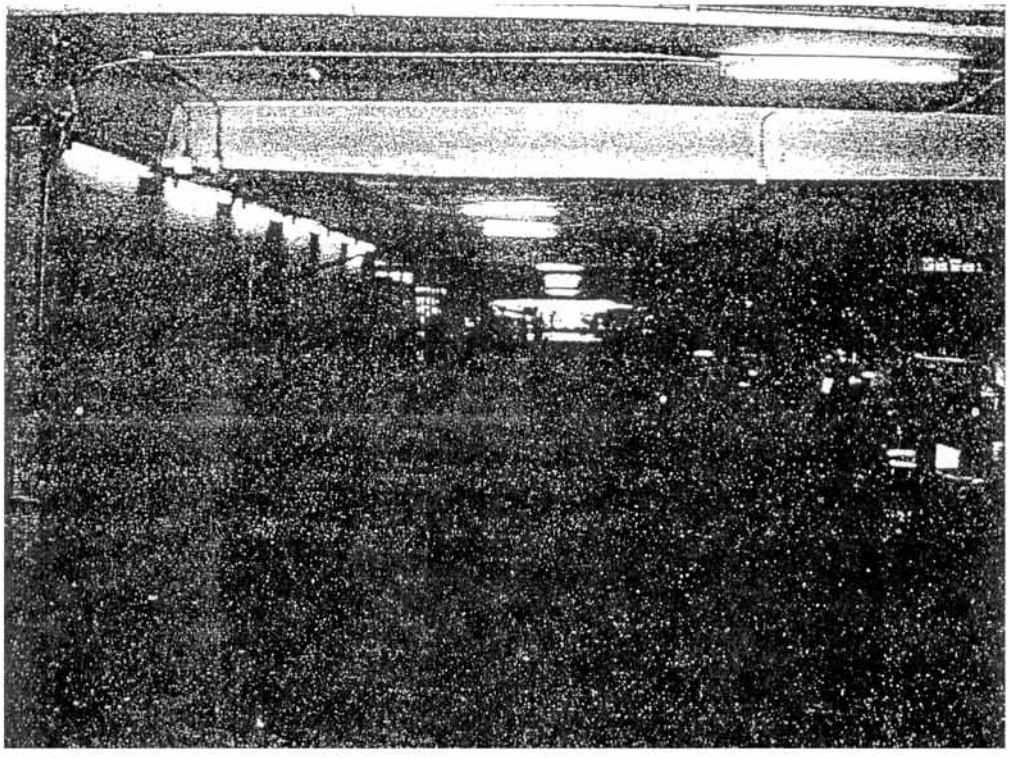
ได้พิจารณาแล้ว เห็นว่า.....
.....
.....

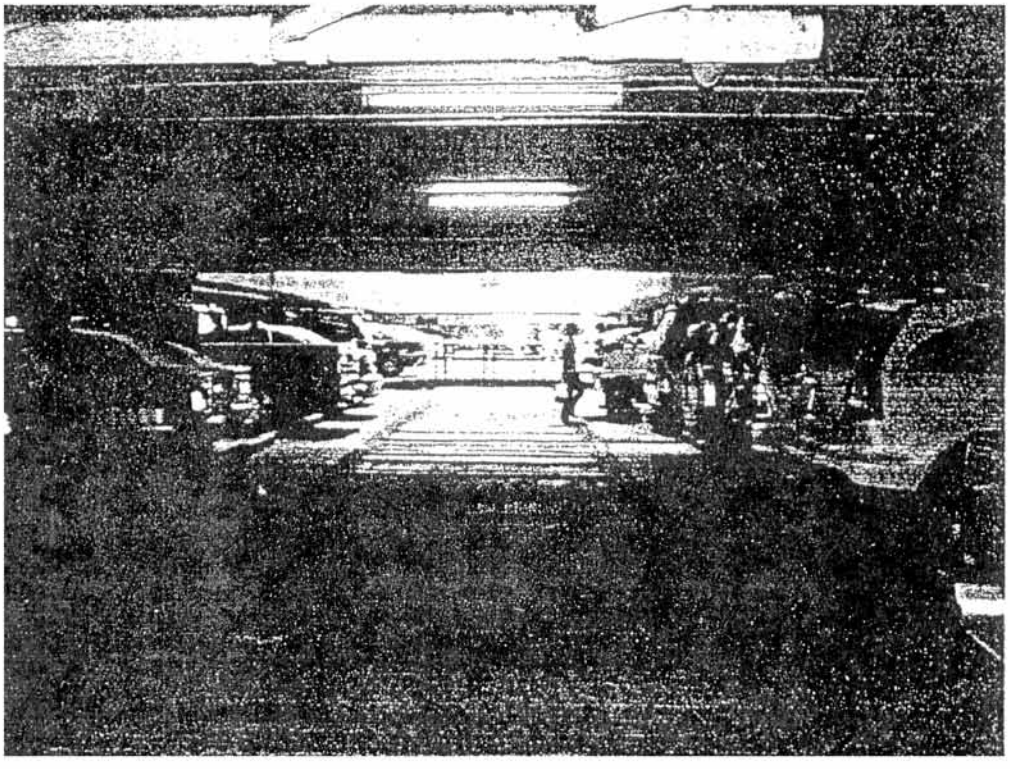
ลงชื่อ.....ผู้อนุญาต
ตำแหน่ง.....





ภาพก่อสร้างอาคารเป็นวัสดุโปร่งใส เชื่อมต่อระหว่างอาคารสูง 11 ชั้น คร่อมลำรางสาธารณะ และก่อสร้างสะพานเหนือลำกระโดงสาธารณะเชื่อมต่อระหว่างอาคารให้สัญจรติดต่อถึงกันได้





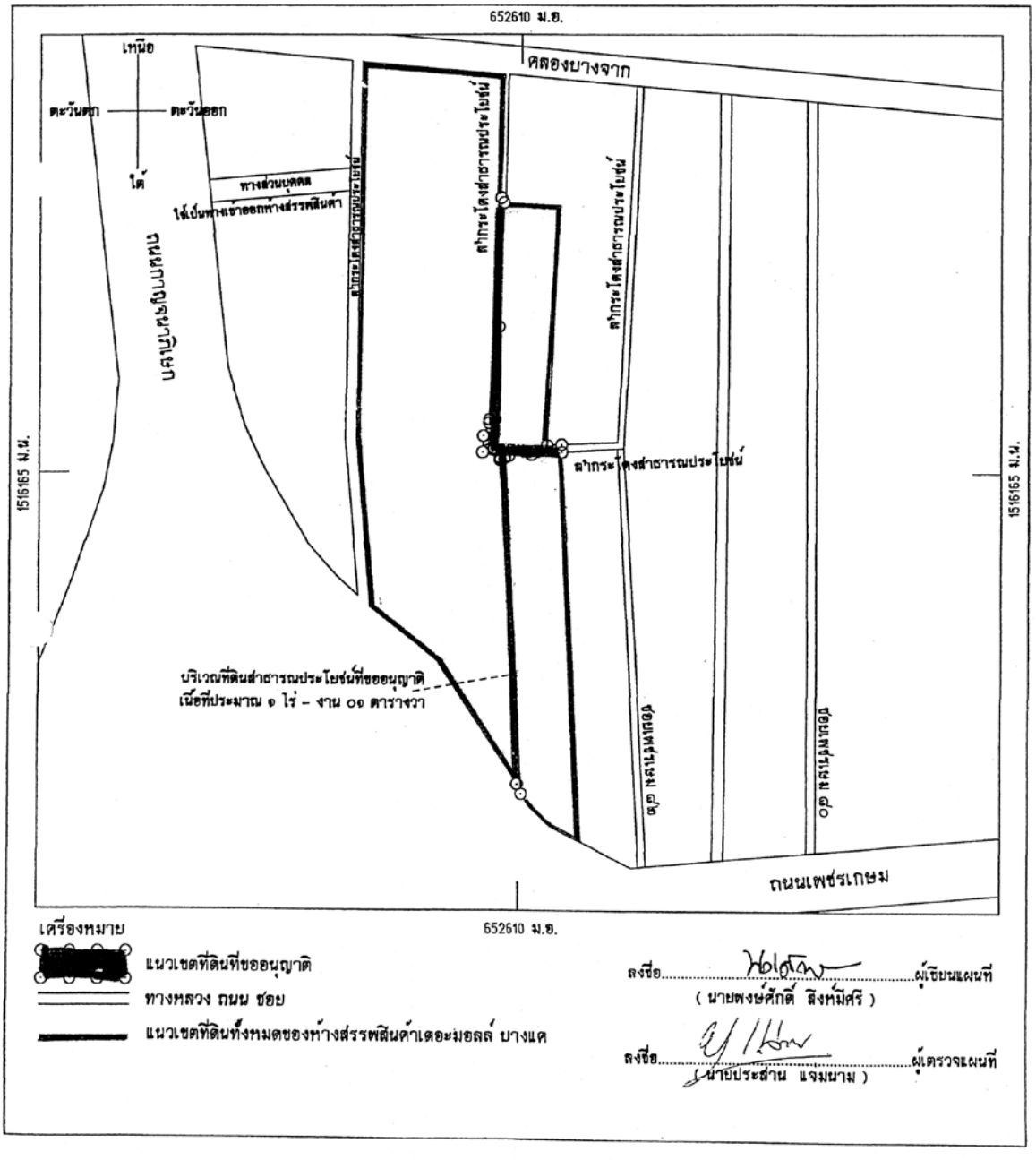
แผนที่ประกอบการขออนุญาติตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ในท้องที่ แขวงบางแคเหนือ เขตบางแค กรุงเทพมหานคร

พ.ศ.๒๕๕๒

เนื้อที่ประมาณ ๑-๐-๐๑ ไร่

มาตราส่วน ๑/๔๐๐๐





ที่ มท ๐๗๑๐/๗๕๕๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๔ กันยายน ๒๕๕๒

เรื่อง บริษัท ธนบุรี เรียลเอสเตท จำกัด ขออนุญาตตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่ มท ๐๕๑๐/๑๒๒๘๔ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครแจ้งว่า บริษัท ธนบุรี เรียลเอสเตท จำกัด (โดยนางศศกร สิทธิบุศย์) ได้ยื่นคำขออนุญาตตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยจะทำการก่อสร้างหลังคาและสะพานเชื่อมคร่อมลำกระโดงสาธารณะ หมู่ที่ ๑ แขวงบางแคเหนือ เขตบางแค กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๑-๐-๐๑ ไร่ มีกำหนด ๕ ปี จึงขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับการขออนุญาตใช้พื้นที่ดังกล่าว ว่าจะมีข้อขัดข้องประการใดบ้าง จะควรอนุญาตหรือไม่ เพื่อให้การพิจารณาอนุญาตเป็นไปตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการอนุญาตตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๒๐(๑) ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า การจะพิจารณาว่าควรอนุญาตให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวหรือไม่นั้น เป็นเรื่องที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจะต้องพิจารณาตามอำนาจหน้าที่ กรมโยธาธิการและผังเมืองไม่อาจพิจารณาให้ความเห็นได้ แต่อย่างไรก็ตาม หากจะมีการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารในพื้นที่ดังกล่าวต้องพิจารณาตามข้อ ๔๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งกำหนดว่า การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้น ดังนั้น กรณีนี้ หากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษา

/ที่สาธารณะ

ที่สาธารณะ (ลำกระโดง) นั้น อนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ (ลำกระโดง) และเจ้าของอาคารได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นจนกระทั่งได้รับใบอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารแล้ว ก็สามารถทำการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ (ลำกระโดง) นั้นได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ -๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co_bldgctrl@dpt.go.th

Anek Group
International Legal Consultants

๑ กันยายน ๒๕๕๒

โดยผู้นำส่ง
เลขที่จดหมายออก AGs-๑๕๗๐-๐๙

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการโอนใบอนุญาตก่อสร้าง

เรียน สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง

จำนวนทั้งสิ้น ๒ หน้า
เอกสารแนบส่งพร้อมตัวจริง (ถ้ามี)

สิ่งที่ส่งมาด้วย : สำเนาหนังสือตอบข้อหารือ โดยสำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง
เลขที่ มท ๐๓๐๙.๑/๙๔๙๗

ข้าพเจ้าในนามของกลุ่มบริษัทเอนกซึ่งเป็นสำนักงานกฎหมาย มีความประสงค์จะขอความชัดเจนเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การโอนใบอนุญาตก่อสร้างให้แก่บุคคลต่างด้าวซึ่งอยู่ในความดูแลของหน่วยงานของท่าน ทั้งนี้เพื่อความเข้าใจที่ถูกต้องตรงกันระหว่างภาคเอกชนและองค์การบริหารส่วนท้องถิ่นต่างๆ ดังนั้นทางสำนักงานจึงขอส่งข้อหารือมายังท่าน ดังนี้

๑. ในกรณีที่ผู้ขอรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง เป็นบุคคลต่างด้าวซึ่งมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน (ท.ร.๑๓) จะถือว่าบุคคลต่างด้าวดังกล่าวเป็นผู้มีภูมิลำเนาในประเทศไทยได้หรือไม่

ในประเด็นดังกล่าวนี้ ทางสำนักงานได้เคยหารือไปยังสำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย ได้ความว่าทะเบียนบ้าน (ท.ร.๑๓) นั้น เป็นทะเบียนบ้านที่ใช้สำหรับลงรายการบุคคลที่เป็นคนต่างด้าว ซึ่งตามพระราชบัญญัติ การทะเบียนราษฎร์ พ.ศ. ๒๕๓๔ กำหนดว่าบุคคลที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านใด ให้ถือเป็นผู้ที่มีภูมิลำเนาอยู่ ณ ที่นั้น (รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ) อย่างไรก็ดี ทางสำนักงานฯ ได้รับการร้องขอจากทางองค์การบริหารส่วนตำบล ให้ส่งข้อหารือมายังท่านเพื่อขอคำยืนยันในเรื่องดังกล่าวอีกครั้งหนึ่ง

๒. บุคคลต่างด้าวผู้ขอรับโอนใบอนุญาตก่อสร้างจะต้องยื่นเอกสารใดบ้างเพื่อประกอบคำขอรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง

/ทางสำนักงาน

ทางสำนักงานต้องขอขอบพระคุณท่านเป็นอย่างสูงสำหรับการพิจารณาและตอบข้อหารือดังกล่าวในครั้งนี้ อย่างไรก็ดี ท่านสามารถติดต่อหรือสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ คุณสิริพร พินิจมงคล เบอร์โทรศัพท์ ๐ ๒๖๕๑ ๕๒๓๔ ต่อ ๕๒๒ ที่อยู่สำนักงาน เลขที่ ๒๐๘ อาคาร ๒๐๘ วายเลสโร้ด ชั้น ๑๐ ห้อง ๑๐๐๑ ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

ขอแสดงความนับถือ
กลุ่มบริษัทเอนก

....สิริพร พินิจมงคล...	....สุธีรัตต ยศยิ่งยวด....
(สิริพร พินิจมงคล)	(สุธีรัตต ยศยิ่งยวด)
ทนายความ	หุ้นส่วน



ที่ มท ๐๓๐๙.๑/๙๔๙๗

สำนักบริหารการทะเบียน
ถนนลำลูกกา ปท. ๑๒๑๕๐

๑๘ สิงหาคม ๒๕๕๒

เรื่อง หารือเกี่ยวกับทะเบียนบ้าน

เรียน ผู้แทนกลุ่มบริษัทเอนก (คุณสิริพร พินิจมงคล)

อ้างถึง หนังสือบริษัทเอนก ลงวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๕๒

ตามที่บริษัทเอนกซึ่งเป็นสำนักงานกฎหมายขอหารือเกี่ยวกับกฎหมายงานทะเบียนราษฎร เพื่อให้เข้าใจที่ถูกต้องตรงกันในการติดต่อประสานงานระหว่างภาคเอกชนและหน่วยงานราชการต่างๆ โดยหารือว่าทะเบียนบ้าน (ท.ร.๑๓) ถือเป็นเอกสารทะเบียนราษฎรหรือไม่ และที่อยู่ตามทะเบียนบ้าน (ท.ร.๑๓) ถือได้ว่าเป็นภูมิลำเนาของชาวต่างชาติซึ่งมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านหรือไม่อย่างไร นั้น

สำนักบริหารการทะเบียนพิจารณาแล้วขอเรียนว่าทะเบียนบ้าน (ท.ร.๑๓) เป็นทะเบียนบ้านที่ผู้อำนวยการทะเบียนกลางกำหนดขึ้นเพื่อใช้สำหรับลงรายการบุคคลที่เป็นคนต่างด้าว ๒ กลุ่ม ที่ได้รับอนุญาตจากนายทะเบียนให้เพิ่มชื่อและรายการบุคคลในทะเบียนบ้าน ได้แก่ (๑) คนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้เข้ามาอาศัยอยู่ในราชอาณาจักรเป็นการชั่วคราว และ (๒) คนต่างด้าวที่ได้รับผ่อนผันให้อาศัยอยู่ในราชอาณาจักรเป็นกรณีพิเศษ ซึ่งตามมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติการทะเบียนราษฎร พ.ศ. ๒๕๓๔ กำหนดให้ถือว่าบุคคลที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านใดเป็นผู้ที่มีภูมิลำเนาอยู่ ณ ที่นั้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมดี คชายั่งยืน
(นายสมดี คชายั่งยืน)
ผู้อำนวยการสำนักบริหารการทะเบียน

ส่วนการทะเบียนราษฎร
โทร. ๐ ๒๗๙๑ ๗๓๑๖



ที่ มท ๐๗๑๐/๘๐๐๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๗ กันยายน ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการโอนใบอนุญาตก่อสร้าง

เรียน คุณสิริพร พินิจมงคล และคุณสุธีรัตต ยศยิ่งยวด

อ้างถึง หนังสือกลุ่มบริษัทเอนก เลขที่ AGs-๑๕๗๐-๐๙ ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง กลุ่มบริษัทเอนกสำนักงานกฎหมายขอหารือดังนี้

๑. ในกรณีนี้ผู้ขอรับโอนใบอนุญาตก่อสร้างเป็นบุคคลต่างด้าวซึ่งมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน (ท.ร.๑๓) จะถือว่าบุคคลต่างด้าวดังกล่าวเป็นผู้มีภูมิลำเนาในประเทศไทยได้หรือไม่

๒. บุคคลต่างด้าวผู้ขอรับโอนใบอนุญาตก่อสร้างจะต้องยื่นเอกสารใดบ้าง เพื่อประกอบคำขอรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็นดังนี้

๑. ตามมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติการทะเบียนราษฎร พ.ศ. ๒๕๓๔ กำหนดว่า ผู้ใดมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านใดให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า ผู้นั้นอยู่และมีภูมิลำเนาอยู่ ณ ที่นั้น ดังนั้น คนต่างด้าวที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน (ท.ร.๑๓) จึงต้องสันนิษฐานไว้ก่อนว่าคนต่างด้าวนั้นอยู่และมีภูมิลำเนาอยู่ ณ ที่นั้น และสามารถที่จะรับโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้

๒. หากผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารประสงค์จะโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่บุคคลอื่น ให้ยื่นคำขออนุญาตตามแบบ ข.๘ พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข.๘ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ทั้งนี้ ตามข้อ ๘ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งก็คือใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่จะทำการโอน สำหรับกรณีที่ผู้รับโอนอาคารเป็นคนต่างด้าว

/ให้แสดง

ให้แสดงหลักฐานการมีถิ่นที่อยู่หรือภูมิลำเนาในประเทศไทยของผู้รับโอนอาคารด้วย ทั้งนี้ เพื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสามารถส่งคำสั่งต่างๆ ให้ผู้รับโอนอาคารนั้นได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
(นายสุรชัย พรภัทรกุล)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ กบ๗๒๓๐๑/๔๒๗ องค์การบริหารส่วนตำบลทับปริก
อำเภอเมือง จังหวัดกระบี่ ๘๑๐๐๐

๕ สิงหาคม ๒๕๕๒

เรื่อง หารือการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แบบแปลนการขออนุญาตก่อสร้างโรงโม่ บดและย่อยหิน จำนวน ๑ ชุด
๒. แบบแปลนสำนักงาน โรงซ่อมเครื่องจักรกล จำนวน ๑ ชุด
๓. แบบแปลนโรงเก็บวัตถุระเบิด จำนวน ๑ ชุด
๔. แบบแปลนคลังเก็บน้ำมัน จำนวน ๑ ชุด

ด้วยทางบริษัทนายเหมือง จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ ๑๙๙ หมู่ ๗ ตำบลทับปริก อำเภอเมือง จังหวัดกระบี่ ได้ยื่นขออนุญาตการก่อสร้างโรงโม่ บดและย่อยหิน โรงซ่อม โรงเก็บวัตถุระเบิด คลังเก็บน้ำมัน ต่อองค์การบริหารส่วนตำบลทับปริก อำเภอเมือง จังหวัดกระบี่ ตามหมายเลขประทานบัตรที่ ๒๓๙๐๕/๑๕๖๔๕ ซึ่งพื้นที่ดังกล่าว ไม่อยู่ในเขตควบคุมอาคาร แต่ตามมาตรา ๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ให้ใช้บทบัญญัตินี้บังคับไม่ว่าท้องที่ที่อาคารนั้นตั้งอยู่ จะได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติหรือไม่ก็ตาม องค์การบริหารส่วนตำบลทับปริก จึงขอหารือในประเด็นดังต่อไปนี้

๑. องค์การบริหารส่วนตำบลทับปริกอยากทราบว่า ในการคำนวณพื้นที่การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ต้องคำนวณพื้นที่ของอาคารทั้งหมดหรือไม่ อย่างไร

๒. ในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารของบริษัทนายเหมือง จำกัด อยู่ในข่ายอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ หรืออาคารชุมนุมคน ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ หรือไม่ อย่างไร

๓. องค์การบริหารส่วนตำบลทับปริก ต้องออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้กับบริษัทนายเหมือง จำกัด หรือไม่ อย่างไร

/๔. ถ้าทางบริษัท

๔. ถ้าทางบริษัทนายเหมือง จำกัด ไม่ต้องยื่นแบบแปลนการขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อองค์การบริหารส่วนตำบลทับปริก บริษัทจะต้องแจ้งการก่อสร้างอาคารให้องค์การบริหารส่วนตำบลทับปริกทราบหรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใด โปรดแจ้งให้องค์การบริหารส่วนตำบลทับปริกทราบด้วย และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ
นายประพิศ มากสิน
(นายประพิศ มากสิน)
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลทับปริก

งานกฎหมายและคดี
สำนักงานปลัด
โทร./โทรสาร ๐ ๗๕๗๐ ๑๘๖๒-๓ ต่อ ๑๐๕



ที่ มท ๐๗๑๐/๘๐๖๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๑ กันยายน ๒๕๕๒

เรื่อง หารือการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลทับปริก

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลทับปริก ที่ กบ ๗๒๓๐๑/๔๒๗ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้าง องค์การบริหารส่วนตำบลทับปริกขอหารือเกี่ยวกับการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของบริษัท นายเหมือง จำกัด ซึ่งได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างโรงโม่บดและย่อยหิน โรงซ่อม โรงเก็บวัตถุระเบิด คลังเก็บน้ำมัน ต่อองค์การบริหารส่วนตำบลทับปริก อำเภอเมืองกระบี่ จังหวัดกระบี่ โดยพื้นที่ดังกล่าวไม่อยู่ในเขตควบคุมอาคาร จึงขอหารือในประเด็นดังต่อไปนี้

๑. ในการคำนวณพื้นที่การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ต้องคำนวณพื้นที่ของอาคารทั้งหมดหรือไม่ อย่างไร

๒. ในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารของบริษัท นายเหมือง จำกัด อยู่ในข่ายอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ หรืออาคารชุมนุมคน ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ หรือไม่ อย่างไร

๓. องค์การบริหารส่วนตำบลทับปริกต้องออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้กับบริษัท นายเหมือง จำกัด หรือไม่ อย่างไร

๔. ถ้าหากบริษัท นายเหมือง จำกัด ไม่ต้องยื่นแบบแปลนการขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อองค์การบริหารส่วนตำบลทับปริก บริษัทฯ จะต้องแจ้งการก่อสร้างอาคารให้องค์การบริหารส่วนตำบลทับปริกทราบหรือไม่ อย่างไร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

/กรมโยธาธิการและผังเมือง

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็นดังต่อไปนี้

๑. ตามมาตรา ๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติให้ อาคารสูง (อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ ๒๓ เมตรขึ้นไป) อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (อาคารที่มีพื้นที่อาคารตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป) อาคารชุมนุมคน (อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่ใช้ประโยชน์ในการชุมนุมคน ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๑,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป หรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่ ๕๐๐ คนขึ้นไป) และโรงมหรสพ (อาคารที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือการแสดงรื่นเริงอื่นใด และมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชมการแสดงนั้นเป็นปกติธุระ โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม) ต้องบังคับตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ว่าจะตั้งอยู่ที่ใดก็ตาม โดยพื้นที่อาคารขนาดใหญ่พิเศษและอาคารชุมนุมคนจะคิดตามพื้นที่ของอาคารแต่ละประเภทแต่ละหลัง

๒. ตามแบบแปลนอาคารที่องค์การบริหารส่วนตำบลทับปริกส่งให้กรมโยธาธิการและผังเมืองเพื่อประกอบการพิจารณานั้น ประกอบด้วย

๒.๑ อาคารสำนักงานและโรงซ่อมเครื่องจักรกล เป็นอาคาร ค.ส.ล. ขนาด ๒๐.๐๐ x ๔๐.๐๐ เมตร สูง ๘.๑๕ เมตร พื้นที่อาคาร ๘๐๐ ตารางเมตร

๒.๒ โรงโม่บดและย่อยหิน โครงสร้าง ค.ส.ล. และเหล็กรูปพรรณเป็นสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น เพื่อใช้คลุมเครื่องโม่บดและย่อยหิน สูง ๑๔.๖๐-๑๘ เมตร

๒.๓ คลังเก็บน้ำมัน โครงสร้าง ค.ส.ล. และเหล็กรูปพรรณ ขนาดพื้นที่ ๗๖.๒๘ ตารางเมตร สูง ๕.๕๐ เมตร

๒.๔ โรงเก็บวัตถุระเบิด โครงสร้าง ค.ส.ล. และเหล็กรูปพรรณ ขนาด ๒.๕๐ x ๒.๕๐ เมตร สูง ๒.๘๐ เมตร

ดังนั้น อาคารดังกล่าวทั้งหมด จึงไม่เข้าข่ายเป็นอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงมหรสพ ในกรณีที่จะทำการก่อสร้างนอกเขตควบคุมอาคาร จึงไม่ต้องยื่นขออนุญาต

/๓. การที่

๓. การที่บริษัทฯ จะต้องแจ้งการก่อสร้างอาคารให้องค์การบริหารส่วนตำบลทับปริกทราบหรือไม่ อย่างไรนั้น กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่มีบทบัญญัติหรือข้อกำหนดใดให้ดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
(นายสุรชัย พรภัทรกุล)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๘ –๖๐
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗



ที่ ปท ๕๒๑๐๓/๔๘๒๒ สำนักงานเทศบาลเมืองรังสิต
ถนนรังสิต ปทุมธานี ปท ๑๒๑๓๐

๒๖ สิงหาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ฯ

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือขอใช้พื้นที่จอดรถ และรูปแบบเต็นท์ จำนวน ๑ ชุด

ด้วย บริษัทเอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ประกอบกิจการ ห้างสรรพสินค้าเทสโก้ โลตัส สาขารังสิต ได้จัดงานเฉลิมฉลองครบรอบ ๑๕ ปี ห้างสรรพสินค้าเทสโก้ โลตัส โดยได้ขออนุญาตใช้พื้นที่จอดรถเป็นสถานที่จัดงานทำการตั้งเต็นท์เป็นการชั่วคราว ในระหว่างวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๕๒ ถึง ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๒ นั้น

