รวมข้อหารือและคำวินิจฉัยอุทธรณ์

เกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2561

(ตุลาคม 2560 – กันยายน 2561)



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า ผู้อำนวยการกองช่าง

คำนำ

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นเขตพื้นที่บังคับใช้กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติมถึง(ฉบับที่ 5) พ.ศ.2558 มีบทบัญญัติและกฎกระทรวงที่ออกมาบังคับใช้จำนวนมาก ประกอบกับการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจโดยเฉพาะในท้องถิ่นมีการเจริญเติบโดอย่างรวดเร็วมีการก่อสร้างอาคารต่างๆ เพิ่มมากขึ้น ดังนั้นในการปฏิบัติงานเพื่อให้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย จึงมักมีปัญหา อุปสรรค แนวทางการปฏิบัติในการอนุญาตก่อสร้างอาคารของเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องไม่ว่าจะเป็นนายช่าง นายตรวจ ตลอดจนถึงเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่มีหน้าที่บังคับใช้กฎหมายให้เป็นไปอย่างถูกต้องเป็นธรรม และเป็นประโยชน์ต่อการให้บริการประชาชน ผมจึงได้รวบรวมข้อหารือและคำวินิจฉัยอุทธรณ์เกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติมถึง(ฉบับที่ 5) พ.ศ.2558 ประจำปีงบประมาณ พ.ศ.2561 ไว้เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของผู้เกี่ยวข้องต่อไป

ผมหวังเป็นอย่างยิ่งว่า เอกสารฉบับนี้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ปฏิบัติงานรวมถึงเจ้าของอาคารที่จะต้องดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป ทั้งนี้ ผมขอขอบคุณ กรมโยธาธิการและผังเมือง ซึ่งเป็นแหล่งข้อมูลในการรวบรวมเอกสารฉบับนี้ไว้เป็นอย่างสูง ณ ที่นี่ด้วยครับ

ธราเทพ ทองเบ้า

พฤศจิกายน 2561

สารบัญ

เนื้อหา **หน้า**

ข้อหารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ประจำปีงบประมาณ 2560 (ตุลาคม 2560 – กันยายน 2561)

1.ที่ มท 0710/12068 ลว. 4 กันยายน 2560 เรื่อง การขอย้ายที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคาร 1

2.ที่ มท 0710/4544 ลว. 7 กันยายน 2560 เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติการตรวจสอบและรับรองแบบแปลนโรงแรมที่ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม 4

3.ที่ มท 0710/12460 ลว. 12 กันยายน 2560 เรื่อง ขอหารือการควบคุมอาคาร 6

4.ที่ มท 0710/4749 ลว. 19 กันยายน 2560 เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 14

5.ที่ มท 0710/12960 ลว. 22 กันยายน 2560 เรื่อง ขอหารือการเปลี่ยนการใช้อาคารภายหลังมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2555 22

6.ที่ มท 0710/4833 ลว. 25 กันยายน 2560 เรื่อง หารือกรณีการยื่นคำขอรับใบอนุญาต 25

7.ที่ มท 0710/4872 ลว. 27 กันยายน 2560 เรื่อง ขอหารือแนวทางในการพิจารณาเทศบัญญัติเทศบาลนครอ้อมน้อย อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร 27

8.ที่ มท 0710/4874 ลว. 27 กันยายน 2560 เรื่อง หารือการก่อสร้างป้ายโฆษณายื่นจากผนังอาคาร 30

9.ที่ มท 0710/5013 ลว. 9 ตุลาคม 2560 เรื่อง ขอหารือการพิจารณาออกใบอนุยาตเปลี่ยนการใช้อาคารและใบรับรองการก่อสร้างอาคาร 33

10.ที่ มท 0710/5025 ลว. 10 ตุลาคม 2560 เรื่อง ขอหารือการพิจารณาอาคารชุมนุมคน ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 35

11.ที่ มท 0710/5027 ลว. 10 ตุลาคม 2560 เรื่อง หารือการพิจารณาออกใบอนุญาตเกี่ยวกับอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่เป็นอาคารหลังเดียวกันกับอาคารที่สั่งให้แก้ไข แต่ยังไม่ได้แก้ไขจะสามารถพิจารณาอนุญาตได้หรือไม่ 37

12.ที่ มท 0710/5028 ลว. 10 ตุลาคม 2560 เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างอาคารบริเวณที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐ 47

13.ที่ มท 0710/5107 ลว. 16 ตุลาคม 2560 เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ 51

14.ที่ มท 0710/5133 ลว. 17 ตุลาคม 2560 เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559 53

15.ที่ มท 0710/14511 ลว. 18 ตุลาคม 2560 เรื่อง หารือการขอใช้ระบบสำรองน้ำดับเพลิงร่วมระหว่างโรงงานปัจจุบัน (LMC1) และโครงการขยายกำลังการผลิต (LMC2) 55

16.ที่ มท 0710/5215 ลว. 20 ตุลาคม 2560 เรื่อง สอบถามที่ว่าง 12 เมตร ตามข้อ 2 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 68

สารบัญ

เนื้อหา	หน้า
17.ที่ มท 0710/14647 ลว. 20 ตุลาคม 2560 เรื่อง หารือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	72
18.ที่ มท 0710/5322 ลว. 30 ตุลาคม 2560 เรื่อง ขอหนังสือรับรองว่าแบบก่อสร้างไม่ขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	74
19.ที่ มท 0710/15404 ลว. 7 พฤศจิกายน 2560 เรื่อง ขอหารือการพิจาณาความกว้างถนนสาธารณะตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ซึ่งแก้ไขโดย กฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	77
20.ที่ มท 0710/15529 ลว. 9 พฤศจิกายน 2560 เรื่อง ขอหารือการอนุญาตดัดแปลงอาคาร	82
21.ที่ มท 0710/5029 ลว. 10 พฤศจิกายน 2560 เรื่อง หารือการคิดพื้นที่อาคารกรณีที่มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559)ฯ เพื่อออกแบบโครงการ	85
22.ที่ มท 0710/5539 ลว. 14 พฤศจิกายน 2560 เรื่อง ขอหารือกรณีใช้ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ.5) อนุญาตประกอบจัดตั้งโรงเรียนในอาคารประเภทพาณิชย์	87
23.ที่ มท 0710/5584 ลว. 16 พฤศจิกายน 2560 เรื่อง ขอหารือการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย 68 ห้อง พื้นที่เทศบาลนครสงขลา ตามประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสงขลา พ.ศ. 2559	90
24.ที่ มท 0710/5598 ลว. 16 พฤศจิกายน 2560 เรื่อง ขอหารือการคิดจำนวนห้องน้ำ – ห้องส้วมกรณีต่อเติมขยายอาคาร	93
25.ที่ มท 0710/15940 ลว. 20 พฤศจิกายน 2560 เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ให้ผลักดันให้มีการส่งเงินค่าปรับตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ส. 2522 ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	97
26.ที่ มท 0710/16123 ลว. 23 พฤศจิกายน 2560 เรื่อง ขอหารือเรื่องการขอแก้ไขแผนผังบริเวณแบบแปลนอาคารที่ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต	101
27.ที่ มท 0710/16188 ลว. 24 พฤศจิกายน 2560 เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติการแจ้งคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น	105
28.ที่ มท 0710/5785 ลว. 29 พฤศจิกายน 2560 เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	108
29.ที่ มท 0710/16400 ลว. 30 พฤศจิกายน 2560 เรื่อง หารือข้อกฎหมายเกี่ยวกับการดำเนินการของรัฐในการจัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย	116
30.ที่ มท 0710/5886 ลว. 1 ธันวาคม 2560 เรื่อง ขอหารือการพิจาณาความสูงของอาคารตามข้อ 45 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522	120
31.ที่ มท 0710/16651 ลว. 4 ธันวาคม 2560 เรื่อง หารือการก่อสร้างอาคารโครงสร้างรองรับแผงเซลล์แสงอาทิตย์ของบริษัท.....จำกัด	124
32.ที่ มท 0710/5986 ลว. 10 ธันวาคม 2560 เรื่อง หารือเกี่ยวกับประเภทสิ่งปลูกสร้างและจำนวนเนื้อที่หรือจำนวนชั้นที่ก่อสร้าง	128
33.ที่ มท 0710/16905 ลว. 12 ธันวาคม 2560 เรื่อง ขอให้ทบทวนแก้ไขปรับปรุงกฎกระทรวง ฉบับที่ 66 (พ.ศ.2559) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522	132

สารบัญ

เนื้อหา	หน้า
34.ที่ มท 0710/17117 ลว. 15 ธันวาคม 2560 เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษในที่ดินภายในโครงการนอร์ธปาร์ค ถนนวิภาวดีรังสิต เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร	135
35.ที่ มท 0710/17283 ลว. 18 ธันวาคม 2560 เรื่อง ขอให้ชี้แจงข้อเท็จจริงและส่งเอกสารหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาเรื่องร้องเรียน	141
36.ที่ มท 0710/17465 ลว. 21 ธันวาคม 2560 เรื่อง ขอหารือที่ว่าง 12 เมตรตามข้อ 2 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ส. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	147
37.ที่ มท 0710/17533 ลว. 21 ธันวาคม 2560 เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างอาคารทดแทนอาคารเดิมกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้	153
38.ที่ มท 0710/6222 ลว. 22 ธันวาคม 2560 เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติกรณีบุคคลต่างด้าวขออนุญาตก่อสร้างอาคารบนที่ดินของคนไทย	159
39.ที่ มท 0710/17651 ลว. 25 ธันวาคม 2560 เรื่อง หารือการคิดพื้นที่อาคารกรณีที่มีทางเชื่อมระหว่างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เพื่อออกแบบโครงการไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท 40	162
40.ที่ มท 0710/6269 ลว. 26 ธันวาคม 2560 เรื่อง ขอหารือสภาพถนนสาธารณะประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ	167
41.ที่ มท 0710/6283 ลว. 27 ธันวาคม 2560 เรื่อง ขอหารือที่ว่างโดยรอบอาคารและก่อสร้างอาคารให้ผิดไปจากแบบแปลน	177
42.ที่ มท 0710/6284 ลว. 27 ธันวาคม 2560 เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเรื่องการก่อสร้างชั้นลอย	185
43.ที่ มท 0710/0238 ลว. 9 มกราคม 2561 เรื่อง ขอหารือการออกใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร	189
44.ที่ มท 0710/0239 ลว. 9 มกราคม 2561 เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น 1 คูหา	194
45.ที่ มท 0710/0202 ลว. 15 มกราคม 2561 เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร กรณีเจ้าของอาคารเป็นชาวต่างชาติ	199
46.ที่ มท 0710/0696 ลว. 17 มกราคม 2561 เรื่อง ขอคำปรึกษาในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เกี่ยวการชำระค่าธรรมเนียม การตรวจแบบแปลนการก่อสร้างอาคารตามมาตรา 39 ทวิ	202
47.ที่ มท 0710/0697 ลว. 17 มกราคม 2561 เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารในที่ดินสาธารณประโยชน์	206
48.ที่ มท 0710/0861 ลว. 19 มกราคม 2561 เรื่อง ขอหารือความกว้างของทางเดินภายในอาคาร	210
49.ที่ มท 0710/0429 ลว. 30 มกราคม 2561 เรื่อง ขอสอบถามเรื่องการออกแบบบันไดหนีไฟ	213
50.ที่ มท 0710/0463 ลว. 31 มกราคม 2561 เรื่อง ขอหารือการพิจารณาอาคารหมักส่า (106) บริษัท สุราบางยี่ขัน จำกัด เข้าข่ายต้องติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติหรือระบบป้องกันเหตุเพลิงไหม้ตามกฎหมาย	217
51.ที่ มท 0710/598 ลว. 6 กุมภาพันธ์ 2561 เรื่อง ขอหารือการคิดพื้นที่ใช้สอยของอาคาร	220
52.ที่ มท 0710/3007 ลว. 19 กุมภาพันธ์ 2561 เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่	230
53.ที่ มท 0710/3485 ลว. 26 กุมภาพันธ์ 2561 เรื่อง ขอหารือกรณีการดำเนินการตามมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	234

