



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง

# รวมข้อหาเรือ เกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วย การควบคุมอาคาร ปี พ.ศ. ๒๕๖๒





สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง

# รวมข้อหาข้อ เกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วย การควบคุมอาคาร ปี พ.ศ. ๒๕๖๒





## คำนำ

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นกฎหมายที่มีอนุบัญญัติออกมาบังคับใช้เป็นการทั่วไปจำนวนมากซึ่งในการปฏิบัติให้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายนั้น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้มีคณะกรรมการควบคุมอาคารทำหน้าที่ให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือส่วนราชการในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานท้องถิ่นและผู้ที่มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้

กรมโยธาธิการและผังเมืองเห็นว่า การให้คำปรึกษา แนะนำ หรือการตอบข้อหารือของส่วนราชการ หน่วยงานต่าง ๆ รวมทั้งประชาชนทั่วไปที่คณะกรรมการควบคุมอาคารได้ดำเนินงานไปจะสามารถใช้เป็นแนวทางปฏิบัติให้กับเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประชาชนทั่วไปนำไปใช้เพื่อการศึกษาค้นคว้าและอ้างอิงได้ จึงได้ดำเนินการรวบรวมข้อหารือต่าง ๆ และจัดพิมพ์รวมเล่มเผยแพร่มาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นต้นมา ซึ่งการรวบรวมข้อหารือปี พ.ศ. ๒๕๖๒ นี้ที่จัดพิมพ์เผยแพร่จะเป็นฉบับที่ ๑๖

กรมโยธาธิการและผังเมืองหวังเป็นอย่างยิ่งว่า หนังสือรวบรวมข้อหารือเล่มนี้จะเป็นประโยชน์ในการศึกษาค้นคว้าเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติตามกฎหมายได้อย่างถูกต้องและเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ประชาชนต่อไป

(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)  
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

## สารบัญ

หน้า

รวมข้อหาหรือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๖๒

บทที่ ๑ ปัญหาเกี่ยวกับมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒

- |                                                                                                        |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ๑.๑ การก่อสร้างแอร์โดมคลุมสนามลานน้ำแข็งเข้าข่ายเป็นอาคาร                                              | ๑  |
| ๑.๒ โครงสร้างระบบผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บริเวณพื้นที่<br>เสาสัญญาณโทรศัพท์มือถือเป็นอาคาร | ๕  |
| ๑.๓ กระโจมเต็นท์ผ้าใบเป็นอาคาร                                                                         | ๑๐ |

บทที่ ๒ ปัญหาเกี่ยวกับมาตรา ๓๒ ทวิ มาตรา ๓๕ และมาตรา ๔๖

แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒

- |                                                                                                 |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ๒.๑ ขอรื้อหรือกรณีอาคารที่เข้าข่ายต้องจัดหาผู้ตรวจสอบ                                           | ๑๔ |
| ๒.๒ การออกใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ                                                              | ๑๖ |
| ๒.๓ การขอตัดแปลงอาคารภายหลังต่อใบอนุญาตก่อสร้างครั้งที่ ๓                                       | ๒๐ |
| ๒.๔ การออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง<br>กรณีสะพานมีสภาพการใช้อาจเป็นอันตราย | ๒๕ |

บทที่ ๓ ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติ  
ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒

- |                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| ๓.๑ อาคารติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถยนต์ด้วยเครื่องจักรกล (แบบหุ่นยนต์) | ๓๑ |
| ๓.๒ อาคารสูงที่มีชั้นใต้ดินต้องจัดให้มีลิฟต์ดับเพลิง                 | ๓๔ |
| ๓.๓ ถนนสาธารณะต้องมีความกว้างยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดเส้นทาง           | ๔๒ |

บทที่ ๔ ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติ  
ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒

- |                                                                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ๔.๑ ผู้อื่นที่มีเจ้าของที่ดินไม่สามารถยินยอมแทนให้ก่อสร้างขีดแนวเขตที่ดินได้                                       | ๔๗ |
| ๔.๒ การจัดให้มีลิฟต์และบันไดหนีไฟชั้นใต้ดินของโรงแรม                                                               | ๔๙ |
| ๔.๓ การยกเลิกหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างขีดเขตที่ดิน                                                                  | ๕๗ |
| ๔.๔ การก่อสร้างกำแพงกันแนวเขตระหว่างอาคารกับคลองส่งน้ำ                                                             | ๖๑ |
| ๔.๕ ก่อสร้างโรงจอดรถระหว่างตึกแถวและบ้านแถว                                                                        | ๖๙ |
| ๔.๖ แหล่งน้ำสาธารณะที่ยังไม่มีการยกเลิกหรือเพิกถอนสภาพ                                                             | ๗๕ |
| ๔.๗ การพิจารณาออกใบอนุญาตต้องพิจารณาตามวัตถุประสงค์ของการใช้สอยอาคารตามที่แจ้งไว้                                  | ๗๗ |
| ๔.๘ การวัดระยะร่นจากแหล่งน้ำสาธารณะวัดจากผนังเขื่อน (รัฐก่อสร้าง)                                                  | ๗๙ |
| ๔.๙ การวัดระยะร่นของอาคารโดยนำความกว้างของถนน ความกว้างของคลอง<br>และความกว้างของทางเดินสาธารณะมาคิดรวมเข้าด้วยกัน | ๘๑ |
| ๔.๑๐ สระว่ายน้ำภายนอกอาคารถือเป็นที่ว่าง                                                                           | ๘๕ |
| ๔.๑๑ การวัดระยะร่นของอาคาร                                                                                         | ๘๙ |
| ๔.๑๒ การก่อสร้างอาคารในทะเลไม่จำเป็นต้องใช้ระยะห่างของผนังอาคารตามข้อ ๕๐<br>แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ  | ๙๑ |

|                                                                                                                                                  | หน้า |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| ๔.๑๓ ที่ดินจตุการะจำยอมเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกไม่ถือเป็นถนนสาธารณะ                                                                                | ๙๔   |
| ๔.๑๔ อาคารโรงงานที่มีแรงม้าต่ำกว่า ๕๐ แรงม้า หลังพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. ๒๕๖๒<br>ใช้บังคับ                                                      | ๙๗   |
| ๔.๑๕ อาคารของธนาคารเข้าข่ายเป็นอาคารสาธารณะ                                                                                                      | ๑๐๑  |
| ๔.๑๖ ที่ว่างระหว่างห้องแถว ตึกแถว                                                                                                                | ๑๐๕  |
| <b>บทที่ ๕ ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย<br/>ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘</b> |      |
| ๕.๑ ความสูงของป้าย                                                                                                                               | ๑๐๙  |
| ๕.๒ การขออนุญาตดัดแปลงอาคารติดตั้งป้ายโครงเหล็ก                                                                                                  | ๑๑๑  |
| <b>บทที่ ๖ ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคาร<br/>ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๔</b>                       |      |
| ๖.๑ การขออนุญาตก่อสร้างปั้นจั่นยกของแบบหอสถู (Tower crane)                                                                                       | ๑๑๖  |
| ๖.๒ การก่อสร้างและติดตั้งเสาผลิตไฟฟ้าพลังงานลมไม่เข้าข่ายเป็นอาคารสูง                                                                            | ๑๒๑  |
| <b>บทที่ ๗ ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติ<br/>ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐</b>        |      |
| ๗.๑ การประกอบกิจการตลาดประเภทที่ ๒ (เต็นท์) ตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข<br>ไม่ได้รับการยกเว้น                                                   | ๑๒๓  |
| ๗.๒ อาคารของหน่วยงานของรัฐต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้วย (EIA)                                                                            | ๑๒๗  |
| <b>บทที่ ๘ ปัญหาเกี่ยวกับหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น และกฎกระทรวงอื่น ๆ</b>                                                                           |      |
| ๘.๑ ระยะตั้งของอาคารที่ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้เป็นโรงแรม                                                                                        | ๑๓๐  |
| ๘.๒ การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้ได้ แม้ยังไม่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน                                                                        | ๑๓๒  |
| ๘.๓ อาคารสูงชั้นเดียว                                                                                                                            | ๑๓๔  |
| ๘.๔ ความหมายอาคารเดี่ยว                                                                                                                          | ๑๓๖  |
| ๘.๕ ก่อสร้างอาคารก่อนกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดใช้บังคับ                                                                            | ๑๔๑  |
| ๘.๖ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดบังคับใช้ เทศบัญญัติจึงสิ้นสุดการบังคับใช้                                                            | ๑๔๖  |
| ๘.๗ โรงแรมต้องได้รับอนุญาตจากนายทะเบียนก่อน แม้อาคารก่อสร้างก่อนผังเมืองใช้บังคับ                                                                | ๑๔๙  |
| ๘.๘ การต่อเติมรั้วซึ่งจะเข้าข่ายเป็นผนัง                                                                                                         | ๑๕๑  |
| ๘.๙ การออกคำสั่งให้แก้ไขอาคารที่ก่อสร้างผิดจากแบบให้ถูกต้อง<br>ก่อนออกไปรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.๖)                                             | ๑๕๖  |
| ๘.๑๐ การยื่นขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.๖) ในระหว่างพิจารณาโทษทางอาญาได้                                                                    | ๑๕๘  |
| ๘.๑๑ การก่อสร้างอาคารในที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิ์ต้องได้รับความยินยอม<br>จากเจ้าหน้าที่ดินที่ดูแลที่สาธารณะนั้น                                     | ๑๖๐  |
| ๘.๑๒ ผู้จัดการมรดกให้ความยินยอมก่อสร้างอาคาร                                                                                                     | ๑๖๔  |
| ๘.๑๓ โรงแรมต้องจัดทำประกันภัย                                                                                                                    | ๑๖๘  |
| ๘.๑๔ การขออนุญาตก่อสร้างอาคารเลี้ยงนกนางแอ่น                                                                                                     | ๑๗๐  |
| ๘.๑๕ การแสวงหาข้อเท็จจริงก่อนออกคำสั่ง                                                                                                           | ๑๗๒  |

|                                                                                                | หน้า |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| ๘.๑๖ หนังสือแจ้งข้อทักท้วงเป็นคำสั่งทางปกครอง มิสิทธิอุทธรณ์<br>ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ | ๑๗๘  |
| ๘.๑๗ การเตรียมจำนวนห้องน้ำสำหรับอาคารจอดรถของสำนักงาน<br>ซึ่งอยู่ภายในอาคารเดียวกัน            | ๑๘๐  |
| ๘.๑๘ อาคารจอดรถที่ติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายด้วยเครื่องจักรกลไม่ต้องจัดให้มีลิฟต์สำหรับยกรถ        | ๑๘๒  |
| ๘.๑๙ การเว้นระยะของสระว่ายน้ำกับอาคารอื่นในที่ดินเจ้าของเดียวกัน                               | ๑๘๗  |
| ๘.๒๐ ระยะร่นจากแนวลำเหมืองสาธารณะที่มีสภาพเป็นถนน                                              | ๑๘๙  |



# บทที่ ๑

ปัญหาเกี่ยวกับมาตรา ๔

แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

พ.ศ. ๒๕๒๒





ที่ มท ๐๗๑๐/๒๕๐๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตปทุมธานี  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

เรื่อง การก่อสร้างแอร์โดมคลุมสนามลานน้ำแข็งเข้าข่ายเป็นอาคาร

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท ที จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท ที จำกัด ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท ที จำกัด แจ้งว่า มีความประสงค์จะก่อสร้างสนามกีฬาฤดูหนาวซึ่งจะมีสนามลานน้ำแข็ง อาคารเรียน และอฒจันทร์ ไว้ภายในแอร์โดม ความสูงของโดมโดยประมาณคือ ๑๘ เมตรผนังเป็นผ้าใบที่เป็นวัสดุทนไฟ มีใช้อาคารที่ก่อสร้างด้วยอิฐหรือปูน บริษัทฯ จึงขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาว่า แอร์โดมเป็นสิ่งปลูกสร้างที่เป็นลักษณะพิเศษที่ไม่ใช่อาคารที่อยู่อาศัยให้สามารถก่อสร้างให้มีความสูงเกินจากที่กำหนดได้และให้ความเห็นชอบในการใช้โดมผ้าคลุมตัวอาคารและสนามลานน้ำแข็งบนพื้นที่นี้ได้ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามนิยามคำว่า “อาคาร” ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ บัญญัติให้ “อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ กรณีแอร์โดมซึ่งเป็นสิ่งก่อสร้างที่ใช้คลุมสนามลานน้ำแข็ง อฒจันทร์ และอาคาร ๒ ชั้น เพื่อใช้สำหรับฝึกสอนเล่นไอซ์ฮอกกี้และสปีดสเก็ตจึงเป็นสิ่งสร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ จึงเข้าข่ายเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร การก่อสร้างแอร์โดมก็ต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะเป็นผู้พิจารณาในการอนุญาตก่อสร้าง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เสถียร

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

## บริษัท ที่ จำกัด

ถนนโพธิ์แก้ว แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม  
กรุงเทพฯ ๑๐๒๔๐

วันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๖๒

เรื่อง การก่อสร้างแอร์โดมคลุมสนามลานน้ำแข็งเข้าข่ายเป็นอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย รูปภาพร่างแอร์โดม ๓ มิติ

ด้วยบริษัท ที่ จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนนโพธิ์แก้ว แขวงนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร มีความประสงค์จะก่อสร้างสนามกีฬาฤดูหนาว ในพื้นที่ตามโฉนดเลขที่ ๖๓๘๔๐ เลขที่ดิน ๔๖๖ หน้าสำรวจ ๑๔๘๙๔ ตำบลทรายทองดิน อำเภอลองสามวา จังหวัดกรุงเทพมหานคร ไร่ภายในแอร์โดม โดยสนามลานน้ำแข็งนี้จะมีขนาดกว้าง ๓๐x๖๐ เมตร ตามขนาดมาตรฐานโอลิมปิก และจำเป็นต้องเผื่อพื้นที่ข้างสนามในการเดิน และฝึกซ้อมของนักกีฬา ด้านละ ๓ เมตร รวมพื้นที่ใช้สอยบริเวณสนามอาคารเรียนและอเนกประสงค์ จึงทำให้มีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่ทั้งหมด ๖๐x๘๕ เมตร ซึ่งจะได้ความสูงของโดมโดยประมาณ คือ ๑๘ เมตร ตามโครงสร้างแอร์โดม ซึ่งเป็นความสูงที่เหมาะสมตามแบบสถาปัตยกรรม การสร้างโดมครอบคลุมตัวอาคารและลานน้ำแข็งนั้นเป็นการป้องกันฝุ่นผงและป้องกันความเย็น และโดมยังสามารถเคลื่อนย้ายและปรับเปลี่ยนได้ไม่เป็นการยึดตรึงถาวร

อาคารเรียนรู้อาคาร ๒ ชั้น สำหรับฝึกสอนการเล่นไอซ์ฮอกกีและสปีดสเก็ตอยู่ภายในโดม ซึ่งตามมาตรฐานสุขาภิบาลสิ่งแวดล้อมในโรงเรียนกำหนดไว้ว่า ห้องเรียนตามมาตรฐานการศึกษาอาคารเรียน และสิ่งก่อสร้าง เพดานต้องสูงจากพื้นอย่างน้อย ๓.๕๐ เมตร ดังนั้น ตัวอาคารที่สูง ๒ ชั้นจะมีความสูงอยู่ที่ ๗ เมตร ทำให้รัศมีการคลุมผ้าใบของโดมจำเป็นต้องมีความสูงอยู่ที่ ๑๖ เมตร เพื่อหลีกเลี่ยงการเสียดสีระหว่างตัวอาคาร และผนังผ้าใบ และด้านความปลอดภัย โดยวัสดุของโดมนั้นเป็นวัสดุทนไฟ ซึ่งแอร์โดมมิใช่อาคารที่ก่อสร้างด้วยอิฐหรือปูน

บริษัทฯ จึงขอหารือว่า แอร์โดมเป็นสิ่งปลูกสร้างที่เป็นลักษณะพิเศษที่ไม่ใช่อาคารที่อยู่อาศัย ให้สามารถก่อสร้างให้มีความสูงเกินจากที่กำหนดได้และให้ความเห็นชอบในการใช้โดมผ้าคลุมตัวอาคาร และสนามลานน้ำแข็งบนพื้นที่นี้ได้

บริษัทฯ จึงขอความอนุเคราะห์และขอกราบขอบพระคุณมา ณ ที่นี้

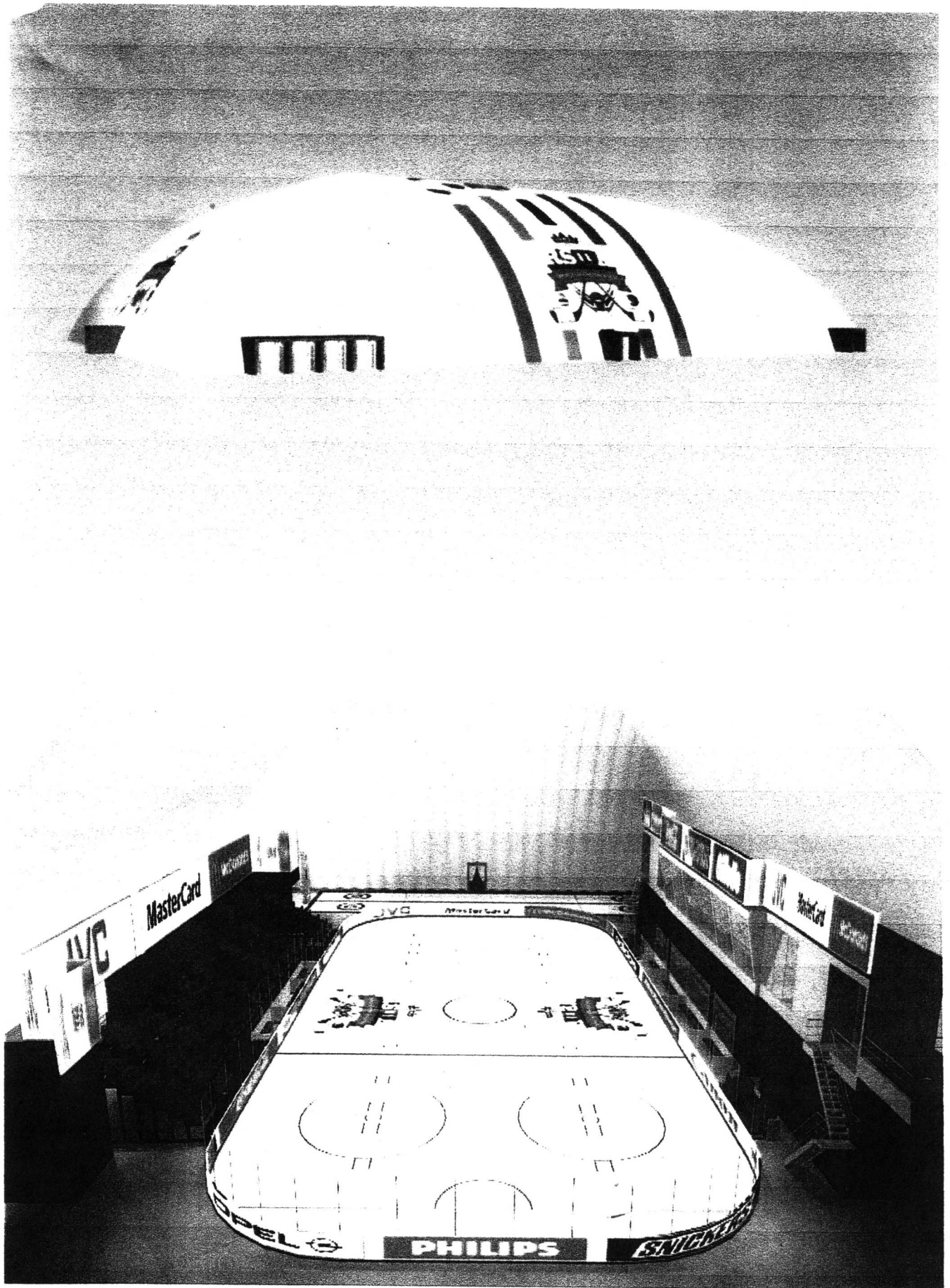
ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

เอ

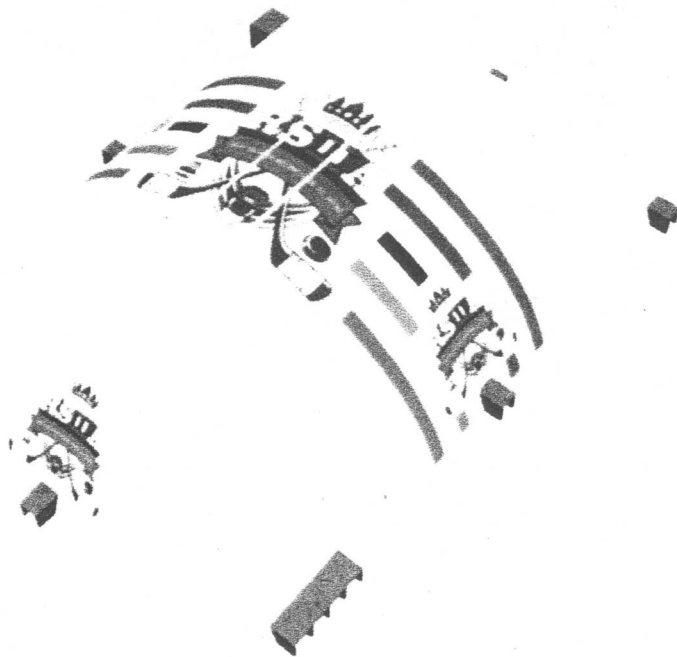
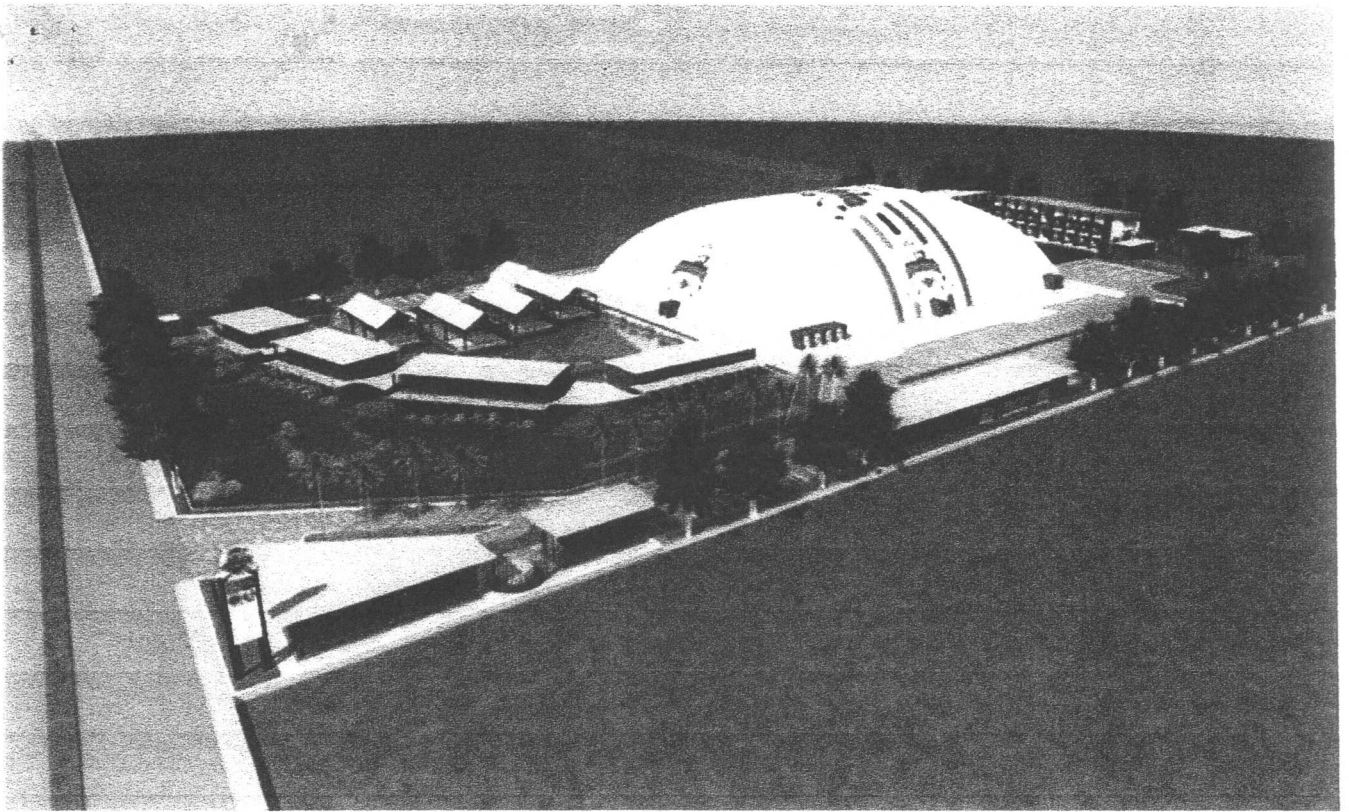
(นายเอ)

กรรมการผู้จัดการ











ที่ มท ๐๗๑๐/๑๕๖๒๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตปทุมธานี  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๕ ตุลาคม ๒๕๖๒

เรื่อง โครงสร้างระบบผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บริเวณพื้นที่เสาสัญญาณโทรศัพท์มือถือเป็นอาคาร  
เรียน ผู้จัดการแผนกพัฒนารุกิจพลังงานทดแทน บริษัท เจ จำกัด

อ้างถึง หนังสือของท่าน ที่ RE ๐๑๐/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า บริษัท เจ จำกัด ได้รับความติดตั้งระบบผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บริเวณพื้นที่เสาสัญญาณโทรศัพท์ของบริษัท ที่ จำกัด เพื่อแปลงพลังงานแสงอาทิตย์เป็นกระแสไฟฟ้าเพื่อใช้กับตัวเสาสัญญาณโทรศัพท์ จำนวน ๔๕๐ ไซต์ โดยมีรูปแบบการติดตั้งตามเอกสารที่แนบเพื่อประกอบการพิจารณา จึงขอหารือดังนี้

๑. การติดตั้งระบบ Solar Cell ขนาด ๕ กิโลวัตต์ สูงจากพื้นดิน ๒.๔๐ เมตร (Rooftop) ต้องใช้เอกสารใดบ้างในการยื่นขออนุญาต

๒. ในกรณีที่ต้องขอเอกสารอนุญาตจำเป็นต้องขอทั้งหมด ๔๕๐ ไซต์ ในแต่ละภูมิภาคหรือไม่หรือกรมโยธาธิการและผังเมืองสามารถออกหนังสือเพื่อทำการอนุมัติการก่อสร้างทั้งหมด ๔๕๐ ไซต์ได้  
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้กำหนดนิยามคำว่า “อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน โรง เรือน ร้าน แพลตฟอร์มร้านค้า สำนักงาน และสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้...ฯลฯ และกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ (๕) กำหนดให้สิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นนอกจาก (๑) (๒) (๓) และ (๔) ที่มีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไปเป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ กรณีตามข้อหารือหากข้อเท็จจริงปรากฏว่าโครงสร้างของระบบผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์เป็นสิ่งที่สร้างขึ้นที่บุคคลไม่สามารถเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้และมีความสูงจากระดับฐาน ๒.๔๐ เมตร ก็ไม่ถือว่าเป็นอาคารตามที่กำหนดไว้ในนิยามคำว่า “อาคาร” ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ และกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ และไม่ต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เสถียร

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



## บริษัท เจ จำกัด

ที่ RE 010/2562

วันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๖๒

เรื่อง โครงสร้างระบบผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บริเวณพื้นที่เสาสัญญาณโทรศัพท์มือถือเป็นอาคาร  
เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ตามที่บริษัท เจ จำกัด ได้รับงานติดตั้งระบบผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บริเวณพื้นที่เสาสัญญาณโทรศัพท์ของบริษัท ที่ จำกัด จำนวน ๔๕๐ ไซต์ กระจายอยู่ทั่วในแต่ละพื้นที่ของแต่ละจังหวัด โดยทำการติดตั้งขนาด ๕ กิโลวัตต์ เป็นจำนวน ๔๕๐ ไซต์งาน รูปแบบการติดตั้งเป็นรูปแบบเดียวกันทั้งหมด โดยจุดประสงค์เพื่อแปลงพลังงานแสงอาทิตย์เป็นกระแสไฟฟ้าเพื่อใช้กับตัวเสาสัญญาณโทรศัพท์ ซึ่งบริษัทฯ มีข้อสงสัย ดังนี้

๑. การติดตั้งระบบ Solar Cell ขนาด ๕ กิโลวัตต์ สูงจากพื้นดิน ๒.๔๐ เมตร (Rooftop) ต้องใช้เอกสารใดบ้างในการยื่นขออนุญาต

๒. ในกรณีที่ต้องขอเอกสารอนุญาตจำเป็นต้องขอทั้งหมด ๔๕๐ ไซต์ ในแต่ละภูมิภาคหรือไม่ หรือกรมโยธาธิการและผังเมืองสามารถออกหนังสือเพื่อทำการอนุมัติการก่อสร้างทั้งหมด ๔๕๐ ไซต์ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

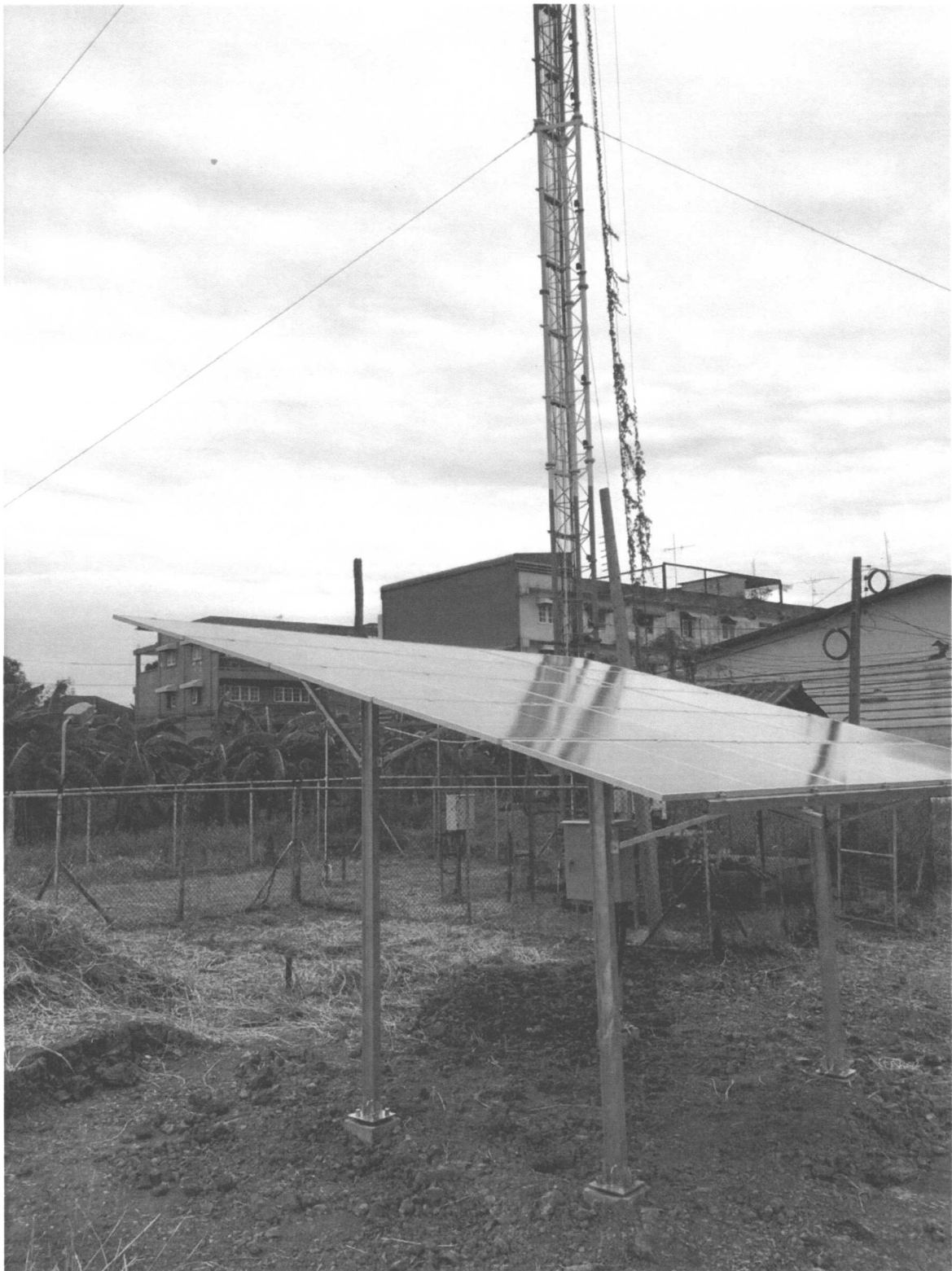
เอ

(นายเอ)

ผู้จัดการแผนกพัฒนาธุรกิจพลังงานทดแทน

## รูปการติดตั้งนางานจริง













## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

ที่ มท ๐๗๑๐/๖๐๘๘

วันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๖๒

เรื่อง กระโจมเต็นท์ผ้าใบเป็นอาคาร

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเลย

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเลยได้มีบันทึก ด่วนที่สุด ที่ ลย ๐๐๒๒/๑๒๖ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๖๒ แจ้งว่า องค์การบริหารส่วนตำบลบุษมได้ขอหารือกรณีผู้ประกอบการบริการที่พัก โดยลักษณะอาคารเป็นกระโจมเต็นท์ผ้าใบ ภายในเป็นโครงเหล็กยึดติดกับพื้นคอนกรีต โดยกำหนดรื้อถอนออก ในช่วงเดือนเมษายน - กันยายน ของทุกปี จึงขอหารือว่า

๑. สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นสิ่งปลูกสร้างประเภทใด
๒. สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวสามารถออกใบอนุญาตก่อสร้าง (ใบ อ. ๑) ได้หรือไม่
๓. สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวสามารถออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (ใบ อ. ๖) ได้หรือไม่
๔. หากสามารถดำเนินการตามข้อ ๒ และข้อ ๓ ได้ ในช่วงที่ต้องรื้อถอนออกจะต้องดำเนินการอย่างไร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ได้มีการประชุมพิจารณาข้อหาดังกล่าว โดยมีโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเลย และผู้แทนองค์การบริหารส่วนตำบลบุษม เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงแล้วเห็นว่า ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดนิยามของคำว่า “อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ กรณีกระโจมเต็นท์ที่หารือมีลักษณะเป็นโครงเหล็กยึดติดกับพื้นคอนกรีต หนา ๑๐ เซนติเมตร หลังคาโครงเหล็กคลุมทับด้วยผ้าใบ มีการยึดผ้าใบติดกับโครงเหล็ก ภายในประกอบด้วยเครื่องปรับอากาศ ตู้เย็น และบุคคลสามารถเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ตามปกติวิสัย กระโจมเต็นท์ผ้าใบจึงเป็นอาคารตามที่กำหนดไว้ในนิยาม การก่อสร้างกระโจมเต็นท์ผ้าใบจึงต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ส่วนอาคารดังกล่าวจะเป็นอาคารประเภทที่จะต้องออกใบรับรองการก่อสร้างหรือไม่นั้น ต้องพิจารณาตามวัตถุประสงค์ในการใช้อาคารว่า มีการใช้อาคารเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ หรือไม่ หากมีการใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เมื่อก่อสร้างเสร็จแล้วก่อนการเปิดใช้อาคารจะต้องได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคารก่อน และหากอาคารมีลักษณะตามมาตรา ๒๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ การรื้อถอนก็ต้องยื่นขออนุญาตรื้อถอนอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สินิทธิ

(นายสินิทธิ บุญสิทธิ)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



## ด่วนที่สุด

## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเลย กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ โทร ๐-๔๒๘๗-๐๖๒๗-๘  
ที่ ลย ๐๐๒๒/๑๒๖ วันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๖๒

เรื่อง กระโจมเต็นท์ผ้าใบเป็นอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลบุษุม ตำบลบุษุม อำเภอเชียงคาน จังหวัดเลย ได้ส่งเรื่องหรือกรณีผู้ประกอบการบริการที่พักโดยลักษณะอาคารเป็นกระโจมเต็นท์ผ้าใบ ภายในเป็นโครงเหล็กยึดติดกับพื้นคอนกรีต โดยมีกำหนดรื้อถอนออกในช่วงเดือนเมษายน – กันยายน ของทุกปี จึงขอหารือว่า

๑. สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นสิ่งปลูกสร้างประเภทใด
๒. สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวสามารถออกใบอนุญาตก่อสร้าง (ใบ อ. ๑) ได้หรือไม่
๓. สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวสามารถออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (ใบ อ. ๒) ได้หรือไม่
๔. หากสามารถดำเนินการตามข้อ ๒ และข้อ ๓ ได้ ในช่วงที่ต้องรื้อถอนออกจะต้องดำเนินการอย่างไร

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเลยพิจารณาแล้วเพื่อให้เกิดความชัดเจนในการปฏิบัติ จึงขอความอนุเคราะห์หารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารในประเด็นดังกล่าวต่อไป สำหรับรายละเอียดและภาพถ่ายได้ส่งมาพร้อมหนังสือฉบับนี้ด้วยแล้ว

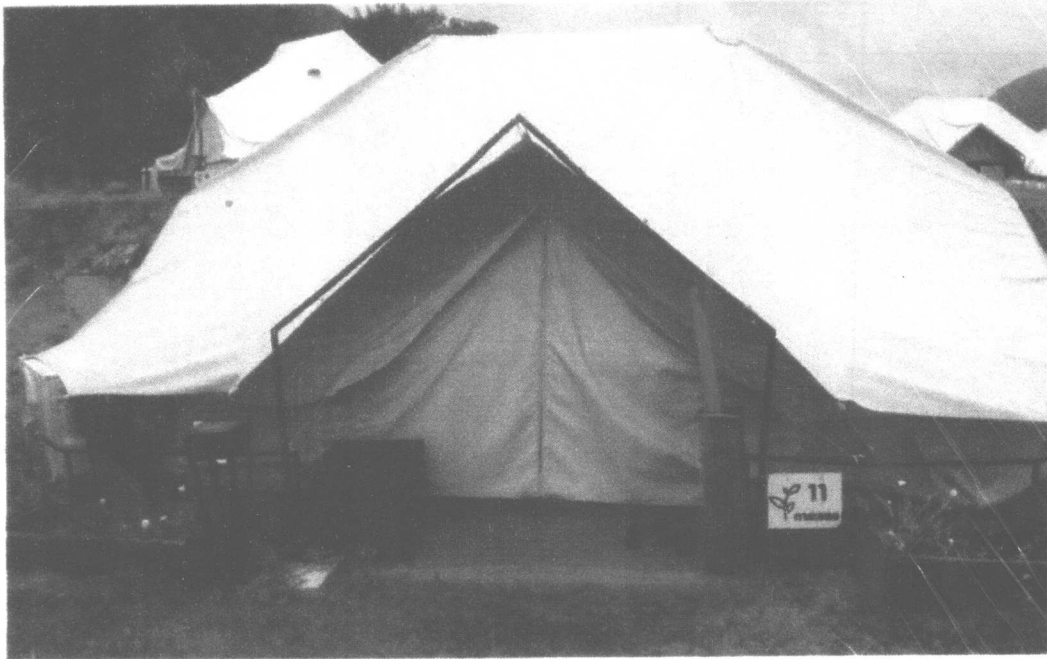
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเลย เพื่อจะได้ดำเนินการตอบข้อหารือต่อไป

ศิริวัชร

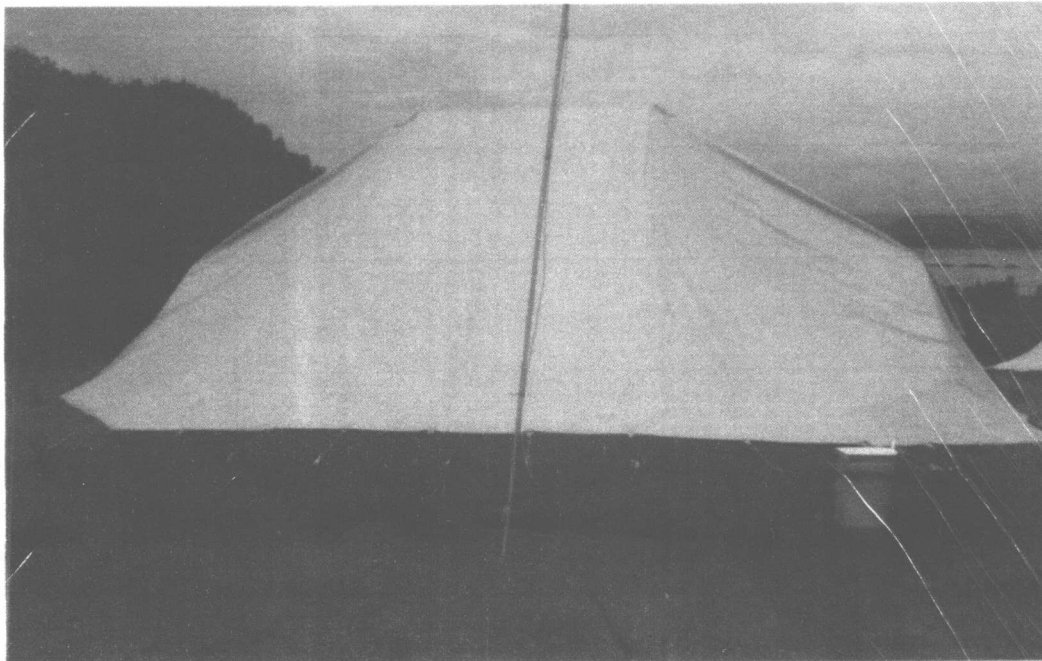
(นายศิริวัชร อ่อนเหลา)

วิศวกรโยธาชำนาญการพิเศษ รักษาการแทน

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเลย

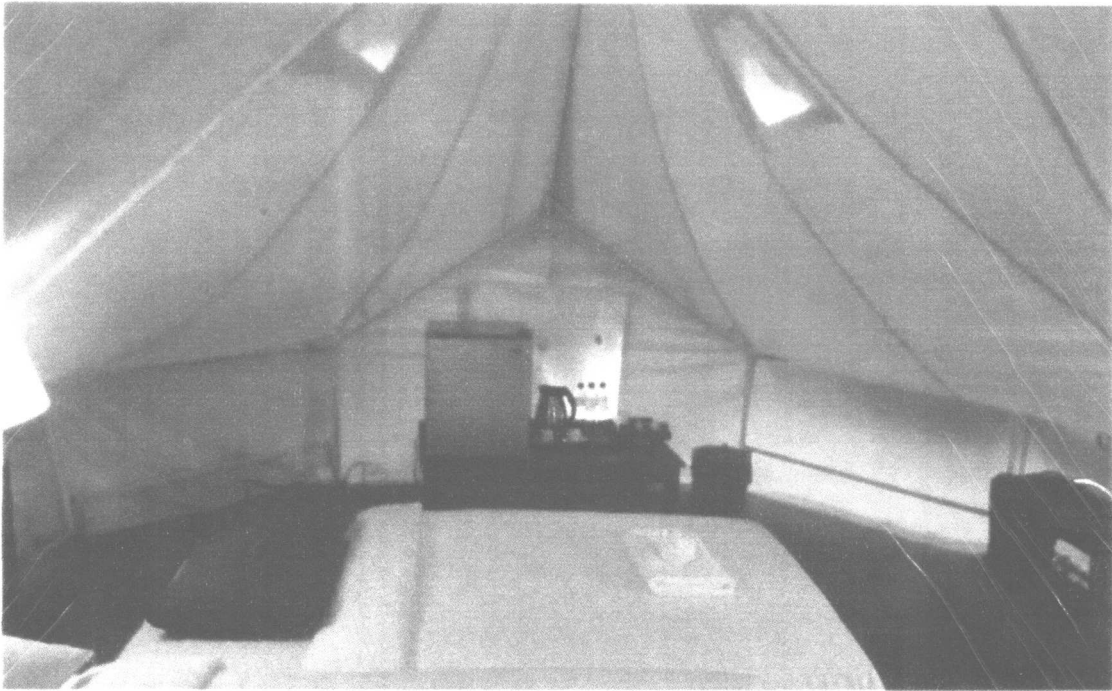


วิทย์ พูลลาภ  
กองโยธาชำนาญงาน

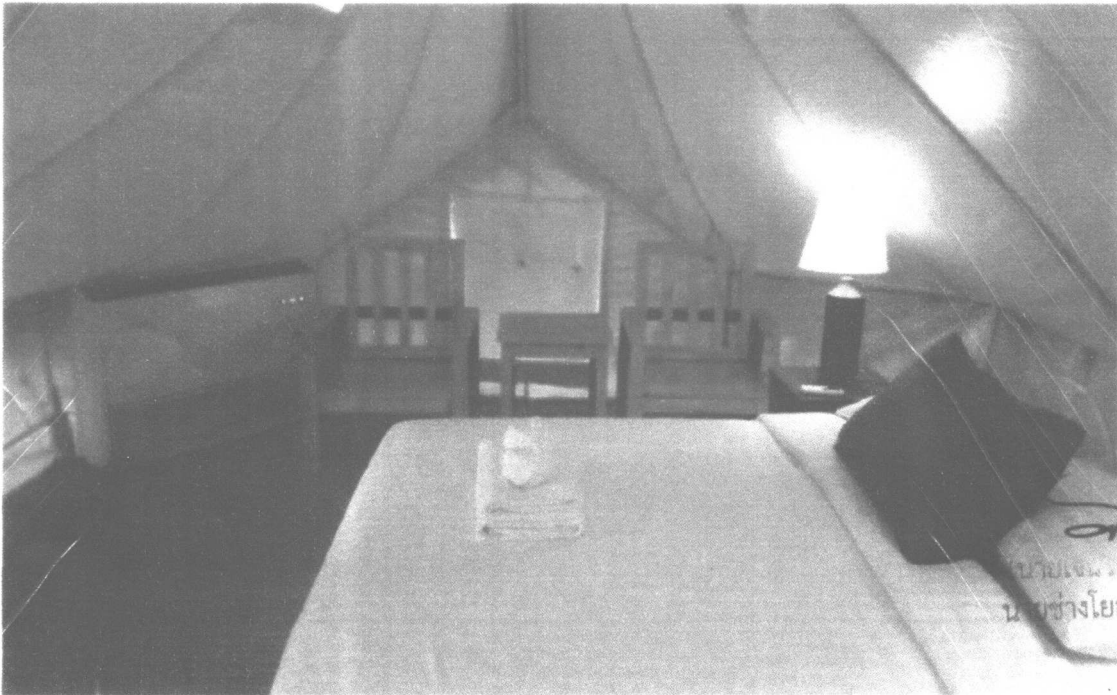


วิทย์ พูลลาภ  
กองโยธาชำนาญงาน





อ. งามทิ.  
(นายงามทิ.)  
ผู้อำนวยการงาน



อ. งามทิ.  
(นายงามทิ.)  
นายช่างโยธาชำนาญงาน



# บทที่ ๒

ปัญหาเกี่ยวกับมาตรา ๓๒ ทวิ มาตรา ๓๕ มาตรา ๔๖  
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒





## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๖

วันที่ ๗ มกราคม ๒๕๖๒

เรื่อง ขอรื้อถอนอาคารที่เข้าข่ายต้องจัดหาผู้ตรวจสอบ

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสระบุรี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสระบุรีได้มีบันทึก ที่ สบ ๐๐๒๒.๔/๒๕๖๕ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๖๑ แจ้งว่า ได้รับหนังสือจากเทศบาลเมืองสระบุรีขอรื้อถอนหรือแนวทางในการปฏิบัติเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารอพาร์ทเมนต์ อาคารแมนชั่น อาคารหอพัก อาคารเช่าพักอาศัยรวม อาคารคอนโดมิเนียม ห้องชุด ที่มีพื้นที่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร จะเข้าข่ายเป็นอาคารชุมนุมคน ตามมาตรา ๓๒ ทวิ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ที่กำหนดให้เจ้าของอาคารต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบสภาพอาคารตามกฎหมายหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามมาตรา ๓๒ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๕ กำหนดให้เจ้าของอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และอาคารตามที่กำหนดในกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๔๘ ต้องจัดให้มีการตรวจสอบสภาพอาคาร โดยตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ได้กำหนดนิยาม “อาคารชุมนุมคน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่บุคคลอาจเข้าไปภายในเพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนที่มีพื้นที่ตั้งแต่หนึ่งพันตารางเมตรขึ้นไป หรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่ห้าร้อยคนขึ้นไป ซึ่งอาคารตามที่หาหรือไม่มีการใช้สอยอาคารหรือส่วนใดของอาคารเพื่อการชุมนุมคน แต่เป็นการอยู่อาศัยจึงไม่เข้าข่ายเป็นอาคารชุมนุมคน ทั้งนี้ กรณีอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรืออาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่ตั้งแต่สองพันตารางเมตรขึ้นไป และหอพักที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ จะเข้าข่ายเป็นอาคารที่ต้องจัดให้มีการตรวจสอบสภาพอาคารตามมาตรา ๓๒ ทวิ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สินธุ์

(นายสินธุ์ บุญสิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสระบุรี ฝ่ายปฏิบัติการ โทร. ๐-๓๖๒๙-๘๙๒๙

ที่ สป ๐๐๒๒.๔/๒๕๖๕

วันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอรื้อถอนอาคารที่เข้าข่ายต้องจัดหาผู้ตรวจสอบ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสระบุรีได้ขอหารือแนวทางในการปฏิบัติเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารว่า กรณีอาคารอพาร์ทเมนต์ อาคารแมนชั่น อาคารหอพัก อาคารเช่าพักอาศัยรวม อาคารคอนโดมิเนียม ห้องชุด ที่มีพื้นที่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร จะเข้าข่ายเป็นอาคารชุมนุมคน ตามมาตรา ๓๒ ทวิ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ที่กำหนดให้เจ้าของอาคารต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบสภาพอาคารตามกฎหมายหรือไม่

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสระบุรีจึงขอส่งหนังสือขอหารือดังกล่าว เพื่อขอความอนุเคราะห์ให้สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารช่วยพิจารณาตอบข้อหารือฯ เพื่อจักได้แจ้งให้สำนักงานเทศบาลเมืองสระบุรีทราบต่อไป รายละเอียดปรากฏตามเอกสารที่แนบมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

สถาพร

(นางสาวสถาพร ลิ้มพันธ์)

สำนักสนับสนุนและพัฒนาตามผังเมือง รักษาการแทน

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสระบุรี

# ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๑๗๓๖



กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๔ สิงหาคม ๒๕๖๒

เรื่อง การออกใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ

อ้างถึง หนังสือจังหวัดสมุทรปราการ ด่วนที่สุด ที่ สป ๐๐๑๗.๑/๖๙๘๓ ลงวันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดสมุทรปราการแจ้งว่า ศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดสมุทรปราการได้รับเรื่องร้องเรียนจากสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน ขอให้ตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ขององค์การบริหารส่วนตำบล ศีระจรเข้หน้าย กรณีไม่ดำเนินการตรวจสอบการก่อสร้างอาคารของบริษัท เอ จำกัด เป็นการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ โดยไม่ได้รับอนุญาต และอยู่ในเขตที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยบริเวณ ย. ๑ - ๑ ซึ่งไม่เป็นไปตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๕๖ และกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่เขตลาดกระบัง เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร และอำเภอบางพลี กิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๕๗ และเพื่อดำเนินการแก้ไขปัญหากรณีเรื่องร้องเรียนดังกล่าว อำเภอบางเสาธงได้มีหนังสือแจ้งจังหวัดสมุทรปราการว่า องค์การบริหารส่วนตำบล ศีระจรเข้หน้ายมีความประสงค์ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

๑. บริษัท เอ จำกัด ได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒ แจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ พร้อมทั้งจัดส่งเอกสารประกอบการพิจารณาดำเนินการขอแก้ไขดัดแปลงอาคารตามข้อร้องเรียนดังกล่าวต่อองค์การบริหารส่วนตำบล ศีระจรเข้หน้าย ในการนี้องค์การบริหารส่วนตำบล ศีระจรเข้หน้ายพิจารณาแล้วเห็นว่า หนังสือพร้อมเอกสารดังกล่าวนั้น เป็นการแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ถูกต้องหรือไม่

๒. หากหนังสือและเอกสารของบริษัท เอ จำกัด ตามข้อ ๑ ข้างต้น เป็นการแจ้งความประสงค์ เพื่อขอดำเนินการแก้ไขดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ แล้ว องค์การบริหารส่วนตำบล ศีระจรเข้หน้ายสามารถพิจารณาอนุญาตแก้ไขดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๓๙ ทวิ แก่ผู้ยื่นขอแก้ไขดัดแปลงอาคารดังกล่าวได้อีกหรือไม่ ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ มิได้ดำเนินการภายในกำหนดระยะเวลาที่เคยอนุญาตให้ปรับขยายระยะเวลาแก้ไขดัดแปลงอาคาร พร้อมแจ้งให้ดำเนินการยื่นแบบขออนุญาตตามมาตรา ๒๗ หรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ แต่อย่างใด ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า กรณีที่หาหรือว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถอนุญาตให้บริษัทฯ ดัดแปลงอาคารได้หรือไม่ เห็นว่า บริษัท เอ จำกัด ได้แจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร คสล. ๑ ชั้น จำนวน ๑๗ หลัง ซึ่งแต่ละหลัง มีพื้นที่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร และได้รับใบรับแจ้งก่อสร้างอาคาร ต่อมาปรากฏว่า บริษัทฯ ได้ทำการก่อสร้างอาคารผิดไปจากที่ได้แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นอาคาร คสล. ชั้นเดียว ๑๗ หลัง แต่ก่อสร้างจริง

เป็นอาคาร...



เป็นอาคารหลังเดียว และมีพื้นที่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ซึ่งเป็นการขัดต่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๕๖ และกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่เขตลาดกระบัง เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร และอำเภอบางพลี กิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๕๗ ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้มีคำสั่งให้บริษัทฯ ดำเนินการแก้ไขแล้ว บริษัทฯ จะต้องทำการแก้ไขอาคารในส่วนที่ขัดต่อกฎหมายให้ถูกต้อง ตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายในระยะเวลาที่กำหนด ก่อนที่จะดำเนินการยื่นขออนุญาตหรือแจ้งใหม่ ตามมาตรา ๓๙ ทวิ หากทำการแก้ไขไม่แล้วเสร็จ ก็สามารถที่จะขอขยายระยะเวลาในการแก้ไขได้ ซึ่งการที่จะอนุญาต ให้ขยายระยะเวลาในการแก้ไขหรือไม่ เป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะพิจารณาว่าจะอนุญาต หรือไม่ และหากให้ขยายระยะเวลาแล้วปรากฏว่าไม่ดำเนินการแก้ไขอาคารภายในระยะเวลาที่กำหนด เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถที่จะออกคำสั่งให้ทำการรื้อถอนได้

ส่วนการที่บริษัทฯ ได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑ (แบบ ทน. ป. ๑) แจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๓๙ ทวิ ขอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า มาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๘ บัญญัติว่า “ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ได้ โดยการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามแบบที่คณะกรรมการควบคุมอาคารกำหนดพร้อมด้วยเอกสารและหลักฐาน ตามที่ระบุไว้ในแบบดังกล่าว...” ดังนั้น หากเจ้าของอาคารประสงค์จะไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๒๑ แต่ประสงค์จะยื่นแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ ก็จะต้องปฏิบัติตามมาตรา ๓๙ ทวิ กล่าวคือ ต้องแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามแบบที่คณะกรรมการควบคุมอาคารกำหนดพร้อมด้วยเอกสาร และหลักฐานตามที่ระบุไว้ในแบบดังกล่าว ซึ่งปัจจุบันได้มีประกาศคณะกรรมการควบคุมอาคาร เรื่อง กำหนดแบบ ที่ใช้ในการดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ และมาตรา ๓๙ ตรี และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการให้ข้อมูล และการแจ้งสิทธิในการแสดงความคิดเห็นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นแก่บุคคลที่อยู่บริเวณข้างเคียงเกี่ยวกับการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือการดำเนินโครงการหรือกิจการที่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ พ.ศ. ๒๕๕๘ โดยแบบหนังสือแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ ให้ใช้แบบ ย.ผ. ๑ การแจ้งการก่อสร้างอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต จากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๙ ทวิ จึงต้องใช้แบบดังกล่าว การที่บริษัทฯ ได้มีหนังสือแจ้งการก่อสร้างอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ แต่ไม่ได้ใช้แบบตามที่คณะกรรมการ ควบคุมอาคารกำหนดจึงเป็นการไม่ถูกต้อง อย่างไรก็ตามในกรณีนี้บริษัทฯ จะต้องทำการแก้ไขอาคาร ในส่วนที่ขัดต่อกฎหมายให้ถูกต้องตามคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อน จึงจะสามารถยื่นขออนุญาต หรือแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เสถียร

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

# ด่วนที่สุด

ที่ สป ๐๐๑๗.๑/๖๙๘๓



ศาลากลางจังหวัดสมุทรปราการ  
ถนนสุทธิภิมรณ สป ๑๐๒๗๐

๑๗ เมษายน ๒๕๖๒

เรื่อง การออกใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดสมุทรปราการได้รับเรื่องร้องเรียนจากสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน กรณีมีผู้ร้องเรียนได้ยื่นหนังสือร้องเรียนต่อผู้ตรวจการแผ่นดิน ขอให้ตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ขององค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อย กรณีไม่ดำเนินการตรวจสอบการก่อสร้างอาคารของบริษัท เอ จำกัด ซึ่งเป็นการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่โดยไม่ได้รับอนุญาต และอยู่ในเขตที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยบริเวณ ย. ๑ - ๑ ซึ่งไม่เป็นไปตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๕๖ และกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่เขตลาดกระบัง เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร และอำเภอบางพลี กิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๕๗ ในการนี้ จังหวัดสมุทรปราการได้มีคำสั่ง ที่ ๒๙๑๒/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๕๙ เรื่อง แต่งตั้งคณะทำงานติดตาม และแก้ไขปัญหา กรณีร้องเรียนการก่อสร้างอาคารของบริษัทฯ โดยไม่ได้รับอนุญาต และได้มีการดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริง ตลอดจนติดตามความคืบหน้าในการแก้ไขปัญหาตามข้อร้องเรียนดังกล่าว

เนื่องจากในการดำเนินการแก้ไขปัญหากรณีเรื่องร้องเรียนดังกล่าว อำเภอบางเสาธงได้มีหนังสือแจ้งจังหวัดสมุทรปราการทราบว่า องค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อยมีความประสงค์ขอหารือ การดำเนินการเพื่อแก้ไขปัญหากรณีเรื่องร้องเรียนข้างต้นตามอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการออกใบรับแจ้ง ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามที่ได้รับหนังสือแจ้งประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับ ใบอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ พร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้อง เพื่อดัดแปลงอาคาร ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาตามลำดับ ความเป็นมาของการดำเนินการเรื่องร้องเรียนดังกล่าวแล้ว องค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อยมีข้อสงสัย ในประเด็นข้อกฎหมายและแนวทางปฏิบัติตามอำนาจหน้าที่ ดังนั้น องค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อย จึงมีความประสงค์ที่จะขอหารือไปยังกรมโยธาธิการและผังเมือง (คณะกรรมการควบคุมอาคาร) ถึงแนวทางการปฏิบัติ เพื่อให้เป็นไปตามข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในการนี้จังหวัดสมุทรปราการจึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

๑. บริษัท เอ จำกัด ได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒ แจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ พร้อมได้จัดส่งเอกสารประกอบการพิจารณาดำเนินการขอแก้ไขดัดแปลงอาคารตามข้อร้องเรียนดังกล่าวต่อองค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อย ในการนี้องค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อยพิจารณาแล้วเห็นว่า หนังสือพร้อมเอกสารดังกล่าวนั้น เป็นการแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ถูกต้องหรือไม่

๒. หาก...