เทศบาลเมืองรังสิต จึงขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ฯ ว่าการตั้งเต็นท์ชั่วคราว ที่ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ขออนุญาต จะถือเป็นอาคารตามกฎกระทรวง ว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๙ อาคารที่มีลักษณะเป็นเต็นท์ หรือปะรำชั้นเดียว เพื่อใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราวและไม่ใช่อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม หรือการศึกษา โดยมี

/กำหนด

กำหนดเวลารื้อถอนไม่เกินสิบวันให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา ๒๑ และมาตรา ๒๒ กรณีดังกล่าวจะต้องมีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารหรือไม่อย่างไร เพื่อเทศบาลจะได้ใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ฯ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดขอได้โปรดแจ้งให้ทราบด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายไพโรจน์ อินทร์เนื่อง
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีเมืองรังสิต

ฝ่ายควบคุมอาคารฯ
สำนักการช่าง
โทร. ๐ ๒๕๖๗ ๖๐๐๐ ต่อ ๕๕๕
โทรสาร ๐ ๒๙๕๘ ๔๒๔๙

TESCO Lotus

ที่ บญ. ๐๑.๒๕๕๒/๑๐๖

๒๙ กรกฎาคม ๒๕๕๒

เรื่อง แจ้งขอตั้งเต็นท์บนพื้นที่จอดรถเป็นการชั่วคราว

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองรังสิต

สิ่งที่ส่งมาด้วย ผังบริเวณแสดงพื้นที่จอดรถ และรูปแบบเต็นท์ จำนวน ๑ ชุด

ด้วยบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ต่อไปจะเรียกว่า “บริษัทฯ”) ผู้ประกอบกิจการห้างสรรพสินค้าเทสโก้ โลตัส สาขารังสิต มีโครงการจะจัดงานเฉลิมฉลองครอบรอบ ๑๕ ปี ห้างสรรพสินค้าเทสโก้ โลตัส เพื่อเป็นการตอบแทนลูกค้าและผู้ที่มีอุปการะคุณที่ดีต่อเทสโก้ โลตัส ตลอดมา ในระหว่างวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๕๒ ถึง ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๒

เนื่องจากบริเวณที่บริษัทฯ มีความประสงค์จะใช้เป็นสถานสำหรับจัดงานโครงการเฉลิมฉลองดังกล่าวเป็นบริเวณที่บริษัทได้จัดให้เป็นพื้นที่จอดรถสำหรับลูกค้าและผู้มาใช้บริการจำนวน ๔-๕ ช่องจอดรถยนต์ (ตามรายละเอียด ผังบริเวณและรูปแบบเต็นท์ ที่ส่งมาพร้อมหนังสือฉบับนี้) ในการนี้จำนวนที่จอดรถตามกฎกระทรวง ซึ่งออกโดยมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ของห้างสรรพสินค้า เทสโก้ โลตัส สาขารังสิต ซึ่งกำหนดให้ต้องมีจำนวน ๙๖๓ คัน และเมื่อบริษัทฯ นำไปใช้ในโครงการงานเฉลิมฉลองครบรอบ ๑๕ ปีของห้างเทสโก้ โลตัส เป็นการชั่วคราว ยังคงมีจำนวน ๑,๓๖๓ คัน

ฉะนั้น โดยหนังสือฉบับนี้ จึงเรียนมาเพื่อขอแจ้งและขออนุญาตใช้พื้นที่จอดรถ (ตามรายละเอียดผังบริเวณที่แนบ) เพื่อนำไปเป็นสถานที่ตั้งเต็นท์เป็นการชั่วคราวในโครงการงานเฉลิมฉลอง

/ครบรอบ

ครบรอบ ๑๕ ปี ห้างเทสโก้ โลตัส ในช่วงระหว่างวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๕๒ ถึงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๒ และเมื่อครบกำหนดเวลาดังกล่าว บริษัทฯ จะเร่งดำเนินการเคลื่อนย้ายไปโดยด่วน เพื่อคงใช้เป็นที่จอดรถสำหรับลูกค้าและผู้ใช้บริการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุญาต

ขอแสดงความนับถือ

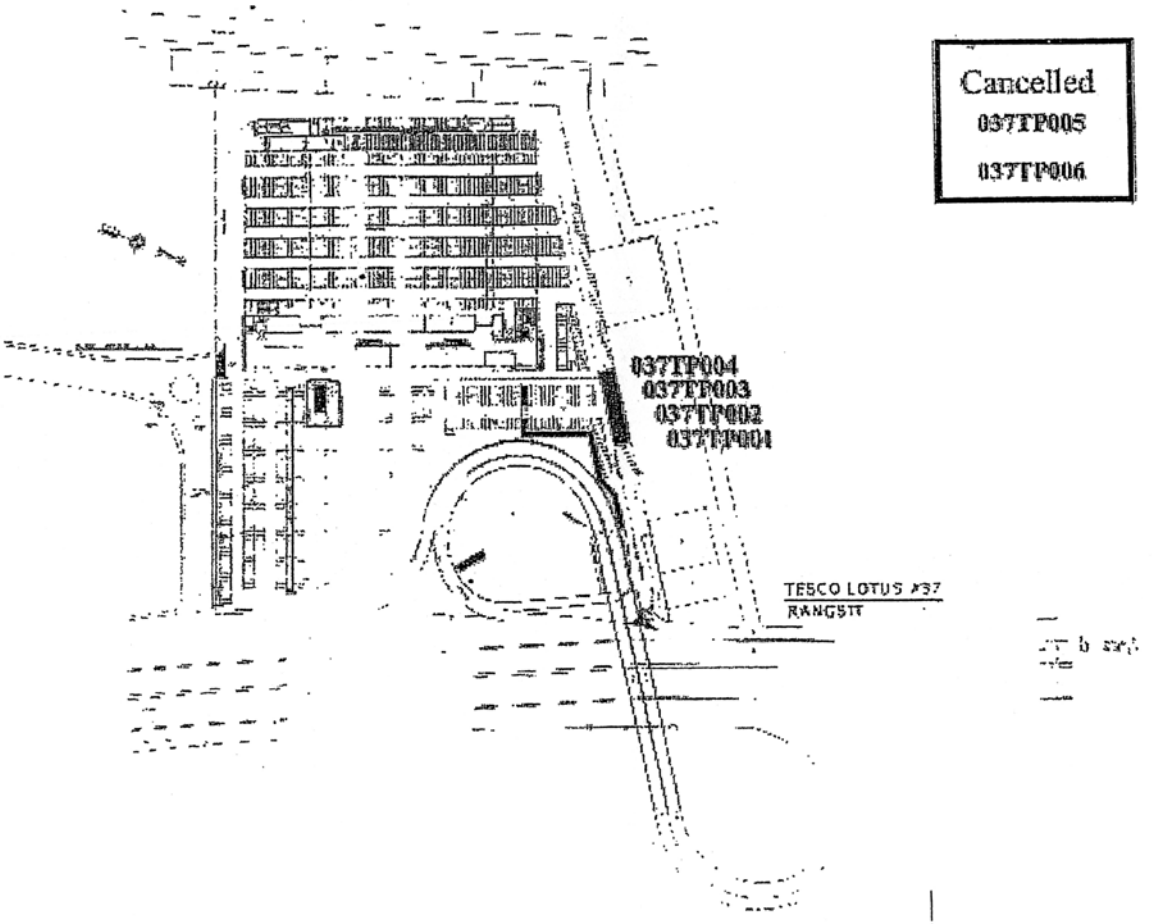
นายอดุลย์ กสิกรรม
ผู้รับมอบอำนาจ

ผู้ประสานงาน
คุณอดุลย์ กสิกรรม/คุณพิมพ์นิภา นาคะ
โทร. ๐ ๒๗๙๗ ๙๐๐๐ ต่อ ๑๔๑๐, ๑๑๐๙
โทรสาร. ๐ ๒๗๙๗ ๙๘๑๒

อนุญาต

(.....)
นายกเทศมนตรีเมือง รังสิต

Store # 37 Rangsit



Approval By _____
AD / RD Retail Operation Director

Approval By _____
SVP Retail Operation Director

Approval By _____
AVP / SVP Mall & Media Management

สงวนลิขสิทธิ์ตามพระราชบัญญัติลิขสิทธิ์ พ.ศ. ๒๕๓๗

ตัวอย่างการจัดผังแบบใช้สนาม ฐานตะวันออก
ตัวอย่างการจัดผังแบบตั้งเต็นท์ ฐานตะวันออก
ตัวอย่างการจัดผังค่ายฝึกวิชาทหารราบ มทบ.๒๕



ที่ มท ๐๗๑๐/๘๙๕๙

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๓ กันยายน ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองรังสิต

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองรังสิต ที่ ปท ๕๒๑๐๓/๔๘๒๒ ลงวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองรังสิตขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้จัดงานเฉลิมฉลองครบรอบ ๑๕ ปี ห้างสรรพสินค้าเทสโก้ โลตัส โดยได้ขออนุญาตใช้พื้นที่จอดรถเป็นสถานที่จัดงานทำการตั้งเต็นท์เป็นการชั่วคราวในระหว่างวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๕๒ ถึงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๒ โดยมีประเด็นหารือว่าการตั้งเต็นท์ชั่วคราวจะถือเป็นอาคาร ตาม ข้อ ๙ แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งกำหนดอาคารที่มีลักษณะเป็นเต็นท์หรือปะรำชั้นเดียว เพื่อใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราวและไม่ใช่อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม หรือการศึกษา โดยมีกำหนดเวลารื้อถอนไม่เกินสิบวันให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา ๒๑ และมาตรา ๒๒ หรือไม่ หรือจะต้องมีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารหรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ได้นำเรื่องดังกล่าวหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร เมื่อวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๕๒ โดยมีผู้แทนเทศบาลเมืองรังสิตคือ นายฤบง อุทัยรัตน์ สถาปนิก ๖ว เข้าร่วมประชุมชี้แจ้งแล้วมีความเห็นว่า หากเต็นท์ดังกล่าวใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม ประกอบกับระยะเวลาในการตั้งเต็นท์นั้นเกินสิบวันแล้วก็จะไม่เข้าข่ายเป็นเต็นท์ที่ใช้เป็นการชั่วคราวตามกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๙ จึงต้องขออนุญาตก่อสร้างตามมาตรา ๒๑ และต้องปฏิบัติตามมาตรา ๓๔ ที่ได้บัญญัติห้ามมิให้เจ้าของหรือ

/ผู้ครอบครอง

ผู้ครอบครองอาคารที่ต้องมีพื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถและทางเข้าออกของรถตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๘ (๙) ดัดแปลง หรือใช้หรือยินยอมให้บุคคลอื่นดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถนั้นเพื่อการอื่น ทั้งนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมอาคารและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์: bsi_b@dpt.go.th

บริษัท สำนักงานกฎหมายสยามซิตี้ จำกัด
SIAM CITY LAW OFFICES LIMITED
๑๘๓ Rajanakarn Building, ๒๐th Floor
South Sathorn Road, Yannawa, Sathorn
Bangkok ๑๐๑๒๐, Thailand
Tel: (๖๖๒) ๖๗๖-๖๖๖๗, ๖๗๖-๖๖๖๘
Fax : (๖๖๒) ๖๗๖-๖๑๘๘, ๖๗๖-๖๑๘๙
E-mail : siamcitylaw@siamcitylaw.com

วันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมาย

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๒๓ (พ.ศ. ๒๕๔๒)
ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘
๒. กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (บางส่วน)

เนื่องด้วยข้าพเจ้ามีความประสงค์ที่จะก่อสร้างอาคารขนาดพื้นที่ประมาณ ๗,๐๐๐-๘,๐๐๐ ตารางเมตร เพื่อประกอบการพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง ในจังหวัดหนองคาย ซึ่งอยู่นอกเขตเส้นผังเมืองรวมของจังหวัดหนองคาย (กรณีไม่ต้องพิจารณาประกาศกรมโยธาธิการและผังเมืองเรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์ในการจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดหนองคาย พ.ศ. ๒๕๕๒ ประกอบ) ซึ่งเมื่อศึกษาจากกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๒๓ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ (“กฎกระทรวงฯ”) แล้ว พบว่าบริเวณพื้นที่ที่ข้าพเจ้าประสงค์ที่จะก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งดังกล่าวอยู่ในพื้นที่สีเขียว ซึ่งตามข้อ ๖(๖) ของกฎกระทรวงฯ กำหนดว่า

“ข้อ ๖ การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทและแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎกระทรวง ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

/(๖) ที่ดิน

(๖) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๖.๑ ถึงหมายเลข ๖.๑๖ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม”

ซึ่งข้อ ๑๒ (๖) ของกฎกระทรวงฯ ได้กำหนดถึงการใช้ประโยชน์ของที่ดินในบริเวณดังกล่าวไว้ดังนี้

“ข้อ ๑๒ ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้พื้นที่เพื่อกิจการอื่น ให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้เพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๖) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่”

ตามข้อ ๑ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดนิยามของอาคารขนาดใหญ่ว่า

“อาคารขนาดใหญ่ หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ ๑๕.๐๐ เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด”

ในกรณีนี้ หากข้าพเจ้าประสงค์ที่จะขออนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมดังกล่าวเป็นอาคารประเภทอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง อาคารพาณิชยกรรมดังกล่าวของข้าพเจ้าจะยังคงตกอยู่ภายใต้ประเภทอาคารขนาดใหญ่ตามคำนิยามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) หรือไม่ และต้องห้ามที่จะก่อสร้างในบริเวณพื้นที่สีเขียวตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฯ หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือดังกล่าวของข้าพเจ้าด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

ภาณิศา สุวรรณเมธาจารย์



ที่ มท ๐๗๑๐/๙๐๐๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๔ กันยายน ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมาย

เรียน บริษัท สำนักงานกฎหมายสยามซิตี้ จำกัด (คุณภานิศา สุวรรณเมธาจารย์)

อ้างถึง หนังสือบริษัท สำนักงานกฎหมายสยามซิตี้ จำกัด ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท สำนักงานกฎหมายสยามซิตี้ จำกัด ขอหารือกรณีจะดำเนินการก่อสร้างอาคารขนาดพื้นที่ประมาณ ๗,๐๐๐-๘,๐๐๐ ตารางเมตร เพื่อประกอบกิจการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งในท้องที่จังหวัดหนองคาย โดยมีกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๒๓ (พ.ศ.๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ บังคับใช้ อาคารที่จะก่อสร้างอยู่ในพื้นที่สีเขียวเป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมให้ใช้ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้พื้นที่เพื่อกิจการอื่นให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณและห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้เพื่อกิจการอยู่อาศัย หรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ ซึ่งตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ได้กำหนดนิยาม “อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ เมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด หากจะขออนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมดังกล่าว เป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งจะยังเป็นอาคารขนาดใหญ่ตามนิยามดังกล่าวหรือไม่ และห้ามก่อสร้างในบริเวณพื้นที่สีเขียวตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๒๓ (พ.ศ.๒๕๔๒)ฯ หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

/กรมโยธาธิการและผังเมือง

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า หากอาคารที่จะก่อสร้างมีพื้นที่อาคาร ๗,๐๐๐-๘,๐๐๐ ตารางเมตร ก็จะเข้าข่ายเป็นอาคารขนาดใหญ่ตามนิยาม “อาคารขนาดใหญ่” แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๒๓ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ในพื้นที่สีเขียว (ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม) จึงไม่สามารถก่อสร้างอาคารดังกล่าวได้ อนึ่ง ในเขตพื้นที่ผังเมืองรวมได้มีกฎกระทรวงออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งใช้บังคับอยู่ด้วย บริษัทฯ จึงควรศึกษาข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับนี้เพื่อประกอบการพิจารณาต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗

IVORY BEACH

เลขที่ IV ๑/๒๕๕๒

วันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗)
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่แนบมา
- สำเนาคำขอหารือ ฯ
- หนังสือรับรองบริษัทฯ
- สำเนาโฉนดที่ดิน
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของคณะกรรมการ
- แบบแปลนและแผนผังบริเวณ

ข้าพเจ้า บริษัท ไอโวรี่ เอสเตท จำกัด ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น (นายกเทศบาลตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี) เพื่อทำการก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๗ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุดที่พักอาศัยรวม โดยมีขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคารทั้งหมด ๘,๖๙๗ ตารางเมตร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย จำนวน ๗๙ ห้อง ในจำนวนนี้มีห้องพักที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๖๐ ตารางเมตรขึ้นไป จำนวน ๖๑ ห้อง และห้องพักที่มีพื้นที่ห้องน้อยกว่า ๖๐ ตารางเมตร จำนวน ๑๘ ห้อง ก่อสร้างในโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๑๔๖๒ และ ๓๑๔๖๓ เลขที่ดินที่ ๗๕๐ และ ๗๕๑ ต.นาจอมเทียน อ.สัตหีบ จ.ชลบุรี

ซึ่งอาคารหลังนี้บริษัทฯ ได้คำนวณการจัดที่จอดรถยนต์ในกรณีเป็นอาคารขนาดใหญ่ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ตาม ข้อ ๓ (๒) (ซ) ที่กำหนดว่าในกรณีอาคารขนาดใหญ่ ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อ พื้นที่อาคาร ๒๔๐ ตารางเมตร เศษของ ๒๔๐ ตารางเมตร ให้คิดเป็น ๒๔๐ ตารางเมตร โดยคิดจากพื้นที่ใช้สอยที่ไม่รวมพื้นที่จอดรถและพื้นที่ทางวิ่ง โดยพื้นที่ที่นำมาคิดคือ ๗,๔๓๗ ตารางเมตร ซึ่งได้จำนวนที่จอดรถ ๓๑ คัน

/นอกจากนี้

นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้คิดคำนวณการจัดที่จอดรถยนต์ในกรณีแบบแยกประเภทแต่ละกิจกรรมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗)ฯ ตาม ข้อ ๓ (๒) (ค) ในประเภทกิจกรรมอาคารชุดที่กำหนดให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อ ๒ ครอบครัว เศษของ ๒ ครอบครัว ให้คิดเป็น ๒ ครอบครัว โดยคิดจากจำนวนห้องที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๖๐ ตารางเมตรขึ้นไป จำนวน ๖๑ ห้อง ซึ่งได้จำนวนที่จอดรถ ๓๑ คัน (ในโครงการนี้ไม่มีการใช้สอยกิจกรรมประเภทอื่นที่ต้องนำมาคิดที่จอดรถ)

แต่จากการประสานงานกับเจ้าหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าวข้างต้น ปรากฏว่าเจ้าหน้าที่ได้วินิจฉัยว่า ในการคิดตามกรณีแบบแยกประเภทแต่ละกิจกรรม เมื่อคิดจำนวนจอดรถจากห้องที่เกิน ๖๐ ตารางเมตร ได้ ๓๑ คันดังกล่าวแล้ว ยังให้นำพื้นที่ของห้องที่น้อยกว่า ๖๐ ตารางเมตร โถงทางเดินมารวมกันและนำมาคิดจำนวนที่จอดรถยนต์ เพื่อนำไปรวมอีกด้วย ซึ่งการคิดในส่วนนี้บริษัทฯ เห็นว่าไม่น่าจะถูกต้อง เพราะได้นำไปคิดในกรณีอาคารขนาดใหญ่แล้ว

บริษัทฯ จึงหารือมาเพื่อขอทราบแนวทางการปฏิบัติ ว่าการคิดคำนวณที่จอดรถต้องยึดถือปฏิบัติเช่นไรจึงจะถูกต้อง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้โดยด่วน จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายนิวัติ ลมุนพันธ์ และ นางสาวลักษณา จริยวัฒน์สกุล
กรรมการบริหาร



ที่ มท ๐๗๑๐/๙๓๕๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๗ ตุลาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗)
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙

เรียน กรรมการบริหาร บริษัท ไอโวรี่ เอสเตท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท ไอโวรี่ เอสเตท จำกัด เลขที่ IV ๑/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท ไอโวรี่ เอสเตท จำกัด ได้ส่งแบบแปลนอาคารเพื่อขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ กรณีบริษัทฯ ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๗ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุดที่พักอาศัยรวม ๗๙ ห้อง โดยมีพื้นที่อาคารทั้งหมด ๘,๖๙๗ ตารางเมตร มีห้องพักที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๖๐ ตารางเมตรขึ้นไป จำนวน ๖๑ ห้อง และห้องพักที่มีพื้นที่ห้องน้อยกว่า ๖๐ ตารางเมตร จำนวน ๑๘ ห้อง บริษัทฯ ได้จัดที่จอดรถยนต์กรณีเป็นอาคารขนาดใหญ่ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗)ฯ ในข้อ ๓(๒) (ซ) อาคารขนาดใหญ่ ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อพื้นที่อาคาร ๒๔๐ ตารางเมตร ได้จำนวนที่จอดรถยนต์ ๓๑ คัน และได้จัดที่จอดรถยนต์ตามข้อ ๓(๒) (ค) อาคารชุดให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คันต่อ ๒ ครอบครัว จากห้องชุด ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๖๐ ตารางเมตรขึ้นไป จำนวน ๖๑ ห้อง ซึ่งได้จำนวนที่จอดรถ ๓๑ คัน แต่ปรากฏว่าเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นได้วินิจฉัยว่า การคิดจำนวนที่จอดรถตามกรณีแยกประเภทแต่ละกิจกรรม เมื่อคิดจำนวนที่จอดรถจากห้องชุดที่เกิน ๖๐ ตารางเมตร ได้ ๓๑ คันแล้ว ยังให้นำพื้นที่ของห้องชุดที่น้อยกว่า ๖๐ ตารางเมตร โถงทางเดินมารวมกันและนำมาคิดจำนวนที่จอดรถยนต์เพื่อนำไปรวมอีกด้วย ซึ่งการคิดในส่วนหลังนี้ บริษัทฯ เห็นว่า ไม่ถูกต้องเพราะได้นำไปคิดในกรณีอาคารขนาดใหญ่แล้ว จึงหารือเพื่อขอทราบแนวทางการปฏิบัติการคิดคำนวณที่จอดรถที่ถูกต้องต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ข้อ ๒ (๓) และ (๗) กำหนด

/ให้อาคารชุด

ให้อาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัวตั้งแต่ ๖๐ ตารางเมตรขึ้นไป และอาคารขนาดใหญ่ (อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นอาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่ประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีความสูงจากระดับถนนตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไปและมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร) ต้องมีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในข้อ ๓ (๒) (ค) และ (ซ) กล่าวคือ อาคารชุด ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คันต่อ ๒ ครอบครัว เศษของ ๒ ครอบครัวให้คิดเป็น ๒ ครอบครัว และอาคารขนาดใหญ่ให้มีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่นั้นรวมกัน หรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อพื้นที่อาคาร ๒๔๐ ตารางเมตร เศษของ ๒๔๐ ตารางเมตร ให้คิดเป็น ๒๔๐ ตารางเมตร ทั้งนี้ให้ถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์ ดังนั้น การคิดจำนวนที่จอดรถยนต์ให้คิดตามหลักเกณฑ์กำหนดประเภทของอาคารกรณีอาคารชุด และหากมีประเภทของอาคารที่ใช้ประกอบกิจการอื่นอีกก็ให้คิดจำนวนที่จอดรถยนต์ตามที่กำหนดในข้อ ๓ แล้วนำมารวมกันเป็นจำนวนที่จอดรถยนต์ตามประเภทของอาคารที่กำหนดในข้อ ๒ แล้วจึงคิดจำนวนที่จอดรถยนต์สำหรับกรณีอาคารขนาดใหญ่ โดยให้ถือจำนวนที่จอดรถยนต์ที่มากกว่าเป็นเกณฑ์การจัดที่จอดรถยนต์สำหรับอาคารนั้น ตัวอย่างเช่น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า กรณีห้องชุดที่มีพื้นที่มากกว่า ๖๐ ตารางเมตร จำนวน ๖๑ ห้อง ต้องจัดให้มีที่จอดรถเท่ากับ ๓๑ คัน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗)ฯ ข้อ ๓(๒) (ค) และหากอาคารดังกล่าวมีพื้นที่อาคาร ๗,๔๓๗ ตารางเมตร ต้องจัดให้มีที่จอดรถในกรณีอาคารขนาดใหญ่เท่ากับ ๓๑ คัน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗)ฯ ข้อ ๓ (๒) (ซ) ซึ่งจำนวนที่จอดรถทั้ง ๒ กรณีมีจำนวนเท่ากัน อาคารหลังนี้จึงต้องจัดให้มีที่จอดรถจำนวน ๓๑ คัน เป็นต้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรชัย พรภัทรกุล

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi_b@dpt.go.th



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดมหาสารคาม กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ โทร. ๐ ๔๓๗๗ ๗๒๑๓
ที่ มค ๐๐๒๐/๗๑๖ **วันที่** ๒๙ กันยายน ๒๕๕๒
เรื่อง หารือการพิจารณาอนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวม

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดมหาสารคาม ได้รับการหารือจากเทศบาลเมืองมหาสารคาม ในการจะพิจารณาอนุญาตจัดสรรที่ดินของบริษัท ริมชลพรอพเพอร์ตี้ จำกัด ว่ามีความประสงค์จะขออนุญาตจัดสรรที่ดินในโฉนดเลขที่ ๒๙๘๗, ๔๐๙๕, ๔๑๐๒ ซึ่งเทศบาลเมืองมหาสารคามตรวจสอบแล้วพบว่า โฉนดที่ดินทั้ง ๓ แปลง อยู่ในพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดิน Block หมายเลข ๕.๓ กำหนดให้เป็นพื้นที่สีเขียวที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ซึ่งห้ามการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๒๕ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ซึ่งสิ้นสุดอายุการบังคับใช้ วันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๕๒ แต่เทศบาลเมืองมหาสารคามได้ตราเทศบัญญัติไว้ใช้บังคับแทนกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๒๕ ตั้งแต่วันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๒ จนกว่าจะมีการประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองมหาสารคามฉบับใหม่มาทดแทน ซึ่งขณะนี้อยู่ในระหว่างการลงประกาศในราชกิจจานุเบกษา เทศบาลเมืองมหาสารคามจึงได้หารือว่าเพื่อเป็นการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารให้มีผลใช้บังคับต่อเนื่อง จะนำเทศบัญญัติที่อยู่ระหว่างการลงประกาศในราชกิจจานุเบกษามาประกอบในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างได้หรือไม่

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดมหาสารคาม ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อเป็นการปฏิบัติให้ถูกต้องตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง จึงขอหารือในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างตามประเด็นของเทศบาลเมืองมหาสารคาม ว่าจะดำเนินการได้หรือไม่อย่างไร พร้อมนี้ได้แนบสำเนาหนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองมหาสารคามที่ มค ๕๒๐๐๖/๓๒๒๔ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๕๒ และสำเนาเทศบัญญัติเทศบาลเมืองมหาสารคาม เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เทศบาลเมืองมหาสารคาม

/อำเภอเมือง

อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม พ.ศ. ๒๕๕๒ เพื่อให้สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ได้ใช้ประกอบการพิจารณาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการจะเป็นพระคุณยิ่ง

นายสุวพงษ์ ภูนาคพันธุ์
วิศวกรโยธาชำนาญการพิเศษ รักษาราชการแทน
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดมหาสารคาม

บริษัท ริมชลพรอพเพอร์ตี้ จำกัด
๗/๑๘ หมู่ ๑๔ ต.เกิ้ง อ.เมือง
จ.มหาสารคาม ๔๔๐๐๐

วันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ตอบข้อหารือการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองมหาสารคาม หรือผู้มีอำนาจลงนาม

เนื่องด้วย บริษัท ริมชลพรอพเพอร์ตี้ จำกัด มีความประสงค์ที่จะขอหารือการขออนุญาตจัดสรรที่ดินโฉนดในดังต่อไปนี้

๑. โฉนด (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๒๙๘๗ เล่ม ๓๐ ข. หน้า ๓๗ เลขที่ดิน ๗๑ ต.เกิ้ง อ.เมืองมหาสารคาม จ.มหาสารคาม