สารบัญ

เนื้อหา	หน้า
54.ที่ มท 0710/3486 ลว. 26 กุมภาพันธ์ 2561 เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายควบคุมอาคาร	243
55.ที่ มท 0710/951 ลว. 2 มีนาคม 2561 เรื่อง ขอตรวจสอบสภาพถนนเลขที่ดิน 407 แขวงคลองถนน เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร	248
56.ที่ มท 0710/1051 ลว. 7 มีนาคม 2561 เรื่อง ขอหารือแนวทางการปฏิบัติในการออกใบอนุญาตก่อสร้างและดัดแปลงอาคารเพื่อใช้เป็นอาคารรังนกนางแอ่น	250
57.ที่ มท 0710/1052 ลว. 7 มีนาคม 2561 เรื่อง ขอหารือเกี่ยวข้อกฎหมาย	253
58.ที่ มท 0710/1053 ลว. 7 มีนาคม 2561 เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	258
59.ที่ มท 0710/1054 ลว. 7 มีนาคม 2561 เรื่อง ขอหารือกรณีแนวบังลม	261
60.ที่ มท 0710/1139 ลว. 9 มีนาคม 2561 เรื่อง ขอหารือรั้วเป็นอาคารหรือไม่ และต้องขออนุญาตหรือไม่	269
61.ที่ มท 0710/1418 ลว. 27 มีนาคม 2561 เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับระยะร้นของอาคารกรณีต่อเติมปรับปรุงหรือดัดแปลงบนชั้นดาดฟ้าของอาคารเดิม	278
62.ที่ มท 0710/5597 ลว. 28 มีนาคม 2561 เรื่อง ขอหารือเอกสารประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร	284
63.ที่ มท 0710/1490 ลว. 29 มีนาคม 2561 เรื่อง ขอหารือเรื่องทางเดินเชื่อมระว่างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	287
64.ที่ มท 0710/6012 ลว. 30 มีนาคม 2561 เรื่อง ขอหารือนิยามศัพท์คำว่า อาคาร ตามความหมายของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องในการขออนุญาตอาคาร	298
65.ที่ มท 0710/1510 ลว. 2 เมษายน 2561 เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างโครงสร้าง	296
66.ที่ มท 0710/6480 ลว. 9 เมษายน 2561 เรื่อง ขอสอบถามข้อเท็จจริง	301
67.ที่ มท 0710/1676 ลว. 11 เมษายน 2561 เรื่อง ขอหารือการบังคับใช้กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ส. 2559	304
68.ที่ มท 0710/1677 ลว. 11 เมษายน 2561 เรื่อง ข้อหารือเรื่องวิธีการวัดบ้านแถวที่ต่อเนื่องกันไม่ถึง 40 เมตร	306
69.ที่ มท 0710/1730 ลว. 18 เมษายน 2561 เรื่อง ข้อหารือการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างป้ายโฆษณา	308
70.ที่ มท 0710/7057 ลว. 23 เมษายน 2561 เรื่อง หารือการออกหนังสือรับรองปีพุทธศักราชที่ปลูกสร้างสิ่งล่วงล้ำลำแม่น้ำตามประกาศกระทรวงคมนาคม	310
71.ที่ มท 0710/7058 ลว. 23 เมษายน 2561 เรื่อง ขอหารือกาขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรม	312
72.ที่ มท 0710/1804 ลว. 24 เมษายน 2561 เรื่อง ขอหารือการขอใช้อาคารตามมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	315
73.ที่ มท 0710/1810 ลว. 24 เมษายน 2561 เรื่อง ขอหารือการระงับการขออนุญาตก่อสร้างในดินพิพาท	317
74.ที่ มท 0710/1811 ลว. 24 เมษายน 2561 เรื่อง หารือการบังคับใช้ผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบูรณ์	319
75.ที่ มท 0710/1812 ลว. 24 เมษายน 2561 เรื่อง การนับระยะความยาวของอาคารและช่องว่างระหว่างแปลง	323
76.ที่ มท 0710/1831 ลว. 24 เมษายน 2561 เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	328
77.ที่ มท 0710/7271 ลว. 25 เมษายน 2561 เรื่อง ขอทราบแนวทางปฏิบัติการถอยร่นแนวอาคารจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะ	341

สารบัญ

เนื้อหา	หน้า
78.ที่ มท 0710/1884 ลว. 26 เมษายน 2561 เรื่อง ขอหารือเรื่องความสูงของอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร	344
79.ที่ มท 0710/1987 ลว. 2 พฤษภาคม 2561 เรื่อง ขอความอนุเคราะห์หารือข้อกฎหมายควบคุมอาคาร	348
80.ที่ มท 0710/2065 ลว. 8 พฤษภาคม 2561 เรื่อง หลักเกณฑ์การพิจารณาการจัดให้มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559)	350
81.ที่ มท 0710/2263 ลว. 17 พฤษภาคม 2561 เรื่อง หารือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	359
82.ที่ มท 0710/8721 ลว. 21 พฤษภาคม 2561 เรื่อง หารือการคิดพื้นที่อาคารกรณีที่มีทางเชื่อมระหว่างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เพื่อออกแบบโครงสร้าง	366
83.ที่ มท 0710/8792 ลว. 22 พฤษภาคม 2561 เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร	371
84.ที่ มท 0710/2392 ลว. 23 พฤษภาคม 2561 เรื่อง ขอหารือการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างเสาส่งสัญญาณวิทยุ	376
85.ที่ มท 0710/2393 ลว. 23 พฤษภาคม 2561 เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	397
86.ที่ มท 0710/2402 ลว. 25 พฤษภาคม 2561 เรื่อง ขอหารือและขอหนังสือยืนยันขั้นตอน ระยะเวลาและระเบียบปฏิบัติในการโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	381
87.ที่ มท 0710/2449 ลว. 25 พฤษภาคม 2561 เรื่อง หารือลักษณะอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	387
88.ที่ มท 0710/2569 ลว. 31 พฤษภาคม 2561 เรื่อง ขอหารือเรื่องความสูงของอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร	392
89.ที่ มท 0710/9333 ลว. 1 มิถุนายน 2561 เรื่อง ขอหารือการเชื่อมทางเข้า-ออกกับถนนสาธารณประโยชน์	396
90.ที่ มท 0710/2763 ลว. 8 มิถุนายน 2561 เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคารในที่ดินภาระจำยอม	401
91.ที่ มท 0710/9804 ลว. 11 มิถุนายน 2561 เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างอาคาร (โรงแรม)	403
92.ที่ มท 0710/2939 ลว. 15 มิถุนายน 2561 เรื่อง ขอหารือการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินจัดสรร	407
93.ที่ มท 0710/3005 ลว. 19 มิถุนายน 2561 เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติในการเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม	410
94.ที่ มท 0710/10589 ลว. 25 มิถุนายน 2561 เรื่อง ขอทราบหลักเกณฑ์การปลูกสร้างอาคารใกล้คลอง	412
95.ที่ มท 0710/10823 ลว. 28 มิถุนายน 2561 เรื่อง ขอสอบถามการครอบครองที่ดินในการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร	414
96.ที่ มท 0710/3972 ลว. 7 สิงหาคม 2561 เรื่อง ขอทราบข้อเท็จจริง	416
97.ที่ มท 0710/3992 ลว. 8 สิงหาคม 2561 เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	419
98.ที่ มท 0710/4020 ลว. 9 สิงหาคม 2561 เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. 7 ชั้น	432
99.ที่ มท 0710/4029 ลว. 9 สิงหาคม 2561 เรื่อง ขอหารือกรณีการออกใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6)	435

สารบัญ

เนื้อหา	หน้า
100.ที่ มท 0710/12917 ลว. 10 สิงหาคม 2561 เรื่อง ขอหารือลักษณะประเภทอาคารหอบังคับการบินที่มีความสูง.เกิน 23.00 เมตร	438
101.ที่ มท 0710/12961 ลว.14 สิงหาคม 2561 เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร กรณีไม่มีเอกสารสิทธิที่ดิน	455
102.ที่ มท 0710/13023 ลว. 23 สิงหาคม 2561 เรื่อง ขอชี้แจงข้อเท็จจริงและส่งเอกสารหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาเรื่องร้องเรียน	457
103.ที่ มท 0710/4310 ลว. 27 สิงหาคม 2561 เรื่อง ขอหารือคำจำกัดความอาคารสาธารณะ	462
104.ที่ มท 0710/4356 ลว. 27 สิงหาคม 2561 เรื่อง หารือการปฏิบัติตามกฎหมายกระทรวงซึ่งออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	464
105.ที่ มท 0710/4398 ลว. 28 สิงหาคม 2561 เรื่อง ขอหารือการตีความในข้อกฎหมายเกี่ยวกับชั้นลอย	466
106.ที่ มท 0710/4485 ลว. 31 สิงหาคม 2561 เรื่อง ขอให้บรรเทาเปิดประตูทางเข้าออกของเจ้าของร่วมที่ถูกปิด	483
107.ที่ มท 0710/4514 ลว. 3 กันยายน 2561 เรื่อง ขอหารือกรณีความสูงของอาคาร	486
108.ที่ มท 0710/14016 ลว. 4 กันยายน 2561 เรื่อง ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร	493
109.ที่ มท 0710/4571 ลว. 5 กันยายน 2561 เรื่อง ขอหารือความหมายที่ว่างภายนอกอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522	495
110.ที่ มท 0710/14259 ลว. 7 กันยายน 2561 เรื่อง ขอหารือการออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.6)	499
111.ที่ มท 0710/14260 ลว. 7 กันยายน 2561 เรื่อง ขอหารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ข้อ 4 ข้อ 45 และข้อ46	502
112.ที่ มท 0710/14265 ลว. 7 กันยายน 2561 เรื่อง ขอหารือการพิจารณาเกี่ยวกับการต่อเติมอาคารชิดเขต	508
113.ที่ มท 0710/14270 ลว. 7 กันยายน 2561 เรื่อง ขอให้กรมโยธาธิการละผังเมืองพิจารณาคัดค้านการที่ กกพ. จะรวบรวมอำนาจการออกใบอนุญาตไปเป็นอำนาจของหน่วยงาน กกพ.	511
114.ที่ มท 0710/14355 ลว. 10 กันยายน 2561 เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างป้าย	514
115.ที่ มท 0710/14356 ลว. 10 กันยายน 2561 เรื่อง หารือการคิดพื้นที่อาคารกรณีที่มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559)ฯ เพื่อออกแบบโครงการ	518
116.ที่ มท 0710/14480 ลว. 12 กันยายน 2561 เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับแนวเสาส่งสัญญาณโทรคมนาคม	523
117.ที่ มท 0710/4756 ลว. 13 กันยายน 2561 เรื่อง ขอสอบถามประเด็นในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	525
118.ที่ มท 0710/4791 ลว. 13 กันยายน 2561 เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือเรื่องอาคารสูง	528
119.ที่ มท 0710/4792 ลว. 13 กันยายน 2561 เรื่อง ขอหารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวงซึ่งออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	532
120.ที่ มท 0710/4852 ลว. 18 กันยายน 2561 เรื่อง หารือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กรณีการขอขยายระยะเวลาการปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น	534
121.ที่ มท 0710/15029 ลว. 20 กันยายน 2561 เรื่อง ขอหารือการติดตั้งป้าย	536
122.ที่ มท 0710/15046 ลว. 20 กันยายน 2561 เรื่อง ขอให้ชี้แจงข้อเท็จจริงและส่งเอกสารหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาเรื่องร้องเรียน	540

สารบัญ

เนื้อหา	หน้า
123.ที่ มท 0710/4946 ลว. 25 กันยายน 2561 เรื่อง ขอหารือการตีความกิจการพาณิชยกรรมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	544
124.ที่ มท 0710/5060 ลว. 27 กันยายน 2561 เรื่อง ขอหารือการเปลี่ยนการใช้อาคาร	547
125.ที่ มท 0710/5095 ลว. 28 กันยายน 2561 เรื่อง ขอข้อมูลข่าวสารที่เกี่ยวข้องกับการออกกฎหมายกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร สำหรับอาคารที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ พ.ศ. 2552 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	550
126.ที่ มท 0710/5120 ลว. 28 กันยายน 2561 เรื่อง หารือการขออนุญาตก่อสร้าง	554
127.ที่ มท 0710/5122 ลว. 28 กันยายน 2561 เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับลักษณะของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร	557
128.ที่ มท 0710/15566 ลว. 28 กันยายน 2561 เรื่อง หารือการคิดพื้นที่อาคารกรณีที่มีทางเชื่อมระหว่างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เพื่อออกแบบโครงการ	561

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ประจำปีงบประมาณ 2560
(ตุลาคม 2560 – กันยายน 2561)