๒. หากหนังสือและเอกสารของบริษัท เอ จำกัด ตามข้อ ๑ ข้างต้น เป็นการแจ้งความประสงค์เพื่อขอดำเนินการแก้ไขดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้วองค์การบริหารส่วนตำบลศีร์ษะจรเข้ยังสามารถพิจารณาอนุญาตแก้ไขดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๓๙ ทวิ แก่ผู้ยื่นขอแก้ไขดัดแปลงอาคารดังกล่าวได้อีกหรือไม่ ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ มิได้ดำเนินการภายในกำหนดระยะเวลาที่เคยอนุญาตให้ปรับขยายระยะเวลาแก้ไขดัดแปลงอาคาร พร้อมแจ้งให้ดำเนินการยื่นแบบขออนุญาตตามมาตรา ๒๗ หรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง

ขอแสดงความนับถือ

ชาติชาย

(นายชาติชาย อุทัยพันธ์)

ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ

ศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดสมุทรปราการ

สำนักงานจังหวัดสมุทรปราการ

โทรศัพท์/โทรสาร ๐-๒๗๐๒-๕๐๒๑-๔ ต่อ ๓๓๕๗๒ หรือ ๓๓๖๒๖



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๐๓๓

วันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

เรื่อง การขอตัดแปลงอาคารภายหลังต่อใบอนุญาตก่อสร้างครั้งที่ ๓

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตาก

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตากได้มีหนังสือ ที่ ตก ๐๐๒๒/๑๔๙๙ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ แจ้งว่า เทศบาลเมืองตากได้ทำหนังสือขอหารือการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างโรงแรม และการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ดังนี้

๑. การอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างครั้งที่ ๓ ซึ่งเป็นการขออนุญาตหลังจากที่ใบอนุญาตครั้งที่ ๒ หมดอายุไปแล้ว ซึ่งเดิมเทศบาลเมืองตากออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) ให้ห้างหุ้นส่วนจำกัดที่ทำการก่อสร้างอาคาร คสล. ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม พื้นที่ ๑,๔๔๑ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๑๗ คัน พื้นที่ ๔๕๘ ตารางเมตร ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ๑๕๓/๒๕๕๗ ออกให้ ณ วันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๗ ใบอนุญาตใช้ได้จนถึงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๘ มีการต่อใบอนุญาตครั้งที่ ๑ ใบอนุญาตใช้ได้จนถึงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๙ ต่อใบอนุญาตครั้งที่ ๒ ใบอนุญาตใช้ได้ถึงวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๖๐ ซึ่งห้างหุ้นส่วนจำกัดฯ ได้ยื่นคำขออนุญาตต่อใบอนุญาตก่อสร้าง ครั้งที่ ๓ วันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๖๐ เลขที่รับ ๗๓ ลงรับเอกสาร วันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๖๐ ซึ่งเป็นการขออนุญาตหลังจากที่ใบอนุญาตครั้งที่ ๒ หมดอายุไปแล้ว จึงขอหารือเกี่ยวกับวิธีการดำเนินการต่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร ให้เป็นไปตามระเบียบข้อบังคับ เพื่อนำมาเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานต่อไป

๒. ห้างหุ้นส่วนจำกัดฯ ได้ขออนุญาตก่อสร้างโรงแรมขนาด ๗๘ ห้อง ต่อเทศบาลเมืองตาก ซึ่งเทศบาลฯ ออกใบรับรองการก่อสร้างอาคารให้เมื่อวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ ในครั้งที่ ๑ และได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากเทศบาลฯ เลขที่ ๑๕๓/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๗ ปัจจุบันห้างหุ้นส่วนจำกัดฯ ได้ยื่นคำขออนุญาตต่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นครั้งที่ ๓ มีจำนวน ๔๑ ห้อง เนื่องจากยังก่อสร้างอาคารไม่แล้วเสร็จ เมื่อรวมกับอาคารเดิมที่ได้ทำการเปิดดำเนินการแล้ว จะมีห้องพักรวมเป็นจำนวน ๑๑๙ ห้อง ซึ่งในกรณีดังกล่าวต้องดำเนินการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือไม่อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. มาตรา ๓๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า ใบอนุญาตที่ออกตามมาตรา ๒๑ หรือมาตรา ๒๒ ให้ใช้ได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในใบอนุญาต ถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ และเมื่อได้ยื่นคำขอดังกล่าวแล้วให้ดำเนินการต่อไปได้จนกว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสั่งไม่อนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตนั้น แต่หากมิได้ยื่นคำขต่ออายุใบอนุญาตก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุก็อาจยื่นขออนุญาตตัดแปลงอาคาร โดยใช้หลักเกณฑ์ตามกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะที่ยื่นคำขอ หรือถ้าการก่อสร้างได้ดำเนินการไปจนไม่สามารถแก้ไขแบบแปลนเพื่อขอรับใบอนุญาตใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะนั้น ก็สามารถดำเนินการตามข้อ ๖/๓ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม

โดย...



โดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๔๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กล่าวคือ เจ้าของอาคารสามารถยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารเพื่อให้สามารถสร้างส่วนต่าง ๆ ของอาคาร หรือติดตั้งงานระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ ต่อไป ทั้งนี้ เพียงเท่าที่จำเป็นเพื่อให้อาคารนั้นสามารถใช้งานได้ อย่างปลอดภัยซึ่งจะต้องไม่เป็นการเพิ่มความสูงและพื้นที่ของอาคาร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างส่วนที่จำเป็น สำหรับการติดตั้งงานระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ บนชั้นบนสุดของอาคาร เช่น ห้องเครื่องลิฟต์ ถังเก็บน้ำ หรือห้องบันไดหนีไฟ เป็นต้น

๒. การขออนุญาตก่อสร้างโรงแรมจะต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) หรือไม่ อย่างไรนั้น เทศบาลเมืองตากควรหารือไปยังสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบในเรื่องดังกล่าวต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สินิธิ์

(นายสินิธิ์ บุญสิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



ที่ ตก ๐๐๒๒/๑๔๔๔

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตาก  
ถนนเจริญยุทธหัตถี ตก ๖๓๐๐๐

๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๑

เรื่อง การขอตัดแปลงอาคารภายหลังต่อใบอนุญาตก่อสร้างครั้งที่ ๓

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานเทศบาลเมืองตากได้ทำหนังสือขอหารือการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างโรงแรม และการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ตามเอกสารการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้าง ตัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร เคลื่อนย้ายอาคาร ตัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กัฬรภทางเข้าออกของรล เพื่อการอื่น (แบบ ข. ๕) โดยมีประเด็นขอหารือจำนวน ๒ ประเด็น เพื่อประสงค์ขอความเห็นและข้อเสนอแนะ พร้อมแนะนำหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ ข้อบังคับ ที่กฎหมายกำหนดเกี่ยวกับขั้นตอนการขออนุญาต ก่อสร้างอาคารและการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม EIA ดังรายละเอียดข้อเท็จจริง ดังนี้

๑. นางเอ (บุคคลธรรมดา) อยู่ที่ถนนจอมพล ตำบลหนองหลวง อำเภอเมืองตาก จังหวัดตาก ได้ยื่นขออนุญาตต่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ข. ๑) ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๕๕ ขออนุญาตใบอนุญาต ก่อสร้างอาคารชนิด คสล. ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม ลานจอดรถ คสล. จำนวน ๑ ลาน เพื่อใช้เป็น ที่จอดรถจำนวน ๘๐ คัน ท่อระบายน้ำ จำนวน ๑๘๒ เมตร เพื่อใช้เป็นท่อระบายน้ำ โดยก่อสร้างบนที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๘๕๔ โดยมีนางสาวบีเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๐๑๓ โดยมีนางเอเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์

๒. เทศบาลเมืองตากได้มีคำสั่งแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณตามมาตรา ๒ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑) ที่ ตก ๕๒๐๐๔/๓๑๐๓ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๕๕

๓. เทศบาลเมืองตากอนุญาตให้นางเอทำการก่อสร้างอาคารชนิด คสล. ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม พื้นที่ ๓,๑๔๔ ตารางเมตร ลานจอดรถ คสล. จำนวน ๑ ลาน เพื่อใช้เป็น ที่จอดรถ พื้นที่ ๒,๓๗๐ ตารางเมตร จำนวน ๘๐ คัน และท่อระบายน้ำ จำนวน ๑๘๒ เมตร เพื่อใช้เป็นท่อระบายน้ำ ก่อสร้างบนที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๘๕๔, ๑๕๐๑๓ เป็นที่ของนางสาวบีและนางเอ ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร (แบบ อ. ๑) เลขที่ ๕/๒๕๕๖ ออก ณ วันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๕๖ ใบอนุญาตใช้ได้จนถึงวันที่ ๑๔ มกราคม ๒๕๕๗

๔. ห้างหุ้นส่วนจำกัดที่ โดยนางเอ หุ้นส่วนผู้จัดการได้ยื่นคำขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ ขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ๕/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๕๖ ซึ่งได้ทำการก่อสร้างอาคารเสร็จ เมื่อวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ และเทศบาลเมืองตากได้ออกใบรับรองการก่อสร้าง ตัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้าย อาคาร (แบบ อ. ๖) เลขที่ ๑๕๗/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ ให้แก่ห้างหุ้นส่วนจำกัดที่ เจ้าของอาคาร ได้ทำการก่อสร้างอาคารถูกต้องตามใบอนุญาตเลขที่ ๕/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๕๖ ซึ่งอาคารชนิด คสล. ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม โดยมีที่จอดรถ ที่กัฬรภ และทางเข้าออกของรล จำนวน ๘๐ คัน เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ โดยมีห้างหุ้นส่วนจำกัดฯ เป็นเจ้าของอาคาร

๕. เทศบาล...

๕. เทศบาลเมืองตากออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร (แบบ อ. ๑) อนุญาตให้ห้างหุ้นส่วนจำกัดที่ เจ้าของอาคารทำการก่อสร้างเพื่อใช้โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๐๑๓, ๑๘๕๕ เป็นอาคาร คสล. ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม พื้นที่ ๑,๔๔๑ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรล จำนวน ๑๗ คัน พื้นที่ ๔๕๘ ตารางเมตร ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร เลขที่ ๑๕๓/๒๕๕๗ ออกให้ ณ วันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๗ ใบอนุญาตใช้ได้จนถึงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๘ มีการต่อใบอนุญาตครั้งที่ ๑ ใบอนุญาตใช้ได้จนถึงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๙ ต่อใบอนุญาตครั้งที่ ๒ ใบอนุญาตใช้ได้จนถึงวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๖๐

๖. ห้างหุ้นส่วนจำกัดที่ได้ยื่นคำขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร รื้อถอนอาคาร เคลื่อนย้ายอาคาร ดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กั๊บลร ทางเข้าออกของรล เพื่อการอื่น (แบบ ข. ๕) ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๖๐ โดยขอต่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามใบอนุญาตเลขที่ ๑๕๓/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๗ ก่อสร้างอาคาร คสล. ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม โดยมีที่จอดรถและทางเข้าออกของรล จำนวน ๑๗ คัน กำหนดสิ้นสุด ใบอนุญาตวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๖๐ โดยเทศบาลเมืองตากได้รับเอกสารดังกล่าวตามเลขรับที่ ๗๓ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๖๐

จากข้อเท็จจริงข้างต้น เทศบาลเมืองตากจึงมีความประสงค์ขอความเห็นและข้อเสนอแนะ พร้อมแนะนำหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ ข้อบังคับ ที่กฎหมายกำหนดเกี่ยวกับขั้นตอนการขออนุญาต ก่อสร้างอาคารและการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม EIA ในกรณีของห้างหุ้นส่วนจำกัดที่ ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ในประเด็นดังต่อไปนี้

๑. การอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างครั้งที่ ๓ ซึ่งเป็นการขออนุญาตหลังจากที่ใบอนุญาต ครั้งที่ ๒ หมดอายุไปแล้ว ซึ่งเดิมเทศบาลเมืองตากออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) ให้ห้างหุ้นส่วนจำกัดที่ ทำการก่อสร้างอาคาร คสล. ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม พื้นที่ ๑,๔๔๑ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรล จำนวน ๑๗ คัน พื้นที่ ๔๕๘ ตารางเมตร ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ๑๕๓/๒๕๕๗ ออกให้ ณ วันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๗ ใบอนุญาตใช้ได้จนถึงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๘ มีการต่อใบอนุญาต ครั้งที่ ๑ ใบอนุญาตใช้ได้จนถึงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๙ ต่อใบอนุญาตครั้งที่ ๒ ใบอนุญาตใช้ได้ถึงวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๖๐ ซึ่งห้างหุ้นส่วนจำกัดฯ ได้ยื่นคำขออนุญาตต่อใบอนุญาตก่อสร้าง ครั้งที่ ๓ วันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๖๐ เลขที่รับ ๗๓ ลงรับเอกสาร วันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๖๐ ซึ่งเป็นการขออนุญาตหลังจากที่ใบอนุญาตครั้งที่ ๒ หมดอายุไปแล้ว จึงขอหารือเกี่ยวกับวิธีการดำเนินการต่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อบังคับ เพื่อนำมาเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานต่อไป

๒. ห้างหุ้นส่วนจำกัดฯ ได้ขออนุญาตก่อสร้างโรงแรมขนาด ๗๘ ห้อง ต่อเทศบาลเมืองตาก ซึ่งเทศบาลฯ ออกใบรับรองการก่อสร้างอาคารให้เมื่อวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ ในครั้งที่ ๑ และได้รับใบอนุญาต ก่อสร้างจากเทศบาลฯ เลขที่ ๑๕๓/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๗ ปัจจุบันห้างหุ้นส่วนจำกัดฯ ได้ยื่นคำขออนุญาต ต่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นครั้งที่ ๓ มีจำนวน ๔๑ ห้อง เนื่องจากยังก่อสร้างอาคารไม่แล้วเสร็จ เมื่อรวมกับ อาคารเดิมที่ได้ทำการเปิดดำเนินการแล้ว จะมีห้องพักรวมเป็นจำนวน ๑๑๙ ห้อง ซึ่งในกรณีดังกล่าวต้องดำเนินการ จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือไม่อย่างไร

สำนักงาน...

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตากจึงขอความอนุเคราะห์สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
ช่วยตอบข้อหารือดังกล่าว เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ดำเนินการให้ถูกต้องเป็นไปตามข้อกำหนด  
ที่กำหนดไว้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากผลเป็นประการใด ขอได้โปรดแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการ  
และผังเมืองจังหวัดตากทราบ เพื่อจะได้แจ้งเทศบาลเมืองตากทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ณรงค์เดช

(นายณรงค์เดช จิมเล็ก)

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตาก

ฝ่ายปฏิบัติการ

โทร. ๐ ๕๕๕๑ ๑๒๒๒

โทรสาร ๐ ๕๕๕๑ ๑๒๒๓





ที่ มท ๐๗๑๐/๕๒๕๗

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๑ ตุลาคม ๒๕๖๒

เรื่อง การออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง กรณีสะพานมีสภาพการใช้อาจเป็นอันตราย  
เรียน นายกเทศมนตรีนครรังสิต

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครรังสิต ที่ ๕๓๖๐๓/๒๘๘๑ ลงวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครรังสิตแจ้งว่า สะพาน คสล. ข้ามคลองรังสิตประยูรศักดิ์ (สะพานเทยีน) ในเขตเทศบาลนครรังสิต ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง มีสภาพการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อประชาชนผู้ใช้สะพาน ซึ่งปัจจุบันได้มีการปิดป้ายประกาศแจ้งเตือนประชาชนไม่ให้มีการใช้สะพานแล้ว จึงขอหารือว่า ในการออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารปฏิบัติตามมาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๒ นั้น จะใช้แบบฟอร์มคำสั่งใดในการดำเนินการ และหากจะต้องมีการดำเนินการรื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๓ (๒) โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถดำเนินการได้หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ได้มีการประชุมพิจารณาข้อหาดังกล่าวแล้วเห็นว่า ตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดว่า ในกรณีที่อาคารซึ่งก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้าย โดยได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้หรือได้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้าย ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับมีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญหรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้ดำเนินการแก้ไขตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง และวรรคสองกำหนดว่า ในกรณีที่ไม่มี การปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามวรรคหนึ่ง และถ้าอาคารนั้นอาจเป็นอันตรายอย่างร้ายแรงต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้นได้โดยให้นำมาตรา ๔๒ มาใช้บังคับโดยอนุโลม กรณีตามข้อหารือ หากสะพาน คสล. ข้ามคลองรังสิตประยูรศักดิ์ (สะพานเทยีน) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกรมธนารักษ์ มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขอาคารตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ โดยข้อ ๖ กำหนดว่า ก่อนที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการแก้ไขอาคารตามข้อ ๓ ข้อ ๔ หรือข้อ ๕ ให้นายช่างที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดตรวจสอบสภาพหรือการใช้อาคารหรือระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัย แล้วรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ ในรายงานนั้นอย่างน้อยต้องประกอบด้วย ผลการตรวจสอบอาคาร สภาพปัญหาของอาคารที่จำเป็นต้องแก้ไข วิธีการแก้ไข ตลอดจนระยะเวลาในการแก้ไข ถ้านายช่างตรวจสอบพบว่าอาคารนั้นมีสภาพหรือการใช้หรือระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัย

ที่อาจ...

ที่อาจก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตหรือร่างกาย และจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อบรรเทาเหตุโดยเร่งด่วน ให้นายช่างรับรายงานเหตุดังกล่าว และวิธีการที่จะต้องดำเนินการเพื่อบรรเทาเหตุที่จะก่อให้เกิดอันตรายนั้น เพื่อให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งโดยเร็ว โดยใช้แบบ ค. ๒๓ และข้อ ๗ แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว กำหนดว่า ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นพบเห็นเองว่า อาคารตามข้อ ๓ ข้อ ๔ หรือข้อ ๕ มีสภาพหรือมีการใช้อาคาร หรือระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยที่อาจเป็นอันตรายต่อชีวิต หรือร่างกาย หรือได้รับรายงานจากนายช่าง ตามข้อ ๖ วรรคสอง และเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่าเป็นกรณีฉุกเฉินไม่อาจรอช้าไว้ได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น มีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการเพื่อบรรเทาเหตุที่อาจก่อให้เกิดอันตรายดังกล่าว ได้ทันทีตามวิธีการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด และถ้าหากมีความจำเป็น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสั่งห้ามมิให้ เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้อาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนไว้ก่อนจนกว่าจะมีการแก้ไข เพื่อบรรเทาเหตุที่อาจก่อให้เกิดอันตรายนั้นแล้วก็ได้ โดยการออกคำสั่งเป็นหนังสือราชการ และเมื่อมีคำสั่ง ให้แก้ไขอาคารตามแบบ ค. ๒๓ แล้ว หากเจ้าของอาคารไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องมีคำสั่ง ให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว โดยใช้แบบ ค. ๒๔ และเมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น มีคำสั่งตามแบบ ค. ๒๔ แล้ว เจ้าของอาคารไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถพิจารณา ดำเนินการบังคับคดีกับเจ้าของอาคารตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔๓ (๒) แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินิทธิ์

(นายสินิทธิ์ บุญสินิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ ปท ๕๓๖๐๓/๒๕๖๑

สำนักงานเทศบาลนครรังสิต  
ถนนรังสิต - ปทุมธานี ปท ๑๒๑๓๐

๑๒ มิถุนายน ๒๕๖๒

เรื่อง การออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง กรณีสะพานมีสภาพการใช้อาจเป็นอันตราย  
เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง  
สิ่งที่ส่งมาด้วย ภาพถ่ายอาคาร (สะพานที่มีสภาพเป็นอันตรายต่อการใช้) จำนวน ๑ ชุด

ด้วยได้มีสะพาน คสล. ข้ามคลองรังสิตประยูรศักดิ์ (สะพานเทยีน) ในเขตเทศบาลนครรังสิต  
ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง มีสภาพการใช้อาจเป็นอันตรายต่อประชาชนผู้ใช้สะพาน  
ซึ่งปัจจุบันได้มีการปิดป้ายประกาศแจ้งเตือนประชาชนไม่ให้มีการใช้สะพานแล้ว

กรณีดังกล่าว เทศบาลนครรังสิตขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร  
พ.ศ. ๒๕๒๒ ว่ากรณีสะพานที่มีสภาพเป็นอันตราย ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง  
ในการออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารปฏิบัติตามมาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๒ นั้น จะใช้แบบฟอร์มคำสั่งใด  
ในการดำเนินการ และหากจะต้องมีการดำเนินการรื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๓ (๒) โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นนั้น  
สามารถดำเนินการได้หรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือ เพื่อเทศบาลฯ จะได้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติ  
ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ผลเป็นประการใดได้โปรดแจ้งเทศบาลฯ ทราบด้วย และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

วีรพงษ์

(นายวีรพงษ์ พิทักษ์ไพบุลย์กิจ)

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีนครรังสิต

สำนักการช่าง

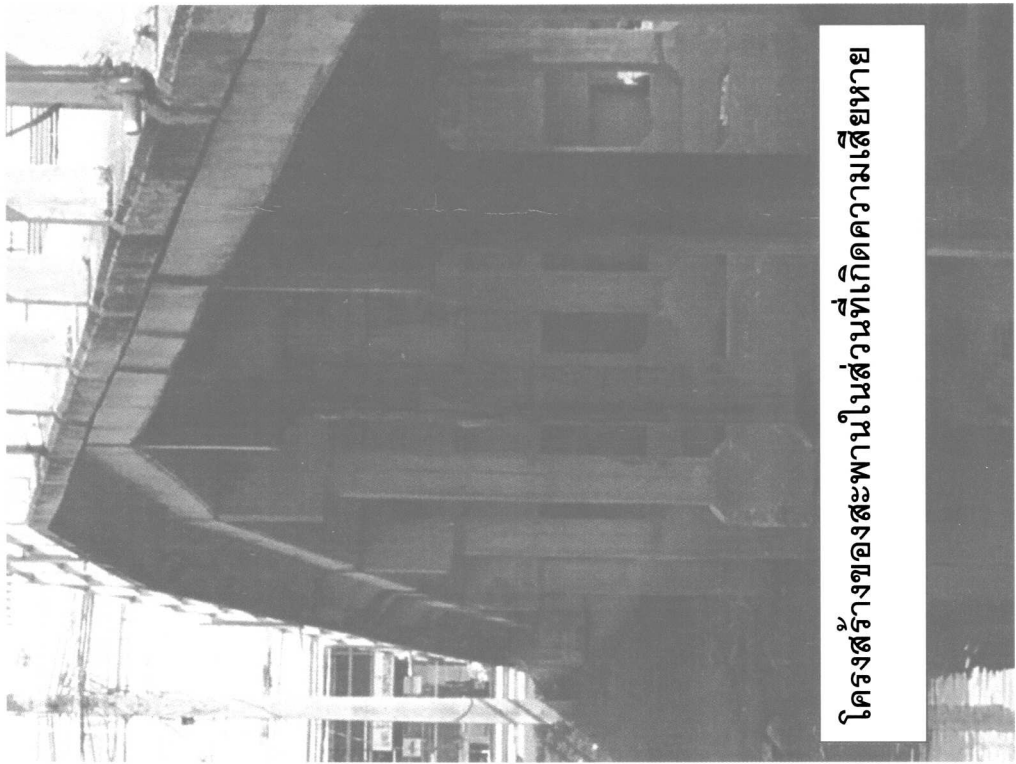
ส่วนควบคุมการก่อสร้างฯ

ฝ่ายควบคุมอาคารและผังเมือง

โทร. ๐ ๒๕๖๗ ๖๐๐๐ ถึง ๖ ต่อ ๙๐๐

โทรสาร ๐ ๒๕๖๗ ๖๐๐๗

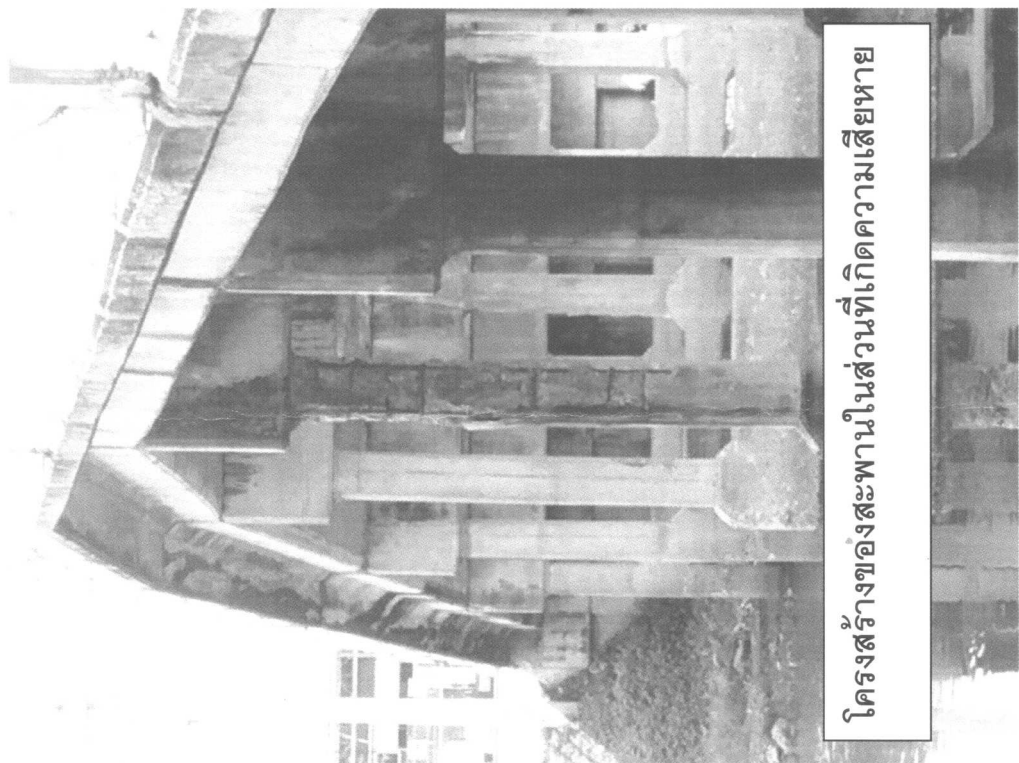
รูปถ่ายสภาพปัจจุบัน สะพาน ไทยเทชิน กม.ที่ 2-400



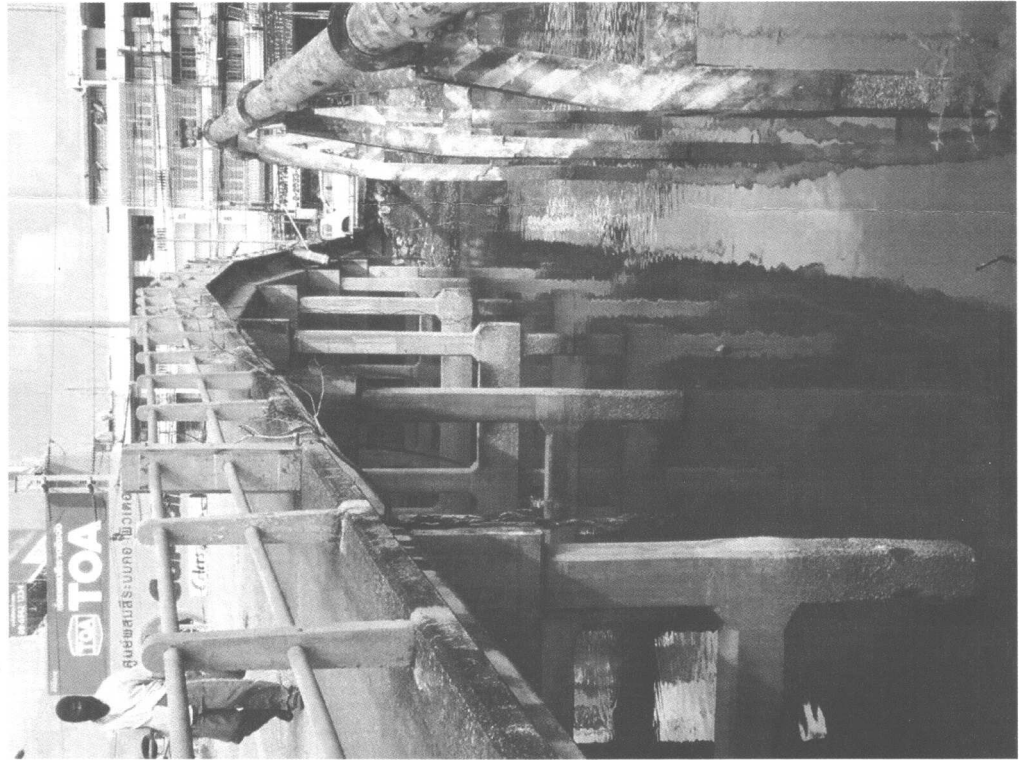
โครงสร้างของสะพานในส่วนที่เกิดความเสียหาย



รูปถ่ายสภาพปัจจุบัน สะพาน ไทยเทียน กม.ที่ 2-400



โครงสร้างของสะพานในส่วนที่เกิดความเสียหาย



รูปถ่ายสภาพปัจจุบัน สะพาน ไทยเทียน กม.ที่ 2-400





# บทที่ ๓

ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)  
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร  
พ.ศ. ๒๕๒๒





ที่ มท ๐๗๑๐/๒๖๓๔

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๕ มิถุนายน ๒๕๖๒

เรื่อง อาคารติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถยนต์ด้วยเครื่องจักรกล (แบบหุ่นยนต์)

เรียน นายเอและนางสาวบี ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทนบริษัท ซี จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือของท่าน ที่ LAP. 709/2562 ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า บริษัท ซี จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์จะพัฒนาโครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุดพักอาศัย) ขนาดความสูง ๓๐ ชั้น พร้อมดาดฟ้าและชั้นใต้ดิน ๓ ชั้น จำนวน ๑ อาคาร จำนวนห้อง ๒๕๒ ห้อง (ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย ๒๕๓ ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ ๑ ห้อง) มีพื้นที่ใช้สอยอาคารประมาณ ๑๓,๐๘๑ ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ถนนดินแดง แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ในการพัฒนาโครงการดังกล่าวได้จัดเตรียมที่จอดรถยนต์ของโครงการเป็นระบบเคลื่อนย้ายรถยนต์ด้วยเครื่องจักรกล (แบบหุ่นยนต์) บริเวณชั้นใต้ดิน ๓ ชั้น บนดิน ๓๑ ชั้น และหลังคา ซึ่งบริเวณพื้นที่จอดรถยนต์ดังกล่าวจะไม่มีคนเข้าไปใช้สอยพื้นที่แต่อย่างใด ดังนั้น จากลักษณะการดำเนินการดังกล่าวโครงการต้องจัดให้มีลิฟต์ดับเพลิงบริเวณชั้นใต้ดินทุกชั้น ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๔ หมวด ๖ ระบบลิฟต์ และต้องจัดให้มีบันไดหนีไฟบริเวณชั้นใต้ดินทุกชั้นตามกฎกระทรวง และข้อ ๘ แห่งกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า อาคารตามข้อหารือเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุดพักอาศัย) สูง ๓๐ ชั้น พร้อมดาดฟ้า ชั้นใต้ดิน ๓ ชั้น มีพื้นที่ ๑๓,๐๘๑ ตารางเมตร เป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ซึ่งตามข้อ ๘ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่ของอาคารที่ต่ำกว่าระดับถนนหน้าอาคารตั้งแต่ชั้นที่ ๓ ลงไป หรือต่ำกว่าระดับถนนหน้าอาคารตั้งแต่ ๗.๐๐ เมตร ลงไป

ต้องจัดให้มี...



ต้องจัดให้มีระบบลิฟต์ตามหมวด ๖ และบันไดหนีไฟลักษณะตามที่กำหนดใน (๒) ดังนั้น เมื่ออาคารดังกล่าวมีชั้นใต้ดิน ๓ ชั้น จึงต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินิทธิ์

(นายสินิทธิ์ บุญสินิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

๓๐ เมษายน ๒๕๖๒

เรื่อง อาคารติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถยนต์ด้วยเครื่องจักรกล (แบบหุ่นยนต์)

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบแปลนแสดงตำแหน่งที่จอดรถยนต์เครื่องจักรกล (แบบหุ่นยนต์)

ด้วยบริษัท ซี จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์จะพัฒนาโครงการมีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุดพักอาศัย) ขนาดความสูง ๓๐ ชั้น พร้อมดาดฟ้าและชั้นใต้ดิน ๓ ชั้น จำนวน ๑ อาคาร จำนวนห้อง ๒๕๒ ห้อง (ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย ๒๕๓ ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ ๑ ห้อง) มีพื้นที่ใช้สอยอาคารประมาณ ๑๓,๐๘๑ ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ถนนดินแดง แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

อนึ่ง ในการพัฒนาโครงการดังกล่าวข้างต้น โครงการได้จัดเตรียมที่จอดรถยนต์ของโครงการเป็นระบบเคลื่อนย้ายรถยนต์ด้วยเครื่องจักรกล (แบบหุ่นยนต์) บริเวณชั้นใต้ดิน ๓ ชั้น บนดิน ๓๑ ชั้น และหลังคา ซึ่งบริเวณพื้นที่จอดรถยนต์ดังกล่าวจะไม่มีคนเข้าไปใช้สอยพื้นที่แต่อย่างใด ดังนั้น จากลักษณะการดำเนินการดังกล่าว โครงการต้องจัดให้มีลิฟต์ดับเพลิงบริเวณชั้นใต้ดินทุกชั้นตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๔ หมวด ๖ ระบบลิฟต์ และต้องจัดให้มีบันไดหนีไฟบริเวณชั้นใต้ดินทุกชั้นตามกฎหมายกระทรวง และข้อ ๘ แห่งกฎหมายกระทรวง ฉบับดังกล่าว หรือไม่ อย่างไร

บริษัทฯ ใคร่ขอความอนุเคราะห์ให้ตรวจสอบและตอบข้อหารือดังกล่าว เพื่อใช้เป็นแนวทางในการออกแบบของโครงการให้สอดคล้องเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จักเป็นพระคุณอย่างยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

เอ บี

(นายเอ และนางสาวบี)

ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทนบริษัท

สายงานจัดสรรและพัฒนาที่ดิน

โทรศัพท์ ๐๒-๐๘๐-๑๗๓๙ ต่อ ๔๗๑๑

โทรสาร ๐๒-๐๘๐-๑๗๐๐

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๖๗๗



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๗ มิถุนายน ๒๕๖๒

เรื่อง อาคารที่มีชั้นใต้ดินต้องจัดให้มีลิฟต์ดับเพลิง

เรียน บริษัท ไอ จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท ไอ จำกัด ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท ไอ จำกัด แจ้งว่า เป็นเจ้าของโครงการ และกำลังพัฒนาโครงการอาคารชุดอยู่อาศัย ๓๙ ชั้น ชั้นใต้ดินสองชั้น ซึ่งเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่ซอยสาทร ๑๒ (ศึกษาวิทยา) แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โดยบริษัทฯ มีปัญหาในการปฏิบัติตามข้อ ๘ และข้อ ๔๔ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม จึงขอหารือ ดังนี้

๑. ลิฟต์ดับเพลิงตามข้อ ๔๔ (๑) ที่ระบุไว้ว่า ต้องจอดได้ทุกชั้นของอาคารสูงนั้น คำว่า “ทุกชั้นของอาคาร” หมายความว่ารวมถึงชั้นใต้ดินของอาคารสูงที่จำนวนและระดับของชั้นใต้ดินไม่เข้ากับเงื่อนไข ตามข้อ ๘ ด้วยหรือไม่

๒. อาคารโครงการ ซึ่งมีชั้นใต้ดินที่ไม่เข้ากับเงื่อนไขตามข้อ ๘ จำเป็นต้องให้ลิฟต์ดับเพลิงจอดได้ที่ชั้นใต้ดินชั้นที่ ๒ ด้วยหรือไม่ จึงจะสอดคล้องกับข้อ ๔๔ (๑) ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กรณีอาคารสูงและมีชั้นใต้ดิน การจัดให้มีลิฟต์ดับเพลิงต้องเป็นไปตามข้อ ๘ และข้อ ๔๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินิทธิ์

(นายสินิทธิ์ บุญสินิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

วันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๖๒

เรื่อง อาคารที่มีชั้นใต้ดินต้องจัดให้มีลิฟต์ดับเพลิง

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แผนที่โดยสังเขป แสดงสถานที่ตั้งโครงการ

๒. ผังบริเวณโครงการ

๓. แบบแปลน และรูปขยายแสดงลิฟต์ดับเพลิงชั้นใต้ดินอาคาร

ตามที่บริษัท ไอ จำกัด เป็นเจ้าของโครงการและกำลังพัฒนาโครงการอาคารชุดอยู่อาศัย ๓๙ ชั้น ชั้นใต้ดินสองชั้น ซึ่งเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ตั้งอยู่ที่ซอยสาทร ๑๒ (ศึกษาวิทยา) แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โดยบริษัทฯ มีปัญหาในการปฏิบัติตามข้อ ๘ และข้อ ๔๔ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ที่กำหนดว่า

ข้อ ๘ อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่ของอาคารที่ต่ำกว่าระดับถนนหน้าอาคารตั้งแต่ ชั้นที่ ๓ ลงไป หรือต่ำกว่าระดับถนนหน้าอาคารตั้งแต่ ๗.๐๐ เมตรลงไป ต้องจัดให้มี

(๑) ระบบลิฟต์ตามหมวด ๖

(๒) บันไดหนีไฟจากชั้นล่างสุดสู่พื้นของอาคารที่มีทางออกสู่ภายนอกได้โดยสะดวก และบันไดหนีไฟนี้ ต้องมีระบบแสงสว่างและระบบอัดลมที่มีความดันขณะใช้งานไม่น้อยกว่า ๓.๘๖ ปาสกาลเมตร ทำงานอยู่ตลอดเวลา และผนังบันไดหนีไฟทุกด้านต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กหนาไม่น้อยกว่า ๑๐ เซนติเมตร บันไดหนีไฟต้องอยู่ห่างกัน ไม่เกิน ๖๐.๐๐ เมตร เมื่อวัดตามแนวทางเดิน ทั้งนี้ เพื่อใช้เป็นพื้นที่หนีภัยในกรณีฉุกเฉินได้

ข้อ ๔๔ อาคารสูงต้องมีลิฟต์ดับเพลิงอย่างน้อยหนึ่งชุด ซึ่งมีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(๑) ลิฟต์ดับเพลิงต้องจอดได้ทุกชั้นของอาคาร และต้องมีระบบควบคุมพิเศษสำหรับพนักงานดับเพลิง ใช้ขณะเกิดเพลิงไหม้โดยเฉพาะ

โดยบริษัทฯ ได้ออกแบบอาคารโดยมีพื้นที่ของอาคารที่ต่ำกว่าระดับถนนหน้าอาคาร (ชั้นใต้ดิน) จำนวน ๒ ชั้น ใช้เป็นที่จอดรถและทางวิ่งรถยนต์ ระดับของชั้นใต้ดินชั้นที่ ๒ ต่ำกว่าถนนหน้าอาคาร -๖.๗๕ เมตร มีบันไดหนีไฟจากชั้นใต้ดิน ๒ ถึงพื้นดินจำนวน ๒ บันได มีลิฟต์ดับเพลิงจำนวน ๑ ชุด โดยลิฟต์ดับเพลิงจอดที่ชั้นใต้ดิน ชั้นที่ ๑ แต่ไม่จอดที่ชั้นใต้ดินชั้นที่ ๒ บริษัทฯ ขอรื้อ ดังนี้

๑. ลิฟต์ดับเพลิงตามข้อ ๔๔ (๑) ที่ระบุไว้ว่า ต้องจอดได้ทุกชั้นของอาคารสูงนั้น คำว่า “ทุกชั้นของอาคาร” หมายความว่าถึงชั้นใต้ดินของอาคารสูงที่จำนวนและระดับของชั้นใต้ดินไม่เข้ากับเงื่อนไข ตามข้อ ๘ ด้วยหรือไม่

๒. อาคาร...



๒. อาคารโครงการ ซึ่งมีชั้นใต้ดินที่ไม่เข้ากับเงื่อนไขตามข้อ ๘ จำเป็นต้องให้ลิฟต์ดับเพลิง  
จอดได้ที่ชั้นใต้ดินชั้นที่ ๒ ด้วยหรือไม่ จึงจะสอดคล้องกับข้อ ๔๔ (๑)

จึงเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์และโปรดดำเนินการตอบข้อหารือดังกล่าว เพื่อทางบริษัทฯ  
จะได้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายกระทรวงต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

เอ ซี

(นายเอ) (นายซี)

กรรมการและผู้มีอำนาจลงนาม บริษัท ไอ จำกัด





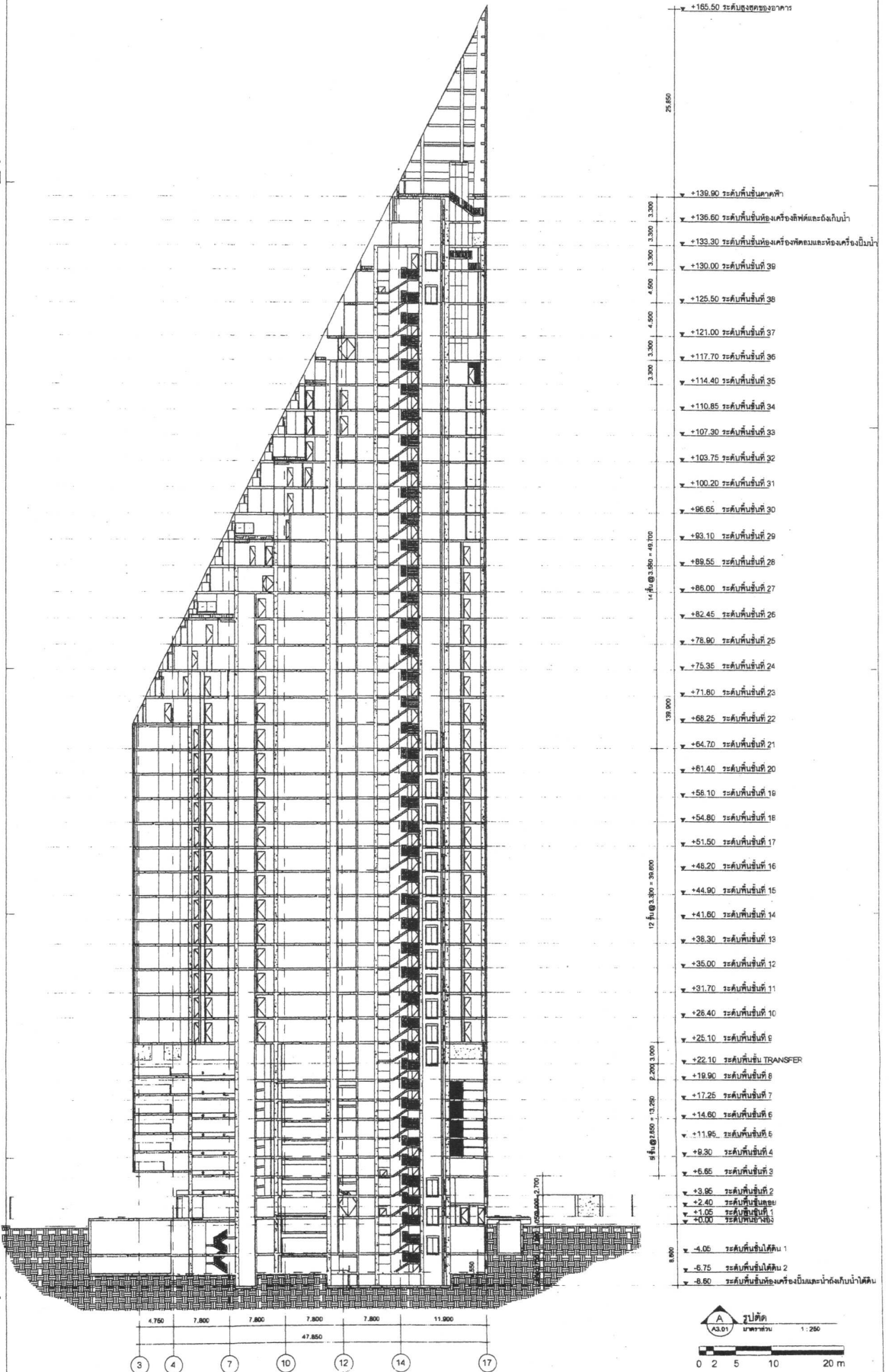








|                     |                                                                                                                                                                                                    |  |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| OWNER               |  RAKON LAND<br>บริษัท รากัน แลนด์ จำกัด<br>111/111 หมู่ 11 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 |  |
|                     | PROJECT<br>UNIT 1111                                                                                                                                                                               |  |
| DESIGNER            |  A 49<br>บริษัท อาร์เคอี 49 จำกัด<br>111/111 หมู่ 11 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110       |  |
|                     | ARCHITECT<br>111/111 หมู่ 11 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110                                                                                                                |  |
| STRUCTURAL ENGINEER |  AE 49<br>บริษัท อาร์เคอี 49 จำกัด<br>111/111 หมู่ 11 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110      |  |
|                     | SIGNED<br>111/111 หมู่ 11 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110                                                                                                                   |  |
| ELECTRICAL ENGINEER |  ME 49<br>บริษัท อาร์เคอี 49 จำกัด<br>111/111 หมู่ 11 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110      |  |
|                     | SIGNED<br>111/111 หมู่ 11 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110                                                                                                                   |  |
| MECHANICAL ENGINEER |  ME 49<br>บริษัท อาร์เคอี 49 จำกัด<br>111/111 หมู่ 11 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110      |  |
|                     | SIGNED<br>111/111 หมู่ 11 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110                                                                                                                   |  |
| LANDSCAPE ARCHITECT |  IA 49<br>บริษัท อาร์เคอี 49 จำกัด<br>111/111 หมู่ 11 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110    |  |
|                     | SIGNED<br>111/111 หมู่ 11 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110                                                                                                                   |  |
| SAINTARY ENGINEER   |  IA 49<br>บริษัท อาร์เคอี 49 จำกัด<br>111/111 หมู่ 11 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110    |  |
|                     | SIGNED<br>111/111 หมู่ 11 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110                                                                                                                   |  |
| DRAWING TITLE       | 111/111 หมู่ 11 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110                                                                                                                             |  |
|                     | 111/111 หมู่ 11 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110                                                                                                                             |  |
| ISSUE/REVISION      | 111/111 หมู่ 11 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110                                                                                                                             |  |
|                     | 111/111 หมู่ 11 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110                                                                                                                             |  |
| CHECK BY            | 111/111 หมู่ 11 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110                                                                                                                             |  |
|                     | 111/111 หมู่ 11 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110                                                                                                                             |  |
| DRAWING NO.         | 111/111 หมู่ 11 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110                                                                                                                             |  |
|                     | 111/111 หมู่ 11 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110                                                                                                                             |  |





ที่ มท ๐๗๑๐/๑๔๗๔๓



กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๗ กันยายน ๒๕๖๒

เรื่อง ถนนสาธารณะต้องมีความกว้างยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดเส้นทาง

เรียน คุณเอ และคุณบี

อ้างถึง หนังสือของท่านลงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า ได้มีการประชุมการมีส่วนร่วมของประชาชนสำหรับโครงการอาคารชุด ที่ซอยอารีย์ ๑ ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยจำนวน ๒ อาคาร มีห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด ๕๑๒ ห้อง ห้องชุดพาณิชย์และร้านค้า ๑ ห้อง อาคารที่ ๑ มีความสูง ๓๙ ชั้น และชั้นดาดฟ้า (ความสูงจากระดับพื้นดินถึงพื้นชั้นดาดฟ้าประมาณ ๑๓๐.๗๐ เมตร) และอาคารที่ ๒ มีความสูง ๖ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๕ ชั้นครึ่ง และมีชั้นดาดฟ้า (ความสูงจากระดับพื้นดินถึงพื้นชั้นดาดฟ้าประมาณ ๒๒.๕๕ เมตร) จากการประชุมในหลายครั้งที่ผ่านมา ชุมชนได้มีการแสดงความคิดเห็นและข้อห่วงกังวลที่เกี่ยวข้องกับขนาดและความเหมาะสมของโครงการ และการตีความกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับความกว้างถนน จึงได้ขอหารือสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ซึ่งสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ได้ตอบข้อหารือว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร โดยโครงการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร มีด้านของที่ดินยาวไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ติดซอยอารีย์ ๑ มีเขตทางกว้าง ๑๐.๔๐ - ๑๑.๐๕ เมตร โดยพิจารณาตั้งแต่ที่ตั้งอาคารยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมกับซอยพหลโยธิน ๗ เขตทางกว้าง ๑๖.๕๐ - ๑๗.๕๐ เมตร ซึ่งจากการพิจารณาตามข้อกำหนดแล้ว ที่ดินบริเวณดังกล่าวสามารถพัฒนาและก่อสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษได้ โดยไม่ต้องพิจารณาว่า ทางออกสู่ซอยพหลโยธิน ๕ และถนนพระรามที่ ๖ ซอย ๓๐ จะมีขนาดของเขตทางถึง ๑๐ เมตรหรือไม่ ทั้งนี้ จะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย ทางชุมชนยังมีความข้องใจถึงการตีความกฎหมายจากหนังสือตอบดังกล่าวว่า ถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดนั้นไม่จำเป็นต้องมีความกว้างของถนนตลอดทั้งสาย เพียงแค่มีทางออกด้านใดด้านหนึ่งถือว่าเพียงพอและถูกต้องจริงหรือไม่ การอนุมัติให้โครงการขนาดใหญ่พิเศษสามารถดำเนินการสร้างได้โดยไม่คำนึงสภาพจราจรที่มีการเดินรถทางเดียวเป็นเรื่องที่ถูกต้องตามเจตนารมณ์ของข้อกำหนดที่กำหนดเพื่อให้สามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้สะดวกใช้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการ...

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องติดถนนสาธารณะที่มีความกว้าง ๑๐ เมตร หรือ ๑๘ เมตร แล้วแต่กรณี และต้องยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างตามที่กำหนด มีวัตถุประสงค์เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าสู่อาคารได้โดยสะดวกรวดเร็ว และในกรณีที่ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารติดถนนสาธารณะที่เชื่อมกับถนนสาธารณะอื่นได้หลายทาง ก็ได้มีข้อกำหนดว่าถนนสาธารณะนั้นต้องมีความกว้าง ๑๐ เมตร หรือ ๑๘ เมตร ตลอดทุกเส้นทางที่เชื่อมกับถนนสาธารณะสายอื่น ประกอบกับกรณีดังกล่าว ศาลปกครองกลาง ได้เคยมีคำพิพากษาในคดีหมายเลขดำที่ ๑๗๕๘/๒๕๕๑ คดีหมายเลขแดงที่ ๑๔๑๒/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๕๒ ว่า “การที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารต้องติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกัน โดยตลอดนั้น ต้องพิจารณาจากจุดที่ตั้งของอาคารไปถึงจุดเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่น ซึ่งไม่จำกัดว่า จะพิจารณาไปในทิศทางใด หรือต้องพิจารณาไปในทุกทิศทาง และได้กำหนดให้ที่ดินที่ใช้ก่อสร้างต้องติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ตลอดสาย หากแต่กำหนดแต่เพียงให้ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่น” จากข้อกำหนดตามกฎกระทรวงข้างต้นประกอบกับนัยตามคำพิพากษาดังกล่าว จะเห็นได้ว่ากฎหมายมิได้ประสงค์ว่าจะต้องพิจารณา ทิศทางการเดินทางแต่อย่างใด เนื่องจากทิศทางการจราจรเป็นเรื่องการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ซึ่งอาจจะมีการปรับเปลี่ยนได้ตามความเหมาะสม แต่อย่างไรก็ตาม การพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษนอกจากพิจารณาตามข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวงข้างต้นอันมีวัตถุประสงค์ตามที่กล่าวไว้แล้วนั้น ยังคงต้องพิจารณาข้อกำหนดอื่น ๆ ในกฎกระทรวงฉบับเดียวกัน ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ตลอดจนการวางแผนการพัฒนาด้านสาธารณูปโภคของรัฐ รวมทั้งต้องพิจารณาตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย เช่น กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม เป็นต้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เสถียร

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๖๒

เรื่อง ถนนสาธารณะต้องมีความกว้างยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดเส้นทาง

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ผังบริเวณโครงการ

อ้างถึงการประชุมการมีส่วนร่วมของประชาชนสำหรับโครงการอาคารชุด ตั้งอยู่บนที่ดินในซอยอารีย์ ๑ ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร โครงการดังกล่าวประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยจำนวน ๒ อาคาร มีห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด ๕๑๒ ห้อง ห้องชุดพาณิชย์และร้านค้า ๑ ห้อง โดยที่อาคารที่ ๑ มีความสูง ๓๙ ชั้น และชั้นดาดฟ้า (ความสูงจากระดับพื้นดินถึงพื้นชั้นดาดฟ้าประมาณ ๑๓๐.๗๐ เมตร) และอาคารที่ ๒ มีความสูง ๖ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๕ ชั้นครึ่ง และมีชั้นดาดฟ้า (ความสูงจากระดับพื้นดินถึงพื้นชั้นดาดฟ้าประมาณ ๒๒.๕๕ เมตร)

จากการประชุมในหลายครั้งที่ผ่านมา ชุมชนได้มีการแสดงความคิดเห็นและข้อห่วงกังวลที่เกี่ยวข้องกับขนาดและความเหมาะสมของโครงการ และการตีความกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับความกว้างถนน แต่ยังไม่ได้รับคำตอบที่มีความชัดเจน ทางชุมชนจึงใคร่ขอเรียนปรึกษาเพื่อขอคำแนะนำและคำอธิบายถึงประเด็นดังกล่าวก่อนการจัดประชุมกับโครงการในครั้งต่อไป

ซึ่งสำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร ได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ วรรคหนึ่ง กำหนดไว้ว่า ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร โดยโครงการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร มีด้านของที่ดินยาวไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ติดซอยอารีย์ ๑ มีเขตทางกว้าง ๑๐.๔๐ – ๑๑.๐๕ เมตร โดยพิจารณาตั้งแต่ที่ตั้งอาคารยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมกับซอยพหลโยธิน ๗ เขตทางกว้าง ๑๖.๕๐ – ๑๗.๕๐ เมตร ซึ่งจากการพิจารณาตามข้อกำหนดแล้ว ที่ดินบริเวณดังกล่าวสามารถพัฒนาและก่อสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษได้ โดยไม่ต้องพิจารณาว่า ทางออกสู่ซอยพหลโยธิน ๕ และถนนพระรามที่ ๖ ซอย ๓๐ จะมีขนาดของเขตทางถึง ๑๐ เมตรหรือไม่ ทั้งนี้ จะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย

ทางชุมชน...

ทางชุมชนยังมีความข้องใจถึงการตีความกฎหมายจากหนังสือตอบดังกล่าวว่า ถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดนั้น ไม่จำเป็นต้องมีความกว้างของถนนตลอดทั้งสาย เพียงแค่มีทางออกด้านใดด้านหนึ่งถือว่าเพียงพอและถูกต้องจริงหรือไม่ การอนุมัติให้โครงการขนาดใหญ่พิเศษสามารถดำเนินการสร้างได้โดยไม่คำนึงสภาพจราจรที่มีการเดินทางเดียวเป็นเรื่องที่ถูกต้องตามเจตนารมณ์ของข้อกำหนดที่กำหนดเพื่อให้สามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้สะดวกใช้หรือไม่ ทั้งนี้ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้เสนอส่งเรื่องดังกล่าวให้สภากรุงเทพมหานคร และกรมโยธาธิการและผังเมือง เพื่อดำเนินการตรวจสอบและตีความ แต่จนถึงปัจจุบันชุมชนยังไม่ได้รับหนังสือตอบจากหน่วยงานใดอย่างเป็นทางการในข้อสรุปสำหรับประเด็นดังกล่าว จึงใคร่ขอความกรุณานำเรียนปฎิภากรมโยธาธิการและผังเมืองโดยตรง

ชุมชนขอขอบพระคุณในความเมตตาที่ให้ข้อมูลและคำแนะนำกับชุมชนฯ

ขอแสดงความนับถือ

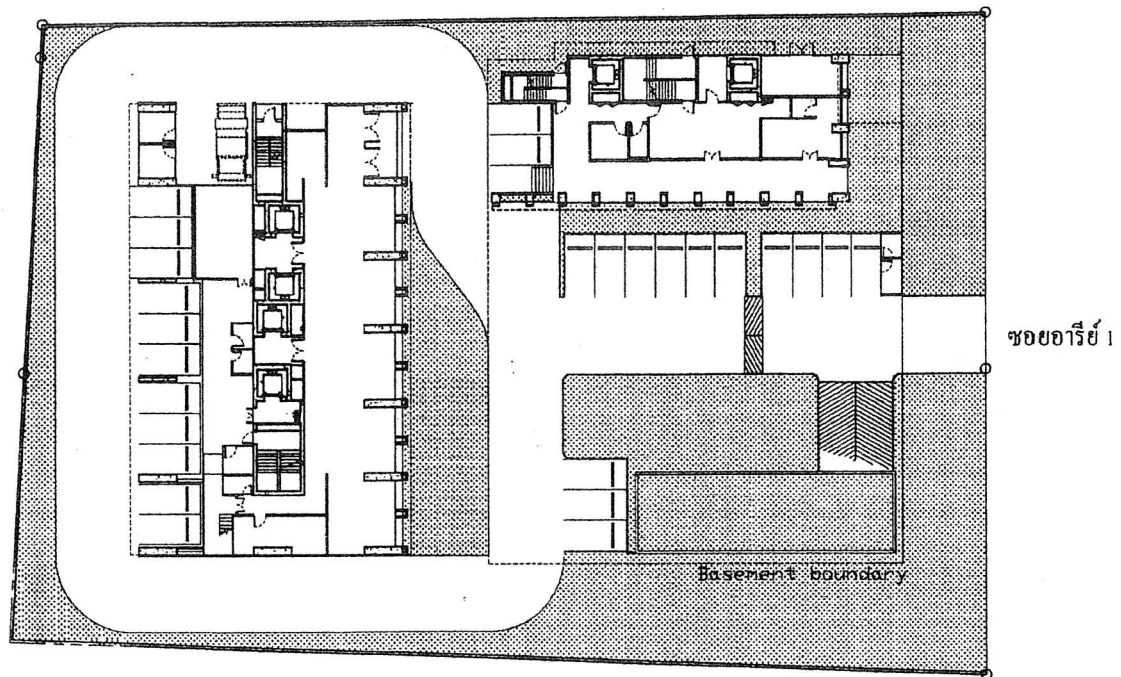
เจ  
(นายเจ)  
บ้านเลขที่ ๑

เอฟ  
(นายเอฟ)  
บ้านเลขที่ ๒

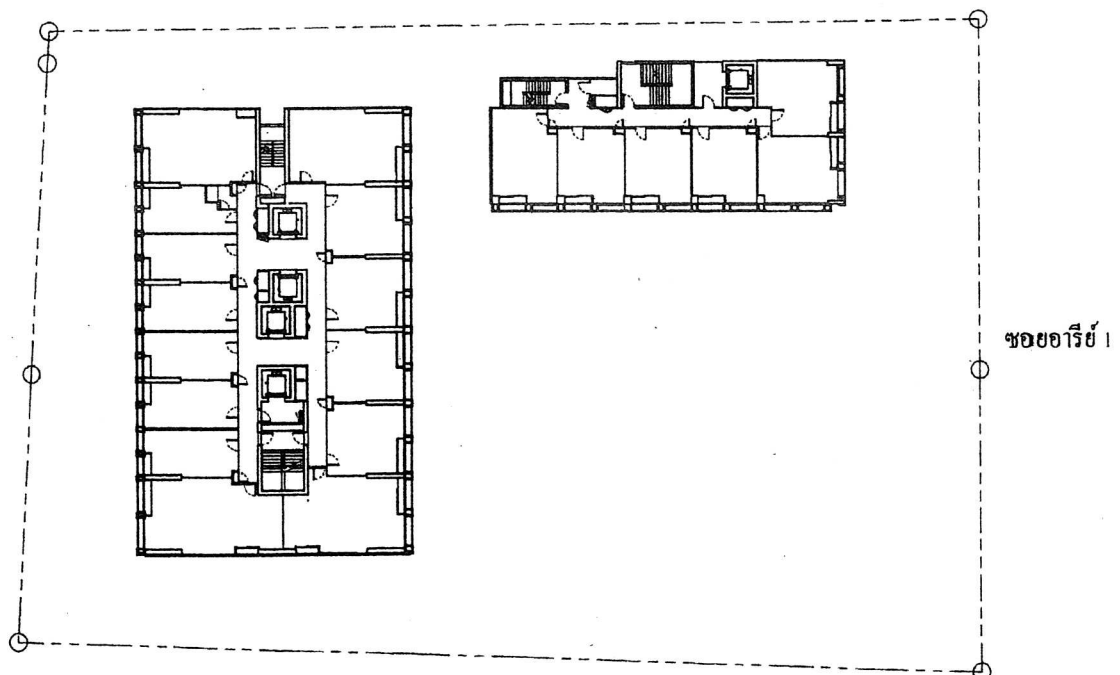
NOBLE  
DEVELOPMENT

รายละเอียดโครงการ

ผังบริเวณโครงการ



ผังพื้นที่พักอาศัย



NOBLE DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

19<sup>th</sup> Fl., Tonson Tower, 900 Ploenchit Rd., Pathumwan, Bangkok 10330, Thailand. Tel. (66 2) 251-9955 Fax. (66 2) 251-9977  
www.noblehome.com, BTS Chidlom Station

# บทที่ ๔

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







## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๘๐

วันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๖๒

เรื่อง ผู้อื่นที่มีเจ้าของที่ดินไม่สามารถยินยอมแทนให้ก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดินได้

เรียน ผู้อำนวยการกองนิติการ

ตามที่กองนิติการได้มีบันทึก ที่ มท ๐๗๑๐/๑๘๔๙ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๖๑ ต่อทำหนังสือของนางสาวพี ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ ขอรหัสหรือกรณีการดำเนินการก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร จะต้องมีการเว้นระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ อย่างไร ดังนี้

๑. หากผนังด้านที่ติดกับที่ดินข้างเคียงเป็นผนังที่บดบังต้องเว้นระยะห่างจากแนวเขตที่ดินเป็นระยะเท่าใด และวัดระยะห่างจากจุดใดไปยังที่ดินข้างเคียง

๒. หากผนังด้านที่ติดกับที่ดินข้างเคียงเป็นผนังที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือระเบียงของอาคารต้องเว้นระยะห่างจากแนวเขตที่ดินเป็นระยะเท่าใด และวัดระยะห่างจากจุดใดไปยังที่ดินข้างเคียง

๓. กรณีได้ก่อสร้างอาคารจนแล้วเสร็จ โดยไม่ได้เว้นระยะห่างจากแนวเขตที่ดินตามที่กฎหมายกำหนด หากต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้น ผู้ใดเป็นผู้ต้องให้ความยินยอมระหว่างผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือผู้เช่าที่ดินอยู่ขณะนั้น (เช่าสามสิบปี) และหากผู้เป็นเจ้าของที่ดินให้ความยินยอมแล้ว แต่ผู้ให้เช่าไม่ยินยอม จะมีแนวทางแก้ไขปัญหานี้อย่างไร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) กำหนดให้ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร กรณีผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๓ เมตร ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร และต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ แต่หากจะก่อสร้างโดยผนังอาคารชิดเขตที่ดินนอกจากต้องเป็นผนังทึบแล้วยังต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย และความสูงของอาคารต้องไม่เกิน ๑๕ เมตร ซึ่งการก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงเท่านั้น กฎหมายไม่ได้มีข้อกำหนดให้ผู้อื่นสามารถยินยอมแทนได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สินิทธิ

(นายสินิทธิ บุญสิทธิ)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

# บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กองนิติการ โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๒๔๒

ที่ มท ๐๗๐๖/๑๙๔๙

วันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ผู้อื่นที่มีใจเจ้าของที่ดินไม่สามารถยินยอมแทนให้ก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดินได้

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

เนื่องด้วยนางสาวพีได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารซึ่งมีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร โดยเพิงทราบข้อเท็จจริงว่าจะต้องมีการเว้นระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ นั้น จึงมีความประสงค์จะสอบถามแนวทางแก้ปัญหา ดังต่อไปนี้

๑. หากผนังด้านที่ติดกับที่ดินข้างเคียงเป็นผนังที่ตอมันต้องเว้นระยะห่างจากแนวเขตที่ดินเป็นระยะเท่าใด และวัดระยะห่างจากจุดใดไปยังที่ดินข้างเคียง
๒. หากผนังด้านที่ติดกับที่ดินข้างเคียงเป็นผนังที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือระเบียงของอาคารต้องเว้นระยะห่างจากแนวเขตที่ดินเป็นระยะเท่าใด และวัดระยะห่างจากจุดใดไปยังที่ดินข้างเคียง
๓. กรณีได้ก่อสร้างอาคารจนแล้วเสร็จ โดยไม่ได้เว้นระยะห่างจากแนวเขตที่ดินตามที่กฎหมายกำหนด หากต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้น ผู้ใดเป็นผู้ต้องให้ความยินยอมระหว่างผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือผู้เช่าที่ดินอยู่ขณะนั้น (เช่าสามสิบปี) และหากผู้เป็นเจ้าของที่ดินให้ความยินยอมแล้ว แต่ผู้ให้เช่าไม่ยินยอม จะมีแนวทางแก้ไขปัญหานี้อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ธรรมโรจน์

(นายธรรมโรจน์ ทรงวิทย์)

ผู้อำนวยการกองนิติการ



ที่ มท ๐๗๑๐/๔๖๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๑ มกราคม ๒๕๖๒

เรื่อง การจัดให้มีลิฟต์และบันไดหนีไฟชั้นใต้ดินของโรงแรม

เรียน กรรมการบริษัท วี จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท วี จำกัด ที่ ๐๑๖/๒๕๖๑ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท วี จำกัด แจ้งว่า เป็นผู้ดำเนินการโครงการ ตั้งอยู่ที่ถนนพญาสาย ๓ (เฉลิมพระเกียรติ) ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้จากอาคารอยู่อาศัยรวม เป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมสูง ๗ ชั้น (๒๒.๗๐ เมตร) และชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง ๗๐ ห้อง พื้นที่ใช้สอยทั้งโครงการ ๕,๔๘๖ ตารางเมตร ขณะนี้โครงการอยู่ระหว่างการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ จึงขอหารือ ดังนี้

๑.โครงการได้จัดให้มีลิฟต์จากชั้น ๕ ถึงชั้นล่างของโครงการ มีข้อกำหนดหรือข้อกำหนดในการจัดให้มีลิฟต์ถึงชั้นใต้ดินของอาคารหรือไม่

๒.โครงการได้จัดให้มีบันไดหลักจากชั้น ๕ ถึงชั้นใต้ดินและจัดให้มีบันไดหนีไฟจากชั้น ๕ ถึงชั้นล่าง มีข้อกำหนดหรือข้อกำหนดในการจัดให้มีบันไดหนีไฟถึงชั้นใต้ดินของอาคารหรือไม่  
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑.ตามข้อ ๓ (๒) ประกอบข้อ ๗ แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. ๒๕๔๘ กำหนดให้โรงแรมที่มีพื้นที่ส่วนใดของอาคารที่เปิดให้บริการแก่บุคคลทั่วไปเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องจัดให้มีทางลาดหรือลิฟต์ในบริเวณดังกล่าว หากระดับพื้นภายในอาคาร หรือระดับพื้นภายในอาคารกับภายนอกอาคาร มีความต่างระดับกันเกิน ๒๐ มิลลิเมตร ในกรณีตามข้อหารือ หากโรงแรมมีพื้นที่ที่เปิดให้บริการแก่บุคคลทั่วไปเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร และชั้นใต้ดินของอาคารเป็นพื้นที่ที่เปิดให้บริการแก่บุคคลทั่วไปด้วย ก็ต้องจัดให้มีทางลาดหรือลิฟต์ที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา สามารถเข้าใช้ได้และมีลักษณะตามที่กำหนดในกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. ๒๕๔๘ ถึงชั้นใต้ดินนั้นด้วย

๒.ตามข้อ ๒๗ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปและสูงไม่เกิน ๒๓ เมตร หรืออาคารที่สูงสามชั้น และมีดาดฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน ๑๖ ตารางเมตร นอกจากมีบันไดของอาคารตามปกติแล้ว ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง ซึ่งเจตนารมณ์

ที่ต้องจัด...