๒. โฉนด (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๔๐๙๕ เล่ม ๔๑ ข. หน้า ๔๕ เลขที่ดิน ๕๐๐ ต.เกิ้ง อ.เมืองมหาสารคาม จ.มหาสารคาม

๓. โฉนด (น.ส. ๓ ก.) เลขที่ ๔๑๐๒ เล่ม ๔๒ ก. หน้า ๒ เลขที่ดิน ๕๐๗ ต.เกิ้ง อ.เมืองมหาสารคาม จ.มหาสารคาม

กำหนดให้เป็นพื้นที่สีเหลืองให้เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย สามารถดำเนินการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ได้หรือไม่

หากเทศบาลเมืองมหาสารคามพิจารณาแล้ว ผลประเมินเป็นประการใดใคร่ขอกรุณาแจ้งให้บริษัทฯ ทราบด้วย จักขอบพระคุณอย่างยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นางสาวประภาพร ทับสมบัติ
กรรมการผู้จัดการบริษัทริมชลพรอพเพอร์ตี้ จำกัด

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๑
ที่ มท ๐๗๑๐/๑๗๕ **วันที่** ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๒
เรื่อง หารือการพิจารณาอนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎกระทรวงผังเมืองรวม

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดมหาสารคาม

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดมหาสารคามได้มีบันทึก ที่ มค ๐๐๒๐/๗๑๖ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๕๒ แจ้งว่า เทศบาลเมืองมหาสารคามขอหารือการพิจารณาขออนุญาตก่อสร้างอาคารในโครงการจัดสรรที่ดินของบริษัท ริมชลพรอพเพอร์ตี้ จำกัด ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๙๘๗, ๔๐๙๕, ๔๑๐๒ ซึ่งเทศบาลฯ ได้ตรวจสอบแล้วพบว่า โฉนดที่ดินทั้ง ๓ แปลง อยู่ในพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดิน Block หมายเลข ๕.๓ กำหนดให้เป็นพื้นที่สีเขียวที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ห้ามการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๒๕ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ ซึ่งสิ้นสุดอายุการบังคับใช้เมื่อวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๕๒ ต่อมาเทศบาลฯ ได้ออกเทศบัญญัติเพื่อบังคับใช้แทนกฎกระทรวงฯ ดังกล่าวตั้งแต่วันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๒ จนกว่าจะมีการประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองมหาสารคามฉบับใหม่ ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างการนำลงประกาศในราชกิจจานุเบกษา เทศบาลเมืองมหาสารคามจึงขอหารือว่าเพื่อเป็นการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารให้มีผลใช้บังคับต่อเนื่องจะสามารถนำเทศบัญญัติที่อยู่ระหว่างการนำลงประกาศในราชกิจจานุเบกษามาประกอบในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารได้หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า เทศบัญญัติเทศบาลเมืองมหาสารคาม เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่เขตเทศบาลเมืองมหาสารคาม อำเภอเมือง จังหวัดมหาสารคาม พ.ศ. ๒๕๕๒ ออกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไข

/เพิ่มโดย

เพิ่มโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งตามมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติไว้ว่า “ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ เมื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับได้” ดังนั้น เทศบาลเมืองมหาสารคามจะต้องนำเทศบัญญัติดังกล่าวลงประกาศในราชกิจจานุเบกษาก่อนจึงจะสามารถนำมาพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง



ด่วนมาก
ที่ กท ๘๖๐๓/๖๖๗๓

กรุงเทพมหานคร
๑๗๓ ถนนดินสอ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๔ กันยายน ๒๕๕๒

เรื่อง หารือการพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย บัญชีรายการเอกสารแนบท้าย จำนวน ๕๔ ฉบับ

ด้วยกรุงเทพมหานคร โดยสำนักงานเขตทวีวัฒนาได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน ๕ ราย เพื่อขออนุญาตปลูกสร้างอาคารบริเวณถนนสุขาภิบาลบางระมาด แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารตึกชั้นเดียว จำนวน ๓ ราย เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์ โดยแต่ละรายมีพื้นที่เพื่อประกอบการพาณิชย์ไม่เกิน ๑๐๐ ตารางเมตร และเป็นอาคารตึก ๒ ชั้น จำนวน ๒ ราย เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์ - พักอาศัย โดยมีพื้นที่ประกอบการเพื่อการพาณิชย์ชั้นล่างไม่เกิน ๑๐๐ ตารางเมตร และพื้นที่ชั้นสองใช้เป็นที่พักอาศัย ระหว่างที่สำนักงานเขตทวีวัฒนาพิจารณาคำขออนุญาตทั้ง ๕ รายได้มีประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ขออนุญาตก่อสร้าง คือ หมู่บ้านที่อยู่ในถนนสุขาภิบาลบางระมาดได้ร้องเรียนต่อสำนักงานเขตทวีวัฒนา โดยสรุปข้อร้องเรียนได้ดังนี้

๑. เจ้าของที่ดินที่เป็นที่ตั้งที่ดินของอาคารที่ขออนุญาตคือ โฉนดเลขที่ ๒๒๘๐, ๒๒๘๑ และ ๒๒๘๒ เป็นที่ดินของ นางสาวบวรภัค สุวรรณบริรักษ์ และนางสาวฉันทกร สุวรรณบริรักษ์ ได้ให้ บริษัท พงศ์ศุภรณ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้เช่า โดยระบุในสัญญาเช่าเป็นเวลา ๓๐ ปี โดยผู้เช่าสามารถเช่าที่ดินทั้ง ๓ แปลง เพื่อสร้างอาคารไว้เพื่อให้เช่าช่วงต่อไป และสามารถให้ผู้อื่นเช่าช่วงได้ แต่ต่อมาเจ้าของที่ดินได้ทำการขอแบ่งแยกที่ดินทั้ง ๓ แปลง โดยแบ่งแยกในนามเดิมเป็น ๔๔ แปลงย่อย โดยเจ้าของที่ดินได้ให้ข้อเท็จจริงด้วยการทำบันทึกถ้อยคำตามแบบ ทด.๑๖ ไว้ต่อสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกอกน้อย ว่า “เจ้าของที่ดินทั้ง ๒ คน ได้ยื่นขอรังวัดแบ่งแยกในนามเดิมที่ดินที่เป็นที่ตั้งโครงการและให้ บริษัท พงศ์ศุภรณ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เช่า เจ้าของที่ดินให้คำรับรองว่า ในการแบ่งแยกที่ดินในครั้งนี้เนื่องจากเจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนให้เช่าที่ดินดังกล่าวแก่ บริษัท พงศ์ศุภรณ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ตามสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑ โดยผู้เช่าจะทำการก่อสร้างจำนวน ๔๔ หลัง บนที่ดินแปลงที่ขอเช่าเพื่อนำไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงต่อ แต่ติดปัญหาในการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เนื่องจาก

/ฝ่ายโยธา

ฝ่ายโยธา สำนักงานเขตวัฒนา ชี้แจงว่าการยื่นขออนุญาตตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ จะขอก่อสร้างอาคารได้เพียง ๑ หลังเท่านั้น ผู้เช่าจึงมีความจำเป็นที่จะต้องขอให้เจ้าของที่ดินขอแบ่งแยกในนามเดิมเป็นจำนวน ๔๔ แปลง เพื่อก่อสร้างอาคารดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงขอรับรองและยืนยันว่าในการขอแบ่งแยกในนามเดิมจำนวน ๔๔ แปลง ในครั้งนี้ มิได้มีเจตนาแบ่งแยกที่ดินเพื่อจำหน่ายในลักษณะที่เป็นการจัดสรรที่ดินแต่อย่างใด ซึ่งหากในอนาคตเจ้าของที่ดินมีความจำเป็นจะต้องทำการจำหน่ายที่ดินเจ้าของที่ดินจะทำการรวมโฉนดที่ดินเป็นแปลงเดียวกันก่อน จะไม่ทำการจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยที่ขอแบ่งนี้เป็นอันขาด และเจ้าของที่ดินยินยอมให้นำบันทึกถ้อยคำนี้กลัดติดโฉนดที่ดินแปลงแบ่งแยกทุกแปลง หากเกิดปัญหาความเสียหายใดๆ เจ้าของขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้นไม่เกี่ยวกับพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด” ประชาชนผู้ร้องเห็นว่า เจ้าของที่ดินและบริษัท พงศ์ศุภรณ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ผู้เช่ามีเจตนาหลีกเลี่ยงกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ และเป็นการขัดต่อกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

๒. เจ้าของที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารที่ขออนุญาตบริเวณตรงข้ามหมู่บ้านบ้านและสวน ๒ กำลังพัฒนาปรับปรุงสภาพที่ดิน เพื่อก่อสร้างอาคารเกรงว่าจะทำเป็นสถานีขนส่งสินค้า สถานที่เก็บสินค้าจะทำให้เกิดปัญหาสภาพแวดล้อมและเป็นการขัดต่อพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่ แขวงฉิมพลี แขวงบางระมาด แขวงบางเชือกหนัง และแขวงบางพรม เขตตลิ่งชัน (พ.ศ. ๒๕๒๕) และขัดกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ เนื่องจากเจ้าของโครงการที่ให้เช่าที่ดินที่ก่อสร้างอาคารทั้ง ๕ ราย ได้แจกแผ่นพับโฆษณาให้เช่าที่ดิน โดยใช้เป็นโกดังเก็บสินค้าสำเร็จรูป โกดังการเกษตร ลานจอดรถทัวร์ เชียงกง เครื่องยนต์เก่า ฯลฯ ซึ่งประชาชนผู้ร้องเรียนเห็นว่าเป็นการแสดงเจตนารมณ์ของการใช้อาคารในคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารกับที่ระบุไว้ในแผ่นพับโฆษณาเป็นการขัดแย้งกัน และมีเจตนาจะนำอาคารไปใช้ผิดประเภทหรือนำไปใช้ในกิจการที่ขัดต่อกฎหมาย เช่นเคยมีดังกรณีของหมู่บ้านจัดสรรที่ศาลตัดสินให้แผ่นพับหรือเอกสารโฆษณาเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาซื้อขายบ้าน ตีความในสัญญาซื้อขายบ้านจะไม่ได้ระบุไว้ว่าผู้ประกอบการจะต้องสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลาง เช่น สระว่ายน้ำ สโมสร สวนหย่อม ก็ตาม แต่เมื่อเอกสารโฆษณาระบุไว้ว่าจะสร้างสาธารณูปโภคดังกล่าว ศาลให้ถือว่าข้อความในเอกสารโฆษณาเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา ผู้ประกอบการจะต้องสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลางตามที่โฆษณาไว้ จึงน่าจะนำมาเกี่ยวเนื่องกับกรณีแผ่นพับโฆษณาของผู้ประกอบการที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของข้อเท็จจริงในการขออนุญาตก่อสร้าง ซึ่งน่าจะเชื่อได้ว่าผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารจากเจ้าของที่ดินเพื่อเป็นการเช่าที่ดินเป็นโกดังเก็บสินค้า

/กรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครได้พิจารณาแล้ว เนื่องจากเป็นปัญหาในข้อเท็จจริงและปัญหาในข้อกฎหมาย จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

๑. กรณีที่เจ้าของที่ดินได้ทำการแบ่งแยกโฉนดที่ดินออกเป็น ๔๔ แปลง เพื่อแบ่งให้เช่า จะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ หรือไม่ เนื่องจากเคยมีคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ฉบับที่ ๑๓/๒๕๔๙ เมื่อวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๔๗ วินิจฉัยว่า “ในที่ดินแปลงเดียวกันก่อสร้างอาคารพาณิชย์ได้ไม่เกิน ๑๐๐ ตารางเมตร” แต่มีการแบ่งแยกในนามเดิมออกเป็น ๔๔ แปลง โดยห้ามมีการจำหน่ายและหากจำหน่ายในอนาคตจะต้องนำโฉนดที่ดินแปลงย่อยทั้ง ๔๔ แปลง มารวมเป็นแปลงเดียวกันก่อน เพราะการแบ่งแยกในนามเดิมโดยไม่ผ่านการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายออกเป็น ๔๔ แปลง มีเจตนาเพื่อยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ๔๔ หลัง การแบ่งแยกที่ดินในครั้งนี้จะถือได้ว่าที่ดินที่แบ่งแยกออกเป็น ๔๔ แปลง ยังคงเป็นแปลงเดียวกัน ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ หรือไม่

๒. กรณีที่เจ้าของโครงการ บริษัท พงศ์ศุภรณ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ผู้เช่าได้แจกแผ่นพับโฆษณาให้เช่าที่ดิน โดยใช้เป็นโกดังเก็บสินค้าสำเร็จรูป โกดังเกษตร ลานจอดรถทัวร์ เชียงกง เครื่องยนต์เก่า อู่รถยนต์ ฯลฯ ซึ่งขัดแย้งกับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารทั้ง ๕ ราย ที่แจ้งว่าจะขออนุญาตเพื่อการพาณิชย์ - พักอาศัย ซึ่งสำนักงานกฎหมายและคดีวินิจฉัยว่า ในการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารต้องเป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หากผู้ยื่นคำขอปฏิบัติครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด เจ้าหน้าที่ก็จะต้องพิจารณาดำเนินการให้ตามกฎหมาย เว้นแต่มีข้อเท็จจริงอื่นเข้ามาเกี่ยวข้อง ก็เป็นดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ที่จะต้องพิจารณาว่าสมควรออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้หรือไม่ ดังนั้น กรุงเทพมหานครจึงขอหารือว่ากรณีดังกล่าวเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาไม่อนุญาตให้ทำการก่อสร้างอาคารได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้กรุงเทพมหานครทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายประกอบ จิรกิติ
รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักงานเขตทวีวัฒนา
ฝ่ายโยธา
โทร. ๐ ๒๔๔๑ ๔๙๗๓ ต่อ ๕๕๑๖
โทรสาร ๐ ๒๔๔๑ ๔๙๗๓ ต่อ ๕๕๑๗



ที่ มท ๐๗๑๐ / ๙๕๑๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๒

เรื่อง หารือการพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ด่วนมาก ที่ กท ๘๖๐๓/๖๖๗๓ ลงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานครแจ้งว่า กรุงเทพมหานครโดยสำนักงานเขตทวีวัฒนา ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารจำนวน ๕ ราย เพื่อขออนุญาตปลูกสร้างอาคารบริเวณถนนสุขาภิบาล บางระมาด แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารตึกชั้นเดียวจำนวน ๓ ราย เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์ โดยแต่ละรายมีพื้นที่ประกอบการพาณิชย์ไม่เกิน ๑๐๐ ตารางเมตร และเป็นอาคารตึก ๒ ชั้น จำนวน ๒ ราย เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย โดยมีพื้นที่ประกอบการเพื่อการพาณิชย์ชั้นล่างไม่เกิน ๑๐๐ ตารางเมตร และพื้นที่ชั้นสองใช้เป็นที่พักอาศัย ระหว่างที่สำนักงานเขตทวีวัฒนาพิจารณาคำขออนุญาตทั้ง ๕ ราย ได้มีประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ขออนุญาตก่อสร้างได้ร้องเรียนต่อสำนักงานเขตทวีวัฒนาว่า มีการหลีกเลี่ยงกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ และกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

กรุงเทพมหานครจึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

๑. กรณีที่เจ้าของที่ดินได้ทำการแบ่งแยกโฉนดที่ดินออกเป็น ๔๔ แปลง เพื่อแบ่งให้เช่า จะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ หรือไม่ เนื่องจากเคยมีคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ฉบับที่ ๑๓/๒๕๔๙ เมื่อวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๔๙ วินิจฉัยว่า “ในที่ดินแปลงเดียวกันก่อสร้างอาคารพาณิชย์ได้ไม่เกิน ๑๐๐ ตารางเมตร” แต่มีการแบ่งแยกในนามเดิมออกเป็น ๔๔ แปลง โดยห้ามมีการจำหน่ายและหากจำหน่ายในอนาคตจะต้องนำโฉนดที่ดินแปลงย่อยทั้ง ๔๔ แปลงมารวมเป็นแปลงเดียวกันก่อน เพราะการแบ่งแยกในนามเดิมโดยไม่ผ่านการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายออกเป็น ๔๔ แปลง มีเจตนาเพื่อยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ๔๔ หลัง การแบ่งแยกที่ดินในครั้งนี้จะถือได้ว่าที่ดินที่แบ่งแยกออกเป็น ๔๔ แปลง ยังคงเป็นแปลงเดียวกันตาม

/กฎกระทรวง

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ หรือไม่

๒. กรณีที่เจ้าของโครงการ บริษัท พงศ์ศุภรณ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ผู้เช่า ได้แจกแผ่นพับโฆษณาให้เช่าที่ดินโดยใช้เป็นโกดังเก็บสินค้าสำเร็จรูป โกดังเกษตร ลานจอดรถทัวร์ เชียงกง เครื่องยนต์เก่า อู่รถยนต์ ฯลฯ ซึ่งขัดแย้งกับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารทั้ง ๕ ราย ที่แจ้งว่าจะขออนุญาตเพื่อพาณิชย์ - พักอาศัย ซึ่งสำนักงานกฎหมายและคดีได้วินิจฉัยว่า ในการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารต้องเป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หากผู้ยื่นคำขอปฏิบัติครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด เจ้าหน้าที่ก็จะต้องพิจารณาดำเนินการให้ตามกฎหมาย เว้นแต่มีข้อเท็จจริงอื่นเข้ามาเกี่ยวข้อง ก็เป็นดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ที่จะต้องพิจารณาว่าสมควรออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้หรือไม่ ดังนั้น กรุงเทพมหานครจึงขอหารือว่ากรณีดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาไม่อนุญาตให้ทำการก่อสร้างอาคารได้หรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวโดยมีผู้แทนของกรุงเทพมหานครเข้าร่วมประชุมชี้แจงในชั้นการพิจารณาของคณะอนุกรรมการพิจารณากลั่นกรองข้อกฎหมายและข้อหารือตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารแล้ว มีความเห็น ดังนี้

๑. ตามมาตรา ๑๘ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนดให้คณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจหน้าที่ให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือส่วนราชการในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เท่านั้น ดังนั้น กรณีตามข้อหารือนี้เป็นเรื่องการวินิจฉัยปัญหาข้อกฎหมายตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ และกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน คณะกรรมการควบคุมอาคารจึงไม่อาจก้าวล่วงที่จะพิจารณาให้ความเห็นได้ ในส่วนปัญหาข้อกฎหมายตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ นั้น ชอบที่กรุงเทพมหานคร (สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร) จะพิจารณาเอง และในส่วนของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินชอบที่กรุงเทพมหานครจะหารือกรมที่ดิน ซึ่งเป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบตามกฎหมายดังกล่าว

๒. ตามมาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดว่า ในกรณีที่เป็นการยื่นคำขอรับใบอนุญาต ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาตหรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบภายใน ๔๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำขอ ดังนั้น จึงเป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะต้องพิจารณาคำขออนุญาตว่าเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาแล้วเห็นว่าคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

/ดังกล่าว

ดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องแล้ว ก็สามารถที่จะพิจารณาออกใบอนุญาตได้ หากมีการก่อสร้างอาคารที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจที่จะดำเนินการตามมาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติมได้ แต่ถ้าการขออนุญาตเป็นการขัดต่อกฎหมายอย่างชัดเจน เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจที่จะพิจารณาไม่อนุญาตได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๓
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co_bldgctrl@dpt.go.th

CHAVALIT FINCH
& PARTNERS LIMITED

๒๗ กรกฎาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับคุณสมบัติผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมอาคารและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้าถึง ๑. หนังสือขอหารือต่อฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง เทศบาลหัวหิน ลว. ๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๐
๒. หนังสือตอบจากเทศบาลหัวหิน เลขที่ ปข. ๕๒๑๐๕/๔๐ ลว. ๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๐
๓. หนังสือจากสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร ที่ มท ๐๘๑๘/๑๑๖๔
ลว. ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๔๕

เนื่องด้วย บริษัท เชาวลิต ฟินซ์ แอนด์ พาร์ทเนอร์ จำกัด (สำนักงานฯ) เป็นบริษัทที่ปรึกษาทางกฎหมายโดยปัจจุบันมีลูกค้าที่มีปัญหาเกี่ยวกับการขอใบอนุญาตก่อสร้าง ว่าต้องมีหลักเกณฑ์อะไรหรือต้องใช้เอกสารอะไรบ้าง ซึ่งทางสำนักงานฯ ได้เคยส่งหนังสือสอบถามไปยังเจ้าหน้าที่ของเทศบาลตำบลหัวหินและได้รับคำตอบเป็นหนังสือจากเจ้าหน้าที่พร้อมเอกสารประกอบการตอบคำถามที่เจ้าหน้าที่ได้นำมาช่วยการตอบคำถาม รายละเอียดปรากฏตามเอกสารที่อ้างถึงและแนบท้ายข้อหารือฉบับนี้

จากการตอบคำถามของเจ้าหน้าที่ ได้มีการกล่าวถึงหนังสือส่วนราชการ ที่ มท ๐๘๑๘/๑๑๖๔ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๔๕ ซึ่งออกโดย นายบัญชา เรือนทิพย์ ซึ่งรักษาการแทนในตำแหน่งผู้อำนวยการสำนักคณะกรรมการควบคุมอาคารในขณะนั้น โดยมีใจความสำคัญถึงการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้กับชาวต่างชาติ ว่าต้องเป็นผู้มีภูมิลำเนาอยู่ในประเทศไทย จึงทำให้เจ้าหน้าที่เอาไปยึดถือปฏิบัติกันมาตลอดว่าถ้าชาวต่างชาติจะต้องการขออนุญาตก่อสร้าง ชาวต่างชาติผู้นั้นจะต้องมีสำเนาทะเบียนบ้านที่มีชื่อของตัวเองอยู่ในบ้านหลังนั้นเป็นเอกสารสำคัญประกอบการยื่นขออนุญาต จากหลักการปฏิบัติดังกล่าวจึงทำให้เกิดปัญหาที่ไม่สอดคล้องกับตัวบทกฎหมาย และหลักการปฏิบัติของเจ้าหน้าที่ในหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่างๆ ดังนี้

๑. <u>ปัญหาการออกเอกสารที่สำนักงานที่ดินใช้เป็นมาตรฐานดูว่าบุคคลใดเป็นเจ้าของโรงเรือน</u>

เมื่อชาวต่างชาติว่าจ้างผู้รับจ้างทำการก่อสร้างอาคาร (ไม่ว่าในแง่ของอาคารพักอาศัยหรือ การประกอบธุรกิจ) บนที่ดินที่ชาวต่างชาติมีสิทธิในการใช้ที่ดินต่างๆ เหล่านั้น ไม่ว่าจะเป็นการเช่า สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัยหรือสิทธิอื่นใดที่สามารถจดทะเบียนและรับรองสิทธิได้ตามที่กฎหมายอนุญาต แต่เมื่อไม่สามารถขออนุญาตเป็นชื่อตัวเองได้ เพราะไม่มีทะเบียนบ้าน จึงทำให้ต้องขออนุญาตในชื่อของ

/ผู้รับจ้าง

ผู้รับจ้าง ผลที่ตามมาก็คือเมื่อสิ่งปลูกสร้างเสร็จ ต้องขอกรอกเอกสาร ทร. ๙๐๐ เพื่อขอมีเลขที่บ้าน ทางสำนักงานงานทะเบียนราษฎรก็ยึดหลักฐานการให้เลขที่บ้านตามชื่อในใบอนุญาตก่อสร้าง ทำให้เอกสารที่ออกโดยหน่วยงานภาครัฐทั้งหมดเป็นชื่อของผู้รับจ้าง ไม่ใช่ชื่อผู้ว่าจ้างที่เป็นเจ้าของที่แท้จริงเลย ซึ่งถึงแม้จะกล่าวอ้างได้ว่ามีการทำสัญญาก่อสร้างกัน และมีหลักฐานว่าผู้ว่าจ้างเป็นเจ้าของงานที่จ้างก็ตาม ก็ไม่มีประโยชน์อันใดเลย เพราะในทางปฏิบัติของกรมที่ดิน ผู้ที่จะเป็นเจ้าของในตัวสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้น ถ้าเป็นสิ่งปลูกสร้างที่สร้างขึ้นใหม่หรือสร้างมานานแล้วแต่ไม่เคยมีหลักฐานปรากฏในสารบบของสำนักงานที่ดินพื้นที่นั้นๆ มาก่อน เจ้าของสิ่งปลูกสร้างที่จะต้องการจดทะเบียนกระทำนิติกรรมต่างๆ กับสิ่งปลูกสร้างหลังนั้น จะต้องมีเอกสารมาประกอบการยืนยันว่าเป็นเจ้ากรรมสิทธิ์ ดังนี้ คือ

๑) ใบอนุญาตก่อสร้างที่เป็นชื่อของตนเอง

๒) สำเนาเอกสาร ทร. ๙๐๐ ที่เป็นชื่อของตนเองเป็นผู้ขอเลขที่บ้าน

๓) ในกรณีที่เจ้าของที่ดินกับเจ้าของสิ่งปลูกสร้างเป็นคนละคน ให้มีหนังสืออนุญาตดำเนินการทำนิติกรรมนั้นๆ จากเจ้าของที่ดินมาด้วย

จากเหตุที่กล่าวไปนั้น จะทำให้เห็นว่าเมื่อชาวต่างชาติซึ่งเป็นเจ้าของที่แท้จริง ไม่สามารถขออนุญาตก่อสร้างในชื่อตัวเองได้ ก็เท่ากับเป็นผลให้ชาวต่างชาติซึ่งเป็นเจ้าของที่แท้จริงนั้นไม่สามารถดำเนินการทำนิติกรรมใดๆ ที่สำนักงานที่ดินได้เลย

<u>ข้อเท็จจริงเพิ่มเติม</u> ในกรณีพื้นที่ ที่ทำการก่อสร้างอาคารมิได้อยู่ในเขตควบคุมอาคารที่ต้องขอใบอนุญาตก่อสร้าง (อ.๑) กลับปรากฏว่าชาวต่างชาติเมื่อทำการว่าจ้างก่อสร้างบ้านเสร็จเรียบร้อยก็สามารถแสดงสัญญาก่อสร้างแล้วขอขึ้นทะเบียนคุมเลขที่บ้าน พร้อมกรอกเอกสารขอมีเลขที่บ้าน (ทร.๙๐๐) เป็นชื่อตนเองได้ ทำให้ในทะเบียนบ้านมีชื่อชาวต่างชาติเป็นเจ้าของบ้านอย่างชัดเจน จากจุดนี้ทำให้สังเกตได้ว่าถ้าที่ดินที่ทำการก่อสร้างไม่ได้อยู่ในเขตควบคุมอาคารชาวต่างชาติก็สามารถที่จะดำเนินการก่อสร้างไปได้เลยใช่หรือไม่ และทางกระทรวงมหาดไทยโดยงานทะเบียนราษฎรก็มิได้มีระเบียบห้ามไม่ให้ชาวต่างชาติเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง เพียงแต่ถ้าอยู่ในเขตควบคุมเจ้าหน้าที่จะขอดูชื่อในใบ อ.๑ ว่าเป็นชื่อใครแล้วออกเลขที่บ้านให้ตามชื่อนั้น ถ้าชาวต่างชาติมีชื่อตนเองอยู่ในทะเบียนบ้านที่ทำสำหรับชาวต่างชาติ (เล่มสีเหลือง) ก็สามารถขออนุญาตก่อสร้างได้ ดังนี้ก็เป็นที่น่าแปลกใจว่า ในเมื่อบ้านที่ว่าจ้างก็กำลังจะดำเนินการสร้าง แล้วชาวต่างชาติจะมีทะเบียนบ้านได้เช่นไร นอกจากไปขออาศัยอยู่ในบ้านผู้อื่นที่ตัวเองไม่ได้มีสิทธิใดๆ เลยก่อน

๒. <u>ปัญหาในการจัดการให้เจ้าของที่แท้จริงมีกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ได้ว่าจ้างสร้างดังกล่าวเมื่อเกิดปัญหาตาม ข้อ ๑</u>