1.คำวินิจฉัยอุธรณ์ที่ 50/2560 วันที่ 4 กันยายน 2560	567
2.คำวินิจฉัยอุธรณ์ที่ 51/2560 วันที่ 4 กันยายน 2560	575
3.คำวินิจฉัยอุธรณ์ที่ 61/2560 วันที่ 16 ตุลาคม 2560	588
4.คำวินิจฉัยอุธรณ์ที่ 64/2560 วันที่ 30 ตุลาคม 2560	601
5.คำวินิจฉัยอุธรณ์ที่ 71-72/2560 วันที่ 27 พฤศจิกายน 2560	613
6.คำวินิจฉัยอุธรณ์ที่ 82/2560 วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560	638
7.คำวินิจฉัยอุธรณ์ที่ 90/2560 วันที่ 18 ธันวาคม 2560	646
8.คำวินิจฉัยอุธรณ์ที่ 100/2560 วันที่ 28 ธันวาคม 2560	656
9.คำวินิจฉัยอุธรณ์ที่ 1/2561 วันที่ 15 มกราคม 2561	669
10.คำวินิจฉัยอุธรณ์ที่ 6/2561 วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2561	679
11.คำวินิจฉัยอุธรณ์ที่ 7/2561 วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2561	691
12.คำวินิจฉัยอุธรณ์ที่ 9/2561 วันที่ 4 เมษายน 2561	698
13.คำวินิจฉัยอุธรณ์ที่ 17-21/2561 วันที่ 3 พฤษภาคม 2561	710
14.คำวินิจฉัยอุธรณ์ที่ 15/2561 วันที่ 3 พฤษภาคม 2561	722
15.คำวินิจฉัยอุธรณ์ที่ 13/2561 วันที่ 3 พฤษภาคม 2561	731
16.คำวินิจฉัยอุธรณ์ที่ 24/2561 วันที่ 5 มิถุนายน 2561	747
17.คำวินิจฉัยอุธรณ์ที่ 25/2561 วันที่ 5 มิถุนายน 2561	753
18.คำวินิจฉัยอุธรณ์ที่ 44/2561 วันที่ 21 สิงหาคม 2561	762
19.คำวินิจฉัยอุธรณ์ที่ 47/2561 วันที่ 30 สิงหาคม 2561	772

สารบัญ

เนื้อหา	หน้า
20.คำวินิจฉัยอุธรณ์ที่ 48/2561 วันที่ 30 สิงหาคม 2561	778
21.คำวินิจฉัยอุธรณ์ที่ 52/2561 วันที่ 10 กันยายน 2561	791
22.คำวินิจฉัยอุธรณ์ที่ 53/2561 วันที่ 17 กันยายน 2561	805

****

ข้อหารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตาม พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2561

(ตุลาคม 2560 – กันยายน 2561)

0826

ที่ มท ๐๗๑๐/๖๒๐๖๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๔ กันยายน ๒๕๖๐

เรื่อง การขอย้ายที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคาร

เรียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด

อ้างถึง หนังสือห้างหุ้นส่วนจำกัด ลงวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ห้างหุ้นส่วนจำกัด โดยนาย แจ้งว่า ได้ดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ๘ ชั้น ที่แขวงวงศ์สว่าง เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร โดยได้รับใบอนุญาตลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ ห้างหุ้นส่วนฯ จึงขอหารือว่า การขอย้ายที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคาร จำนวน ๓ คัน ซึ่งตั้งอยู่ในเขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร ข้ามสะพาน ค.ส.ล. ข้ามคลองบางเขนไปยังเขตเทศบาลนครนนทบุรีในระยะไม่เกิน ๒๐๐ เมตร ซึ่งมีอาณาเขตบริเวณใกล้เคียงกันแต่อยู่คนละเขตปกครองนั้น ทำได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้ประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วขอเรียนว่า ตามมาตรา ๓๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า ห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารที่ต้องมีพื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๘ (๙) ดัดแปลงหรือใช้ หรือยินยอมให้บุคคลอื่นดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถนั้นเพื่อการอื่น ทั้งนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และวรรคสองบัญญัติว่า ข้อห้ามตามวรรคหนึ่งให้ถือว่าเป็นภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยตรงตราบที่อาคารนั้นยังมีอยู่ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการโอนที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถนั้นต่อไปยังบุคคลอื่นหรือไม่ก็ตาม ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ข้อ ๖ กำหนดให้ที่จอดรถยนต์ต้องจัดให้อยู่ภายในบริเวณของอาคารนั้น ถ้าอยู่ภายนอกอาคารต้องมีทางไปสู่อาคารนั้นไม่เกิน ๒๐๐ เมตร ดังนั้น หากเจ้าของอาคารมีความประสงค์จะเคลื่อนย้ายที่จอดรถยนต์ไปยังพื้นที่บริเวณอื่นที่ไม่อยู่ในบริเวณของอาคาร ที่จอดรถดังกล่าวจะต้องมีทางไปสู่อาคารนั้นไม่เกิน ๒๐๐ เมตร และจะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นด้วย แต่อย่างไรก็ตาม กรณีจะอนุญาตให้สามารถย้ายที่จอดรถจากพื้นที่สำนักงานเขตบางซื่อไปยังเทศบาลนครนนทบุรีจะกระทำได้หรือไม่ เป็นกรณีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต้องร่วมกันดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๖ (๒๘) และมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๒ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2203
วันที่ 14 ส.ค. 2560
เวลา.....น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 9560
วันที่ 12 ส.ค. 2560
เวลา 14.40

ทำที่ ซอยวงศ์สว่าง๑๑ ถนนวงศ์สว่าง
แขวงวงศ์สว่าง เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร

๗ มิถุนายน ๒๕๖๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3165
วันที่ 13 ส.ค. 2560
เวลา 13.26

เรียน ☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วศญ.
☐ ที่ปรึกษาฯ
☐ สถญ.
☑ ผอ.สนอ.

เรื่อง การขอย้ายที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง ใบอนุญาตใช้ที่จอดรถที่กลับรถและทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่น ลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๕๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ๘ ชั้น เลขที่ บซ ๑๒๖/๒๕๕๘

๒. หนังสือรับรองห้างหุ้นส่วนจำกัด

๓. แบบแผนผังตำแหน่งจุดย้ายที่จอดรถ

ตามหนังสือที่อ้างถึง ห้างหุ้นส่วนจำกัด โดย ได้ดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ๘ ชั้น แขวงวงศ์สว่าง เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร โดยได้รับใบอนุญาตลงวันที่๑๘ พ.ย. ๒๕๕๘ ให้ดำเนินการก่อสร้างได้

ห้างหุ้นส่วนจำกัด จึงใคร่ขอความกรุณา สอบถามทางกรมโยธาธิการและผังเมือง ในเรื่องการขอย้ายที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคาร จำนวน ๓ คัน ซึ่งตั้งอยู่ใน เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร ข้ามสะพาน ค.ส.ล. ข้ามคลองบางเขน ไปยัง เขตเทศบาลนครนนทบุรี ในระยะไม่เกิน ๒๐๐ เมตร ซึ่งมีอาณาเขตบริเวณใกล้เคียงกันแต่อยู่คนละเขตปกครองนั้นว่าทำได้หรือไม่เพื่อดำเนินการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบและโปรดพิจารณา

ห้างหุ้นส่วนจำกัด มัสซูด
MASOUD
LIMITED PARTNERSHIP

ขอแสดงความนับถือ

(นาย)

ห้างหุ้นส่วนจำกัด

เรียน ☐ ผ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ก.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.ตท. ☑ [illegible]
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

13 มิ.ย. 60.

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0825

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๕๔๔ **วันที่** ๗ กันยายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติการตรวจสอบและรับรองแบบแปลนโรงแรมที่ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทราได้มีบันทึก ที่ ฉช ๐๐๒๒/๒๘๑๖ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๐ แจ้งว่า ได้รับคำขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ในการนี้นายทะเบียนจังหวัดฉะเชิงเทรา มีบัญชาให้ที่ทำการปกครองจังหวัดฉะเชิงเทรา (กลุ่มงานปกครอง) แจ้งประสานให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทราดำเนินการในส่วนที่รับผิดชอบตรวจสอบและรับรองแบบแปลนของโรงแรมที่ขออนุญาต โดยให้ประทับตรายางลงในแบบแปลนทุกแผ่น และลงนามเห็นชอบครบถ้วนเรียบร้อย สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทราเห็นว่าการดำเนินการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามขั้นตอนของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยมีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้รับผิดชอบอยู่แล้วในการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.๑) และเมื่อก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ก่อนเจ้าของอาคารจะใช้อาคารจะต้องขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.๖) จึงขอหารือแนวทางปฏิบัติการตรวจสอบและรับรองแบบแปลนโรงแรมที่ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ดังกล่าวว่า จะสามารถกระทำการดังกล่าวได้หรือไม่ เนื่องจากเป็นแบบของภาคเอกชน ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ ๙ กำหนดให้อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ต้องมีหลักฐานแสดงว่าได้รับอนุญาตให้ใช้อาคารเป็นโรงแรม หรือมีใบรับรองการตรวจสภาพอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ดังนั้น ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบอนุญาตก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคารโรงแรม (แบบ อ.๑) และใบรับรองการก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคาร (แบบ อ.๖) แล้ว เจ้าของอาคารก็สามารถนำเอกสารดังกล่าวไปยื่นขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมได้ โดยไม่จำต้องให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตรวจสอบและรับรองแบบแปลนของโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารอีก แต่อย่างไรก็ตาม หากนายทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ขอความร่วมมือให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตรวจสอบความชอบของการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารโรงแรม (แบบ อ.๑) และใบรับรองการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร (แบบ อ.๖) เพื่อนำไปประกอบการพิจารณาก็เป็นดุลยพินิจของสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดที่จะพิจารณาดำเนินการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๕ ก.ย. ๖๐
เจ้าหน้าที่ ประ ๐๗ วันที่ ๔ ก.ย. ๖๐
พิมพ์/ทาน..... วันที่.....
D:/ประณีต/ขอหารือแนวทางปฏิบัติการตรวจสอบรับรองแบบแปลนโรงแรมฯ/๒๕๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4196
วันที่ 27 ก.ค. 2560
เวลา 13.25 น.

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา กลุ่มงานวิชาการโยธา โทร.๐๓๘-๕๑๒๕๑๓
ที่ ฉช ๐๐๒๒/๒๕๑๗ **วันที่** ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๐
เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติการตรวจสอบและรับรองแบบแปลนโรงแรมที่ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม
เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยจังหวัดฉะเชิงเทราได้รับคำขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ในการนี้นายทะเบียนจังหวัดฉะเชิงเทรามีบัญชาให้ที่ทำการปกครองจังหวัดฉะเชิงเทรา (กลุ่มงานปกครอง) แจ้งประสานให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา ดำเนินการในส่วนที่รับผิดชอบ ตรวจสอบและรับรองแบบแปลนของโรงแรมที่ขออนุญาต โดยให้ประทับตรายางลงในแบบแปลนทุกแผ่น และลงนามเห็นชอบครบถ้วนเรียบร้อย สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา เห็นว่าการดำเนินการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามขั้นตอนของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร โดยมีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้รับผิดชอบอยู่แล้วในการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.๑) และเมื่อก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ก่อนเจ้าของอาคารจะใช้อาคารจะต้องขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.๖) จึงขอหารือแนวทางปฏิบัติการตรวจสอบและรับแบบแปลนโรงแรมที่ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ดังกล่าวว่าจะสามารถกระทำการดังกล่าวได้หรือไม่เนื่องจากเป็นแบบของภาคเอกชน ตามรายละเอียดสำเนาหนังสือที่แนบพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2952
วันที่ 24 ก.ค. 2560
เวลา.....น.

(นายเฉลิมพล ต.สุวรรณ)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.คส.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านที่ดินและจัดสรรที่ดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

24 ก.ค. 60.

กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ
โทร/โทรสาร ๐ – ๓๘๕๑ – ๒๕๑๓

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0826

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๒๔๖๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๒ กันยายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือการควบคุมอาคาร

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดชุมพร

อ้างถึง หนังสือจังหวัดชุมพร ที่ ชพ ๐๐๑๗.๑ (ศดธ.)/๒๓๒ ลงวันที่ ๙ มิถุนายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดชุมพรแจ้งว่า ได้รับเรื่องร้องเรียนจากนาย ผู้ประกอบการโรงแรม อำเภอเมืองชุมพร จังหวัดชุมพร ว่าไม่ได้รับความเป็นธรรมจากเทศบาลเมืองชุมพรในการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และจังหวัดชุมพรได้แต่งตั้งคณะทำงานตรวจสอบข้อเท็จจริงในการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมยูโรบูติกแล้วปรากฏว่า

๑. นาย ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๕ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม และต่อมาได้ยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ ข. ๓) จากอาคารอยู่อาศัยรวมมาใช้เป็นอาคารโรงแรมจำนวน ๔๔ ห้อง จากการตรวจสอบ เทศบาลเมืองชุมพรไม่สามารถอนุญาตให้เปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าวได้ เนื่องจากถนนทางเข้าออกของอาคารมีความกว้างไม่ถึง ๖.๐๐ เมตร ประกอบกับโรงแรม เป็นอาคารขนาดใหญ่ ทางเข้า – ออกของรถยนต์มีทางเดียว ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ข้อ ๘ ที่กำหนดว่า “ทางเข้า – ออกของรถยนต์ต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ในกรณีที่จัดให้รถยนต์วิ่งได้ทางเดียว ทางเข้าและทางออกต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร”

๒. คณะทำงานตรวจสอบข้อเท็จจริงฯ ดำเนินการตรวจสอบอาคารโรงแรมดังกล่าว โดยพิจารณาจากพื้นที่และเอกสารที่เกี่ยวข้องปรากฏว่า ถนนซอย (ไม่มีชื่อ) ด้านหนึ่งติดกับถนนกรมหลวงชุมพรมีความกว้าง ๑๓.๔๐ เมตร เข้าสู่อาคารโรงแรมฯ ซึ่งเมื่อวัดความกว้างของถนนซอยมีความกว้าง ๒.๙๘ เมตร และส่วนแคบที่สุดของถนน ๒.๘๔ เมตร และมีความกว้างของแนวเขตพื้นที่ที่ติดกับที่ดินของตัวอาคาร ๑๖ เมตร ทั้งนี้ ถนนซอยทางเข้าออกของโรงแรมดังกล่าว นาย ได้อุทิศให้เป็นทางสาธารณประโยชน์แล้ว เมื่อพิจารณาประกอบกับหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๑๐/๖๘๐๙ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๕๐ ตอบข้อหารือของนายกเมืองพัทยาในกรณีกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ได้กำหนดในข้อ ๘ ว่า “ทางเข้า – ออกของรถยนต์ต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ในกรณีที่จัดให้รถยนต์วิ่งได้ทางเดียว ทางเข้าและทางออกต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร” ซึ่งหากถนนสาธารณะที่นำมาสู่พื้นที่โครงการและเป็นอาคารประเภทที่ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ ที่กลับรถยนต์และทางเข้า – ออกของรถยนต์มีขนาดกว้างน้อยกว่า ๖ เมตร และมิได้เป็นถนนที่จัดเป็นการเดินรถทางเดียว จะต้องพิจารณาถึงขนาดของถนนสาธารณะเพื่อประกอบการอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวด้วยหรือไม่ เนื่องจากกรมโยธาธิการและผังเมืองได้มีความเห็นว่า “ถนนสาธารณะที่เชื่อมต่อกับอาคารซึ่งต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์นั้นตามกฎหมายควบคุมอาคารไม่ได้กำหนดไว้ว่าจะต้องมีความกว้างเท่าไร” คณะทำงานตรวจสอบข้อเท็จจริงฯ จึงไม่อาจตีความได้ถูกต้อง เนื่องจากข้อเท็จจริงในด้านพื้นที่แตกต่างกัน

จังหวัดชุมพร...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

จังหวัดชุมพรจึงขอหารือว่า หากอาคารโรงแรมฯ ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีถนนซอย (ไม่มีชื่อ) เข้า – ออกสู่ตัวอาคารด้านหนึ่งติดถนนกรมหลวงชุมพรกว้าง ๑๓.๔๐ เมตร เข้าสู่อาคารโรงแรม และถนนซอยนี้ได้อุทิศให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ ซึ่งเมื่อวัดความกว้างของถนนซอยจากส่วนที่แยกจากถนนกรมหลวงชุมพร มีความกว้าง ๒.๙๘ เมตร ส่วนแคบที่สุด ๒.๘๔ เมตร และมีความกว้างของแนวเขตพื้นที่ที่ติดกับที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารโรงแรม ๑๖ เมตร ดังนั้น เพื่อความถูกต้องและชัดเจนในการพิจารณาอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารอยู่อาศัยรวมเป็นโรงแรมจะสามารถอนุญาตได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาข้อหารือในลักษณะทำนองเดียวกันนี้แล้วเห็นว่า กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับความกว้างของถนนสาธารณะที่เชื่อมต่อกับอาคารซึ่งต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗)ฯ ดังนั้น กรณีตามข้อหารือ ความกว้างของถนนซอยสาธารณะที่เชื่อมต่อจากถนนกรมหลวงชุมพร เข้าสู่โรงแรมยูโรบูติกจึงไม่ใช่หลักเกณฑ์ที่ต้องนำไปพิจารณาในการอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารแต่อย่างใด สำหรับในข้อ ๘ ของกฎกระทรวงดังกล่าว ที่กำหนดความกว้างของทางเข้าออกของรถยนต์ไว้นั้น ทางเข้าออกของรถยนต์จะเป็นทางที่ใช้สำหรับรถยนต์เข้าหรือออกจากที่จอดรถยนต์ถึงปากทางเข้าออกของรถยนต์ ซึ่งปากทางเข้าออกของรถยนต์คือทางเข้าออกของรถยนต์ที่เชื่อมกับทางสาธารณะ ทั้งนี้ ตามนิยามคำว่า “ทางเข้าออกของรถยนต์” และ “ปากทางเข้าออกของรถยนต์” ตามข้อ ๑ ของกฎกระทรวงดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ที่ มท ๐๗๓๗ 4632
๑๒ ก.ย. ๒๕๖๐

ผอ.สำนัก.....วันที่ 8 พ.ย. 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่.....
เจ้าหน้าที่ เจษฎา ฯ. วันที่ 8 ต.ค. 60
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ วันที่.....
D๓:/ สุดารัตน์ / เจษฎา/จังหวัดชุมพรหารือการควบคุมอาคาร/๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2205
วันที่ 14 ส.ค. 2560
เวลา.....น.

กรมศิลปากร ศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดชุมพร
เลขรับ 9583
วันที่ 12 ส.ค. 2560
เวลา 15.54

ที่ ชพ ๐๐๑๗.๑ (ศดธ.)/ ๒๗๒

ศาลากลางจังหวัดชุมพร
ถนนไตรรัตน์ ชพ ๘๖๐๐๐

มิถุนายน ๒๕๖๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3167
วันที่ 13 ส.ค. 2560
เวลา 13.27 น.

เรื่อง ขอหารือการควบคุมอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

เรียน ☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วศญ.
☐ ที่ปรึกษาฯ
☐ สถญ.
☑ ๒๐. สนอ.

อ้างถึง กฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ข้อ ๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. เอกสารเรื่องร้องเรียนร้องทุกข์ จำนวน ๑ ชุด
๒. รายละเอียดแผนผังและโฉนดโรงแรม จำนวน ๑ ชุด

ด้วยศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดชุมพร ได้รับร้องเรียนร้องทุกข์ นาย ผู้ประกอบการโรงแรม อำเภอเมือง จังหวัดชุมพร เนื่องจากไม่ได้รับความเป็นธรรมจากเทศบาลเมืองชุมพรในการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และจังหวัดได้แต่งตั้งคณะทำงานตรวจสอบข้อเท็จจริงการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม โดยมีการลงพื้นที่เพื่อตรวจสอบเอกสารและพื้นที่ของโรงแรม ปรากฏว่า

๑. นาย ได้ยื่นคำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร คสล. ๕ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยรวม และต่อมาได้ยื่นคำร้องต่อเทศบาลเมืองชุมพร เพื่อขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารพักอาศัยรวมเป็นโรงแรม จำนวน ๔๔ ห้องพัก จากการตรวจสอบ เทศบาลเมืองชุมพรไม่สามารถอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นโรงแรมได้ เนื่องจากถนนทางเข้าอาคารมีความกว้างไม่ถึง ๖ เมตร โรงแรม เป็นอาคารขนาดใหญ่ ทางเข้า-ออก ของรถยนต์มีทางเดียว ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ข้อ ๘ กำหนดว่า “ทางเข้า – ออกของรถยนต์ต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ในกรณีที่จัดให้รถยนต์วิ่งได้ทางเดียว”

๒. คณะทำงานตรวจสอบข้อเท็จจริงฯ ดำเนินการตรวจสอบอาคารโรงแรมดังกล่าว โดยพิจารณาจากพื้นที่และเอกสารที่เกี่ยวข้องปรากฏว่า ถนนซอย (ไม่มีชื่อถนน) ด้านหนึ่งติดกับถนนสาธารณะ (ถนนกรมหลวงชุมพร มีความกว้าง ๑๓.๔๐ เมตร) เข้าสู่อาคารโรงแรม ฯ เมื่อวัดความกว้างของถนนซอยเข้าออก พบว่า มีความกว้าง ๒.๙๘ เมตร และส่วนที่แคบที่สุดของถนน ๒.๘๔ เมตร และมีความกว้างของแนวเขตพื้นที่ที่ติดกับที่ดินของตัวอาคารฯ ๑๖ เมตร ทั้งนี้ ถนนซอยทางเข้าออกโรงแรมฯ ดังกล่าว นาย ได้โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์แล้ว เมื่อพิจารณาประกอบกับหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๑๐/๖๘๐๙ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๕๐ ตอบข้อหารือของนายกเมืองพัทยา ในกรณี กฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารพุทธศักราช ๒๔๗๙ ได้กำหนดในข้อ ๘ ว่า “ทางเข้า - ออกของรถยนต์ต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ในกรณี ที่จัดให้รถยนต์วิ่งได้ทางเดียว” ซึ่งถ้าหากถนนสาธารณะที่นำมาสู่พื้นที่โครงการซึ่งเป็นอาคารประเภทที่ได้กำหนดให้ต้องมีที่จอดรถยนต์ ที่กลับรถยนต์ และทางเข้า – ออกของรถยนต์มีขนาดกว้างน้อยกว่า ๖ เมตร และมิได้เป็นถนนที่จัดเป็นการเดินรถทางเดียวแล้วนั้น จะต้องพิจารณาถึงขนาด

/ถนนสาธารณะ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ถนนสาธารณะเพื่อประกอบการอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวด้วยหรือไม่ กรมโยธาฯ ได้มีความเห็นว่า “ถนนสาธารณะที่เชื่อมต่อกับอาคารซึ่งต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ฯ นั้นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่ได้กำหนดไว้ว่าจะต้องมีความกว้างของถนนเท่าไร” คณะทำงานตรวจสอบข้อเท็จจริงฯ ก็ไม่อาจตีความได้ถูกต้อง ชัดเจน เนื่องจากข้อเท็จจริงในด้านพื้นที่แตกต่างกัน

ในการนี้ เพื่อให้ได้ความชัดเจน จังหวัดชุมพรจึงขอหารือ กรณี โรงแรมยูโรบูติกว่า หากอาคารโรงแรมฯ ตั้งอยู่ในพื้นที่โดยมีถนนซอย (ไม่มีชื่อถนน) เข้าออกตัวอาคาร ด้านหนึ่งติดกับถนนสาธารณะ (ถนนกรมหลวงชุมพร มีความกว้าง ๑๓.๔๐ เมตร) เข้าสู่อาคารโรงแรม และถนนซอยดังกล่าวได้มีการอุทิศให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ เมื่อวัดความกว้างถนนซอยจากส่วนที่แยกจากถนนกรมหลวงชุมพร มีความกว้าง ๒.๙๘ เมตร ส่วนที่แคบที่สุด ๒.๘๔ เมตร และมีความกว้างของแนวเขตพื้นที่ที่ติดกับที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารโรงแรม ๑๖ เมตร ดังนั้น เพื่อความถูกต้อง และชัดเจนในการพิจารณาการอนุญาตเปลี่ยนประเภทการใช้อาคารพักอาศัยรวมเป็นโรงแรมว่า จะสามารถอนุญาตได้หรือไม่ อย่างไร เพื่อจังหวัดจะได้นำมาประกอบการพิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