ที่ต้องจัดทำบันไดหนีไฟนอกเหนือจากบันไดตามปกติของอาคาร เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้กับบุคคลที่ใช้สอยอาคารให้ได้รับความปลอดภัยในกรณีเกิดภัยพิบัติต่าง ๆ ดังนั้น กรณีอาคารโรงแรมตามทีหารีมีความสูง ๗ ชั้น และชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น จึงต้องมีบันไดหนีไฟทุกชั้นของอาคาร รวมถึงชั้นใต้ดินของอาคารด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เสถียร

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ ๐๑๖/๒๕๖๑

บริษัท วี จำกัด  
ถนนเฉลิมพระเกียรติ  
ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง  
จังหวัดชลบุรี

วันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๖๑

เรื่อง การจัดให้มีลิฟต์และบันไดหนีไฟขึ้นใต้ดินของโรงแรม

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบแปลนของโครงการ

ด้วย บริษัท วี จำกัด เป็นผู้ดำเนินการโครงการ ตั้งอยู่ที่ถนนพญาสาย ๓ (เฉลิมพระเกียรติ) ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้จากอาคารอยู่อาศัยรวม (อพาร์ทเมนต์แบบให้เช่า) เป็นอาคารโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมสูง ๗ ชั้น (๒๒.๗๐ เมตร) และชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง ๗๐ ห้อง พื้นที่ใช้สอยทั้งโครงการ ๕,๔๘๖ ตารางเมตร ขณะนี้โครงการอยู่ระหว่างการจัดทำรายการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม รายงานชี้แจงเพิ่มเติมครั้งที่ ๒ นั้น

บริษัทฯ จึงขอหารือ ดังนี้

(๑)โครงการได้จัดให้มีลิฟต์จากชั้น ๕ ถึงชั้นล่างของโครงการ มีข้อกำหนดหรือข้อกำหนดในการจัดให้มีลิฟต์ถึงชั้นใต้ดินของอาคารหรือไม่

(๒)โครงการได้จัดให้มีบันไดหลักจากชั้น ๕ ถึงชั้นใต้ดินและจัดให้มีบันไดหนีไฟจากชั้น ๕ ถึงชั้นล่าง มีข้อกำหนดหรือข้อกำหนดในการจัดให้มีบันไดหนีไฟถึงชั้นใต้ดินของอาคารหรือไม่

เพื่อเป็นหลักฐานแสดงต่อคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น และรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อมจังหวัดชลบุรี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

เอ

(นายเอ)

บริษัท วี จำกัด



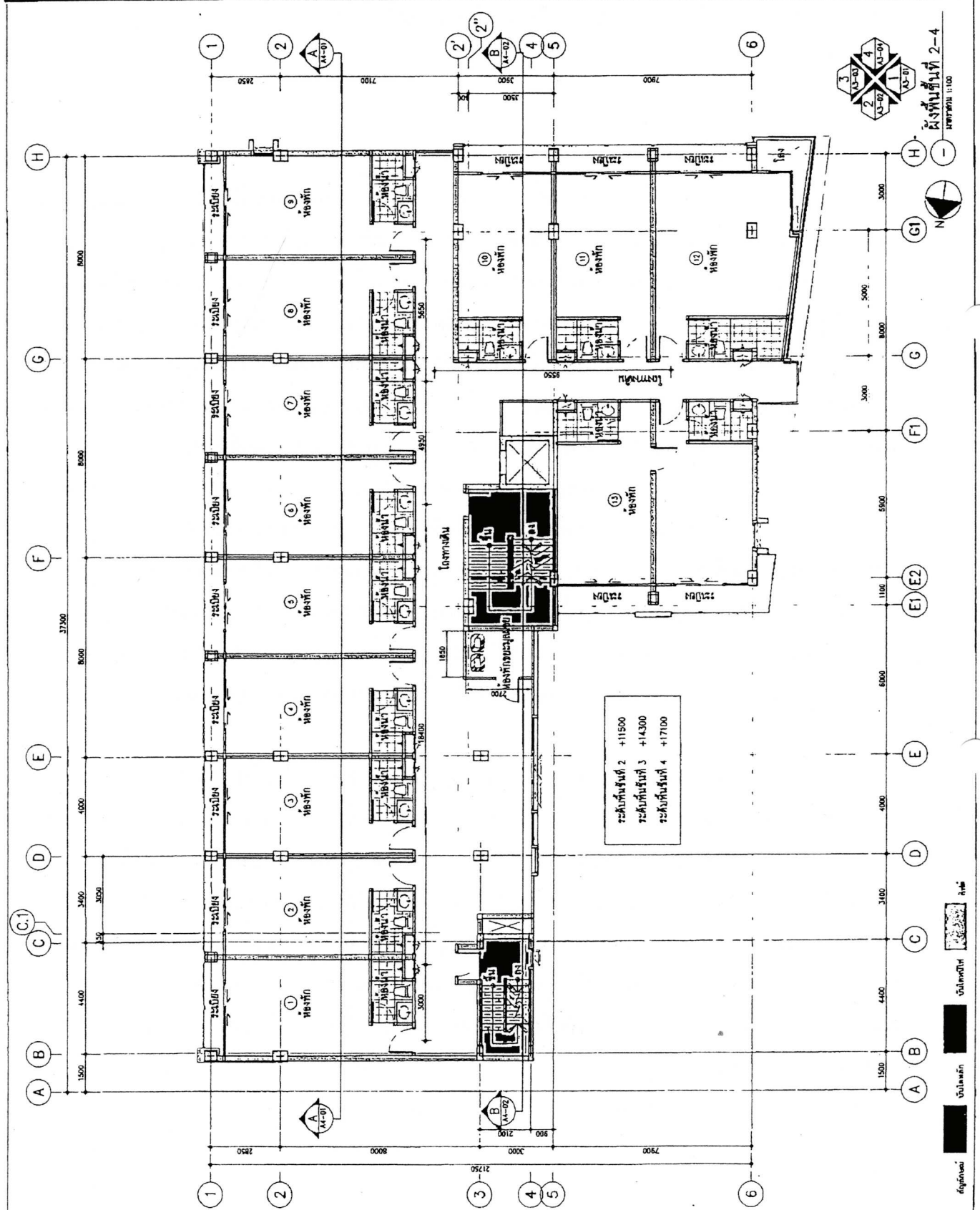


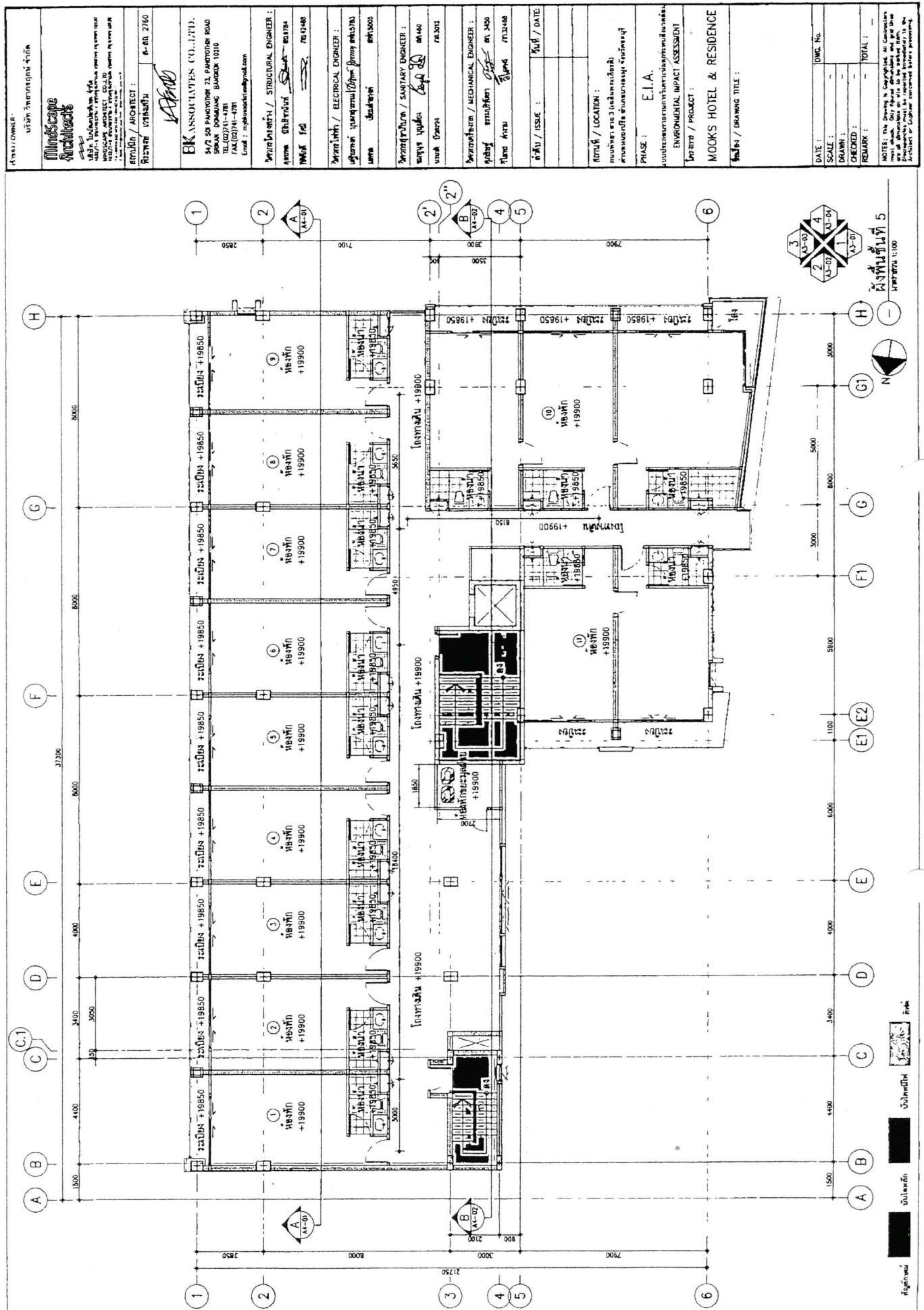






|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 1. Name / ชื่อโครงการ<br>บริษัท ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 2. Project / โครงการ<br>MindSpace Architects                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 3. Architect / สถาปนิก<br>บริษัท ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด<br>100/177 หมู่ 11 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110<br>Tel: 02-2626-1111<br>Fax: 02-2626-1112<br>Email: truecorp@truecorp.com                                                                                                                                                                                |  |
| 4. Structural Engineer / วิศวกรโครงสร้าง<br>บริษัท ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด<br>100/177 หมู่ 11 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110<br>Tel: 02-2626-1111<br>Fax: 02-2626-1112<br>Email: truecorp@truecorp.com                                                                                                                                                              |  |
| 5. Electrical Engineer / วิศวกรไฟฟ้า<br>บริษัท ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด<br>100/177 หมู่ 11 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110<br>Tel: 02-2626-1111<br>Fax: 02-2626-1112<br>Email: truecorp@truecorp.com                                                                                                                                                                  |  |
| 6. Sanitary Engineer / วิศวกรสุขาภิบาล<br>บริษัท ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด<br>100/177 หมู่ 11 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110<br>Tel: 02-2626-1111<br>Fax: 02-2626-1112<br>Email: truecorp@truecorp.com                                                                                                                                                                |  |
| 7. Mechanical Engineer / วิศวกรเครื่องกล<br>บริษัท ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด<br>100/177 หมู่ 11 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110<br>Tel: 02-2626-1111<br>Fax: 02-2626-1112<br>Email: truecorp@truecorp.com                                                                                                                                                              |  |
| 8. Environmental Impact Assessment / การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม<br>บริษัท ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด<br>100/177 หมู่ 11 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110<br>Tel: 02-2626-1111<br>Fax: 02-2626-1112<br>Email: truecorp@truecorp.com                                                                                                                                     |  |
| 9. Project / โครงการ<br>MOOKS HOTEL & RESIDENCE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 10. Drawing Title / ชื่อเรื่อง<br>MOOKS HOTEL & RESIDENCE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| 11. Date / วันที่<br>12/12/2562                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 12. Scale / ขนาด<br>1:100                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| 13. Checked / ตรวจสอบ<br>14. Remark / หมายเหตุ<br>15. Total / รวม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 16. Notes / หมายเหตุ<br>This Drawing is Copyrighted. All Construction Details, Materials, and Methods are the property of the Architect. No part of this Drawing may be reproduced or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without the prior written permission of the Architect. |  |







ที่ มท ๐๗๑๐/๒๑๐๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

เรื่อง การยกเลิกหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างขีดเขตที่ดิน

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลหนองจิก

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลหนองจิก ที่ สบ ๘๐๐๐๓/๑๑๒ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลหนองจิกแจ้งว่า ได้รับคำร้องจากนายสี ว่ามีการก่อสร้างอาคารซึ่งอยู่ติดกับที่ดินของตน โดยระยะห่างไม่ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ และได้รับความเดือดร้อนจากโครงการก่อสร้าง มีน้ำท่วมขังบริเวณบ้าน จากการที่องค์การบริหาร ส่วนตำบลหนองจิกอนุญาตให้นายเคก่อสร้างอาคาร ซึ่งองค์การบริหารส่วนตำบลหนองจิกได้ตรวจสอบเอกสารหลักฐาน ประกอบการก่อสร้างและหนังสือยินยอม ในกรณีก่อสร้างขีดเขตที่ดินจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงของนางปี (ภรรยา) เป็นเจ้าของที่ดิน ครบถ้วน จึงออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) เมื่อวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๖๑ จึงขอหารือว่า การก่อสร้างอาคารของนายเคที่ได้ก่อสร้างเป็นอาคารชนิดบ้านแถว คสล. ๒ ชั้น ความสูงไม่เกิน ๙ เมตร จำนวน ๔ คูหา ในที่ดินโฉนดของตนเอง โดยก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดินของนางปี (ภรรยา) เจ้าของที่ดิน และมีหนังสือยินยอมในกรณีก่อสร้างขีดเขตที่ดินจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ผนังอาคารเป็นผนังที่ถูกต้องหรือไม่ อย่างไร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ และหากนางปี (ภรรยา) เจ้าของที่ดิน จะยกเลิกหนังสือยินยอมฯ ได้หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้การก่อสร้างอาคารขีดเขตที่ดิน ต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงและต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ ซึ่งการให้ความยินยอม เป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงนั้น เป็นข้อสัญญาาระหว่างคู่กรณี คือเจ้าของที่ดินข้างเคียงกับเจ้าของอาคาร ที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างที่ให้ไว้แก่กันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น หากเจ้าของที่ดินข้างเคียง จะทำการยกเลิกหนังสือดังกล่าว เจ้าของอาคารที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจะต้องตกลงยินยอมให้เจ้าของที่ดินข้างเคียง ยกเลิกหนังสือดังกล่าวด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เสถียร

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐





ที่ สป ๘๐๐๐๓/๑๑๒

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลหนองจิก  
อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี ๑๘๒๓๐

๓๑ ตุลาคม ๒๕๖๑

เรื่อง การยกเลิกหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างขีดเขตที่ดิน

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ภาพถ่าย

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลหนองจิก อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี ได้รับคำร้องทั่วไปจากนายชีว่ามีการก่อสร้างอาคารซึ่งอยู่ติดกับที่ดินของตน โดยระยะห่างไม่ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ และได้รับความเดือดร้อนจากโครงการก่อสร้าง มีน้ำท่วมขังบริเวณบ้าน จากการที่องค์การบริหารส่วนตำบลหนองจิกอนุญาตให้นายเคก่อสร้างอาคาร ซึ่งองค์การบริหารส่วนตำบลหนองจิกได้ตรวจสอบเอกสารหลักฐานประกอบการก่อสร้างและหนังสือยินยอม ในกรณีก่อสร้างขีดเขตที่ดินจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงของนางปี (ภรรยา) เป็นเจ้าของที่ดิน ครอบถ้วน จึงออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) เมื่อวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๖๑ รายละเอียดแจ้งแล้ว

ในการนี้ องค์การบริหารส่วนตำบลหนองจิกขอหารือการก่อสร้างอาคารของนายเคที่ได้ก่อสร้างเป็นอาคารชนิดบ้านแถว คสล. ๒ ชั้น จำนวน ๔ คูหา เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย พื้นที่/ความยาว ๔๗๒.๘๘ ตารางเมตร ในที่ดินโฉนดของตนเอง จำนวน ๑ แปลง เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยตามแผนผังบริเวณ แบบแปลนเป็นผนังทึบ ไม่มีช่องระบายอากาศหรือช่องแสง ความสูงไม่เกิน ๙ เมตร รายการประกอบแบบแปลนแนบท้ายมีนายเอเป็นผู้ควบคุมงาน ขีดแนวเขตที่ดินซึ่งอยู่ติดกับที่ดินของนางปี (ภรรยา) เจ้าของที่ดิน โดยมีหนังสือยินยอมในกรณีก่อสร้างขีดเขตที่ดินจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงถูกต้องหรือไม่ อย่างไร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ และหากนางปี (ภรรยา) เจ้าของที่ดิน จะยกเลิกหนังสือยินยอมฯ ได้หรือไม่ อย่างไร ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้ทราบ เพื่อองค์การบริหารส่วนตำบลหนองจิกจะได้แจ้งให้ผู้ร้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ทวี

(นายทวี บุญศิลป์)

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลหนองจิก

กองช่าง

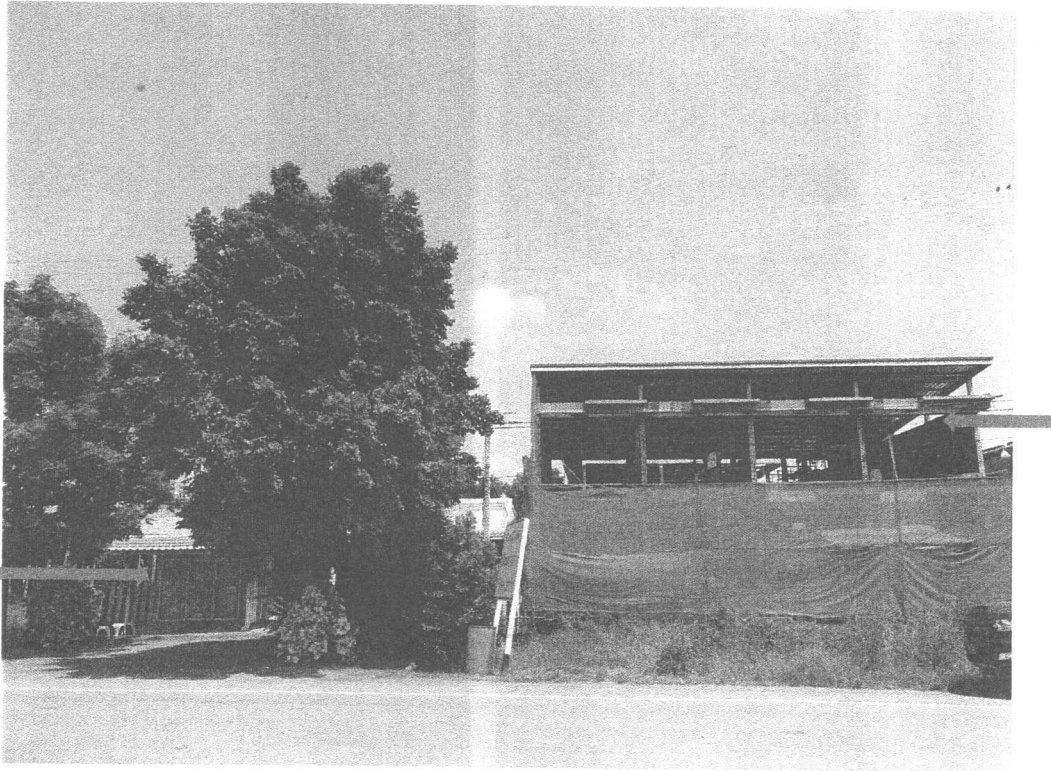
โทรศัพท์ ๐-๓๖๒๙-๘๒๒๒, ๐-๓๖๒๙-๘๒๒๑

โทรสาร ๐-๓๖๒๙-๘๒๒๑

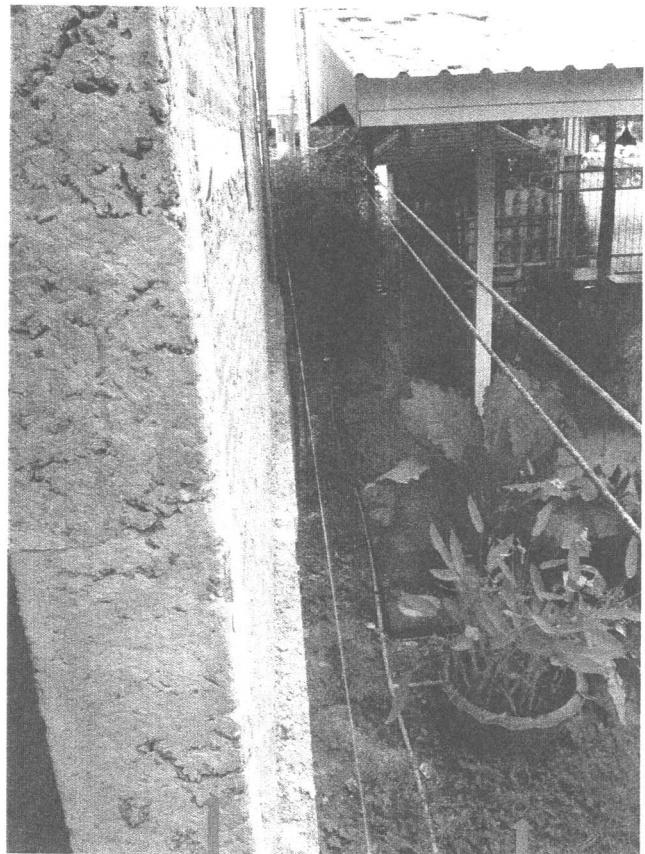
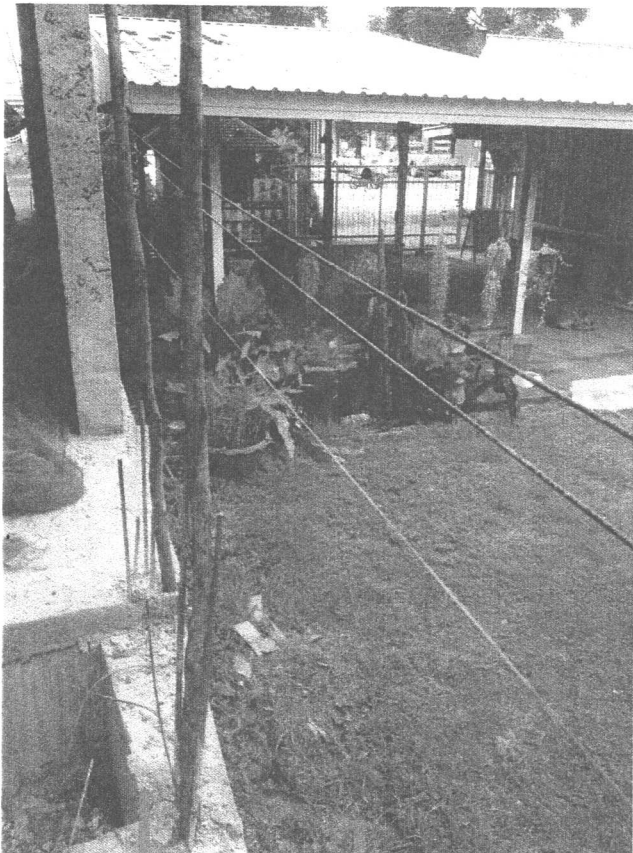


## ภาพถ่ายบ้านแถว คสล. ๒ ชั้น

บ้านผู้ร้อง



อาคารที่  
ก่อสร้างชิดเขต

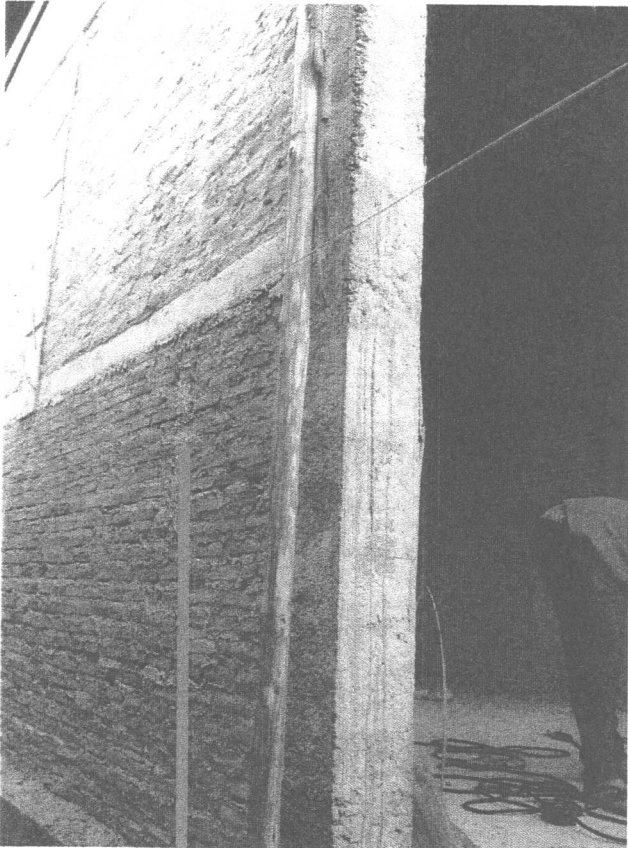


บ้านผู้ร้อง

อาคารที่ก่อสร้างชิดเขต



## ภาพถ่ายบ้านแถว คสล. ๒ ชั้น



ผนังที่อาคารที่  
ก่อสร้างชิดเขต



หลักหมุดแสดง  
การก่อสร้างชิดเขต



ที่ มท ๐๗๑๐/๔๘๘๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๕ เมษายน ๒๕๖๒

เรื่อง การก่อสร้างกำแพงกันแนวเขตระหว่างอาคารกับคลองส่งน้ำ

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลหนองบัว

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลหนองบัว ที่ กจ ๕๔๑๐๓/๑๗๐๒ ลงวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลหนองบัวแจ้งว่า ได้รับหนังสือคำร้องจากห้างหุ้นส่วนจำกัดปี โดยนายเจ กรณีที่ห้างหุ้นส่วนฯ ได้เข้ามาทำโครงการจัดสรรที่ดินในเขตเทศบาลตำบลหนองบัว และได้ดำเนินการยื่นเรื่องขออนุญาตจัดสรรที่ดินกับจังหวัดกาญจนบุรี โดยได้ดำเนินการตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดถูกต้องครบถ้วน เป็นที่เรียบร้อย แต่มีปัญหาเกี่ยวกับระยะร่นจากแนวอาคารถึงแนวเขตคลองส่งน้ำไม่เป็นไปตามพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ จึงไม่สามารถก่อสร้างอาคารให้ถูกต้องได้ เทศบาลฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบแล้วพบว่า มีอาคารที่แนวเขตอยู่ติดกับคลองส่งน้ำจำนวน ๘ หลัง โดยอาคารดังกล่าวยังไม่ได้ดำเนินการขออนุญาต ก่อสร้างอาคาร ต่อมาเทศบาลฯ ได้ออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร (แบบ ค. ๓) เนื่องจากการก่อสร้างอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ และแนวอาคาร ด้านที่ติดกับคลองส่งน้ำมีระยะร่นถึงแนวเขตคลองส่งน้ำไม่เป็นไปตามข้อ ๔๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยคลองส่งน้ำดังกล่าวอยู่ในความรับผิดชอบ ของสหกรณ์ผู้ใช้น้ำ สถานีสูบน้ำด้วยไฟฟ้า ใช้ประโยชน์จากคลองส่งน้ำด้วยการสูบน้ำจากแม่น้ำและส่งน้ำ ไปตามคลองส่งน้ำเพื่อแจกจ่ายให้แก่ผู้ใช้น้ำเพื่อทำการเกษตร โครงการได้ทำการแก้ไขด้วยการก่อสร้างกำแพง กันระหว่างแนวอาคารและคลองส่งน้ำ โดยเว้นระยะจากคลองส่งน้ำไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร เทศบาลฯ จึงขอหารือ ดังนี้

๑. คลองส่งน้ำดังกล่าวเป็นไปตามนิยามของคำว่า “แหล่งน้ำสาธารณะ” ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๔๒ หรือไม่ อย่างไร

๒. ตามที่โครงการได้แก้ไขปัญหาโดยการสร้างกำแพงกันแนวเขตระหว่างตัวอาคารกับคลองส่งน้ำ เป็นการแก้ไขปัญหาก็ถูกต้องหรือไม่ และทำให้สามารถขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้อย่างถูกต้องหรือไม่ หากไม่ถูกต้องสามารถดำเนินการแก้ไขอย่างไรได้บ้าง  
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าว เมื่อวันที่พฤหัสบดีที่ ๗ มีนาคม ๒๕๖๒ แล้วมีความเห็นว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๔๒ กำหนดให้อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นตามที่กำหนด

แล้วแต่กรณี...

แล้วแต่กรณี กรณีตามข้อหาหรือปรากฏว่า ด้านทิศเหนือของแผนผังการจัดสรรที่ดินติดคลองส่งน้ำของสหกรณ์ผู้ใช้น้ำ  
สถานีสูบน้ำด้วยไฟฟ้า ซึ่งเป็นคลองสาธารณะประโยชน์ ดังนั้น การก่อสร้างอาคารที่ใกล้กับคลองส่งน้ำสาธารณะประโยชน์  
ซึ่งเป็นแหล่งน้ำสาธารณะ จึงต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง  
ฉบับดังกล่าว ส่วนการก่อสร้างกำแพงกันแนวเขตระหว่างอาคารกับคลองส่งน้ำ ก็ไม่เป็นเหตุให้ระยะร่นของแนวอาคาร  
ที่ก่อสร้างใกล้แหล่งน้ำสาธารณะเปลี่ยนไปแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เสถียร

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗





ที่ กจ ๕๔๑๐๓/๑๗๐๒

สำนักงานเทศบาลตำบลหนองบัว  
๓๓/๓ หมู่ที่ ๑ ต.หนองบัว อ.เมืองฯ  
จ.กาญจนบุรี ๗๑๑๙๐

๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๑

เรื่อง การก่อสร้างกำแพงกันแนวเขตระหว่างอาคารกับคลองส่งน้ำ

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ภาพถ่ายแสดงผลการตรวจสอบระยะร่นจากแนวอาคารฯ จำนวน ๑ ชุด  
๒. แผนที่แสดงจุดพิกัดที่ตั้งโครงการ จำนวน ๑ ชุด

เนื่องด้วยเทศบาลตำบลหนองบัวได้รับหนังสือคำร้องจากห้างหุ้นส่วนจำกัดบี โดยนายเจ  
เรื่อง ขอคำปรึกษาหารือเพื่อหาแนวทางการแก้ไขและบรรเทาปัญหาจากกรณีที่ดินห้างหุ้นส่วนฯ ได้เข้ามาทำโครงการ  
จัดสรรที่ดินในเขตเทศบาลตำบลหนองบัว และได้ดำเนินการยื่นเรื่องขออนุญาตจัดสรรที่ดินกับจังหวัดกาญจนบุรี  
โดยได้ดำเนินการตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดถูกต้องครบถ้วนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว แต่มีปัญหาเกี่ยวกับระยะร่น  
จากแนวอาคารถึงแนวเขตคลองส่งน้ำไม่เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ จึงไม่สามารถ  
ขออนุญาตก่อสร้างอาคารให้ถูกต้องได้

เทศบาลตำบลหนองบัวได้ดำเนินการตรวจสอบแล้วพบว่า มีอาคารที่แนวเขตอยู่ติดกับคลองส่ง  
น้ำจำนวน ๘ หลัง โดยอาคารดังกล่าวยังไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างอาคารอย่างถูกต้อง และเทศบาลฯ  
ได้ออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร (แบบ ค. ๓) ไว้แล้ว เนื่องจากการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต  
เป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ และแนวอาคารด้านที่ติดกับคลองส่งน้ำ  
มีระยะร่นถึงแนวเขตคลองส่งน้ำไม่เป็นไปตามข้อ ๔๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความใน  
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยคลองส่งน้ำดังกล่าวอยู่ในความรับผิดชอบของสหกรณ์ผู้ใช้น้ำ  
สถานีสูบน้ำด้วยไฟฟ้า ใช้ประโยชน์จากคลองส่งน้ำด้วยการสูบน้ำจากแม่น้ำและส่งน้ำไปตามคลองส่งน้ำ  
เพื่อแจกจ่ายให้แก่ผู้ใช้น้ำเพื่อทำการเกษตร โครงการได้ทำการแก้ไขด้วยการก่อสร้างกำแพงกันระหว่างแนวอาคาร  
และคลองส่งน้ำ โดยเว้นระยะจากคลองส่งน้ำไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร จากเหตุดังกล่าวทางห้างหุ้นส่วนฯ  
จึงได้ทำหนังสือหารือกับทางเทศบาลฯ เพื่อหาแนวทางในการแก้ไขและบรรเทาปัญหาที่เกิดขึ้น

จึงมีประเด็นปัญหาที่ต้องการขอหารือ ดังนี้

๑. คลองส่งน้ำดังกล่าวเป็นไปตามนิยามของคำว่า “แหล่งน้ำสาธารณะ” ตามกฎกระทรวง  
ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๔๒ หรือไม่ อย่างไร

๒. ตาม...

๒. ตามที่โครงการได้แก้ไขปัญหาดูแลอาคารด้วยการสร้างกำแพงกันแนวเขตระหว่างตัวอาคารกับคลองส่งน้ำ เป็นการแก้ไขปัญหาดูแลอาคารที่ถูกต้องหรือไม่ และทำให้สามารถขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้อย่างถูกต้องหรือไม่ หากไม่ถูกต้องสามารถดำเนินการแก้ไขอย่างไรได้บ้าง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาข้อหารือดังกล่าว ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้เทศบาล ตำบลหนองบัวทราบด้วย เพื่อถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

สวนา

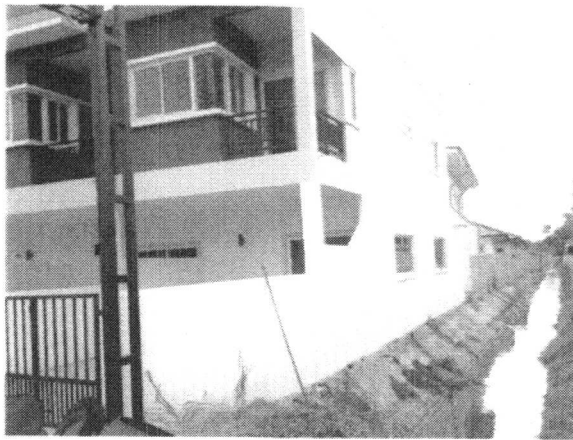
(นางสาวสวนา สีนะกุล)  
ปลัดเทศบาล ปฏิบัติหน้าที่  
นายกเทศมนตรีตำบลหนองบัว

กองช่าง

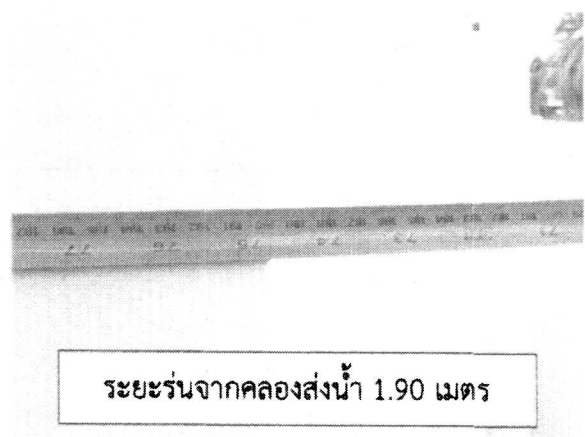
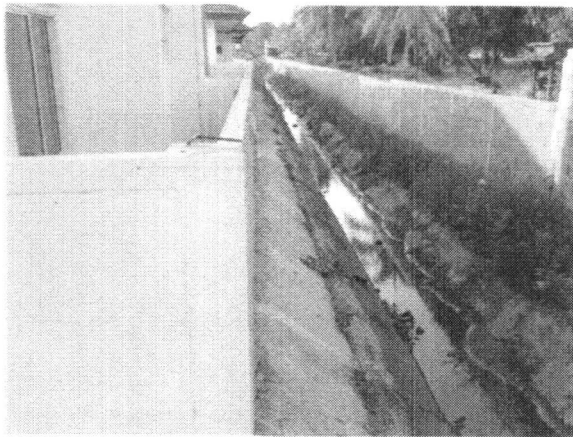
โทรศัพท์/โทรสาร ๐-๓๔๖๗-๒๓๗๒, ๐-๓๔๖๗-๒๓๗๓ ต่อ ๑๖-๑๗

## ภาพถ่ายแสดงผลการตรวจสอบระยะร่นจากแนวอาคารถึงแนวเขตคลองส่งน้ำ

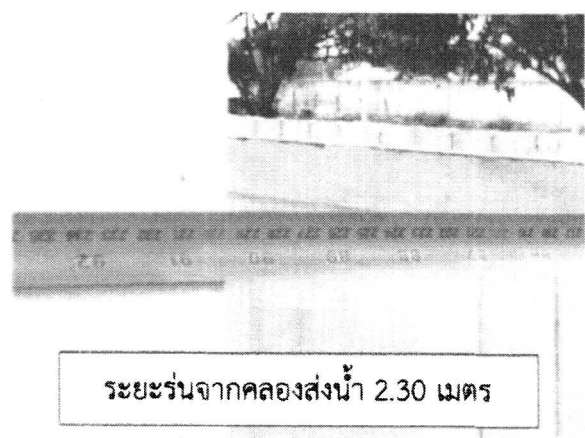
อาคารหลังที่ ๑ ตั้งอยู่บนที่ดิน น.ส.๓ก. เลขที่ ๒๕๖



อาคารหลังที่ ๒ ตั้งอยู่บนที่ดิน น.ส.๓ก. เลขที่ ๒๕๙



อาคารหลังที่ ๓ ตั้งอยู่บนที่ดิน น.ส.๓ก. เลขที่ ๒๖๐

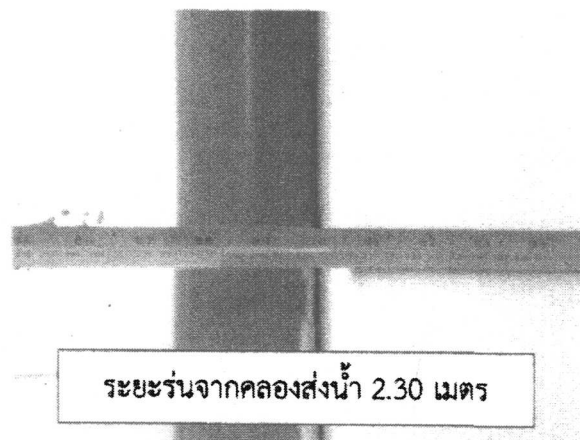
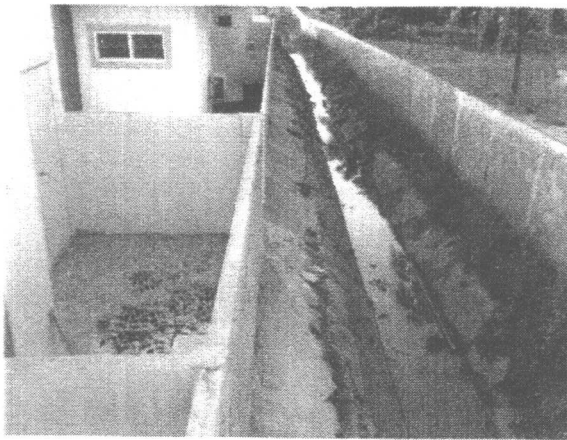


หมายเหตุ คลองส่งน้ำมีความกว้าง ๒.๕๐ เมตร



## ภาพถ่ายแสดงผลการตรวจสอบระยะรันจากแนวอาคารถึงคลองส่งน้ำ

อาคารหลังที่ ๔ ตั้งอยู่บนที่ดิน น.ส.๓ก. เลขที่ ๒๖๑



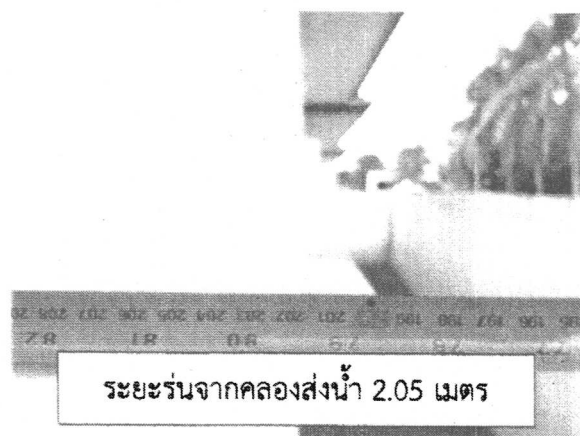
ระยะรันจากคลองส่งน้ำ 2.30 เมตร

อาคารหลังที่ ๕ ตั้งอยู่บนที่ดิน น.ส.๓ก. เลขที่ ๒๖๒



ระยะรันจากคลองส่งน้ำ 2.20 เมตร

อาคารหลังที่ ๖ ตั้งอยู่บนที่ดิน น.ส.๓ก. เลขที่ ๒๖๓



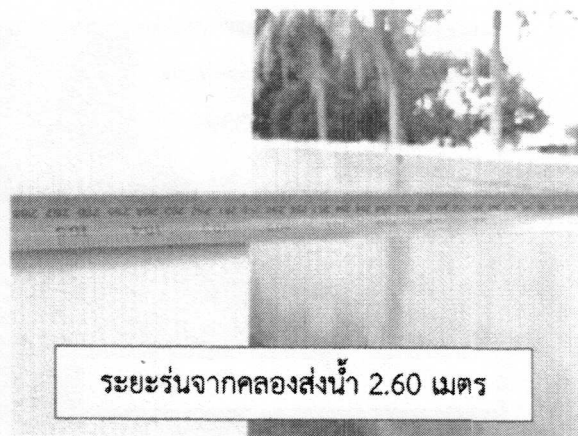
ระยะรันจากคลองส่งน้ำ 2.05 เมตร

หมายเหตุ คลองส่งน้ำมีความกว้าง ๒.๕๐ เมตร

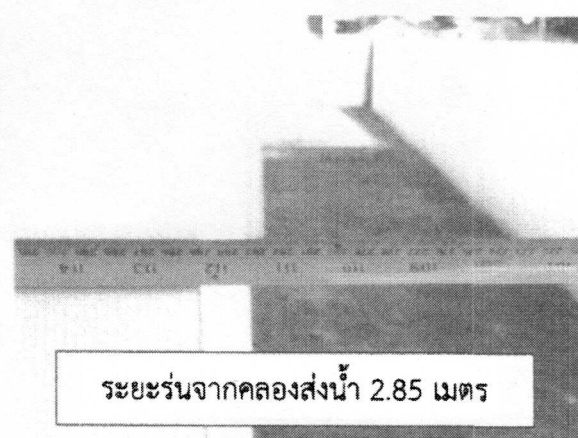


## ภาพถ่ายแสดงผลการตรวจสอบระยะร่นจากแนวอาคารถึงคลองส่งน้ำ

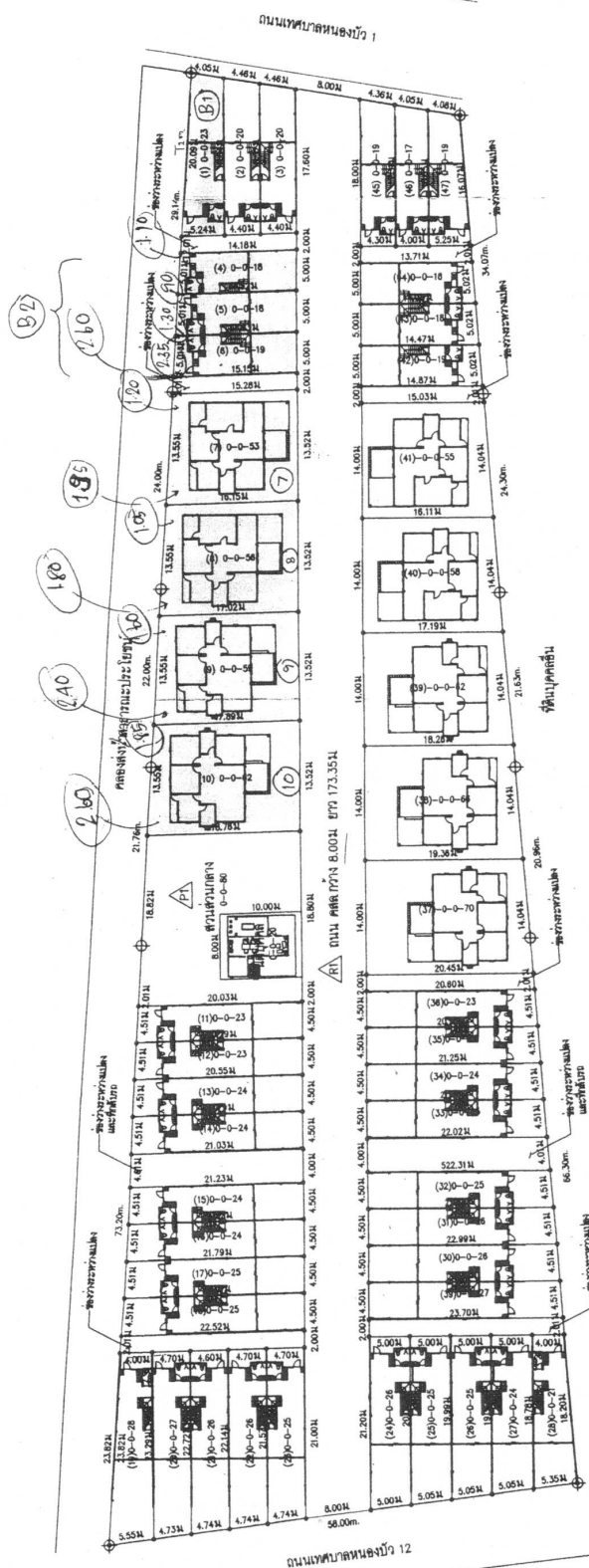
อาคารหลังที่ ๗ ตั้งอยู่บนที่ดิน น.ส.๓ก. เลขที่ ๒๖๔



อาคารหลังที่ ๘ ตั้งอยู่บนที่ดิน น.ส.๓ก. เลขที่ ๒๖๕



หมายเหตุ คลองส่งน้ำมีความกว้าง ๒.๕๐ เมตร



ผู้แบ่งแปลงที่ดินลงตัวบน

[illegible]

**A** [www.mos.ru](http://www.mos.ru) | 800-700-9600  
(Москва)

1. NAME \_\_\_\_\_  
 2. ADDRESS \_\_\_\_\_  
 3. CITY \_\_\_\_\_  
 4. STATE \_\_\_\_\_  
 5. ZIP \_\_\_\_\_  
 6. PHONE \_\_\_\_\_  
 7. DATE \_\_\_\_\_  
 8. SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 9. PRINT NAME \_\_\_\_\_  
 10. PRINT ADDRESS \_\_\_\_\_  
 11. PRINT CITY \_\_\_\_\_  
 12. PRINT STATE \_\_\_\_\_  
 13. PRINT ZIP \_\_\_\_\_  
 14. PRINT PHONE \_\_\_\_\_  
 15. PRINT DATE \_\_\_\_\_  
 16. PRINT SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 17. PRINT NAME \_\_\_\_\_  
 18. PRINT ADDRESS \_\_\_\_\_  
 19. PRINT CITY \_\_\_\_\_  
 20. PRINT STATE \_\_\_\_\_  
 21. PRINT ZIP \_\_\_\_\_  
 22. PRINT PHONE \_\_\_\_\_  
 23. PRINT DATE \_\_\_\_\_  
 24. PRINT SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 25. PRINT NAME \_\_\_\_\_  
 26. PRINT ADDRESS \_\_\_\_\_  
 27. PRINT CITY \_\_\_\_\_  
 28. PRINT STATE \_\_\_\_\_  
 29. PRINT ZIP \_\_\_\_\_  
 30. PRINT PHONE \_\_\_\_\_  
 31. PRINT DATE \_\_\_\_\_  
 32. PRINT SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 33. PRINT NAME \_\_\_\_\_  
 34. PRINT ADDRESS \_\_\_\_\_  
 35. PRINT CITY \_\_\_\_\_  
 36. PRINT STATE \_\_\_\_\_  
 37. PRINT ZIP \_\_\_\_\_  
 38. PRINT PHONE \_\_\_\_\_  
 39. PRINT DATE \_\_\_\_\_  
 40. PRINT SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 41. PRINT NAME \_\_\_\_\_  
 42. PRINT ADDRESS \_\_\_\_\_  
 43. PRINT CITY \_\_\_\_\_  
 44. PRINT STATE \_\_\_\_\_  
 45. PRINT ZIP \_\_\_\_\_  
 46. PRINT PHONE \_\_\_\_\_  
 47. PRINT DATE \_\_\_\_\_  
 48. PRINT SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 49. PRINT NAME \_\_\_\_\_  
 50. PRINT ADDRESS \_\_\_\_\_  
 51. PRINT CITY \_\_\_\_\_  
 52. PRINT STATE \_\_\_\_\_  
 53. PRINT ZIP \_\_\_\_\_  
 54. PRINT PHONE \_\_\_\_\_  
 55. PRINT DATE \_\_\_\_\_  
 56. PRINT SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 57. PRINT NAME \_\_\_\_\_  
 58. PRINT ADDRESS \_\_\_\_\_  
 59. PRINT CITY \_\_\_\_\_  
 60. PRINT STATE \_\_\_\_\_  
 61. PRINT ZIP \_\_\_\_\_  
 62. PRINT PHONE \_\_\_\_\_  
 63. PRINT DATE \_\_\_\_\_  
 64. PRINT SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 65. PRINT NAME \_\_\_\_\_  
 66. PRINT ADDRESS \_\_\_\_\_  
 67. PRINT CITY \_\_\_\_\_  
 68. PRINT STATE \_\_\_\_\_  
 69. PRINT ZIP \_\_\_\_\_  
 70. PRINT PHONE \_\_\_\_\_  
 71. PRINT DATE \_\_\_\_\_  
 72. PRINT SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 73. PRINT NAME \_\_\_\_\_  
 74. PRINT ADDRESS \_\_\_\_\_  
 75. PRINT CITY \_\_\_\_\_  
 76. PRINT STATE \_\_\_\_\_  
 77. PRINT ZIP \_\_\_\_\_  
 78. PRINT PHONE \_\_\_\_\_  
 79. PRINT DATE \_\_\_\_\_  
 80. PRINT SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 81. PRINT NAME \_\_\_\_\_  
 82. PRINT ADDRESS \_\_\_\_\_  
 83. PRINT CITY \_\_\_\_\_  
 84. PRINT STATE \_\_\_\_\_  
 85. PRINT ZIP \_\_\_\_\_  
 86. PRINT PHONE \_\_\_\_\_  
 87. PRINT DATE \_\_\_\_\_  
 88. PRINT SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 89. PRINT NAME \_\_\_\_\_  
 90. PRINT ADDRESS \_\_\_\_\_  
 91. PRINT CITY \_\_\_\_\_  
 92. PRINT STATE \_\_\_\_\_  
 93. PRINT ZIP \_\_\_\_\_  
 94. PRINT PHONE \_\_\_\_\_  
 95. PRINT DATE \_\_\_\_\_  
 96. PRINT SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 97. PRINT NAME \_\_\_\_\_  
 98. PRINT ADDRESS \_\_\_\_\_  
 99. PRINT CITY \_\_\_\_\_  
 100. PRINT STATE \_\_\_\_\_  
 101. PRINT ZIP \_\_\_\_\_  
 102. PRINT PHONE \_\_\_\_\_  
 103. PRINT DATE \_\_\_\_\_  
 104. PRINT SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 105. PRINT NAME \_\_\_\_\_  
 106. PRINT ADDRESS \_\_\_\_\_  
 107. PRINT CITY \_\_\_\_\_  
 108. PRINT STATE \_\_\_\_\_  
 109. PRINT ZIP \_\_\_\_\_  
 110. PRINT PHONE \_\_\_\_\_  
 111. PRINT DATE \_\_\_\_\_  
 112. PRINT SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 113. PRINT NAME \_\_\_\_\_  
 114. PRINT ADDRESS \_\_\_\_\_  
 115. PRINT CITY \_\_\_\_\_  
 116. PRINT STATE \_\_\_\_\_  
 117. PRINT ZIP \_\_\_\_\_  
 118. PRINT PHONE \_\_\_\_\_  
 119. PRINT DATE \_\_\_\_\_  
 120. PRINT SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 121. PRINT NAME \_\_\_\_\_  
 122. PRINT ADDRESS \_\_\_\_\_  
 123. PRINT CITY \_\_\_\_\_  
 124. PRINT STATE \_\_\_\_\_  
 125. PRINT ZIP \_\_\_\_\_  
 126. PRINT PHONE \_\_\_\_\_  
 127. PRINT DATE \_\_\_\_\_  
 128. PRINT SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 129. PRINT NAME \_\_\_\_\_  
 130. PRINT ADDRESS \_\_\_\_\_  
 131. PRINT CITY \_\_\_\_\_  
 132. PRINT STATE \_\_\_\_\_  
 133. PRINT ZIP \_\_\_\_\_  
 134. PRINT PHONE \_\_\_\_\_  
 135. PRINT DATE \_\_\_\_\_  
 136. PRINT SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 137. PRINT NAME \_\_\_\_\_  
 138. PRINT ADDRESS \_\_\_\_\_  
 139. PRINT CITY \_\_\_\_\_  
 140. PRINT STATE \_\_\_\_\_  
 141. PRINT ZIP \_\_\_\_\_  
 142. PRINT PHONE \_\_\_\_\_  
 143. PRINT DATE \_\_\_\_\_  
 144. PRINT SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 145. PRINT NAME \_\_\_\_\_  
 146. PRINT ADDRESS \_\_\_\_\_  
 147. PRINT CITY \_\_\_\_\_  
 148. PRINT STATE \_\_\_\_\_  
 149. PRINT ZIP \_\_\_\_\_  
 150. PRINT PHONE \_\_\_\_\_  
 151. PRINT DATE \_\_\_\_\_  
 152. PRINT SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 153. PRINT NAME \_\_\_\_\_  
 154. PRINT ADDRESS \_\_\_\_\_  
 155. PRINT CITY \_\_\_\_\_  
 156. PRINT STATE \_\_\_\_\_  
 157. PRINT ZIP \_\_\_\_\_  
 158. PRINT PHONE \_\_\_\_\_  
 159. PRINT DATE \_\_\_\_\_  
 160. PRINT SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 161. PRINT NAME \_\_\_\_\_  
 162. PRINT ADDRESS \_\_\_\_\_  
 163. PRINT CITY \_\_\_\_\_  
 164. PRINT STATE \_\_\_\_\_  
 165. PRINT ZIP \_\_\_\_\_  
 166. PRINT PHONE \_\_\_\_\_  
 167. PRINT DATE \_\_\_\_\_  
 168. PRINT SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 169. PRINT NAME \_\_\_\_\_  
 170. PRINT ADDRESS \_\_\_\_\_  
 171. PRINT CITY \_\_\_\_\_  
 172. PRINT STATE \_\_\_\_\_  
 173. PRINT ZIP \_\_\_\_\_  
 174. PRINT PHONE \_\_\_\_\_  
 175. PRINT DATE \_\_\_\_\_  
 176. PRINT SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 177. PRINT NAME \_\_\_\_\_  
 178. PRINT ADDRESS \_\_\_\_\_  
 179. PRINT CITY \_\_\_\_\_  
 180. PRINT STATE \_\_\_\_\_  
 181. PRINT ZIP \_\_\_\_\_  
 182. PRINT PHONE \_\_\_\_\_  
 183. PRINT DATE \_\_\_\_\_  
 184. PRINT SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 185. PRINT NAME \_\_\_\_\_  
 186. PRINT ADDRESS \_\_\_\_\_  
 187. PRINT CITY \_\_\_\_\_  
 188. PRINT STATE \_\_\_\_\_  
 189. PRINT ZIP \_\_\_\_\_  
 190. PRINT PHONE \_\_\_\_\_  
 191. PRINT DATE \_\_\_\_\_  
 192. PRINT SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 193. PRINT NAME \_\_\_\_\_  
 194. PRINT ADDRESS \_\_\_\_\_  
 195. PRINT CITY \_\_\_\_\_  
 196. PRINT STATE \_\_\_\_\_  
 197. PRINT ZIP \_\_\_\_\_  
 198. PRINT PHONE \_\_\_\_\_  
 199. PRINT DATE \_\_\_\_\_  
 200. PRINT SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 201. PRINT NAME \_\_\_\_\_  
 202. PRINT ADDRESS \_\_\_\_\_  
 203. PRINT CITY \_\_\_\_\_  
 204. PRINT STATE \_\_\_\_\_  
 205. PRINT ZIP \_\_\_\_\_  
 206. PRINT PHONE \_\_\_\_\_  
 207. PRINT DATE \_\_\_\_\_  
 208. PRINT SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 209. PRINT NAME \_\_\_\_\_  
 210. PRINT ADDRESS \_\_\_\_\_  
 211. PRINT CITY \_\_\_\_\_  
 212. PRINT STATE \_\_\_\_\_  
 213. PRINT ZIP \_\_\_\_\_  
 214. PRINT PHONE \_\_\_\_\_  
 215. PRINT DATE \_\_\_\_\_  
 216. PRINT SIGNATURE \_\_\_\_\_  
 217. PRINT NAME \_\_\_\_\_  
 218. PRINT ADDRESS \_\_\_\_\_  
 219. PRINT CITY \_\_\_\_\_  
 220. PRINT STATE \_\_\_\_\_

DATE OF BIRTH: 1940-01-01

ค่าเฉลี่ยรวม : ๗๕ คะแนน คิดเป็น 5.63% ของคะแนนรวม

ที่ปรึกษาและคณะกรรมการ  
(คนที่ 116 ตราหว)

4.48..... (continued on next page)

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

1968 12011 10 1 19199 712

[illegible]

(11)-(36) กรมการนิเวศวิทยา 29 97/12/25 11/12/25

(42)-(47)      บัณฑิตวิทยาลัย 2 ฟุ  
จำนวน 6 หน้า

|          |                    |
|----------|--------------------|
| (7)-(10) | บ้านนาทึบ 4 หมู่ 7 |
|----------|--------------------|

(37)-(41) transmission is a union

[illegible]

วันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๖๓

ผังแบ่งแปลงที่ดินลงตัวบ้าน

DRAWN BY:

**DRAWN BY:** \_\_\_\_\_  
**CHECKED BY:** \_\_\_\_\_

CHECKED BY: \_\_\_\_\_

10/05/2560

DATE: \_\_\_\_\_

SCALE:

AS SHOWN |

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๖๒      หน้า ๖๘



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๖๗๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๕ พฤษภาคม ๒๕๖๒

เรื่อง ก่อสร้างโรงจอดรถระหว่างตึกแถวและบ้านแถว

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อ

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อ ที่ พบ ๗๔๕๐๑/๑๐๙๘ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อแจ้งว่า ได้รับเรื่องหรือจากนายแอล หนายความผู้รับมอบอำนาจจากนายเค กรณีการก่อสร้างอาคารบนโฉนดที่ดินหมายเลข ๖๘๓๑ เลขที่ดิน ๖๖ ว่าสามารถก่อสร้างอาคารโรงจอดรถในพื้นที่ดังกล่าวได้หรือไม่ หรือกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างอาคารในที่ดินแปลงดังกล่าวได้ มีกฎหมายใดประกาศห้ามไว้ในกรณีใดบ้าง โดยมีรายละเอียดประกอบการพิจารณา ดังนี้

๑. องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อได้อนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร คสล. ๒ ชั้น ๗ คูหา เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์ บนโฉนดที่ดินหมายเลข ๖๘๓๑ เลขที่ดิน ๖๖ ตามใบอนุญาตเลขที่ ๑๕/๒๕๕๔ โดยอาคารพาณิชย์ดังกล่าว เลขที่ ๑ - ๑/๖ และได้อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารที่พักอาศัย คสล. ๓ ชั้น บนโฉนดที่ดินหมายเลข ๖๑๒๓๔ เลขที่ดิน ๒๐๓ ซึ่งเป็นที่ดินแยกจากโฉนดที่ดินหมายเลข ๖๘๓๑ เลขที่ดิน ๖๖ โดยอาคารดังกล่าว เลขที่ ๑/๑๔ มีนายเค เป็นเจ้าของที่พักอาศัย

๒. นายเค ได้ซื้อที่ดินว่างเปล่าเพิ่มเติมด้านข้างที่พักอาศัยบนโฉนดที่ดินหมายเลข ๖๘๓๑ เลขที่ดิน ๖๖ ซึ่งเป็นที่ว่างระหว่างอาคารพาณิชย์กับอาคารที่พักอาศัย และได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารโรงจอดรถ

๓. เจ้าของอาคารพาณิชย์เลขที่ ๑/๖ ได้ประสานมายังกองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อ เพื่อให้ตรวจสอบการก่อสร้างอาคารโรงจอดรถ แล้วพบว่าอาคารก่อสร้างโครงเหล็กชิดแนวเขตบ้านเลขที่ ๑/๖ ไม่ได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร

๔. ภายหลังจากรับทราบคำสั่ง นายเคได้หารือกับเจ้าของบ้านเลขที่ ๑/๖ แต่ไม่สามารถหาข้อยุติได้ องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อจึงทำหนังสือหารือกรณีพิพาทการใช้พื้นที่ว่างระหว่างอาคารต่อสำนักงานโยธาธิการจังหวัดเพชรบุรีเพื่อหารือประเด็นข้อกฎหมายเกี่ยวกับพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร ซึ่งสำนักงานโยธาธิการจังหวัดเพชรบุรีได้ตอบข้อหารือให้องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อพิจารณาตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ตามนิยามของคำว่า “ที่ว่าง” และข้อกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับที่ว่างภายนอกอาคาร ในระหว่างการหารือเพื่อหาข้อยุตินั้น นายเคได้ทำกรรณิธานก่อสร้างเหล็กที่ได้ดำเนินการไว้ออกเพื่อให้พื้นที่กลับคืนสู่สภาพเดิมแล้ว

๕. องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อได้รับเรื่องหรือจากนายแอล หนายความผู้รับมอบอำนาจจากนายเค เมื่อวันที่ ๘ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๑ เพื่อสอบถามกรณีการก่อสร้างอาคารในที่ดินแปลงหมายเลขโฉนดที่ดิน ๖๘๓๑ เลขที่ดิน ๖๖ ว่าจะสามารถก่อสร้างอาคารโรงจอดรถในพื้นที่ดังกล่าวได้หรือไม่

องค์การบริหาร...



องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อจึงขอหารือการก่อสร้างอาคารโรงจอดรถ ดังนี้

๑. ที่ว่างดังกล่าวถือเป็นที่ว่างระหว่างอาคาร หรือเป็นที่ว่างด้านข้างสำหรับอาคารพาณิชย์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓๔ และข้อ ๓๖ หรือไม่อย่างไร

๒. นายเคสามารถดำเนินการก่อสร้างโรงจอดรถตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๙ ข้อ ๕๐ ได้หรือไม่

๓. กรณีที่นายเคสามารถดำเนินการก่อสร้างโรงจอดรถได้จะต้องพิจารณาตามข้อกำหนดใดเพิ่มเติม หรือไม่  
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกิน ๑๐ คูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน ๔๐ เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกัน และใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม กรณีตามข้อหารือหากข้อเท็จจริงปรากฏว่า นายเคจะทำการก่อสร้างโรงจอดรถบนโฉนดที่ดินหมายเลข ๖๘๓๑ เลขที่ดิน ๖๖ ซึ่งเป็นที่ว่างกว้างประมาณ ๔ เมตรระหว่างตึกแถว ๒ ชั้น จำนวน ๗ คูหา และบ้านแถว ๓ ชั้น จำนวน ๓ คูหา ก็จะทำให้ตึกแถวและบ้านแถวดังกล่าวก่อสร้างต่อเนื่องกันเกิน ๑๐ คูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันเกิน ๔๐ เมตร อันเป็นการขัดกับข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับดังกล่าว จึงไม่สามารถกระทำได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เสถียร

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗





ที่ พบ ๗๔๕๐๑/๑๐๘๘

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อ  
อำเภอเมืองเพชรบุรี พบ ๗๖๐๐๐

๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๑

เรื่อง ก่อสร้างโรงจอดรถระหว่างตึกแถวและบ้านแถว

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ภาพถ่าย

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อได้รับเรื่องหรือจากนายแอล ในฐานะทนายความผู้รับมอบอำนาจจากนายเค สอบถามกรณีการก่อสร้างอาคารบนโฉนดที่ดินหมายเลข ๖๘๓๑ เลขที่ดิน ๖๖ ว่าสามารถก่อสร้างอาคารโรงจอดรถในพื้นที่ดังกล่าวได้หรือไม่ หรือกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างอาคารในที่ดินแปลงดังกล่าวได้ มีกฎหมายใดประกาศห้ามไว้ในกรณีใดบ้าง นั้น

องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อขอชี้แจงรายละเอียดประกอบการพิจารณาข้อหารือ ดังนี้

๑. องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อได้อนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร คสล. ๒ ชั้น ๗ คูหา เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์ บนโฉนดที่ดินหมายเลข ๖๘๓๑ เลขที่ดิน ๖๖ ตามใบอนุญาตเลขที่ ๑๕/๒๕๕๔ โดยอาคารพาณิชย์ดังกล่าว เลขที่ ๑ - ๑/๖ และได้อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารที่พักอาศัย คสล. ๓ ชั้น บนโฉนดที่ดินหมายเลข ๖๑๒๓๔ เลขที่ดิน ๒๐๓ ซึ่งเป็นที่ดินแยกจากโฉนดที่ดินหมายเลข ๖๘๓๑ เลขที่ดิน ๖๖ โดยอาคารดังกล่าว เลขที่ ๑/๑๔ มีนายเค เป็นเจ้าของที่พักอาศัย

๒. นายเค ได้ซื้อที่ดินว่างเปล่าเพิ่มเติมด้านข้างที่พักอาศัยบนโฉนดที่ดินหมายเลข ๖๘๓๑ เลขที่ดิน ๖๖ ซึ่งเป็นที่ว่างระหว่างอาคารพาณิชย์กับอาคารที่พักอาศัย และได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารโรงจอดรถ

๓. เจ้าของอาคารพาณิชย์เลขที่ ๑/๖ ได้ประสานมายังกองช่าง องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อ เพื่อให้ตรวจสอบการก่อสร้างอาคารโรงจอดรถ แล้วพบว่าการก่อสร้างโครงเหล็กชิดแนวเขตบ้านเลขที่ ๑/๖ ไม่ได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร

๔. ภายหลังจากรับทราบคำสั่ง นายเคได้หารือกับเจ้าของบ้านเลขที่ ๑/๖ แต่ไม่สามารถหาข้อยุติได้ องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อจึงทำหนังสือหารือกรณีพิพาทการใช้พื้นที่ว่างระหว่างอาคารต่อสำนักงานโยธาธิการจังหวัดเพชรบุรีเพื่อหารือประเด็นข้อกฎหมายเกี่ยวกับพื้นที่ว่างระหว่างอาคาร ซึ่งสำนักงานโยธาธิการจังหวัดเพชรบุรีได้ตอบข้อหารือให้องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อพิจารณาตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามนิยามของคำว่า “ที่ว่าง” และข้อกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับที่ว่างภายนอกอาคาร ในระหว่างการหารือเพื่อหาข้อยุตินั้น นายเคได้ทำกรรณโองานโครงสร้างเหล็กที่ได้ดำเนินการไว้ออกเพื่อให้พื้นที่กลับคืนสู่สภาพเดิมแล้ว

๕. องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อได้รับเรื่องหรือจากนายแอล ทนายความผู้รับมอบอำนาจจากนายเค เมื่อวันที่ ๘ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๑ เพื่อสอบถามกรณีการก่อสร้างอาคารในที่ดินแปลงหมายเลขโฉนดที่ดิน ๖๘๓๑ เลขที่ดิน ๖๖ ว่าจะสามารถก่อสร้างอาคารโรงจอดรถในพื้นที่ดังกล่าวได้หรือไม่

ในการนี้...

ในการนี้ เพื่อมิให้เกิดข้อพิพาทและเกิดความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่ายและถูกต้องตรงตามเจตนารมณ์ที่กฎหมายกำหนดไว้ องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อจึงขอหารือการก่อสร้างอาคารโรงจอดรถ ในประเด็นดังต่อไปนี้

๑. ที่ว่างดังกล่าวถือเป็นที่ว่างระหว่างอาคาร หรือเป็นที่ว่างด้านข้างสำหรับอาคารพาณิชย์ตามกฎหมายกำหนดไว้ องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อจึงขอหารือการก่อสร้างอาคารโรงจอดรถ ในประเด็นดังต่อไปนี้

๒. นายเคสามารถดำเนินการก่อสร้างโรงจอดรถตามกฎหมายฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๓๔ และข้อ ๓๖ หรือไม่อย่างไร

๓. กรณีที่นายเคสามารถดำเนินการก่อสร้างโรงจอดรถได้จะต้องพิจารณาตามข้อกำหนดใดเพิ่มเติม หรือไม่

องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อจึงขอหารือแนวทางปฏิบัติเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติงานและนำข้อมูลตอบข้อหารือรายงานให้ผู้เกี่ยวข้องทราบต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

ธีรศักดิ์

(นายธีรศักดิ์ พานิชวิทย์)

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อ

สำนักงานปลัด

โทร. ๐๓๒-๔๑๙๗๓๕ ต่อ ๒๕

โทรสาร. ๐๓๒-๔๑๙๗๓๕



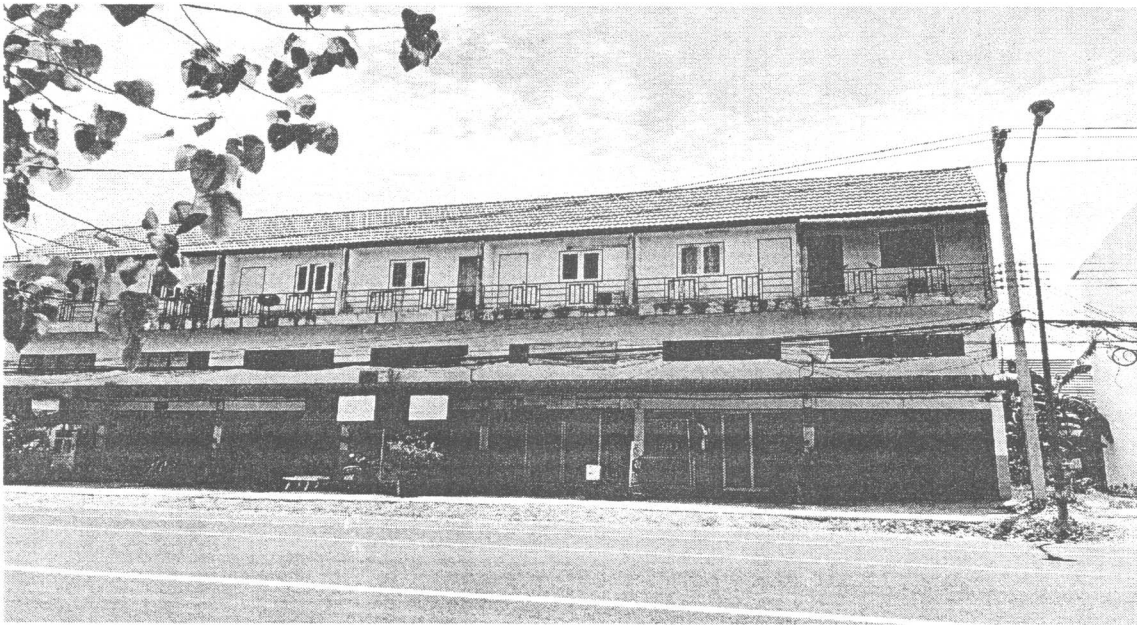
## ภาพประกอบ ตึกพิพาท



บริเวณ  
พื้นที่ว่างที่  
เกิดข้อ  
พิพาท







อาคาร คสล. ๒ ชั้น ๗ คูหา



อาคาร คสล. ๓ ชั้น ๓ คูหา





## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

ที่ มท ๐๗๑๐/๓๓๕๓

วันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๖๒

เรื่อง แหล่งน้ำสาธารณะที่ยังไม่มีการยกเลิกหรือเพิกถอนสภาพ

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีได้มีหนังสือ ที่ ขบ ๐๐๒๒/๘๓๖ ลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๖๒ แจ้งว่า เทศบาลตำบลบางละมุงได้ขอหารือเกี่ยวกับการพิจารณาระยะร่นตามข้อ ๔๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีเขตที่ดินในหลักฐานโฉนดที่ดินระบุว่าเป็นคลองชะเลื้อย แต่สภาพในปัจจุบันเป็นทางสัญจรไม่มีสภาพเป็นคลองแล้ว จะพิจารณาแนวร่นจากหลักฐานที่ผู้ขออนุญาตนำมาใช้ประกอบการขออนุญาตก่อสร้างที่ระวางแนวเขตที่ดินระบุเป็นคลองสาธารณะประโยชน์ (คลองชะเลื้อย) หรือจะต้องพิจารณาจากสภาพปัจจุบันที่ไม่ปรากฏว่ามีสภาพเป็นคลอง แต่มีการใช้เป็นทางสัญจร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ได้มีการประชุมพิจารณาข้อหาดังกล่าว โดยมีผู้แทนสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีและเทศบาลตำบลบางละมุงเข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงปรากฏว่า ปัจจุบันคลองชะเลื้อยมีสภาพเป็นคลองบางส่วน และบางส่วนได้มีการถมพื้นที่คลองทำเป็นถนนยาวไปตามแนวลำคลอง โดยเทศบาลฯ มิได้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างถนนดังกล่าวแต่อย่างใด ประกอบกับคลองชะเลื้อยเป็นเส้นทางระบายน้ำหลักลงสู่ทะเลเมื่อเกิดฝนตกในเขตเทศบาลตำบลบางละมุง เมืองพัทยา และพื้นที่บริเวณใกล้เคียง เมื่อเทศบาลฯ ซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐและเป็นผู้ดูแลคลองชะเลื้อย มิได้เป็นผู้ก่อสร้างถนนดังกล่าว และยังไม่มีการยกเลิกหรือเพิกถอนสภาพความเป็นแหล่งน้ำสาธารณะของคลองชะเลื้อยแต่อย่างใด จึงต้องถือว่าบริเวณดังกล่าวยังเป็นคลองน้ำสาธารณะอยู่เช่นเดิม การก่อสร้างอาคารต้องพิจารณาระยะร่นแนวอาคารจากระวางแนวเขตที่ดินที่ระบุเป็นคลองสาธารณะประโยชน์ (คลองชะเลื้อย) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ ๔๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สินิธิ์

(นายสินิธิ์ บุญสิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



ที่ ขบ ๐๐๒๒/๘๓๖

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี  
ถนนมนตเสวี ขบ ๒๐๐๐๐

๓ เมษายน ๒๕๖๒

เรื่อง แหล่งน้ำสาธารณะที่ยังไม่มีการยกเลิกหรือเพิกถอนสภาพ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีได้รับเรื่องหรือจากเทศบาลตำบลบางละมุง  
กรณีการพิจารณาเขตที่ดินในหลักฐานโฉนดที่ดิน ซึ่งระบุว่าเป็นคลองชะเลียดต้องเว้นระยะร่น ๖ เมตร  
ทำให้เหลือพื้นที่ใช้สอยน้อยลง และเนื่องจากสภาพในปัจจุบันไม่มีสภาพเป็นคลองแล้ว เพื่อความชัดเจนในข้อกฎหมาย  
และสามารถแก้ปัญหาของประชาชนได้ จึงขอหารือในกรณีดังกล่าว

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีจึงขอความอนุเคราะห์จากสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
ในการตอบข้อหารือ กรณีการพิจารณาระยะร่นตามข้อ ๔๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความใน  
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ว่าเทศบาลตำบลบางละมุงจะพิจารณาแนวร่นจากหลักฐานที่ผู้ขออนุญาต  
นำมาใช้ประกอบการขออนุญาตก่อสร้าง และระวางแนวเขตที่ดินเป็นคลองสาธารณะประโยชน์ (คลองชะเลียด)  
หรือจะต้องพิจารณาจากสภาพปัจจุบันที่ไม่ปรากฏว่ามีสภาพเป็นคลอง แต่มีการใช้เป็นทางสัญจร หากผลเป็นประการใด  
ขอให้แจ้งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีเพื่อจะได้แจ้งให้เทศบาลตำบลบางละมุงทราบต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

อธิราช

(นายอธิราช กนกเวชยันต์)

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี

ฝ่ายปฏิบัติการ

โทรศัพท์. ๐-๓๘๒๘-๗๑๗๔

โทรสาร. ๐-๓๘๒๗-๗๙๙๘



# บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๕๘๖

วันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๖๒

เรื่อง การพิจารณาออกใบอนุญาตต้องพิจารณาตามวัตถุประสงค์ของการใช้สอยอาคารตามที่แจ้งไว้

เรียน ผู้อำนวยการกองนิติการ

ตามที่กองนิติการได้มีบันทึก ที่ มท ๐๗๐๖/๑๒๖๗ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๖๒ ต่อท้ายหนังสือของสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสระแก้ว ที่ สก ๐๐๒๒.๓/๑๑๐๖ ลงวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๖๒ ขอรื้อกรณีนางสาวเอ ขออนุญาตก่อสร้างลักษณะอาคาร คสล. ๒ ชั้น ๒ ห้อง จำนวน ๑ หลัง (บ้านแฝด) ทั้งนี้ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองอรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว พ.ศ. ๒๕๕๖ กำหนดให้พื้นที่บริเวณดังกล่าวเป็นพื้นที่ประเภทชนบทและเกษตรกรรม มีข้อกำหนดใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถวหรือตึกแถว เว้นแต่เป็นการดำเนินการในโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมด สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสระแก้วจึงขอหารือว่า

๑. ประเภทการขออนุญาตก่อสร้างถือว่าเป็นที่อยู่อาศัยประเภทห้องแถวหรือตึกแถวหรือไม่

๒. ประเภทการขออนุญาตถือว่าเป็นบ้านแฝดหรือไม่

๓. ตามประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองอรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว พ.ศ. ๒๕๕๖

เทศบาลตำบลพาคห้วยออกใบอนุญาตก่อสร้างให้แก่นางสาวเอได้หรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้กับบุคคลใดเพื่อเป็นอาคารชนิดหรือประเภทใดนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณาตามวัตถุประสงค์การใช้สอยอาคารที่ผู้ขออนุญาตได้แจ้งไว้ในคำขอรับอนุญาต (แบบ ข. ๑) ประกอบกับรายละเอียดแบบแปลนอาคารซึ่งแบบแปลนที่แนบเพื่อประกอบการหารือ นั้น เป็นแบบอาคารพักอาศัย คสล. ๒ ชั้น มีลักษณะคล้ายการแบ่งเป็นคูหา รวม ๒ คูหา (๒ ช่วงเสา) แต่ไม่มีผนังแบ่งกันให้เป็นคูหาที่สมบูรณ์ เช่น ชั้นล่างมีได้มีผนังแบ่งกันเป็นคูหาแต่มีบันไดและห้องน้ำในแต่ละช่วงเสา รวมทั้งก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และไม่มีที่ว่างด้านข้างของอาคาร แม้จะยังไม่เข้าลักษณะของบ้านแถวตามที่นิยามของคำว่า “บ้านแถว” ตามข้อ ๑ และข้อ ๓๖ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่เจ้าของอาคารมีเจตนาที่จะก่อสร้างเป็นบ้านแถวอย่างชัดเจน ดังนั้น อาคารดังกล่าวจึงถือได้ว่าเป็นบ้านแถวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สินิธิ์

(นายสินิธิ์ บุญสิธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กองนิติการ โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๒๔๒

ที่ มท ๐๗๐๖/๑๒๖๗

วันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๖๒

เรื่อง การพิจารณาออกใบอนุญาตต้องพิจารณาตามวัตถุประสงค์ของการใช้สอยอาคารตามที่แจ้งไว้

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสระแก้วได้มีหนังสือ ที่ สก ๐๐๒๒.๓/๑๑๐๖ ลงวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๖๒ ขอหารือกรณีนางสาวเอ ขออนุญาตก่อสร้างลักษณะอาคาร คสล. ๒ ชั้น ๒ ห้อง จำนวน ๑ หลัง (บ้านแฝด) ทั้งนี้ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองอรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว พ.ศ. ๒๕๕๖ กำหนดให้พื้นที่บริเวณดังกล่าวเป็นพื้นที่ประเภทชนบทและเกษตรกรรม มีข้อห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย หรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถวหรือตึกแถว เว้นแต่เป็นการดำเนินการในโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมด

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสระแก้วขอหารือว่า

๑. ประเภทการขออนุญาตก่อสร้างถือว่าเป็นที่อยู่อาศัยประเภทห้องแถวหรือตึกแถวหรือไม่

๒. ประเภทการขออนุญาตถือว่าเป็นบ้านแฝดหรือไม่

๓. ตามประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองอรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว พ.ศ. ๒๕๕๖

เทศบาลตำบลพากหญ้าออกใบอนุญาตก่อสร้างให้แก่นางสาวเอได้หรือไม่

ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสระแก้วด้วย จักขอบคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ธรรมโรจน์

(นายธรรมโรจน์ ทรงวิทย์)

ผู้อำนวยการกองนิติการ





ที่ มท ๐๗๑๐/๔๔๓๓

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๙ กันยายน ๒๕๖๒

เรื่อง การวัดระยะร่นจากแหล่งน้ำสาธารณะต้องวัดจากผนังเขื่อน (รัฐก่อสร้าง)

เรียน นายเอ

อ้างถึง หนังสือของท่าน ฉบับลงวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า จะดำเนินการออกแบบอาคารเพื่อยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร คสล. จำนวน ๑ หลัง โดยอาคารดังกล่าวตั้งอยู่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา แขวงจักรวรรดิ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร ซึ่งสภาพปัจจุบันกรุงเทพมหานครได้มีการก่อสร้างเขื่อนขึ้นตามแนวริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาโดยตลอด ซึ่งตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๔๒ กำหนดให้ อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ต้องร่นแนวอาคาร ให้ห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะนั้น และตามที่สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้เคยมีหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๐/๓๖๑๔ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ตอบข้อหารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมาย ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ว่า “การก่อสร้างอาคารจะต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะ จากแนวเขื่อนด้านที่ติดกับแหล่งน้ำสาธารณะมิใช่วัดจากแนวเขตที่ดิน” แต่ปรากฏว่า ฝ่ายโยธา สำนักงานเขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร ได้มีความเห็นว่า ระยะร่นห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะให้วัดจากแนวเขตที่ดินที่จะทำการก่อสร้าง ซึ่งไม่ตรงกับแนวทางปฏิบัติตามหนังสือดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อให้การออกแบบและยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เป็นไปอย่างถูกต้องตามความในข้อ ๔๒ แห่งกฎหมายฉบับดังกล่าว จึงขอหารือว่า ระยะร่นของอาคาร จากแหล่งน้ำสาธารณะจะต้องยึดถือแนวของเขตที่ดินหรือแนวของสันเขื่อน ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ในเขตกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาเกี่ยวกับการร่นแนวอาคาร จากเขตแหล่งน้ำสาธารณะตามที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนดไว้ว่า กรณีที่ดินที่ก่อสร้างอาคาร ติดแหล่งน้ำสาธารณะโดยหน่วยงานภาครัฐได้มีการก่อสร้างเขื่อนกั้นแหล่งน้ำสาธารณะไว้ การวัดระยะร่นของแนวอาคารต้องวัดจากผนังเขื่อนด้านที่ติดกับแหล่งน้ำสาธารณะเข้ามาในที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินีทธิ์

(นายสินีทธิ์ บุญสิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๕ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

วันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๖๒

เรื่อง การวัดระยะร่นจากแหล่งน้ำสาธารณะต้องวัดจากผนังเขื่อน (รัฐก่อสร้าง)

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ตามที่ข้าพเจ้าจะดำเนินการออกแบบอาคารเพื่อยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร คสล. จำนวน ๑ หลัง โดยอาคารดังกล่าวตั้งอยู่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา แขวงจักรวรรดิ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร ซึ่งสภาพปัจจุบัน กรุงเทพมหานครได้มีการก่อสร้างเขื่อนขึ้นตามแนวริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาโดยตลอด ทั้งนี้ ในการก่อสร้างอาคาร บริเวณริมแหล่งน้ำสาธารณะได้มีข้อกำหนดไว้ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๒ ได้กำหนดให้อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะนั้น ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ซึ่งจากข้อกำหนดตามกฎหมายกระทรวงดังกล่าว ข้าฯ เห็นว่า อาคารที่กำลังจะยื่นขออนุญาตก่อสร้างของข้าฯ นั้น เป็นอาคารที่จะก่อสร้างขึ้นในที่ดินซึ่งตั้งอยู่ใกล้แหล่งน้ำสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป อาคารจะต้องมีแนวร่นห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร โดยวัดระยะร่นนับจากแนวสันเขื่อนของแม่น้ำเจ้าพระยา ตามข้อ ๔๒ แห่งกฎหมาย ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ

ซึ่งสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้เคยมีหนังสือตอบข้อหารือ ที่ มท ๐๗๑๐/๓๖๑๔ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๐ โดยสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้เคยมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายฉบับดังกล่าวไว้แล้วว่า “การก่อสร้างอาคารจะต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะจากแนวเขื่อนด้านที่ติดกับแหล่งน้ำสาธารณะมิใช่วัดจากแนวเขตที่ดิน” นั้น แต่ปรากฏว่า ฝ่ายโยธา สำนักงานเขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้มีอำนาจออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว โดยฝ่ายโยธาได้มีความเห็นว่า การขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น อาคารที่จะขออนุญาตต้องมีระยะร่นห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร แต่การคำนวณระยะร่นนั้น ฝ่ายโยธากำหนดให้คำนวณการวัดจากแนวเขตที่ดินที่จะทำการก่อสร้าง ซึ่งไม่ตรงกับแนวทางปฏิบัติตามหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๐/๓๖๑๔ นั้น

ทั้งนี้ เพื่อให้การออกแบบและยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นไปอย่างถูกต้องตามความในข้อ ๔๒ แห่งกฎหมายฉบับดังกล่าว อันเนื่องมาจากความเห็นแย้งในการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว และฝ่ายโยธาโดยหนังสือฉบับนี้จึงมีความประสงค์ที่ขอหารือมายังสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง เกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวว่า การคำนวณเพื่อหาระยะร่นจากแหล่งน้ำสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตร นั้น จะต้องยึดถือแนวเขตใดเป็นจุดเริ่มคำนวณวัดระยะร่น

๑. แนวของเขตที่ดินหรือ

๒. แนวของสันเขื่อน

ทั้งนี้ เพื่อให้การยื่นขออนุญาตก่อสร้างและการก่อสร้างอาคารดำเนินการได้อย่างถูกต้อง จึงเรียนมาเพื่อหารือในปัญหาการขออนุญาตก่อสร้างดังกล่าว

ขอแสดงความนับถือ

เอ

(นายเอ)



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๒๙๘๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๔ กันยายน ๒๕๖๒

เรื่อง การวัดระยะร่นของอาคารโดยนำความกว้างของถนน ความกว้างของคลอง และความกว้างของทางเดินสาธารณะ  
มาคิดรวมเข้าด้วยกัน

เรียน ผู้อำนวยการสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ที่ กท ๐๙๐๗/อ. ๑๒๘๔ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ขอหารือกรณีบริษัท เอช จำกัด โดยนายเอ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๗๑๐ เลขที่ดิน ๑๓ ตำบลสมเด็จเจ้าพระยา อำเภอคลองสาน กรุงเทพมหานคร เนื่องจากด้านหน้าที่ดินติดเขตทางถนนสมเด็จเจ้าพระยา คลองสมเด็จเจ้าพระยา และทางเดินสาธารณะ จึงมีประเด็นปัญหาเกี่ยวกับความสูงของอาคาร โดยสภาพด้านหน้าที่ดินที่ดินถนนสมเด็จเจ้าพระยา กว้าง ๔๐.๔๓ เมตร ด้านอื่นติดที่ดินบุคคลอื่น บริเวณด้านหน้าที่ดินความกว้างถนนสมเด็จเจ้าพระยา ๒๒.๒๐ - ๒๒.๔๕ เมตร คลองสมเด็จเจ้าพระยา กว้าง ๑๐.๑๖ - ๑๐.๘๙ เมตร และทางเดินสาธารณะกว้างประมาณ ๑.๕๐ เมตร สภาพที่ดินฝั่งตรงข้ามตามระวางที่ดินเลขที่ดิน ๓๘ เลขที่ดิน ๓๙ และเลขที่ดิน ๔๐ มีสภาพเป็นอาคารสำนักงาน ติดทางเดินสาธารณะและคลองสมเด็จเจ้าพระยา ทางเดินสาธารณะเชื่อมต่อกับซอยสมเด็จเจ้าพระยา ๑๐ ด้านทิศตะวันตก และเชื่อมต่อกับซอยสมเด็จเจ้าพระยา ๑๒ ด้านทิศตะวันออก จึงขอหารือว่า ในการขออนุญาต ก่อสร้างอาคารบนที่ดินแปลงดังกล่าว การคิดความสูงของอาคารมีหลักเกณฑ์อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ได้มีการประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีผู้แทน สำนักงานควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงแล้ว เห็นว่า คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้เคยมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ที่ ๕๘๒ - ๒๙/๒๕๓๗ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๓๗ กรณีการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร คสล. ๓๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานและที่พักอาศัย ที่ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร โดยอาคารดังกล่าว ตั้งอยู่ติดกับถนนพระรามที่ ๖ ถัดไปเป็นคลองประปาและถนนประดิพัทธ์ ๔ ตามลำดับ ในการคิดระยะร่นของอาคาร ได้มีการนำความกว้างของถนนพระรามที่ ๖ ความกว้างของคลองประปา และถนนประดิพัทธ์ ๔ รวมเข้าไปด้วย แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่า ไม่สามารถนำความกว้างของคลองประปาและถนนประดิพัทธ์ ๔ มาคำนวณ เป็นระยะร่นของอาคารรวมเข้าไปด้วย ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้วินิจฉัยว่า การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น พิจารณาว่าแบบแปลนของอาคารที่ผู้อุทธรณ์ขออนุญาตก่อสร้างมีความสูงเกินกว่าสองเท่าของระยะจากผนัง ด้านหน้าของอาคารจดแนวถนนพาดตรงข้าม โดยไม่คิดรวมความกว้างของคลองประปาและถนนประดิพัทธ์ ๔ เข้าไปด้วย โดยให้เหตุผลว่า คลองประปา และถนนประดิพัทธ์ ๔ ไม่อยู่ในความรับผิดชอบของกรุงเทพมหานครนั้น เป็นการไม่ถูกต้อง เนื่องจากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๗๑ (ข้อบัญญัติเดิม) ที่กำหนดไว้นั้นมีเจตนารมณ์เพื่อป้องกันมิให้มีการปลูกสร้างอาคารที่มีความสูงเป็นการบดบังแสงแดด

และการหมุนเวียน...

และการหมุนเวียนถ่ายเทของอากาศ ในบริเวณถนนไม่สะดวก ซึ่งหากจะรวมความกว้างของถนนพระรามที่ ๖ คลองประปา และถนนประดิพัทธ์ ๔ แล้ว ก็มิได้เป็นการขัดต่อเจตนารมณ์ของข้อบัญญัติดังกล่าวแต่อย่างใด อีกทั้งเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้เคยอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารในกรณีเช่นเดียวกันนี้ในบริเวณท้องที่อื่นด้วย การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน ฯลฯ จึงเป็นการไม่ถูกต้อง จากคำวินิจฉัยดังกล่าว เห็นได้ว่า เจตนารมณ์ของข้อ ๗๑ แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่กำหนดว่า “ห้ามมิให้ปลูกสร้างอาคารสูงกว่าระดับพื้นดินเกินสองเท่าของระยะจากผนังด้านหน้าของอาคาร จดแนวปากตรังข้าม” เพื่อป้องกันมิให้มีการปลูกสร้างอาคารที่มีลักษณะเป็นการบดบังแสงแดด และการหมุนเวียนถ่ายเทของอากาศในบริเวณถนน ซึ่งข้อ ๔๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่กำหนดว่า “ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรังข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด” และข้อ ๔๔ แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ที่กำหนดว่า “ความสูงของอาคารไม่ว่าจะจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกิน ๒ เท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวถนนด้านตรังข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด” อันเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน มีหลักการและเจตนารมณ์เช่นเดียวกับข้อ ๗๑ แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กล่าวคือ เพื่อป้องกันมิให้มีการก่อสร้างอาคารที่มีลักษณะเป็นการบดบังแสงแดด และการหมุนเวียนถ่ายเทของอากาศในบริเวณถนน ดังนั้น จากข้อเท็จจริงที่หารือ กรณีที่ตั้งของอาคารด้านหน้าติดถนนสมเด็จพระยาตากสิน ๒๒.๒๐ – ๒๒.๔๕ เมตร ถัดจากถนนสมเด็จพระยาตากสินไปเป็นคลองสมเด็จพระยาตากสิน ๑๐.๑๖ – ๑๐.๘๙ เมตร และทางเดินสาธารณะ กว้าง ๑.๕๐ เมตร จึงมีลักษณะที่อาจเทียบเคียงได้กับกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้เคยวินิจฉัย เป็นแนวทางไว้แล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เสถียร

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗





ที่ กท ๐๙๐๗/อ. ๑๒๘๔

สำนักการโยธา

๑๑๑ ถนนมิตรไมตรี เขตดินแดง

กทม. ๑๐๔๐๐

๒๘ พฤษภาคม ๒๕๖๒

เรื่อง การวัดระยะร่นของอาคารโดยนำความกว้างของถนน ความกว้างของคลอง และความกว้างของทางเดินสาธารณะ มาคิดรวมเข้าด้วยกัน

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยบริษัท เอช จำกัด โดยนายเอ แจ้งว่า เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๗๑๐ เลขที่ดิน ๑๓ ตำบลสมเด็จเจ้าพระยา อำเภอคลองสาน กรุงเทพมหานคร เนื่องจากด้านหน้าที่ดินติดเขตทางถนนสมเด็จเจ้าพระยา คลองสมเด็จเจ้าพระยา และทางเดินสาธารณะเนื่องจากด้านหน้าที่ดินติดเขตทางถนนสมเด็จเจ้าพระยา คลองสมเด็จเจ้าพระยา และทางเดินสาธารณะ จึงขอหารือเกี่ยวกับความสูงอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้าง ดังนี้

สภาพด้านหน้าที่ดินที่ดินถนนสมเด็จเจ้าพระยา กว้าง ๔๐.๔๓ เมตร ด้านอื่นติดที่ดินบุคคลอื่น บริเวณด้านหน้าที่ดินความกว้างถนนสมเด็จเจ้าพระยา ๒๒.๒๐ – ๒๒.๔๕ เมตร คลองสมเด็จเจ้าพระยา กว้าง ๑๐.๑๖ – ๑๐.๘๙ เมตร และทางเดินสาธารณะกว้างประมาณ ๑.๕๐ เมตร

สภาพที่ดินฝั่งตรงข้ามที่ดินตามระวางที่ดินเลขที่ดิน ๓๘ เลขที่ดิน ๓๙ และเลขที่ดิน ๔๐ มีสภาพเป็นอาคารสำนักงานติดทางเดินสาธารณะและคลองสมเด็จเจ้าพระยา ทางเดินสาธารณะเชื่อมต่อกับซอยสมเด็จเจ้าพระยา ๑๐ ด้านทิศตะวันตก และเชื่อมต่อกับซอยสมเด็จเจ้าพระยา ๑๒ ด้านทิศตะวันออก

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

ข้อ ๔๔ ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้น ไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด

ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคาร ที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด”

ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔

“ข้อ ๕ “แนวถนน” หมายความว่า เขตถนนและทางเดินที่กำหนดไว้ให้เป็นทางสาธารณะ

ข้อ ๔๙ ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกิน ๒ เท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้น ไปตั้งฉากกับแนวถนนด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด”

จึงขอหารือ...

จึงขอหารือว่า ในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารบนที่ดินแปลงดังกล่าว การคิดความสูงของอาคารนั้นมีหลักเกณฑ์อย่างไร

สำนักงานโยธาจึงขอส่งเรื่องให้กรมโยธาธิการและผังเมืองเพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นพดล

(นายณภดล ฉายปัญญา)

ผู้อำนวยการสำนักงานควบคุมอาคาร  
ปฏิบัติราชการแทนผู้อำนวยการสำนักงานโยธา

สำนักงานควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๐๓ ๒๔๐๐ ต่อ ๒๐๕๕

โทรสาร ๐ ๒๒๐๓ ๒๔๕๙



ที่ มท ๐๗๑๐/๕๑๖๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตปทุมธานี  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๕ ตุลาคม ๒๕๖๒

เรื่อง สระว่ายน้ำภายนอกอาคารถือเป็นที่ว่าง

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท พี จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท พี จำกัด ที่ กอว. ๑๘๐/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท พี จำกัด ขอรื้อว่า สระว่ายน้ำที่มีปริมาตรเกิน ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตร ที่ถือว่าเป็นอาคารตามกฎหมายกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ นั้น หากก่อสร้างอยู่ภายนอกอาคารและมีความสูงไม่เกิน ๑.๒๐ เมตร นับว่าเป็นพื้นที่ว่างตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ หรือไม่ อย่างไร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้กำหนดนิยามคำว่า “ที่ว่าง” หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถ ที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้างหรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน ๑.๒๐ เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินิทธิ์

(นายสินิทธิ์ บุญสินิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๙ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

๒๐ สิงหาคม ๒๕๖๒

เรื่อง สระว่ายน้ำภายนอกอาคารถือเป็นที่ว่าง

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แบบแปลนสระว่ายน้ำ

๒. รูปตัดแสดงความสูงสระว่ายน้ำ

อ้างถึงกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ ให้สิ่งก่อสร้างขึ้นดังต่อไปนี้ เป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ (๑) ถังเก็บของที่มีความจุตั้งแต่ ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป

บริษัท พี จำกัด ขอหารือว่า สระว่ายน้ำที่มีปริมาตรเกิน ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตร ที่ถือว่าเป็นอาคารนั้น หากก่อสร้างสระว่ายน้ำดังกล่าวที่อยู่ภายนอกอาคารและมีความสูงไม่เกิน ๑.๒๐ เมตร นับว่าเป็นพื้นที่ว่างตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ หรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ จักขอบพระคุณยิ่ง

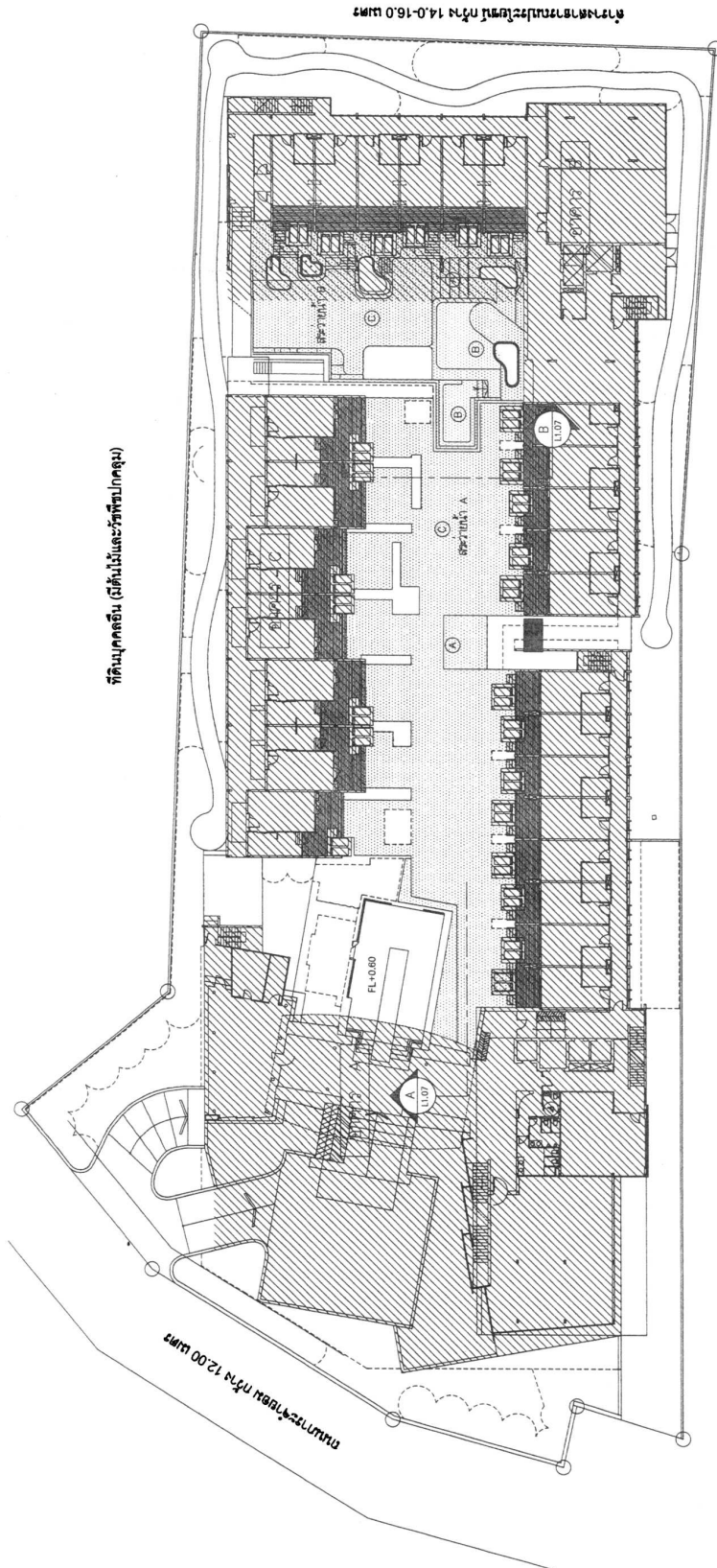
ขอแสดงความนับถือ

สินิทธิ์

(นางสาวปี)

กรรมการผู้จัดการ





ที่ดินปลูกต้นไม้ (มีต้นไม้และพืชปกคลุม)

โรงแรม สวิสอินเตอร์ รีสอร์ท ภูเก็ต กมลา บีช

ตารางแสดงรายละเอียดของพื้นที่ A และ B

| พื้นที่                      | พื้นที่ (ตร.ม.) |
|------------------------------|-----------------|
| พื้นที่ A                    | 840             |
| พื้นที่ B                    | 445             |
| รวมพื้นที่ของพื้นที่ A และ B | รวม 1,285       |

ใช้ GUTTER ในทางเดิน

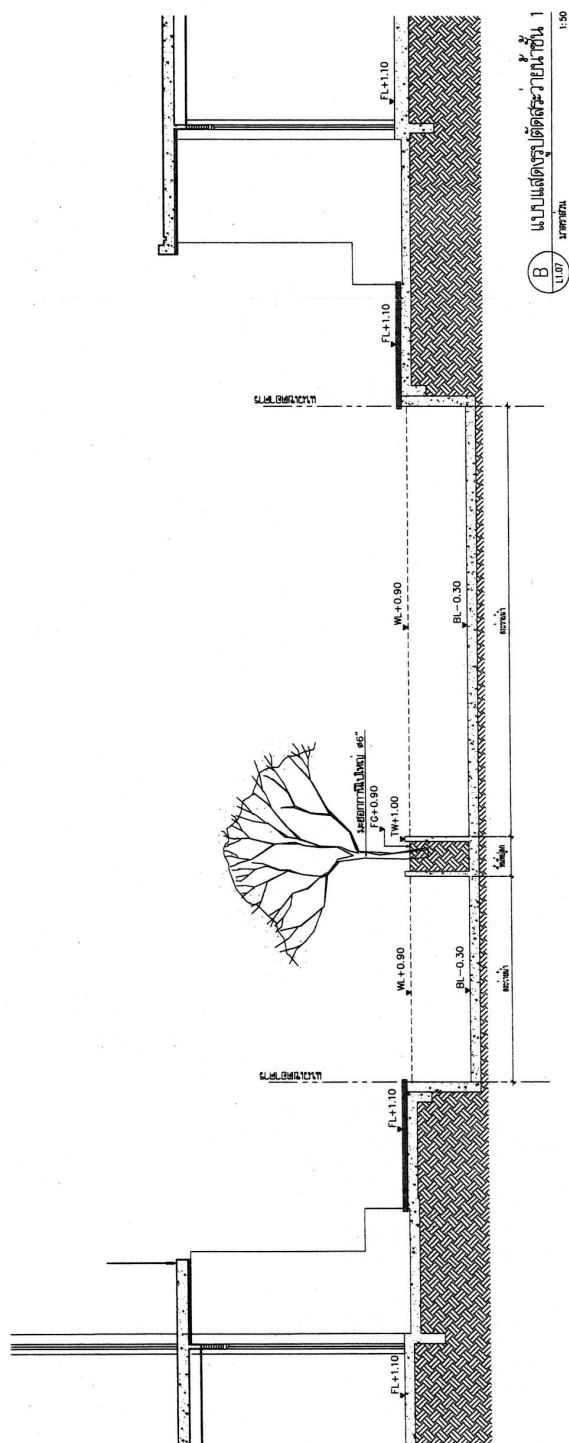
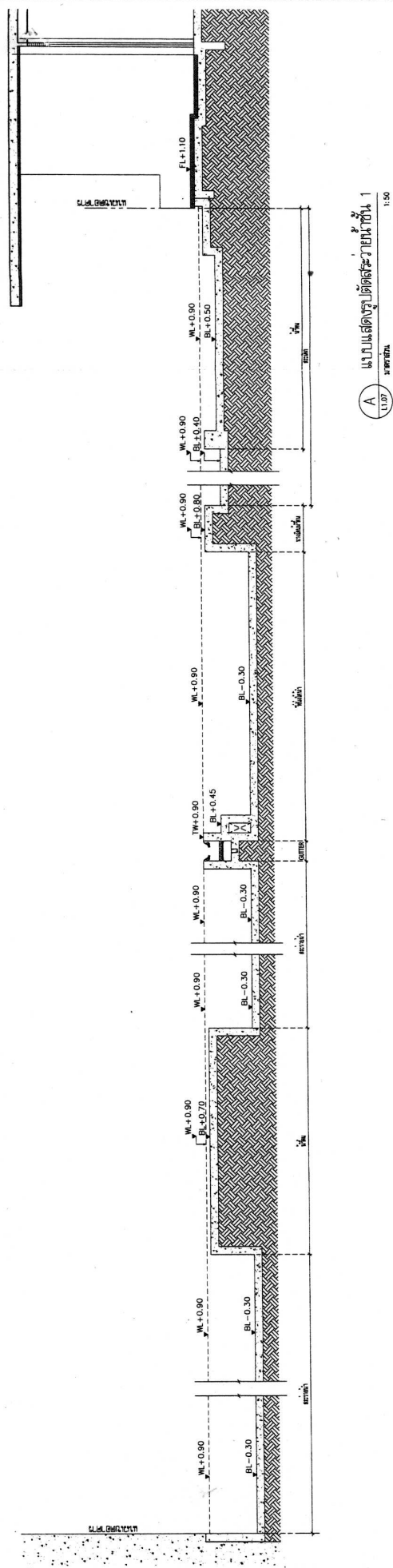
ตารางแสดงรายละเอียดของพื้นที่ A

| สิ่งปลูกสร้าง            | ระดับความลึกของน้ำ | พื้นที่ของน้ำ (ตร.ม.) | ปริมาณน้ำที่ไหล (ลิตร/วินาที) |
|--------------------------|--------------------|-----------------------|-------------------------------|
| (A)                      | -0.10              | 115.00                | 11.50                         |
| (B)                      | -1.20              | 717.60                | 881.12                        |
| รวมปริมาณน้ำของพื้นที่ A |                    |                       | 892.62                        |

ตารางแสดงรายละเอียดของพื้นที่ B

| สิ่งปลูกสร้าง            | ระดับความลึกของน้ำ | พื้นที่ของน้ำ (ตร.ม.) | ปริมาณน้ำที่ไหล (ลิตร/วินาที) |
|--------------------------|--------------------|-----------------------|-------------------------------|
| (A)                      | -0.10              | 176.00                | 17.60                         |
| (B)                      | -0.50              | 63.00                 | 31.50                         |
| (C)                      | -1.20              | 148.00                | 177.60                        |
| รวมปริมาณน้ำของพื้นที่ B |                    |                       | 226.70                        |

รูปที่ 1.6-1 แผนผังด้านแหล่งระบายน้ำชั้น 1



รูปที่ 1.6-2 ผังแสดงรูปตัดสรวายน้ำชั้น 1

ที่ มท ๐๗๑๐/



กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓๑ ตุลาคม ๒๕๖๒

เรื่อง การวัดระยะดิ่งของอาคาร

เรียน เลขาธิการสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน ด่วนที่สุด ที่ ผผ ๑๒/๗๒๘ ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินแจ้งว่า นายวีได้ยื่นเรื่องร้องเรียนต่อผู้ตรวจการแผ่นดิน ขอให้พิจารณาสอบสวนและแสวงหาข้อเท็จจริงตลอดจนตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ และสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร กรณีอนุญาตให้บริษัท เอ จำกัด (มหาชน) ก่อสร้างอาคารชุดโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาและให้เกิดความเป็นธรรมกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง จึงอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๕ (๑) แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยผู้ตรวจการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๖๐ ขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองให้ความเห็นตามเรื่องร้องเรียน และส่งเอกสารหลักฐานในส่วนที่เกี่ยวข้องในประเด็นกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ กรณีห้องชุดหรืออาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นสำนักงานหรือร้านค้าต้องมีระยะดิ่ง (ความสูงของเพดาน) เท่าใด และระยะดิ่งดังกล่าววัดจากจุดใดถึงจุดใด และกรณีห้องชุดหรืออาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นที่พักอาศัยต้องมีระยะดิ่ง (ความสูงของเพดาน) และระยะความสูงดังกล่าววัดจากจุดใดถึงจุดใด ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ตามข้อ ๒๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้ห้องที่ใช้เป็นสำนักงานจะต้องมีระยะดิ่งไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ห้องขายสินค้าจะต้องมีระยะดิ่งไม่น้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร และห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัยจะต้องมีระยะดิ่งไม่น้อยกว่า ๒.๖๐ เมตร ซึ่งการวัดระยะดิ่งให้วัดจากพื้นถึงพื้น ในกรณีของชั้นใต้หลังคาให้วัดจากพื้นถึงยอดฝ้าหรือยอดผนังอาคาร และในกรณีของห้องหรือส่วนของอาคารที่อยู่ภายในโครงสร้างของหลังคาให้วัดจากพื้นถึงยอดฝ้าหรือยอดผนังของห้องหรือส่วนของอาคารดังกล่าวที่ไม่ใช่โครงสร้างของหลังคา

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เสถียร

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

# ด่วนที่สุด

ที่ ผผ ๑๒/๗๒๘



สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน  
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ  
อาคารรัฐประศาสนภักดี ชั้น ๕  
๑๒๐ ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง  
เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๐ ตุลาคม ๒๕๖๒

เรื่อง การวัดระยะตั้งของอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยนายวีไต้ยื่นเรื่องร้องเรียนต่อผู้ตรวจการแผ่นดิน ขอให้พิจารณาสอบสวนและแสวงหาข้อเท็จจริงตลอดจนตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ และสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร กรณีอนุญาตให้บริษัท เอ จำกัด (มหาชน) ก่อสร้างอาคารชุดโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน โดยได้รับมอบหมายจากประธานผู้ตรวจการแผ่นดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาและให้เกิดความเป็นธรรมกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง จึงอาศัยอำนาจตามความใน มาตรา ๒๕ (๑) แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยผู้ตรวจการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๖๐ ขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองให้ความเห็นตามเรื่องร้องเรียนข้างต้น และส่งเอกสารหลักฐานในส่วนที่เกี่ยวข้องไปยังสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินเพื่อประกอบการพิจารณาต่อไป ในประเด็นกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีห้องชุดหรืออาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นสำนักงานหรือร้านค้า ต้องมีระยะตั้ง (ความสูงของเพดาน) เท่าใด และระยะตั้งดังกล่าววัดจากจุดใดถึงจุดใด และกรณีห้องชุดหรืออาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นที่พักอาศัยต้องมีระยะตั้ง (ความสูงของเพดาน) และระยะความสูงดังกล่าววัดจากจุดใดถึงจุดใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการผลความคืบหน้าเป็นประการใด กรุณาแจ้งให้สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินทราบภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือฉบับนี้ และหากมีข้อขัดข้องประการใด กรุณาแจ้งให้ทราบก่อนครบกำหนดด้วยจักขอบคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

วทัญญู

(นายวทัญญู ทิพยมณฑา)

รองเลขาธิการ ปฏิบัติการแทน

เลขาธิการสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน

สำนักสอบสวน ๔

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๙๒๒๓

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๘๓๗๑





## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๕๕๑

วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๒

เรื่อง การก่อสร้างอาคารในทะเลไม่จำเป็นต้องใช้ระยะห่างของผนังอาคารตามข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีได้มีบันทึก ที่ ขบ ๐๐๒๒/๒๐๐๒ ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๖๒ แจ้งว่า ได้รับเรื่องการอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นและเรื่องร้องเรียน ร้องทุกข์ กรณีการก่อสร้างอาคารในทะเล ซึ่งสำนักงานเจ้าท่าจังหวัดชลบุรี สาขาพัทยา เป็นผู้ดูแลพื้นที่มีหนังสือแจ้งไม่อนุญาต ให้ก่อสร้างอาคารในเขตพื้นที่ เนื่องจากประกอบกิจการประเภทร้านอาหารและโรงแรม สำนักงานเจ้าท่าภูมิภาคสาขาชลบุรี จึงขอให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นในพื้นที่อันเป็นที่ตั้งอาคารมูลนิธิใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ บังคับใช้กับอาคารดังกล่าว ทำให้มีผู้อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นและผู้ร้องเรียน ร้องทุกข์ที่จังหวัดชลบุรี โดยมีหลายรายอ้างว่า อาคารตั้งอยู่ในเขตทะเลซึ่งเป็นเขตที่น้ำทะเลท่วมถึง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ไม่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับอาคารที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ทะเล จึงเป็นอาคารที่ไม่อยู่ในบังคับของพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีจึงขอหารือ ดังนี้

๑. อาคารที่ได้ก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หลังจากที่ถูกกฎหมายควบคุมอาคารประกาศบังคับใช้แล้ว แต่อยู่ในเขตทะเล สามารถนำพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ หรือกฎกระทรวงที่ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ มาบังคับใช้กับอาคารดังกล่าวได้หรือไม่

๒. อาคารที่ได้รับใบอนุญาตแล้วแต่ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งคณะกรรมการความสงบแห่งชาติแล้ว ผู้ประกอบการหรือประชาชนจะต้องดำเนินการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ หรือไม่

๓. จากข้อ ๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณาระยะถอยร่นอาคารหรืออื่น ๆ ตามกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ด้วยหรือไม่ เนื่องจากสำนักงานเจ้าท่า ภูมิภาค สาขาชลบุรีได้ออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามผังเมืองซึ่งเท่ากับขนาดอาคารปัจจุบันโดยไม่มีระยะถอยร่น โดยรอบอาคาร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ได้มีการประชุมพิจารณาข้อหาดังกล่าว โดยมีผู้แทนสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีเข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริง แล้วเห็นว่า

๑. ตามมาตรา ๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติว่า พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา และจะใช้บังคับในท้องที่ใด มีบริเวณเพียงใด ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา ซึ่งได้มีประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ บังคับในท้องที่บางจังหวัด พ.ศ. ๒๕๓๔ บังคับในท้องที่จังหวัดชลบุรี ดังนั้น อาคารที่ก่อสร้างในเขตพื้นที่จังหวัดชลบุรีภายหลังพระราชกฤษฎีกา ฉบับนี้ใช้บังคับ ก็จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กรณีอาคารที่แม้ว่าจะได้รับใบอนุญาต

ให้ก่อสร้าง...