/เมื่อผู้รับจ้าง

เมื่อผู้รับจ้างเป็นเจ้าของเอกสารในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารทั้งหมด ทำให้ต้องหาทางให้ผู้ว่าจ้างมีหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ในตัวอาคารให้ได้ ซึ่งตามกฎหมายแล้ว ก็มีทางเลือกเพียงสองทางคือ

๑) กรณีเกิดการโต้แย้งกรรมสิทธิ์ แล้วพิสูจน์ในศาล ใช้คำพิพากษาศาลยืนยันกรรมสิทธิ์

๒) โอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างที่สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง เพราะการโอนอสังหาริมทรัพย์ต้องมีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณี ๑) นั้นเมื่อไม่มีการโต้แย้งกรรมสิทธิ์ หรือการไม่สามารถใช้สิทธิยื่นคำร้องที่มีกฎหมายรองรับแล้วนั้นคู่ความไม่สามารถกระทำได้เองอยู่แล้ว (ป.วิ.แพ่ง มาตรา ๕๕)

ส่วนกรณีที่ ๒) นั้นถ้าได้กระทำจะเกิดปัญหากับทางผู้รับจ้างในทันที เพราะผู้รับจ้างก่อสร้างบางรายประกอบกิจการในรูปแบบนิติบุคคล ซึ่งได้ชี้แจงการประกอบกิจการในรูปของการรับจ้างก่อสร้าง ส่งสัญญาก่อสร้างให้กรมสรรพากรตรวจสอบ และเก็บภาษีมาโดยตลอด ปรากฏว่าหากต้องมาโอนสิ่งปลูกสร้างให้กับผู้ว่าจ้างตัวจริงอีกครั้งหนึ่ง ทางเจ้าหน้าที่ที่สำนักงานที่ดินจะมองว่าเป็นการโอนโดยการขาย ซึ่งจริงๆ แล้วคู่สัญญานั้นทำการว่าจ้างและรับจ้างก่อสร้าง แต่การจดแจ้งต้องเป็นการขายมีมูลค่าเท่าสัญญาก่อสร้าง ทำให้กรมสรรพากรตรวจสอบเพิ่มได้ว่าทางนิติบุคคล มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มอีก ซึ่งแท้ที่จริงแล้ว เป็นรายได้เดียวกันกับที่ได้รับจ้างก่อสร้างมา ทำให้ทางนิติบุคคลต้องเสียภาษีเพิ่มมากขึ้นจากรายได้ที่มากขึ้นเป็นสองเท่าทั้งๆ ที่ได้รายได้มาตามจริงแค่ครั้งเดียวแถมยังมีความรับผิดชอบจากการที่ไม่ได้จดทะเบียนภาษี ธุรกิจเฉพาะ เนื่องด้วยการรับจ้าง ให้เสียภาษีมูลค่าเพิ่มอีกทั้งถ้ามีการโอนกรรมสิทธิ์ไปก่อนแล้วไปทำหนังสือชี้แจงข้อเท็จจริงแก่กรมสรรพากรในภายหลังก็จะกลายเป็นว่า ผู้โอนและผู้รับโอน ได้มีเจตนาที่จะซื้อขายกันจริง ทำให้นิติกรรมที่เกิดขึ้นกลายเป็นนิติกรรมอำพรางไปอีก อีกทั้งผู้ที่ไปทำการจดทะเบียนยังอาจมีความผิดทางอาญา ฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จต่อเจ้าหน้าที่ ได้อีกด้วย

จากปัญหาใหญ่ๆ ที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนั้น ล้วนแต่มาจากสาเหตุเริ่มต้นที่ไม่สามารถขออนุญาตก่อสร้างเป็นชื่อผู้ว่าจ้างที่เป็นชาวต่างชาติได้ ดังนี้ด้วยความเคารพต่อผู้ออกหนังสือ มท ๐๘๑๘/๑๑๖๔ ที่อ้างถึง ข้าพเจ้าจึงไม่อาจเห็นด้วยกับการตอบปัญหาดังกล่าวได้นักเพราะ ในเมื่อตัว พรบ. ควบคุมอาคาร ๒๕๒๒ และกฎหมายต่างๆ ที่ออกโดยอาศัยอำนาจตาม พรบ. ดังกล่าว มิได้กำหนดห้ามมิให้ชาวต่างชาติขออนุญาตก่อสร้างอาคาร อีกทั้งก็ไม่มีกฎหมายในราชอาณาจักรไทยบัญญัติห้ามมิให้ชาวต่างชาติเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง การที่ทางคณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาแล้วมีความเห็นว่า *“หากเทียบเคียงกับกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่นกฎหมายการถือครองห้องชุดของชาวต่างชาตินั้น จะเห็นได้ว่าชาวต่างชาติที่จะมีสิทธิต่างๆ ในประเทศไทยจะต้องเป็นชาวต่างชาติที่เข้ามาในประเทศไทยโดยถูกต้องตามกฎหมาย*

/และสามารถ

<u>และสามารถ</u>มีถิ่นที่อยู่หรือภูมิลำเนาในราชอาณาจักรได้ตามกฎหมายไทย...” คำว่า *“และสามารถ”* นี้ ด้วยความเคารพต่อคณะกรรมการที่พิจารณา แต่คำดังกล่าวคงไม่สามารถตีความได้ว่าต้องมีถิ่นที่อยู่ในเมืองไทยก่อนหน้าแล้ว เพราะถ้าเทียบกับกฎหมายการถือครองห้องชุดที่ท่านได้กล่าวอ้างนั้น แม้ชาวต่างชาติจะยังไม่มีภูมิลำเนาในประเทศไทย แต่ก็ยังสามารถเข้าทำสัญญาซื้อขายห้องชุดที่สำนักงานที่ดินได้ โดยยื่นสำเนาหนังสือเดินทาง พร้อมหน้าวีซ่าที่แสดงได้ว่าเข้าประเทศมาอย่างถูกต้องตามกฎหมาย แต่ปรากฏว่าการขออนุญาตก่อสร้างที่อ้างการเทียบเคียงกฎหมายดังกล่าวกลับบอกว่า ต้องมีที่อยู่ในประเทศไทยด้วย จึงเป็นการตีความที่เกินกว่าที่กฎหมายระบุไว้ อีกทั้งก็ไม่มีกฎหมายใดที่มีเจตนารมณ์ชัดเจนกับการควบคุมคุณสมบัติของผู้ขออนุญาตหรือผู้ที่ทำการก่อสร้าง

สำนักงานฯ จึงเรียนมาเพื่อขอหารือการวินิจฉัยในส่วนของคุณสมบัติของผู้ขออนุญาตก่อสร้างในหนังสือ มท ๐๘๑๘/๑๖๖๔ ดังกล่าว นั้นมีความถูกต้องแน่นอนจริงหรือไม่ และถ้าโปรดกรุณามีการประชุมวินิจฉัยในประเด็นนี้อีกครั้งเพื่อประโยชน์และความถูกต้องสำหรับหลักในการปฏิบัติของประชาชนทั่วไป และสอดคล้องกับกฎหมายตลอดจนระเบียบปฏิบัติของหน่วยงานราชการหน่วยอื่นๆ ของกระทรวงมหาดไทย จะได้ไม่เกิดความสลับซับซ้อนในการปฏิบัติงานทั้งของภาครัฐและเอกชน หรือทำการออกระเบียบให้ชัดเจนสำหรับกรณีที่ชาวต่างชาติต้องการขออนุญาตก่อสร้างต้องใช้หลักฐานเช่นใดบ้าง เช่น สำเนาหนังสือเดินทาง พร้อมรับรองสำเนาจากสถานฑูตของแต่ละประเทศ พร้อมด้วยสัญญาว่าจ้างก่อสร้าง เพื่อที่จะเป็นหลักฐานว่ามีการก่อสร้างกันจริง และอาจจะมีผลพลอยได้อันเป็นประโยชน์ต่อกรมสรรพากรในการร่วมมือกับกองงานโยธาในการส่งสัญญาก่อสร้างดังกล่าวเพื่อบันทึกว่ามีการว่าจ้างก่อสร้าง และสามารถเรียกเก็บภาษีได้อย่างถูกต้อง และเพิ่มมากขึ้นจากผู้รับจ้างที่จงใจเลี่ยงภาษี โดยรับเงินจากชาวต่างชาติ และไม่เคยชี้แจงสรรพากร ทำให้ประเทศได้รับความเสียหาย ด้วยที่กล่าวมาทั้งหมดขอให้โปรดพิจารณาตอบข้อหารือของสำนักงานฯ เป็นลายลักษณ์อักษรด้วยจักเป็นพระคุณอย่างยิ่งเพื่อสำนักงานฯ จะได้ให้คำแนะนำที่ถูกต้องแก่ลูกค้าต่อไป

หากท่านประสงค์จะทราบข้อมูลเพิ่มเติมประการใด โปรดสอบถามมายัง นายณัฐวุฒิ อายุวรรณ ตามที่อยู่ข้างล่างนี้เพื่อชี้แจงได้ทันที

ขอแสดงความนับถือ
ณัฐวุฒิ อายุวรรณ
ทนายความ

CHAVALIT FINCH
& PARTNERS LIMITED

๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้ขอใบอนุญาตก่อสร้าง

เรียน หัวหน้าฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง เทศบาลตำบลหัวหิน

บริษัท เชาวลิต ฟินซ์ แอนด์ พาร์ทเนอร์ จำกัด (สำนักงานฯ) เป็นบริษัทที่ปรึกษากฎหมาย โดยมีลูกค้าหลายรายได้สอบถามเกี่ยวหลักเกณฑ์การขอใบอนุญาตก่อสร้าง ว่าต้องมีหลักเกณฑ์อะไรหรือต้องใช้เอกสารอะไรบ้าง ซึ่งทางสำนักงานฯ ได้เคยสอบถามไปยังเจ้าหน้าที่ของเทศบาลหลายครั้งแต่ได้คำตอบต่างๆ กัน และเป็นเพียงการตอบด้วยวาจา จึงไม่สามารถให้คำแนะนำที่ถูกต้องแก่ลูกค้าได้ จึงมีความจำเป็นต้องหารือมายังท่าน เพื่อเป็นแนวทางการให้คำปรึกษาที่ถูกต้อง ในเรื่องดังต่อไปนี้

๑. ในกรณีที่ผู้มีสิทธิใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงหนึ่งที่ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน (ผู้เช่า, ผู้ทรงสิทธิต่างๆ) หรือผู้ใดก็ตามที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของที่ดินให้ทำการปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินได้ ได้ว่าจ้างผู้รับจ้างให้ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินผืนดังกล่าว ดังนี้บุคคลดังกล่าวสามารถยื่นเอกสารเป็นผู้ขอใบอนุญาตก่อสร้างได้หรือไม่

๒. ในกรณีที่ผู้ขออนุญาตไม่ได้มีสัญชาติไทย สำนักงานฯ ได้ทราบจากพนักงานของเทศบาลมาว่าสามารถทำได้ แต่บุคคลนั้นต้องมีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย (มีทะเบียนบ้าน) อยากทราบว่า ทางเทศบาลใช้หลักปฏิบัติจากกฎหมาย หรือ ระเบียบฉบับใด เพราะตามกฎหมาย ไม่มีการห้ามมิให้บุคคลต่างสัญชาติเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทย ดังนี้ชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยจึงน่าที่จะสามารถขอใบอนุญาตก่อสร้างในชื่อตัวเองได้ แม้จะไม่มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย

๓. ในกรณีของโครงการหรือกิจการที่ ต้องทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) ส่งต่อสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตามระเบียบของสำนักนโยบายฯ ผู้ที่ทำ EIA ต้องเป็นเจ้าของโครงการ ดังนี้แล้ว จำเป็นหรือไม่ที่เจ้าของโครงการดังกล่าวต้องเป็นผู้ขออนุญาตก่อสร้างเอง ทางโครงการสามารถขอใบอนุญาตในชื่อบุคคลอื่นได้หรือไม่ เช่นในชื่อของผู้รับเหมาก่อสร้าง

/สำนักงานฯ

สำนักงานฯ จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือของสำนักงานฯ เป็นลายลักษณ์อักษร ด้วย จักเป็นพระคุณอย่างยิ่ง เพื่อสำนักงานฯ จะได้ให้คำแนะนำที่ถูกต้องแก่ลูกค้าต่อไป

หากท่านประสงค์จะทราบข้อมูลเพิ่มเติมประการใด โปรดสอบถามมายัง นายณัฐวุฒิ อายุวรรณ ตามที่อยู่ข้างล่างนี้เพื่อชี้แจงได้ทันที

ขอแสดงความนับถือ

ณัฐวุฒิ อายุวรรณ

ทนายความ



ที่ ปข. ๕๒๑๐๕/๔๐

สำนักงานเทศบาลเมืองหัวหิน
๑๑๔ ถนนเพชรเกษม อำเภอหัวหิน
จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ๗๗๑๑๐

๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้ขอใบอนุญาตก่อสร้าง

เรียน คุณณัฐวุฒิ อายุวรรณ ทนายความ

อ้างถึง หนังสือบริษัทฯ ลงวันที่ ๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาบันทึกสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กลุ่มงานวิชาการ
ที่ มท ๐๘๑๘/๑๑๖๔
ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๔๕ จำนวน ๑ ชุด

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัทฯ ขอหารือเกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้ขอใบอนุญาตก่อสร้างว่ามีหลักเกณฑ์อะไรบ้าง หรือต้องใช้เอกสารอะไรบ้าง เพื่อเป็นแนวทางในการให้คำปรึกษาที่ถูกต้องในเรื่องดังกล่าวแก่ลูกค้าของบริษัทฯ ดังรายละเอียดที่ได้แจ้งให้ทราบแล้ว นั้น

ข้าพเจ้าในฐานะหัวหน้าฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง กองช่าง เทศบาลเมืองหัวหิน ขอตอบข้อหารือที่ได้สอบถามดังนี้

๑. ในกรณีที่ผู้มีสิทธิใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงหนึ่งที่ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน (ผู้เช่า, ผู้ทรงสิทธิต่างๆ) หรือผู้ใดก็ตาม ที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของที่ดินให้ทำการปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินได้ ได้ว่าจ้างผู้รับจ้างให้ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินผืนดังกล่าวดังนี้ บุคคลดังกล่าวสามารถยื่นเอกสารเป็นผู้ขอใบอนุญาตก่อสร้างได้

๒. ในกรณีที่ผู้ขออนุญาตไม่ได้มีสัญชาติไทยนั้น เนื่องจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้กำหนดเกี่ยวกับการขออนุญาตของชาวต่างชาติไว้ แต่หากเทียบเคียงกับกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายการถือครองที่ดินหรือห้องชุดของชาวต่างชาติ เป็นต้น จะเห็นว่าชาวต่างชาติที่จะมีสิทธิต่างๆ ในประเทศไทยได้จะต้องเป็นชาวต่างชาติที่เข้ามาในประเทศไทย โดยถูกต้องตามกฎหมายและสามารถมีถิ่นที่อยู่หรือภูมิลำเนาในราชอาณาจักรได้ตามกฎหมายไทย ดังนั้น การขออนุญาต

/ก่อสร้างอาคาร

ก่อสร้างอาคารซึ่งจะต้องเกี่ยวพันกับที่ดินด้วยนั้นก็ควรจะต้องถือปฏิบัติเช่นเดียวกัน กล่าวคือ ผู้ขออนุญาตจะต้องมีภูมิลำเนาในประเทศไทยด้วย ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการดำเนินการออกคำสั่งหรือดำเนินการใดๆ ต่อผู้ขออนุญาต หากชาวต่างชาตินั้นมีภูมิลำเนาอยู่ต่างประเทศ โดยไม่มีภูมิลำเนาในประเทศไทยก็ไม่สามารถขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้

๓. ในกรณีของโครงการหรือกิจการที่ต้องทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) ส่งต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตามระเบียบของสำนักนโยบายฯ ผู้ที่ทำ EIA ต้องเป็นเจ้าของโครงการ แต่ไม่จำเป็นที่เจ้าของโครงการดังกล่าวต้องเป็นผู้ขออนุญาตก่อสร้างเอง ทางโครงการสามารถขอใบอนุญาตในชื่อบุคคลอื่นได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมบูรณ์ ภู่พันธ์
หัวหน้าฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง

กองช่าง
โทรศัพท์ (๐๓๒) ๕๓๒ ๔๖๑ ต่อ ๓๐๐-๓๐๓
โทรสาร (๐๓๒) ๕๑๒ ๘๕๘



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กลุ่มงานวิชาการ โทร. ๔๓๖๒
ที่ มท ๐๘๑๘/๑๑๖๔ **วันที่** ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๔๕
เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร กรณีเจ้าของอาคารเป็นชาวต่างชาติ

เรียน โยธาธิการจังหวัดภูเก็ต

ตามที่โยธาธิการจังหวัดภูเก็ตได้มีหนังสือ ที่ ภก ๐๐๒๓/๑๑๔๐ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๔๔ ขอหารือสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับการหารือข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และ พ.ศ. ๒๕๓๕ ขององค์การบริหารส่วนตำบลเชิงทะเล ดังนี้

๑. กรณีชาวต่างชาติเป็นบุคคลธรรมดามีภูมิลำเนาอยู่ต่างประเทศ จะเป็นผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารทั้ง ๒ ฉบับ ได้หรือไม่ โดยหลักฐานเอกสารสิทธิที่เป็นสัญญาเช่าระยะยาวและเจ้าของที่ดินมีหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารในพื้นที่ดังกล่าวได้

๒. การโอนใบอนุญาตให้ชาวต่างชาติที่เป็นบุคคลธรรมดาโดยมีภูมิลำเนาอยู่ต่างประเทศจะปฏิบัติตามข้อ ๘ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้หรือไม่

ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารขอเรียนว่า ได้นำเรื่องหารือดังกล่าวเสนอให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. เนื่องจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้กำหนดเกี่ยวกับการขออนุญาตของชาวต่างชาติไว้ แต่หากเทียบเคียงกับกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายการถือครองที่ดินหรือห้องชุดของชาวต่างชาติ เป็นต้น จะเห็นว่า ชาวต่างชาติที่จะมีสิทธิต่างๆ ในประเทศไทยได้จะต้องเป็นชาวต่างชาติที่เข้ามาในประเทศไทยโดยถูกต้องตามกฎหมายและสามารถมีถิ่นที่อยู่หรือภูมิลำเนาในราชอาณาจักรได้ตามกฎหมายไทย ดังนั้นการขออนุญาตก่อสร้างอาคารซึ่งจะต้องเกี่ยวพันกับที่ดินด้วยนั้นก็ควรจะต้องถือปฏิบัติเช่นเดียวกัน กล่าวคือผู้ขออนุญาตจะต้องมีภูมิลำเนาในประเทศไทยด้วย ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการดำเนินการออกคำสั่งหรือดำเนินการใดๆ ต่อผู้ขออนุญาต หากชาวต่างชาตินั้นมีภูมิลำเนาอยู่ต่างประเทศโดยไม่มีภูมิลำเนาในประเทศไทยก็ไม่สามารถขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้

/๒. การโอน

๒. การโอนใบอนุญาตให้ชาวต่างชาติก็เช่นเดียวกัน ผู้รับโอนต้องมีภูมิลำเนาในประเทศไทยด้วย ดังนั้นหากชาวต่างชาตินั้นมีภูมิลำเนาอยู่ต่างประเทศ โดยไม่มีภูมิลำเนาในประเทศไทย ก็ไม่สามารถรับโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(ลงชื่อ) บัญชา เรือนทิพย์
(นายบัญชา เรือนทิพย์)
วิศวกรวิชาชีพ ๘ (วิศวกรรมโยธา)
รักษาราชการแทนในตำแหน่ง
ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร



ที่ มท ๐๗๑๐/๙๕๑๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับคุณสมบัติผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นายณัฐวุฒิ อายุวรรณ

อ้างถึง หนังสือหารือของท่าน ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๕๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาบันทึกสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐.๒/๐๓๕๙ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอหารือเกี่ยวกับการวินิจฉัยในส่วนคุณสมบัติของผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่เป็นชาวต่างชาติตามบันทึกของสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร ที่ มท ๐๘๑๘/๑๑๖๔ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๔๕ ที่ว่าชาวต่างชาติที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารจะต้องมีภูมิลำเนาในประเทศไทยด้วยนั้น มีความถูกต้องแน่นอนจริงหรือไม่ หรือทำการออกระเบียบให้ชัดเจนสำหรับกรณีที่ชาวต่างชาติต้องการขออนุญาตก่อสร้างต้องใช้หลักฐานเช่นใดบ้าง ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้เคยมีบันทึกด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐.๒/๐๓๕๙ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙ ตอบข้อหารือของสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ว่า หากคนต่างด้าวมีถิ่นที่อยู่หรือภูมิลำเนาในประเทศไทยก็สามารถขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้เนื่องจากกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมิได้มีข้อกำหนดห้ามไว้ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย เหตุที่คนต่างด้าวต้องมีถิ่นที่อยู่หรือภูมิลำเนาในประเทศไทยนั้น กฎหมายมีเจตนารมณ์เพื่อให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถส่งคำสั่งต่างๆ หรือดำเนินการใดๆ ต่อผู้ขออนุญาตได้ และการพิจารณาตามกฎหมายใดก็ใช้บังคับในเรื่องนั้น ไม่สามารถนำกฎเกณฑ์นั้นมาบังคับอีกเรื่องหนึ่งได้

/ดังนั้น

ดังนั้น กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดก็บังคับเฉพาะเรื่องเกี่ยวกับอาคารชุด จะนำมาใช้เทียบเคียงเพื่อบังคับกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่ได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๓
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co_bldgctrl@dpt.go.th

ด่วนที่สุด **บันทึกข้อความ**

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐
ที่ มท ๐๗๑๐.๒/ ๐๓๕๙ **วันที่** ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙
เรื่อง หารือกรณีคนต่างด้าวขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ได้มีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ ปข ๐๐๒๐/๑๒๙๙ ลงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๔๘ ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารกรณีคนต่างด้าวขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นบ้านพักอาศัยบนที่ดินของบริษัท เอิร์กกี จำกัด ดังนี้

๑. คนต่างด้าวมีสิทธิขออนุญาตก่อสร้างอาคารในราชอาณาจักรได้หรือไม่ มีกฎหมายใดห้ามไว้หรือไม่ อย่างไร

๒. คนต่างด้าวสามารถเป็นเจ้าของอาคารที่ก่อสร้าง ในที่ดินของตนเองหรือของผู้อื่นโดยเจ้าของที่ดินนั้นยินยอมได้หรือไม่ มีกฎหมายใดห้ามไว้หรือไม่ อย่างไร

๓. หากคนต่างด้าวมีสิทธิขออนุญาตก่อสร้างอาคารในราชอาณาจักรได้หรือสามารถเป็นเจ้าของอาคารที่ก่อสร้างในที่ดินของตนเองหรือของผู้อื่นได้ ในการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะตรวจเอกสารหลักฐานเพื่อพิจารณาอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะตรวจสอบเอกสารหลักฐานอะไรบ้าง คนต่างด้าวผู้ขออนุญาตจะต้องมีหรือแสดงเอกสารหลักฐานอะไรบ้างจึงจะขออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารได้ ดังความละเอียดที่แจ้งไว้แล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ได้นำเรื่องดังกล่าวหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารโดยมีนายพิเชษฐ์ ปาณะพงศ์ รักษาราชการแทนโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดประจวบคีรีขันธ์เข้าร่วมประชุมชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดต่างๆ ต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารแล้ว มีความเห็นดังนี้

๑. หากคนต่างด้าวมีถิ่นที่อยู่หรือภูมิลำเนาในประเทศไทยก็สามารถขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้ เนื่องจากกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมิได้มีข้อกำหนดห้ามไว้

๒. คนต่างด้าวสามารถเป็นเจ้าของอาคารที่ก่อสร้างในที่ดินของตนเองหรือของผู้อื่น โดยเจ้าของที่ดินนั้นยินยอมได้

/๓. การตรวจ

๓. การตรวจพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยเอกสารที่ใช้ในการประกอบการขออนุญาตให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในแบบ ข. ๑ และผู้ขออนุญาตต้องมีถิ่นที่อยู่หรือภูมิลำเนาในประเทศไทยที่สามารถส่งคำสั่งต่างๆ ได้ ในกรณีที่อาคารมีพื้นที่ตั้งแต่ ๑๕๐ ตารางเมตร ขึ้นไป เจ้าของอาคารจะควบคุมงานเองไม่ได้ เนื่องจากกฎหมายว่าด้วยสถาปนิกกำหนดให้สถาปนิกเป็นผู้ควบคุมงานและในหนังสือยินยอมให้ใช้ที่ดินจะต้องระบุพื้นที่ที่ให้ใช้ที่ดินและระยะเวลาการใช้ที่ดินไว้ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

นายสุรชัย พรภัทรกุล
วิศวกรวิชาชีพ ๙ วช (วิศวกรรมโยธา)
รักษาราชการแทนผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดกระบี่ โทร. ๐ ๗๕๖๑ ๑๙๔๓ โทรสาร ๐ ๗๕๖๒ ๒๑๐๕
ที่ กบ ๐๐๒๐.๔/๐๙๔๘ **วันที่** ๕ ตุลาคม ๒๕๕๒
เรื่อง ขอหารือการขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังมืองจังหวัดกระบี่ ได้รับหนังสือขอหารือการขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารจากองค์การบริหารส่วนตำบลแหลมสัก อำเภออ่าวลึก จังหวัดกระบี่ (ตามรายละเอียดที่แนบ) กรณี บริษัท ลีมแซค ออร์คิด จำกัด เจ้าของอาคาร โดยนายฟิลิป ฌอง ปีแอร์ ซัลมอน กรรมการบริษัท มีหนังสือมอบอำนาจให้ นายญาณกร ศักดิ์วีรสุวรรณ วิศวกรผู้ควบคุมงานลงนามแทนในคำขอต่ออายุใบอนุญาตและยื่นเรื่องราว มีหลักฐานประกอบคำขอคือ หนังสือมอบอำนาจฯ จำนวน ๑ ฉบับ, สำเนาหนังสือเดินทาง (PASSEPORT) จำนวน ๑ ฉบับ, สำเนาหนังสือเดินทางแปลไทย จำนวน ๑ ฉบับ, สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนบริษัท จำนวน ๑ ฉบับ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดกระบี่ จึงขอหารือ ดังนี้

๑. กรณีบริษัท ลีมแซค ออร์คิด จำกัด โดยนายฟิลิป ฌอง ปีแอร์ ซัลมอน ซึ่งเป็นชาวต่างชาติ เป็นกรรมการของบริษัทผู้มีอำนาจลงชื่อผูกพันบริษัทคนเดียว มีสิทธิโดยชอบธรรมในการยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือมอบอำนาจให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนในการยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างกระทำได้หรือไม่

๒. กรณีกระทำได้ เอกสารส่วนของผู้มอบอำนาจที่ยื่น มีความครบถ้วนเพียงพอในการยื่นขอต่อใบอนุญาตหรือไม่

๓. กรณีดำเนินการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างครั้งแรก ให้ต่ออายุเป็นเวลา ๓๖๐ วันเท่าเดิมหรือน้อยกว่าได้หรือไม่ เนื่องจากงานก่อสร้างเหลืออีก ๕% ก็จะแล้วเสร็จ

๔. กรณีงานก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนอายุใบอนุญาต ถือว่าใบอนุญาตมีผลบังคับใช้ถึง ณ วันที่งานโครงการแล้วเสร็จ หรือสิ้นสุดตามอายุใบอนุญาต

๕. กรณีหากผู้ขออนุญาต มายื่นขอโอนใบอนุญาต หลังจากที่ดำเนินงานก่อสร้างแล้วเสร็จ แต่ใบอนุญาตยังไม่หมดอายุ จะสามารถโอนใบอนุญาตก่อสร้างในช่วงเวลาดังกล่าวได้หรือไม่