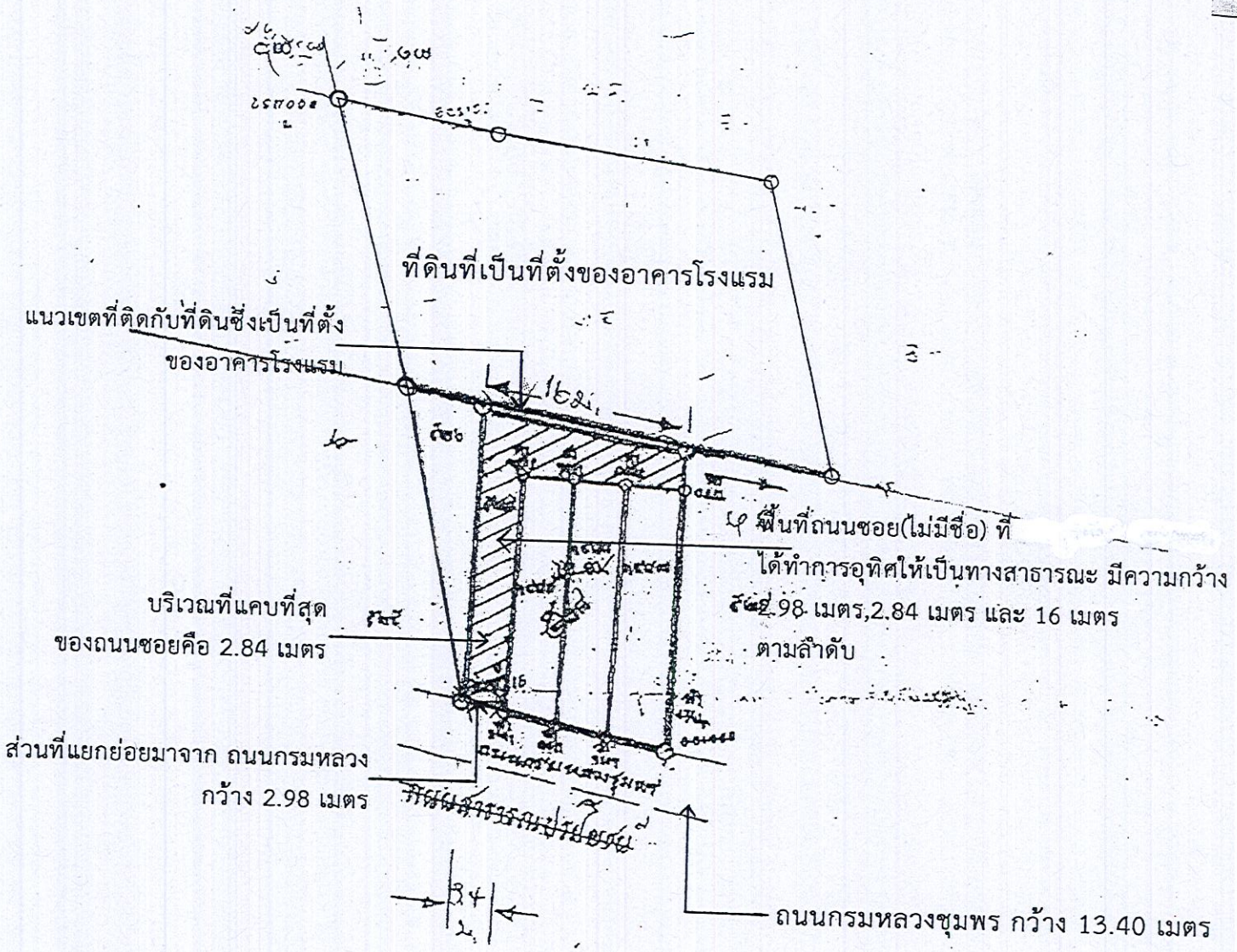
ขอแสดงความนับถือ

(นายณรงค์ พลละเอียด)
ผู้ว่าราชการจังหวัดชุมพร

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดดินและที่ดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

13 มิ.ย. 60

สำนักงานจังหวัด
กลุ่มงานศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดชุมพร
โทร. ๐-๗๗๖๓-๐๙๔๔



สำเนาถูกต้อง

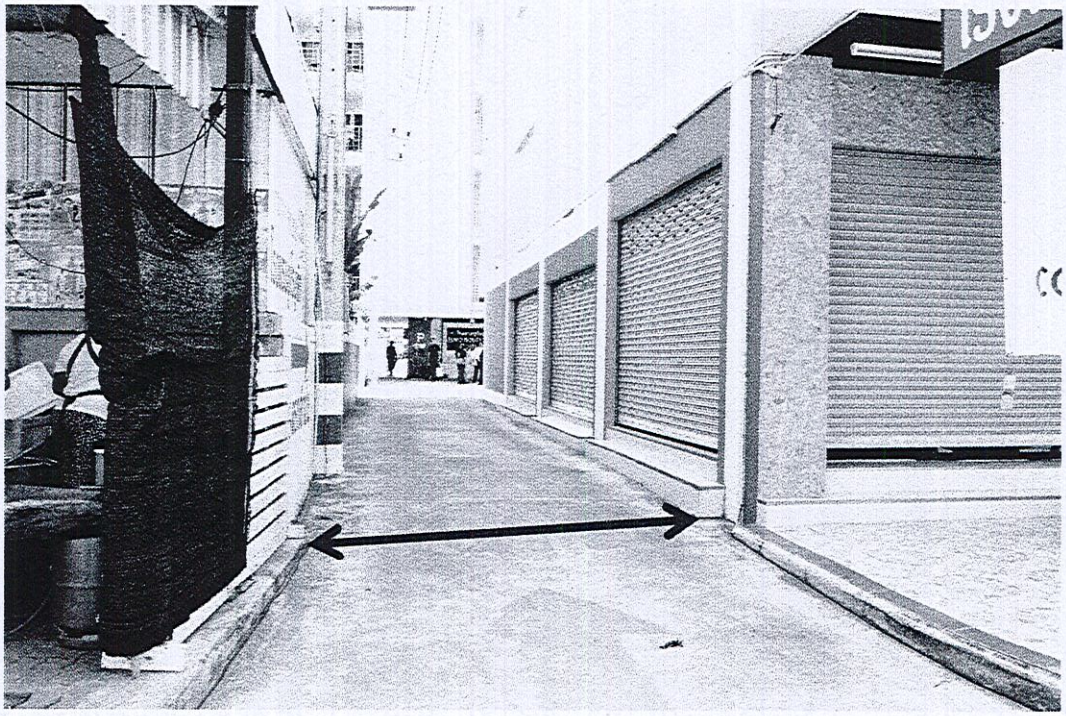
(นางชนิดา ทองแท่ง)
เจ้าพนักงานธุรการชำนาญงาน

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลงพื้นที่ตรวจสอบโรงแรม



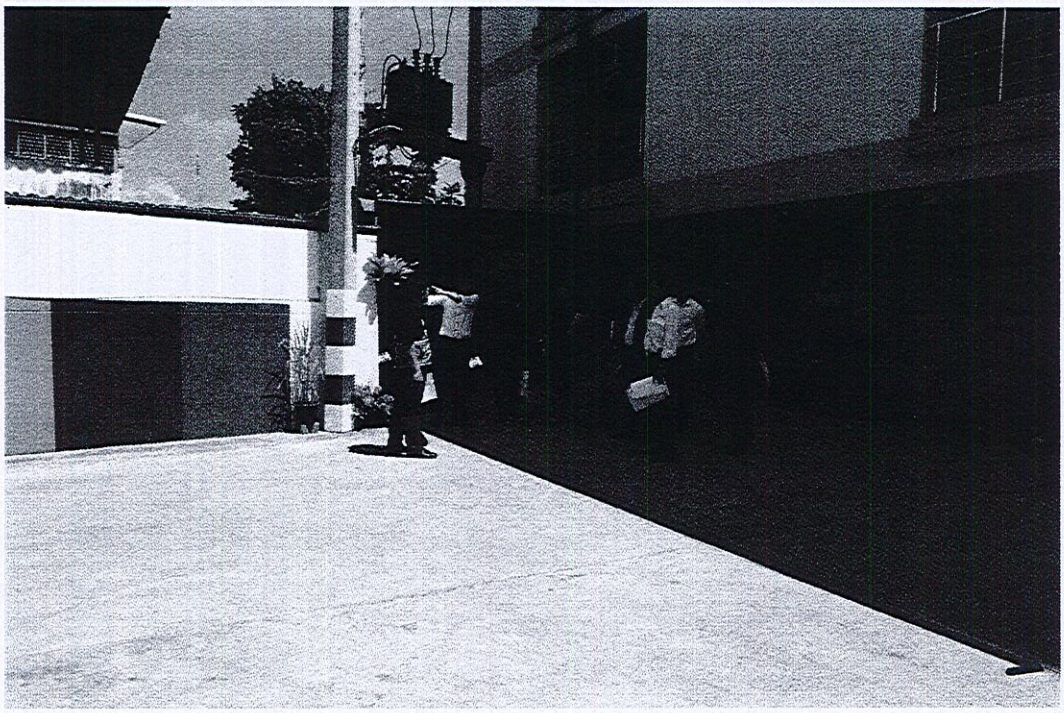
ถนนทางเข้าออกโรงรม ที่ติดกับถนนสาธารณประโยชน์ (ถนนกรมหลวงชุมพร มีความกว้าง ๑๓.๔๐ เมตร)

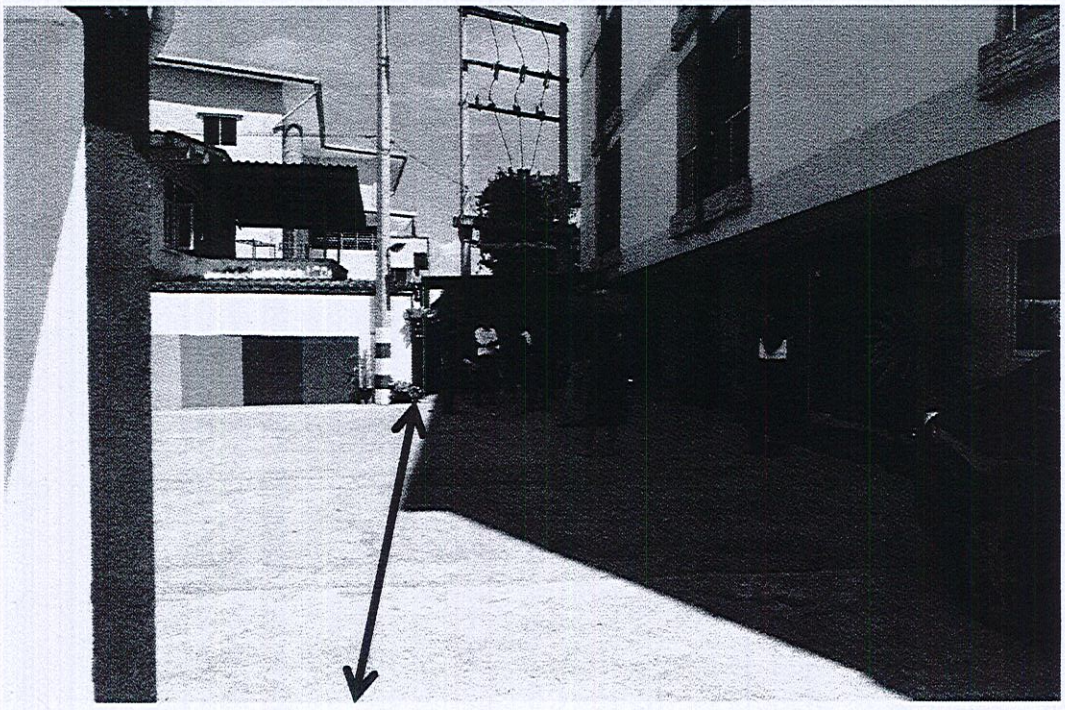


ถนนซอย (ไม่มีชื่อ) ทางเข้าออกสู่ตัวอาคารโรงแรม มีความกว้าง ๒.๙๘ เมตร



ส่วนที่แคบที่สุดบริเวณเสาไฟฟ้า มีความกว้าง ๒.๘๔ เมตร





แนวเขตพื้นที่ที่ติดกับที่ดินของตัวอาคาร มีความกว้าง ๑๖ เมตร

0827

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๙๔๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๕ กันยายน ๒๕๖๐

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

เรียน นาย

อ้างถึง หนังสือของท่านฉบับลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า ได้ไปยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น ขนาด ๔๓๐ x ๑๗.๕๐ เมตร เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชยกรรมต่อเทศบาลตำบลห้วยยอด อำเภอห้วยยอด จังหวัดตรัง แต่ได้รับแจ้งจากเจ้าหน้าที่ของเทศบาลฯ ว่า ไม่สามารถรับแบบและคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างได้ เนื่องจากอาคารดังกล่าวมีความลึกเกิน ๑๖ เมตร และขอให้นำแบบแปลนฯ กลับไปดำเนินการแก้ไข จึงขอหารือว่า

๑. อาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้นนี้ สามารถยื่นขออนุญาตเป็นอาคารพาณิชย์ตามความประสงค์ของเจ้าของอาคารได้หรือไม่

๒. ความในหมวด ๑ ลักษณะของอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๒ (ห้องแถวหรือตึกแถว) และข้อ ๓ (บ้านแถว) จะนำมาบังคับกับอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้นนี้ ได้หรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า อาคารดังกล่าวสามารถยื่นขออนุญาตเป็นอาคารพาณิชย์ได้หรือไม่ ขึ้นอยู่กับความประสงค์ของเจ้าของอาคาร แต่จะเป็นห้องแถวหรือตึกแถวหรือบ้านแถวต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงของลักษณะอาคารที่อยู่ข้างเคียง หากอาคารเข้าข่ายเป็นห้องแถวหรือตึกแถวก็ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๒ แต่หากเข้าข่ายเป็นบ้านแถวก็ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๓ และไม่สามารถยื่นขออนุญาตเป็นอาคารพาณิชย์ได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 13 ก.ย. 60
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 13/09/60
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่ 13/09/60
D๓:/สุดารัตน์ /เจษฎา/นายพัฒน์พงษ์ฯ หารือกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕/๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2467
วันที่ 12 พ.ค. 2560
เวลา.....น.