ให้ก่อสร้างล่วงล้ำลำแม่น้ำจากกรมเจ้าท่าแล้ว ยังคงต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยการก่อสร้างอาคารต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ

๒. กรณีการก่อสร้างอาคารในทะเลที่ได้รับใบอนุญาตล่วงล้ำแม่น้ำจากกรมเจ้าท่ายังคงต้องปฏิบัติในเรื่องระยะร่นของอาคารตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เท่าที่สามารถปฏิบัติได้ เช่น ระยะห่างระหว่างอาคารที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกันตามข้อ ๔๘ แต่ข้อกำหนดบางเรื่อง เช่น ระยะห่างของผนังอาคารจากแนวเขตที่ดินตามข้อ ๕๐ ก็ไม่จำเป็นต้องปฏิบัติตาม เนื่องจากเป็นการก่อสร้างในทะเลซึ่งไม่มีแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้น ๆ รวมทั้งต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สินธิ์

(นายสินธิ์ บุญสิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ที่ ขบ ๐๐๒๒/๒๐๐๒



สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี  
ถนนมนตเสวี ขบ ๒๐๐๐๐

๒ กันยายน ๒๕๖๒

เรื่อง การก่อสร้างอาคารในทะเลไม่จำเป็นต้องใช้ระยะห่างของผนังอาคารตามข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีได้รับเรื่องการอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นและเรื่องร้องเรียน ร้องทุกข์ กรณีการก่อสร้างอาคารในทะเล ซึ่งสำนักงานเจ้าท่าจังหวัดชลบุรี สาขาพัทยา เป็นผู้ดูแลพื้นที่ที่มีหนังสือแจ้งไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารในเขตพื้นที่ เนื่องจากประกอบกิจการประเภทร้านอาหาร และโรงแรม สำนักงานเจ้าท่าภูมิภาคสาขาชลบุรี จึงขอให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นในพื้นที่อันเป็นที่ตั้งอาคารมูลนิธิใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ บังคับใช้กับอาคารดังกล่าว ทำให้มีผู้อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นและผู้ร้องเรียน ร้องทุกข์ที่จังหวัดชลบุรี โดยมีหลายรายอ้างว่า อาคารตั้งอยู่ในเขตทะเลซึ่งเป็นเขตที่น้ำทะเลท่วมถึงพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ไม่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับอาคารที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ทะเล จึงเป็นอาคารที่ไม่อยู่ในบังคับของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีได้พิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้เป็นแนวทางในการปฏิบัติการบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นในเขตจังหวัดชลบุรี จึงขอหารือ ดังนี้

๑. อาคารที่ได้ก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หลังจากที่ถูกกฎหมายควบคุมอาคารประกาศบังคับใช้แล้ว แต่อยู่ในเขตทะเล สามารถนำพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ หรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ มาบังคับใช้กับอาคารดังกล่าวได้หรือไม่

๒. อาคารที่ได้รับใบอนุญาตล่วงหน้าจากกรมเจ้าท่าตามคำสั่งคณะรักษาความสงบแห่งชาติแล้ว ผู้ประกอบการหรือประชาชนจะต้องดำเนินการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ หรือไม่

๓. จากข้อ ๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณาระยะถอยร่นอาคารหรืออื่น ๆ ตามกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ด้วยหรือไม่ เนื่องจากสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาค สาขาชลบุรีได้ออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามผังเมืองซึ่งเท่ากับขนาดอาคารปัจจุบันโดยไม่มีระยะถอยร่นโดยรอบอาคาร

หากผลการพิจารณาเป็นประการใด ขอได้โปรดแจ้งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

ศักดิ์สิทธิ์

(นายศักดิ์สิทธิ์ ศิริรัตตัญญู)

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี

ฝ่ายปฏิบัติการ

โทรศัพท์. ๐-๓๘๒๘-๗๑๗๔

โทรสาร. ๐-๓๘๒๗-๗๙๙๘

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๖๒ หน้า ๙๓



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๗๑๔

วันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๒

เรื่อง ที่ดินจตุการะจำยอมเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกไม่ถือเป็นถนนสาธารณะ

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุดรธานี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุดรธานีได้มีบันทึก ที่ อต ๐๐๒๒/๒๘๗๑ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๖๒ แจ้งว่า ได้รับหนังสือจากเทศบาลตำบลหนองบัวขอมหรือกรณีที่น่ายเอมมีความประสงค์จะก่อสร้างอาคารขนาดสูงบนโฉนดที่ดิน จำนวน ๗ แปลง ได้แก่ โฉนดเลขที่ ๗๑๕๒๘, ๗๑๕๒๙, ๑๔๓๙๕๘, ๑๔๓๙๕๙, ๙๗๓๕๘, ๙๘๓๔๗ และ ๙๘๓๔๘ เลขที่ดิน ๓๕, ๓๖, ๑๔๔, ๔๗, ๑๒๒, ๔๐ และ ๑๒๓ ตามลำดับ ซึ่งในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารจะนำที่ดิน จำนวน ๒ แปลง ได้แก่ โฉนดเลขที่ ๔๕๗๐๕ และ ๔๖๙๐๖ เลขที่ดิน ๔๓ และ ๔๘ ตามลำดับ ไปทำการยื่นขอจตุการะจำยอมให้ใช้ที่ดินไปยื่นร่วมในการก่อสร้างเพื่อใช้เป็นทางเข้า – ออกของอาคารสู่ทางหลวงแผ่นดินสายอุดรธานี – วังสะพุง (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๑๖) โดยมีที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียน ที่ อต ๒๕๔๗ คลองชลประทาน ๓L – ๖L – R๖ ตำบลหนองบัว อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี ซึ่งได้รับอนุญาตก่อสร้างทางเชื่อมเพื่อสาธารณประโยชน์จากธนาคารพื้นที่อุดรธานี คั่นกลางระหว่างที่ดินที่จะจตุการะจำยอมทั้ง ๒ แปลง เพื่อให้การพิจารณาเป็นไปด้วยความถูกต้องตามระเบียบข้อกฎหมาย สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุดรธานีจึงขอหารือว่า การจดทะเบียนการะจำยอมโฉนดเลขที่ ๔๕๗๐๕ และ ๔๖๙๐๖ เลขที่ดิน ๔๓ และ ๔๘ ตามลำดับ เพื่อเป็นทางเข้า – ออกของอาคารสูงที่จะยื่นขออนุญาตก่อสร้างสู่ทางหลวงแผ่นดินสายอุดรธานี – วังสะพุง (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๑๖) โดยมีที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียน ที่ อต ๒๕๔๗ คลองชลประทาน ๓L – ๖L – R๖ ตำบลหนองบัว อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี ซึ่งได้รับอนุญาตก่อสร้างทางเชื่อมเพื่อสาธารณประโยชน์คั่นกลางระหว่างที่ดินที่จะจตุการะจำยอมทั้ง ๒ แปลง เพื่อเป็นการยทรัพย์สินให้แก่ที่ดินที่จะดำเนินการก่อสร้างอาคารสูงถือเป็นถนนสาธารณะตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่จะพิจารณาที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ และสอดคล้องตามข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ศาลปกครองกลางได้เคยมีคำพิพากษาคดีหมายเลขแดงที่ ๑๕๑๘/๒๕๔๘ ว่า ทางที่เอกชนเปิดให้ประชาชนใช้สอยโดยทั่วไปไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ จะถือว่าเป็นถนนสาธารณะตามกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ ก็ต่อเมื่อปรากฏว่า เจ้าของได้อุทิศหรือยกให้ทางราชการหรือแสดงเจตนาสาธารณะการครอบครองทางแล้ว ซึ่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๑ ได้กำหนดนิยามคำว่า “ถนนสาธารณะ” หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ ได้กำหนดนิยามคำว่า “ถนนสาธารณะ” ไว้เหมือนกับคำนิยาม

“ถนนสาธารณะ”...



“ถนนสาธารณะ” ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ทุกประการ ดังนั้น ตามแนวทางคำพิพากษา ศาลปกครองกลางดังกล่าว ที่ดินที่จัดภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกของอาคาร จึงไม่เป็นถนนสาธารณะ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สินิทธิ์

(นายสินิทธิ์ บุญสินิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุดรธานี โทรศัพท์ ๐-๔๒๒๒-๔๐๐๑

ที่ อต ๐๐๒๒/๒๘๗๑

วันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๖๒

เรื่อง ที่ดินจดภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกไม่ถือเป็นถนนสาธารณะ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุดรธานีได้รับหนังสือจากเทศบาลตำบลหนองบัว ขอรื้อกรณีที่ดินนายเอมีผลประโยชน์จะก่อสร้างอาคารขนาดสูงบนโฉนดที่ดิน จำนวน ๗ แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดิน เลขที่ ๗๑๕๒๘, ๗๑๕๒๙, ๑๔๓๙๕๘, ๑๔๓๙๕๙, ๙๗๓๕๘, ๙๘๓๔๗ และ ๙๘๓๔๘ เลขที่ดิน ๓๕, ๓๖, ๑๔๔, ๔๗, ๑๒๒, ๔๐ และ ๑๒๓ ตามลำดับ โดยมีที่ดินด้านใดด้านหนึ่งยาวเกินกว่า ๑๒ เมตร ซึ่งในการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จะนำที่ดิน จำนวน ๒ แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ ๔๕๗๐๕ และ ๔๖๙๐๖ เลขที่ดิน ๔๓ และ ๔๘ ตามลำดับ ไปทำการยื่นขอจดภาระจำยอมให้ใช้ที่ดินไปยื่นร่วมในการก่อสร้างเพื่อใช้เป็นทางเข้า – ออกของอาคารสู่ทางหลวง แผ่นดินสายอุดรธานี – วังสะพุง (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๑๖) โดยมีที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียน ที่ อต ๒๕๔๗ คลองชลประทาน ๓L – ๖L – R๖ ตำบลหนองบัว อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี ซึ่งได้รับอนุญาตก่อสร้างทางเชื่อม เพื่อสาธารณประโยชน์จากธนารักษ์พื้นที่อุดรธานี คั่นกลางระหว่างที่ดินที่จะจดภาระจำยอมทั้ง ๒ แปลง

เพื่อให้การพิจารณาเป็นไปด้วยความถูกต้องตามระเบียบข้อกฎหมาย สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดอุดรธานีจึงขอหารือว่า การจดทะเบียนภาระจำยอมโฉนดเลขที่ ๔๕๗๐๕ และ ๔๖๙๐๖ เลขที่ดิน ๔๓ และ ๔๘ ตามลำดับ เพื่อเป็นทางเข้า – ออกของอาคารสูงที่จะยื่นขออนุญาตก่อสร้างสู่ทางหลวงแผ่นดินสายอุดรธานี – วังสะพุง (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๑๖) โดยมีที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียน ที่ อต ๒๕๔๗ คลองชลประทาน ๓L – ๖L – R๖ ตำบลหนองบัว อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี ซึ่งได้รับอนุญาตก่อสร้างทางเชื่อมเพื่อสาธารณประโยชน์คั่นกลาง ระหว่างที่ดินที่จะจดภาระจำยอมทั้ง ๒ แปลง เพื่อเป็นภาระยทรัพย์สินให้แก่ที่ดินที่จะดำเนินการก่อสร้างอาคารสูง ถือเป็นถนนสาธารณะตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่จะพิจารณาที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ และสอดคล้อง ตามข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวหรือไม่ ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้ทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

พรเทพ

(นายพรเทพ ศรีวรานันท์)

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุดรธานี



ที่ มท ๐๗๑๐/๕๘๔๓

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๒

เรื่อง อาคารโรงงานที่มีแรงม้าต่ำกว่า ๕๐ แรงม้า หลังพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. ๒๕๖๒ บังคับใช้ สามารถขออนุญาต  
เป็นอาคารพาณิชย์ได้

เรียน นางสาวบี

อ้างถึง หนังสือของท่าน ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า ในฐานะผู้ประกอบการศูนย์บริการรถยนต์ ซึ่งตามพระราชบัญญัติ  
โรงงาน พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดให้เป็นโรงงานประเภท ๙๕ (๑) เนื่องจากกิจการมีแรงม้าเกินกว่า ๕ แรงม้า ตามมาตรา ๕  
แห่งพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าวได้นิยามไว้ ดังนั้น ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาได้ยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร  
เป็นประเภทโรงงานตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร  
พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้นิยามคำว่า อาคารโรงงาน คือ อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงงานตามกฎหมาย  
ว่าด้วยโรงงานนั้น ขณะนี้ได้ทราบว่ามีประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๑๓๖ ตอนที่ ๕๖ ก หน้า ๒๑๓  
เรื่องพระราชบัญญัติโรงงาน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๒ ในวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๖๒ และในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติ  
โรงงานดังกล่าว ได้ยกเลิกความในบทนิยามคำว่าโรงงานเดิมตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. ๒๕๓๕  
และให้ใช้ข้อความตามนี้แทน “โรงงาน” หมายความว่า อาคาร สถานที่ หรือยานพาหนะที่ใช้เครื่องจักร  
มีกำลังรวมตั้งแต่ห้าสิบบางม้าหรือกำลังเทียบเท่าตั้งแต่ห้าสิบบางม้าขึ้นไป หรือใช้คนงานตั้งแต่ห้าสิบคนขึ้นไป  
โดยใช้เครื่องจักรหรือไม่ก็ตามเพื่อประกอบกิจการโรงงาน ทั้งนี้ ตามประเภทหรือชนิดโรงงานที่กำหนดในกฎกระทรวง”  
จากการเปลี่ยนแปลงคำนิยามดังกล่าวทำให้กิจการซึ่งเป็นธุรกิจประเภทศูนย์บริการรถยนต์มีกำลังแรงม้าไม่ถึง  
ห้าสิบบางม้า จึงไม่เป็นโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานอีกต่อไป แต่ยังไม่ทราบแนวทางว่าอาคารจะต้องยื่น  
เป็นอาคารประเภทใด จึงขอหารือว่าจะสามารถยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นอาคารพาณิชย์ได้หรือไม่  
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ได้มีการประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วเห็นว่า  
ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ได้กำหนดนิยามคำว่า “อาคารพาณิชย์” หมายความว่า อาคารที่ใช้  
เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรม หรือบริการธุรกิจ หรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบ  
ได้น้อยกว่า ๕ แรงม้า และให้หมายความรวมถึงอาคารอื่นใด ที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน ๒๐ เมตร

ซึ่งอาจใช้...

ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรมได้ กรณีศูนย์บริการรถยนต์เป็นแหล่งรวมในการให้บริการเกี่ยวกับการซื้อขาย การซ่อม และการบำรุงรักษาเกี่ยวกับรถยนต์เป็นลักษณะของการบริการธุรกิจ หากมีการใช้คนงานไม่ถึงห้าสิบคนถือได้ว่าเป็นอาคารพาณิชย์ตามที่กำหนดไว้ในคำนิยาม

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินธุ์

(นายสินธุ์ บุญสินธุ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



วันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๖๒

เรื่อง อาคารโรงงานที่มีแรงม้าต่ำกว่า ๕๐ แรงม้า หลังพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. ๒๕๖๒ บังคับใช้ สามารถขออนุญาตเป็นอาคารพาณิชย์ได้

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ข้าพเจ้าในฐานะผู้ประกอบการศูนย์บริการรถยนต์ ซึ่งตามพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดให้เป็นโรงงานประเภท ๙๕ (๑) เนื่องจากกิจการมีแรงม้าเกินกว่า ๕ แรงม้า ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าวได้นิยามไว้ ดังนั้น ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาได้ยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นประเภทโรงงานตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้นิยามคำว่า อาคารโรงงาน คือ อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานนั้น

ขณะนี้ได้ทราบว่ามีการประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๑๓๖ ตอนที่ ๕๖ ก หน้า ๒๑๓ เรื่องพระราชบัญญัติโรงงาน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๒ ในวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๖๒ และในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติโรงงานดังกล่าว ได้ยกเลิกความในบทนิยามคำว่าโรงงานเดิมตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. ๒๕๓๕ และให้ใช้ข้อความตามนี้แทน “‘โรงงาน’ หมายความว่า อาคาร สถานที่ หรือยานพาหนะที่ใช้เครื่องจักรมีกำลังรวมตั้งแต่ห้าสิบกิโลวัตต์หรือกำลังเทียบเท่าตั้งแต่ห้าสิบกิโลวัตต์ขึ้นไป หรือใช้คนงานตั้งแต่ห้าสิบคนขึ้นไป โดยใช้เครื่องจักรหรือไม่ก็ตามเพื่อประกอบกิจการโรงงาน ทั้งนี้ ตามประเภทหรือชนิดโรงงานที่กำหนดในกฎกระทรวง”

จากการเปลี่ยนแปลงคำนิยามดังกล่าวทำให้กิจการซึ่งเป็นธุรกิจประเภทศูนย์บริการรถยนต์มีกำลังแรงม้าไม่ถึงห้าสิบกิโลวัตต์ จึงไม่เป็นโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานอีกต่อไป แต่ยังไม่ทราบแนวทางว่าอาคารจะต้องยื่นเป็นอาคารประเภทใด หลังจากที่ได้รับทราบเรื่องพระราชบัญญัติโรงงานฯ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ในวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๖๒ นี้ แต่กรุงเทพมหานครพิจารณาว่า ไม่สามารถยื่นเป็นอาคารพาณิชย์ได้ เนื่องจากตามที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ได้นิยามคำว่า “อาคารพาณิชย์” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์ หรือบริการธุรกิจ หรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบได้น้อยกว่า ๕ แรงม้า ฯลฯ

ดังนั้น...

ดังนั้น จึงขอทราบความชัดเจนในส่วนการยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ถึงประเภทอาคาร จะยื่นเป็นอาคารประเภทพาณิชย์ได้หรือไม่ เพื่อให้ได้ปฏิบัติตามกฎหมายได้อย่างเคร่งครัดต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดอนุเคราะห์ข้อมูลเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

ปี

(นางสาวปี)



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๘๓๘๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๒ ธันวาคม ๒๕๖๒

เรื่อง อาคารของธนาคารเข้าข่ายเป็นอาคารสาธารณะ

เรียน ผู้จัดการธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร

อ้างถึง หนังสือธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ที่ ผอก/๒๒๙๘๒ ลงวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร (ธ.ก.ส.) แจ้งว่า ได้ออกแบบและก่อสร้างตามแบบมาตรฐานอาคารสำนักงานสาขา ตามรายละเอียด ดังนี้

๑. อาคารสำนักงานมาตรฐาน คอนกรีตเสริมเหล็กและเหล็กรูปพรรณ ๑ ชั้น พื้นที่ใช้สอยประมาณ ๔๒๐ ตารางเมตร ประกอบด้วย ที่ทำการธนาคาร (ให้บริการธุรกรรมทางการเงินทุกประเภท) ที่ทำการหน่วย (ให้บริการแนะนำ คำปรึกษา และอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับสินเชื่อ) ห้อง ATM (ตู้ ATM บริการฝาก ถอน เงินสด) และอื่น ๆ เช่น ห้องเอนกประสงค์ ห้องมั่นคง ห้องรับประทานอาหาร และห้องน้ำพนักงาน

๒. อาคารสำนักงานมาตรฐาน คอนกรีตเสริมเหล็ก ๓ ชั้น พื้นที่ใช้สอยประมาณ ๗๘๐ ตารางเมตร ชั้นล่างประกอบด้วย ที่ทำการธนาคาร (ให้บริการธุรกรรมทางการเงินทุกประเภท) ห้องเก็บเอกสารสำคัญ (ห้องเก็บสัญญาและตู้নির্য) ห้องเอนกประสงค์ ห้องผู้จัดการสาขา และห้องน้ำ ชั้น ๒ ประกอบด้วย ที่ทำการหน่วย (ให้บริการแนะนำ คำปรึกษา และอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับสินเชื่อ) ที่พักคอยลูกค้าภายนอก ห้องเก็บเอกสาร ห้องรับประทานอาหาร และห้องน้ำพนักงาน และชั้น ๓ ประกอบด้วย ห้องประชุม ห้องนอนพนักงาน ๔ ห้อง ห้องเตรียมอาหาร ห้องโถง และห้องน้ำ

๓. อาคารที่ทำการฝ่ายกิจการสาขา และสำนักงาน คอนกรีตเสริมเหล็ก ๓ ชั้น พื้นที่ใช้สอยประมาณ ๖๗๒ ตารางเมตร ชั้นล่างประกอบด้วย ที่ทำการธนาคาร (ให้บริการธุรกรรมทางการเงินทุกประเภท) ห้องเก็บเอกสารสำคัญ (ห้องเก็บสัญญาและตู้নির্য) ห้องผู้จัดการสาขา และห้องน้ำ ชั้น ๒ ประกอบด้วย ที่ทำการหน่วย (ให้บริการแนะนำ คำปรึกษา และอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับสินเชื่อ) ห้องเก็บเอกสาร ห้องรับประทานอาหาร และห้องน้ำพนักงาน และชั้น ๓ ประกอบด้วย ห้องประชุม สำนักงาน ห้องเตรียมอาหาร และห้องน้ำพนักงาน

อาคารดังกล่าวมีส่วนที่ทำการธนาคาร (ให้บริการธุรกรรมทางการเงินทุกประเภท) และที่ทำการหน่วย (ให้บริการแนะนำ คำปรึกษา และอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับสินเชื่อ) เพื่อใช้ประโยชน์ในการให้บริการสำหรับลูกค้าและบุคคลภายนอก ตั้งแต่วันที่ ๐๘.๓๐ - ๑๖.๓๐ น. เว้นวันหยุดราชการ จึงขอหารือว่า อาคารดังกล่าวเข้าข่ายเป็นอาคารสาธารณะหรือไม่ เพื่อจะได้กำหนดขอบเขตและความสามารถของวิศวกร ตามข้อบังคับสภาวิศวกรว่าด้วยหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขาวิศวกรรมโยธา พ.ศ. ๒๕๕๑ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการ...

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดนิยาม “อาคารสาธารณะ” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไป เพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ หรือการพาณิชยกรรม เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สนามกีฬากลางแจ้ง สนามกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อุโมงค์ สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ โป๊ะจอดเรือ สุสาน ฌาปนสถาน ศาสนสถาน เป็นต้น กรณีอาคารตามข้อหาหรือทั้ง ๓ หลัง มีลักษณะของการใช้อาคารบางส่วนเป็นห้องประชุม โถงอเนกประสงค์ ห้องพักคอยลูกค้า ที่ทำการธนาคารให้บริการธุรกรรมทางการเงินทุกประเภท ที่ทำการหน่วยให้บริการแนะนำ คำปรึกษา และอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับสินเชื่อ เป็นการให้บริการสำหรับลูกค้าและบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นลักษณะของการใช้อาคารที่เป็นอาคารสาธารณะตามกฎหมายว่าด้วยวิศกรหรือไม่ว่า ส่วนจะเข้าข่ายเป็นอาคารสาธารณะตามกฎหมายว่าด้วยวิศกรหรือไม่ และใช้วิศกรระดับใดออกแบบและคำนวณนั้น คณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้เคยวินิจฉัยไว้ว่า ต้องพิจารณาตามเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยวิศกร ซึ่งอาจจะมีเจตนารมณ์ที่แตกต่างกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรจึงควรสอบถามไปยังสภาวิศวกรต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เสถียร

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



## ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร

ที่ ผอก/๒๒๙๘๒

วันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๖๒

เรื่อง อาคารของธนาคารเข้าข่ายเป็นอาคารสาธารณะ

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

เนื่องด้วย ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรได้ออกแบบและก่อสร้างตามแบบมาตรฐานอาคารสำนักงานสาขา ตามรายละเอียด ดังนี้

๑) อาคารสำนักงานมาตรฐาน คอนกรีตเสริมเหล็กและเหล็กรูปพรรณ ๑ ชั้น ขนาด ๑๓.๕๐ x ๓๑.๐๐ เมตร พื้นที่ใช้สอยประมาณ ๔๒๐ ตารางเมตร ประกอบด้วย ที่ทำการธนาคาร (ให้บริการธุรกรรมทางการเงินทุกประเภท) ที่ทำการหน่วย (ให้บริการแนะนำ คำปรึกษา และอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับสินเชื่อ) ห้อง ATM (ตู้ ATM บริการฝาก ถอน เงินสด) และอื่น ๆ เช่น ห้องอเนกประสงค์ ห้องมั่นคง ห้องรับประทานอาหาร และห้องน้ำพนักงาน

๒) อาคารสำนักงานมาตรฐาน (๑๒ เมตร) คอนกรีตเสริมเหล็ก ๓ ชั้น ขนาด ๑๒.๐๐ x ๒๒.๖๐ เมตร พื้นที่ใช้สอยประมาณ ๗๘๐ ตารางเมตร ชั้นล่างประกอบด้วย ที่ทำการธนาคาร (ให้บริการธุรกรรมทางการเงินทุกประเภท) ห้องเก็บเอกสารสำคัญ (ห้องเก็บสัญญาและตู้รับฝาก) ห้องอเนกประสงค์ ห้องผู้จัดการสาขา และห้องน้ำ ชั้น ๒ ประกอบด้วย ที่ทำการหน่วย (ให้บริการแนะนำ คำปรึกษา และอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับสินเชื่อ) ที่พักคอยลูกค้าภายนอก ห้องเก็บเอกสาร ห้องรับประทานอาหาร และห้องน้ำพนักงาน และชั้น ๓ ประกอบด้วย ห้องประชุม ห้องนอนพนักงาน ๔ ห้อง ห้องเตรียมอาหาร ห้องโถง และห้องน้ำ

๓) อาคารที่ทำการฝ่ายกิจการสาขา และสำนักงาน คอนกรีตเสริมเหล็ก ๓ ชั้น ขนาด ๙.๐๐ x ๒๓.๙๐ เมตร พื้นที่ใช้สอยประมาณ ๖๗๒ ตารางเมตร ชั้นล่างพื้นที่ใช้สอย ๒๑๕ ตารางเมตร ประกอบด้วย ที่ทำการธนาคาร (ให้บริการธุรกรรมทางการเงินทุกประเภท) ห้องเก็บเอกสารสำคัญ (ห้องเก็บสัญญาและตู้รับฝาก) ห้องผู้จัดการสาขา และห้องน้ำ ชั้น ๒ พื้นที่ใช้สอย ๒๑๕ ตารางเมตร ประกอบด้วย ที่ทำการหน่วย (ให้บริการแนะนำ คำปรึกษา และอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับสินเชื่อ) ห้องเก็บเอกสาร ห้องรับประทานอาหาร และห้องน้ำพนักงาน และชั้น ๓ พื้นที่ใช้สอย ๒๑๕ ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องประชุม สำนักงาน ห้องเตรียมอาหาร และห้องน้ำพนักงาน

อาคารดังกล่าวมีส่วนที่ทำการธนาคาร (ให้บริการธุรกรรมทางการเงินทุกประเภท) และที่ทำการหน่วย (ให้บริการแนะนำ คำปรึกษา และอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับสินเชื่อ) เพื่อใช้ประโยชน์ในการให้บริการติดต่อ ประสานงาน ธุรกรรมทางการเงินทุกประเภท สำหรับลูกค้าและบุคคลภายนอก ตั้งแต่วันที่ ๐๘.๓๐ - ๑๖.๓๐ น. เว้นวันหยุดราชการ

ดังนั้น...

ดังนั้น จึงขอความอนุเคราะห์ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาอาคารของธนาคาร  
ว่าเข้าข่ายเป็นอาคารสาธารณะหรือไม่ เพื่อกำหนดขอบเขตและความสามารถของวิศวกร ตามข้อบังคับสภาวิศวกร  
ว่าด้วยหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขาวิศวกรรมโยธา พ.ศ. ๒๕๕๑

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

เอ

(นายเอ)

ผู้จัดการธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๘๑๒๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตปทุมธานี  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๔ ธันวาคม ๒๕๖๒

เรื่อง ที่ว่างระหว่างห้องแถว ตึกแถว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดลำปาง

อ้างถึง ๑. หนังสือจังหวัดลำปาง ที่ ลป ๐๐๑๗.๑/๓๐๔๓๙ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๖๑

๒. หนังสือจังหวัดลำปาง ที่ ลป ๐๐๒๒/๔๓๔๐๖ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. จังหวัดลำปางแจ้งว่า ตามที่กรมโยธาธิการและผังเมืองได้ตอบข้อหารือของเทศบาลตำบลบ่อแฮ้ว กรณีนายเครื่องเรียนการก่อสร้างอาคารของนายซี เป็นอาคาร คสล. ๒ ชั้น จำนวน ๒ คูหา ๑ หลัง ยาว ๘ เมตร เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย และก่อสร้างต่อจากอาคารพักอาศัย คสล. ๒ ชั้นครึ่ง จำนวน ๖ คูหา ๑ หลัง ยาว ๒๔ เมตร (ไม่เกิน ๔๐ เมตร เป็นอาคารเดิมก่อสร้างก่อนปี พ.ศ. ๒๕๔๓) มีระยะห่างจากอาคารเดิม ๐.๕๐ เมตร ก่อสร้างบนที่ดินคนละเจ้าของ โครงสร้างอาคารแยกกันและความยาวอาคารรวมทั้งสองหลัง ๓๒.๕๐ เมตร แต่กรมโยธาธิการและผังเมืองกับสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดลำปางมีความเห็นในทางกฎหมายต่างกัน โดยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดลำปางเห็นว่า การก่อสร้างอาคารตามข้อร้องเรียนเป็นการก่อสร้างอาคารบนที่ดินคนละแปลงกับที่ดินข้างเคียง ดังนั้น จึงต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓๔ วรรคหก โดยต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร แต่กรมโยธาธิการและผังเมืองเห็นว่า การพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามข้อร้องเรียนของเทศบาลตำบลบ่อแฮ้วต้องพิจารณาให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๔๔ (๒) ประกอบกับข้อ ๔ และข้อ ๓๔ วรรคสี่ ดังนั้น เพื่อให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ปฏิบัติได้ถูกต้องตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย จึงขอความอนุเคราะห์ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาข้อกฎหมายในเรื่องดังกล่าวอีกครั้งหนึ่ง แต่เนื่องจากยังขาดเอกสารประกอบการพิจารณา กรมโยธาธิการและผังเมืองจึงได้ขอให้จังหวัดลำปางจัดส่งเอกสารคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างตามข้อหารือ (แบบ ข. ๑) พร้อมแผนผังบริเวณ และแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาต รวมทั้งเอกสารอื่นที่เกี่ยวกับการขออนุญาต และใบอนุญาตก่อสร้าง (ใบ อ. ๑) ของอาคารตามข้อหารือ พร้อมแผนผังบริเวณ และแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต เพื่อประกอบการพิจารณาเพิ่มเติม และตามหนังสือที่อ้างถึง ๒. จังหวัดลำปางได้ส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้กรมโยธาธิการและผังเมืองเพื่อประกอบการพิจารณาต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่นต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินผู้อื่นนั้น กว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ทั้งนี้ ตามข้อ ๓๔ วรรคหก แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่ถ้าด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่จะก่อสร้างนั้นมีห้องแถวหรือตึกแถวเดิมที่มีจำนวนไม่ถึง ๑๐ คูหา และมีความยาวไม่ถึง ๔๐ เมตร ก็สามารถก่อสร้างห้องแถวหรือตึกแถวต่อจากห้องแถวหรือตึกแถวเดิมได้ แต่จำนวนคูหาจะต่อเนื่องกันได้ไม่เกิน ๑๐ คูหา และมีความยาวของแถวของอาคารรวมกันไม่เกิน ๔๐ เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกัน

และใช้...

และใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม ทั้งนี้ ตามข้อ ๔๙ (๒) ประกอบข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ในกรณีที่ทำหรือตามเอกสารและแบบแปลนอาคารของนายซีทีได้รับอนุญาตก่อสร้างจากเทศบาลตำบลบ่อแฮ้วเป็นอาคารพักอาศัย คสล. ๒ ชั้น จำนวน ๒ คูหา กว้างรวม ๘ เมตร ความลึก ๑๒.๕๐ เมตร มีระยะร่นแนวอาคารด้านหน้า ๓.๕๐ - ๔.๗๐ เมตร จากทางหลวงแผ่นดินสายลำปาง - ห้างฉัตร ที่มีความกว้าง ๒๐ เมตร และมีที่ว่างด้านหลังอาคารมากกว่า ๓ เมตร ซึ่งตามข้อ ๔๑ วรรคสอง (๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ กำหนดให้ตึกแถวที่ก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๒๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างของถนนสาธารณะ และตามข้อ ๓๔ วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ กำหนดให้ตึกแถวต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคาร ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร อาคารหลังนี้จึงมีลักษณะเข้าข่ายเป็นตึกแถวได้ ส่วนผนังด้านข้างของอาคารด้านทิศตะวันออก ห่างจากเขตที่ดิน ๐.๖๐ เมตร และผนังด้านข้างด้านทิศตะวันตกห่างจากเขตที่ดิน ๓.๘๐ เมตร โดยด้านทิศตะวันออกของอาคาร เทศบาลตำบลบ่อแฮ้วแจ้งว่าเป็นตึกแถว คสล. ๒ ชั้นครึ่ง จำนวน ๖ คูหา ความยาว ๒๔ เมตร ก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดินของนายสมบุญฯ ซึ่งตามข้อ ๔๙ (๒) ประกอบข้อ ๓๔ วรรคสี่ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ที่กำหนดให้การก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนคูหาไม่ถึงสิบคูหาและความยาวรวมกันไม่ถึง ๔๐ เมตร ให้สามารถก่อสร้างห้องแถวหรือตึกแถวต่อจากห้องแถวหรือตึกแถวเดิมได้ แต่ความยาวรวมกันแล้วต้องไม่เกิน ๔๐ เมตร และถ้าที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวมีที่ว่างน้อยกว่า ๔ เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว แต่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว ดังนั้น อาคารของนายสมบุญฯ ซึ่งเป็นตึกแถว จำนวน ๒ คูหา ยาว ๘ เมตร ก่อสร้างห่างจากตึกแถวเดิมที่อยู่ข้างเคียง ๐.๖๐ เมตร โดยตึกแถวข้างเคียง จำนวน ๖ คูหา ยาว ๒๔ เมตร จึงเป็นการก่อสร้างตึกแถวต่อเนื่องกัน ๘ คูหา และมีความยาวของอาคารรวมกัน ๓๒.๖๐ เมตร จึงไม่ขัดกับข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ที่กำหนดว่า ตึกแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ ไม่เกินสิบคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน ๔๐ เมตร สำหรับด้านทิศตะวันตกของตึกแถวของนายสมบุญฯ ตามแผนผังบริเวณที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างจากเทศบาลตำบลบ่อแฮ้วมีที่ว่างระหว่างแนวเขตที่ดินกับผนังด้านข้างของตึกแถว ๓.๘๐ เมตร จึงเป็นไปตามข้อ ๓๔ วรรคหก แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ที่กำหนดให้ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ดังนั้น ความเห็นของกรมโยธาธิการและผังเมืองตามหนังสือที่ มท ๐๗๑๐/๒๓๘ ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๖๑ จึงชอบตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ แล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เสถียร

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗





ที่ สป ๐๐๑๗.๑/๓๐๔๓๘

ศาลากลางจังหวัดลำปาง  
ถนนวิชิตสงครามดำนเนิน สป ๕๒๐๐๐

๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๖๑

เรื่อง ที่ว่างระหว่างห้องแถว ตึกแถว

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง หนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๑๐/๒๓๘ ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๖๑

ตามที่กรมโยธาธิการและผังเมืองได้ตอบข้อหารือของเทศบาลตำบลบ่อแฮ้ว กรณีนายเค ร้องเรียนการก่อสร้างอาคารของนายซี

เนื่องจากเรื่องดังกล่าวมีข้อเท็จจริงเดียวกันคือ อาคารตามข้อร้องเรียนเป็นอาคาร คสล. ๒ ชั้น จำนวน ๒ คูหา ๑ หลัง ยาว ๘ เมตร (หลังใหม่) เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย และก่อสร้างต่อจากอาคารพักอาศัย คสล. ๒ ชั้น ครึ่ง จำนวน ๖ คูหา ๑ หลัง ยาว ๒๔ เมตร (ไม่เกิน ๔๐ เมตร เป็นอาคารเดิมก่อสร้างก่อนปี พ.ศ. ๒๕๔๓) มีระยะห่างจากอาคารเดิม ๐.๕๐ เมตร เป็นการก่อสร้างบนที่ดินคนละเจ้าของ โครงสร้างอาคารแยกกันและความยาวอาคารรวมทั้งสองหลัง ๓๒.๕๐ เมตร แต่กรมโยธาธิการและผังเมืองกับสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดลำปาง มีความเห็นในทางกฎหมายต่างกัน โดยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดลำปางเห็นว่า การก่อสร้างอาคารตามข้อร้องเรียนเป็นการก่อสร้างอาคารบนที่ดินคนละแปลงกับที่ดินข้างเคียง ดังนั้น จึงต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓๔ วรรคหก โดยต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร แต่กรมโยธาธิการและผังเมืองเห็นว่า การพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามข้อร้องเรียนของเทศบาลตำบลบ่อแฮ้ว ต้องพิจารณาให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๔๙ (๒) ประกอบกับข้อ ๔ และข้อ ๓๔ วรรคสี่ ดังนั้น เพื่อให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ปฏิบัติได้ถูกต้องตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย จึงขอความอนุเคราะห์ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาข้อกฎหมายในเรื่องดังกล่าวอีกครั้งหนึ่ง ผลเป็นประการใด แจ้งให้ศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดลำปางทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

ประจวบ

(นายประจวบ กันธิยะ)

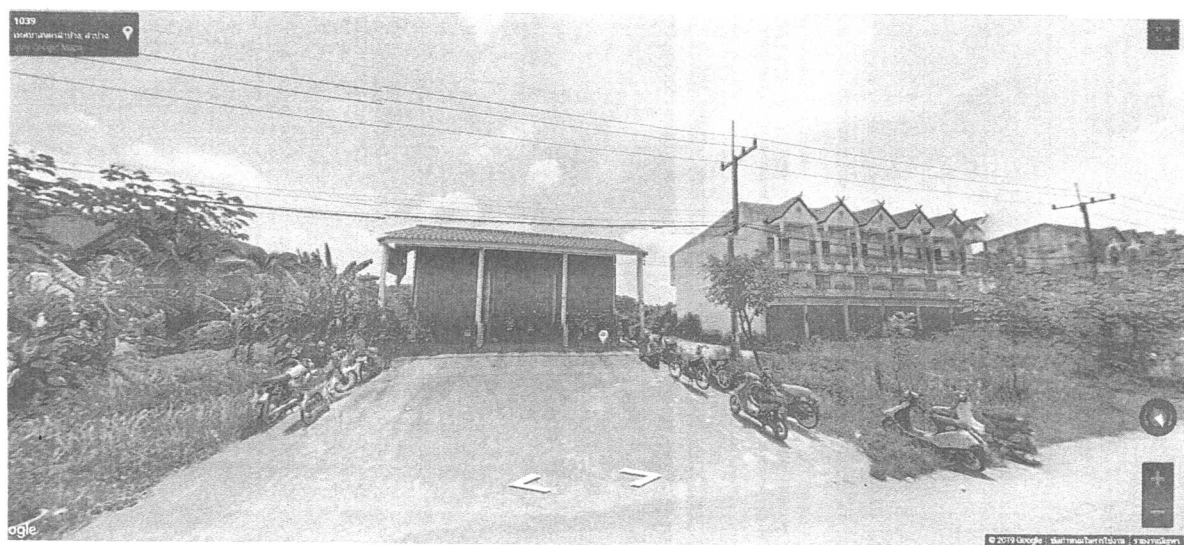
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดลำปาง

สำนักงานจังหวัด

กลุ่มงานศูนย์ดำรงธรรมจังหวัด

โทร./โทรสาร ๐ ๕๔๓๕ ๑๒๑๑



# บทที่ ๕

ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้าย  
หรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย  
ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมอาคาร

พ.ศ. ๒๕๕๘







## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

ที่ มท ๐๗๑๐/๓๕๒๔

วันที่ ๒๖ กรกฎาคม ๒๕๖๒

เรื่อง ความสูงของป้าย

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานีได้มีบันทึก ที่ สฎ ๐๐๒๒/๒๔๘๓ ลงวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๖๑ แจ้งว่า เทศบาลนครสุราษฎร์ธานีได้รับเรื่องของบริษัท ซี จำกัด (มหาชน) ยื่นแบบขออนุญาตก่อสร้างป้ายชื่อโครงการของบริษัทฯ กับเทศบาลนครสุราษฎร์ธานี โดยได้รับการยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน แต่ป้ายดังกล่าวไม่ได้ก่อสร้างบนแปลงที่ดินที่ได้รับการยินยอม ในการนี้ต้องการทราบว่า ระยะร่นของแปลงที่ดินที่ยินยอมกับแปลงที่ดินที่ก่อสร้างมารวมกันเพื่อเป็นระยะร่นได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ได้ประชุมพิจารณาข้อหาดังกล่าวโดยมีผู้แทนเทศบาลนครสุราษฎร์ธานีเข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงแล้วเห็นว่า ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ข้อ ๑๕ กำหนดให้ป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรงต้องห่างจากแนวเขตที่ดินของตนหรือป้ายอื่นไม่น้อยกว่าความสูงของป้าย เว้นแต่จะก่อสร้างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้น กรณีตามข้อหาหรือ ป้ายที่ยื่นขออนุญาตมีความสูง ๑๑ เมตร จึงต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินของตนไม่น้อยกว่า ๑๑ เมตร ทุกด้าน หากป้ายมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินน้อยกว่า ๑๑ เมตร ต้องก่อสร้างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้น กรณีเจ้าของที่ดินข้างเคียงได้ยินยอมให้พื้นที่ดินซึ่งมีสภาพเป็นถนนมาขึ้นประกอบในการขออนุญาตก่อสร้างป้าย ผู้ยื่นขออนุญาตสามารถนำแนวเขตที่ดินที่ได้รับการยินยอมนั้นมาใช้เป็นแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างป้ายได้ แม้ว่าป้ายจะไม่ได้ก่อสร้างบนที่ดินซึ่งมีสภาพเป็นถนนก็ตาม ซึ่งข้อเท็จจริงปรากฏว่า เมื่อนำที่ดินที่ยื่นขออนุญาตมารวมกับที่ดินที่ยินยอมให้ก่อสร้างแล้ว ป้ายมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ๘.๙๔ เมตร ซึ่งน้อยกว่าความสูงของป้าย จึงไม่สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินแปลงที่อยู่ติดกับที่ดินที่ได้ยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สินิทธิ

(นายสินิทธิ บุญสินิทธิ)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร





# บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานี โทร. ๐ ๗๗๒๗ ๓๙๓๖ มท ๖๕๑๕๓

ที่ สฎ ๐๐๒๒/๒๔๘๓

วันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ความสูงของป้าย

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานีได้รับหนังสือจากเทศบาลนครสุราษฎร์ธานี รายบริษัท ซี จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นแบบขออนุญาตก่อสร้างป้ายกับเทศบาลนครสุราษฎร์ธานี ซึ่งได้รับการยินยอม จากเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน แต่ป้ายดังกล่าวไม่ได้ก่อสร้างบนแปลงที่ดินที่ได้รับการยินยอม ในการนี้จึงอยากทราบว่า ระยะร่นของแปลงที่ดินที่ยินยอมกับแปลงที่ดินที่ก่อสร้างมารวมกันให้ถือเป็นระยะร่น ได้หรือไม่

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานีจึงขอหารือมายังสำนักควบคุมและตรวจสอบ อาคารเพื่อพิจารณา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งสำนักงานโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานีทราบด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

พงศ์วัน

(นายพงศ์วัน จิครบรรเจิดกุล)

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานี



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๕๑๕๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๔ ตุลาคม ๒๕๖๒

เรื่อง การขออนุญาตตัดแปลงอาคารติดตั้งป้ายโครงเหล็ก

เรียน นายกเทศมนตรีนครอุดรธานี

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครอุดรธานี ที่ อด ๕๒๐๐๔/๓๘๐๕ ลงวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครอุดรธานีแจ้งว่า ได้รับคำขออนุญาตตัดแปลงอาคารชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก ๔ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัยและพาณิชย์ และติดตั้งป้ายโครงเหล็กขนาด ๖.๐๐ x ๘.๐๐ เมตร ปิดบังหน้าต่างเดิมบริเวณด้านหน้าของอาคาร ซึ่งตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ หมวด ๔ ข้อ ๘ กำหนดให้ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่อาคารต้องไม่บังช่องระบายอากาศ หน้าต่าง ประตู หรือทางหนีไฟ เทศบาลฯ จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

๑. การติดตั้งผนังเบาแบบทึบโครงเหล็ก บริเวณระเบียงด้านหน้าของอาคารชั้น ๒ และชั้น ๓ โดยจัดให้มีการระบายอากาศเชิงกลในแต่ละชั้นที่เพียงพอแล้ว สามารถที่จะทำการติดตั้งป้ายที่ยื่นจากอาคารขนาด ๖.๐๐ x ๘.๐๐ เมตร ในตำแหน่งที่ทำการติดตั้งผนังดังกล่าวได้หรือไม่

๒. กรณีตามข้อ ๑ หากติดตั้งป้ายยื่นจากอาคารบริเวณชั้น ๒ และชั้น ๓ บริเวณหน้าอาคารขนาด ๖.๐๐ x ๘.๐๐ เมตร โดยเว้นช่องเปิดของป้ายในตำแหน่งหน้าต่างของอาคารเดิมไว้ทั้งหมด กรณีนี้สามารถขออนุญาตได้หรือไม่

๓. หากป้ายดังกล่าวเป็นป้ายที่ใช้ระบบไฟฟ้าและมีแสงสว่างในตัวเองป้าย (ป้าย LED) ตามหมวด ๕ ข้อ ๑๗ แห่งกฎหมายว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ต้องมีหลักเกณฑ์หรือมาตรฐานในการพิจารณาอนุญาตอย่างไร

๔. กรณีป้ายที่เข้าข่ายต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารตามมาตรา ๓๒ ทวิ หากป้ายดังกล่าวไม่ปรากฏเอกสารการได้รับอนุญาตให้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าป้ายมีการก่อสร้างตั้งแต่เมื่อใด หากเจ้าของป้ายมีการตรวจสอบอาคารแล้วรายงานผลการตรวจสอบป้าย เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร. ๑) ให้แก่เจ้าของป้ายได้หรือไม่  
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวเมื่อวันพฤหัสบดีที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๖๒ แล้วมีความเห็นว่า

๑. ตามข้อ ๘ แห่งกฎหมายว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ กำหนดให้ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่อาคารต้องไม่บังช่องระบายอากาศ หน้าต่าง ประตู หรือทางหนีไฟ ดังนั้น การก่อสร้างป้ายขนาด ๖.๐๐ x ๘.๐๐ เมตร ยื่นห่างจากระเบียงประมาณ ๑.๐๐ เมตร และปิดช่องระบายและหน้าต่างเดิมเป็นการขัดต่อกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว และแม้ว่าจะได้จัดให้มีการระบายอากาศเชิงกลในแต่ละชั้นที่เพียงพอ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ไม่สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างป้ายได้

๒. หากข้อเท็จจริง...

๒. หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า ป้ายดังกล่าวได้มีการเจาะช่องบริเวณระเบียงและหน้าต่างโดยไม่มีส่วนหนึ่งส่วนใดของโครงสร้างป้ายบังช่องระบายอากาศ หน้าต่าง ประตู หรือทางหนีไฟ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถพิจารณาอนุญาตได้ แต่อย่างไรก็ตาม นอกจากพิจารณาตามข้อ ๘ แล้ว ยังต้องพิจารณาตามข้อ ๑๐ และข้อ ๑๖ แห่งกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวด้วย

๓. ตามข้อ ๑๗ แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ กำหนดให้การจัดให้มีระบบไฟฟ้าแสงสว่างส่องแผ่นป้ายหรือป้ายที่ใช้ระบบไฟฟ้าและมีแสงสว่างในตัวเอง แสงสว่างที่ออกจากป้ายจะต้องไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญต่อบริเวณข้างเคียง และไม่รบกวนการมองเห็นสภาพการจราจรของผู้ขับขี่ยานพาหนะจนอาจส่งผลต่อการควบคุมหรือขับขี่ยานพาหนะ ซึ่งแสงสว่างที่ออกจากป้ายเพียงใดที่ไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญต่อบริเวณข้างเคียงและไม่รบกวนการมองเห็นสภาพการจราจรนั้น เป็นดุลยพินิจขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริง

๔. กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๕๘ ข้อ ๑ (๖) กำหนดให้ป้ายหรือสิ่งสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่สิบห้าเมตรขึ้นไปหรือมีพื้นที่ตั้งแต่ห้าสิบตารางเมตรขึ้นไป หรือป้ายที่ติดหรือตั้งบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ยี่สิบห้าตารางเมตรขึ้นไป จะต้องมีการตรวจสอบ และข้อ ๒๕ แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ กำหนดให้ป้ายดังกล่าวที่การก่อสร้างได้ดำเนินการแล้วเสร็จเกินหนึ่งปี ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือผู้ตรวจสอบด้านสถาปัตยกรรม แล้วแต่กรณี ทำการตรวจสอบตามมาตรา ๓๒ ทวิ ซึ่งเจตนารมณ์ของการตรวจสอบอาคารเพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรงและความปลอดภัยในการใช้อาคาร กรณีป้ายที่เข้าข่ายต้องตรวจสอบแต่ไม่ปรากฏหลักฐานการได้รับใบอนุญาตหรือไม่สามารถตรวจสอบได้ว่ามีการก่อสร้างตั้งแต่เมื่อใด หากเจ้าของป้ายได้ทำการตรวจสอบป้ายแล้วรายงานผลการตรวจสอบต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถออกไปรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร. ๑) ให้แก่เจ้าของป้ายได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เสถียร

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ที่ อต ๕๒๐๐๔/๓๘๐๕



สำนักงานเทศบาลนครอุดรธานี  
ถนนอธิปัตย์ อต ๔๑๐๐๐

๑๒ มิถุนายน ๒๕๖๒

เรื่อง การขออนุญาตดัดแปลงอาคารติดตั้งป้ายโครงเหล็ก

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย รูปภาพ จำนวน ๒ แผ่น

ด้วยเทศบาลนครอุดรธานีได้รับคำขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก ๔ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัยและพาณิชย์ และติดตั้งป้ายโครงเหล็กขนาด ๖.๐๐ x ๘.๐๐ เมตร ปิดบังหน้าต่างเดิมบริเวณด้านหน้าของอาคาร ซึ่งตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ หมวด ๔ ข้อ ๘ กำหนดให้ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่อาคารต้องไม่บังช่องระบายอากาศ หน้าต่าง ประตู หรือทางหนีไฟ

เทศบาลนครอุดรธานีจึงขอหารือการพิจารณาคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารดังกล่าว ดังนี้

๑. การติดตั้งผนังเบาแบบทึบโครงเหล็ก บริเวณระเบียงด้านหน้าของอาคารชั้น ๒ และชั้น ๓ โดยจัดให้มีการระบายอากาศเชิงกลในแต่ละชั้นที่เพียงพอแล้ว สามารถที่จะทำการติดตั้งป้ายที่ยื่นจากอาคาร ขนาด ๖.๐๐ x ๘.๐๐ เมตร ในตำแหน่งที่ทำการติดตั้งผนังดังกล่าวได้หรือไม่

๒. กรณีตามข้อ ๑ หากติดตั้งป้ายยื่นจากอาคารบริเวณชั้น ๒ และชั้น ๓ บริเวณหน้าอาคาร ขนาด ๖.๐๐ x ๘.๐๐ เมตร โดยเว้นช่องเปิดของป้ายในตำแหน่งหน้าต่างของอาคารเดิมไว้ทั้งหมด กรณีนี้สามารถขออนุญาตได้หรือไม่

๓. หากป้ายดังกล่าวเป็นป้ายที่ใช้ระบบไฟฟ้าและมีแสงสว่างในตัวเองป้าย (ป้าย LED) ตามหมวด ๕ ข้อ ๑๗ แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ต้องมีหลักเกณฑ์หรือมาตรฐานในการพิจารณาอนุญาตอย่างไร

๔. กรณีป้ายที่เข้าข่ายต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารตามมาตรา ๓๒ ทวิ หากป้ายดังกล่าวไม่ปรากฏเอกสารการได้รับอนุญาตให้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าป้ายมีการก่อสร้างตั้งแต่เมื่อใด หากเจ้าของป้ายมีการตรวจสอบอาคารแล้วรายงานผลการตรวจสอบป้าย เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร. ๑) ให้แก่เจ้าของป้ายได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

กิตติกร

(นายกิตติกร ทีฆธนานนท์)

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

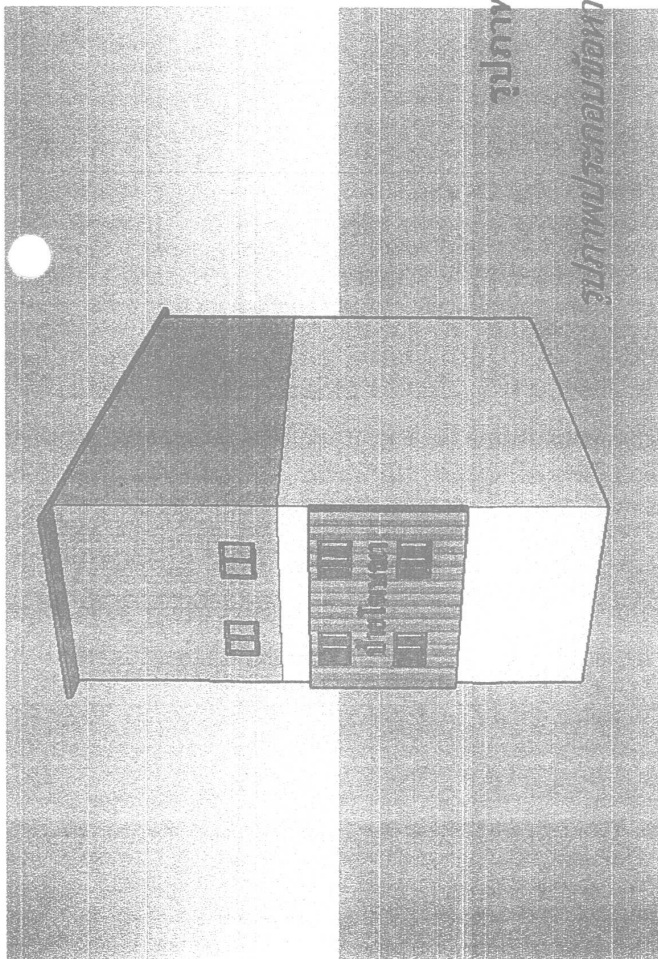
นายกเทศมนตรีนครอุดรธานี

สำนักการช่าง

ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง

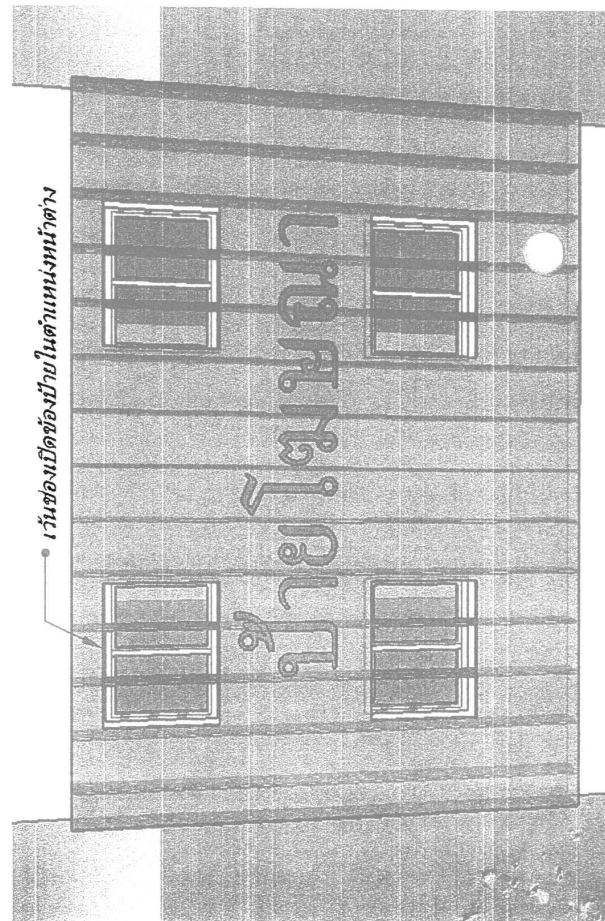
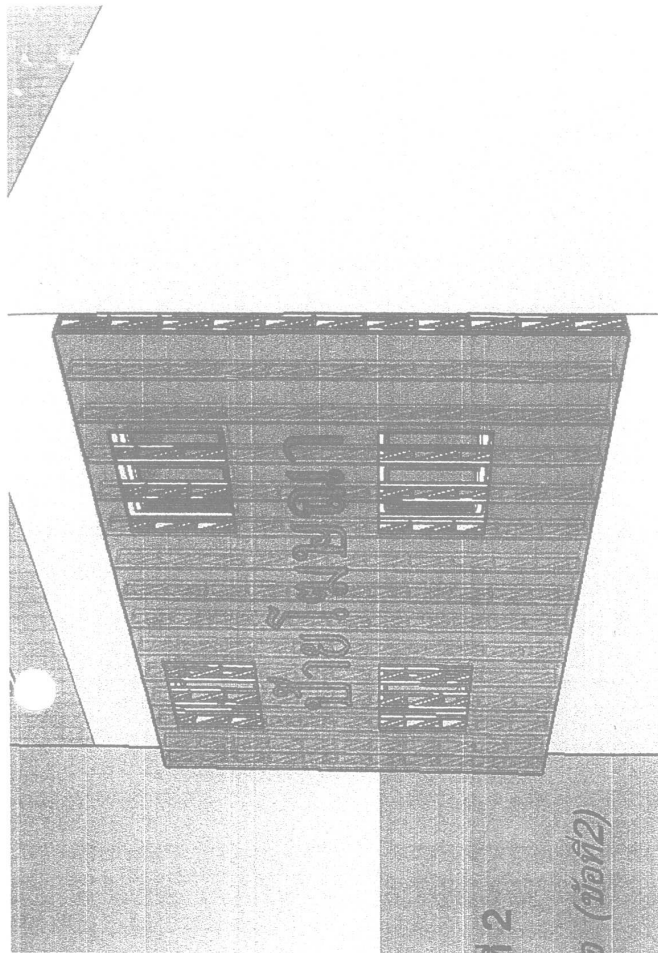
โทร. ๐-๔๒๓๒-๕๑๓๖-๘๕ ต่อ ๖๑๑๑



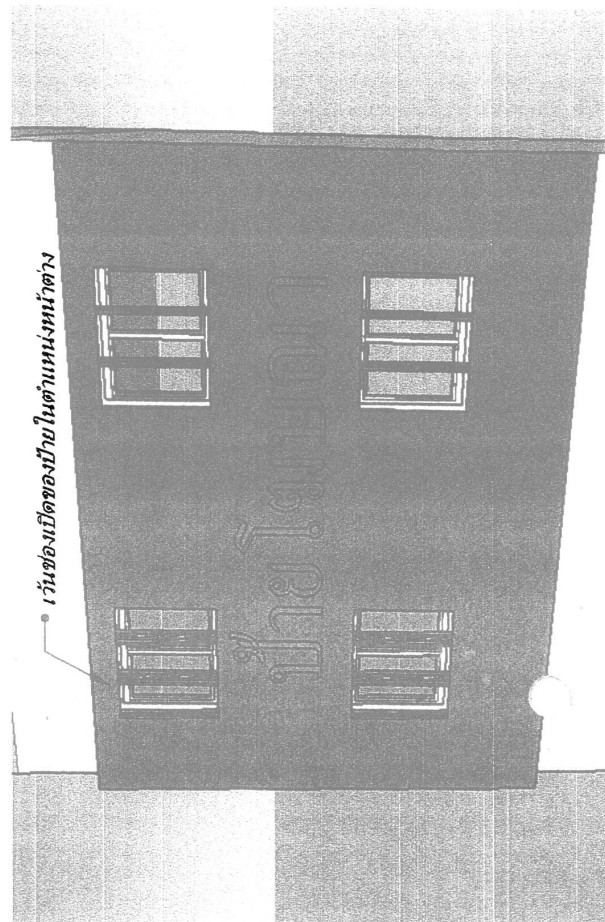


รูปภาพที่ 2

รูปภาพประกอบข้อหารือ (ข้อที่ 2)

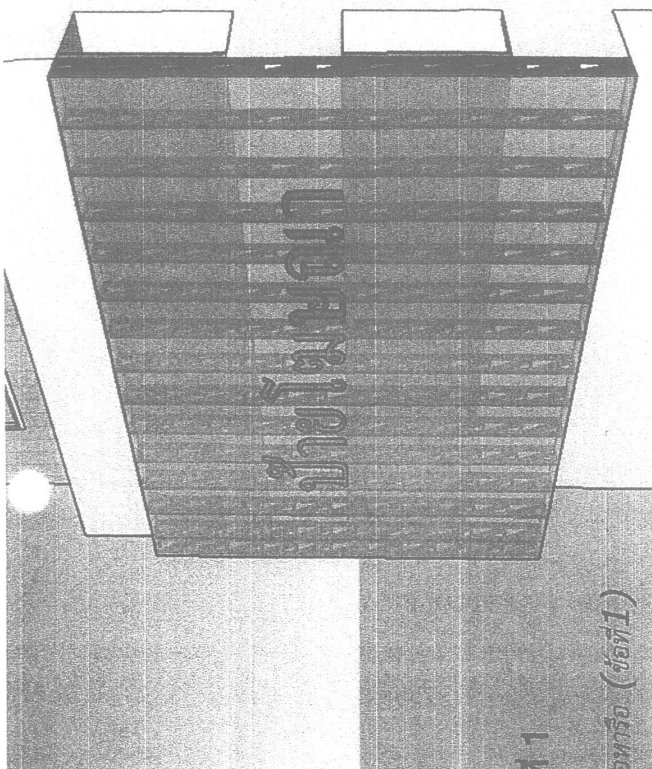


เว้นช่องเปิดช่องเข้าในตำแหน่งหน้าต่าง

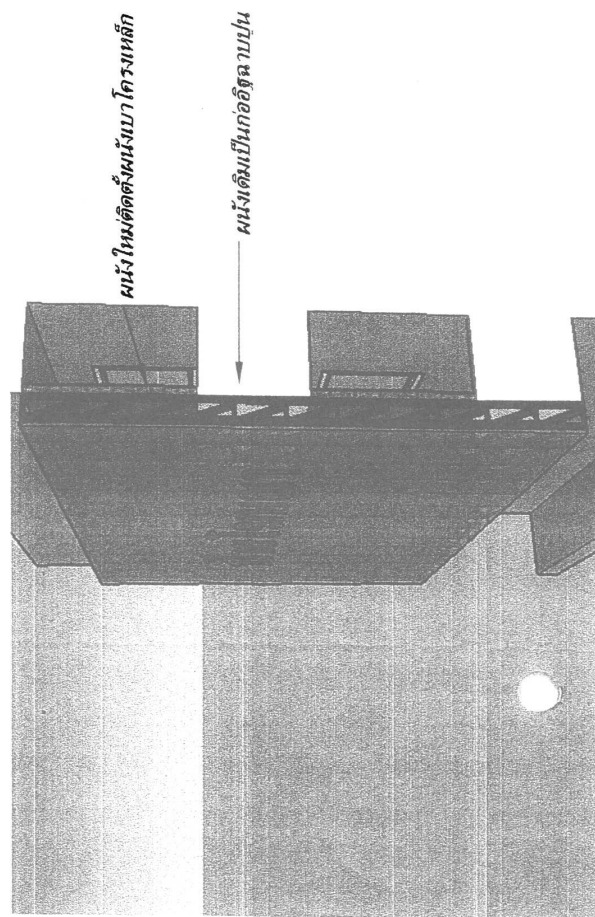
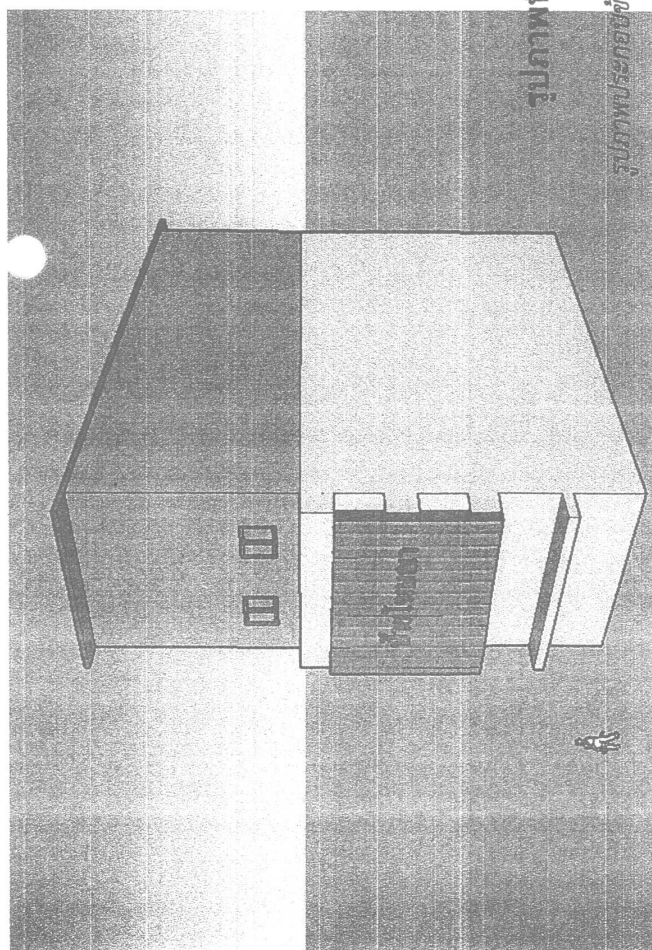


เว้นช่องเปิดช่องเข้าในตำแหน่งหน้าต่าง

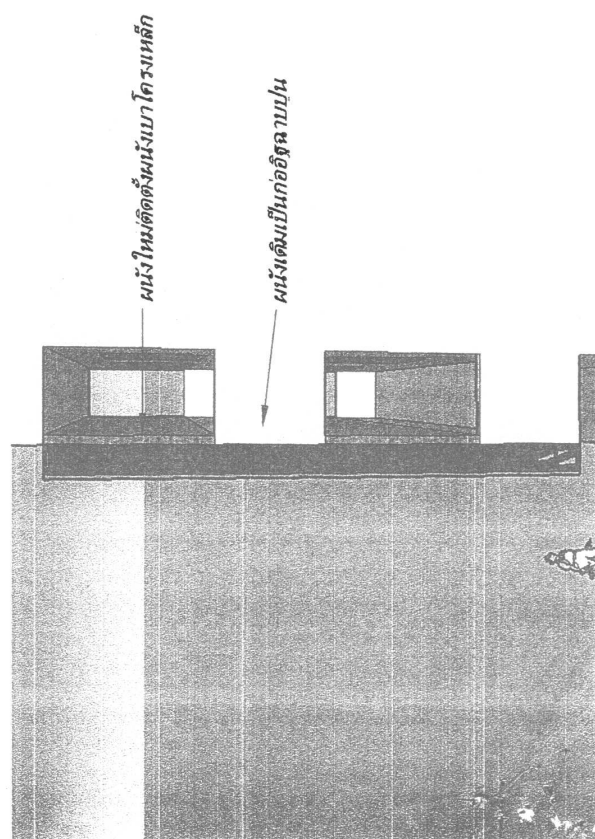




รูปถ่าย ๑  
รูปถ่ายประกอบข้อเท็จจริง (ข้อที่ ๑)



ผนังใหม่ติดตั้งผนังเบา โครงเหล็ก  
ผนังเดิมเป็นก่ออิฐฉาบปูน



ผนังใหม่ติดตั้งผนังเบา โครงเหล็ก  
ผนังเดิมเป็นก่ออิฐฉาบปูน



# บทที่ ๖

ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวง  
กำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคาร  
ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔





ที่ มท ๐๗๑๐/๒๓๖๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

เรื่อง การขออนุญาตก่อสร้างปั้นจั่นยกของแบบหอสถู (Tower crane)

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลแหลมฟ้าผ่า

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลแหลมฟ้าผ่า ที่ สป ๕๓๐๐๔/๑๐๐๙ ลงวันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลแหลมฟ้าผ่าแจ้งว่า บริษัท เอ จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างฐานรากและปั้นจั่นยกของแบบหอสถู (Tower crane) เพื่อใช้สำหรับขนย้ายสิ่งของและอุปกรณ์ต่าง ๆ ในการซ่อมแซมเรือบริเวณอู่ลอย โดยมีลักษณะเป็นโครงเหล็กประกอบมีแขนหมุนรอบตัวความสูง ๔๓.๐๐ เมตร ความยาวแขน ๗๖.๐๐ เมตร โดยกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๕๖ ได้กำหนดให้พื้นที่ก่อสร้างปั้นจั่นยกของแบบหอสถูดังกล่าวเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) บริเวณ ย. ๓ - ๑๐ ห้ามก่อสร้างอาคารสูง จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

๑. การก่อสร้างอาคารดังกล่าวเป็นการก่อสร้างแบบถาวรมีความสูง ๔๓.๐๐ เมตร แขนยกของรศมีรอบตัวมีความยาว ๗๖.๐๐ เมตร ถือว่าเป็นอาคารสูงหรือไม่

๒. การกำหนดระยะห่างของอาคารกับแนวเขตที่ดินด้านที่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยาที่ระยะไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร โดยถือเอาส่วนใดระหว่างฐานรากรองรับอาคารกับส่วนของรศมีของแขนอาคาร

๓. ที่ดินดังกล่าวอยู่ในบริเวณพื้นที่สีเหลือง ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) บริเวณ ย. ๓ - ๑๐ สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารดังกล่าวได้หรือไม่

๔. คุณสมบัติของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรม สำหรับการออกแบบอาคารดังกล่าว จะต้องเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมสาขาใดและระดับใด

๕. การคิดค่าธรรมเนียมตรวจแบบแปลนมีวิธีคิดอย่างไร ระหว่างคิดพื้นที่ฐานรองรับอาคารหรือคิดพื้นที่รศมีแขนยื่นของอาคาร

๖. อาคารดังกล่าวที่มีส่วนรศมีของแขนยื่นล้ำเข้าไปในแม่น้ำเจ้าพระยาจะต้องได้รับใบอนุญาตจากกรมเจ้าท่าหรือไม่  
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารื้อดังกล่าวเมื่อวันพฤหัสบดีที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๖๒ แล้วมีความเห็นว่า

๑. ปั้นจั่นยกของแบบหอสถู (Tower crane) มีความสูง ๔๓.๐๐ เมตร ตั้งอยู่บริเวณที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) บริเวณ ย.๓ - ๑๐ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๕๖ ซึ่งมีข้อกำหนดห้ามก่อสร้างอาคารสูง และอาคารสูงตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง หมายถึงอาคารสูงตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ซึ่งมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๓ ได้กำหนดนิยาม “อาคารสูง” หมายความว่าอาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ยี่สิบสามเมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคาร

ให้วัดจาก...



ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด ดังนั้น ปันจั่นยกของแบบหอสูง (Tower crane) ที่มีลักษณะโครงเหล็กประกอบหมุนรอบตัว มีวัตถุประสงค์สำหรับขนย้ายสิ่งของและอุปกรณ์ต่าง ๆ ในการซ่อมเรือ มีใช้อาคารสำหรับบุคคลโดยทั่วไปเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ตามปกติ จึงมีใช้อาคารสูงตามนิยามดังกล่าว

๒. ปันจั่นยกของแบบหอสูง (Tower crane) มีความสูง ๔๓.๐๐ เมตร เป็นอาคารตามข้อ ๑ (๕) แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ต้องร่นแนวอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการ พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๔๒ ที่กำหนดว่า อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๓ เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๖ เมตร กรณีปันจั่นดังกล่าวแนวอาคารให้ถือเอาฐานที่รองรับที่อยู่เหนือพื้นดิน

๓. ปันจั่นยกของแบบหอสูง (Tower crane) ตั้งอยู่บริเวณ ย.๓ - ๑๐ ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๕๖ จะสามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้หรือไม่ นั้น เมื่อปันจั่นดังกล่าวมีใช้อาคารสูง จึงไม่ต้องห้ามตามข้อ ๙ วรรคสอง (๑๐) (๑๑) (๑๒) (๑๓) (๑๔) (๑๕) แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว

๔. คุณสมบัติของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมสำหรับการออกแบบอาคารดังกล่าว จะต้องเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมสาขาใด ระดับใดนั้น เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร จึงควรสอบถามไปยังสภาวิศวกร

๕. การคิดค่าธรรมเนียมตรวจแบบแปลนพื้นที่ปันจั่นยกของแบบหอสูง (Tower crane) ให้คิดจากรัศมีของแขนที่หมุนรอบเสา ซึ่งเป็นพื้นที่เสมือนการใช้สอยอาคาร และเมื่อปันจั่นยกของแบบหอสูง (Tower crane) มีความสูงจากระดับพื้นดิน ๔๓.๐๐ เมตร ซึ่งมีความสูงเกินสิบห้าเมตร การคิดอัตราค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนให้คิดตามข้อ ๓ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๖๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ที่กำหนดให้อาคารที่สูงเกินสามชั้นหรือสูงเกินสิบห้าเมตรให้คิดตามพื้นที่ของอาคาร แต่ละชั้นรวมกันตารางเมตรละ ๔ บาท

๖. อาคารดังกล่าวมีรัศมีของแขนยื่นล้ำเข้าไปในแม่น้ำเจ้าพระยาจะต้องได้รับอนุญาตจากกรมเจ้าท่าหรือไม่ นั้น เป็นกรณีที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของกรมเจ้าท่า ดังนั้น เทศบาลฯ ควรหารือไปยังกรมเจ้าท่าโดยตรง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เสถียร

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ สป ๕๓๐๐๔/๑๐๐๙

สำนักงานเทศบาลตำบลแหลมฟ้าผ่า  
ถนนสุขสวัสดิ์ – นาเกลือ สป ๑๐๒๙๐

๑๓ กรกฎาคม ๒๕๖๑

เรื่อง การขออนุญาตก่อสร้างขึ้นจั่นยกของแบบหอสถู (Tower crane)

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย รูปภาพประกอบการพิจารณา

ด้วยบริษัท เอ จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างฐานรากและขึ้นจั่นยกของแบบหอสถู (Tower crane) กับเทศบาลตำบลแหลมฟ้าผ่า เพื่อใช้สำหรับขนย้ายสิ่งของและอุปกรณ์ต่าง ๆ ในการซ่อมแซมเรือบริเวณอู่ลอย โดยมีลักษณะเป็นโครงเหล็กประกอบมีแขนหมุนรอบตัวความสูง ๔๓.๐๐ เมตร ความยาวแขน ๓๖.๐๐ เมตร ก่อสร้างในโฉนดเลขที่ ๕๑ หน้าสำรวจที่ ๒๐ ตำบลแหลมฟ้าผ่า อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ ที่ดินราชพัสดุ กระทรวงการคลัง แปลงหมายเลขทะเบียน ที่ สป ๖๖๘ และบริเวณที่ดินราชพัสดุปากคลองสรรพสามิต

เนื่องจากในการพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕, (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓, (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๘ ประกอบกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๕๖ ได้กำหนดให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) บริเวณ ย. ๓ – ๑๐ ซึ่งได้กำหนดห้ามก่อสร้างอาคารสูง ในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างจึงมีปัญหาในแนวทางปฏิบัติ เทศบาลตำบลแหลมฟ้าผ่าจึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร เกี่ยวกับแนวทางและวิธีการปฏิบัติ ดังนี้

๑. การก่อสร้างอาคารดังกล่าวเป็นการก่อสร้างแบบถาวรมีความสูง ๔๓.๐๐ เมตร แขนยกของรัศมีรอบตัวมีความยาว ๓๖.๐๐ เมตร ถือว่าเป็นอาคารสูงหรือไม่

๒. การกำหนดระยะห่างของอาคารกับแนวเขตที่ดินด้านที่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยาที่ระยะไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร โดยถือเอาส่วนใดระหว่างฐานรากรองรับอาคารกับส่วนของรัศมีของแขนอาคาร

๓. ที่ดินดังกล่าวอยู่ในบริเวณพื้นที่สีเหลือง ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) บริเวณ ย. ๓ – ๑๐ สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารดังกล่าวได้หรือไม่

๔. คุณสมบัติของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรม สำหรับการออกแบบอาคารดังกล่าว จะต้องเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมสาขาใดและระดับใด

๕. การคิดค่าธรรมเนียมตรวจแบบแปลนมีวิธีคิดอย่างไร ระหว่างคิดพื้นที่ฐานรองรับอาคารหรือคิดพื้นที่รัศมีแขนยื่นของอาคาร

๖. อาคารดังกล่าวที่มีส่วนรัศมีของแขนยื่นล้ำเข้าไปในแม่น้ำเจ้าพระยาจะต้องได้รับใบอนุญาตจากกรมเจ้าท่าหรือไม่

เทศบาล...

เทศบาลตำบลแหลมฟ้าผ่าจึงขอหารือปัญหาอาคารหลังดังกล่าว เพื่อจะได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติ  
ผลการพิจารณาเป็นประการใดได้โปรดแจ้งให้เทศบาลฯ ทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

วิฑูรย์

(นายวิฑูรย์ รุจิภาโมทย์)

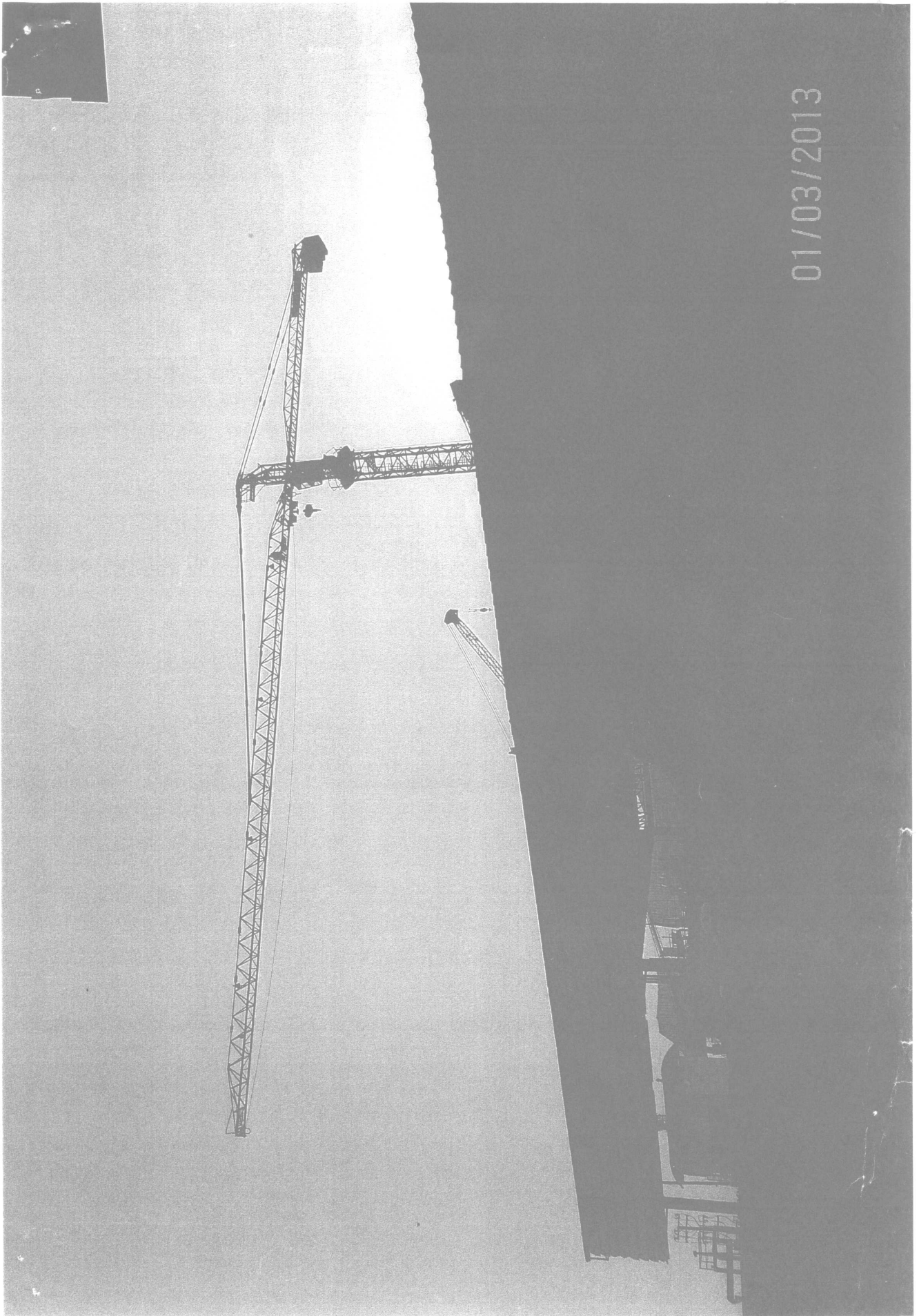
ปลัดเทศบาล ปฏิบัติหน้าที่

นายกเทศมนตรีตำบลแหลมฟ้าผ่า

กองช่าง

โทร. ๐๒ - ๔๕๓ - ๗๑๓๖ - ๗ ต่อ ๑๔๑









## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๘๔๑

วันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๒

เรื่อง การก่อสร้างและติดตั้งเสาผลิตไฟฟ้าพลังงานลมไม่เข้าข่ายเป็นอาคารสูง

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชุมพร

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชุมพรได้มีบันทึก ที่ ขพ ๐๐๒๒/๑๓๕๐ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๒ แจ้งว่า ได้รับหนังสือจากบริษัท เจ จำกัด จะดำเนินการผลิตไฟฟ้าพลังงานลม ในพื้นที่อำเภอหลังสวน และอำเภอพะโต๊ะ จังหวัดชุมพร อยู่ในที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) บริเวณหมายเลข ๒.๑๖ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดชุมพร พ.ศ. ๒๕๖๐ โครงการฯ ดังกล่าว ไม่เข้าข่ายโรงงานตามพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. ๒๕๓๕ และไม่เข้าข่ายประเภทหรือชนิดของโรงงานที่ห้ามประกอบกิจการทำกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดชุมพร พ.ศ. ๒๕๖๐ จึงขอหารือว่า โครงการดังกล่าวมีการก่อสร้างและติดตั้งเสาขนาดความสูงเกิน ๑๐๐ เมตร พร้อมใบพัด เพื่อผลิตไฟฟ้าพลังงานลม กังหันลมดังกล่าวเข้าข่ายเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ กำหนดให้สิ่งก่อสร้างขึ้น ดังต่อไปนี้ เป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ (๑) ถึงเก็บของที่มีความสูงตั้งแต่ ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป (๒) สระว่ายน้ำภายนอกอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป (๓) กำแพงกันดินหรือกำแพงกันน้ำที่ต้องรับความดันของดินหรือน้ำที่มีความสูงตั้งแต่ ๑.๕๐ เมตรขึ้นไป (๔) โครงสร้างสำหรับการรับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ที่มีความสูงจากระดับฐานโครงสร้างนั้น ตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป และ (๕) สิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นนอกเหนือจากอาคารตาม (๑) (๒) (๓) และ (๔) ที่มีความสูงจากระดับฐาน ๑๐ เมตรขึ้นไป กรณีโครงการก่อสร้างและติดตั้งเสาขนาดความสูงเกิน ๑๐๐ เมตร พร้อมใบพัด เพื่อผลิตไฟฟ้าพลังงานลมถือ จึงเป็นอาคารตามข้อ ๑ (๕) แห่งกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว การก่อสร้างต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๘ ส่วนเสาดังกล่าวจะเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่หรือไม่นั้น จะต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงว่ามีสภาพเป็นอาคารที่บุคคลเข้าไปอยู่หรือใช้สอยภายในอาคารนั้นได้หรือไม่ และมีความสูงหรือพื้นที่ใช้สอยตามที่กำหนดสำหรับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ด้วยหรือไม่ หากไม่มีลักษณะเป็นอาคารที่มีสภาพซึ่งบุคคลเข้าไปอยู่หรือใช้สอยภายในอาคารได้เป็นปกติวิสัยก็จะไม่เข้าข่ายเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สินิทธิ์

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชุมพร กลุ่มงานวิชาการผังเมือง โทร. ๐๗๗-๕๐๑๘๐๐

ที่ ชพ ๐๐๒๒/๑๓๕๐

วันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๒

เรื่อง การก่อสร้างและติดตั้งเสาผลิตไฟฟ้าพลังงานลมไม่เข้าข่ายเป็นอาคารสูง

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชุมพรได้รับหนังสือจากบริษัท เจ จำกัด จะดำเนินการโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานลม ในพื้นที่อำเภอหลังสวน และอำเภอพะโต๊ะ จังหวัดชุมพร จากการตรวจสอบพื้นที่ที่จะดำเนินโครงการฯ ซึ่งอยู่ในพื้นที่ที่มีการประกาศตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดชุมพร พ.ศ. ๒๕๖๐ ข้อ ๗ ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) บริเวณหมายเลข ๒.๑๖ มีข้อกำหนด ดังนี้

“...ข้อ ๗ ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การอยู่อาศัย สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกท้ายกฎกระทรวงนี้

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๔) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม

(๕) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ ... ฯลฯ ...”

และโครงการฯ ดังกล่าว ไม่เข้าข่ายเป็นโรงงานตามพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. ๒๕๓๕ และไม่เข้าข่ายประเภทหรือชนิดของโรงงานที่ห้ามประกอบกิจการท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดชุมพร พ.ศ. ๒๕๖๐

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชุมพรขอหารือว่า โครงการดังกล่าวมีการก่อสร้างและติดตั้งเสาขนาดความสูงเกิน ๑๐๐ เมตร พร้อมใบพัด เพื่อผลิตไฟฟ้าพลังงานลม ดังนั้น การก่อสร้างกังหันลมเข้าข่ายเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่หรือไม่ เพื่อประกอบการพิจารณาว่าการดำเนินการตามลักษณะดังกล่าวเข้าข่ายข้อห้ามประกอบกิจการจัดสรรที่ดิน เพื่อประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดชุมพร พ.ศ. ๒๕๖๐ หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และโปรดแจ้งสำนักงานฯ ทราบ เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไป

กมลพล

(นายกมลพล พฤตพิทักษ์)

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชุมพร

# บทที่ ๗

ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น  
ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไข  
ในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร  
พ.ศ. ๒๕๕๐





ที่ มท ๐๗๑๐/๘๗๖๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๐ มิถุนายน ๒๕๖๒

เรื่อง การประกอบกิจการตลาดประเภทที่ ๒ (เต็นท์) ตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขไม่ได้รับการยกเว้น  
เรียน อธิบดีกรมอนามัย

อ้างถึง หนังสือกรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุข ที่ สธ ๐๙๔๕.๐๓/๑๑๒๒ ลงวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุข แจ้งว่า กรุงเทพมหานครประสบปัญหาในการพิจารณาอนุญาตประกอบกิจการตลาดประเภทที่ ๒ ตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข เนื่องจากต้องพิจารณากฎหมายที่เกี่ยวข้องหลายฉบับ ได้แก่ กฎกระทรวงว่าด้วยสุขลักษณะของตลาด พ.ศ. ๒๕๕๑ และกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ โดยกฎกระทรวงว่าด้วยสุขลักษณะของตลาด พ.ศ. ๒๕๕๑ กำหนดว่า ตลาดประเภทที่ ๒ ได้แก่ ตลาดที่ไม่มีโครงสร้างอาคารและข้อ ๑๓ (๖) กำหนดว่า กรณีที่มีโครงสร้างเฉพาะเสาและหลังคา โครงเหล็กคลุมผ้าใบ เต็นท์ ร่มหรือสิ่งอื่นใดในลักษณะเดียวกัน ต้องอยู่ในสภาพที่มั่นคงแข็งแรง ส่วนกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๙ กำหนดว่า อาคารที่มีลักษณะเป็นเต็นท์หรือปะรำชั้นเดียวเพื่อใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราวและไม่ใช่อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม หรือการศึกษา โดยมีกำหนดเวลารื้อถอนไม่เกินสิบวันให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้าง ซึ่งกรมอนามัยได้นำเสนอประเด็นดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการสาธารณสุข ในการประชุมคณะกรรมการสาธารณสุข ครั้งที่ ๑๑๕-๑/๒๕๖๑ เมื่อวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ คณะกรรมการสาธารณสุขมีมติเห็นชอบตามแนวทางการดำเนินการต่อประเด็นข้อขัดแย้งของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับกิจการตลาดประเภทที่ ๒ โดยกำหนดแนวทางการดำเนินการเป็น ๒ แนวทาง ได้แก่

๑. การดำเนินการระยะเร่งด่วนขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาประเด็น “เต็นท์” ในข้อ ๙ ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ เนื่องจากข้อเท็จจริงในปัจจุบันพบว่า มีการใช้เต็นท์ในการประกอบการในตลาดประเภทที่ ๒ เป็นจำนวนมาก

๒. การดำเนินการระยะยาวขอให้กรมอนามัยทบทวนกฎกระทรวงว่าด้วยสุขลักษณะของตลาด พ.ศ. ๒๕๕๑ เพื่อปรับปรุงแก้ไขและพัฒนากฎหมายให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน รวมทั้งพิจารณาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องประกอบในการปรับแก้ไขกฎกระทรวงฯ  
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาข้อหารื้อดังกล่าวโดยมีผู้แทนกรมอนามัยและผู้แทนสำนักอนามัย กรุงเทพมหานคร เข้าร่วมประชุม ข้อเท็จจริงปรากฏว่า กรุงเทพมหานครมีปัญหาในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขและกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเกี่ยวกับการควบคุมดูแลตลาดประเภทที่ ๒ ตามกฎหมาย

ว่าด้วย...



ว่าด้วยสาธารณสุข ที่เป็นต้นที่หรือโครงเหล็กคลุมผ้าใบ ซึ่งตามข้อ ๑๓ (๖) แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยสุขลักษณะของตลาด พ.ศ. ๒๕๕๑ กำหนดให้ตลาดประเภทที่ ๒ กรณีที่มีโครงสร้างเฉพาะเสาและหลังคา โครงเหล็กคลุมผ้าใบ ต้นที่ ร่มหรือสิ่งอื่นใดในลักษณะเดียวกัน ต้องอยู่ในสภาพที่มั่นคงแข็งแรง แต่ตามข้อ ๙ แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ไม่อนุญาตให้ต้นที่ใช้ประกอบกิจการเพื่อการพาณิชย์กรรม จึงมีความขัดแย้งกัน กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดนิยาม “อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๙ กำหนดให้อาคารที่มีลักษณะเป็นต้นที่ หรือประจักษ์ขึ้นเดียว เพื่อใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราว และไม่ใช่อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม หรือการศึกษา โดยมีกำหนดเวลาในการรื้อถอนไม่เกินสิบวัน ให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา ๒๑ และมาตรา ๒๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ การก่อสร้างต้นที่สำหรับตลาดประเภทที่ ๒ เข้าข่ายเป็นต้นที่สำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรม จึงต้องได้รับอนุญาตก่อสร้างจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือแจ้งการก่อสร้างต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๘ โดยจะต้องพิจารณาตามหลักเกณฑ์ของอาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารจึงมิได้มีข้อห้ามในการใช้ต้นที่ประกอบกิจการเพื่อการพาณิชย์กรรมหรือใช้ต้นที่สำหรับตลาดประเภทที่ ๒ ตามกฎหมายว่าด้วยสาธารณสุขแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม หากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีปัญหาเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ในการขออนุญาตติดตั้งต้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรม เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถออกข้อบัญญัติท้องถิ่นตามมาตรา ๑๐ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เสถียร

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ที่ สธ ๐๙๔๕.๐๓/๑๑๒๒



กรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุข  
ถนนติวานนท์ จังหวัดนนทบุรี  
๑๑๐๐๐

๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

เรื่อง การประกอบกิจการตลาดประเภทที่ ๒ (เต็นท์) ตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขไม่ได้รับการยกเว้น  
เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยกรุงเทพมหานครประสบปัญหาในการพิจารณาอนุญาตประกอบกิจการตลาดประเภทที่ ๒ ตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข เนื่องจากต้องพิจารณากฎหมายที่เกี่ยวข้องหลายฉบับ ได้แก่ กฎกระทรวง ว่าด้วยสุขลักษณะของตลาด พ.ศ. ๒๕๕๑ และกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไข ในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ โดยกฎกระทรวงว่าด้วยสุขลักษณะของตลาด พ.ศ. ๒๕๕๑ กำหนดว่า ตลาดประเภทที่ ๒ ได้แก่ ตลาดที่ไม่มีโครงสร้างอาคาร และข้อ ๑๓ (๖) กำหนดว่า กรณีที่มีโครงสร้างเฉพาะเสาและหลังคา โครงเหล็กคลุมผ้าใบ เต็นท์ ร่มหรือสิ่งอื่นใดในลักษณะเดียวกัน ต้องอยู่ในสภาพที่มั่นคงแข็งแรง ส่วนกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๙ กำหนดว่า อาคารที่มีลักษณะเป็นเต็นท์ หรือปะรำชั้นเดียว เพื่อใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราวและไม่ใช่อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม หรือการศึกษา โดยมีกำหนดเวลารื้อถอนไม่เกินสิบวันให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้าง นั้น

กรมอนามัยได้นำเสนอประเด็นดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการสาธารณสุข ซึ่งคณะกรรมการสาธารณสุขมีมติเห็นชอบตามแนวทางการดำเนินการต่อประเด็นข้อขัดแย้งของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับกิจการตลาด ประเภทที่ ๒ โดยกำหนดแนวทางการดำเนินการเป็น ๒ แนวทาง ได้แก่

๑) การดำเนินการระยะเร่งด่วนขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาประเด็น “เต็นท์” ในข้อ ๙ ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ เนื่องจากข้อเท็จจริงในปัจจุบันพบว่า มีการใช้เต็นท์ในการประกอบการในตลาด ประเภทที่ ๒ เป็นจำนวนมาก

๒) การดำเนินการ...

๒) การดำเนินการระยะยาวขอให้กรมอนามัยทบทวนกฎกระทรวงว่าด้วยสุขลักษณะของตลาด พ.ศ. ๒๕๕๑ เพื่อปรับปรุงแก้ไขและพัฒนากฎหมายให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน รวมทั้งพิจารณาข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องประกอบในการปรับแก้ไขกฎกระทรวงฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากผลเป็นประการใดขอได้โปรดแจ้งกรมอนามัยทราบด้วย  
จะเป็นพระคุณ

ขอแสดงความนับถือ  
ดนัย

(นายดนัย ธีวันดา)  
รองอธิบดีกรมอนามัย ปฏิบัติราชการแทน  
อธิบดีกรมอนามัย

ศูนย์บริหารกฎหมายสาธารณสุข

โทร. ๐ ๒๕๙๐ ๔๒๕๒

โทรสาร ๐ ๒๕๙๑ ๘๑๘๐

# ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๓๘๘๑



กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๗ กันยายน ๒๕๖๒

เรื่อง อาคารของหน่วยงานของรัฐต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

เรียน ปลัดกระทรวงสาธารณสุข

อ้างถึง หนังสือสำนักงานปลัดกระทรวงสาธารณสุข ด่วนที่สุด ที่ สธ ๐๒๐๗.๐๓/๑๗๘๖๔ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานปลัดกระทรวงสาธารณสุขแจ้งว่า ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ (ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๖๒) โดยเอกสารท้ายประกาศ ๔ ลำดับ ๒๗ ประเภทโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารซึ่งมีที่ตั้งหรือการใช้ประโยชน์ในอาคารตามที่กำหนด และลำดับ ๓๑ ประเภทโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องชุดหรือห้องพักตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป หรือที่มีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ ๔,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป เป็นโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งผู้ดำเนินการหรือผู้ขออนุญาตต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เนื่องจากตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมฯ ดังกล่าว มีความเกี่ยวข้องกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ดังนั้น เพื่อให้เกิดความชัดเจนในแนวทางการปฏิบัติและการจัดทำคำขอของขออนุญาต จึงขอหารือกรณีกระทรวงสาธารณสุข ดำเนินการก่อสร้างอาคารในลำดับ ๒๗ และลำดับ ๓๑ ดังกล่าวข้างต้น ได้รับการยกเว้น ผ่อนผัน ไม่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารด้วยหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเท็จจริงปรากฏว่า กระทรวงสาธารณสุขประสงค์จะหารือว่า อาคารลำดับ ๒๗ และลำดับ ๓๑ ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ เป็นกรณีที่ได้รับการยกเว้น ผ่อนผัน ไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือไม่ อย่างไร และกรณีการบังคับใช้กฎหมายสำหรับอาคารหน่วยงานของรัฐ ตามความในลำดับ ๒๗ และลำดับ ๓๑ ดังกล่าวข้างต้น ใช้บังคับหน่วยงานของรัฐด้วยหรือไม่ จากข้อเท็จจริงดังกล่าวจึงมีความเห็นว่า โดยที่กฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๒ (๑) กำหนดให้อาคารของกระทรวง ทบวง กรม ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ได้รับการยกเว้น ไม่ต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างตามมาตรา ๒๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น แต่ตามข้อ ๒ วรรคสอง และข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว กำหนดให้ผู้ดำเนินการต้องส่งแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน

ให้เจ้าพนักงาน...



ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนทำการก่อสร้างอาคารไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะตรวจพิจารณาแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับการรักษาแนวอาคารตามถนนให้เป็นระเบียบ ระดับชั้นล่างของอาคาร ลักษณะสัมพันธ์ระหว่างอาคารกับทาง ถนน หรือที่สาธารณะที่ว่างอื่น ๆ หรืออาคารต่างเจ้าของหรือผู้ครอบครอง และบริเวณที่ต้องห้ามกระทำการสำหรับอาคารบางชนิดหรือบางประเภท และจะมีหนังสือแจ้งให้ผู้ดำเนินการทราบภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแผนผังบริเวณแบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน หากไม่ถูกต้องผู้ดำเนินการต้องแก้ไขปรับปรุงตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นเสนอแนะโดยไม่ชักช้า ซึ่งอาคารของกระทรวง ทบวง กรม ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หมายถึงอาคารของกระทรวง ทบวง กรม ของราชการส่วนกลางตามมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ที่ใช้เป็นอาคารสำนักงานหรือที่ใช้ในการปฏิบัติราชการตามปกติ หรือที่ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ที่สร้างขึ้นเพื่อให้ประชาชนทั่วไปใช้สอยได้โดยไม่มุ่งแสวงหากำไร ส่วนกรณีอาคารตามข้อหาหรือจะต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมหรือไม่นั้น กระทรวงสาธารณสุขหรือไปยังสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่ดูแลรับผิดชอบประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมดังกล่าวโดยตรงต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เสถียร

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

# ด่วนที่สุด

ที่ สธ ๐๒๐๗.๐๓/๑๗๘๖๔



สำนักงานปลัดกระทรวงสาธารณสุข  
ถนนติวานนท์ จังหวัดนนทบุรี ๑๑๐๐๐

๒๒ กรกฎาคม ๒๕๖๒

เรื่อง อาคารของหน่วยงานของรัฐต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เมื่อวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๖๒ โดยเอกสารท้ายประกาศ ๔ ลำดับ ๒๗ ประเภทโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคารซึ่งมีลักษณะที่ตั้งหรือการใช้ประโยชน์ในอาคารอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้ ๒๗.๑ อาคาร ที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำ ตามเอกสารท้ายประกาศ ๒ ผังทะเล หรือทะเลสาบ หรือชายหาด หรือที่ตั้งอยู่ใกล้หรืออยู่ในอุทยาน แห่งชาติหรืออุทยานประวัติศาสตร์ ซึ่งเป็นบริเวณที่อาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม ขนาดความสูง ตั้งแต่ ๒๓ เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นรวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป และลำดับ ๓๑ ประเภทโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ขนาดที่มีจำนวนห้องชุดหรือห้องพักตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป หรือที่มีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ ๔,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป นั้น

สำนักงานปลัดกระทรวงสาธารณสุขพิจารณาแล้ว เนื่องจากตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อมฯ ที่กำหนดข้างต้น มีความเกี่ยวข้องกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ดังนั้น เพื่อให้เกิดความชัดเจน ในแนวทางการปฏิบัติและการจัดทำคำของบประมาณ จึงขอหารือการนิการบังคับใช้กฎหมายสำหรับหน่วยงานของรัฐ ตามความในลำดับ ๒๗ และลำดับ ๓๑ ดังกล่าวข้างต้น ได้รับการยกเว้น ผ่อนผัน ไม่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคารด้วยหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความเห็นต่อไปด้วย จะเป็นพระคุณ

ขอแสดงความนับถือ

ประพนธ์

(นายประพนธ์ ตั้งศรีเกียรติกุล)

รองปลัดกระทรวงสาธารณสุข

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านพัฒนาการแพทย์

ปฏิบัติราชการแทนปลัดกระทรวงสาธารณสุข

กองบริหารการสาธารณสุข

กลุ่มงานบริหารงบประมาณ

โทร./โทรสาร ๐ ๒๕๔๐ ๑๗๕๑

# บทที่ ๘

ปัญหาเกี่ยวกับहारือข้อบัญญัติท้องถิ่น  
และกฎกระทรวงอื่นๆ





ที่ มท ๐๗๑๐/๑๗๘๐๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตปทุมธานี  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๒

เรื่อง ระยะเวลาของอาคารที่ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้เป็นโรงแรม

เรียน นายเอส

อ้างถึง หนังสือของท่าน ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า ได้ครอบครองอาคารเก่าและประสงค์จะเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นอาคารโรงแรม แต่ติดขัดเกี่ยวกับระยะดังชั้นสุดท้ายไม่ถูกต้องตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยอาคารดังกล่าวมีระยะดังชั้นสุดท้ายเพียง ๒.๔๕ เมตร และเนื่องจากชั้นสุดท้ายเกี่ยวเนื่องกับโครงสร้างอาคารหลักไม่สามารถรื้อถอนได้ ดังนั้น จะปิดทางเข้าออกโดยปิดกั้นด้วยกำแพงคอนกรีตหนา ๐.๑๘ เมตร เพื่อปิดการใช้สอยส่วนนั้นของอาคาร จะสามารถขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ. ๑) และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ. ๖) ได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามข้อ ๖ แห่งกฎหมายกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ ได้กำหนดว่า “การนำอาคารประเภทอื่นมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมให้ใช้ข้อกำหนดเกี่ยวกับแนวอาคาร ระยะดังของอาคาร ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทางหรือที่สาธารณะ และที่จอดรถยนต์ตามประเภทอาคารที่กฎหมายกำหนดในขณะที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารนั้น” มีวัตถุประสงค์ให้อาคารที่มีอยู่ก่อนกฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับ สามารถดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้เป็นโรงแรมได้โดยใช้เกณฑ์ข้อกำหนดตามกฎหมายในขณะที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารนั้น กรณีอาคารที่หารือจึงต้องตรวจสอบข้อเท็จจริงให้ชัดเจนก่อนว่าได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงเมื่อใด ระยะดังระหว่างชั้นของอาคารก็จะเป็นไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะที่ยกก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร แต่หากระยะดังของชั้นบนสุดของอาคารยังขัดต่อกฎหมายในขณะที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลง แล้วจะแก้ไขโดยรื้อถอนบันไดที่ขึ้นไปชั้นบนสุดออก หรือทำการปิดพื้นที่ชั้นบนสุดด้วยการปิดกั้นช่องบันไดดังกล่าวบริเวณพื้นที่ชั้นบนสุดด้วยพื้นที่ทำด้วยวัสดุถาวร เช่น คอนกรีตเสริมเหล็ก เพื่อให้ไม่สามารถขึ้นไปใช้สอยชั้นบนสุดของอาคารได้อีกต่อไป และในส่วนอื่นของอาคารไม่ขัดต่อกฎหมาย ก็สามารถดัดแปลงอาคารเป็นโรงแรมได้แต่อย่างไรก็ตาม การที่จะได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการโรงแรมได้หรือไม่ ต้องพิจารณาตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย เช่น กฎหมายว่าด้วยโรงแรม

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เสถียร

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๖๒ หน้า ๑๓๐



นายเอส

ซอย ๗ ตำบลศรีภูมิ อำเภอเมือง

จังหวัดเชียงใหม่ ๕๐๒๐๐

วันที่ ๓ กันยายน ๒๕๖๒

เรื่อง ระยะเวลาของอาคารที่ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้เป็นโรงแรม

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ข้าพเจ้าได้ครอบครองอาคารเก่าและมีความประสงค์จะเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นอาคารโรงแรม แต่ติดข้อปัญหาเกี่ยวกับระยะตั้งขั้นสุดท้ายไม่ถูกต้องตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยอาคารดังกล่าวมีระยะตั้ง ๒.๔๕ เมตร จึงขอหารือว่า

กรณีระยะตั้งขั้นสุดท้ายไม่ถึงเกณฑ์ตามกำหนด ข้าพเจ้าสามารถปิดทางเข้าออกงตใช้ส่วนนั้น โดยปิดกั้นด้วยกำแพงคอนกรีตหนา ๐.๑๘ เมตร เพื่อปิดการใช้สอยส่วนนั้นของอาคาร และไม่ให้เป็นสาธารณะ ข้าพเจ้าจะสามารถดำเนินการตามนั้นแล้วแก้ไขแบบแปลนให้เป็นไปตามที่กล่าวไปข้างต้น จะสามารถทำได้หรือไม่ เมื่อปิดการใช้ส่วนที่ผิดแล้ว ข้าพเจ้าจะสามารถขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ. ๑) และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ. ๖) ได้หรือไม่

จึงเรียนมาให้ทราบถึงข้อหารือเนื่องจากอาคารของข้าพเจ้ามีความเป็นไปได้เลยที่จะรื้อส่วนขั้นสุดท้ายทิ้ง เนื่องจากเกี่ยวเนื่องกับโครงสร้างอาคารหลัก

จึงเรียนมาให้ท่านพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

เอส

(นายเอส)



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๗๑๑

วันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๒

เรื่อง การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้ได้แม้ยังไม่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน

เรียน ผู้อำนวยการกองนิติการ

ตามที่กองนิติการได้มีบันทึก ที่ มท ๐๗๐๖/๑๙๖๖ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ ต่อท้ายหนังสือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรปราการ ที่ สป ๐๐๒๒.๓/๑๑๗๒ ลงวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๖๒ ขอรื้อแนวทางและขั้นตอนดำเนินการออกใบอนุญาตตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ว่าด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลบางโฉลงได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารจากบริษัท แอล จำกัด (มหาชน) เพื่อทำการก่อสร้างอาคารพักอาศัย คสล. ๒ ชั้น จำนวน ๓๑๑ หลัง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยและ คสล. ๒ ชั้น ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสโมสรและสระว่ายน้ำ มีพื้นที่รวมกันโดยประมาณ ๕๐,๐๐๐ ตารางเมตร ปลูกสร้างในที่ดินของบริษัท วี จำกัด โดยนายเอและนางบีมีหนังสือยินยอมให้ทำการก่อสร้างอาคารในที่ดินแสดงมาพร้อมคำขออนุญาตด้วย องค์การบริหารส่วนตำบลบางโฉลง ตรวจสอบแล้วพบว่า การขอดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเป็นลักษณะเข้าข่ายการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ และที่ดินที่จะดำเนินการดังกล่าวข้างต้นยังมิได้เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ อีกทั้งยังมิได้รับการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จึงขอหารือว่า หากทางองค์การบริหารส่วนตำบลบางโฉลงตรวจสอบเอกสารคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารฯ ว่าถูกต้องและครบถ้วนตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้วนั้น สามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวข้างต้นให้บริษัทฯ โดยยังมิได้รับใบอนุญาตการจัดสรรที่ดินได้หรือไม่

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาข้อหารือลักษณะทำนองเดียวกันนี้แล้วมีความเห็นว่า ตามมาตรา ๑๓ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้บัญญัติว่า เพื่อประโยชน์ในการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนซึ่งจะปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งคำเตือนไว้ในใบอนุญาตว่าผู้ได้รับใบอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้นตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป ดังนั้น จึงไม่จำเป็นต้องได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินก่อนที่จะยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและดำเนินการต่อไป

สินิทธิ

(นายสินิทธิ บุญสิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กองนิติการ โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๒๔๒

ที่ มท ๐๗๐๖/๑๙๖๖

วันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๒

เรื่อง การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้ได้แม้ยังไม่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ตามที่กองนิติการได้มีบันทึก ที่ มท ๐๗๐๖/๑๙๖๖ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ ต่อท้ายหนังสือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรปราการ ที่ สป ๐๐๒๒.๓/๑๑๗๒ ลงวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๖๒ ขอรื้อแนวทางและขั้นตอนดำเนินการออกใบอนุญาตตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ว่าด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลบางโฉลงได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารจากบริษัท แอล จำกัด (มหาชน) เพื่อทำการก่อสร้างอาคารพักอาศัย คสล. ๒ ชั้น จำนวน ๓๑๑ หลัง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยและ คสล. ๒ ชั้น ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสโมสรและสระว่ายน้ำ มีพื้นที่รวมกันโดยประมาณ ๕๐,๐๐๐ ตารางเมตร ปลูกสร้างในที่ดินของบริษัท วี จำกัด โดยนายเอและนางบีมีหนังสือยินยอมให้ทำการก่อสร้างอาคารในที่ดินแสดงมาพร้อมคำขออนุญาตด้วย องค์การบริหารส่วนตำบลบางโฉลง ตรวจสอบแล้วพบว่า การขอดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเป็นลักษณะเข้าข่ายการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ และที่ดินที่จะดำเนินการดังกล่าวข้างต้นยังมีได้เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ อีกทั้งยังไม่ได้รับการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จึงขอหารือว่า หากทางองค์การบริหารส่วนตำบลบางโฉลงตรวจสอบเอกสารคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารฯ ว่าถูกต้องและครบถ้วนตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ แล้วนั้น สามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวข้างต้นให้บริษัทฯ โดยยังไม่ได้รับใบอนุญาตการจัดสรรที่ดินได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและแจ้งผลให้กองนิติการทราบ เพื่อจะได้ดำเนินการต่อไป

ธรรมโรจน์

(นายธรรมโรจน์ ทรงวิทย์)

ผู้อำนวยการกองนิติการ



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๕๑๖

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๙ พฤษภาคม ๒๕๖๒

เรื่อง อาคารสูงชั้นเดียว

เรียน นายเอ

อ้างถึง หนังสือของท่านลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า อาคารพาณิชย์และคลังสินค้าพื้นที่ชั้นเดียวและมีระยะพื้นถึงยอดผนัง ๑๐.๕๐ เมตร (ไม่รวมส่วนของโครงหลังคา) มีการคิดพื้นที่ใช้สอยจากองค์การบริหารส่วนท้องถิ่นให้เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๓ ชั้น โครงหลังคาเหล็กใช้เพื่อการพาณิชย์ โดยคิดพื้นที่จากระยะความสูงในอาคารแล้วทำการแบ่งความสูงที่ระยะทุก ๆ ๓.๕๐ เมตร ให้ได้พื้นที่ใช้สอยเป็นจำนวน ๓ ชั้น จึงทำให้ได้พื้นที่ใช้สอยมากกว่าพื้นที่ชั้นเดียว จากลักษณะการคิดพื้นที่ใช้สอยดังกล่าวจึงขอหารือ ดังนี้

๑. ความสูงของระยะพื้นถึงยอดผนังที่เกิน ๓.๕๐ เมตร สามารถนำมาคิดเป็นพื้นที่ใช้สอยเพิ่มได้อีกถูกต้องหรือไม่

๒. การคิดพื้นที่ใช้สอยที่ถูกต้องของอาคารลักษณะนี้ควรคิดอย่างไร  
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า การคิดจำนวนชั้นของอาคารจะคิดตามจำนวนของพื้นที่อาคารที่บุคคลเข้าใช้สอยได้ หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารตามข้อหารือเป็นอาคารพาณิชย์และคลังสินค้ามีพื้นที่อาคารเพียงชั้นเดียว อาคารดังกล่าวก็จะเป็นอาคารสูงชั้นเดียว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินิทธิ

(นายสินิทธิ บุญสินิทธิ)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



วันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๖๒

เรื่อง อาคารสูงชั้นเดียว

เรียน สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

อาคารพาณิชย์และคลังสินค้าพื้นที่ชั้นเดียวและมีระยะพื้นถึงยอดผนัง ๑๐.๕๐ เมตร (ไม่รวมส่วนของโครงหลังคา) มีการคิดพื้นที่ใช้สอยจากองค์การบริหารส่วนท้องถิ่นให้เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๓ ชั้น โครงหลังคาเหล็กใช้เพื่อการพาณิชย์ โดยคิดพื้นที่จากระยะความสูงในอาคาร แล้วทำการแบ่งความสูงที่ระยะทุก ๆ ๓.๕๐ เมตร ให้ได้พื้นที่ใช้สอยเป็นจำนวน ๓ ชั้น จึงทำให้ได้พื้นที่ใช้สอยมากกว่าพื้นที่ชั้นเดียว

จากลักษณะการคิดพื้นที่ใช้สอยดังกล่าวจึงขอหารือ ดังนี้

๑. ความสูงของระยะพื้นถึงยอดผนังที่เกิน ๓.๕๐ เมตร สามารถนำมาคิดเป็นพื้นที่ใช้สอยเพิ่มได้อีกถูกต้องหรือไม่

๒. การคิดพื้นที่ใช้สอยที่ถูกต้องของอาคารลักษณะนี้ควรคิดอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และขอหารือในการคิดพื้นที่ของอาคารดังกล่าว

ขอแสดงความนับถือ

เอ

(นายเอ)



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๗๙๑๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๒

เรื่อง ความหมายอาคารเดี่ยว

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท พี จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท พี จำกัด ที่ กอว. ๒๔๙/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท พี จำกัด ขอรื้อว่าอาคารตามแบบแปลน รูปด้าน และรูปตัดของอาคารที่ส่งให้กรมโยธาธิการและผังเมืองประกอบการพิจารณาเป็นอาคารเดี่ยวหรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามแบบแปลนประกอบข้อหรือปรากฏว่าบริเวณชั้น ๑ และชั้น ๒ ของอาคารที่เป็นพื้นที่ที่มีการใช้สอยหลักของอาคารมีผนังแบ่งกันอาคารออกเป็น ๒ ส่วนแยกจากกันอย่างชัดเจน ทำให้พื้นที่ดังกล่าวมีการใช้สอยที่แยกเป็นอิสระจากกันอาคารในลักษณะเช่นนี้จึงไม่อาจถือได้ว่าเป็นอาคารเดี่ยว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เสถียร

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

บริษัท พี จำกัด  
หมู่ ๕ ตำบลรัชฎา อำเภอเมือง  
จังหวัดภูเก็ต ๘๓๐๐๐

๑๘ ตุลาคม ๒๕๖๒

เรื่อง ความหมายอาคารเดี่ยว

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบแปลน รูปด้าน และรูปตัดของอาคาร

ตามที่บริษัท พี จำกัด ได้ขอหารือคำจำกัดความของอาคารเดี่ยวกับกรมโยธาธิการและผังเมือง และกรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วว่า ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่มีคำจำกัดความคำว่า “อาคารเดี่ยว” ไว้แต่อย่างใด การพิจารณาว่าเป็นอาคารเดี่ยวหรือไม่ จะต้องพิจารณารายละเอียดข้อเท็จจริง ขององค์ประกอบและลักษณะอาคารนั้น

ดังนั้น บริษัทฯ ได้แนบบแบบแปลน รูปด้าน และรูปตัดของอาคารมาเพื่อพิจารณาว่าอาคาร ดังกล่าวเป็นอาคารเดี่ยวหรือไม่

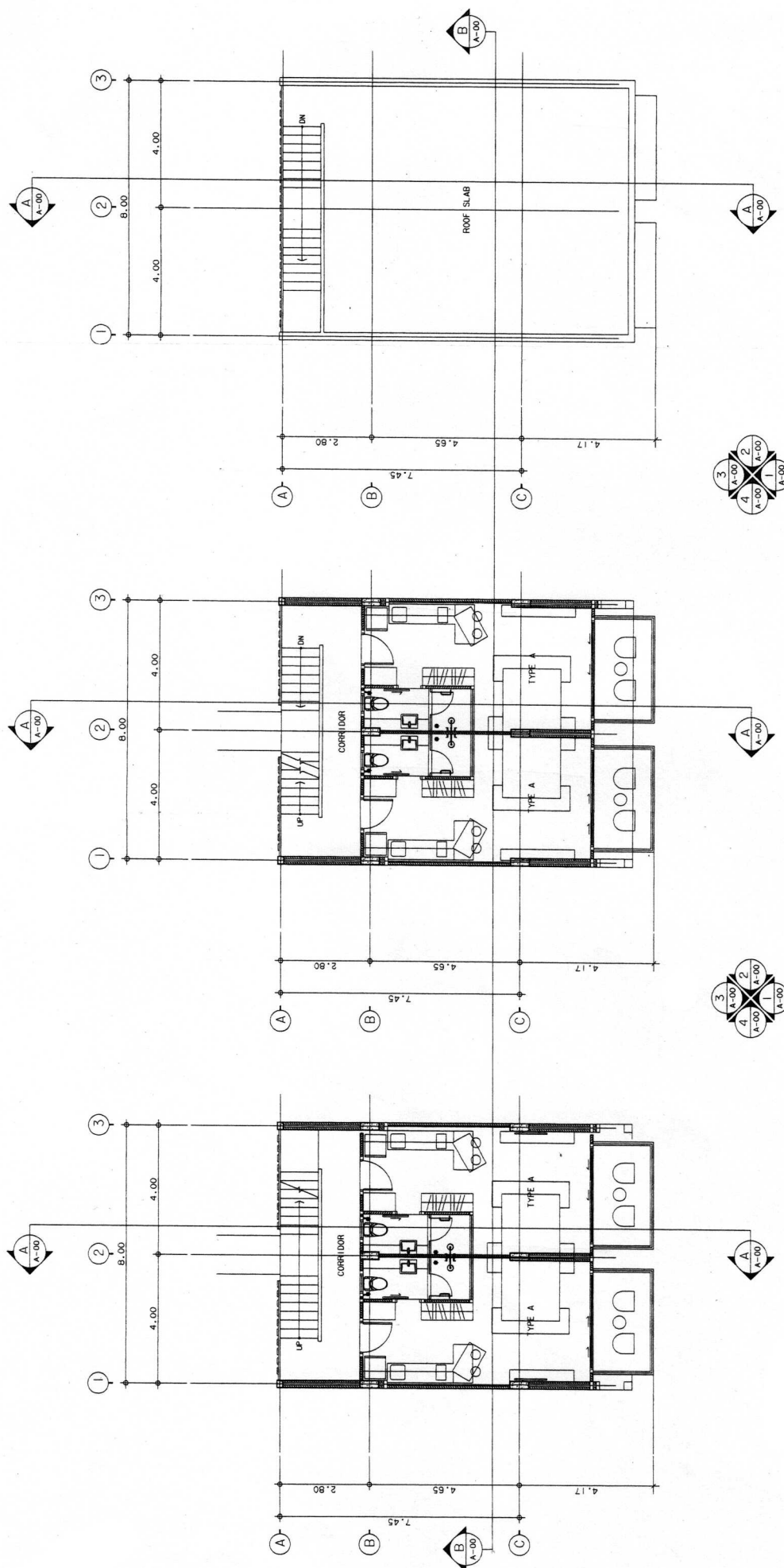
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ จักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

ปี

(นางสาวปี)

กรรมการผู้จัดการ

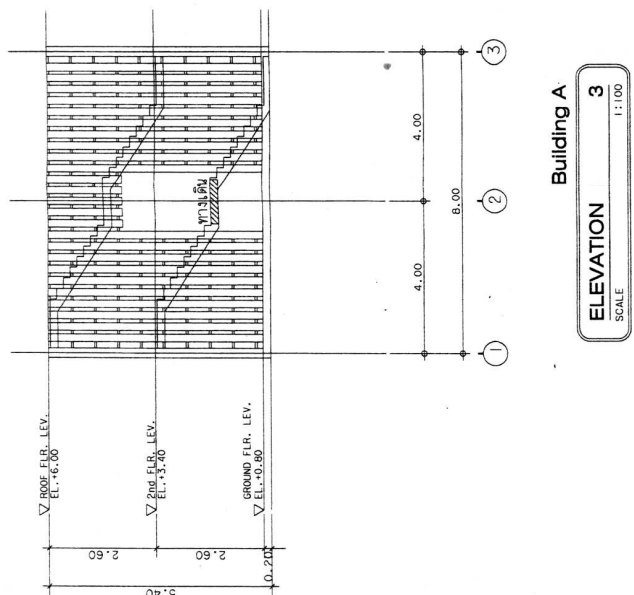
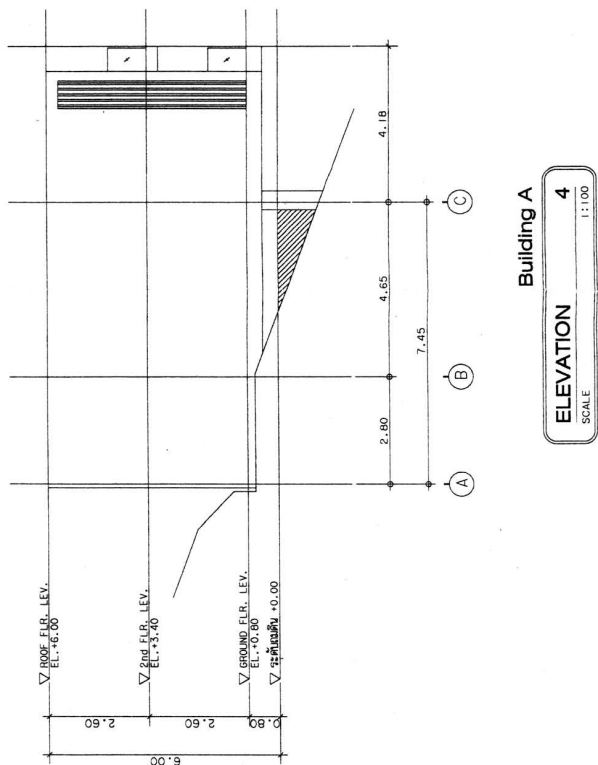
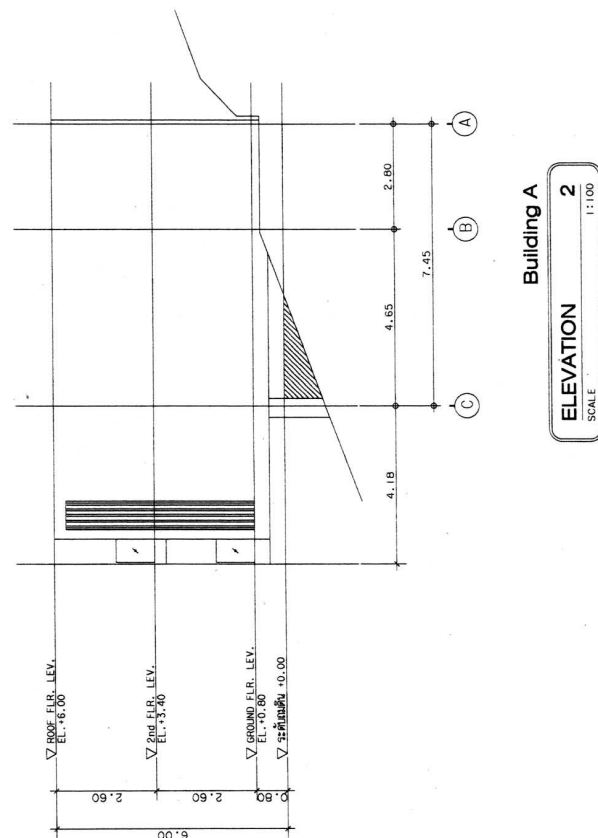
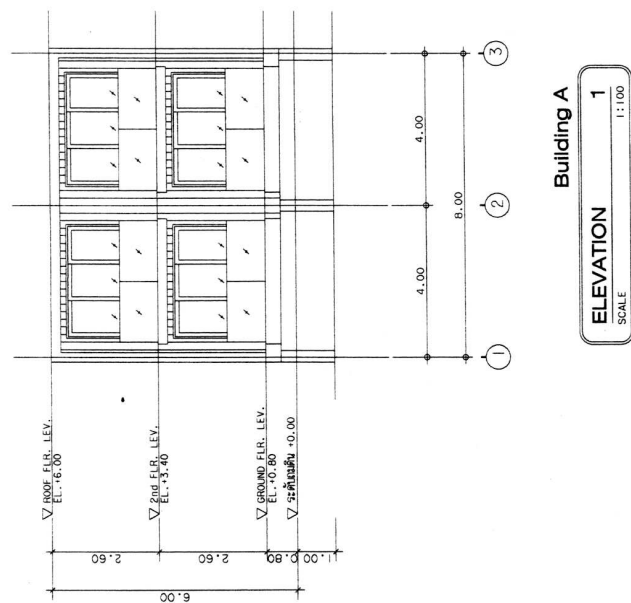


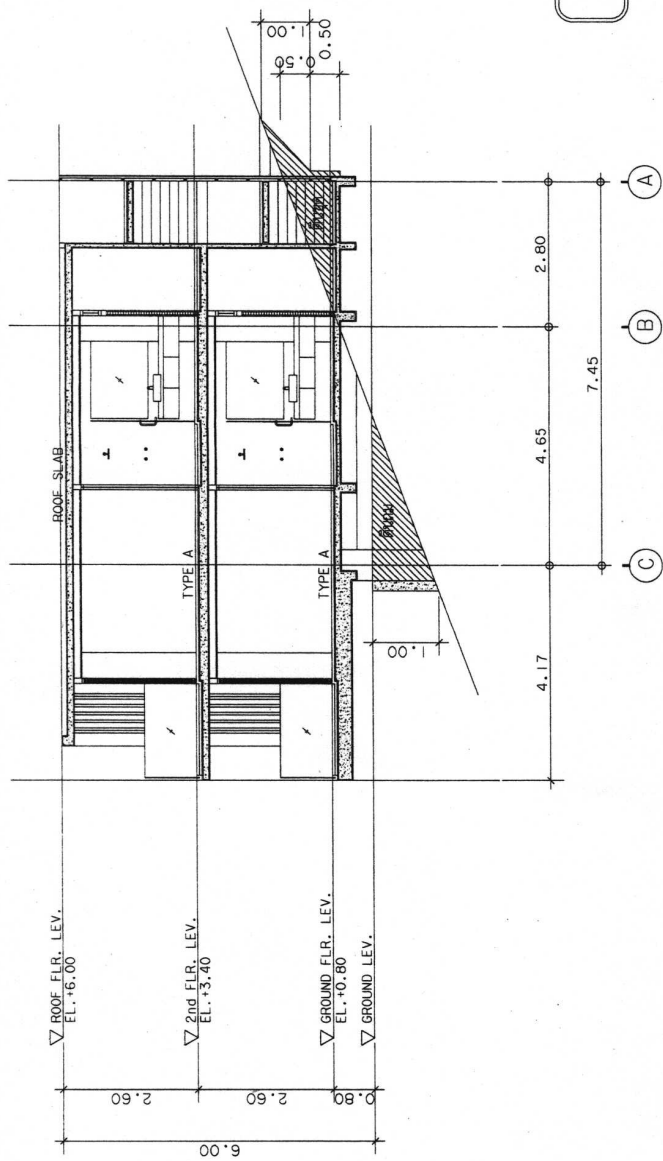
Building A  
GROUND FLOOR PLAN  
SCALE 1:100

Building A  
2ND FLOOR PLAN  
SCALE 1:100

Building A  
ROOF FLOOR PLAN  
SCALE 1:100

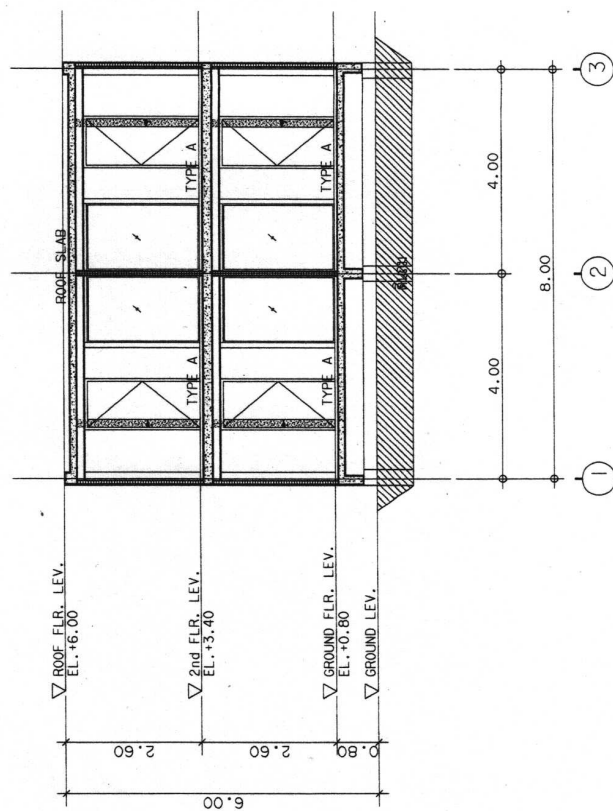






Building A

SECTION A - A  
SCALE 1:75



Building A

SECTION B - B  
SCALE 1:75



ที่ มท ๐๗๑๐/๙๐๗

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

เรื่อง ก่อสร้างอาคารก่อนกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดใช้บังคับ

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลสาริกา

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลสาริกา ที่ นย ๗๑๔๐๑/๑๓๘๒ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลสาริกาแจ้งว่า ได้รับแจ้งให้ดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงกรณีนางปิ๋มให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องตรวจสอบอาคารบริเวณซอยสาริกา - นางรอง ๓ (ซึ่งเป็นถนนสาธารณะประโยชน์) ว่าขออนุญาตก่อสร้างอาคารถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องหรือไม่ องค์การบริหารส่วนตำบลสาริกาได้ดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงบริเวณพื้นที่ที่มีการร้องเรียน ปรากฏข้อเท็จจริงว่า อาคารดังกล่าวได้ทำการก่อสร้างฐานราก คานคอดิน และเสารับพื้นชั้น ๒ ก่อนวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๕ ซึ่งเป็นวันประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครนายก พ.ศ. ๒๕๕๕ และองค์การบริหารส่วนตำบลสาริกามีได้พิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้กับเจ้าของอาคารแต่อย่างใด และได้มีการก่อสร้างอาคารจนแล้วเสร็จในช่วงที่ประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครนายก พ.ศ. ๒๕๕๕ ซึ่งต้องบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงขอหารือว่า การต่อเติมเป็นอาคารชั้นสองของอาคารห้องแถว ๒ ชั้น ๓ คูหา ซึ่งอาคารด้านหนึ่งติดกับถนนสาธารณะประโยชน์ที่มีความกว้างประมาณ ๓ เมตร จะมีแนวทางปฏิบัติในการตรวจสอบระยะร่นของอาคารที่ก่อสร้าง ฐานราก เสา และคาน ที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงอย่างไร และจะดำเนินการบังคับเจ้าของอาคารทำการรื้อถอนอาคารและรื้อกำแพงคอนกรีตบล็อกที่ก่อสร้างไว้ก่อนประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครนายก พ.ศ. ๒๕๕๕ ได้หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๖) ได้เคยพิจารณากรณีในลักษณะทำนองเดียวกันนี้ไว้แล้วตามเรื่องเสร็จที่ ๒๑๒/๒๕๓๗ ว่าอาคารที่ดำเนินการก่อสร้างมาก่อนวันที่มีการประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง แต่ระหว่างการก่อสร้างได้มีการประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุม พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง อาคารดังกล่าวจะไม่อยู่ในข่ายถูกบังคับให้ต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งประกาศใช้ภายหลัง ตามหลักทั่วไปว่า กฎหมายไม่มีผลย้อนหลัง หากการย้อนหลังจะกระทบถึงผลการกระทำที่เกิดขึ้นแล้ว หรือสิทธิที่ได้มาแล้วของบุคคล เว้นแต่ในกฎหมายนั้นเองมีบทบัญญัติให้ใช้ย้อนหลังได้ ซึ่งมาตรา ๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่กำหนดว่า การจะใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บังคับในท้องที่ใดจะต้องมีการตราพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัตินี้บังคับในท้องที่นั้น

หรือ...

หรือมีการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองเสียก่อน ก็ไม่มีบทเฉพาะกาลกล่าวถึงการใช้ผลบังคับย้อนหลังไว้แต่อย่างใด ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคาร คสล. ๒ ชั้น ๓ คูหา และรั้วที่ก่อสร้างติดต่อกันหรือใกล้เคียงกับถนนสาธารณะ ได้ดำเนินการก่อสร้างก่อนกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครนายก พ.ศ. ๒๕๕๕ ใช้บังคับ และในระหว่างการก่อสร้างได้มีการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครนายก และไม่มีการตัดแปลงอาคารเดิมอีก กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารก็ไม่อาจนำมาบังคับใช้ได้ตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาที่กล่าวมาแล้ว การที่จะบังคับตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารให้เจ้าของอาคารทำการรื้อถอนอาคารและรั้วกำแพงคอนกรีตบล็อกดังกล่าว จึงไม่อาจกระทำได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินธิ์

(นายสินธิ์ บุญสิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗





ที่ นย ๗๑๔๐๑/๑๓๘๒

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลสาริกา  
ถนนนครนายก - นางรอง นย ๒๖๐๐๐

๑๓ ธันวาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ก่อสร้างอาคารก่อนกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดใช้บังคับ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลสาริกาได้รับแจ้งให้ดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงกรณีนางปิ๋วขอให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องตรวจสอบอาคารบริเวณซอยสาริกา - นางรอง ๓ (ซึ่งเป็นถนนสาธารณะประโยชน์) ว่าขออนุญาตก่อสร้างอาคารถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องหรือไม่ ซึ่งองค์การบริหารส่วนตำบลสาริกาขอหารือกับสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครนายก เพื่อดำเนินการเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อบังคับให้เจ้าของอาคาร รื้อถอนอาคาร และรื้อและกำแพงคอนกรีตบล็อกที่ก่อสร้างไว้ก่อนประกาศใช้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดนครนายก พ.ศ. ๒๕๕๕ แล้วแต่ยังไม่ได้รับแจ้งผลการพิจารณา

๑. ตรวจพบการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ ๒ ชั้น ๓ คูหา (ด้านขวามือ) และการทำรั้วมาชิดแนวเขต ถนนสาธารณะของเจ้าของที่ดิน (ด้านซ้ายมือ) ปากซอยสาริกา - นางรอง ๓ ทั้งซ้ายและขวาทำให้ปากซอย ถนนดังกล่าวคับแคบกว่าถนนด้านใด ทำให้มีการสัญจรในชีวิตประจำวันและการพัฒนาท้องถิ่นเป็นไปได้ยาก

๒. อาคารพาณิชย์ ๒ ชั้น ๓ คูหา ตามที่ร้องเรียน มีการเริ่มก่อสร้างก่อนกฎกระทรวงให้ใช้บังคับ ผังเมืองรวมจังหวัดนครนายก พ.ศ. ๒๕๕๕ ประกาศใช้ แต่เมื่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมฯ บังคับใช้ แล้วก็ยังสร้างไม่แล้วเสร็จ จากนั้นมีการก่อสร้าง ต่อเติมอาคารดังกล่าว มีพื้นที่มากกว่าที่กฎหมายกำหนด ซึ่งการต่อเติมอาคารดังกล่าวไม่เป็นไปตามกฎหมายจึงมีผลกระทบต่อ

๒.๑ ทางสาธารณะคือทางสัญจรเข้า-ออก ประชาชนที่ใช้เส้นทางนี้โดยเฉพาะด้านข้างผนัง อาคารพาณิชย์ที่ติดกับทางสาธารณะ เป็นการต่อเติมรั้วบล็อกสูงขึ้นไปประมาณ ๖ เมตร ไม่มีคานคอนกรีตเททับ ระหว่างความสูงของผนังเพื่อความแข็งแรงตามหลักวิศวกรรมด้านข้าง ซึ่งอาจเกิดการพังทลายลงมาได้ และอาจเกิดความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนที่สัญจรในขณะเกิดเหตุได้

๒.๒ มีข้อสงสัยจะมีการรื้อถอนที่สาธารณะตามภาพถ่ายปี พ.ศ. ๒๕๕๕ จาก Google มีการล้อมรั้ว รื้อถอนออกมาบอกยากให้มีการตรวจสอบพื้นที่โดยกรมที่ดิน ปากซอยสาริกา - นางรอง ๓ ทั้งซ้ายและขวา

องค์การบริหารส่วนตำบลสาริกา ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีหน้าที่ต้องดำเนินการออกคำสั่งเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต โดยได้ดำเนินการ ตรวจสอบข้อเท็จจริงบริเวณพื้นที่ที่มีการร้องเรียน ปรากฏข้อเท็จจริง ดังต่อไปนี้

๑. บริเวณ...

๑. บริเวณที่มีการร้องเรียนเป็นพื้นที่ตำบลสาริกา ปากซอยสาริกา – นางรอง ๓ เป็นที่ดินของนางชี โฉนดเลขที่ ๔๐๒๙๖ ซึ่งได้แบ่งแยกมาจากโฉนดเลขที่ ๑๐๕๓๖ มีทางสาธารณะระหว่างที่ดิน ๒ แปลงนี้ กว้างประมาณ ๓ เมตร ยาวประมาณ ๑๔.๗๐ เมตร

๒. บริเวณปากซอยสาริกา – นางรอง ๓ มีการก่อสร้างอาคาร คสล. ๒ ชั้น ๓ คูหา (ฝั่งขวา) มีผนังที่ปลูกชิดกับถนน คสล. ซึ่งตามภาพถ่ายของผู้ร้องแสดงให้เห็นว่าอาคารได้ทำการก่อสร้างฐานรากคาน คอดินและเสารับพื้นชั้น ๒ ก่อนวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๕ ซึ่งเป็นวันประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดนครนายก พ.ศ. ๒๕๕๕ และองค์การบริหารส่วนตำบลสาริกามีได้พิจารณาออกใบอนุญาต การก่อสร้างอาคารให้กับเจ้าของอาคารแต่อย่างใด ต่อมาเจ้าของอาคารทำการก่อสร้างอาคาร คสล. ๒ ชั้น ๓ คูหา ตามฐานรากและโครงสร้างที่ได้ดำเนินการไว้เมื่อก่อนประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครนายก พ.ศ. ๒๕๕๕ ซึ่งพอสรุปได้ว่า เจ้าของอาคารทำการก่อสร้างฐานราก คานคอดินและเสารับพื้นชั้น ๒ ก่อนมีการประกาศ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครนายก พ.ศ. ๒๕๕๕ ต่อมาได้มีการก่อสร้างอาคารจนแล้วเสร็จ ในช่วงที่ประกาศใช้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครนายก พ.ศ. ๒๕๕๕ ซึ่งต้องบังคับใช้ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. บริเวณฝั่งซ้ายของซอยสาริกา – นางรอง ๓ ด้านหน้าพบหลักเขตโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๐๒๙๖ และมีการก่อสร้างกำแพงคอนกรีตบล็อก ตลอดแนวเขตที่ดิน ความยาวประมาณ ๑๗.๗๐ เมตร ชิดขอบถนน คสล. พบโครงสร้างอาคารที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ๑ หลัง ซึ่งก่อสร้างไว้ก่อนมีประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับ ผังเมืองรวมจังหวัดนครนายก พ.ศ. ๒๕๕๕

๔. ถนนซอยสาริกา – นางรอง ๓ เป็นถนนสาธารณะ ลักษณะเป็นถนน คสล. มีความกว้าง ประมาณ ๓ เมตร ก่อสร้างโดยใช้งบประมาณขององค์การบริหารส่วนตำบลสาริกา ปัจจุบันรถยนต์นั่งส่วนบุคคล สามารถผ่านเข้า – ออกได้ตามปกติ

เพื่อเป็นแนวทางการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับความปลอดภัยของประชาชนที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้างอาคาร องค์การบริหารส่วนตำบลสาริกาจึงขอหารือการดำเนินการตามกฎหมายควบคุมอาคาร ตลอดจนกฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้องว่า การต่อเติมเป็นอาคารชั้นสองของอาคารห้องแถว ๒ ชั้น ๓ คูหา ซึ่งอาคารด้านหนึ่งติดกับถนน สาธารณประโยชน์ที่มีความกว้างประมาณ ๓ เมตร จะมีแนวทางปฏิบัติในการตรวจสอบระยะร่นของอาคาร ที่ก่อสร้าง ฐานราก เสา และคาน ที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงอย่างไร และการดำเนินการตามกฎหมาย ควบคุมอาคาร องค์การบริหารส่วนตำบลสาริกาจะดำเนินการบังคับเจ้าของอาคารทำการรื้อถอนอาคารและรื้อกำแพง คอนกรีตบล็อกที่ก่อสร้างไว้ก่อนประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครนายก พ.ศ. ๒๕๕๕ ได้หรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมา...

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือดังกล่าวให้แก่องค์การบริหารส่วนตำบลสาริกา  
เพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติในการดำเนินการในกรณีนี้และกรณีต่อไป และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

บุญชัย

(นายบุญชัย อินตาข)

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลสาริกา

งานกฎหมายและคดี

ฝ่ายนโยบายและแผน

สำนักปลัด

โทร. ๐ ๓๗๖๑ ๖๓๐๑

โทรสาร. ๐ ๓๗๖๑ ๖๓๐๓



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๙๖๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๒ พฤษภาคม ๒๕๖๒

เรื่อง กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดบังคับใช้แล้ว เทศบัญญัติจึงสิ้นสุดการบังคับใช้

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองพัทลุง

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองพัทลุง ที่ พท ๕๒๐๐๔/๒๖๗ ลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองพัทลุงแจ้งว่า นางสาวเอได้ยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารเพื่อใช้เป็นโรงแรม ที่ซอย ๒๙ ถนนราเมศวร์ ตำบลคูหาสวรรค์ อำเภอเมืองพัทลุง จังหวัดพัทลุง ซึ่งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพัทลุงได้มีหนังสือแจ้งว่า พื้นที่ดังกล่าวอยู่ในบริเวณหมายเลข ๑.๗ ข้อ ๖ ที่กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทชุมชน (สีชมพู) ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดพัทลุง พ.ศ. ๒๕๖๐ สามารถประกอบกิจการโรงแรมได้ แต่เทศบาลเมืองพัทลุง เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เทศบาลเมืองพัทลุง อำเภอเมืองพัทลุง จังหวัดพัทลุง พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๖ (๔) ห้ามก่อสร้างโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ดังนั้น เทศบาลฯ จึงขอหารือว่า เมื่อประกาศใช้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดพัทลุง พ.ศ. ๒๕๖๐ แล้ว เทศบัญญัติเทศบาลเมืองพัทลุง เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ ยังคงบังคับใช้ต่อไปหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ได้มีการประชุมพิจารณาเรื่องหารื้อดังกล่าว โดยมีผู้แทนเทศบาลเมืองพัทลุง ผู้แทนสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพัทลุง และผู้แทนกองนิติการ กรมโยธาธิการและผังเมือง เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริง แล้วมีความเห็นว่า ตามข้อ ๒ แห่งเทศบัญญัติเทศบาลเมืองพัทลุง เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เทศบาลเมืองพัทลุง อำเภอเมืองพัทลุง จังหวัดพัทลุง พ.ศ. ๒๕๕๖ กำหนดว่า เทศบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป และให้สิ้นสุดระยะเวลาการใช้บังคับเมื่อมีการประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมในท้องที่ตามข้อ ๓ ซึ่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดพัทลุง พ.ศ. ๒๕๖๐ เป็นกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และครอบคลุมพื้นที่ของเทศบาลเมืองพัทลุง ดังนั้น เมื่อมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดพัทลุง พ.ศ. ๒๕๖๐ ใช้บังคับในเขตเทศบาลเมืองพัทลุงแล้ว เทศบัญญัติเทศบาลเมืองพัทลุง เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง

ดัดแปลง...



ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เทศบาลเมืองพัทลุง อำเภอเมืองพัทลุง จังหวัดพัทลุง พ.ศ. ๒๕๕๖ จึงสิ้นสุดการบังคับใช้ตามผลของข้อ ๒ แห่งเทศบัญญัติเทศบาลเมืองพัทลุงฯ และจะต้องบังคับใช้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดพัทลุง พ.ศ. ๒๕๖๐ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เสถียร

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ พท ๕๒๐๐๔/๒๖๗

สำนักงานเทศบาลเมืองพัทลุง  
ถนนสุรินทร์ พท ๙๓๐๐๐

๒๕ มกราคม ๒๕๖๒

เรื่อง กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดบังคับใช้แล้ว เทศบัญญัติจึงสิ้นสุดการบังคับใช้  
เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยนางสาวเอผู้ขออนุญาตดัดแปลงอาคารเพื่อใช้เป็นโรงแรม ที่ซอย ๒๙ ถนนรามศวร ตำบลคูหาสวรรค์ อำเภอเมืองพัทลุง จังหวัดพัทลุง ซึ่งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพัทลุงได้มีหนังสือแจ้งว่า พื้นที่ดังกล่าวอยู่ในบริเวณหมายเลข ๑.๗ ข้อ ๖ ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทชุมชน (สีชมพู) ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดพัทลุง พ.ศ. ๒๕๖๐ สามารถประกอบกิจการโรงแรมได้

เทศบาลเมืองพัทลุงได้ตรวจสอบอาคารดังกล่าวปรากฏว่า แปลงที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่ในบริเวณที่ ๓ ข้อ (๔) ตามเทศบัญญัติเทศบาลเมืองพัทลุง เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เทศบาลเมืองพัทลุง อำเภอเมืองพัทลุง จังหวัดพัทลุง พ.ศ. ๒๕๕๖ ตามประกาศราชกิจจานุเบกษา หน้า ๖๐ เล่ม ๑๓๐ ตอนพิเศษ ๑๓๐ ง ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๕๖ ซึ่งพื้นที่บริเวณดังกล่าวตามประกาศฯ ห้ามก่อสร้างโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ดังนั้น เทศบาลเมืองพัทลุงจึงขอหารือเพื่อพิจารณาข้อกฎหมายประเด็นเมื่อประกาศใช้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดพัทลุง พ.ศ. ๒๕๖๐ แล้ว เทศบัญญัติเทศบาลเมืองพัทลุง เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ ยังคงบังคับใช้ต่อไปหรือไม่ กรณีข้อกฎหมายมีความขัดแย้งกัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

ศุภชัย

(นายศุภชัย หนูเจริญ)

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีเมืองพัทลุง

กองช่าง

โทร. ๐-๗๔๖๑-๐๗๕๐

โทรสาร. ๐-๗๔๖๑-๓๒๙๐



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

ที่ มท ๐๗๑๐/๓๙

วันที่ ๔ มกราคม ๒๕๖๒

เรื่อง โรงแรมต้องได้รับอนุญาตจากนายทะเบียนก่อน แม้อาคารก่อสร้างก่อนกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมใช้บังคับ  
เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเพชรบุรี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเพชรบุรีได้มีบันทึก ที่ พบ ๐๐๒๒/๑๖๓๖ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๖๑ แจ้งว่า ได้รับหนังสือจากจังหวัดเพชรบุรีขอหารือการประกอบธุรกิจโรงแรม หมู่ที่ ๑๓ ตำบลแก่งกระจาน อำเภอแก่งกระจาน จังหวัดเพชรบุรี ได้มีการก่อสร้างแล้วเสร็จตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๕๕ ก่อนที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบุรี พ.ศ. ๒๕๖๐ และกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร จะใช้บังคับ จึงไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และยังไม่ได้ยื่นคำขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม อำเภอแก่งกระจานมีความเห็นว่า อาคารดังกล่าวได้ก่อสร้างก่อนมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดเพชรบุรี พ.ศ. ๒๕๖๐ ใช้บังคับ จึงไม่อยู่ในข่ายบังคับตามกฎหมายฉบับดังกล่าว สามารถยื่นขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมได้ เพื่อความชัดเจน ถูกต้อง จึงขอหารือแนวทางปฏิบัติในการดำเนินการเกี่ยวกับกรณีดังกล่าว ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ได้ประชุมพิจารณาเรื่องดังกล่าวโดยมีผู้แทนสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเพชรบุรี เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงข้อเท็จจริงแล้วเห็นว่า กรณีดังกล่าว มีประเด็นต้องพิจารณาว่า กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบุรี พ.ศ. ๒๕๖๐ จะต้องนำมาบังคับใช้กับการยื่นขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหรือไม่ ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๑) ได้เคยพิจารณาไว้แล้วว่า กรณีที่เป็นการดำเนินการที่มีกฎหมายห้ามหรือกำหนดหลักเกณฑ์ไว้โดยเฉพาะว่า จะต้องได้รับอนุญาตหรือได้รับอนุมัติจากหน่วยงานหรือองค์กรใด หรือต้องดำเนินการตามขั้นตอนเช่นใดก่อน ย่อมไม่อาจถือเอาการใช้ประโยชน์ที่ดินตามความเป็นจริงได้ แต่ต้องพิจารณาจากการได้รับอนุญาตหรือได้รับอนุมัติ หรือการได้ปฏิบัติตามขั้นตอนของกฎหมายเป็นสำคัญ ดังนั้น กรณีตามข้อหารือ แม้อาคารจะได้ก่อสร้างก่อนกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองใช้บังคับซึ่งไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารก็ตาม แต่การประกอบธุรกิจโรงแรมจะต้องได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียนโรงแรม เมื่ออาคารดังกล่าว ยังไม่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมจากนายทะเบียนโรงแรมในขณะนั้น ต่อมาเมื่อมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมใช้บังคับ โดยห้ามประกอบธุรกิจโรงแรมในพื้นที่ดังกล่าว จึงไม่อาจถือได้ว่ามีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงแรมมาก่อนกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมใช้บังคับ และไม่สามารถประกอบธุรกิจโรงแรมได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สินีทธิ์

(นายสินีทธิ์ บุญสิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเพชรบุรี กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ โทร. ๐-๓๒๔๒-๗๑๘๘

ที่ พบ ๐๐๒๒/๑๖๓๖

วันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๖๑

เรื่อง โรงแรมต้องได้รับอนุญาตจากนายทะเบียนก่อน เมื่ออาคารก่อสร้างก่อนกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมใช้บังคับ  
เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเพชรบุรีได้รับหนังสือจากจังหวัดเพชรบุรีขอหารือกรณีการประกอบธุรกิจโรงแรม หมู่ที่ ๑๓ ตำบลแก่งกระจาน อำเภอแก่งกระจาน จังหวัดเพชรบุรี ได้มีการก่อสร้างแล้วเสร็จตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๕๕ ก่อนที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบุรี พ.ศ. ๒๕๖๐ และกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารจะใช้บังคับ และพื้นที่ในขณะนั้นตั้งอยู่ในท้องที่ที่ไม่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ จึงไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพียงแต่ต้องมีใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารว่ามีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัย แต่เนื่องจากในเวลาดังกล่าวยังไม่ได้ยื่นคำขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม อำเภอแก่งกระจานมีความเห็นว่า อาคารดังกล่าวได้ก่อสร้างก่อนมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบุรี พ.ศ. ๒๕๖๐ ใช้บังคับ จึงไม่อยู่ในข่ายบังคับตามกฎหมายฉบับดังกล่าว สามารถยื่นขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมได้ เพื่อความชัดเจนจึงขอหารือแนวทางปฏิบัติในการดำเนินการ

ดังนั้น เพื่อให้การตอบข้อหารือดังกล่าวเป็นไปด้วยความถูกต้อง สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเพชรบุรีจึงขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารเกี่ยวกับแนวปฏิบัติในเรื่องดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

เสกสม

(นายเสกสม ชูรังสฤษฎ์)

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเพชรบุรี





ที่ มท ๐๗๑๐/๒๕๖๖

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๗ มิถุนายน ๒๕๖๒

เรื่อง การต่อเติมรั้วซึ่งจะเข้าข่ายเป็นผนัง

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบางขนุน

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลบางขนุน ที่ นบ ๗๓๙๐๓/๒๕๓ ลงวันที่ ๘ พฤษภาคม ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลบางขนุนแจ้งว่า นางสาวเอได้มีคำร้องว่า มีการต่อเติมรั้วบ้านที่ใช้ร่วมกันขึ้นเป็นกำแพงผนังบ้านเพื่อใช้เป็นพื้นที่ใช้สอยภายในบริเวณชั้น ๑ และก่อสร้างรั้วบนผนังรั้วเดิม โดยไม่มีระยะร่นระหว่างแนวผนังอาคารกับแนวเขตที่ดิน จากคำร้องดังกล่าว องค์การบริหารส่วนตำบลบางขนุนได้ตรวจสอบบ้านหลังดังกล่าวพบว่า เป็นบ้านหลังเดี่ยวอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรและมีรั้วของหมู่บ้านใช้ร่วมกัน และบ้านผู้ถูกร้องเรียนมีการต่อเติมรั้วขึ้นมา โดยมีการตั้งเสาเหล็กชิดแนวรั้วเดิมและนำแผ่นไม้เทียมติดกับแนวเสาโดยตีเว้นร่องเป็นช่องแสง ช่องลมสูงถึงหลังคา ดังนั้น จึงขอหารือว่า จากการต่อเติมดังกล่าวเข้าข่ายเป็นผนังอาคารตามกฎหมายหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้ว ขอให้จริงตามภาพถ่ายที่แนบเพื่อประกอบการพิจารณาปรากฏว่า การต่อเติมรั้วโดยตั้งเสาเหล็กและนำแผ่นไม้เทียมติดกับเสาเหล็กสูงถึงหลังคาที่ต่อเติมออกมาจากอาคารเดิม ทำให้รั้วและส่วนที่ต่อเติมขึ้นนี้เป็นผนังอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร การกระทำดังกล่าวจึงถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคาร ต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามข้อกำหนดของกฎหมาย และต้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๒๑ หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินธิ์

(นายสินธิ์ บุญสินธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ นบ ๗๓๙๐๓/๒๕๓

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลบางขนุน  
๕๙ หมู่ที่ ๕ ตำบลบางขนุน อำเภอบางกรวย  
จังหวัดนนทบุรี ๑๑๑๓๐

๘ พฤษภาคม ๒๕๖๒

เรื่อง การต่อเติมรั้วซึ่งจะเข้าข่ายเป็นผนัง

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง รูปถ่าย จำนวน ๑ ชุด

ตามที่ นางสาวเอ ได้เขียนคำร้องว่ามีการต่อเติมรั้วบ้านที่ใช้ร่วมกันขึ้นเป็นกำแพงผนังบ้านเพื่อใช้เป็นพื้นที่ใช้สอยภายในบริเวณชั้น ๑ และก่อสร้างรั้วบนผนังรั้วเดิม โดยไม่มีระยะร่นระหว่างแนวผนังอาคารกับแนวเขตที่ดิน

จากคำร้องดังกล่าว องค์การบริหารส่วนตำบลบางขนุนได้ตรวจสอบบ้านหลังดังกล่าวพบว่า เป็นบ้านหลังเดียวอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรและมีรั้วของหมู่บ้านใช้ร่วมกัน และบ้านผู้ถูกร้องเรียนมีการต่อเติมรั้วขึ้นมา โดยมีการตั้งเสาเหล็กชิดแนวรั้วเดิมและนำแผ่นไม้เทียมติดยึดกับแนวเสาโดยตีเว้นร่องเป็นช่องแสง ช่องลมสูงถึงหลังคา (ตามรูปที่แนบท้าย)

ดังนั้น องค์การบริหารส่วนตำบลบางขนุนจึงขอหารือว่า จากการต่อเติมดังกล่าวเข้าข่ายเป็นผนังอาคาร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ ที่ให้นิยามไว้ว่า ผนัง หมายความว่า ส่วนก่อสร้างในด้านตั้งซึ่งกั้นด้านนอกหรือระหว่างหน่วยของอาคารให้เป็นหลังหรือหน่วยแยกจากกัน ทั้งนี้ เพื่อให้ทางองค์การบริหารส่วนตำบลบางขนุน จะได้ใช้เป็นแนวทางที่ถูกต้องในทางปฏิบัติงานต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ได้ผลประการใด โปรดแจ้งให้ทราบด้วย จักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

ปิยะ

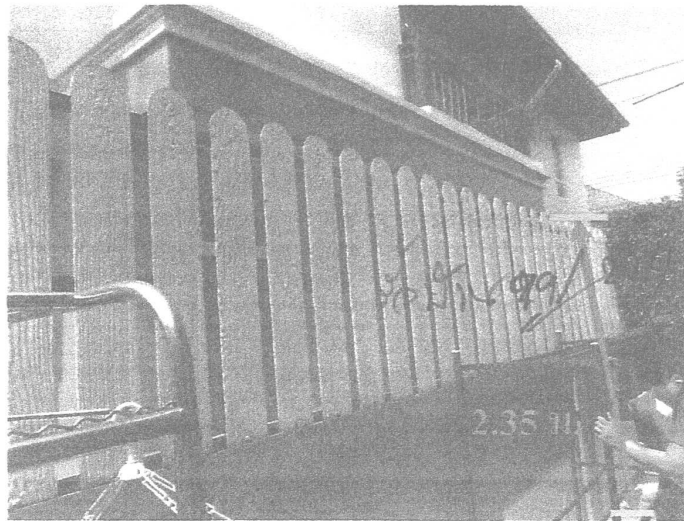
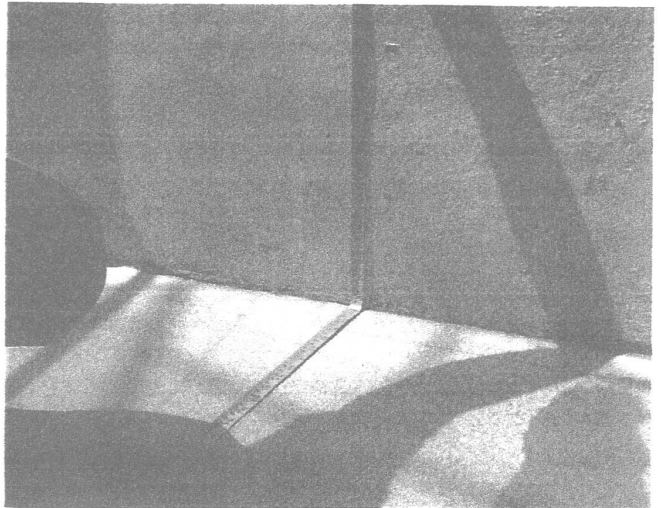
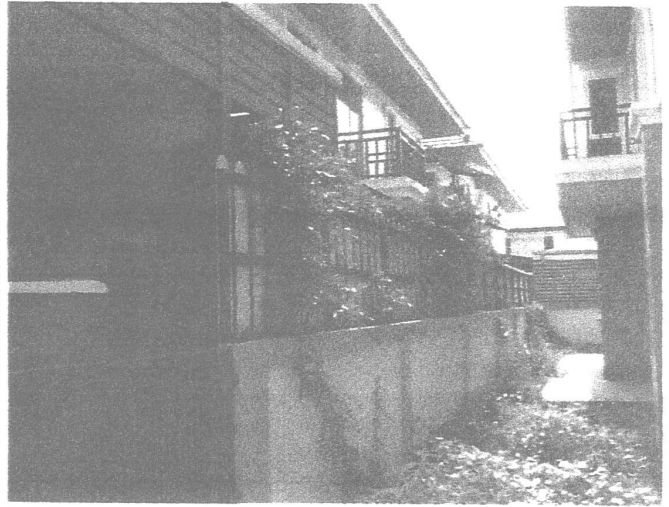
(นายปิยะ อ้นบุตร)

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบางขนุน

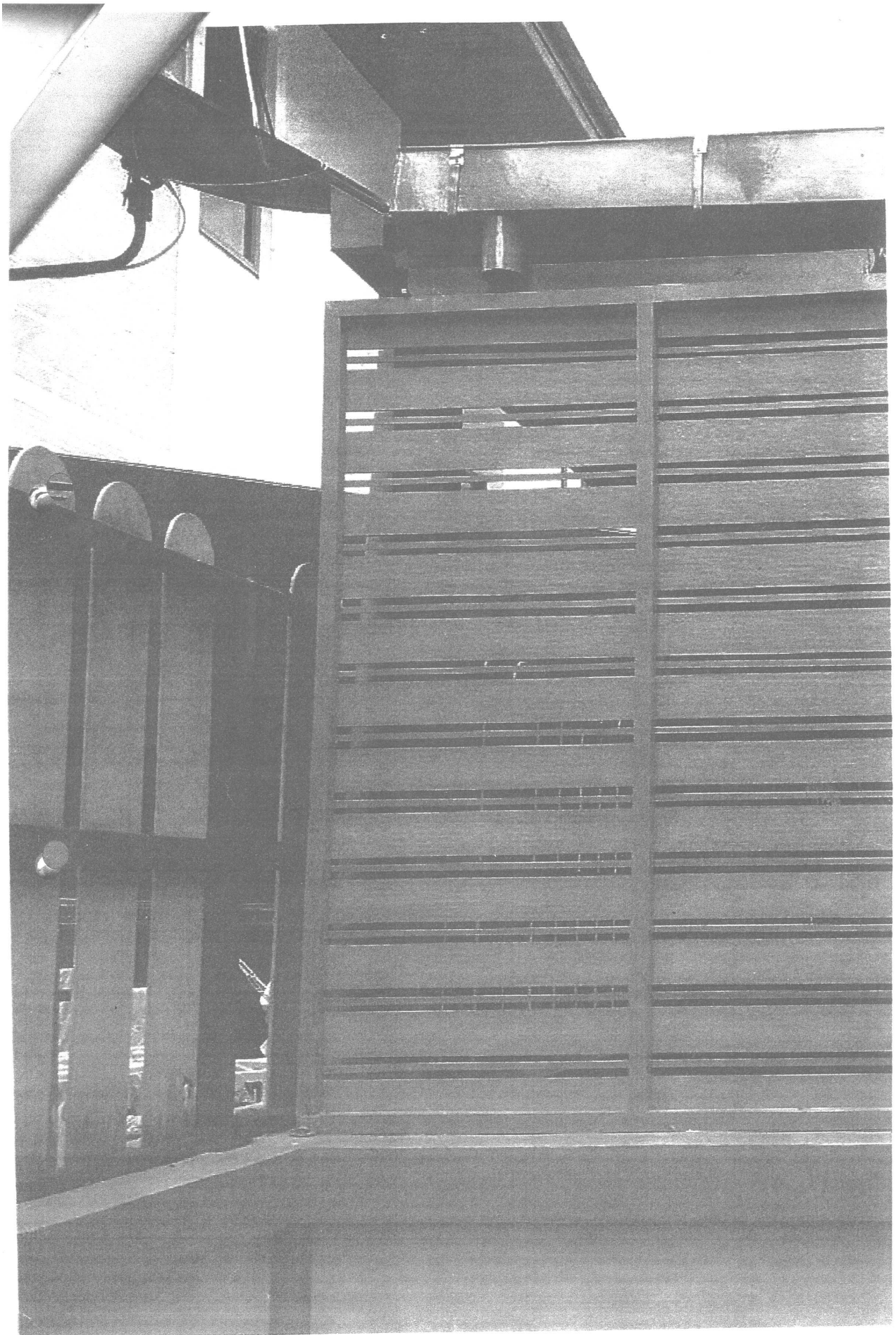
กองช่าง

โทร. ๐-๒๔๔๖-๗๕๓๕-๘ ต่อ ๑๐๕

โทรสาร ๐-๒๔๔๖-๗๕๓๕









## บ้านที่มีการต่อเติม





# บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๖

วันที่ ๒ มกราคม ๒๕๖๒

เรื่อง การออกคำสั่งให้แก้ไขอาคารที่ก่อสร้างผิดจากแบบให้ถูกต้องก่อนออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ. ๖)

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพัทลุง

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพัทลุงได้มีบันทึก ที่ พท ๐๐๒๒/๑๑๗๙ ลงวันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๖๑ ส่งเรื่องหารือของเทศบาลตำบลพนาตุง กรณีนางสาวบีได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) เลขที่ ๐๐๑/๒๕๖๑ ออกให้ ณ วันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑ ใบอนุญาตใช้ได้ถึงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒ ต่อมาผู้ได้รับใบอนุญาตฯ ได้มายื่นคำขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ ข. ๖) ซึ่งเทศบาลฯ ได้เข้าตรวจสอบอาคารดังกล่าวปรากฏว่า ส่วนของงานบำบัดน้ำเสียได้ก่อสร้างขนาดเล็กกว่าขนาดที่ได้รับอนุญาต หลังจากนั้นเทศบาลฯ ได้ออกคำสั่งห้ามใช้อาคารฯ (แบบ ค. ๖) กรณีการก่อสร้างอาคารกระทำผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๖๑ จากนั้นผู้ออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียได้ดำเนินการแก้ไขแบบแปลนระบบบำบัดน้ำเสียใหม่ ซึ่งแตกต่างจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต จึงมีความประสงค์จะขอแก้ไขแบบแปลนฯ ซึ่งตามมาตรา ๓๑ (๑) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลง ผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนได้ แต่ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และการดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดต่อกฎหมายหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง หรือกรณีตามที่กำหนดในกฎหมาย แต่สำหรับกรณีดังกล่าว เทศบาลฯ ได้ออกคำสั่งห้ามใช้อาคารฯ (แบบ ค. ๖) เนื่องจากก่อสร้างอาคารผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตไปแล้ว ซึ่งถ้าสามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงผังบริเวณ แบบแปลนฯ ได้ คำสั่งแบบ ค. ๖ ก็ไม่สามารถบังคับใช้ได้ เทศบาลฯ มีความเห็นว่า ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนได้ จึงขอหารือว่า ความเห็นของเทศบาลฯ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ อย่างไร หากสามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนได้ ต้องทำการเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างและคำสั่งแบบ ค. ๖ ก่อนหน้านี้หรือไม่ หรือมีวิธีปฏิบัติอย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีดังกล่าวเจ้าของอาคารได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามแบบ อ. ๑ แล้ว แต่ก่อสร้างผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาตโดยระบบบำบัดน้ำเสียมีขนาดเล็กกว่าขนาดที่ได้รับอนุญาต หากขนาดของระบบบำบัดน้ำเสียที่ได้ก่อสร้างจริงไม่ขัดต่อกฎหมาย และเจ้าของอาคารได้ทำการแก้ไขแบบแปลนให้ตรงตามที่ก่อสร้างจริง เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบตามมาตรา ๓๑ (๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ แล้วออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๖) ให้ได้โดยไม่ต้องเพิกถอนคำสั่งห้ามใช้อาคาร (แบบ ค. ๖) แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากคำสั่งดังกล่าวมีข้อความที่ระบุไว้ชัดเจนแล้วว่า ห้ามมิให้ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนี้ทั้งหมดหรือบางส่วนของอาคาร จนกว่าจะได้จัดการแก้ไขให้ถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต แต่หากขนาดของระบบบำบัดน้ำเสียที่ได้ก่อสร้างจริงขัดต่อกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ต้องสั่งให้เจ้าของอาคารแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด แล้วจึงพิจารณาออกใบรับรองการก่อสร้าง (อ. ๖) ให้ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

เสถียร

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพัทลุง โทร. ๐๗๔ ๖๑๖ ๐๗๕ สป.มท.๗๑๗๕๓

ที่ พท ๐๐๒๒/๑๑๗๙

วันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๖๑

เรื่อง การออกคำสั่งให้แก้ไขอาคารที่ก่อสร้างผิดจากแบบให้ถูกต้องก่อนออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ. ๖)

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยนางสาวป้อยู่ที่ตำบลพนางตุง อำเภอควนขนุน จังหวัดพัทลุง ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) เลขที่ ๐๐๑/๒๕๖๑ ออกให้ ณ วันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑ ใบอนุญาตใช้ได้ถึงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒ ต่อมาผู้ได้รับใบอนุญาตฯ ได้มายื่นคำขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ ข. ๖) ซึ่งเทศบาลตำบลพนางตุง ได้เข้าตรวจสอบอาคารดังกล่าวปรากฏว่า ส่วนของงานบำบัดน้ำเสียได้ก่อสร้างขนาดเล็กกว่าขนาดที่ได้รับอนุญาต หลังจากนั้นเทศบาลฯ ได้ออกคำสั่งห้ามใช้อาคารฯ (แบบ ค. ๖) กรณีการก่อสร้างอาคารกระทำผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๖๑ เพื่อแก้ไขอาคารให้เป็นไปตามแบบที่ได้รับอนุญาตไปแล้วนั้น

จากนั้นได้รับการประสานจากผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างว่า ผู้ออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียได้ดำเนินการแก้ไขแบบแปลนระบบบำบัดน้ำเสียใหม่ ซึ่งแตกต่างจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต จึงมีความประสงค์จะขอแก้ไขแบบแปลนฯ ซึ่งตามมาตรา ๓๑ (๑) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลง ผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนได้ แต่ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และการดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดต่อกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง หรือกรณีตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่สำหรับกรณีดังกล่าวเทศบาลฯ ได้ออกคำสั่งห้ามใช้อาคารฯ (แบบ ค. ๖) เนื่องจากก่อสร้างอาคารผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตไปแล้ว ซึ่งถ้าสามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงผังบริเวณ แบบแปลนฯ ได้ คำสั่งแบบ ค. ๖ ก็ไม่สามารถบังคับใช้ได้ เทศบาลฯ มีความเห็นว่า ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนได้

ในการนี้ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพัทลุงจึงขอหารือว่า ความเห็นของเทศบาลฯ ขอบด้วยกฎหมายหรือไม่ อย่างไร หากสามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนได้ ต้องทำการเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างและคำสั่งแบบ ค. ๖ ก่อนหน้านี้นี้หรือไม่ หรือมีวิธีปฏิบัติอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

อรัญ

(นายอรัญ จันทรัตน์)

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพัทลุง



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๕

วันที่ ๗ มกราคม ๒๕๖๒

เรื่อง การยื่นขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ. ๖) ในระหว่างพิจารณาโทษทางอาญาได้

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทราได้มีบันทึก ที่ ฉช ๐๐๒๒/๔๕๒๐ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ แจ้งว่า ได้รับหนังสือจากองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะขนุนว่า กรณีผู้ประกอบการยื่นขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร แต่ยังไม่อยู่ในขั้นตอนการพิจารณาโทษความผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ รายงานเจ ได้ส่งตัวแทนยื่นเรื่องขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร จำนวน ๕ ชุด เพื่อขอให้รับรองการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน ๕ ใบ ปัจจุบันผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามที่ระบุในใบอนุญาตได้อยู่ระหว่างการดำเนินคดีของสถานีตำรวจภูธรพนมสารคามเกี่ยวกับการใช้อาคารโดยไม่ได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร และคดียังไม่สิ้นสุด จึงขอหารือว่า องค์การบริหารส่วนตำบลเกาะขนุนจะสามารถออกใบรับรองการก่อสร้างอาคารได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กรณีที่การก่อสร้างอาคารเสร็จแล้วมีการเปิดใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้ไปก่อนได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องออกคำสั่งให้ระงับการใช้อาคารตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ (แบบ ค. ๑๖) ไว้ก่อนจนกว่าจะได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ซึ่งเป็นการดำเนินการบังคับทางปกครอง และผู้ฝ่าฝืนจะต้องได้รับโทษทางอาญาตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งเป็นการดำเนินการทางอาญา อันเป็นคนละกรณีกับการดำเนินการบังคับทางปกครอง ดังนั้น ในกรณีที่ได้นำดำเนินการก่อสร้างอาคารโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาตหรือตามที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถออกใบรับรองการก่อสร้างอาคารได้ แม้จะอยู่ระหว่างการดำเนินคดีฐานเปิดใช้อาคารก่อนได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร และการออกใบรับรองการก่อสร้างอาคารก็ได้ทำให้ความผิดทางอาญายุติลงแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สินิธิ์

(นายสินิธิ์ บุญสิธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร





## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา กลุ่มงานวิชาการโยธา โทร. ๐๓๘-๕๑๒๕๑๓

ที่ นช ๐๐๒๒/๔๕๒๐

วันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๑

เรื่อง การยื่นขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ. ๖) ในระหว่างพิจารณาโทษทางอาญาได้

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยอำเภอพนมสารคาม จังหวัดฉะเชิงเทรา ได้รับหนังสือจากองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะขนุนว่า ขอหารือกรณีผู้ประกอบการยื่นขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร แต่ยังคงอยู่ในขั้นตอนการพิจารณาโทษความผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ รายงานเจ ได้ส่งตัวแทนยื่นเรื่องขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร จำนวน ๕ ชุด เพื่อขอให้รับรองการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน ๕ ใบ ปัจจุบันผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามที่ระบุในใบอนุญาตได้อยู่ระหว่างการดำเนินคดีของสถานีตำรวจภูธรพนมสารคามเกี่ยวกับการใช้อาคาร โดยไม่ได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคารและคดียังไม่สิ้นสุด จึงขอหารือว่า องค์การบริหารส่วนตำบลเกาะขนุนจะสามารถออกใบรับรองการก่อสร้างอาคารได้หรือไม่

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทราจึงขอความอนุเคราะห์สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้โปรดพิจารณาข้อหาดังกล่าว เพื่อให้องค์การบริหารส่วนตำบลเกาะขนุนใช้เป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดให้ความอนุเคราะห์และขอขอบพระคุณอย่างสูง

เฉลิมพล

(นายเฉลิมพล ต.สุวรรณ)

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา



ที่ มท ๐๗๑๐/๗๖๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๗ มกราคม ๒๕๖๒

เรื่อง การก่อสร้างอาคารในที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิ์ ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าหน้าที่ที่ดินและที่สาธารณะนั้น

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลนครชุมน์

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลนครชุมน์ ที่ รบ ๗๘๓๐๓/๔๒๗ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลนครชุมน์แจ้งว่า ได้มีการดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ กับนางปี กรณีที่ก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตในพื้นที่หมู่ ๔ ตำบลนครชุมน์ องค์การบริหารส่วนตำบลนครชุมน์จึงออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างและคำสั่งให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ต่อมาเจ้าของอาคารได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีมติให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาหาข้อเท็จจริงให้ได้ข้อยุติ แล้วจึงดำเนินการตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดต่อไป นายกองค์การบริหารส่วนตำบลนครชุมน์ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงได้มีคำสั่งให้นางปีระงับการก่อสร้างอาคาร และคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร กรณีการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับใบอนุญาต จากนั้นนางปีได้มีหนังสือถึงนายกองค์การบริหารส่วนตำบลนครชุมน์ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๖๐ ขอผ่อนปรนการรื้อถอนอาคาร และต่อมานายเอได้มีหนังสือถึงนายกองค์การบริหารส่วนตำบลนครชุมน์ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๖๑ แจ้งผลการดำเนินการ ความว่า ตามหนังสือสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาคสาขานครปฐม แจ้งให้นายเอไปแจ้งการปลูกสร้างสิ่งล่วงล้ำลำน้ำตามคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๓๒/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๖๐ เรื่อง การบรรเทาความเสียหายให้กับประชาชนในกรณีปลูกสร้างล่วงล้ำลำน้ำนั้น นายเอได้ทำหนังสือขออนุญาตขอใช้พื้นที่กับสำนักงานเจ้าท่าแล้ว องค์การบริหารส่วนตำบลนครชุมน์จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า ตามที่นายเอ (หรือนางปี) ได้ทำหนังสือขออนุญาตขอใช้พื้นที่กับสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาค สาขานครปฐม ตามประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการแจ้งและการพิจารณาอนุญาตปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งอื่นใดล่วงล้ำลำน้ำ ออกตามคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๓๒/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๖๐ เรื่อง การบรรเทาความเสียหายให้กับประชาชนในกรณีปลูกสร้างล่วงล้ำลำน้ำ หากสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาค สาขานครปฐม ได้มีการอนุญาตตามที่นายเอ (หรือนางปี) ได้ทำหนังสือขออนุญาตขอใช้พื้นที่ดังกล่าวแล้ว องค์การบริหารส่วนตำบลนครชุมน์ยังสามารถที่จะดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ กับนายเอ (หรือนางปี) ได้หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหรือดังกล่าว เมื่อวันที่พฤหัสบดีที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๖๑ แล้วมีความเห็นว่า ตามข้อ ๑ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้เจ้าของอาคารผู้ใดประสงค์จะขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร ให้ยื่นคำขออนุญาตตามแบบ ข. ๑ พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งในแบบ ข. ๑ กำหนดไว้ในข้อ ๕ (๗) ว่า

ให้แนบ...

ให้แนบสำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดิน หรือ น.ส. ๓ หรือ ส.ค. ๑ หรือหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดิน ประกอบการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ส่วนกรณีการก่อสร้างอาคารในที่ดินที่ไม่มีโฉนดที่ดิน หรือ น.ส. ๓ หรือ ส.ค. ๑ หากได้รับความยินยอมจากเจ้าหน้าที่ยื่นคำร้องที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้นก็สามารถนำมาประกอบการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้ กรณีตามข้อหาหรือปรากฏว่า ได้มีการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับใบอนุญาต ในพื้นที่ของสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาค สาขานครปฐม และนายกองค์การบริหารส่วนตำบลนครชุมน์ในฐานะ เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารแล้ว เนื่องจากได้ทำการก่อสร้างในที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ และไม่ได้รับความยินยอมจากเจ้าหน้าที่ยื่นคำร้องที่ดูแลที่สาธารณะ และคำสั่งดังกล่าวยังคงมีผลบังคับใช้อยู่ แต่หากในภายหลัง สำนักงานเจ้าท่าซึ่งมีหน้าที่ดูแลที่สาธารณะนั้นยินยอมให้ทำการก่อสร้างอาคารและอาคารไม่ขัดต่อกฎหมาย ก็จะเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ชอบที่จะเพิกถอนคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และออกคำสั่ง ให้เจ้าของอาคารยื่นคำขอรับใบอนุญาตให้ก่อสร้างให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เสถียร

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ที่ รบ ๗๘๓๐๓/๔๒๗



ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลนครชุมน์  
หมู่ที่ ๘ อำเภอบ้านโป่ง รบ ๗๐๑๑๐

๑๔ สิงหาคม ๒๕๖๑

เรื่อง การก่อสร้างอาคารในที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิ์ ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าหน้าที่ดูแลที่สาธารณะนั้น  
เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลนครชุมน์ได้มีการดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กับนางปี กรณีที่กำลังก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตในพื้นที่หมู่ ๔ ตำบลนครชุมน์ องค์การบริหารส่วนตำบลนครชุมน์จึงออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างและคำสั่งให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ต่อมาเจ้าของอาคารได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีมติให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาหาข้อเท็จจริงให้ได้ข้อยุติ แล้วจึงดำเนินการตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดต่อไป นายกองคการบริหารส่วนตำบลนครชุมน์ ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงได้มีคำสั่งให้นางปีระงับการก่อสร้างอาคาร และคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร กรณีการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับใบอนุญาต จากนั้นนางปีได้มีหนังสือถึงนายกองคการบริหารส่วนตำบลนครชุมน์ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๖๐ ขอผ่อนปรนการรื้อถอนอาคาร และต่อมานายเอได้มีหนังสือถึงนายกองคการบริหารส่วนตำบลนครชุมน์ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๖๑ แจ้งผลการดำเนินการ ความว่า ตามหนังสือสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาค สาขานครปฐม แจ้งให้นายเอไปแจ้งการปลูกสร้างสิ่งล่วงล้ำลำน้ำตามคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๓๒/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๖๐ เรื่อง การบรรเทาความเสียหายให้กับประชาชนในกรณีปลูกสร้างล่วงล้ำลำน้ำนั้น นายเอได้ทำหนังสือขออนุญาตขอใช้พื้นที่กับสำนักงานเจ้าท่าแล้ว องค์การบริหารส่วนตำบลนครชุมน์ จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า ตามที่นายเอ (หรือนางปี) ได้ทำหนังสือขออนุญาตขอใช้พื้นที่กับสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาค สาขานครปฐม ตามประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการแจ้งและการพิจารณาอนุญาตปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งอื่นใดล่วงล้ำลำน้ำ ออกตามคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๓๒/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๖๐ เรื่อง การบรรเทาความเสียหายให้กับประชาชนในกรณีปลูกสร้างล่วงล้ำลำน้ำ หากสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาค สาขานครปฐม ได้มีการอนุญาตตามที่นายเอ (หรือนางปี) ได้ทำหนังสือขออนุญาตขอใช้พื้นที่ดังกล่าวแล้ว

ในการนี้ นายกองคการบริหารส่วนตำบลนครชุมน์ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงขอหารือว่า ตามที่นายเอ (หรือนางปี) ได้ทำหนังสือขออนุญาตขอใช้พื้นที่กับสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาค สาขานครปฐม ตามประกาศ กระทรวงคมนาคม เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการแจ้งและการพิจารณาอนุญาตปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งอื่นใดล่วงล้ำลำน้ำ ออกตามคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๓๒/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๖๐ เรื่องการบรรเทาความเสียหายให้กับประชาชน ในกรณีปลูกสร้างล่วงล้ำลำน้ำ และถ้าหากสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาค สาขานครปฐม ได้มีการอนุญาตตามที่นายเอ (หรือนางปี) ได้ทำหนังสือขออนุญาต

ขอใช้พื้นที่...



ขอใช้พื้นที่ดังกล่าวแล้ว ทางองค์การบริหารส่วนตำบลนครชุมน์ยังสามารถที่จะดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กับนายเอ (หรือนางบี) ได้หรือไม่ อย่างไร และขอให้แจ้งผลการหารือให้องค์การบริหารส่วนตำบลนครชุมน์ได้ทราบด้วย เพื่อจะได้ใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

สมนึก

(นายสมนึก แม่นจิตต์)

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลนครชุมน์

กองช่าง

โทร ๐-๓๒๓๐-๑๐๕๘ ต่อ ๑๑



ที่ มท ๐๗๑๐/๔๑๐๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๒ มีนาคม ๒๕๖๒

เรื่อง ผู้จัดการมรดกให้ความยินยอมก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลพนมสารคาม

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลพนมสารคาม ด่วนที่สุด ที่ ฉช ๕๓๓๐๑/๑๒๖๑ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลพนมสารคามแจ้งว่า ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ข. ๑) จากนางสาวจี (ผู้เช่า) ขออนุญาตก่อสร้างอาคารชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก ๑ ชั้น พื้นที่ ๕๔ ตารางเมตร จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัย บนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๑๔๙ เลขที่ดิน ๔๓๔ เล่ม ๑๖๒ หน้า ๔๙ ตำบลพนม (ท่าเกวียน) อำเภอพนมสารคาม จังหวัดฉะเชิงเทรา โดยนางบี ผู้จัดการมรดกของนายเอ (ผู้ให้เช่า) ได้มีหนังสือเป็นหลักฐานเป็นผู้ให้ความยินยอมให้บุคคลดังกล่าวก่อสร้างอาคารและนำมายื่นประกอบคำขออนุญาตฯ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งเทศบาลตำบลพนมสารคามได้ตรวจสอบและพิจารณาแล้วมีความเห็นเป็นสองฝ่าย ดังนี้

ฝ่ายที่หนึ่งเห็นว่า กรณีที่นางบี ผู้จัดการมรดกของนายเอ (ผู้ให้เช่า) ได้มีหนังสือยินยอมให้นางสาวจี (ผู้เช่า) ก่อสร้างอาคารบนที่ดินตามหลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๑๔๙ และนำมาเป็นหลักฐานยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น สามารถกระทำได้และใช้เป็นหลักฐานประกอบคำขออนุญาตได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ มาตรา ๑๗๒๐ มาตรา ๑๗๒๓ และมาตรา ๑๗๒๔ อันเป็นการกระทำไปตามอำนาจหน้าที่ทั่วไปของผู้จัดการมรดก ในฐานะเป็นผู้แทนตามกฎหมายของทายาท

ฝ่ายที่สองเห็นว่า เมื่อนายเอ เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินถึงแก่ความตาย ที่ดินรวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ ย่อมตกทอดไปยังทายาทหรือผู้รับพินัยกรรม (ถ้ามี) ทันที ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙ วรรคแรก ดังนั้น ที่ดินแปลงที่จะก่อสร้างอาคารดังกล่าวนี้จึงตกเป็นของทายาทโดยธรรมของนายเอ เจ้าของมรดก การที่นางสาวจี (ผู้เช่า) จะก่อสร้างอาคารในที่ดินแปลงดังกล่าวได้ จึงต้องได้รับความยินยอมจากทายาทของนายเอ ทุกคน ซึ่งเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว แม้นางบี จะเป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลก็ตาม แต่ก็มีหน้าที่ ที่จะทำการอันจำเป็นเพื่อให้การเป็นไปตามคำสั่งแจ้งชัดหรือโดยปริยายแห่งพินัยกรรม (ถ้ามี) และเพื่อจัดการทั่วไป หรือเพื่อแบ่งปันมรดก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ จึงไม่อาจที่จะทำคำยินยอมเป็นหนังสือ ในนามผู้จัดการมรดกยินยอมให้นางสาวจี (ผู้เช่า) ก่อสร้างอาคารได้ เว้นแต่พินัยกรรมจะได้อนุญาตไว้หรือได้รับอนุญาต จากศาลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๒

ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติเป็นไปโดยถูกต้องตามกฎหมาย จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า ความเห็นใดถูกต้อง และหรือมีวิธีการปฏิบัติอย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการ...