/๖. กรณี

๖. กรณีการโอนใบอนุญาต ผู้รับใบโอนเป็นบุคคลต่างด้าวต้องมีถิ่นที่อยู่หรือภูมิลำเนาในประเทศไทยนั้น หากบุคคลต่างด้าวมีชื่อในหลักฐานทะเบียนบ้านที่อยู่ (ทร.๑๓) ถือว่าเป็นผู้มีภูมิลำเนาในประเทศไทยหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดกระบี่ทราบด้วย เพื่อจะได้แจ้งให้องค์การบริการส่วนตำบลแหลมสักถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

นายบุญเลิศ ประดิษฐอุกฤษฎ์
วิศวกรโยธา ระดับชำนาญการพิเศษ รักษาราชการแทน
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดกระบี่



ที่ กบ ๗๕๙๐๓/๔๖๘ องค์การบริหารส่วนตำบลแหลมสัก
ม.๕ ต.แหลมสัก กบ.๘๑๐๐๐

๒๔ กันยายน ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือการขอต่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดกระบี่

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แบบคำขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ (แบบ ข.๕) จำนวน ๑ ชุด
๒. เอกสารประกอบการยื่นขอต่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน ๑ ชุด

ตามที่องค์การบริหารส่วนตำบลแหลมสัก อำเภออ่าวลึก จังหวัดกระบี่ ได้รับคำขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ข.๕) ตามเลขรับที่ ๐๐๑๐/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๓ เดือนกันยายน ๒๕๕๒ โดยบริษัท ลีมแซค ออร์คิด จำกัด เจ้าของอาคารมีนายฟิลิป ฌอง ปิแอร์ ซัลมอน กรรมการของบริษัท มอบอำนาจให้ นายญาณกร ศักดิ์วีรสุวรรณ วิศวกรผู้ควบคุมงานมาดำเนินการในการยื่นขอต่ออายุใบก่อสร้างนั้น

องค์การบริหารส่วนตำบลแหลมสัก ขอหารือเกี่ยวกับรายละเอียด และเอกสารที่บริษัท ลีมแซค ออร์คิด จำกัด ยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังนี้

๑. กรณีหนังสือรับรองการจดทะเบียนของบริษัทลีมแซค ออร์คิด จำกัด ระบุชื่อนายฟิลิป ฌอง ปิแอร์ ซัลมอน กรรมการของบริษัทผู้มีอำนาจลงชื่อผูกพันบริษัทคนเดียว ซึ่งนายฟิลิป ฌอง ปิแอร์ ซัลมอนได้มอบอำนาจให้นายญาณกร ศักดิ์วีรสุวรรณ วิศวกรควบคุมงาน มาดำเนินการยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง โดยนายฟิลิป ฌอง ปิแอร์ ซัลมอน ได้แนบเอกสารผู้มอบอำนาจประกอบด้วย

- หนังสือมอบอำนาจลงวันที่ ๑ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๒ จำนวน ๑ ฉบับ
- สำเนาหนังสือเดินทาง (PASSEPORT) จำนวน ๑ ฉบับ
- สำเนาหนังสือเดินทางแปลไทย จำนวน ๑ ฉบับ

ขอเรียนหารือว่าบริษัทลีมแซค ออร์คิด จำกัด โดยนายฟิลิป ฌอง ปิแอร์ ซัลมอน ซึ่งเป็นชาวต่างชาติ เป็นกรรมการของบริษัทผู้มีอำนาจลงชื่อผูกพันบริษัทคนเดียว มีสิทธิ์โดยชอบธรรมในการ

/ยื่นขอต่ออายุ

ยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือมอบอำนาจให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนในการยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างได้ตามกฎหมายควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กระทำได้หรือไม่

- กรณีกระทำได้ เอกสารส่วนของผู้มอบอำนาจที่ยื่นมา มีความครบถ้วนเพียงพอในการดำเนินการยื่นต่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือไม่

- กรณีหากสามารถดำเนินการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างได้ ให้ต่ออายุในใบอนุญาตก่อสร้างเป็นเวลา ๓๖๐ วัน เท่าเดิมตามระเบียบ หรือน้อยกว่าได้หรือไม่เนื่องจากงานเหลืออีกประมาณ ๕% ก็จะแล้วเสร็จ

- กรณีหากต่ออายุไปอีก ๓๖๐ วัน แต่งานโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนกำหนดเวลาที่ต่อใบอนุญาตใหม่ ถือว่าใบอนุญาตมีผลบังคับใช้ถึง ณ วันที่งานโครงการแล้วเสร็จ หรือสิ้นสุด ณ วันที่ระบุในใบขอต่ออนุญาตใหม่

- เนื่องจากหากดำเนินการขอต่อใบอนุญาตได้ เจ้าของอาคาร คือบริษัทลีมแซค ออร์คิด จำกัด มีความประสงค์จะขอโอนใบอนุญาตก่อสร้างนามบริษัท ลีมแซค ออร์คิด จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคล ไปเป็นบุคคลธรรมดา ในนามของ นายฟิลิป ฌอง ปิแอร์ ซัลมอน หากมายื่นขอโอนใบอนุญาตหลังจากที่ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ แต่ใบอนุญาตที่ต่อให้ใหม่ยังไม่หมดอายุ จะสามารถดำเนินโอนใบอนุญาตก่อสร้างในช่วงเวลาดังกล่าวได้หรือไม่ หรือมีผลสิ้นสุดเพียง ณ วันที่ทำการก่อสร้างงานนั้นแล้วเสร็จจริง

- กรณีที่องค์การบริหารส่วนตำบลแหลมสักเคยหารือแล้ว ได้แนวทางปฏิบัติตามบันทึกข้อความ ลงวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๕๒ เรื่องขอหารือการเปลี่ยนชื่อเจ้าของอาคารหรือการโอนกรณีบุคคลต่างด้าวผู้รับโอนต้องมีถิ่นที่อยู่หรือภูมิลำเนาในประเทศไทยนั้น หากบุคคลต่างด้าวนั้นมีชื่อในหลักฐานทะเบียนบ้านที่อยู่ (ทร.๑๓) ถือว่าเป็นผู้มีภูมิลำเนาในประเทศไทยถูกต้องตามข้อหารือหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดตอบข้อหารือเพื่อความกระจ่าง และเป็นแนวในการปฏิบัติแก่องค์การบริหารส่วนตำบลแหลมสักด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายโกเมศร์ ปานมา
ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบล ปฏิบัติหน้าที่
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลแหลมสัก

ส่วนโยธา
โทร. ๐ ๗๕๖๖ ๐๘๘๗

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๓
ที่ มท ๐๗๑๐/๑๘๘ **วันที่** ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๒
เรื่อง ขอหารือการขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดกระบี่

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดกระบี่ได้มีบันทึก ที่ กบ ๐๐๒๐.๔/๐๙๔๘ ลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๕๒ ขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณีบริษัท ลีมแซค ออร์คิด จำกัด เจ้าของอาคาร โดยนายฟิลิป ฌอง ปิแอร์ ซัลมอน กรรมการบริษัท มีหนังสือมอบอำนาจให้นายญาณกร ศักดิ์วีรสุวรรณ วิศวกรผู้ควบคุมงานดำเนินการขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารต่อองค์การบริหารส่วนตำบลแหลมสัก อำเภออ่าวลึก จังหวัดกระบี่ ดังนี้

๑. กรณีบริษัท ลีมแซค ออร์คิด จำกัด โดยนายฟิลิป ฌอง ปิแอร์ ซัลมอน ซึ่งเป็นชาวต่างชาติเป็นกรรมการของบริษัทผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทคนเดียว มีสิทธิโดยชอบธรรมในการยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างกระทำได้หรือไม่

๒. กรณีกระทำได้ เอกสารส่วนของผู้มอบอำนาจที่ยื่นมีความครบถ้วนเพียงพอในการยื่นขอต่อใบอนุญาตหรือไม่

๓. กรณีดำเนินการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างครั้งแรกให้ต่ออายุเป็นเวลา ๓๖๐ วันเท่าเดิมหรือน้อยกว่าได้หรือไม่ เนื่องจากงานก่อสร้างเหลืออีก ๕% ก็จะแล้วเสร็จ

๔. กรณีงานก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนอายุใบอนุญาต ถือว่าใบอนุญาตมีผลบังคับใช้ถึง ณ วันที่งานโครงการแล้วเสร็จ หรือสิ้นสุดตามอายุใบอนุญาต

๕. กรณีหากผู้ขออนุญาต มายื่นขอโอนใบอนุญาตหลังจากที่ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จแต่ใบอนุญาตยังไม่หมดอายุ จะสามารถโอนใบอนุญาตก่อสร้างในช่วงเวลาดังกล่าวได้หรือไม่

๖. กรณีการโอนใบอนุญาต ผู้รับโอนเป็นบุคคลต่างด้าวต้องมีถิ่นที่อยู่ หรือภูมิลำเนาในประเทศไทยนั้น หากบุคคลต่างด้าวมีชื่อในหลักฐานทะเบียนที่อยู่ (ทร.๑๓) ถือว่า เป็นผู้มีภูมิลำเนาในประเทศไทย หรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

/กรมโยธาธิการและผังเมือง

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าบริษัท ลีมแซค ออร์คิด จำกัด เป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนตามกฎหมายไทย โดยมีนายฟิลิป ฌอง ปิแอร์ ซัลมอน ซึ่งเป็นชาวต่างชาติที่เป็นกรรมการบริษัทและเป็นผู้มีอำนาจลงชื่อผูกพันบริษัทคนเดียวก็สามารถยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแทนบริษัทฯหรือมอบอำนาจให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนในการยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้

๒. เอกสารส่วนของผู้มอบอำนาจที่เป็นนิติบุคคลจะต้องมีหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลที่แสดงให้เห็นว่าผู้ใดเป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล และหลักฐานที่แสดงว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบอำนาจเป็นบุคคลเดียวกับผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลนั้น

๓. ตามข้อ ๖/๑ วรรคหนึ่ง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๔๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดว่า ในการพิจารณาคำขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร ถ้าเป็นการขอต่ออายุใบอนุญาตครั้งแรก ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตได้เป็นระยะเวลาไม่เกินอายุใบอนุญาตตามข้อ ๒/๑ (กรณีอาคารมีพื้นที่น้อยกว่า ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ให้กำหนดอายุใบอนุญาตหนึ่งปี ถ้าพื้นที่ของอาคารมีขนาดตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่ถึง ๑๐๐,๐๐๐ ตารางเมตร ให้กำหนดอายุใบอนุญาตสองปี แต่ถ้าอาคารมีพื้นที่ตั้งแต่ ๑๐๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป ให้กำหนดอายุใบอนุญาตสามปี) ดังนั้น จึงเป็นดุลยพินิจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะต่ออายุใบอนุญาตให้เป็นระยะเวลาที่เหมาะสม แต่ไม่เกินอายุใบอนุญาตเดิม

๔. ใบอนุญาตจะสิ้นสุดตามอายุของใบอนุญาตนั้น ทั้งนี้ ตามมาตรา ๓๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

๕. การโอนใบอนุญาตเป็นดุลยพินิจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะพิจารณาตามมาตรา ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘)ฯ ข้อ ๘ กล่าวคือ การโอนใบอนุญาตจะต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยหากผู้ได้รับใบอนุญาตประสงค์จะโอนใบอนุญาตต้องยื่นคำขออนุญาตตามแบบ ข.๘ พร้อมด้วยเอกสารที่ระบุไว้ในแบบ ข.๘ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และเมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นเป็นการสมควรให้โอนได้จะมีหนังสือแจ้งอนุญาตให้โอนตามแบบ น.๙ ให้แก่ผู้ขอโอนใบอนุญาต

/๖. ตามมาตรา

๖. ตามมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติการทะเบียนราษฎร พ.ศ. ๒๕๓๔ กำหนดว่าผู้ใดมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านใดให้สันนิฐานไว้ก่อนว่าผู้นั้นอยู่ และมีภูมิลำเนาอยู่ ณ ที่นี้ ดังนั้น คนต่างด้าวที่มีชื่อยู่ในทะเบียนบ้าน (ทร.๑๓) จึงต้องสันนิษฐานไว้ก่อนว่าคนต่างด้าวนั้นอยู่และมีภูมิลำเนาอยู่ ณ ที่นั้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง



ที่ ปข ๕๒๔๐๑/๙๓๑ สำนักงานเทศบาลตำบลคลองวาฬ
ถนนประจวบ - หนองหิน ปข ๗๗๐๐๐

๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๒

เรื่อง หารือการขออนุญาตก่อสร้าง ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาแผนที่จำลองลักษณะที่ดินที่ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างกำแพง จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยเทศบาลตำบลคลองวาฬมีปัญหาเรื่องการขออนุญาตก่อสร้างตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จำนวน ๒ เรื่องดังนี้

๑. ประชาชนในเขตเทศบาลตำบลคลองวาฬได้มายื่นคำขออนุญาตก่อสร้างกำแพงรั้วมีความสูงประมาณ ๓ เมตร และมีความยาวประมาณ ๑๖ เมตร โดยกำแพงรั้วนี้มีลักษณะอยู่ใกล้ชิดกับบ้านเรือนของเอกชนรายหนึ่งและเขตของกำแพงรั้วที่ก่อสร้างอยู่จดกับทางสาธารณะ เทศบาลจึงขอหารือทางกรมฯ ว่าเจ้าของที่ดินที่ก่อสร้างกำแพงรั้วนี้ต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ เนื่องจากมีปัญหาข้อกฎหมายตามมาตรา ๔ แห่ง พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในความหมายของคำจำกัดความว่า “อาคาร” มาตรา ๔ (๒) ที่หมายความรวมถึง รั้ว กำแพง นั้น หมายถึง รั้ว กำแพงที่ใกล้เคียงกับที่หรือทางสาธารณะเท่านั้นใช่หรือไม่ จึงจะต้องขออนุญาตก่อสร้างกับเจ้าพนักงานท้องถิ่นและเป็นอาคารตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้วคำจำกัดความของคำว่า “ใกล้เคียง” นี้มีขอบเขตเพียงใด (ขนานตลอดแนวถนนสาธารณะหรือแค่มีส่วนหนึ่งส่วนใดชิดหรือติดกับทางสาธารณะเท่านั้น) หรือว่าการก่อสร้าง รั้ว กำแพง ไม่ว่าจะมีอาณาเขตติดกับที่สาธารณะหรือไม่จะต้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นทุกกรณีเพราะถือว่าเป็นอาคารทั้งหมด ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. การก่อสร้างอาคารที่มีพื้นที่มากกว่า ๑๕๐ ตารางเมตร ต้องมีวิศวกรและสถาปนิกเซ็นต์รับรองในแบบแปลนก่อสร้างที่ยื่นขออนุญาตกับเทศบาลหรือไม่ หรือจำนวนเท่าใดที่จะต้องมีวิศวกรและสถาปนิกเซ็นต์แบบแปลนก่อสร้างอาคาร และต้องเป็นวิศวกรและสถาปนิกประเภทใด

/เทศบาลจึง

เทศบาลจึงขอหารือเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติในการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแก่ผู้มาขออนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาลต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือ และขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ
นายเปื่อน บุญช่วย
นายกเทศมนตรีตำบลคลองวาฬ

สำนักปลัดเทศบาล งานนิติการ
โทร. ๐ ๓๒๖๖ ๑๓๗๖ ต่อ ๑๒๕
โทรสาร ๐ ๓๒๖๖ ๑๘๑๙



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๐๒๔๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๒

เรื่อง หารือการขออนุญาตก่อสร้างตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลคลองวาฬ

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลคลองวาฬ ที่ ปข ๕๒๔๐๑/๙๓๑ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลคลองวาฬได้ส่งเอกสารเพื่อขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จำนวน ๒ เรื่อง ดังนี้

๑. ประชาชนได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างกำแพงรั้วที่มีความสูง ๓ เมตร และมีความยาว ๑๖ เมตร โดยกำแพงรั้วนี้อยู่ชิดกับอาคารของเอกชนข้างเคียงและเขตกำแพงรั้วอยู่จดกับทางสาธารณะ เทศบาลฯ จึงขอหารือว่าเจ้าของอาคารกำแพงรั้วนี้จะต้องยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร

๒. การก่อสร้างอาคารที่มีพื้นที่อาคารมากกว่า ๑๕๐ ตารางเมตร ต้องมีวิศวกรและสถาปนิก เซ็นรับรองใบแบบแปลนอาคารที่ยื่นขออนุญาตกับเทศบาลฯ หรือไม่ หรือจำนวนขนาดอาคารเท่าใด ที่จะต้องมีวิศวกรและสถาปนิกเซ็นแบบแปลนอาคาร และจะต้องเป็นวิศวกรและสถาปนิกระดับใด ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนดังนี้

๑. คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาข้อหารือลักษณะทำนองเดียวกันนี้แล้วมีความเห็นว่า รั้วที่เข้าข่ายเป็นอาคารต้องมีลักษณะที่เป็นไปตามบทบัญญัติตามมาตรา ๔(๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กล่าวคือ ต้องเป็นรั้วที่สร้างขึ้นติดต่อหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือมีความสูง ตั้งแต่ ๑๐ เมตร ขึ้นไป ตามข้อ ๑ (๕) ของกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ซึ่งเป็นกฎกระทรวงที่ออกตามความในมาตรา ๔(๕)

/แห่งพระราช

แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จากข้อเท็จจริงในกรณีนี้กำแพงรั้วที่หารือมานั้นเป็นกำแพงรั้วที่กั้นระหว่างที่ดินต่างเจ้าของและมีความสูงไม่เกิน ๑๐ เมตร จึงไม่ถือว่าเป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนั้น จึงไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. กรณีการก่อสร้างอาคารลักษณะหรือประเภทใดที่จะต้องมีวิศวกรและสถาปนิกลงนามรับรองในแบบแปลนอาคารที่ยื่นขออนุญาตกับเทศบาลฯ และจะต้องเป็นวิศวกรและสถาปนิกระดับใดนั้นเป็นข้อกำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร และกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก เทศบาลฯ จึงควรหารือไปยังวิศวกรและสถาปนิก ซึ่งเป็นหน่วยงานที่ดูแลรับผิดชอบกฎหมายดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi_b @ dpt.go.th

เลขที่ ๖๗/๑ ม.๑๐ ต.ท่าช้าง อ.เมือง
จ.จันทบุรี ๒๒๐๐๐

๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๔๐ แห่ง พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย	๑. แผนผังบริเวณที่ดิน	จำนวน ๑ แผ่น
	๒. สำเนาประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖	จำนวน ๑ ชุด
	๓. สำเนาหนังสือเทศบาลเมืองจันทบุรี	จำนวน ๑ ฉบับ
	๔. ภาพถ่าย	จำนวน ๔ ภาพ

ด้วยภรรยาข้าพเจ้าได้ซื้อที่ดินจัดสรรของห้างหุ้นส่วนจำกัด ไอ.บี.เอส. จากนางสาวจันทรอน ศิริสว่าง เมื่อวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๓๐ จำนวน ๑ แปลง ซึ่ง หจก. ไอ.บี.เอส. ได้มีการแบ่งแยกที่ดินขายจำนวน ๑๑๙ แปลง เมื่อวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๑๗ โดยห้างฯ ได้แบ่งขายที่ดินเป็นแปลงๆ ให้แก่บุคคลทั่วไป มีทั้งตึกแถวและที่ดินว่างเปล่า รวมทั้งจัดให้มีทางสาธารณูปโภค เชื่อมติดต่อกันทั้ง ๑๑๙ แปลง เพื่อให้ผู้ซื้อได้ใช้เป็นทางเข้า-ออก เพื่อออกสู่ทางสาธารณะ โดยอาศัยหลักเกณฑ์ตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๑ ข้อ ๓๐ และข้อ ๓๒ ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๑๕ แต่หลังจากแบ่งขายหมดแล้ว ห้างฯ ได้เลิกกิจการไปอยู่ต่างประเทศ (ตามคำบอกเล่าของ น.ส.จันทรอน ศิริสว่าง ผู้ขายที่ดินให้กับข้าพเจ้า)

ต่อมาเทศบาลเมืองจันทบุรี ได้จัดทำโครงการตัดถนนตามโครงการของโครงข่ายคมนาคม (โครงการผังเมืองรวมของจังหวัดจันทบุรี) เพื่อความสะดวกในการคมนาคม ขนส่ง และแก้ไขความแออัดด้านการจราจรภายในเขตเทศบาลเมืองจันทบุรี และเชื่อมต่อกับถนนสายหลักต่างๆ ของจังหวัด โดยพื้นที่ถนนสายหลักของ หจก. ไอ.บี.เอส. (พื้นที่สีแดงตามผังเทศบาลฯ ได้ปรับปรุงเป็นถนนแอสฟัลท์ติดคอนกรีต ตั้งชื่อว่า ถนนมหาราช ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนสายสำคัญๆ ในตัวเมือง และประชาชนสามารถใช้เป็นทางเลี่ยงเมืองไปยังจังหวัดอื่นได้สะดวก รวดเร็วยิ่งขึ้น นอกจากนี้เทศบาลฯ ยังได้ปรับปรุงถนนซอย ชื่อซอยเมตตา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทางสาธารณูปโภคของ หจก. ไอ.บี.เอส. เชื่อมเข้าตัวเมืองซึ่งมีชุมชนหนาแน่น (พื้นที่สีเหลือง

/ตามผัง)

ตามผัง) ซึ่งใช้งานกันมานานกว่า ๒๐ ปีแล้ว โดยไม่มีผู้ใดคัดค้านแต่อย่างใด และผลการคัดค้านดังกล่าว ทำให้ประชาชนไม่เฉพาะในหมู่บ้านเท่านั้นที่ได้ประโยชน์ ประชาชนที่มาจากจังหวัดต่างๆ ก็ได้รับประโยชน์โดยทั่วถึงกัน สำหรับถนนซอยที่ข้าพเจ้าและภรรยาใช้เข้าออก ก็เป็นส่วนหนึ่งของทางสาธารณะที่ หจก. ไอ.บี.เอส. กำหนดไว้เป็นสาธารณูปโภคเช่นกัน และใช้เข้าออกมาตั้งแต่ซื้อที่ดิน

ต่อมา นางปรียา ครามะคำ อยู่บ้านเลขที่ ๒๐/๒๙ ถนนมหาราช ต.ตลาด อ.เมือง จ.จันทบุรี ซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรบริเวณเดียวกันกับข้าพเจ้าและภรรยาไว้จำนวน ๓ แปลง ได้ทำการก่อสร้างกำแพงคอนกรีต พร้อมประตูเหล็กและโรงรถปิดกั้นทางสาธารณูปโภคที่ใช้ร่วมกัน ทำให้ข้าพเจ้าและภรรยาได้รับความเดือดร้อนในการเข้าออกที่ดิน และการก่อสร้างของนางปรียา ครามะคำ ก็มิได้รับความยินยอมจาก หจก. ไอ.บี.เอส. และไม่ได้ขออนุญาตต่อเทศบาล (เนื่องจากอยู่ในเขตเทศบาลเมืองจันทบุรี) ภรรยาข้าพเจ้าจึงได้ร้องเรียนไปยังเทศบาลเมืองจันทบุรี เพื่อขอให้ดำเนินการตามกฎหมายควบคุมอาคาร เทศบาลเมืองจันทบุรี (โดยนายประยูร งามระเบียบ ปลัดเทศบาล ปฏิบัติหน้าที่แทนนายกเทศมนตรี เมืองจันทบุรี) ได้แจ้งให้ภรรยาข้าพเจ้าทราบว่า เทศบาลไม่สามารถดำเนินการรื้อถอนได้ เนื่องจากเป็นทางส่วนบุคคลเป็นที่ดินของ หจก. ไอ.บี.เอส. (เอกสารหมายเลข....) ข้าพเจ้าเห็นว่า การแจ้งของเทศบาลเมืองจันทบุรีไม่น่าจะถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร เนื่องจากเทศบาลมีเจ้าหน้าที่เป็นช่างเขตรับผิดชอบควบคุมการก่อสร้างให้เป็นไปตามกฎหมาย ย่อมต้องสืบให้ได้ข้อเท็จจริงว่า บุคคลใดเป็นผู้ก่อสร้างและการก่อสร้างนั้นได้ดำเนินการตามมาตรา ๒๑ แห่งพรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ หรือไม่ เนื่องจากการก่อสร้างกำแพงคอนกรีตประตูเหล็กและโรงรถ ในกรณีนี้ เข้าหลักเกณฑ์คำว่า “อาคาร” ตามมาตรา ๔ แห่ง พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ต้องขออนุญาต และผู้ฝ่าฝืนมีโทษตามมาตรา ๖๕ แห่ง พรบ.เดียวกันนี้

ดังนั้น การที่เทศบาลเมืองจันทบุรีได้แจ้งให้ภรรยาข้าพเจ้าทราบดังกล่าวข้างต้น จึงน่าจะเป็นการไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๔๐ แห่ง พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๓๕ เพราะตามมาตรานี้ หากก่อสร้างโดยไม่มีใบอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องดำเนินการตามมาตรา ๔๑, ๔๒ และ ๔๓ แห่ง พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ เพราะมิได้รับการยกเว้นตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความใน พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ การที่เทศบาลไม่ดำเนินการ ทำให้ข้าพเจ้าและภรรยาได้รับความเดือดร้อน และไม่ได้รับความเป็นธรรม อีกทั้งไม่เป็นไปตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์ และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. ๒๕๔๖

/จึงขอเรียน

จึงขอเรียนหารือว่า การที่เทศบาลเมืองจันทบุรีแจ้งให้ภรรยาข้าพเจ้าทราบดังกล่าว เป็นการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นถูกต้องและชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๔๐ แห่ง พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ หรือไม่ประการใด ขอได้โปรดกรุณาพิจารณาและแจ้งให้ข้าพเจ้าทราบ เพื่อถือเป็นแนวทางการปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง
ว่าที่ ร.ต. กิตติศักดิ์ เบญจมปริญญากูล
(กิตติศักดิ์ เบญจมปริญญากูล)



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๐๒๔๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

เรียน ว่าที่ ร.ต.กิตติศักดิ์ เบญจมปริญญากูล

อ้างถึง หนังสือของท่านลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า นางปรียา ครามะคำ ทำการก่อสร้างกำแพงคอนกรีตพร้อมประตูเหล็ก และโรงรถปิดกั้นทางสาธารณูปโภคที่ใช้ร่วมกันในการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๑๕ ทำให้ท่านและภรรยาได้รับความเดือดร้อนในการเข้าออกที่ดิน ซึ่งภรรยาของท่าน (นางมัณฑนา เบญจมปริญญากูล) ได้ร้องเรียนไปยังเทศบาลเมืองจันทบุรีเพื่อขอให้ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เทศบาลเมืองจันทบุรีได้แจ้งให้ภรรยาของท่านทราบว่า เทศบาลฯ ไม่สามารถดำเนินการรื้อถอนได้เนื่องจากเป็นทางส่วนบุคคล (เป็นที่ดินของห้างหุ้นส่วนจำกัด ไอบีเอส ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๙๕๓) ท่านจึงขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองว่าการที่เทศบาลเมืองจันทบุรีแจ้งให้ภรรยาของท่านทราบดังกล่าว เป็นการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นถูกต้องและชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ หรือไม่ ประการใด ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าว ประกอบกับภาพถ่ายและเอกสารต่างๆ ที่ท่านส่งไปแล้วมีความเห็นว่า รั้ว กำแพง หรือประตูที่จะเป็นอาคารตามคำนิยามในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ จะต้องสร้างขึ้นติดต่อหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งที่สร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย กรณีตามข้อหารือนี้กำแพงคอนกรีตพร้อมประตูเหล็กก่อสร้างอยู่บนถนนเพื่อการ