เลขที่ ซอย ถนนหนองยวน
ตำบลทับเที่ยง อำเภอเมือง จังหวัดตรัง
โทร.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 2252
วันที่ - 1 พ.ค. 2560
เวลา 14.44 น.

วันที่ 19 เมษายน 2560

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
รายการขออนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์สองชั้น ในท้องที่ตำบลห้วยยอด อำเภอห้วยยอด จังหวัดตรัง

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.แบบก่อสร้างอาคารพาณิชย์สองชั้น จำนวน 11 แผ่น จำนวน 1 ชุด
2.กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) จำนวน 1 ชุด

ด้วยข้าพเจ้า นาย ผู้มีอาชีพให้บริการด้านการออกแบบเขียนแบบอาคาร ได้ไปทำการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามข้อ 1 ซึ่งเป็นอาคารคสล.สองชั้น มีขนาดกว้าง 4.30 เมตร ลึก 17.50 เมตร ต่อทางเทศบาลตำบลห้วยยอด ซึ่งโดยทั่วไปเอกสารที่ต้องใช้คือ ๑.ใบคำขอ ๒.เอกสารเจ้าของบ้าน ๓.แบบก่อสร้าง๓ชุด ๔.เอกสาร/รายการคำนวณวิศวกร/เอกสารรับรองสถาปนิก แต่ได้รับแจ้งจาก จนท. ว่าไม่สามารถลงรับคำร้องและแบบก่อสร้างได้ เนื่องจาก อาคารดังกล่าวมีความลึกเกิน 16 เมตร และขอให้กลับไปดำเนินการแก้ไขตามความเห็น ของ จนท.

ข้าพเจ้า ได้พิจารณาอย่างไถ่ถ้วนดีแล้ว มีความเห็นว่า การตรวจสอบเบื้องต้น แนะนำและให้ความเห็น ในลักษณะดังกล่าว ไม่ชัดเจนและผิดหลักด้วยการทั้งปวงตามวิธีพิจารณาด้วยข้อกฎหมาย จึงขอความอนุเคราะห์มายังท่านผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร ตรวจสอบและพิจารณาตามข้อหารือ ในกรณีดังกล่าวดังนี้

1. อาคาร คสล.สองชั้น นี้ (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1) สามารถยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นอาคารพาณิชย์สองชั้น ตามความประสงค์ของเจ้าของอาคารได้หรือไม่ ?
2. การใช้ความในหมวด 1 ลักษณะของอาคาร ตามประกาศกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)
ข้อ 2 ห้องแถวหรือตึกแถวแต่ละคูหา ... ฯลฯ ย่อหน้าที่ 2 ... ย่อหนาที่ 3 ...
ข้อ 3 บ้านแถวแต่ละคูหา ...ฯลฯ ย่อหน้าที่ 2 ...
มาบังคับใช้กับคสล.สองชั้น นี้ (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1) สามารถทำได้หรือไม่?

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ความกระจ่างด้วยจักขอบพระคุณยิ่ง

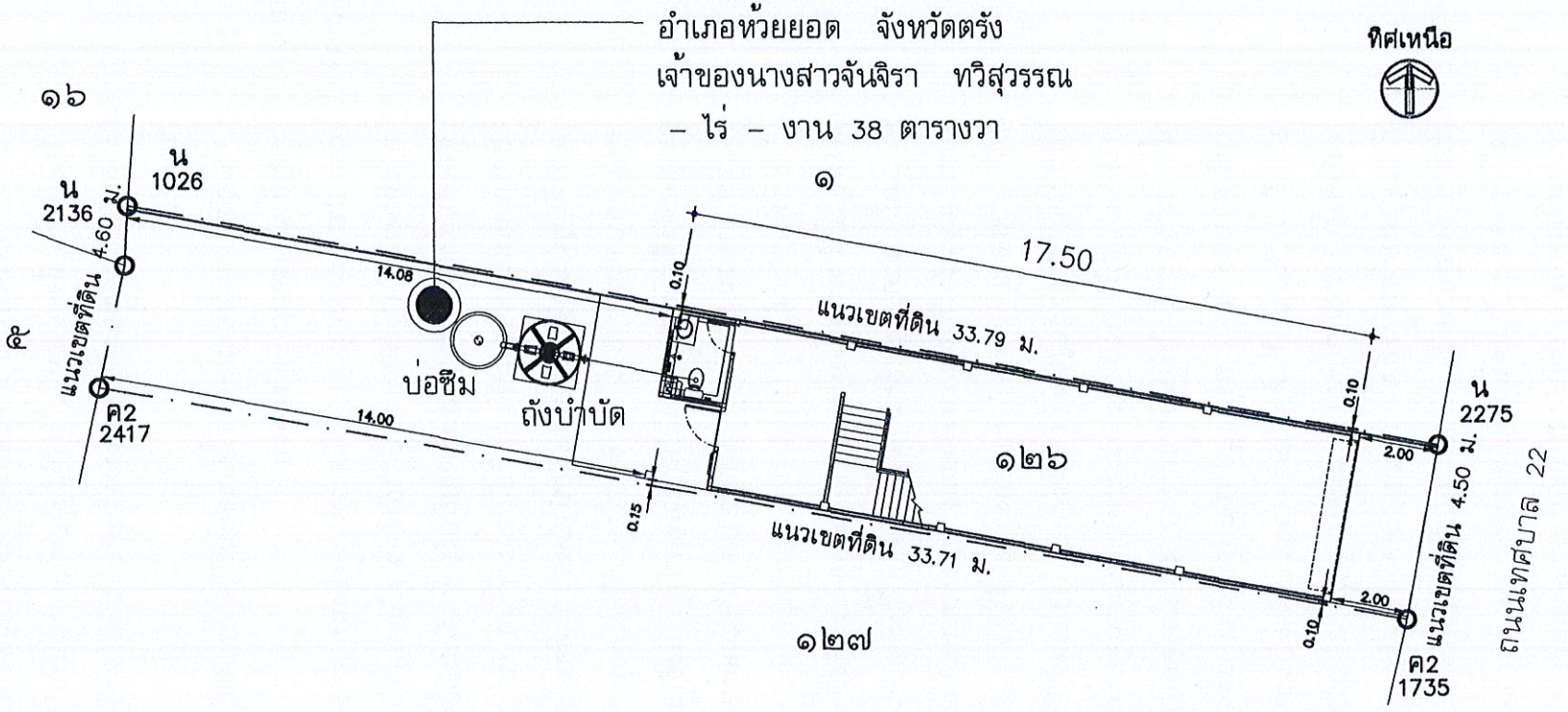
ขอแสดงความนับถือ

(นาย)

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

1 พ.ค. 60

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



ผังบริเวณ

มาตราส่วน 1:125

สำนักช่างสถาปนิก

โครงการ
อาคารพาณิชย์สองชั้น

ที่ตั้งโครงการ
ต.ห้วยยอด อ.ห้วยยอด
จ.ตรัง

เจ้าของโครงการ
นางสาวจันจิรา ทวิสุวรรณ

สถาปนิก

มัณฑนากร

วิศวกรโครงสร้าง
พัฒน์พงษ์ อามาตย์เสนา ภย. 19490

เขียนแบบ
พัฒน์พงษ์ อามาตย์เสนา ภย. 19490

แบบแก้ไข

วันที่	รายการแก้ไข

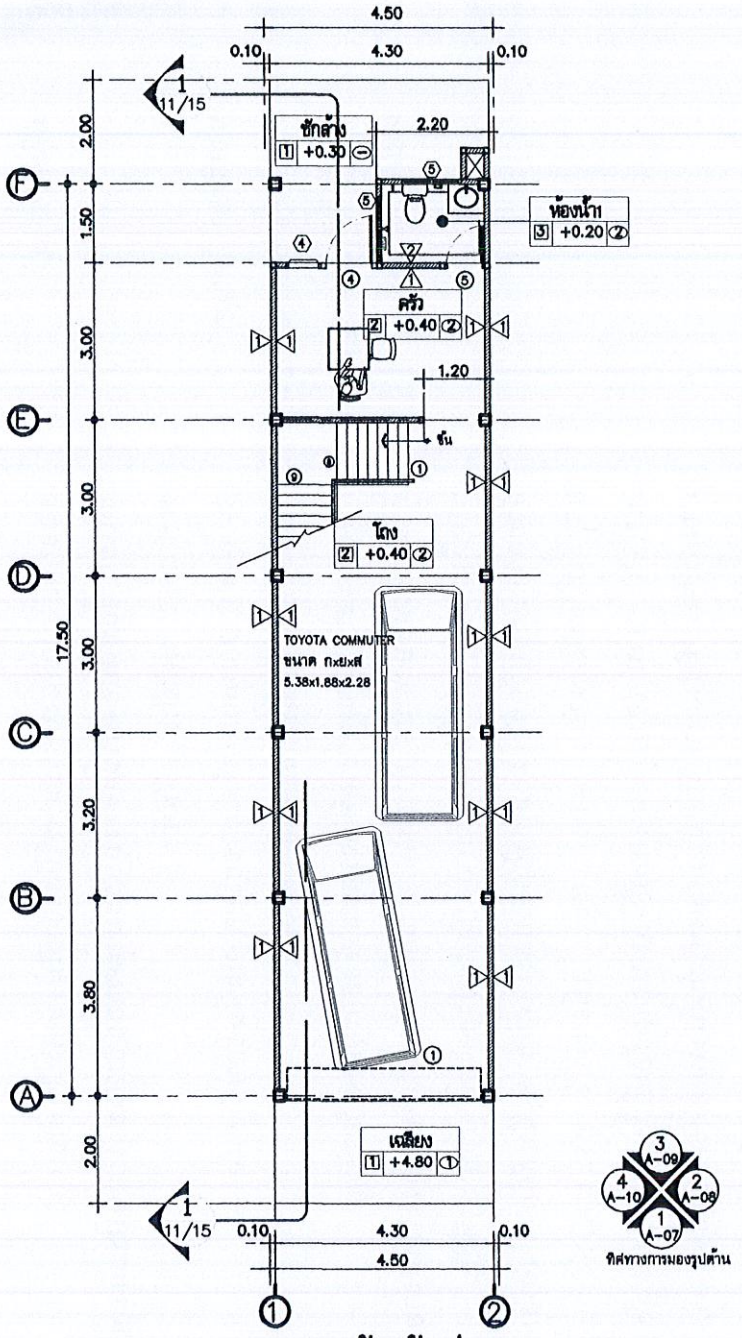
แบบแสดง / SHOWING
ผังบริเวณ

มาตราส่วน / Scale

ตรวจ / Check A–04

วันที่ / Date

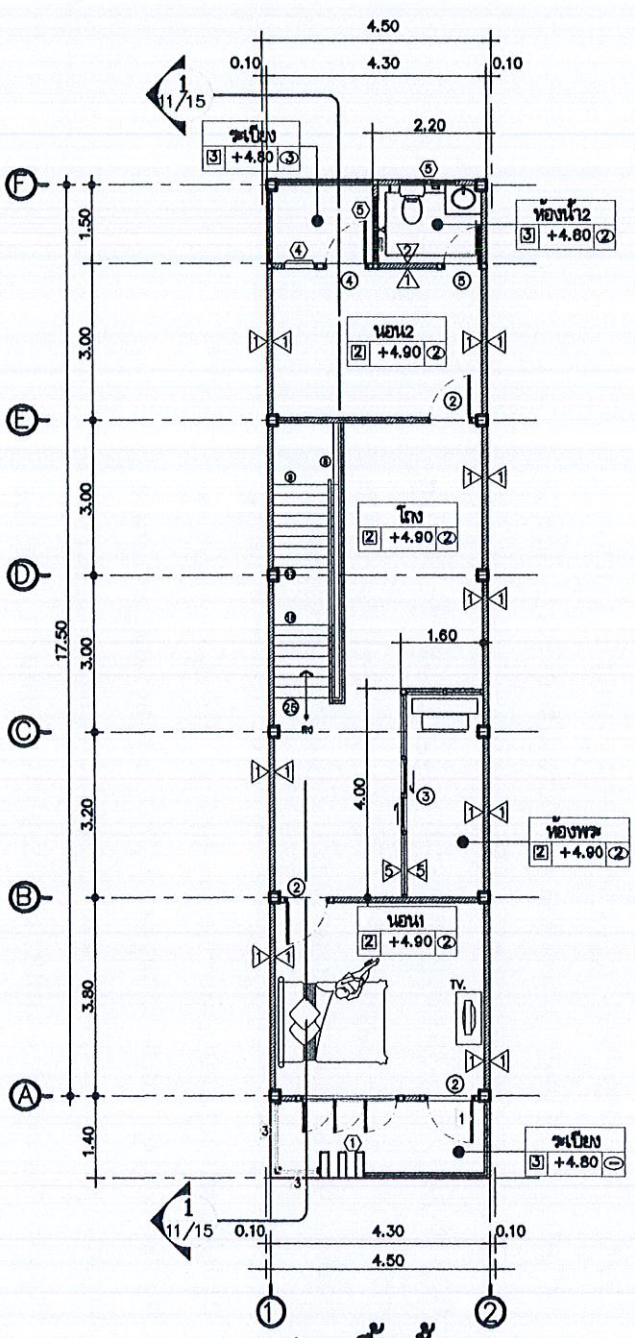
ALL DESIGNS ARE THE PROPERTY OF THE ARCHITECH DESIGN WITH OUT THEIR WRITTEN PERMISSION.