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารื้อดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘)ฯ ข้อ ๑ กำหนดให้เจ้าของอาคารผู้ใดประสงค์จะขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้ยื่นคำขออนุญาตตามแบบ ข. ๑ พร้อมเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข. ๑ ซึ่งแบบ ข. ๑ ข้อ ๕ (๓) กำหนดให้แนบสำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดิน หรือ น.ส. ๓ หรือ ส.ค. ๑ หรือหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น จากข้อเท็จจริงในกรณีดังกล่าวปรากฏว่า ที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนี้เป็นทรัพย์สินมรดกที่ได้มีการแต่งตั้งผู้จัดการมรดกไว้ ผู้ที่ให้ความยินยอมในการก่อสร้างอาคารจะต้องเป็นทายาทผู้รับมรดกที่ดินแปลงดังกล่าว ผู้จัดการมรดกเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่จัดการรวบรวมทรัพย์สินมรดกและแบ่งปันแก่ทายาท ดังนั้น ผู้จัดการมรดกจะมีอำนาจให้ความยินยอมให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินได้หรือไม่ ต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เสถียร

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

# ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๑๐๒



สำนักงานเทศบาลตำบลพนมสารคาม  
ถนนฉะเชิงเทรา-กบินทร์บุรี ฉช ๒๔๑๒๐

๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๑

เรื่อง ผู้จัดการมรดกให้ความยินยอมก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยเทศบาลตำบลพนมสารคามได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ข. ๑) จากนางสาวจี (ผู้เช่า) ขออนุญาตก่อสร้างอาคารชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก ๑ ชั้น พื้นที่ ๕๔ ตารางเมตร จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัย บนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๑๔๙ เลขที่ดิน ๔๓๔ เล่ม ๑๖๒ หน้า ๔๙ ตำบลพนม (ท่าเกวียน) อำเภอพนมสารคาม จังหวัดฉะเชิงเทรา โดยนางปี ผู้จัดการมรดกของนายเอ (ผู้ให้เช่า) ได้มีหนังสือเป็นหลักฐานเป็นผู้ให้ความยินยอมให้บุคคลดังกล่าวก่อสร้างอาคารและนำมายื่นประกอบคำขออนุญาตฯ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งเทศบาลตำบลพนมสารคามได้ตรวจสอบและพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๒๑ ได้บัญญัติไว้ว่า “ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ” ดังนั้น คำว่า “ผู้ใด” ย่อมหมายถึงผู้ใดก็ตามที่ประสงค์จะก่อสร้างอาคาร ไม่จำกัดเฉพาะผู้เป็นเจ้าของที่ดินเท่านั้น อาจเป็นผู้ที่เจ้าของที่ดินยินยอมก็ได้ เช่น ผู้เช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคาร เป็นต้น และในการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารนอกจากจะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงที่เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารแล้ว ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ด้วย ซึ่งตามข้อ ๑ (๑) แห่งกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว ได้กำหนดไว้ว่า “เจ้าของอาคารผู้ใดประสงค์จะรับใบอนุญาต ก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร ให้ยื่นคำขออนุญาต ตามแบบ ข. ๑ พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น” ประกอบข้อ ๑ (๑) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้กำหนดแบบ ข. ๑ ทำยกกฎกระทรวงไว้ ซึ่งข้อ ๕ ของแบบ ข. ๑ กำหนดให้แนบเอกสารหลักฐานสำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดิน/ น.ส. ๓/ส.ค. ๑ หรือหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดิน กล่าวคือ หากผู้ขออนุญาตฯ เป็นเจ้าของที่ดินให้แนบสำเนา หรือภาพถ่ายโฉนดที่ดิน/น.ส. ๓/ส.ค. ๑ แล้วแต่กรณี แต่ถ้าผู้ขออนุญาตฯ มิได้เป็นเจ้าของที่ดิน ก็จะต้องมีหนังสือ ยินยอมจากเจ้าของที่ดิน ทั้งนี้ หากผู้ยื่นคำขออนุญาตฯ ไม่สามารถนำเอกสารตามที่ระบุไว้มายื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ ภายในระยะเวลาที่กำหนด เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจที่จะสั่งไม่อนุญาตตามมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

แต่เนื่องจากในการพิจารณาคำขออนุญาตของบุคคลดังกล่าว มีความเห็นเป็นสอฝ่าย ดังนี้

## ฝ่ายที่หนึ่ง

เห็นว่า กรณีที่นางปี ผู้จัดการมรดกของนายเอ (ผู้ให้เช่า) ได้มีหนังสือยินยอมให้นางสาวจี (ผู้เช่า) ได้มีหนังสือยินยอมให้นางสาวจี (ผู้เช่า) ก่อสร้างอาคารบนที่ดินตามหลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๑๔๙ และนำมา เป็นหลักฐานยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถกระทำได้และใช้เป็นหลักฐานประกอบคำขออนุญาตได้ตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ มาตรา ๑๗๒๐ มาตรา ๑๗๒๓ และมาตรา ๑๗๒๔ อันเป็นการกระทำไป ตามอำนาจหน้าที่ทั่วไปของผู้จัดการมรดก ในฐานะเป็นผู้แทนตามกฎหมายของทายาท

ฝ่ายที่สอง...



### ฝ่ายที่สอง

เห็นว่า เมื่อนายเอ เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินถึงแก่ความตาย ที่ดินรวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ ย่อมตกทอดไปยังทายาทหรือผู้รับพินัยกรรม (ถ้ามี) ทันที ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙ วรรคแรก ดังนั้น ที่ดินแปลงที่จะก่อสร้างอาคารดังกล่าวนี้จึงตกเป็นของทายาทโดยธรรมของนายเอ เจ้าของมรดก การที่นางสาวจี (ผู้เช่า) จะก่อสร้างอาคารในที่ดินแปลงดังกล่าวได้ จึงต้องได้รับความยินยอมจากทายาทของนายเอ ทุกคน ซึ่งเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว แม้นางบีจะเป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลก็ตาม แต่ก็มีหน้าที่ที่จะทำการอันจำเป็นเพื่อให้การเป็นไปตามคำสั่งแจ้งชัดหรือโดยปริยายแห่งพินัยกรรม (ถ้ามี) และเพื่อจัดการทั่วไปหรือเพื่อแบ่งปันมรดก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ จึงไม่อาจที่จะทำคำยินยอมเป็นหนังสือในนามผู้จัดการมรดกยินยอมให้นางสาวจี (ผู้เช่า) ก่อสร้างอาคารได้ เว้นแต่พินัยกรรมจะได้อนุญาตไว้หรือได้รับอนุญาตจากศาลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๒

ซึ่งความเห็นดังกล่าวข้างต้นเป็นปัญหาข้อกฎหมาย เทศบาลตำบลพนมสารคามจึงได้หารือไปยังสำนักงานอัยการสูงสุด และสำนักงานอัยการสูงสุดได้แจ้งว่า ข้อหารือของเทศบาลตำบลพนมสารคามเป็นข้อหารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ อยู่ในอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการควบคุมอาคารที่จะให้ปรึกษาแนะนำตามนัยมาตรา ๑๘ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติเป็นไปโดยถูกต้องตามกฎหมาย จึงขอหารือว่า ความเห็นดังกล่าวข้างต้น ความเห็นใดถูกต้อง และหรือมีวิธีการปฏิบัติอย่างไร

จึงเรียนหารือมาเพื่อโปรดพิจารณา และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้ ผลเป็นประการใด โปรดแจ้งเทศบาลตำบลพนมสารคามทราบด้วย เพื่อจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายและใช้เป็นแนวทางปฏิบัติงานต่อไป อนึ่ง เทศบาลตำบลพนมสารคามได้แจ้งขอขยายเวลาการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคาร ครั้งที่ ๑ ไปยังผู้ขออนุญาตออกไปอีกสี่สิบห้าวันนับแต่วันครบกำหนดการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้าง (แบบ ข. ๑) ด้วยแล้ว

ขอแสดงความนับถือ

นิกร

(นายนิกร จันธรรมาพิทักษ์)

นายกเทศมนตรีตำบลพนมสารคาม

สำนักปลัดเทศบาล

งานนิติกรรมสัญญา

โทร. ๐-๓๘๕๕-๑๘๘๑ ต่อ ๑๐๗

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๕๘๖



กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๔ มีนาคม ๒๕๖๒

เรื่อง โรงแรมต้องจัดทำประกันภัย

เรียน อธิบดีกรมการปกครอง

อ้างถึง หนังสือกรมการปกครอง ที่ มท ๐๓๐๗.๖/๑๒๙ ลงวันที่ ๒ มกราคม ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมการปกครองแจ้งว่า จังหวัดน่านมีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติ ตามกฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคารที่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารหรือผู้ดำเนินการ ต้องทำการประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก พ.ศ. ๒๕๔๘ ซึ่งจังหวัดน่านมีความเห็นว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจะต้องดำเนินการจัดให้มีการประกันภัย ความรับผิด ตามข้อ ๑ (๔) แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว ถูกต้องหรือไม่ หรือมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร และกรมการปกครอง ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามข้อ ๑ (๔) แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว กำหนดให้อาคารโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ดังนั้น อาคารโรงแรมที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม ตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ จึงต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกายและทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ตามกฎกระทรวงดังกล่าว แต่เนื่องจากกฎกระทรวงดังกล่าวออกตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของกรมโยธาธิการและผังเมือง เพื่อให้เกิดความชัดเจนในแนวทางปฏิบัติ จึงขอหารือว่า ตามความเห็นของกรมการปกครองถูกต้องหรือไม่ อย่างไร หรือมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามกฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภท ของอาคารที่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารหรือผู้ดำเนินการต้องทำการประกันภัยความรับผิดตามกฎหมาย ต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๑ (๔) กำหนดให้โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ดังนั้น โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมจึงต้องจัดให้มีการประกันภัยตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมฉบับดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เสถียร

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน  
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ มท ๐๓๐๗.๖/๑๒๙

กรมการปกครอง  
ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๒ มกราคม ๒๕๖๒

เรื่อง โรงแรมต้องจัดทำประกันภัย

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยจังหวัดน่านหรือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคารที่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารหรือผู้ดำเนินการต้องทำการประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก พ.ศ. ๒๕๔๘ ซึ่งจังหวัดน่านมีความเห็นว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจะต้องดำเนินการจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบ ตามข้อ ๑ (๔) แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว ถูกต้องหรือไม่ หรือมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร และกรมการปกครองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามข้อ ๑ (๔) แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว กำหนดให้อาคารโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ความเห็นของจังหวัดน่านถูกต้องหรือไม่ หรือมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร

กรมการปกครองพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามกฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคารที่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารหรือผู้ดำเนินการต้องทำการประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๑ (๔) กำหนดให้โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ดังนั้น อาคารโรงแรมที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม ตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ จึงต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ตามกฎกระทรวงดังกล่าว ความเห็นของจังหวัดน่านดังกล่าวจึงถูกต้องแล้ว แต่เนื่องจากกฎกระทรวงดังกล่าว ออกตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของกรมโยธาธิการและผังเมือง เพื่อให้เกิดความชัดเจนในแนวทางปฏิบัติ จึงขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองในฐานะผู้รับผิดชอบกฎหมายดังกล่าวว่า ความเห็นของกรมการปกครองถูกต้องหรือไม่ อย่างไร หรือมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ศักดิ์ชัย

(นายศักดิ์ชัย แดงฮ่อ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมการปกครอง

สำนักการสอบสวนและนิติการ

ส่วนการรักษาความสงบเรียบร้อย ๓

โทร/โทรสาร ๐-๒๓๕๖-๙๕๕๙



## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

ที่ มท ๐๗๑๐/๓๘

วันที่ ๔ มกราคม ๒๕๖๒

เรื่อง ขอรื้อแนวทางการขออนุญาตก่อสร้างอาคารเลี้ยงนกนางแอ่น

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ได้มีบันทึก ที่ ปข ๐๐๒๒.๔/๒๔๐๘ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ แจ้งว่า ได้รับเรื่องจากองค์การบริหารส่วนตำบลทรายทองซึ่งมีพื้นที่ความรับผิดชอบอยู่ในเขตควบคุมอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ จึงมีกรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดังนี้

๑. เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถอนุญาตก่อสร้างอาคารเลี้ยงนกนางแอ่นได้หรือไม่
  ๒. การขออนุญาตก่อสร้างอาคารเลี้ยงนกนางแอ่นต้องขอตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวมหรือไม่
  ๓. หากสามารถขออนุญาตก่อสร้างอาคารเลี้ยงนกนางแอ่นได้ การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) ข้อ ๒ (๑) เพื่อใช้เป็นอาคารประเภทใด
- ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. การพิจารณาว่าอาคารที่ยื่นขออนุญาตจะสามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้หรือไม่นั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องพิจารณาแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายละเอียดข้อมูลอื่น ๆ ว่าเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากขัดต่อกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ชอบที่จะมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ก่อสร้าง
๒. การพิจารณาว่าจะออกใบอนุญาตเป็นอาคารประเภทใดต้องพิจารณาตามคำขออนุญาต แบบแปลนที่ยื่นขออนุญาต และวัตถุประสงค์ของการใช้สอยอาคาร กรณีอาคารที่จะก่อสร้างเพื่อใช้เลี้ยงนกนางแอ่น ซึ่งกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารยังไม่มีกำหนดประเภทอาคารในลักษณะนี้ไว้เป็นการเฉพาะ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างตามวัตถุประสงค์ของการใช้สอยอาคาร คือ เป็นอาคารที่ใช้เพื่อเลี้ยงนกนางแอ่น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สินีทธิ์

(นายสินีทธิ์ บุญสีทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร





## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ฝ่ายปฏิบัติการ โทร. ๐-๓๒๖๐-๑๙๖๓

ที่ ปข ๐๐๒๒.๔/๒๔๐๘

วันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๑

เรื่อง การขออนุญาตก่อสร้างอาคารเลี้ยงนกนางแอ่น

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ได้รับเรื่องขอหารือจากองค์การบริหารส่วนตำบลทรายทองซึ่งมีพื้นที่ความรับผิดชอบอยู่ในเขตควบคุมอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ จึงมีกรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดังนี้

๑. เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถอนุญาตก่อสร้างอาคารเลี้ยงนกนางแอ่นได้หรือไม่
๒. การขออนุญาตก่อสร้างอาคารเลี้ยงนกนางแอ่นต้องขอตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวมหรือไม่
๓. หากสามารถขออนุญาตก่อสร้างอาคารเลี้ยงนกนางแอ่นได้ การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) ข้อ ๒ (๑) เพื่อใช้เป็นอาคารประเภทใด

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดประจวบคีรีขันธ์จึงขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารในกรณีดังกล่าว ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

อรรถ

(นายอรรถ จันทรัตน์)

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพัทลุง รักษาการแทน

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดประจวบคีรีขันธ์



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๗๒๙

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๖ พฤษภาคม ๒๕๖๒

เรื่อง การแสวงหาข้อเท็จจริงก่อนออกคำสั่ง

เรียน นายกเทศมนตรีนครขอนแก่น

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครขอนแก่น ที่ ขก ๕๒๐๔/๖๕๑๙ ลงวันที่ ๔ ธันวาคม ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครขอนแก่นแจ้งว่า ได้ตรวจพบอาคารเลขที่ ๑ ถนนเทพารักษ์ ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น ซึ่งคาดว่าจะได้ทำการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต โดยมีนายที เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครอง แต่เนื่องจากอาคารหลังดังกล่าวได้ก่อสร้างมานานกว่า ๒๐ ปี เทศบาลฯ จึงไม่สามารถค้นหาแบบแปลนที่ขออนุญาตได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงขอเข้าตรวจสอบอาคารดังกล่าว แต่นายที ไม่ยินยอมให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าตรวจสอบ จากการพิจารณาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ. ๑) เลขที่ ๑๒๙/๒๕๓๒ ซึ่งระบุขนาดพื้นที่อาคารไว้ ๑๖๓.๖๐ ตารางเมตร แต่การพิจารณาลักษณะของอาคารหลังดังกล่าวจากภายนอก มีพื้นที่อาคารประมาณ ๒๐๕.๖๐ ตารางเมตร เป็นเหตุให้เชื่อได้ว่าการดัดแปลงอาคาร วันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๖๑ เทศบาลฯ จึงได้ออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต (แบบ ค. ๓) ที่ ขก ๕๒๐๔/๓๔๔๖ คำสั่งห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคาร (แบบ ค. ๔) ที่ ขก ๕๒๐๔/๓๔๔๗ และคำสั่งให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ ค. ๙) ที่ ขก ๕๒๐๔/๓๔๔๘ ต่อมาเมื่อวันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๖๑ นายทีได้อุทธรณ์คำสั่ง เจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ และในวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๖๑ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ พิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ๑๒๙/๒๕๓๒ ออกให้เมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๑ แล้ว และผู้อุทธรณ์ก็ยืนยันว่าภายหลังจากที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ก็ไม่ได้ดัดแปลงอาคาร เพิ่มเติมอีก และเมื่อพิจารณาในส่วนของคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ไม่ได้ระบุว่าอาคารมีการดัดแปลงส่วนใดอย่างไร ซึ่งตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๒๙ กำหนดไว้ว่า “เจ้าหน้าที่ต้อง พิจารณาพยานหลักฐานที่ตนเห็นว่าจำเป็นแก่การพิสูจน์ข้อเท็จจริง ในการนี้ให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้ (๑) แสวงหาพยานหลักฐานทุกอย่างที่เกี่ยวข้อง...” เมื่อคำสั่งไม่มีรายละเอียดที่เพียงพอ คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เพิกถอนคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต (แบบ ค. ๓) ที่ ขก ๕๒๐๔/๓๔๔๖ คำสั่งห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคาร (แบบ ค. ๔) ที่ ขก ๕๒๐๔/๓๔๔๗ คำสั่งให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ ค. ๙) ที่ ขก ๕๒๐๔/๓๔๔๘ เทศบาลฯ จึงขอหารือคณะกรรมการ ควบคุมอาคาร ดังนี้

๑. ตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์วินิจฉัยว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องพิจารณา พยานหลักฐานที่เห็นว่าจำเป็นแก่การพิสูจน์ข้อเท็จจริง กล่าวคือ แสวงหาพยานหลักฐานทุกอย่างที่เกี่ยวข้อง หรือในกรณีอาคารที่ไม่สามารถหาแบบแปลนอนุญาตก่อสร้างได้นั้น ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๒๙ เพียงใดจึงจะถือว่าเพียงพอต่อการออกคำสั่ง

๒. หากเทศบาลฯ...

๒. หากเทศบาลฯ จะออกคำสั่งกับอาคารที่คาดว่าจะมีการต่อเติมหรือดัดแปลงอาคาร แต่เทศบาลฯ ไม่สามารถหารายละเอียดของแบบแปลนการก่อสร้างได้ ทั้งไม่สามารถระบุว่าการดัดแปลงอาคารในส่วนใด และพื้นที่เท่าไร เทศบาลฯ จะดำเนินการตามกฎหมายอย่างไร  
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารื้อดังกล่าว เมื่อวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๖๒ แล้วมีความเห็นว่า ในการออกคำสั่ง เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องพิจารณา พยานหลักฐานที่จำเป็นและเพียงพอในการที่จะทราบว่า เจ้าของอาคารมูลนิธิได้มีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือไม่ อย่างไร ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ โดยพิจารณาตรวจสอบกับพยานหลักฐานข้อเท็จจริงและแบบแปลนรายละเอียด และใบอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้ กรณีเทศบาลฯ ไม่สามารถหาแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารได้นั้น เทศบาลฯ ต้องแสวงหาหลักฐานอื่นที่สามารถยืนยันได้ว่ามีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เช่น ให้นายช่างเข้าไปตรวจอาคารและบริเวณที่ตั้งอาคารตามที่มาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้อำนาจไว้ เพื่อตรวจสอบข้อเท็จจริงของอาคาร อาทิ ขนาดพื้นที่ของอาคารที่ก่อสร้างจริงในแต่ละชั้น ความสูงของอาคาร ขนาดของพื้นที่ดินที่ตั้งอาคาร ระยะร่น ที่ว่างโดยรอบอาคาร สำหรับการเปรียบเทียบกับรายละเอียดในใบอนุญาตก่อสร้างและข้อกำหนดในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่ใช้บังคับในขณะยื่นขออนุญาตก่อสร้าง และหากมีการขัดขวางนายช่างมิให้เข้าไปตรวจสอบอาคาร ผู้ขัดขวางต้องระวางโทษตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๖๘ แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เสถียร

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ ขก ๕๒๐๔/๖๕๑๙

สำนักงานเทศบาลนครขอนแก่น  
ถนนประชาสำราญ อำเภอเมือง  
จังหวัดขอนแก่น ๔๐๐๐๐

๔ ธันวาคม ๒๕๖๑

เรื่อง การแสวงหาข้อเท็จจริงก่อนออกคำสั่ง

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ภาพถ่าย

ด้วยเทศบาลนครขอนแก่นมีความประสงค์ที่จะขอหารือเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติของเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งมีข้อเท็จจริง ดังนี้

เทศบาลนครขอนแก่นตรวจพบว่า อาคารเลขที่ ๑ ถนนเทพารักษ์ ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น ซึ่งคาดว่าจะได้ทำการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต โดยมีนายที เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครอง แต่เนื่องจากอาคารหลังดังกล่าวได้ก่อสร้างมานานกว่า ๒๐ ปี เทศบาลฯ จึงไม่สามารถค้นหาแบบแปลนที่ขออนุญาตได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงขอเข้าตรวจสอบอาคารดังกล่าว เพื่อหาข้อเท็จจริงประกอบการพิจารณาในการออกคำสั่ง แต่นายทีไม่ยินยอมให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าตรวจสอบ จากการพิจารณาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ. ๑) เลขที่ ๑๒๙/๒๕๓๒ ซึ่งระบุขนาดพื้นที่อาคารไว้ ๑๖๓.๖๐ ตารางเมตร แต่การพิจารณาลักษณะของอาคารหลังดังกล่าว จากภายนอกมีพื้นที่อาคารประมาณ ๒๐๕.๖๐ ตารางเมตร เป็นเหตุให้เชื่อได้ว่ามีการดัดแปลงอาคาร วันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๖๑ เทศบาลฯ จึงได้ออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต (แบบ ค. ๓) ที่ ขก ๕๒๐๔/๓๔๔๖ คำสั่งห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคาร (แบบ ค. ๔) ที่ ขก ๕๒๐๔/๓๔๔๗ และคำสั่งให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ ค. ๙) ที่ ขก ๕๒๐๔/๓๔๔๘

ต่อมาเมื่อวันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๖๑ นายทีได้อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ และในวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๖๑ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์พิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ๑๒๙/๒๕๓๒ ออกให้เมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๑ แล้ว และผู้อุทธรณ์ก็ยืนยันว่าภายหลังจากที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ก็ไม่ได้ดัดแปลงอาคารเพิ่มเติมอีก และเมื่อพิจารณาในส่วนของคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ไม่ได้ระบุว่าอาคารมีการดัดแปลงส่วนใดอย่างไร เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งดังกล่าวชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่าตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๒๙ กำหนดไว้ว่า “เจ้าหน้าที่ต้องพิจารณาพยานหลักฐานที่ตนเห็นว่าจำเป็นแก่การพิสูจน์ข้อเท็จจริง ในการนี้ให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้ (๑) แสวงหาพยานหลักฐานทุกอย่างที่เกี่ยวข้อง...” จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้นการออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เพิกถอนคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต (แบบ ค. ๓) ที่ ขก ๕๒๐๔/๓๔๔๖ คำสั่งห้ามใช้อาคาร หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคาร (แบบ ค. ๔) ที่ ขก ๕๒๐๔/๓๔๔๗ คำสั่งให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ ค. ๙) ที่ ขก ๕๒๐๔/๓๔๔๘

ดังนั้น...



ดังนั้น เทศบาลนครขอนแก่นจึงขอหารือ ดังนี้

๑. ตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์วินิจฉัยว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องพิจารณาพยานหลักฐานที่เห็นว่าจำเป็นแก่การพิสูจน์ข้อเท็จจริง กล่าวคือ แสวงหาพยานหลักฐานทุกอย่างที่เกี่ยวข้องหรือในกรณีอาคารที่ไม่สามารถหาแบบแปลนอนุญาตก่อสร้างได้นั้น ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๒๙ เพียงใดจึงจะถือว่าเพียงพอต่อการออกคำสั่ง

๒. หากเทศบาลฯ จะออกคำสั่งกับอาคารที่คาดว่าจะมีการต่อเติมหรือดัดแปลงอาคาร แต่เทศบาลฯ ไม่สามารถหารายละเอียดของแบบแปลนการก่อสร้างได้ ทั้งไม่สามารถระบุว่าการดัดแปลงอาคารในส่วนใด และพื้นที่เท่าไร เทศบาลฯ จะดำเนินการตามกฎหมายอย่างไร หากมีข้อเท็จจริงดังกล่าวเกิดขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และขอความอนุเคราะห์จากท่านได้โปรดอนุญาตตอบข้อหารือดังกล่าวข้างต้น เพื่อเป็นแนวทางให้ปฏิบัติงานให้ถูกต้องตามระเบียบต่อไป ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้เทศบาลนครขอนแก่นทราบด้วย จักเป็นพระคุณอย่างสูง

ขอแสดงความนับถือ

ธีระศักดิ์

(นายธีระศักดิ์ ชีมายุพันธ์)

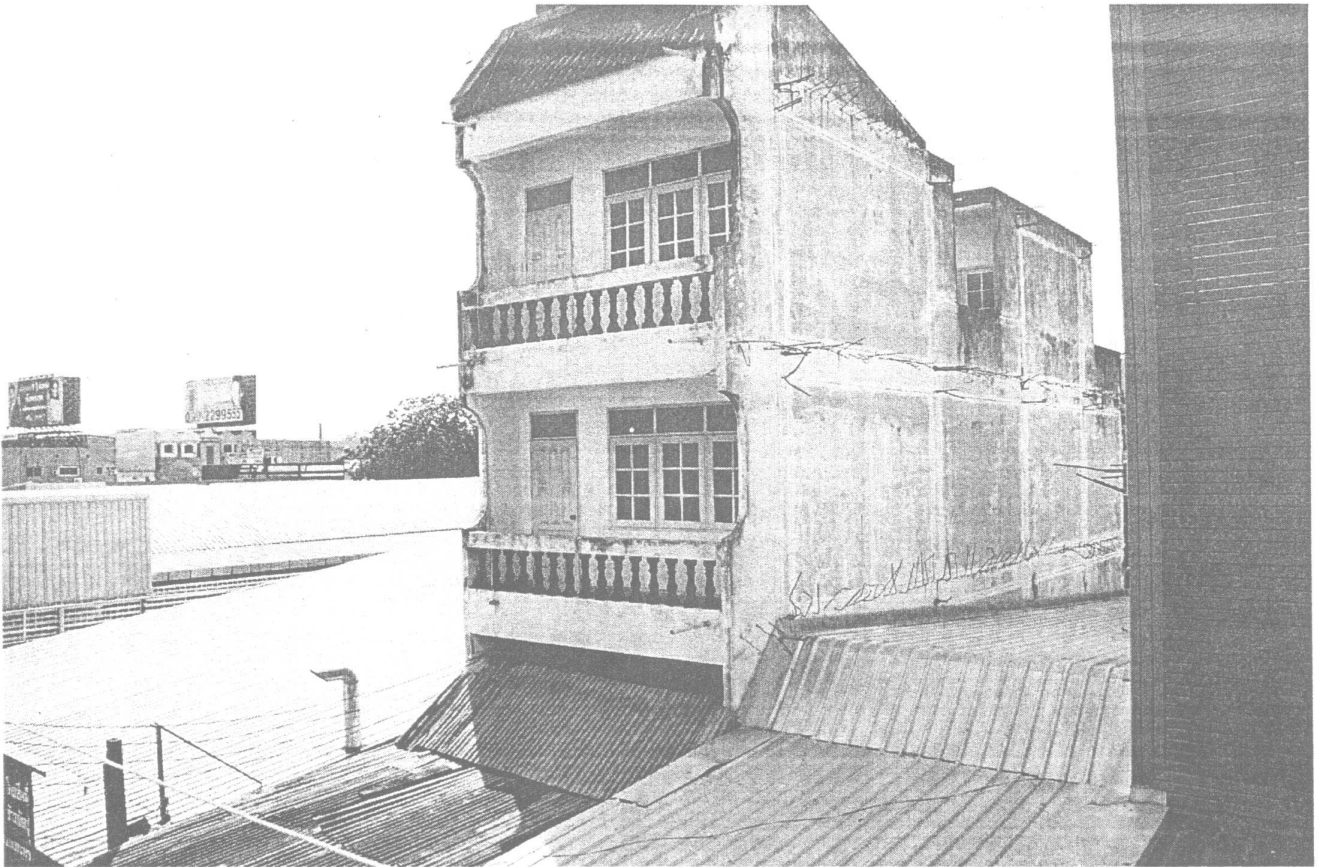
นายกเทศมนตรีนครขอนแก่น

สำนักการช่าง

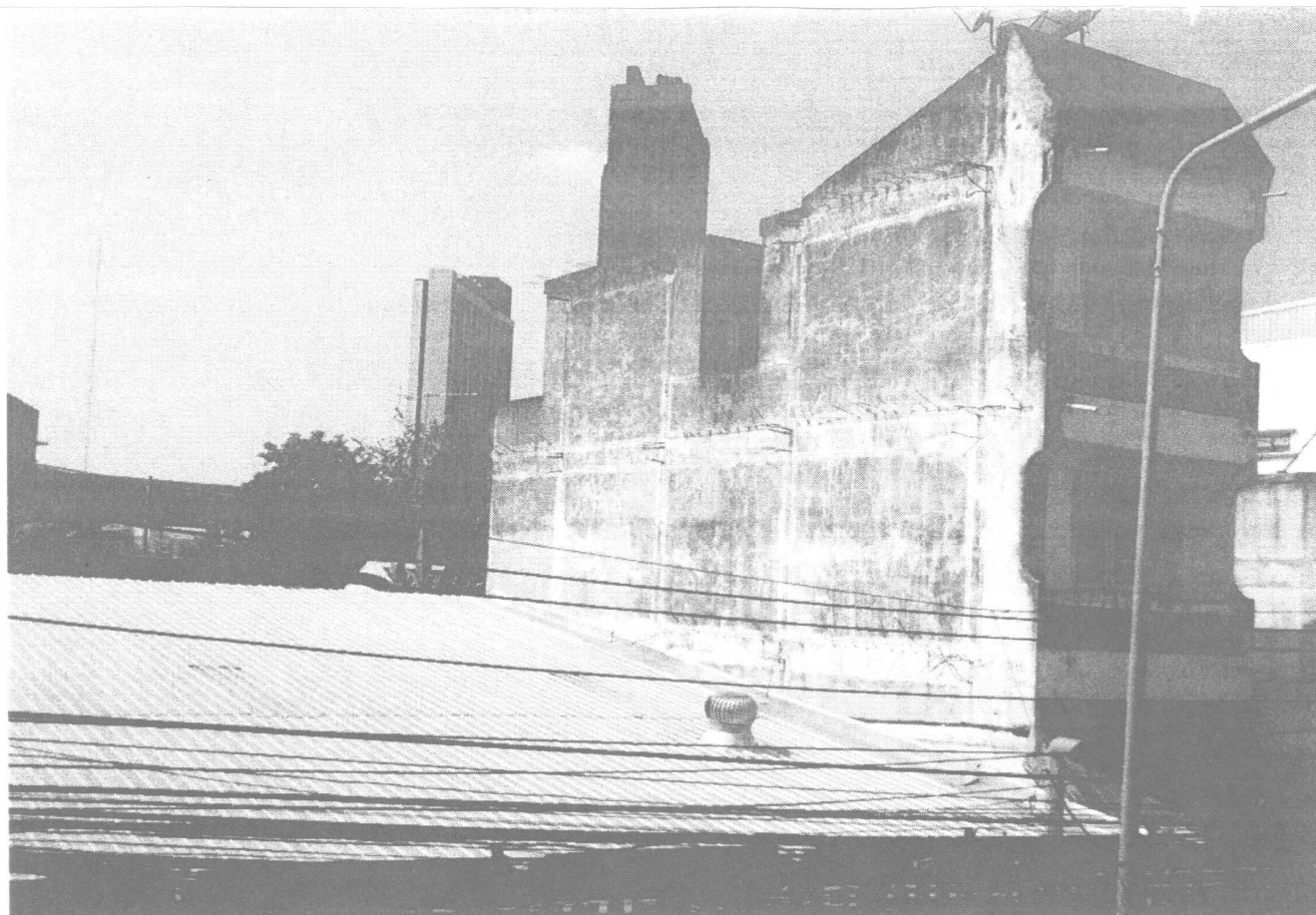
ส่วนควบคุมการก่อสร้างอาคารและผังเมือง

โทร ๐-๔๓๒๒-๑๕๗๘

โทรสาร ๐-๔๓๒๒-๔๐๓๓







ที่ มท ๐๗๑๐/๕๑๒๙



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๐ ตุลาคม ๒๕๖๒

เรื่อง หนังสือแจ้งข้อทักท้วงเป็นคำสั่งทางปกครอง มีสิทธิยื่นอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้

เรียน กรรมการบริษัท วี จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท วี จำกัด ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท วี จำกัด แจ้งว่า ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร คสล. ๘ ชั้น จำนวน ๒ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัยรวม ที่ซอยสุขสวัสดิ์ ๖๔ แขวงบางมด เขตทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร โดยมีพื้นที่ใช้สอยแยกเป็นอาคาร เอ ๙,๙๗๓.๙๖ ตารางเมตร อาคาร บี ๙,๙๘๐.๕๒ ตารางเมตร ซึ่งบริษัทฯ ได้คำนวณพื้นที่ใช้สอยเป็นอาคารขนาดใหญ่ตามที่กำหนดในกฎกระทรวงฯ จึงขอหารือเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ในการคิดพื้นที่ใช้สอยกรณีพื้นที่จอดรถยนต์ส่วนที่ยื่นเกินออกมานอกแนวปกคลุมของอาคาร ซึ่งพื้นที่ดังกล่าว มีระดับที่ + ๐.๐๐ เมตร จะต้องนำไปคิดรวมกับพื้นที่ใช้สอยของอาคารด้วยหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กรณีดังกล่าวปรากฏข้อเท็จจริงว่า บริษัทฯ ได้ยื่นแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๘ ต่อสำนักงานเขตทุ่งครุ และสำนักงานเขตทุ่งครุได้มีหนังสือ ที่ กท ๘๘๐๓/๔๔๑๐ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๖๒ แจ้งข้อทักท้วงตามมาตรา ๓๙ ทวิ แล้ว หากบริษัทฯ เห็นว่า หนังสือแจ้งข้อทักท้วงซึ่งเป็นคำสั่งทางปกครองไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่เห็นด้วยกับข้อทักท้วง ก็มีสิทธิยื่นอุทธรณ์ไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ หากหนังสือแจ้งข้อทักท้วงไม่ได้ระบุระยะเวลาสำหรับการอุทธรณ์ บริษัทฯ ก็สามารถยื่นอุทธรณ์ได้ภายใน ๑ ปีนับแต่วันที่ได้รับหนังสือตามมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินีทธิ์

(นายสินีทธิ์ บุญสินีทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



## บริษัท วี จำกัด

ถนนบางขุนเทียน – ชายทะเล แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร ๑๐๑๕๐

วันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๖๒

เรื่อง หนังสือแจ้งข้อทักท้วงเป็นคำสั่งทางปกครอง มีสิทธิยื่นอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้  
เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วย บริษัท วี จำกัด ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อทำการก่อสร้างอาคาร คสล. ๘ ชั้น จำนวน ๒ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัยรวม ภายในซอยสุขสวัสดิ์ ๖๔ แขวงบางมด เขตทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร โดยมีพื้นที่ใช้สอยแยกเป็นอาคาร เอ ๙,๙๗๓.๙๖ ตารางเมตร อาคาร บี ๙,๙๘๐.๕๒ ตารางเมตร ซึ่งบริษัทฯ ได้คำนวณพื้นที่ใช้สอยเป็นอาคารขนาดใหญ่ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

จึงขอเรียนสอบถามแนวทางในการคิดพื้นที่ใช้สอยเพื่อใช้เป็นหลักเกณฑ์ในการคำนวณพื้นที่ใช้สอยของอาคารว่า พื้นที่จอดรถยนต์ส่วนที่ยื่นเกินออกมานอกแนวปกคลุมของอาคาร และพื้นที่จอดรถยนต์ส่วนดังกล่าวมีระดับที่ + ๐.๐๐ เมตร จะต้องนำไปคิดรวมกับพื้นที่ใช้สอยของอาคารด้วยหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวแก่ทางบริษัทฯ เพื่อจะได้นำข้อมูลมาประกอบการยื่นขออนุญาตในลำดับต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

เอ

(นายเอ)

กรรมการ บริษัท วี จำกัด



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๒๓๗

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๔ พฤษภาคม ๒๕๖๒

เรื่อง การจัดเตรียมจำนวนห้องน้ำสำหรับอาคารจอดรถของสำนักงาน ซึ่งอยู่ภายในอาคารเดียวกัน

เรียน บริษัท เอ็ม จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือบริษัท เอ็ม จำกัด (มหาชน) เลขที่ IMP\_PMD 2019.015 ลงวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท เอ็ม จำกัด (มหาชน) แจ้งว่า จะดำเนินการออกแบบ และก่อสร้างอาคารใหม่ โดยจะก่อสร้างเป็นอาคารสำนักงาน ซึ่งภายในอาคารประกอบด้วยพื้นที่ส่วนสำนักงาน และพื้นที่ส่วนจอดรถอยู่ในอาคารเดียวกัน ซึ่งแต่ละพื้นที่มีข้อกำหนดในการออกแบบและก่อสร้างห้องน้ำโดยคำนวณจากพื้นที่ใช้งาน ในแต่ละส่วนตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ตามตารางที่ ๒ หัวข้อชนิดหรือประเภทอาคารข้อ (๙) และ (๑๖) ได้กำหนดเป็นอาคารที่จอดรถสำหรับบุคคลทั่วไป แต่อาคารจอดรถดังกล่าวจะมีเพียงผู้มาใช้อาคารสำนักงานเท่านั้น ไม่มีบุคคลทั่วไปเข้ามาใช้พื้นที่อาคารที่จอดรถของอาคารจอดรถนี้ บริษัทฯ จึงขอสอบถามว่า ห้องน้ำที่จะต้องก่อสร้างในส่วนสำหรับพื้นที่จอดรถ ไม่ต้องดำเนินการได้หรือไม่ เพราะขึ้นไปสำนักงานจะมีห้องน้ำจัดไว้เพียงพอแล้วตามกฎหมายความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า กรมโยธาธิการและผังเมืองได้เคยพิจารณาข้อหารือในลักษณะทำนองเดียวกันนี้แล้วเห็นว่า การจัดให้มีจำนวนห้องน้ำห้องส้วมตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๓๙ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ มีเจตนารมณ์ที่ต้องการให้อาคารประเภทต่าง ๆ มีห้องน้ำและห้องส้วมในจำนวนที่เพียงพอกับปริมาณของผู้ใช้อาคารแต่ละประเภท โดยเกณฑ์การคิดจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมจะคิดตามประโยชน์การใช้สอยหลักของอาคารหลังนั้น เช่น อาคารสำนักงาน ซึ่งมีพื้นที่ที่จัดไว้สำหรับจอดรถหรือมีอาคารที่จอดรถสำหรับผู้มาติดต่อโดยเฉพาะ ก็จะพิจารณาเฉพาะพื้นที่สำนักงานที่จะนำไปคำนวณจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมเท่านั้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินีทธิ์

(นายสินีทธิ์ บุญสิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

๑๙ มีนาคม ๒๕๖๒

เรื่อง การจัดเตรียมจำนวนห้องน้ำสำหรับอาคารจอดรถของสำนักงาน ซึ่งอยู่ภายในอาคารเดียวกัน

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

เนื่องด้วยทางบริษัท เอ็ม จำกัด (มหาชน) จะดำเนินการออกแบบ และก่อสร้างอาคารใหม่ โดยจะก่อสร้างเป็นอาคารสำนักงาน ซึ่งภายในอาคารประกอบด้วยพื้นที่ส่วนสำนักงานและพื้นที่ส่วนจอดรถ อยู่ในอาคารเดียวกัน ซึ่งแต่ละพื้นที่มีข้อกำหนดในการออกแบบและก่อสร้างห้องน้ำโดยคำนวณจากพื้นที่ใช้งาน ในแต่ละส่วนตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามตารางข้อ (๙) และ (๑๖) ที่ได้กำหนดเป็นอาคารที่จอดรถสำหรับบุคคลทั่วไป แต่อาคารจอดรถดังกล่าว จะมีเพียงผู้มาใช้อาคารสำนักงานเท่านั้น ไม่มีบุคคลทั่วไปเข้ามาใช้พื้นที่อาคารที่จอดรถของอาคารจอดรถนี้

บริษัทฯ ขอเรียนสอบถามว่า ห้องน้ำที่จะต้องก่อสร้างในส่วนสำหรับพื้นที่จอดรถ ไม่ต้องดำเนินการ ได้หรือไม่ เพราะขึ้นไปที่สำนักงานจะมีห้องน้ำจัดไว้เพียงพอแล้วตามกฎหมาย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและให้คำแนะนำตามสมควร ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

เอ

(นายเอ)

ฝ่ายบริหารโครงการ



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๓๘๖๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๗ กันยายน ๒๕๖๒

เรื่อง อาคารจอดรถที่ติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายด้วยเครื่องจักรกล ไม่ต้องจัดให้มีลิฟต์สำหรับยก

เรียน คุณเอ

อ้างถึง หนังสือของท่าน เลขที่ SSW 01/2562 ลงวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า มีปัญหาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับที่จอดรถอัตโนมัติหรือระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล กรณีอาคารสำนักงาน ๖ ชั้น พื้นที่ใช้สอย ๑,๑๘๐ ตารางเมตร ซึ่งต้องมีที่จอดรถ ๑๕ คัน เนื่องด้วยขนาดที่ดินที่มีจำกัด ทางผู้ออกแบบจึงนำเสนอระบบจอดรถอัตโนมัติตามแบบแปลนที่จอดรถอัตโนมัติที่แนบเพื่อประกอบการพิจารณา เบื้องต้นได้สอบถามฝ่ายโยธาของสำนักงานเขตพื้นที่ซึ่งได้แจ้งอย่างไม่เป็นทางการมาว่าต้องการให้มีลิฟต์ ๒ ตัว ทั้งนี้ ทางผู้ออกแบบได้กลับมาศึกษาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันได้แก่ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งผู้ออกแบบเข้าใจว่า ระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลไม่ได้เป็นลิฟต์ยก ดังนั้น จึงไม่ต้องการลิฟต์ยก ๒ เครื่อง จึงขอหารือว่า

๑. ระบบเคลื่อนย้ายรถอัตโนมัติดังกล่าวเป็นลิฟต์ยกหรือระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล

๒. สำหรับอาคารหลังนี้อุปกรณ์ประเภณี ๑ ชุด เพียงพอหรือไม่

๓. ข้อเกี่ยวข้องอื่น ๆ ที่กรมโยธาธิการและผังเมืองเห็นว่าจะช่วยให้เกิดความเข้าใจอันถูกต้อง

ต่อข้อกฎหมายที่อ้างถึงข้างต้น

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ตามข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลที่ได้รับการคำนวณออกแบบเพื่อใช้ประโยชน์ในการจอดรถโดยเฉพาะที่เป็นระบบการทำงานอัตโนมัติครบวงจรตั้งแต่การเข้าจอดและรับรถคืนโดยเจ้าของรถไม่ต้องเข้าไปอยู่ในชั้นจอดหรือขับรถหาช่องจอด ซึ่งเป็นคนละกรณีกับอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบยกขึ้นลงระหว่างชั้นของอาคารด้วยลิฟต์ที่กำหนดไว้ในข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว ที่จะต้องมีคนเข้าไปในลิฟต์และดำเนินการนำรถออกมายังชั้นจอดที่ต้องการพร้อมทั้งต้องขับรถไปจอดในช่องจอดด้วยตัวเองเท่านั้น ซึ่งตามแบบแปลนที่จอดรถอัตโนมัติที่แนบเพื่อประกอบการพิจารณามีลักษณะเป็นระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลตามข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวง

ฉบับที่ ๔๑...



ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ดังนั้น หากบริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลก็ไม่ต้องบังคับให้มีลิฟต์สำหรับยกตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ แต่อย่างใด และกฎหมายมิได้มีข้อกำหนดว่า จะต้องจัดให้มีอุปกรณ์เคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลจำนวนเท่าใด ทั้งนี้ อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลยังต้องปฏิบัติตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เสถียร

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

เรื่อง อาคารจอดรถที่ติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายด้วยเครื่องจักรกล ไม่ต้องจัดให้มีลิฟต์สำหรับยก

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

เอกสารแนบ ๑. แบบอาคารสำนักงาน ๖ ชั้น  
๒. แบบอุปกรณ์เคลื่อนย้ายรถอัตโนมัติ

ทางบริษัทฯ ขอสอบถามข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับที่จอดรถอัตโนมัติหรือระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลสำหรับอาคารสำนักงาน ตามที่บริษัทฯ ได้ออกแบบอาคารสำนักงาน ๖ ชั้น พื้นที่ใช้สอย ๑,๑๘๐ ตารางเมตร ซึ่งต้องมีที่จอดรถ ๑๕ คัน ตามกฎหมาย จำนวนที่จอดรถของสำนักงาน เนื่องด้วยขนาดที่ดินที่มีจำกัด ทางผู้ออกแบบจึงนำเสนอระบบจอดรถอัตโนมัติเพื่อแก้ปัญหาที่จอดรถที่ต้องมีจำนวนเท่ากับที่กฎหมายระบุไว้ ซึ่งเบื้องต้นได้สอบถามทางสำนักการโยธาเขตพื้นที่ ซึ่งสำนักงานโยธาเขตได้แจ้งอย่างไม่เป็นทางการว่าต้องการให้มีลิฟต์ ๒ ตัว ทั้งนี้ ทางผู้ออกแบบได้กลับมาศึกษาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อันได้แก่

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ หมวด ๑ วิเคราะห์ศัพท์ ข้อ ๕ และหมวด ๙ อาคารจอดรถ ที่จอดรถ ที่กัณฑ์และทางเข้าออกของรถ

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๕ และข้อ ๖

ซึ่งผู้ออกแบบเข้าใจว่า ระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลไม่ได้เป็นลิฟต์ยก ดังนั้น จึงไม่ต้องการลิฟต์ยก ๒ เครื่อง จึงขอหารือว่า

๑. ระบบเคลื่อนย้ายรถอัตโนมัติดังกล่าวเป็นลิฟต์ยกหรือระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล
๒. สำหรับอาคารหลังนี้อุปกรณ์ประเภทนี้ ๑ ชุด เพียงพอหรือไม่
๓. ข้อเกี่ยวข้องอื่น ๆ ที่กรมโยธาธิการและผังเมืองเห็นว่าจะช่วยให้เกิดความเข้าใจอันถูกต้องต่อข้อกฎหมายที่อ้างถึงข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์

ด้วยความนับถือ

เอ

(นายเอ)

สถาปนิก







ที่ มท ๐๗๑๐/๓๘๔๖



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๔ สิงหาคม ๒๕๖๒

เรื่อง การเว้นระยะของสระว่ายน้ำกับอาคารอื่นในที่ดินเจ้าของเดียวกัน

เรียน นางสาวปี

อ้างถึง หนังสือของท่าน เลขที่ พน.๐๐๗๖/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า บริษัท พี จำกัด มีความประสงค์ที่จะก่อสร้างโครงการตั้งอยู่บริเวณถนนพหลโยธิน ตำบลรอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย เป็นอาคาร คสล. สูง ๘ ชั้น จำนวน ๒ หลัง โดยมีสระว่ายน้ำน้ำความจุเกิน ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตร อยู่ระหว่างอาคาร ๒ อาคารดังกล่าว จึงขอหารือว่า สระว่ายน้ำดังกล่าวไม่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเรื่องระยะห่างของผนังอาคารที่ก่อสร้างในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๑ (พ.ศ. ๒๕๕๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ใช่หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๑ (พ.ศ. ๒๕๕๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้ปรับปรุงแก้ไขความในข้อ ๔๘ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ เกี่ยวกับระยะห่างของผนังของอาคารที่ก่อสร้างในที่ดินเจ้าของเดียวกันให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้น และยังคงมีเจตนารมณ์ที่จะใช้บังคับกับอาคารที่มีลักษณะเป็นตึก บ้าน เรือน โรง เท่านั้น ดังนั้น สระว่ายน้ำภายนอกอาคารที่มีความจุตั้งแต่ ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป แม้จะเป็นอาคารตามข้อ ๑ (๒) แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ก็ไม่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดในเรื่องดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินีทธิ์

(นายสินีทธิ์ บุญสินีทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

บริษัท พี จำกัด  
อาคารสิริปัญญา ชั้น ๑๐ ถนนศรีอยุธยา  
แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี  
กรุงเทพมหานคร ๑๐๕๐๐

๑๕ กรกฎาคม ๒๕๖๒

เรื่อง การเว้นระยะของสระว่ายน้ำกับอาคารอื่นในที่ดินเจ้าของเดียวกัน

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยบริษัท พี จำกัด มีความประสงค์ที่จะก่อสร้างโครงการ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๔๖๙๒ เลขที่ ๘๙๐ หน้าสำรวจ ๓๐๒๑๕ ตั้งอยู่บริเวณถนนพหลโยธิน ตำบลรอบเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย โดยโครงการเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง ๘ ชั้น จำนวน ๒ หลัง ใช้ประโยชน์เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ประเภทอาคารชุดพักอาศัย และได้จัดทำสระว่ายน้ำความจุเกิน ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตร อยู่ระหว่างอาคาร ๒ อาคารดังกล่าว ซึ่งถือเป็นอาคารตามกฎหมายกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๔ จึงไม่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดในเรื่องดังกล่าว ต่อมาเมื่อมีกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๑ (พ.ศ. ๒๕๕๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้ยกเลิกความในข้อ ๔๘ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกำหนดข้อความในข้อ ๔๘ ใหม่

ในการนี้ บริษัทฯ จึงขอหารือว่า สระว่ายน้ำไม่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเรื่องระยะห่างของผนังอาคารที่ก่อสร้างในที่ดินเจ้าของเดียวกันตามกฎหมายกำหนด ฉบับที่ ๖๑ (พ.ศ. ๒๕๕๐) ใช่หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

ปี

(นางสาวปี)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายรัฐกิจสัมพันธ์

บริษัท พี จำกัด

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๘๐๒๗



กรมโยธาธิการและผังเมือง  
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓ ธันวาคม ๒๕๖๒

เรื่อง ระยะเวลาจากแนวลำเหมืองสาธารณะที่มีสภาพเป็นถนน

เรียน นายกเทศมนตรีนครนครศรีธรรมราช

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครนครศรีธรรมราช ที่ นศ ๕๒๐๐๔/๒๓๘๘ ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครนครศรีธรรมราชแจ้งว่า บริษัท เอ จำกัด โดยนายเอพ ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร คสล. ๒ ชั้น โดยมีบางส่วนของอาคารใกล้ลำเหมืองสาธารณะ มีระยะถอยร่นจากแนวลำเหมืองสาธารณะ ๓.๕๕ เมตร และสภาพลำเหมืองในปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนหินคลุกกว้างประมาณ ๔.๖๐ เมตร เทศบาลฯ จึงขอหารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวต้องพิจารณาระยะถอยร่นจากแนวลำเหมืองสาธารณะอย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๒๗ บัญญัติว่า ในเขตที่ได้มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว ห้ามบุคคลใดใช้ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวมหรือปฏิบัติการใด ๆ ซึ่งขัดกับข้อกำหนดของผังเมืองรวมนั้น และกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครศรีธรรมราช พ.ศ. ๒๕๔๖ ข้อ ๘ กำหนดให้ที่ดินประเภทชุมชน (สีชมพู) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณสุขและสาธารณูปการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณสุขและสาธารณูปการ ซึ่งเจตนารมณ์ของผังเมืองรวมมีความมุ่งหมายที่จะคุ้มครองและสงวนรักษาพื้นที่ของลำเหมืองหรือแหล่งน้ำสาธาณะนั้นไว้ กรณีตามข้อหารือ การก่อสร้างอาคาร คสล. ๒ ชั้น โดยมีอาคารบางส่วนใกล้ลำเหมืองสาธารณะ แม้ว่าลำเหมืองในปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนหินคลุกกว้างประมาณ ๔.๖๐ เมตร ตลอดทั้งเส้นโดยไม่มีสภาพของลำเหมืองแล้วก็ตาม แต่ตราบใดที่ยังไม่มีการยกเลิกหรือเพิกถอนโดยชอบด้วยกฎหมายก็ยังคงถือว่าเป็นลำเหมืองหรือแหล่งน้ำสาธารณะอยู่ การก่อสร้างอาคารดังกล่าวจึงต้องมีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำเหมืองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ตามข้อ ๘ วรรคสี่ แห่งกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เสถียร

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗



ที่ นศ ๕๒๐๐๔/๒๓๘๘

สำนักงานเทศบาลนครศรีธรรมราช  
ถนนราชดำเนิน ตำบลคลัง  
นศ ๘๐๐๐๐

๓ ธันวาคม ๒๕๖๒

เรื่อง ระยะเวลาจากแนวลำเหมืองสาธารณะที่มีสภาพเป็นถนน

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ภาพถ่ายสภาพลำเหมืองในปัจจุบัน

ด้วยเทศบาลนครศรีธรรมราชขอหารือเรื่องการขออนุญาตก่อสร้างใกล้ที่ลำเหมืองสาธารณะของ บริษัท เอ จำกัด โดยนายเอฟ ซึ่งได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร คสล. ๒ ชั้น โดยมีบางส่วนของอาคารใกล้ลำเหมืองสาธารณะ มีระยะถอยร่นจากแนวลำเหมืองสาธารณะ ๓.๕๕ เมตร และสภาพลำเหมืองในปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนหินคลุกกว้างประมาณ ๔.๖๐ เมตร

เทศบาลนครศรีธรรมราชจึงขอหารือกรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวต้องพิจารณาระยะถอยร่นจากแนวลำเหมืองสาธารณะอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ไสว

(นายไสว เขียวจันทร์)

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

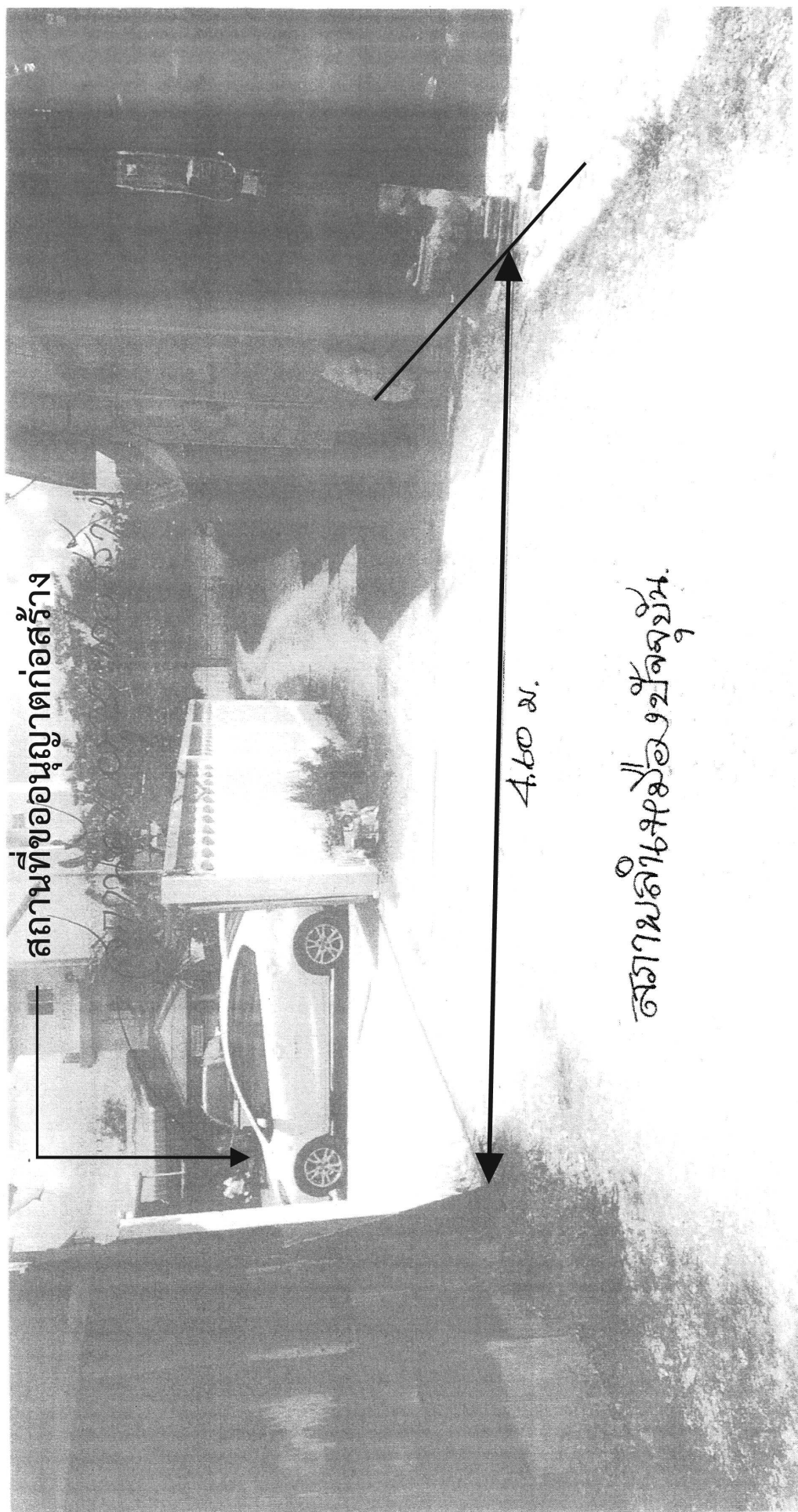
นายกเทศมนตรีนครศรีธรรมราช

สำนักการช่าง งานธุรการ

โทร. (๐๗๕) ๓๔๒๘๘๐ – ๑ ต่อ ๑๒๕

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗













## คณะกรรมการควบคุมอาคาร

|     |                |                  |                                                       |                     |
|-----|----------------|------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| ๑.  | นายเสถียร      | เจริญเหรียญ      | วิศวกรใหญ่                                            | ประธานกรรมการ       |
|     |                |                  | ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง         |                     |
| ๒.  | นายวัฒนา       | สุธีรนาถ         | ผู้แทนกระทรวงสาธารณสุข                                | กรรมการ             |
| ๓.  | นายกัมปนาท     | รุ่งเรืองชัยศรี  | ผู้แทนกระทรวงอุตสาหกรรม                               | กรรมการ             |
| ๔.  | ร.ต.อ.สิงห์คำ  | คำยอด            | ผู้แทนกรมการปกครอง                                    | กรรมการ             |
| ๕.  | นายคณิศร์      | เลิศรัตน์เดชากุล | ผู้แทนกรมทางหลวง                                      | กรรมการ             |
| ๖.  | นายวีรพล       | ปานะบุตร         | ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด                            | กรรมการ             |
| ๗.  | นายธรรมโรจน์   | ทรงวิทย์         | ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง                         | กรรมการ             |
| ๘.  | นางอินทิรา     | เอี่ยมลฉัตร      | ผู้แทนสำนักงานนโยบาย                                  | กรรมการ             |
|     |                |                  | และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม                  |                     |
| ๙.  | นายสุรัช       | ติระกุล          | ผู้แทนกรุงเทพมหานคร                                   | กรรมการ             |
| ๑๐. | นายเอนก        | ศิริพานิชกร      | ผู้แทนสภาวิศวกร                                       | กรรมการ             |
| ๑๑. | นายสุพินท์     | เรียนศรีวิไล     | ผู้แทนสภาสถาปนิก                                      | กรรมการ             |
| ๑๒. | นายพิชัย       | อุทัยเชษฐ        | ผู้ทรงคุณวุฒิ                                         | กรรมการ             |
| ๑๓. | นายกิตติศักดิ์ | กิตติสีมานนท์    | ผู้ทรงคุณวุฒิ                                         | กรรมการ             |
| ๑๔. | นายไกรวุฒิ     | เกียรติโกมล      | ผู้ทรงคุณวุฒิ                                         | กรรมการ             |
| ๑๕. | นายสุวิทย์     | ดิษยวงศ์         | ผู้ทรงคุณวุฒิ                                         | กรรมการ             |
| ๑๖. | นายอนวัช       | บุรพาชน          | วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ                                   | กรรมการและเลขานุการ |
|     |                |                  | ปฏิบัติหน้าที่แทนหัวหน้าสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร |                     |
| ๑๖. | นายวิบูลย์     | ลีพัฒนากิจ       | วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ                                   | ผู้ช่วยเลขานุการ    |
| ๑๗. | นางสาวสุรีย์   | ประเสริฐสุด      | วิศวกรโยธาชำนาญการพิเศษ                               | ผู้ช่วยเลขานุการ    |



**คณะอนุกรรมการพิจารณากลับกรองข้อกฎหมายและข้อหารือ  
ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร**

|                                                                                                       |               |                                                        |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------|
| ๑. นายเสถียร                                                                                          | เจริญเหรียญ   | วิศวกรใหญ่ กรมโยธาธิการและผังเมือง                     | ประธานอนุกรรมการ              |
| ๒. นายอิฐเชษฐ์                                                                                        | นาคะเต        | แทนผู้อำนวยการสำนักการสอบสวนและนิติการ<br>กรมการปกครอง | อนุกรรมการ                    |
| ๓. นายกิตติศักดิ์                                                                                     | กิตติสิมานนท์ |                                                        | อนุกรรมการ                    |
| ๔. นายสุรพล                                                                                           | พงษ์ไทยพัฒน์  |                                                        | อนุกรรมการ                    |
| ๕. นายจิตรพรต                                                                                         | พัฒนสิน       |                                                        | อนุกรรมการ                    |
| ๖. นายอดิสร                                                                                           | มโนมัยธารกุล  |                                                        | อนุกรรมการ                    |
| ๗. นายสินิทธิ์                                                                                        | บุญสิทธิ์     |                                                        | อนุกรรมการ                    |
| ๘. นายอนวัช                                                                                           | บุรพาชน       |                                                        | อนุกรรมการ                    |
| ๙. นายวิบูลย์                                                                                         | ลีพัฒนากิจ    |                                                        | อนุกรรมการ                    |
| ๑๐. นายกนก                                                                                            | ศรีสวัสดิ์    |                                                        | อนุกรรมการและเลขานุการ        |
| ๑๑. เจ้าหน้าที่สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารที่ได้รับมอบหมายจาก<br>ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร |               |                                                        | อนุกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ |
| ๑๒. เจ้าหน้าที่สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารที่ได้รับมอบหมายจาก<br>ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร |               |                                                        | อนุกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ |



## สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

๒๑๘/๑ ถนนพระรามที่ ๖ แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

โทรศัพท์ : ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐-๑ โทรสาร : ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

<http://www.dpt.go.th>