/จัดสรรที่ดิน

จัดสรรที่ดินซึ่งตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติให้ถนนที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ตกอยู่ในภารจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภารจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ถนนดังกล่าวจึงไม่ใช่ถนนสาธารณะ ดังนั้น รั้ว กำแพง หรือประตู ตามข้อหารือนี้จึงไม่เป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงไม่สามารถใช้อำนาจตามมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ บังคับกับรั้ว กำแพง หรือประตูดังกล่าวได้ กรณีนี้จึงเป็นเรื่องที่จะต้องพิจารณาดำเนินการตามกฎหมายอื่นต่อไป ส่วนที่จอดรถที่ก่อสร้างขึ้นในลักษณะเป็นเพิงมีหลังคาซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ เป็นอาคารตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถใช้อำนาจตามมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ บังคับแก่อาคารที่จอดรถดังกล่าวได้ หากมีการก่อสร้างโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมละตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๓
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co_bldgctrl@dpt.go.th

ที่ จบ. ๒๑๓/๒๕๕๒

๔๘๗/๑ อาคาร ว.ส.ท. ซอยรามคำแหง ๓๙
(เทพลีลา) ถนนรามคำแหง แขวงวังทองหลาง
เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร ๑๐๓๑๐
โทร ๐ ๒๙๓๕ ๖๘๖๘ โทรสาร ๐ ๒๙๓๕ ๖๘๖๘
www.coe.or.th

๒๖ ตุลาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์สอบถามหลักเกณฑ์การเป็นวิศวกรผู้ออกแบบและควบคุมงานตามกฎหมาย

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

ด้วยสภาวิศวกรซึ่งเป็นองค์กรควบคุมการประกอบวิชาชีพวิศวกรรม ได้รับเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของวิศวกรผู้ออกแบบและควบคุมงานว่าปฏิบัติไม่ถูกต้องตามหลักปฏิบัติและวิชาการ อันจะเข้าข่ายประพฤติผิดจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

คณะอนุกรรมการไต่สวนจรรยาบรรณ สภาวิศวกรจึงขอสอบถามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเข้าเป็นวิศวกรผู้ออกแบบและควบคุมงานตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังต่อไปนี้

๑. ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น วิศวกรจำเป็นต้องลงนามในเอกสารตามแบบของทางราชการแบบใดบ้าง จึงจะถือว่าวิศวกรผู้นั้น เป็นผู้ออกแบบหรือควบคุมงานตามกฎหมาย และขอให้ท่านโปรดจัดส่งตัวอย่างแบบเอกสารดังกล่าว พร้อมรับรองความถูกต้องของเอกสารมายังสภาวิศวกรรมด้วย

๒. ตามแบบหนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม (ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย) ซึ่งแนบกับแบบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร ตามแบบ ข.๑ นั้น หากวิศวกรมิได้ขีดฆ่าข้อความในหนังสือรับรองออก จะถือว่าวิศวกรผู้นั้นเป็นผู้รับผิดชอบงานทั้งหมดตามที่ปรากฏในหนังสือรับรองดังกล่าวหรือไม่ และหนังสือรับรองดังกล่าวบังคับใช้โดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นฉบับใด

/อนึ่ง

อนึ่ง เรื่องดังกล่าวอยู่ในชั้นพิจารณาของคณะอนุกรรมการไต่สวน ซึ่งจำเป็นต้องพิจารณาเรื่องดังกล่าวโดยเร่งด่วน จึงขอความอนุเคราะห์จากท่านโปรดจัดส่งเอกสารดังกล่าวมาภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือฉบับนี้ หากท่านมีข้อสงสัยประการใด โปรดติดต่อนางสาวชนิดา คูศรีพิทักษ์ ตามหมายเลขโทรศัพท์ท้ายหนังสือ และขอขอบคุณในความอนุเคราะห์ที่ท่านให้ความช่วยเหลือสภาวิศวกรด้วยดีตลอดมา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นางสุรี ขาวเธียร
ประธานอนุกรรมการไต่สวน

สำนักกฎหมายและจรรยาบรรณ
โทรศัพท์. ๐ ๒๙๓๕ ๖๘๖๘ ต่อ ๕๐๐ - ๕๐๖
โทรสาร ๐ ๒๙๓๕ ๖๘๖๘ ต่อ ๕๐๙



ด่วนที่สุด
ที่ มท ๐๗๑๐/๑๐๔๗๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๒

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์สอบถามหลักเกณฑ์การเป็นวิศวกรผู้ออกแบบและควบคุมงานตามกฎหมาย

เรียน ประธานอนุกรรมการไต่สวนจรรยาบรรณ สภาวิศวกร

อ้างถึง หนังสือสภาวิศวกร ด่วนที่สุด ที่ จบ.๒๑๓/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๕๕๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แบบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ ข.๑)
๒. หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน ตามมาตรา ๒๙ (แบบ น.๔)

ตามหนังสือที่อ้างถึง สภาวิศวกรได้ขอหารือหลักเกณฑ์การเป็นวิศวกรผู้ออกแบบ และควบคุมงานตามกฎหมาย กรณีได้รับเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของวิศวกรผู้ออกแบบและควบคุมงานว่าปฏิบัติไม่ถูกต้องตามหลักปฏิบัติและวิชาการ อันจะเข้าข่ายประพฤติผิดจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม โดยมีประเด็นหารือ ดังนี้

๑. ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ นั้น วิศวกรจำเป็นต้องลงนามในเอกสารตามแบบของทางราชการแบบใดบ้าง จึงจะถือว่าวิศวกรผู้นั้นเป็นผู้ออกแบบหรือควบคุมงานตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และขอให้ส่งตัวอย่างแบบเอกสารดังกล่าว พร้อมรับรองความถูกต้องของเอกสารไปยังสภาวิศวกรด้วย

๒. แบบหนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามที่สภาวิศวกรได้ส่งมาซึ่งใช้แนบกับแบบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร ตามแบบ ข.๑ นั้น หากวิศวกรมิได้ขีดฆ่าข้อความในหนังสือรับรองออก จะถือว่าวิศวกรผู้นั้นเป็นผู้รับผิดชอบงานทั้งหมดตามที่ปรากฏในหนังสือรับรองดังกล่าวหรือไม่ และหนังสือรับรองดังกล่าวบังคับใช้โดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นฉบับใด
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

/กรมโยธาธิการและผังเมือง

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียน ดังนี้

๑. ตามข้อ ๕ (๖) และ (๘) ของแบบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร (แบบ ข.๑) (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑.) ที่กำหนดไว้ท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ ๒๕๒๒ กำหนดให้ผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารต้องแนบหนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร และหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน ซึ่งกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนดแบบหนังสือไว้เฉพาะหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน (แบบ น.๔) (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒.) แต่ไม่ได้กำหนดแบบหนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของผู้ออกแบบและคำนวณอาคารไว้

๒. หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมที่สภาวิศวกรได้ส่งมาเพื่อประกอบการพิจารณานั้น มิได้เป็นแบบหนังสือที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารแต่อย่างใด กรณีที่วิศวกรมิได้ขีดฆ่าข้อความในหนังสือรับรองดังกล่าวออกจะถือว่าวิศวกรผู้นั้นเป็นผู้รับผิดชอบงานทั้งหมดตามที่ปรากฏในหนังสือรับรองดังกล่าวหรือไม่นั้น ต้องพิจารณาจากเจตนารมณ์ของวิศวกรและเจ้าของอาคารที่ได้ตกลงกันตั้งแต่ต้น ซึ่งเจตนารมณ์ดังกล่าวสามารถสืบค้นได้จากสภาพแวดล้อมและพฤติกรรมต่างๆ เช่น การจ่ายเงินค่าจ้าง เป็นต้น มาใช้ประกอบในการพิจารณา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi_b@dpt.go.th



ที่ จบ ๕๒๙๐๔/๑๓๔๒

สำนักงานเทศบาล
ตำบลปากน้ำแหลมสิงห์
๑๑๑ หมู่ที่ ๑๑
ตำบลปากน้ำแหลมสิงห์
อำเภอแหลมสิงห์ จังหวัดจันทบุรี
๒๒๑๓๐

๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอเรียนหารือแนวทางปฏิบัติการอนุญาตออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๖)

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาแบบแปลนก่อสร้าง จำนวน ๑ ชุด
๒. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.๑) จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยเทศบาลตำบลปากน้ำแหลมสิงห์ อำเภอแหลมสิงห์ จังหวัดจันทบุรี มีข้อกฎหมายเกี่ยวกับการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ในเขตเทศบาลตำบลปากน้ำแหลมสิงห์ ดังนี้

เทศบาลตำบลปากน้ำแหลมสิงห์ ได้รับคำขอใบรับรองการก่อสร้างอาคารฯ (แบบ ข.๖) จาก บริษัท เลอ วิลลาซ เดอ นโปลีออง จำกัด ในการก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น จำนวนรวม ๕ ห้อง เพื่อใช้เป็นกิจการโรงแรม ซึ่งในการยื่นเอกสารดังกล่าวยังขาดในส่วนของหนังสือรับรองของผู้ควบคุมงานรับรองว่าได้ควบคุมการก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้อง ตามที่ได้รับใบอนุญาต ประกอบกับเทศบาลได้สอบถามทางวาจากับบริษัทฯ ปรากฏว่า ผู้ควบคุมงานตามที่ได้ระบุไว้ในใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๑) ไม่มีความประสงค์ที่จะรับรองการก่อสร้างอาคารให้แต่อย่างใด

เทศบาลตำบลปากน้ำแหลมสิงห์ จึงขอเรียนหารือว่า วิธีปฏิบัติถ้าขออนุญาตก่อสร้างอาคารและได้ก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ ก็ย่อมไม่จำเป็นต้องมีผู้ควบคุมงานต่อไปอีกได้ แต่อาคารดังกล่าวก่อสร้างเพื่อไว้เป็นกิจการโรงแรม ซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ปัจจุบันได้ก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จได้ยื่น

/เอกสารขอรับ

เอกสารขอรับใบรับรองการก่อสร้าง (แบบ ข.๖) โดยไม่ใช้ผู้ควบคุมงานตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๑) ในการรับรองว่าได้ก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้อง ตามที่ได้รับใบอนุญาต แต่มีความประสงค์ที่จะเปลี่ยนแปลงตัวผู้ควบคุมงานคนใหม่ ได้หรือไม่ และมีแนวทางต้องปฏิบัติอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใด กรุณาแจ้งให้เทศบาลตำบลปากน้ำแหลมสิงห์ทราบต่อไปด้วยจักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายวีระ สุขจิตร
นายกเทศมนตรีตำบลปากน้ำแหลมสิงห์

กองช่าง
งานวิศวกรรมโยธา
โทร. ๐ ๓๙๔๙ ๙๕๕๕ ต่อ ๒๗/๓๐
www.paknamlamsinghamunicipal.go.th

คู่ฉบับ

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ๑๔/๒๕๔๗

อนุญาตให้.....บริษัท เลอ วิลลาซ เดอ นโปลีออง จำกัด.....เจ้าของอาคาร/สำนักงานตั้งอยู่บ้านเลขที่.....๘๖/๑.....ตรอก/ซอย....-....ถนน.....-.....หมู่ที่.....๒.....ตำบล/แขวง....ปากน้ำแหลมสิงห์.....อำเภอ.....แหลมสิงห์ จังหวัด.....จันทบุรี.....

ข้อ ๑ ทำการ.....ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น..... ที่บ้านเลขที่.....-.....ตรอก/ซอย.....-.....ถนน.....-.....ตำบล.....ปากน้ำแหลมสิงห์.....อำเภอ/เขต.....แหลมสิงห์.....จังหวัด.....จันทบุรี....ใน น.ส. ๓ ก. เลขที่.....๔๗.....เป็นที่ดินของ.....นางทัศนีย์ ลิ้นทอง.....

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด....บ้านพักอาศัย ค.ส.ล. ๑ ชั้น....จำนวน...๑ หน่วย...เพื่อใช้เป็น...บ้านพักอาศัย...พื้นที่/ความยาว.....๗๐๔.๐๐ม.^{๒}.....จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถจำนวน.....๒๐.....คัน พื้นที่.....-.....ตารางเมตร

(๒) ชนิด....บ้านพักอาศัย ค.ส.ล. ๑ ชั้น.....จำนวน.....๑ หน่วย.....เพื่อใช้เป็น.....อาคารบริการ.....พื้นที่/ความยาว.....๗๔๗.๕๐ ม.^{๒}.....ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถจำนวน.....๒๐.....คัน พื้นที่.....-.....ตารางเมตร

(๓) ชนิด.....-.....จำนวน.....-.....เพื่อใช้เป็น.....-.....พื้นที่/ความยาว.....-.....ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....-.....คัน พื้นที่.....-.....ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ เลขที่...../.....ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี.....นายมานพ ลีไพศาล.....เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

/(๒) ตามกฎ

(๒) ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ พ.ศ. ๒๕๒๖ และฉบับที่ ๑๘ พ.ศ. ๒๕๓๐

(๓) ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๔ (พ.ศ. ๒๕๓๘) และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๑ (พ.ศ. ๒๕๔๑) และกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึง วันที่.....๙.....เดือน.....สิงหาคม.....พ.ศ.....๒๕๔๘.....

ออกให้ ณ วันที่.....๙.....เดือน.....สิงหาคม.....พ.ศ.....๒๕๔๗.....

นายนิทัศน์ ลิ้นทอง
นายกเทศมนตรีตำบลปากน้ำแหลมสิงห์
เจ้าพนักงานท้องถิ่น



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๐๖๓๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๒

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติการอนุญาตออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๖)

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลปากน้ำแหลมสิงห์

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลปากน้ำแหลมสิงห์ ที่ จบ ๕๒๙๐๔/๑๓๔๒ ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลปากน้ำแหลมสิงห์ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีได้รับคำขอใบรับรองการก่อสร้างอาคารฯ (แบบ ข.๖) จากบริษัท เลอ วิลลาซ เดอ นโปลีออง จำกัด ในการก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น จำนวน ๕ ห้อง เพื่อใช้เป็นกิจการโรงแรม ซึ่งในการยื่นเอกสารดังกล่าวยังขาดหนังสือรับรองของผู้ควบคุมงานรับรองว่าได้ควบคุมการก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาต โดยมีประเด็นหารือว่าหากผู้ควบคุมงานเดิมไม่ประสงค์ที่จะรับรองการก่อสร้างอาคารดังกล่าวแล้ว จะสามารถเปลี่ยนผู้ควบคุมงานคนใหม่เพื่อรับรองตามที่กำหนดในคำขอใบรับรองการก่อสร้างอาคารฯ (แบบ ข.๖) ได้หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้ประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าวเมื่อวันพฤหัสบดีที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ โดยมีนายณัฏฐ์ พูลสนอง หัวหน้ากองช่าง เทศบาลตำบลปากน้ำแหลมสิงห์ และนายอเนก รัตนะ นายช่างโยธา ๖ว. เทศบาลตำบลปากน้ำแหลมสิงห์ เข้าร่วมประชุมชี้แจง แล้วมีความเห็นว่าอาคารดังกล่าวได้รับอนุญาตเป็นบ้านพักอาศัยจึงไม่เป็นอาคารควบคุมการใช้ กรณีดังกล่าว ผู้ขออนุญาตมีความประสงค์เปลี่ยนแปลงการใช้อาคารเป็นโรงแรมจะต้อง

/ยื่นขอ

ยื่นขอเปลี่ยนการใช้อาคารตามแบบ ข.๓ พร้อมทั้งเอกสารแนบท้ายที่ระบุในแบบ ข.๓ ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องพิจารณาคำขออนุญาตดังกล่าวตามขั้นตอนของกฎหมาย ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนั้น จึงไม่มีประเด็นที่ต้องพิจารณาตามที่หารือ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗



ที่ กบ ๗๑๑๐๑.๓/๑๘๘๔

องค์การบริหารส่วนตำบลอ่าวนาง
๒๕๕ หมู่ที่ ๕ ตำบลอ่าวนาง
อำเภอเมืองกระบี่ กบ ๘๑๐๐๐

๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือการปฏิบัติงานหลังการแจ้งความดำเนินคดีกรณีฝ่าฝืนคำสั่งระงับการก่อสร้างอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารที่เกี่ยวข้อง จำนวน (๑๐ แผ่น)

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลอ่าวนางได้มีการออกคำสั่งระงับการก่อสร้างอาคารที่ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต ซึ่งได้ทำการออกคำสั่ง ค.๕ ค.๖ และ ค.๑๒ ไปแล้ว โดยให้ระงับการก่อสร้าง ห้ามเข้าในอาคารในส่วนที่ผิดจากที่ได้รับอนุญาต และให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง โดยมีการกำหนดเวลาภายใน ๔๕ วัน นับจากวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๕๒

แต่ปัจจุบันผู้ได้รับอนุญาตยังเข้าทำการก่อสร้างอาคารอย่างต่อเนื่อง โดยไม่ทำการแก้ไขในส่วนที่ผิดจากที่ได้รับอนุญาต ดังนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้ทำการแจ้งความเพื่อดำเนินคดีกรณีฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแก่ผู้ได้รับใบอนุญาตไว้แล้ว ที่ สภอ. เมืองกระบี่ (สาขาย่อยอ่าวนาง) เมื่อวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ (ตามเอกสารที่ส่งมาด้วย) และปัจจุบันก็ยังมีการฝ่าฝืนอย่างต่อเนื่องโดยในกรณีนี้ทางองค์การบริหารส่วนตำบลอ่าวนางได้แจ้งให้โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดกระบี่ทราบแล้ว

/ดังนั้น

ดังนั้น ทางองค์การบริหารส่วนตำบลอ่าวนาง จึงขอหารือในกรณีนี้ว่า เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นทำการแจ้งความเพื่อดำเนินคดีไปแล้ว หากยังมีการฝ่าฝืนอย่างต่อเนื่องอีก ในทางปฏิบัตินั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องแจ้งความและนำจับทุกครั้งที่พบการฝ่าฝืนหรือไม่ และควรปฏิบัติในขั้นตอนอื่นๆ อย่างไรให้ถูกต้องตามอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นายพันคำ กิตติธรกุล
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลอ่าวนาง

ส่วนโยธา
โทร. ๐ ๗๕๖๓ ๗๑๔๖ ต่อ ๒๔
โทรสาร ๐ ๗๕๖๓ ๗๑๔๖ ต่อ ๒๒



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๐๗๓๙

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือการปฏิบัติงานหลังการแจ้งความดำเนินคดีกรณีฝ่าฝืนคำสั่งระงับการก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลอ่าวนาง

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลอ่าวนาง ที่ กบ ๗๑๑๐๑.๓/๑๘๘๔
ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลอ่าวนางได้ขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองกรณีเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งระงับการก่อสร้างอาคารที่กระทำให้ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต คำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าในอาคารในส่วนที่กระทำให้ผิดจากที่ได้รับอนุญาต และคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารภายใน ๔๕ วันนับจากวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๕๒ ตามแบบ ค.๕ แบบ ค.๖ และแบบ ค.๑๒ ตามลำดับ แต่ผู้ฝ่าฝืนยังคงเข้าดำเนินการก่อสร้างอาคารอย่างต่อเนื่อง โดยไม่แก้ไขในส่วนที่ผิดจากที่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้ดำเนินการแจ้งความดำเนินคดีกรณีฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นไว้แล้ว ที่ สภอ. เมืองกระบี่ (สาขาย่อยอ่าวนาง) เมื่อวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ และปัจจุบันยังคงมีการฝ่าฝืนอย่างต่อเนื่อง โดยมีประเด็นขอหารือว่า เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นทำการแจ้งความดำเนินคดีไปแล้ว หากยังมีการฝ่าฝืนอย่างต่อเนื่องอีก ในทางปฏิบัติเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องแจ้งความและนำจับทุกครั้งที่พบการฝ่าฝืนหรือไม่ และควรปฏิบัติในขั้นตอนอื่นๆ อย่างไรให้ถูกต้องตามอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้แจ้งความร้องทุกข์กล่าวโทษต่อพนักงานสอบสวนว่าผู้ที่กระทำการฝ่าฝืนได้ก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาตแล้ว หากยังมีการกระทำที่ฝ่าฝืนในกรณีอื่นที่แตกต่างจากการฝ่าฝืนที่เคยได้แจ้งความไว้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ยังคงสามารถแจ้งความดำเนินคดีทางอาญาต่อผู้กระทำความผิดได้ และเมื่อครบ

/กำหนด

กำหนดตามระยะเวลาที่ได้ออกคำสั่งให้ผู้ที่ฝ่าฝืนดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามแบบ ค.๑๒ แล้ว หากผู้ที่ฝ่าฝืนยังไม่ดำเนินการตามคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็จะต้องออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารรื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนภายในระยะเวลากำหนดแต่ไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามคำสั่งตามมาตรา ๔๒ แล้วยังไม่มีการรื้อถอนอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถดำเนินการหรือจัดให้มีการรื้อถอนอาคารในส่วนที่กระทำฝ่าฝืนหลังนี้ได้ ตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi_b@dpt.go.th



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุดรธานี โทร. ๐ ๔๒๒ ๔๐๐๑ โทรสาร ๐ ๔๒๒ ๔๘๔๙
ที่ อด ๐๐๒๐/๑๓๒๒ **วันที่** ๕ ตุลาคม ๒๕๕๒
เรื่อง โครงการก่อสร้างตึกสงฆ์อาพาธ ๙๖ ปี หลวงตามหาบัวญาณสัมปันโน

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยวัดป่าบ้านตาด อำเภอเมือง จังหวัดอุดรธานี ได้ว่าจ้าง บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวล๊อปเมนต์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ออกแบบและก่อสร้างตึกสงฆ์อาพาธ ขนาด ๑๙.๕๐X๔๓.๕๐ เมตร สูง ๔๖.๕๐ เมตร (๑๐ ชั้น) ซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดอุดรธานี ได้มอบหมายให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุดรธานีช่วยกำกับดูแลการก่อสร้าง

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุดรธานี ได้แจ้งให้บริษัทฯ ส่งหนังสือรับรองการเป็นผู้ออกแบบอาคาร พร้อมแนบใบประกอบวิชาชีพ และหนังสือรับรองการเป็นผู้ควบคุมงาน พร้อมแนบใบประกอบวิชาชีพ เพื่อสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุดรธานีจะได้รวบรวมส่งให้เทศบาลนครอุดรธานี ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร แต่บริษัทฯ ได้ส่งให้เฉพาะบางคนเท่านั้น โดยแจ้งว่าเป็นหัวหน้าคณะทำงาน รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่แนบมาพร้อมนี้

สำนักงานฯ จึงใคร่ขอหารือมายังกรมโยธาธิการและผังเมืองว่าการก่อสร้างอาคารตึกสงฆ์อาพาธขนาด ๑๐ ชั้นนี้ ผู้รับจ้างซึ่งเป็นผู้ออกแบบโครงสร้าง พร้อมทั้งรับจ้างก่อสร้าง จะมีแนวปฏิบัติในการส่งหนังสือรับรองการเป็นผู้ออกแบบและควบคุมงานก่อสร้างอย่างไร จึงจะถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลการพิจารณาเป็นประการใด โปรดแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุดรธานีทราบด้วย

นายนิติธรรม รัตนานิคม
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุดรธานี



ทะเบียนเลขที่ ๐๑๐๗๕๓๗๐๐๐๙๓๙

บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวล๊อปเมนต์ จำกัด(มหาชน)

โครงการก่อสร้างอาคาร ๙๖ ปี หลวงตามหาบัว ญาณสัมปันโน รพ.อุดรธานี

ที่ ๑J/ITD-UDN/๑๔๕ ๒๙ กันยายน ๒๕๕๒

เรื่อง ขอชี้แจงการขอเอกสารเพิ่มเติมจากสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุดรธานี

เรียน สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุดรธานี

อ้างถึง ๑. เอกสารจากบริษัทฯ เลขที่ ๑J/ITD-UDN/๑๓๓ ลว. ๒๑ กันยายน ๒๕๕๒
๒. เอกสารจากสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุดรธานี
เลขที่ อด ๐๐๒๐/๑๒๕๔ ลว. ๒๑ กันยายน ๒๕๕๒

ตามที่ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุดรธานี มีเอกสารขอให้ส่งรายละเอียดแบบก่อสร้างพร้อมเอกสารต่างๆ เพื่อขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ๙๖ ปี หลวงตามหาบัวญาณสัมปันโน และทางบริษัทฯ ได้ส่งเอกสารเพื่อขออนุญาตก่อสร้างฯ รายละเอียดตามอ้างถึง ๑ และมีเอกสารจากสำนักงานโยธาธิการฯ ขอเอกสารเพิ่มเติมตามอ้างถึง ๒ นั้น

/ทางบริษัทฯ

ทางบริษัทฯ ขอเรียนชี้แจงว่า บุคลากรที่ทางบริษัทฯ ระบุไว้ในแบบก่อสร้างนั้นเป็นคณะทำงานการออกแบบของแต่ละระบบโดยมีหัวหน้าคณะทำงานซึ่งเป็นผู้มีคุณสมบัติสามารถเป็นผู้ออกแบบได้ตามข้อบังคับสภาวิศวกร ๒๕๕๑ ตามราชกิจจานุเบกษาโดยอาศัยตามความใน พรบ. วิศวกร ๒๕๔๒ และกฎกระทรวงกำหนดสาขาวิชาชีพวิศวกรรมและวิศวกรรมควบคุม ๒๕๕๐ เป็นผู้ควบคุมการออกแบบดังรายชื่อใบรับรองผู้ออกแบบที่ บริษัทฯ ได้จัดส่งให้สำนักงานโยธาธิการฯ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายบุญชัย ลีกุลนิมิต
วิศวกรโครงการ
บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวล๊อปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐-๑
ที่ มท ๐๗๑๐/๒๑๐ **วันที่** ๒ ธันวาคม ๒๕๕๒
เรื่อง โครงการก่อสร้างตึกสงฆ์อาพาธ ๙๖ ปี หลวงตามหาบัวญาณสัมปันโน

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุดรธานี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุดรธานี ได้มีบันทึก ที่ อด ๐๐๒๐/๑๓๒๒ ลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๕๒ ขอหารือเกี่ยวกับกรณีวัดป่าบ้านตาด อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี ได้ว่าจ้าง บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวล๊อปเมนต์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ออกแบบและก่อสร้างตึงสงฆ์อาพาธ ขนาด ๑๙.๕๐ x ๔๓.๕๐ เมตร สูง ๔๖.๕๐ เมตร (๑๐ ชั้น) ซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดอุดรธานีได้มอบหมายให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุดรธานีช่วยกำกับดูแลการก่อสร้าง และสำนักงานฯ ได้แจ้งให้บริษัทฯ ส่งหนังสือรับรองการเป็นผู้ออกแบบอาคารพร้อมแนบใบประกอบวิชาชีพเพื่อรวบรวมส่งให้เทศบาลนครอุดรธานี แต่บริษัทฯ ได้ส่งให้เฉพาะบางคนเท่านั้น โดยแจ้งว่าเป็นหัวหน้าคณะทำงาน โดยมีประเด็นหารือว่า แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการส่งหนังสือรับรองการเป็นผู้ออกแบบและควบคุมการก่อสร้างของผู้รับจ้างอย่างไรจึงจะถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามแบบคำขออนุญาตการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ ข.๑) ข้อ ๕(๖) กำหนดให้ผู้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารต้องแนบหนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของผู้ออกแบบและผู้ควบคุมงานพร้อมทั้งสำเนาภาพถ่ายใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม หากอาคารมีลักษณะขนาดอยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม แล้วแต่กรณี ซึ่งอาคารลักษณะหรือขนาดใดที่อยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมนั้นกำหนดไว้ในกฎกระทรวงกำหนดสาขาวิชาชีพวิศวกรรมและวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม พ.ศ. ๒๕๕๐ ออกตามความในพระราชบัญญัติวิศวกร พ.ศ. ๒๕๔๒ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิชาชีพสถาปัตยกรรม พ.ศ. ๒๕๐๘ ตัวอย่างเช่น อาคารตามที่หารือนั้นมีความสูง ๑๐ ชั้น ซึ่งตามกฎกระทรวงกำหนดสาขาวิชาชีพวิศวกรรมและวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๔ (๑) กำหนดให้อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ ๓ ชั้นขึ้นไป เป็นงานวิศวกรรมควบคุมสาขาวิศวกรรมโยธา