แปลนพื้นชั้นล่าง

มาตราส่วน 1:100

ทิศทางการมองรูปด้าน



แปลนพื้นชั้นบน

มาตราส่วน 1:100

สำนักช่างสถาปนิก

โครงการ

อาคารพาณิชย์สองชั้น

ที่ตั้งโครงการ

ต.ห้วยยอด อ.ห้วยยอด
จ.ตรัง

เจ้าของโครงการ

นางสาวจันทิรา ทวิสุวรรณ

สถาปนิก

มัณฑนากร

วิศวกรโครงสร้าง

พัฒน์พงษ์ อาภาคย์เสนา ภย. 19490

เขียนแบบ

พัฒน์พงษ์ อาภาคย์เสนา ภย. 19490

แบบแก้ไข

วันที่	รายการแก้ไข

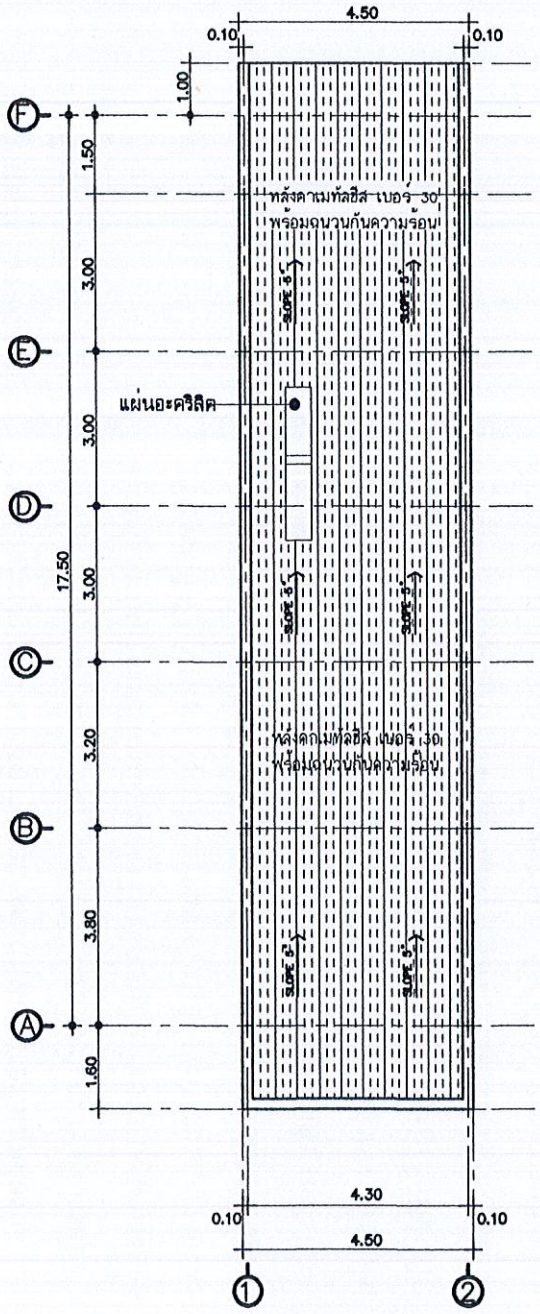
แบบแสดง / SHOWING

มาตราส่วน / Scale

ตรวจ / Check A-05

วันที่ / Date

ALL DESIGNS ARE THE PROPERTY OF THE ARCHITECH DESIGN WITH OUT THEIR WRITTEN PERMISSION.



แปลนหลังคา

มาตราส่วน 1:100

สำนักช่างสถาปัตยกรรม

โครงการ

อาคารพาณิชย์สองชั้น

ที่ตั้งโครงการ

ต.ห้วยยอด อ.ห้วยยอด
จ.ตรัง

เจ้าของโครงการ

นางสาวจันทิรา ทวิสุวรรณ

สถาปนิก

มัณฑนากร

วิศวกรโครงสร้าง

พัฒน์พงษ์ อามาตย์เสนา ภย. 19490

เขียนแบบ

พัฒน์พงษ์ อามาตย์เสนา ภย. 19490

แบบแก้ไข

วันที่	รายการแก้ไข

แบบแสดง / SHOWING

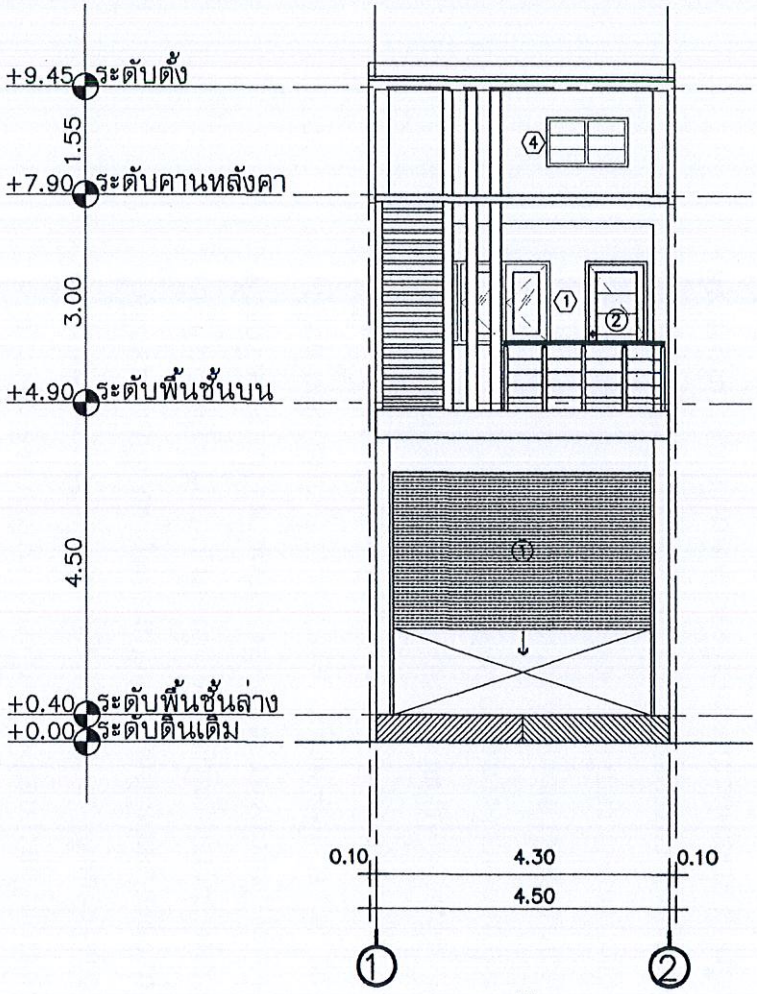
มาตราส่วน / Scale

ตรวจ / Check

A-06

วันที่ / Date

ALL DESIGNS ARE THE PROPERTY OF THE ARCHITECH DESIGN WITH OUT THEIR WRITTEN PERMISSION.



รูปด้าน 1

มาตราส่วน 1:75

สำนักช่างพิพิธา

โครงการ

อาคารพาณิชย์สองชั้น

ที่ตั้งโครงการ

ต.ห้วยยอด อ.ห้วยยอด
จ.ตรัง

เจ้าของโครงการ

นางสาวจันทิรา ทวิสุวรรณ

สถาปนิก

มัณฑนากร

วิศวกรโครงสร้าง

พัฒน์พงษ์ อามาตย์สนา ภย. 19490

เขียนแบบ

พัฒน์พงษ์ อามาตย์สนา ภย. 19490

แบบแก้ไข

วันที่	รายการแก้ไข

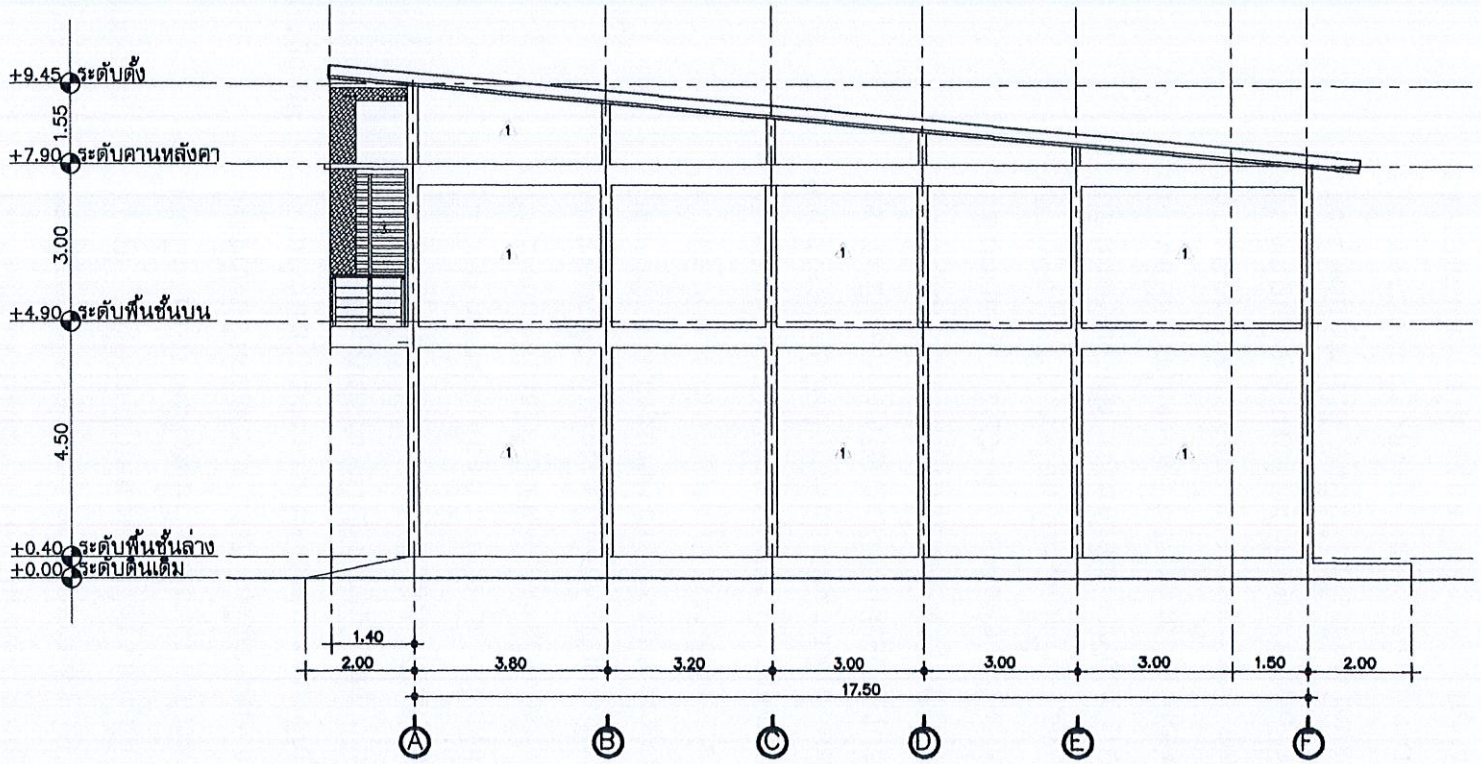
แบบแสดง / SHOWING

มาตราส่วน / Scale

ตรวจ / Check A-07

วันที่ / Date

ALL DESIGNS ARE THE PROPERTY OF THE ARCHITECH DESIGN WITH OUT THEIR WRITTEN PERMISSION.