/จึงต้องมี

จึงต้องมีวิศวกรโยธาที่มีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพเป็นผู้รับรองออกแบบและคำนวณโครงสร้างอาคารและควบคุมการก่อสร้าง หรืออาคารตามที่หารือซึ่งเข้าข่ายเป็นอาคารสูงที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕)ฯกำหนดให้ต้องมีระบบการป้องกันและระงับอัคคีภัยซึ่งตามกฎหมายกำหนดสาขาวิชาชีพวิศวกรรมและวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๖ (๓) (ฉ) กำหนดให้งานออกแบบและคำนวณระบบดับเพลิงและป้องอัคคีภัยที่มีพื้นที่ป้องกันอัคคีภัยตั้งแต่ ๒,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป เป็นงานวิศวกรรมควบคุม สาขาวิศวกรรมเครื่องกล จึงต้องมีวิศวกรเครื่องกลที่มีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพเป็นผู้ออกแบบและคำนวณระบบดังกล่าว เป็นต้น นอกจากนี้อาคารดังกล่าวเป็นอาคารสูง ซึ่งตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕)ฯ ข้อ ๓๐ กำหนดให้การออกแบบและการคำนวณรายการระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้งต้องดำเนินการโดยผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตั้งแต่ประเภทสามัญวิศวกรขึ้นไป และตามข้อ ๔๘ กำหนดให้การควบคุมการติดตั้งและตรวจสอบระบบลิฟต์ต้องดำเนินการโดยวิศวกรไฟฟ้าหรือวิศวกรเครื่องกลซึ่งเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตั้งแต่ประเภทสามัญวิศวกรขึ้นไปอีกด้วย รายละเอียดตามที่ได้แนบมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ ฝ่ายปฏิบัติการ โทร. ๐ ๕๓๑๑ ๒๗๒๗-๙
ที่ ๐๐๒๐.๓/๙๑๐ **วันที่** ๗ กันยายน ๒๕๕๒
เรื่อง ข้อหารือเรื่องน้ำหนักบรรทุกจรและหน่วยแรงลมที่ใช้ในการคำนวณ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ ได้รับหนังสือขอหารือ เรื่องน้ำหนักบรรทุกจรและหน่วยแรงลมที่ใช้ในการคำนวณออกแบบโครงสร้างอาคารโครงการรถไฟฟ้ารางเดี่ยวภายในสวนสัตว์เชียงใหม่ จากสำนักงานเทศบาลตำบลสุเทพ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ รายละเอียดตามที่แนบมาพร้อมนี้

ในการนี้สำนักงานฯ ได้ส่งข้อหารือดังกล่าวให้กับสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารเพื่อพิจารณาตอบข้อหารือให้กับสำนักงานเทศบาลตำบลสุเทพ ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ทราบเพื่อที่จะได้แจ้งให้กับสำนักงานเทศบาลตำบลสุเทพทราบต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

นายนคร บุษยพันธุ์
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่



ที่ ชม ๖๔๘๐๓.๒/๑๑๒๖

สำนักงานเทศบาลตำบลสุเทพ
๙๘ หมู่ที่ ๕
ถนนคันคลองชลประทาน
ตำบลสุเทพ อำเภอเมืองเชียงใหม่
จังหวัดเชียงใหม่ ๕๐๒๐๐

๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือเรื่องน้ำหนักบรรทุกจรและหน่วยแรงลมที่ใช้ในการคำนวณออกแบบโครงสร้างอาคาร

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่

อ้างถึง กฎกระทรวงฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๒๗) ออกตามความใน พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. รายละเอียด/ข้อมูลต่างๆ ที่ผู้ออกแบบ - คำนวณใช้ในการคำนวณ - ออกแบบ ระบบรางพร้อมขบวนรถไฟฟ้า จำนวน ๑ แผ่น
๒. ภาพถ่ายแสดงโครงการรถไฟฟ้า ภายในสวนสัตว์เชียงใหม่ จำนวน ๒ แผ่น

ด้วยเทศบาลฯ ได้รับยื่นคำร้องขอดำเนินโครงการรถไฟฟ้ารางเดี่ยวภายในสวนสัตว์เชียงใหม่ เพื่อให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไป โดยได้ตรวจสอบเอกสาร หลักฐาน และแบบแปลน ประกอบขออนุญาตเป็นเบื้องต้นไปบ้างแล้ว มีบางรายละเอียดที่ไม่สามารถวินิจฉัยได้คือ น้ำหนักบรรทุกจร และหน่วยแรงลมที่ใช้ในการคำนวณ - ออกแบบระบบราง พร้อมตัวขบวนรถไฟฟ้าว่าจะเป็นเท่าใด จึงหารือไปยังสภาวิศวกร แต่สภาวิศวกรให้ข้อหารือว่าควรสอบถามหน่วยงานที่มีความรู้ ประสบการณ์ เกี่ยวข้องกับระบบรางรถไฟฟ้า เช่น รถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย กระทรวงคมนาคม หรือ บริษัทระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ (จำกัด) มหาชน

เทศบาลฯ เห็นว่ากรมโยธาฯ เป็นหน่วยงานที่ออกกฎหมายควบคุมอาคาร และกำกับดูแลให้บังคับใช้ตามกฎหมายดังกล่าว รวมทั้งมีสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร เป็นหน่วยงานธุรการ สำหรับคณะกรรมการควบคุมอาคาร เทศบาลฯ จึงขอหารือมาในกรณีดังกล่าว และหากใช้เทียบเคียงกับกฎฯ

/ที่อ้างถึง

ที่อ้างถึง จะเทียบเคียงกับรายการใด อย่างไร อนึ่งหากต้องสอบถามหน่วยงานที่สภาวิศวกรแนะนำ หรือหน่วยงานอื่นใด ขอได้โปรดเป็นหน่วยงานกลางประสานขอคำวินิจฉัยข้อหารือให้กับเทศบาลฯ ด้วย ทั้งนี้หวังเป็นอย่างยิ่งว่าคงจะได้รับความร่วมมือจากท่านด้วยดี และขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายทวีพงษ์ หินคำ
นายกเทศมนตรีตำบลสุเทพ

ฝ่ายควบคุมอาคารฯ กองช่าง
โทรศัพท์. (๐๕๓) ๓๒๙ ๑๙๒

รายละเอียดที่ผู้ออกแบบ - คำนวณโครงสร้าง แจ้งไว้ในรายการคำนวณ

๑. ความยาวรางโดยรอบสวนสัตว์ ๒,๒๐๐ เมตร
๒. โครงสร้างฐานราก - เสาตอม่อ เป็น ค.ส.ล.
๓. โครงสร้างเสาและรางเป็นเหล็กรูปพรรณ ประกอบขึ้นรูป
๔. ระยะระหว่างศูนย์กลางเสาตอม่อที่รองรับตัวราง ๕.๓๗ - ๒๔ เมตร
๕. น้ำหนักโบกี้ ๑,๓๐๐ กิโลกรัม (หัวขบวน ๑,๔๐๐ กิโลกรัม)
๖. น้ำหนักบรรทุกผู้โดยสาร ๗๘๐ กิโลกรัม (รวมแรงกระแทก)
๗. จำนวนผู้โดยสาร ๑๐ คน/โบกี้ (๑ ขบวนมีจำนวนโบกี้ ๕ - ๗ โบกี้)
๘. ความเร็วใช้งานทางตรงสูงสุด ๒๐ กิโลเมตร/ชั่วโมง
๙. แรงลมที่ใช้ในการออกแบบ ๘๐ กิโลเมตร/ชั่วโมง

ลักษณะโครงสร้าง :

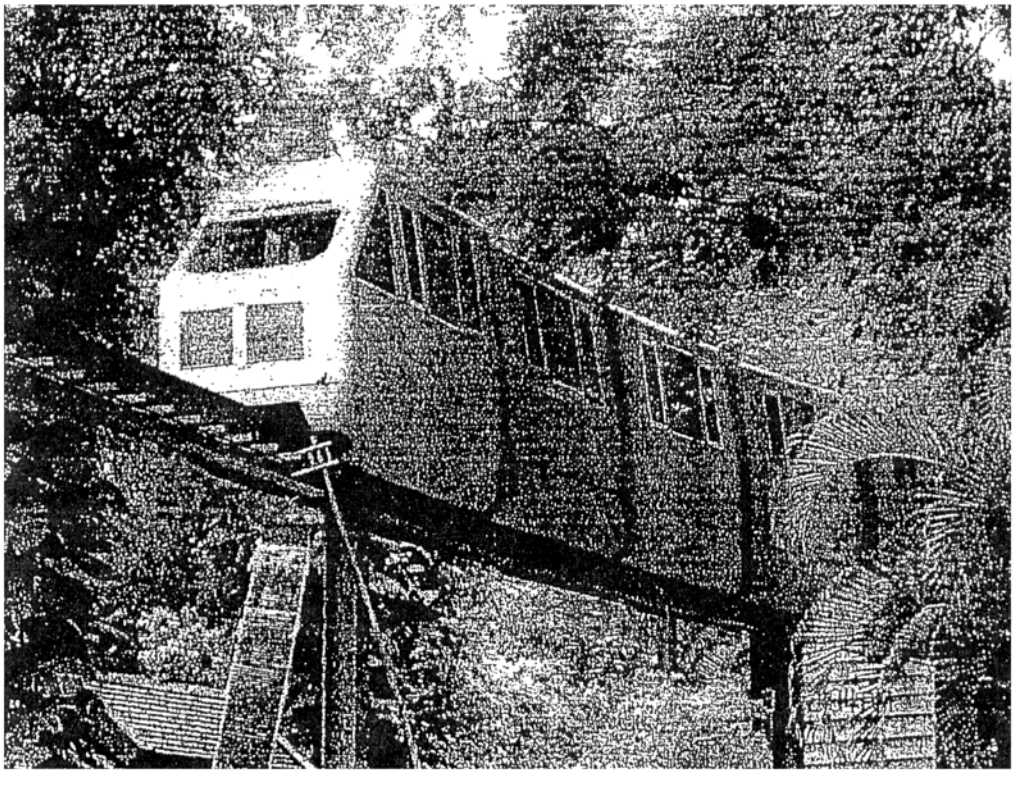
- รางเป็นเหล็กกล่อง ทำด้วยแผ่นเหล็กหนา ๑๒ มม. ความสูงตั้งแต่ ๔๐๐ - ๗๐๐ มม. กว้าง ๓๐๐ มม. ในช่วงที่มีช่วงพาดยาวมาก ได้เสริมรางด้วยโครงถัก (Truss) หรือเสริมปีกล่างเพื่อต้านทานแรงบิด
- เสาทำด้วยเหล็กหน้าตัดรูปตัว H บางตำแหน่งที่มีความสูงมาก ใช้เหล็กรูป A-Frame เพื่อความเสถียรด้านข้าง
- ตอม่อเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ฐานรากเป็นแบบฐานแผ่บนพื้นซึ่งส่วนใหญ่เป็นหิน

น้ำหนักบรรทุกออกแบบ :	น้ำหนักโบกี้	๑,๓๐๐	กก.
	(หัวขบวน ๑,๔๐๐ กก.)		
	น้ำหนักบรรทุกโดยสาร	๗๘๐	กก. (รวมแรงกระแทก)
	จำนวนผู้โดยสาร/โบกี้	๑๐	คน
	ความเร็วใช้งานสูงสุด	๒๐	กม./ชม. (ทางตรง)
	ความยาวต่อ ๑ ขบวน	๕-๗	โบกี้
	แรงลมที่ใช้ในการออกแบบ	๘๐	กม./ชม.
น้ำหนักบรรทุกปลอดภัยของดิน :		๑๐.๐	ตัน/ตร.ม.

หน่วยแรงลมที่ยอมให้ :

เหล็กรูปพรรณ fy	๑,๒๐๐	กก. /ซม.^{๒}
คอนกรีตกำลังอัดประลัย (F'c)	๒๑๐	กก. /ซม.^{๒}
เหล็กเสริมคอนกรีต SR๒๔		
กำลังครากต่ำสุด	๒,๔๐๐	กก. / ซม.^{๒}
หน่วยแรงที่ยอมให้	๑,๒๐๐	กก. / ซม.^{๒}





ภาพถ่ายแสดงโครงการรถไฟฟ้ารางเดี่ยว ภายในสวนสัตว์เชียงใหม่

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
ที่ มท ๐๗๑๐/๒๑๗ **วันที่** ๑๔ ธันวาคม ๒๕๕๒
เรื่อง ขอหารือเรื่องน้ำหนักบรรทุกจรและหน่วยแรงลมที่ใช้ในการคำนวณ

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ได้มีบันทึก ที่ ชม ๐๐๒๐.๓/๙๑๐ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๒ แจ้งว่า ได้รับหนังสือขอหารือเกี่ยวกับเรื่องน้ำหนักบรรทุกจรและหน่วยแรงลมที่ใช้ในการคำนวณออกแบบโครงสร้างอาคารโครงการรถไฟฟ้ารางเดี่ยวภายในสวนสัตว์เชียงใหม่จากเทศบาลตำบลสุเทพ เนื่องจากไม่สามารถวินิจฉัยเกี่ยวกับน้ำหนักบรรทุกจรและหน่วยแรงลมที่ใช้ในการคำนวณออกแบบระบบรางพร้อมตัวขบวนรถไฟฟ้าว่าจะเป็นเท่าใด ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะอนุกรรมการพิจารณากลั่นกรองข้อกฎหมายและข้อหารือตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารได้มีการประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นดังต่อไปนี้

๑. น้ำหนักบรรทุกจรของผู้โดยสารในโบกี้รถรางที่ผู้ออกแบบระบุให้จำนวนผู้โดยสาร ๑๐ คนต่อโบกี้รถราง และคิดเป็นน้ำหนักผู้โดยสาร ๗๘๐ กิโลกรัม (รวมแรงกระแทก) นั้น เนื่องจากกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่ได้มีการกำหนดน้ำหนักบรรทุกจรไว้สำหรับการใช้งานในลักษณะนี้ แต่ก็สามารถเทียบเคียงได้กับข้อกำหนดการใช้น้ำหนักบรรทุกจรของอุปกรณ์ประกอบอาคารในกฎหมายอื่น เช่น กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้กำหนดให้น้ำหนักของคนที่ลิฟต์ต้องบรรทุกไม่น้อยกว่า ๗๐ กิโลกรัมต่อหนึ่งคน

๒. การกำหนดน้ำหนักของรถรางของผู้ออกแบบให้เป็นไปตามคำแนะนำของผู้ผลิต ทั้งนี้หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีข้อสงสัยในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับน้ำหนักบรรทุกหรือความมั่นคงแข็งแรงของรถรางหรือส่วนต่างๆ ของโครงสร้างที่รองรับรถรางก็สามารถขอเอกสารประกอบการตรวจพิจารณาจากผู้ออกแบบได้

/๓. ในการ

๓. ในการคำนวณความมั่นคงแข็งแรงของส่วนต่างๆ ของอาคารที่รองรับรถรางให้คำนึงถึงแรงกระแทกที่เกิดขึ้นทั้งในส่วนของน้ำหนักบรรทุกจรตามข้อ ๑. และน้ำหนักของรถรางตามข้อ ๒. โดยแรงกระแทกให้เป็นไปตามคำแนะนำของผู้ผลิตหรือใช้ได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของน้ำหนักบรรทุกทั้งหมดตามมาตรฐาน AASHTO

๔. น้ำหนักบรรทุกจรของสถานีชานชลานั้น เนื่องจากกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่ได้มีการกำหนดน้ำหนักบรรทุกจรสำหรับการใช้งานในลักษณะนี้ แต่ก็สามารถเทียบเคียงได้กับการใช้สอยในลักษณะของห้องโถงหรือช่องทางเดินของอาคารสาธารณะ เช่น ช่องทางเดินของตลาดอาคารสรรพสินค้า ที่กำหนดให้ใช้ไม่น้อยกว่า ๕๐๐ กิโลกรัมแรงต่อตารางเมตร

๕. ค่าหน่วยแรงลมที่ใช้ในการคำนวณให้พิจารณาตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๒๗)ฯ ข้อ ๑๗ ซึ่งได้กำหนดไว้ว่า หากความสูงของอาคารไม่เกิน ๑๐ เมตร ค่าหน่วยแรงลมที่ใช้เท่ากับ ๕๐ กิโลกรัมแรงต่อตารางเมตร และถ้าความสูงของอาคารเกิน ๑๐ เมตร แต่ไม่เกิน ๒๐ เมตร ค่าหน่วยแรงลมที่ใช้เท่ากับ ๘๐ กิโลกรัมแรงต่อตารางเมตร ดังนั้น หากผู้ออกแบบยังคงยืนยันที่จะใช้ค่าความเร็วลม ๘๐ กิโลเมตรต่อชั่วโมงหรือเมื่อเทียบเป็นค่าหน่วยแรงลมแล้วจะได้เท่ากับ ๖๑ กิโลกรัมแรงต่อตารางเมตร สำหรับส่วนของอาคารที่สูงเกิน ๑๐ เมตร จะต้องแสดงเอกสารที่รับรองโดยสถาบันที่เชื่อถือได้ประกอบการขออนุญาต

๖. ค่าหน่วยแรงและกำลังของเหล็กรูปพรรณและคอนกรีตเสริมเหล็กให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๒๗)ฯ

จึงเรียนมาเพื่อทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง



ที่ ตง ๕๓๓๐๑/๖๓๕ สำนักงานเทศบาลตำบลสิเกา
ถนนสิเกา-ควนกุน ตำบลบ่อหิน
อำเภอสิเกา จังหวัดตรัง ๙๒๑๕๐

๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือกรณีการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนารายงานกระบวนการพิจารณาของศาลจังหวัดตรัง
ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๕๒
๒. สำเนารายงานกระบวนการพิจารณาของศาลจังหวัดตรัง
ลงวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๕๒
๓. สำเนาบันทึกข้อความ ที่ ตง ๕๓๓๐๓/-
ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๐ เรื่องระงับการก่อสร้าง
๔. สำเนาคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเคลื่อนย้ายอาคาร เลขที่ ๑/๒๕๕๐
๕. คำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง เลขที่ ๒/๒๕๕๐
๖. สำเนาบันทึกข้อความ เรื่อง รื้อถอนอาคาร ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๕๐
๗. สำเนาภาพถ่ายการก่อสร้างอาคารของนายชัยยุทธิ์ ประพฤติดี

ที่ถ่ายเมื่อ	วันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๐	จำนวน ๑ แผ่น
ถ่ายเมื่อ	วันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๕๐	จำนวน ๑ แผ่น
และถ่ายเมื่อ	วันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๐	จำนวน ๓ แผ่น

๘. รูปแปลนก่อนดำเนินการดัดแปลงอาคารและหลังดำเนินการดัดแปลงอาคาร
๙. หนังสือของนายชัยยุทธิ์ ประพฤติดี ลงวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๕๒

ตามที่ศาลจังหวัดตรังได้โปรดพิจารณามีคำสั่งในคดีหมายเลขดำที่ ๘๗๐/๒๕๕๑ เมื่อวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๕๒ กรณีพนักงานอัยการจังหวัดตรัง ได้ยื่นฟ้องนายชัยยุทธิ์ ประพฤติดี ในความผิดฐานก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต และฝ่าฝืนคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยให้จัดส่งเอกสารที่เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารที่พิพาทดังกล่าวไปยังคณะกรรมการนโยบายและผังเมือง กรมโยธาธิการ

/เพื่อให้

เพื่อให้พิจารณาวินิจฉัยก่อนว่า การดำเนินการก่อสร้างอาคารดังกล่าวของนายชัยยุทธิ์ ประพฤติดี เป็นการต่อเติมอาคารหรือไม่ (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑) นั้น ครั้นเมื่อวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๕๒ ศาลจังหวัดตรังได้โปรดพิจารณามีคำสั่งในคดีดังกล่าว โดยให้เทศบาลตำบลสิเกาจัดส่งเอกสารเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารที่พิพาทดังกล่าว ไปยังสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง โดยตรง (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒)

ในการนี้ เพื่อเป็นการปฏิบัติตามรายงานกระบวนการพิจารณาของศาลจังหวัดตรังดังกล่าวข้างต้น และเพื่อให้การพิจารณาวินิจฉัยเป็นไปด้วยความรวดเร็ว เทศบาลตำบลสิเกา จึงขอหารือว่า การดำเนินการของนายชัยยุทธิ์ ประพฤติดี ในการก่อผนังด้วยอิฐบล็อกลงบนพื้นคอนกรีต แนบติดกับเสาไม้เดิม ขนาดยาว ๕.๔๐ เมตร สูง ๒.๕๐ เมตร แล้วฉาบปูนเรียบ (จากสภาพเดิมซึ่งเป็นเพียงผนังไม้) และเมื่อดำเนินการก่อผนังเสร็จแล้วได้ปรับระดับพื้นใหม่ โดยการถมพื้นให้สูงขึ้นจากพื้นเดิมประมาณ ๑.๐๐ เมตร แล้วเทพื้นคอนกรีตใหม่ พร้อมปูกระเบื้องเซรามิค ขนาดกว้าง ๙.๐๐ เมตร ยาว ๕.๔๐ เมตร นั้น จะเป็นการดัดแปลงอาคาร ตาม พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓-๘)

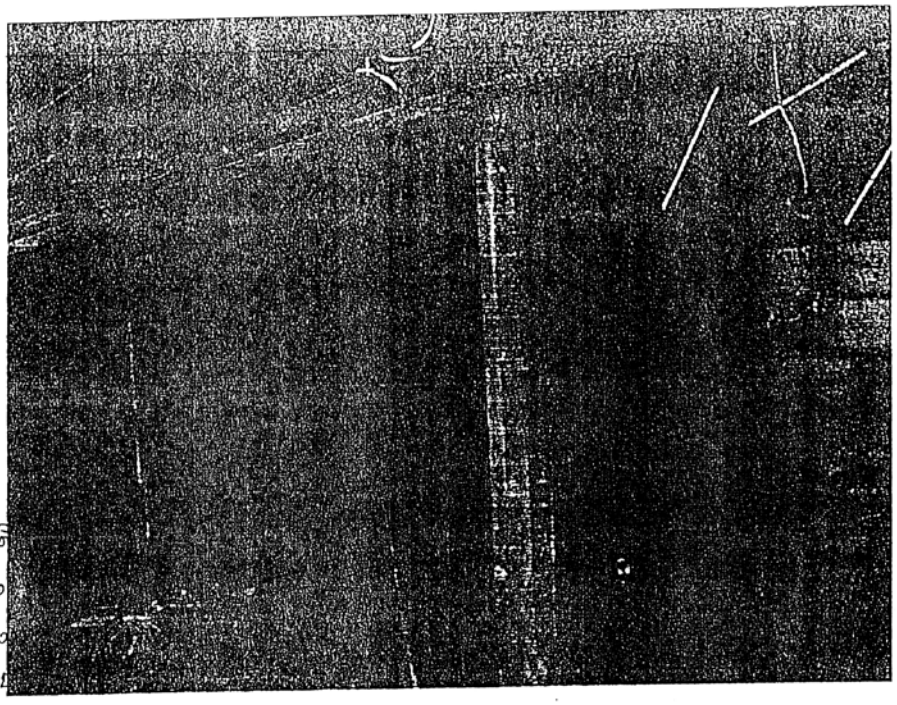
อนึ่ง เมื่อวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๕๒ ทนายความของนายชัยยุทธิ์ ประพฤติดี ได้มาติดต่อเทศบาลตำบลสิเกา พร้อมทั้งขอยื่นเอกสารเพิ่มเติมเพื่อประกอบการพิจารณาของสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมืองด้วย (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๙)

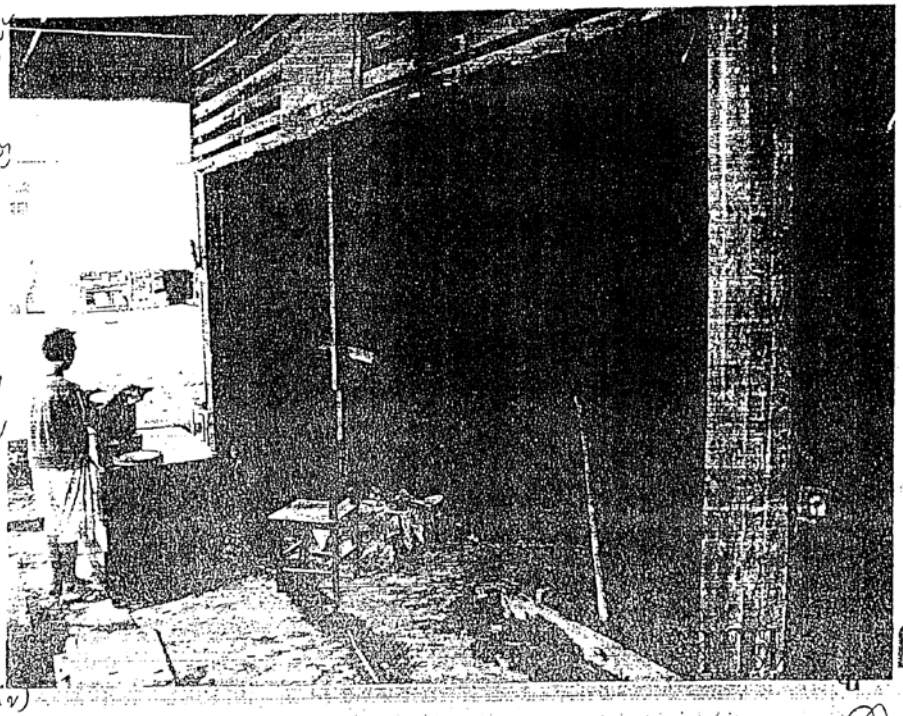
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใด กรุณาแจ้งให้เทศบาลตำบลสิเกาทราบภายในวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ ด้วย เพื่อจักได้นำไปประกอบการพิจารณาของศาลจังหวัดตรังต่อไป และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้ด้วย

ขอแสดงความนับถือ

นายสุเมธ รอดรัตน์
นายกเทศมนตรีตำบลสิเกา

สำนักปลัดเทศบาล
งานนิติการ
โทร. ๐ ๗๕๒๙ ๑๐๘๕ ต่อ ๑๘





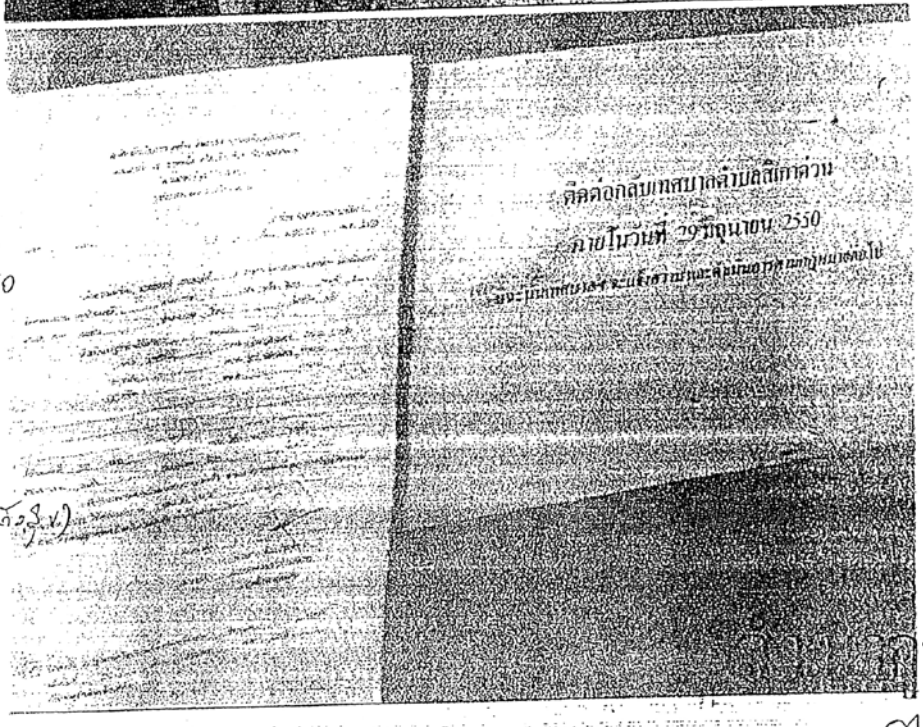
สำเนาถูกต้อง

(นายสุชาติ สุวรรณรัตน์)
นิติกร

ภาพถ่ายเมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2550

นายสุชาติ ชูแก้ว
นิติกร





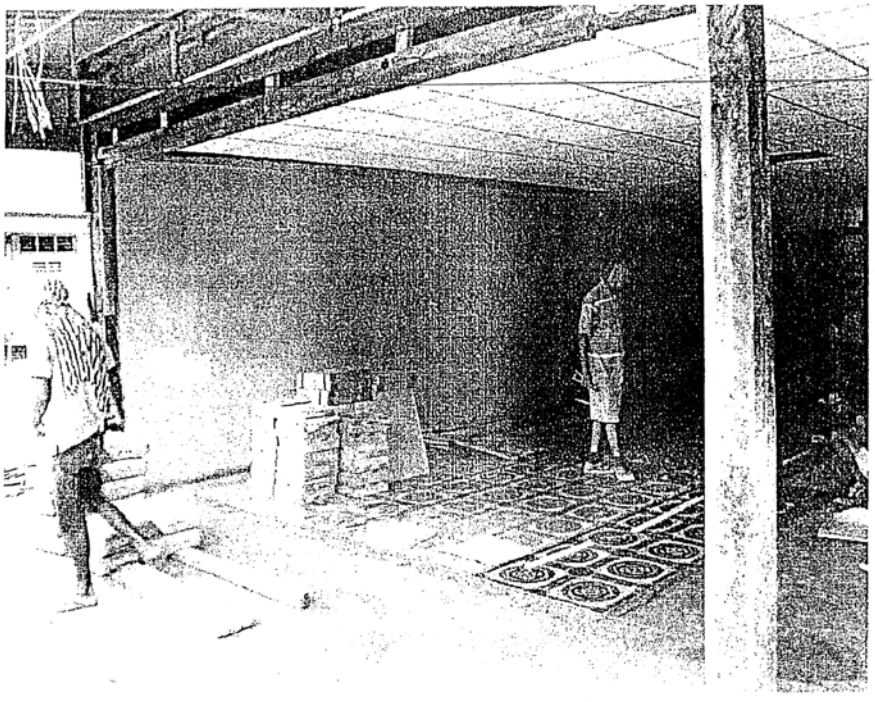
ติดต่อกลับเทศบาลตำบลลิเกาด่วน
ภายในวันที่ 29 มิถุนายน 2550

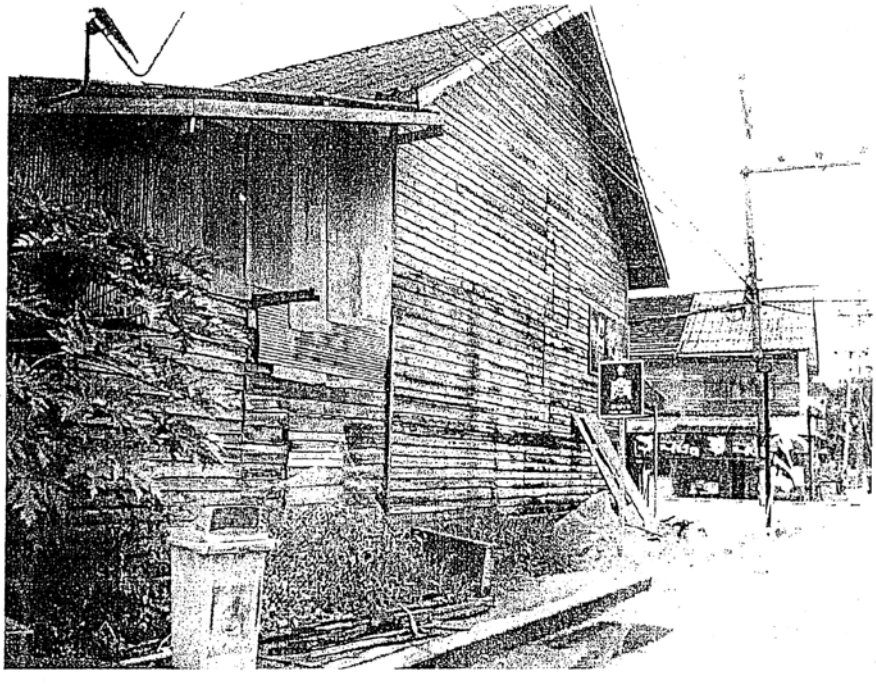
สำเนาถูกต้อง

ภาพถ่ายเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2550

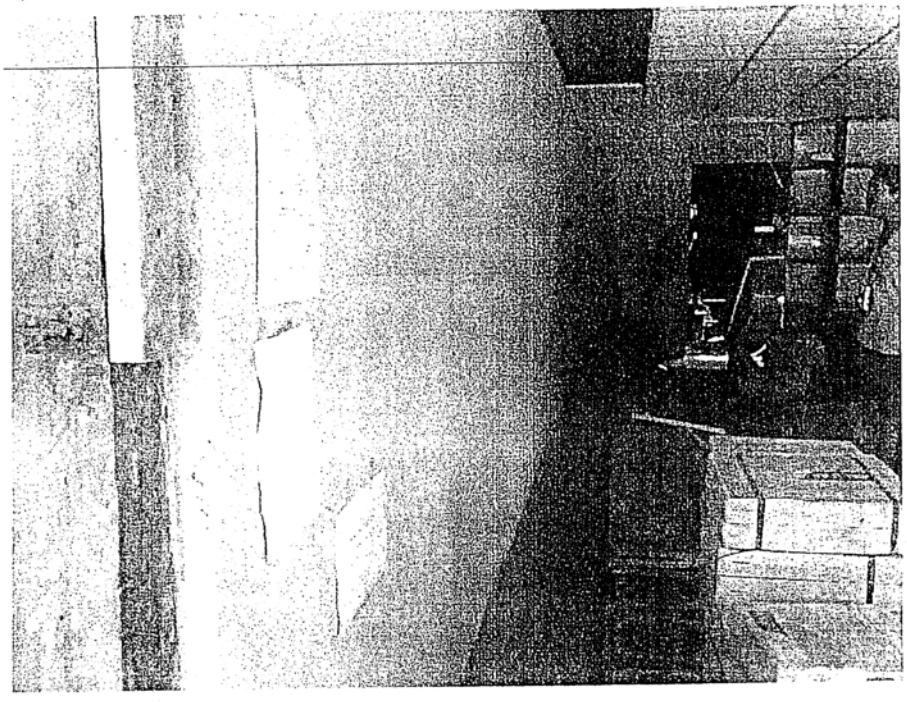
(นายสุชาติ สุวรรณรัตน์)
นิติกร

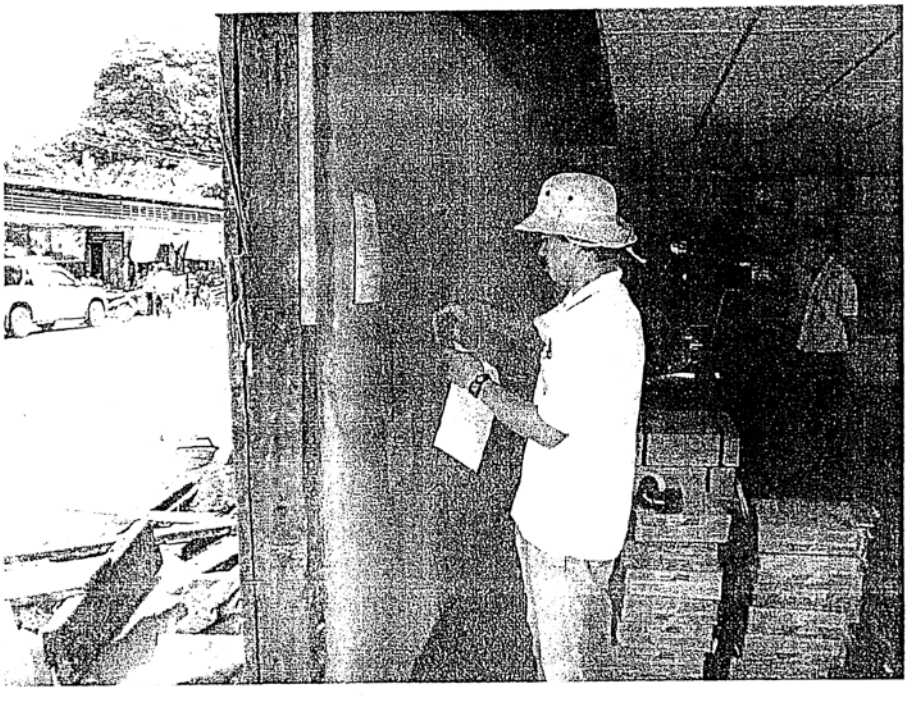
นายสุชาติ ชูแก้ว
นิติกร





ภาพถ่ายเมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2550





ภาพถ่ายเมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2550

บ้านเลขที่ ๒๗ หมู่ที่ ๑ ตำบลบ่อหิน
อำเภอสิเกา จังหวัดตรัง

วันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือเพื่อวินิจฉัยว่าเป็นการดัดแปลงอาคารหรือไม่

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

อ้างถึง คดีอาญาหมายเลขดำที่ ๘๗๐/๒๕๕๑ ของศาลจังหวัดตรัง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ภาพแปลนฝาผนังบ้านและพื้นคอนกรีตบ้านที่ถูกฟ้องคดี

ตามที่ข้าพเจ้าถูกพนักงานอัยการจังหวัดตรัง ฟ้องต่อศาลจังหวัดตรังเป็นคดีที่อ้างถึงว่าข้าพเจ้าดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตนั้น ขณะนี้ศาลได้โปรดมีคำสั่งให้ข้าพเจ้า (จำเลย) ติดต่อกับสำนักงานเทศบาลตำบลสิเกา เพื่อส่งเรื่องนี้ให้กับสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้วินิจฉัยก่อนว่าการดำเนินการของข้าพเจ้าเป็นการดัดแปลงอาคารหรือไม่นั้น

ข้าพเจ้าจึงได้ติดต่อเทศบาลตำบลสิเกา ให้นำส่งเอกสารเกี่ยวกับคดีนี้จากอัยการจังหวัดตรัง พร้อมทั้งขอนำส่งหนังสือฉบับนี้มาพร้อมกัน เพื่อให้คณะกรรมการควบคุมอาคารได้วินิจฉัยต่อไป ทั้งนี้ข้าพเจ้าขอเรียนต่อคณะกรรมการถึงรายละเอียดในการดำเนินการของข้าพเจ้า โดยได้ส่งภาพแปลนฝาผนังบ้านและพื้นคอนกรีตตามที่ถูกฟ้องเป็นคดีมาด้วย เพื่อใช้ประกอบในการพิจารณา (ซึ่งข้าพเจ้าขอยืนยันว่าได้ดำเนินการตามภาพแปลนจริง และหากพนักงานอัยการจังหวัดตรัง หรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องโต้แย้งว่าข้าพเจ้าอาจมิได้กระทำตามแบบแปลน ข้าพเจ้าจะเป็นผู้รับผิดชอบขอให้ศาลมีคำสั่งให้มีเจ้าหน้าที่ทำการตรวจสอบว่าข้าพเจ้าได้ดำเนินการตามแบบแปลนจริงอย่างแน่นอน) และขอชี้แจงเพิ่มเติมดังนี้

/๑. ข้าพเจ้า

๑. ข้าพเจ้าได้ดำเนินการก่อผนังอิฐบล็อกบนพื้นคอนกรีตเดิม (ซึ่งเป็นพื้นเทคอนกรีตลงบนพื้นดินอัดแน่น) มีความมั่นคง โดยไม่ได้เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้กับโครงสร้างไม้เดิมแต่อย่างใด ดังปรากฏตามรูปภาพแปลน และรูปขยายว่าเป็นการก่ออิฐบล็อกระหว่างช่วงเสาไม้เดิม โดยก่อขึ้นใกล้กับโครงคร่าวรับฝาไม้เดิม แต่ไม่ได้มีการลงน้ำหนักสู่คานไม้รับคร่าวหรือเสาไม้แต่อย่างใด

๒. หลังจากก่อผนังแล้ว ข้าพเจ้าได้ถมพื้นให้สูงจากพื้นเดิม และเทพื้นคอนกรีตใหม่แล้วปูกระเบื้องทับในระดับเดียวกับบาทวิถีหน้าบ้านและข้างบ้าน โดยน้ำหนักของพื้นใหม่ลงสู่พื้นคอนกรีตเดิม ไม่ได้เพิ่มน้ำหนักให้กับโครงสร้างไม้เดิมแต่อย่างใด

๓. ในการดำเนินการดังกล่าว สืบเนื่องจากข้าพเจ้าเห็นว่าผนังไม้เดิมชำรุดผุพังไปตามกาลเวลา ประกอบกับโครงสร้างไม้เดิมก็ผ่านการใช้งานมานานแล้วเช่นกัน การรื้อฝาไม้เดิมออกและทำฝาไม้ใหม่เข้าไป อาจทำให้โครงสร้างไม้เดิมเสียหายได้ จึงได้ปรึกษาช่างซึ่งมีความชำนาญงานแล้ว เห็นว่าควรก่อผนังอิฐบล็อกขึ้นภายในฝาไม้เดิมจะเหมาะสมกว่าโดยไม่ยุ่งเกี่ยวกับโครงสร้างไม้เดิม และนับถึงขณะนี้เป็นเวลากว่า ๒ ปีแล้ว ไม่ปรากฏความเสียหายหรือปัญหาใดๆ ทั้งกับโครงสร้างเดิมและผนังที่ก่อขึ้นใหม่แต่อย่างใด ยืนยันว่ามีความแข็งแรงและปลอดภัยอย่างแน่นอน

ทั้งนี้ข้าพเจ้าเห็นว่าการกระทำของข้าพเจ้า ไม่เป็นการดัดแปลงอาคาร ตามนัยข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘) เนื่องจากการกระทำของข้าพเจ้า หาได้เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมแต่อย่างใด

ด้วยข้อเท็จจริงดังรายละเอียดที่ได้เรียนต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารแล้วนั้น ขอให้โปรดพิจารณาและวินิจฉัยว่าการกระทำของข้าพเจ้า หาได้เป็นการดัดแปลงอาคาร และได้โปรดส่งคำวินิจฉัยนี้ให้แก่ศาลจังหวัดตรัง ภายในวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๕๒ ด้วย

ขอแสดงความนับถือ
นายชัยยุทธิ์ ประพฤติดี

แปลนพื้น
scale 1:50
รูปตัด
scale 1:50
ขยาย
scale 1:25
ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบ
เคร่ารับฝา
ไม้ฝา
ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบ
แนวเสา
ไม้ฝา
2.50
ระดับพื้นใหม่
พื้นเดิม
หลุมเสาเข็ม
หมุดวัดระดับ
ผนังก่ออิฐ
ฉาบปูนเรียบ
พื้นเดิม
คร่าว
ช่องว่างไม้ฉาบปิดคาน
รับปีกคร่าว
ไม้ปิดขอบ

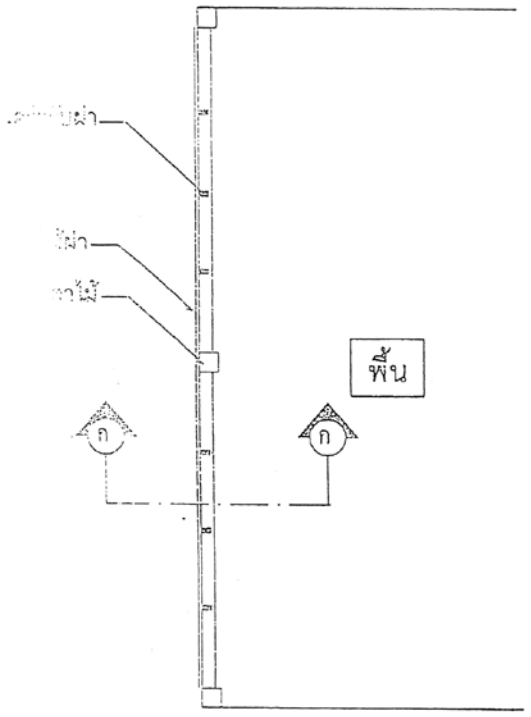
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ได้รับอนุญาตให้ใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ๒๕๖๑

ก่อนดำเนินการดัดแปลงอาคาร

สำเนาถูกต้อง

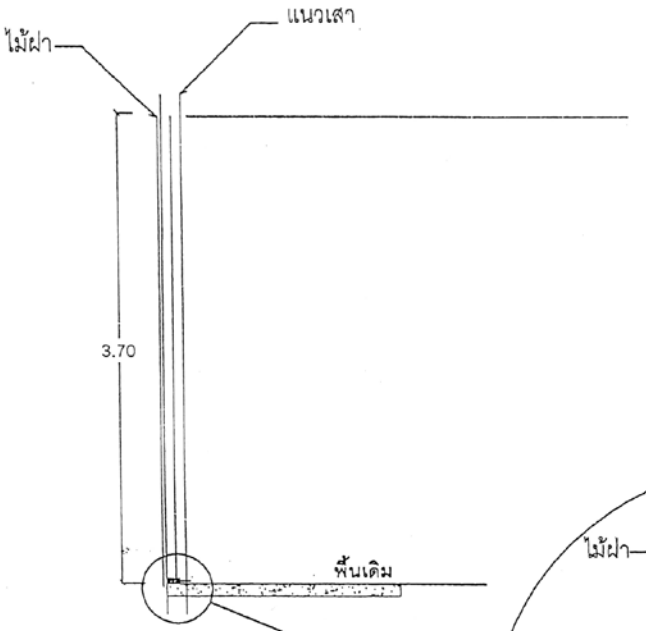
นายเศกสิทธิ์ พรังสุข
นายช่างโยธา

นายเศกสิทธิ์ พรังสุข
นายช่างโยธา



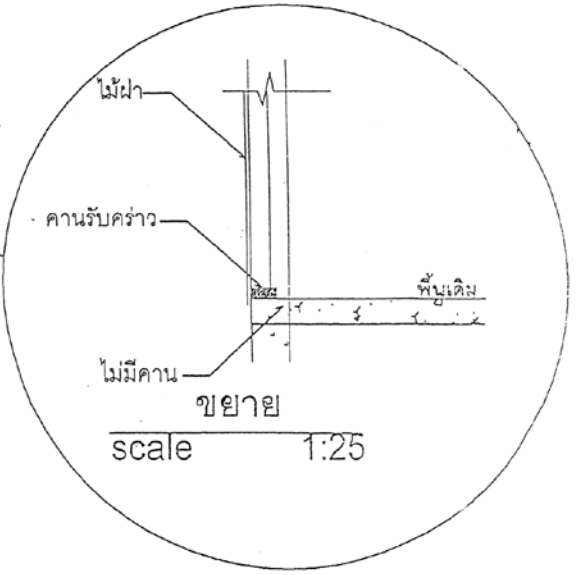
แปลนพื้น

scale 1:50



รูปตัด ก

scale 1:50



ขยาย

scale 1:25

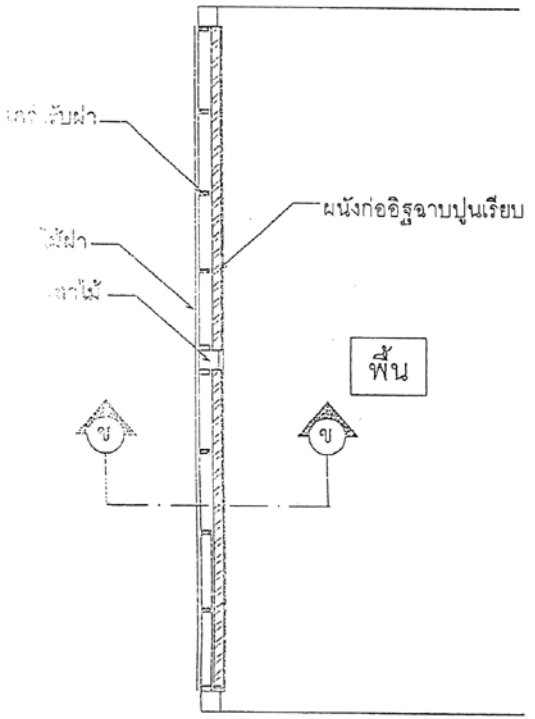
รายงานผลการดำเนินงานตามโครงการส่งเสริมการใช้ประโยชน์อาคารร้างฯ ปีงบประมาณ ๒๕๖๗

หลังดำเนินการดัดแปลงอาคาร

สำเนาถูกต้อง

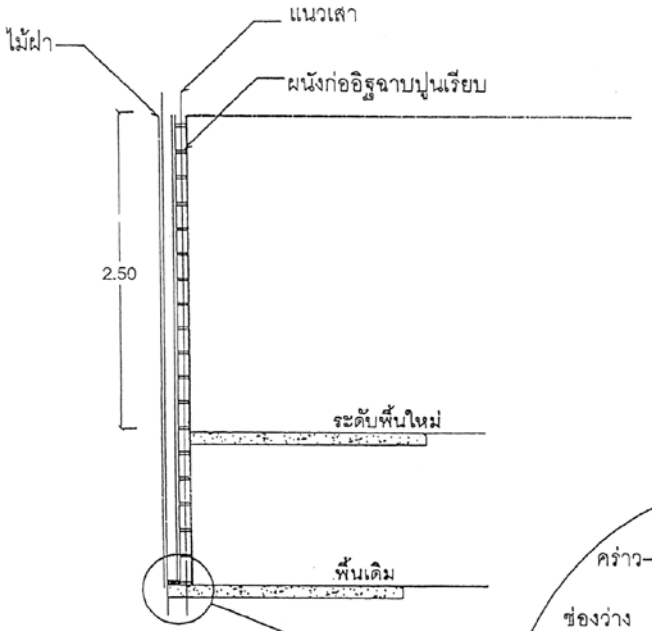
นายเสกสิทธิ์ หลังสุ...
นายช่างโยธา ๖

นายเสกสิทธิ์ หลังสุ...
นายช่างโยธา ๖



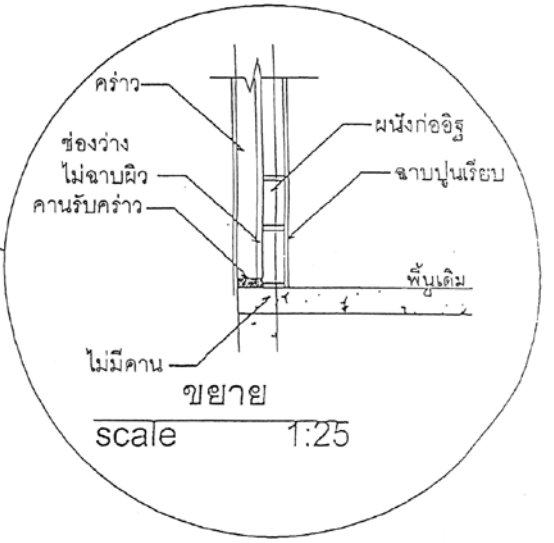
แปลนพื้น

scale 1:50



รูปตัด ข

scale 1:50



ขยาย

scale 1:25

ตำแหน่งที่ตั้ง
นายเศกสิทธิ์ หวังสุข
นายช่างโยธา
นายเศกสิทธิ์ หวังสุข
นายช่างโยธา
แนวเขตถนนจากกึ่งกลาง 15 เมตร
ไม่มีเอกสารสิทธิ์ในที่นี้บางส่วน
ส่วนที่ตัดแปลงอาคาร
ทางเท้า
ทางเท้า
ผังบริเวณ
scale
แนวเขต....จากกึ่งกลาง 15 เมตร
ไม่มีเอกสารสิทธิ์ในที่นี้ดังกล่าว



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๑๔๔๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๕ ธันวาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอหารือกรณีการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลสิเกา

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลสิเกา ที่ ตง ๕๓๓๐๑/๖๓๕ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลสิเกาแจ้งว่า ศาลจังหวัดตรังได้มีคำสั่งเมื่อวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๕๒ ในคดีหมายเลขดำที่ ๘๗๐/๒๕๕๑ ระหว่างพนักงานอัยการจังหวัดตรัง โจทก์ กับนายชัยยุทธิ์ ประพฤติดี จำเลย ในความผิดฐานก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตและฝ่าฝืนคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ให้เทศบาลตำบลสิเกาจัดส่งเอกสารเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารที่พิพาทดังกล่าวไปยังสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมืองเพื่อขอหารือว่าการที่นายชัยยุทธิ์ ประพฤติดี ก่อผนังด้วยอิฐบล็อกลงบนพื้นคอนกรีตแนบติดเสาไม้เดิมขนาดยาว ๕.๔๐ เมตร สูง ๒.๕๐ เมตร แล้วฉาบปูนเรียบ (จากสภาพเดิมซึ่งเป็นเพียงผนังไม้) และเมื่อดำเนินการก่อผนังเสร็จแล้วได้ปรับระดับพื้นใหม่โดยการถมพื้นให้สูงขึ้นจากพื้นเดิมประมาณ ๑.๐๐ เมตร แล้วเทพื้นคอนกรีตใหม่พร้อมปูกระเบื้องเซรามิคขนาดกว้าง ๙.๐๐ เมตร ยาว ๕.๔๐ เมตรนั้น จะเป็นการดัดแปลงอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวประกอบกับเอกสารต่างๆ ตลอดจนภาพถ่ายและแบบแปลนที่ส่งมาแล้วเห็นว่า กรณีการก่อสร้างผนังอิฐบล็อกบนพื้นคอนกรีตเดิม ข้อเท็จจริงยังไม่ชัดเจนว่าพื้นคอนกรีตมีส่วนใดที่ยึดติดกับโครงสร้างของอาคารเดิมหรือไม่ แต่อย่างไรก็ตามหากพื้นคอนกรีตตั้งอยู่บนพื้นดินโดยไม่มีส่วนใดของพื้นดังกล่าวยึดติดกับโครงสร้างของอาคารเดิมและน้ำหนักกระทำลงแก่พื้นดินโดยตรง การกระทำดังกล่าวก็ไม่เป็นการดัดแปลงอาคาร แต่ถ้าพื้นคอนกรีตดังกล่าวมีส่วนที่ยึดติดกับโครงสร้างของอาคารเดิมก็ต้องพิจารณาว่าการก่อผนังอิฐบล็อกดังกล่าวเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบหรือไม่ กล่าวคือ หากการก่อสร้าง

/ผนังอิฐ

ผนังอิฐบล็อกดังกล่าวไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ ก็ไม่ถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคารตามข้อ ๑ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่ถ้าการก่อผนังอิฐบล็อกดังกล่าวเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบก็ต้องถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคาร สำหรับการถมพื้นให้สูงขึ้นจากพื้นเดิม ๑.๐๐ เมตรนั้น เป็นการกระทำให้ความสูงระหว่างชั้นของอาคารเปลี่ยนแปลงไป จึงต้องพิจารณาว่าการกระทำดังกล่าวถือเป็นการดัดแปลงอาคารหรือไม่ โดยพิจารณาจากการกระทำดังกล่าวว่า ถ้าเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบก็ถือเป็นการดัดแปลงอาคาร แต่ถ้าการกระทำดังกล่าวไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบก็ไม่เป็นการดัดแปลงอาคารตามข้อ ๑ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมละตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๓
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co_bldgctrl@dpt.go.th



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
๒๑๘/๑ ถนนพระรามที่ ๖ แขวงสามเสนใน
เขตพญาไท กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐
โทรศัพท์ ๐ ๒๒๑๙ ๔๓๕๘-๖๑
www.dpt.go.th