รูปด้าน 2

มาตราส่วน 1:100

สำนักช่างสถาปัตยกรรม

โครงการ

อาคารพาณิชย์สองชั้น

ที่ตั้งโครงการ

ต.ห้วยยอด อ.ห้วยยอด
จ.ตรัง

เจ้าของโครงการ

นางสาวจันทิรา ทวิสุวรรณ

สถาปนิก

วิศวกรโครงสร้าง

พัฒน์พงษ์ อามาตย์สนา ภย. 19490

เขียนแบบ

พัฒน์พงษ์ อามาตย์สนา ภย. 19490

แบบแก้ไข

วันที่	รายการแก้ไข

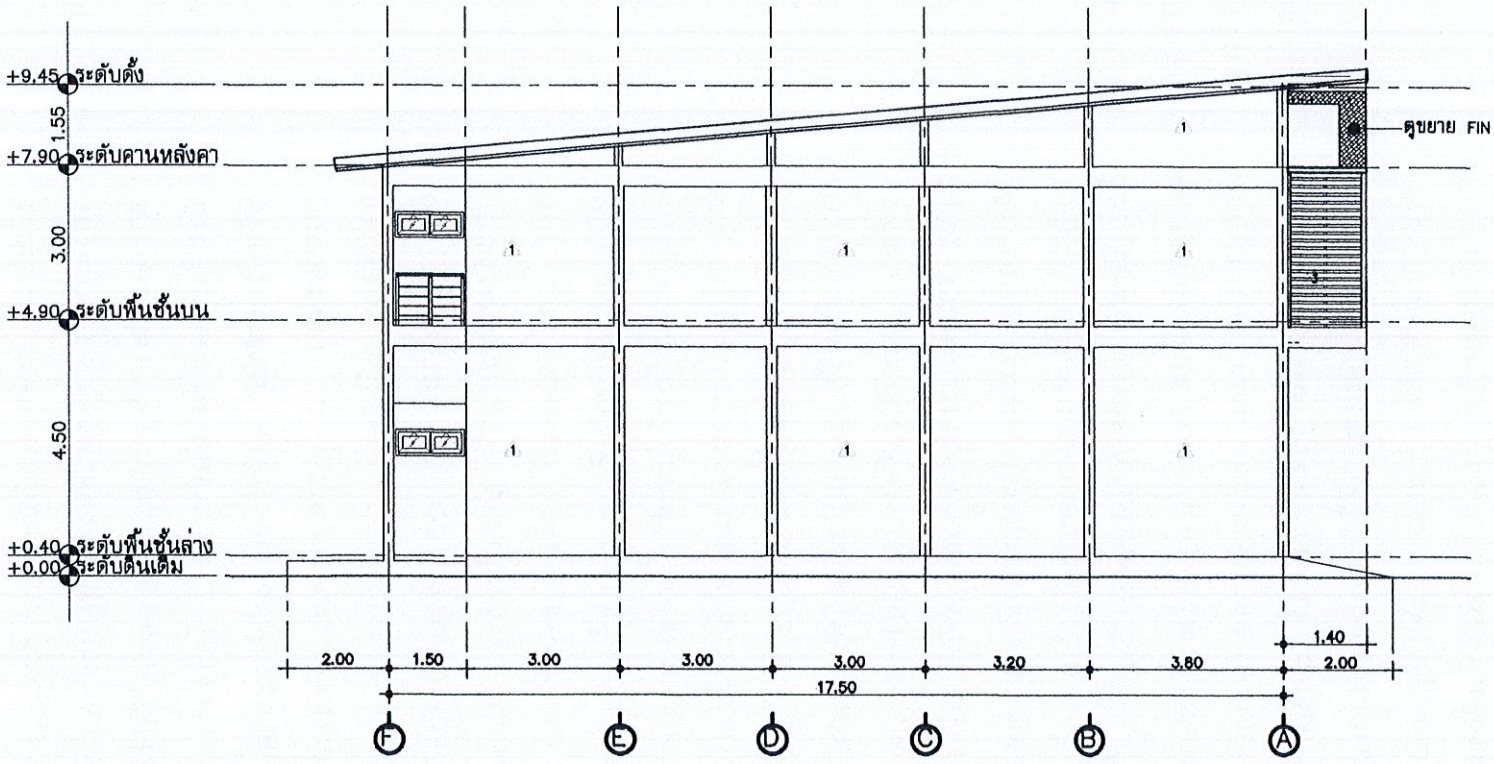
แบบแสดง / SHOWING

มาตราส่วน / Scale

ตรวจ / Check A-08

วันที่ / Date

ALL DESIGNS ARE THE PROPERTY OF THE ARCHITECH DESIGN WITH OUT THEIR WRITTEN PERMISSION.



รูปด้าน 4

มาตราส่วน 1:100

สำนักงานสถาปนิก

โครงการ

อาคารพาณิชย์สองชั้น

ที่ตั้งโครงการ

ต.ห้วยยอด อ.ห้วยยอด
จ.ตรัง

เจ้าของโครงการ

นางสาวจันทิรา ทวิสุวรรณ

สถาปนิก

มัณฑนากร

วิศวกรโครงสร้าง

พัฒน์พงษ์ อามาตย์เสนา ภย. 19490

เขียนแบบ

พัฒน์พงษ์ อามาตย์เสนา ภย. 19490

แบบแก้ไข

วันที่	รายการแก้ไข

แบบแสดง / SHOWING

มาตราส่วน / Scale

ตรวจ / Check A–10

วันที่ / Date

ขนาดและสัดส่วนแบบก่อสร้างที่ถูกต้องจะต้องถูกกับ ให้เจ้าหน้าที่ก่อสร้างก่อนทำการก่อสร้าง ห้ามวัดขนาดจากแบบก่อสร้างที่ลอกแบบมาแล้ว

ALL DESIGNS ARE THE PROPERTY OF THE ARCHITECH DESIGN WITH OUT THEIR WRITTEN PERMISSION.

0828

ที่ มท ๐๗๑๐/๖๒๗๖๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๒ กันยายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือการเปลี่ยนการใช้อาคารภายหลังมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕

เรียน ผู้จัดการห้างหุ้นส่วนจำกัด

อ้างถึง หนังสือของท่าน ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๗ ชั้น จำนวน ๗๖ ห้อง (พื้นที่ ๕,๓๑๓ ตารางเมตร) โดยได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๑) เลขที่ ๑๒๕/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๕๒ ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๖) เลขที่ ๐๐๕/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๕ เพื่อใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัย จากเทศบาลตำบลสุเทพ และจะขอเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นอาคารประกอบธุรกิจโรงแรม ประเภทที่ ๑ ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑ ออกตามความในพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ โดยให้บริการเพียงห้องพักเท่านั้น อาคารดังกล่าวได้ใช้ประโยชน์ที่ดินก่อนกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ บังคับใช้ ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยหมายเลข ๒.๒๔ จึงขอหารือว่าจะขอเปลี่ยนการใช้อาคารชุดพักอาศัยเป็นอาคารประกอบธุรกิจโรงแรม ประเภทที่ ๑ ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑ ได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า อาคารตามข้อหารือตั้งอยู่ในบริเวณที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) ซึ่งข้อ ๘ (๖) แห่งกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว กำหนดให้ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่เป็นอาคารขนาดใหญ่ และตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ กำหนดให้อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร เป็นอาคารขนาดใหญ่ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารที่ขอเปลี่ยนการใช้จากอาคารชุดพักอาศัยเป็นอาคารโรงแรมมีพื้นที่อาคาร ๕,๓๑๓ ตารางเมตร (เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร) ทำให้เข้าข่ายเป็นอาคารขนาดใหญ่ จึงไม่สามารถขอเปลี่ยนการใช้เป็นอาคารโรงแรมได้ เนื่องจากขัดต่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๑๐/ 4810
๒๒ ก.ย. ๒๕๖๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ 19 กย. 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ .....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ ..... วันที่ 18 กย 60
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 18 ก.ย. ๖๐
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ 18 ก.ย ๖๐
๐๕:/ประณีต /ขอหารือการเปลี่ยนการใช้อาคารภายหลังมีกฎกระทรวงฯ /๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2919
วันที่ 29 ธ.ค. 2560
เวลา.....น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 12337
วันที่ 5 ธ.ค. 2560
เวลา 10:45 น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4550
วันที่ 7 ส.ค. 2560
เวลา 10:45 น.

อาคารเลขที่ [illegible] หมู่ ตำบลสุเทพ

อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

27 กรกฎาคม 2560

เรื่อง ขอหารือการเปลี่ยนการใช้อาคารภายหลังมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองฯ

เรียน ☐ อธิบดี ☐ รองอธิบดี ☐ วศญ. ☐ ที่ปรึกษาฯ ☐ ผอ. [illegible]

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ 2555

2.สำเนา อ.1 เลขที่ 125/2552 ลงวันที่ 29 ธันวาคม 2552 ออกโดย เทศบาลตำบลสุเทพ

3.สำเนา อ.6 เลขที่ 005/2555 ลงวันที่ 8 สิงหาคม 2555 ออกโดย เทศบาลตำบลสุเทพ

- ๔ ส.ค. ๒๕๖๐

ด้วยข้าพเจ้า นางสาว [illegible] ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคาร คสล. 7 ชั้น จำนวน 76 ห้อง โดยได้รับอนุญาตก่อสร้าง อ.1 เลขที่ 125/2552 ลงวันที่ 29 ธันวาคม 2552 เทศบาลตำบลสุเทพ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ และใบอนุญาต อ.6 เลขที่ 005/2555 ลงวันที่ 8 สิงหาคม2555 เพื่อใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัย

ข้าพเจ้าประสงค์ จะเปลี่ยนการใช้อาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารประกอบธุรกิจโรงแรม ประเภทที่ 1 ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรมพ.ศ. 2551 ออกตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 โดยให้บริการเพียงห้องพักเท่านั้น การขอเปลี่ยนการใช้อาคารของข้าพเจ้า มิได้มีส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารต้องทำการแก้ไข ที่เข้าข่ายเป็นการ ดัดแปลงอาคาร ตามความในความมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

ดังนั้นข้าพเจ้าจึงขอเรียนหารือ ว่าการนำเอาอาคารของข้าพเจ้าซึ่งได้เข้าใช้ประโยชน์ที่ดิน ก่อนกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2555 บังคับใช้ ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย หมายเลข 2.24 ถือเป็นการเปลี่ยนการใช้อาคาร ตามความในมาตรา 33 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร โดยมิได้ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่จะกระทบสุขลักษณะ ความปลอดภัยของประชาชนและสวัสดิการของสังคม ตามความในมาตรา 27 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 นั้น ชอบที่จะดำเนินการยื่น

/ขอเปลี่ยน...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ขอเปลี่ยนการใช้อาคารเพื่อการประกอบธุรกิจโรงแรมต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นนายกเทศมนตรีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ที่อาคารตั้งอยู่ได้หรือไม่ และได้โปรดแจ้งผลการพิจารณาให้ข้าพเจ้าได้ทราบ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ และขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูง มา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาว [redacted])

ผู้จัดการ ห้างหุ้นส่วนจำกัด [redacted]

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตช.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

๒๐ ม.ค. ๖๐

ลูกประสิทธิ์

๒๐ ม.ค ๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0829

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๔๘๓๓

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๕ กันยายน ๒๕๖๐

เรื่อง หารือกรณีการยื่นคำขอรับใบอนุญาต

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลบ้านบางม่วง

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลบ้านบางม่วง ที่ นบ ๕๓๓๐๓/๐๗๑๗ ลงวันที่ .. มิถุนายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลบ้านบางม่วงแจ้งว่า นาย . ประชาชนในเขตพื้นที่เทศบาลตำบลบ้านบางม่วงได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้าง โดยส่งเอกสารคำขออนุญาตพร้อมแบบแปลนและเอกสารประกอบเกี่ยวกับการขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง โดยส่งทางไปรษณีย์ (EMS) เพื่อให้เทศบาลฯ ออกใบอนุญาตก่อสร้าง เทศบาลฯ จึงขอหารือว่า การยื่นขออนุญาตก่อสร้างสามารถยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างพร้อมแบบแปลนและเอกสารต่าง ๆ โดยส่งผ่านไปรษณีย์ได้หรือไม่ เพื่อจะได้ใช้เป็นแนวทางที่ถูกต้องในการปฏิบัติงานต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ (๑) กำหนดว่า เจ้าของอาคารผู้ใดประสงค์จะขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคารให้ยื่นคำขออนุญาตตามแบบ ข. ๑ พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และมาตรา ๒๕ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า “ในกรณีที่เป็นการยื่นคำขอรับใบอนุญาต ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาตหรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำขอ” บทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นได้ว่า ในการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารได้มีการกำหนดขั้นตอนและระยะเวลาในการพิจารณาอนุญาตไว้ การมายื่นคำขออนุญาตด้วยตนเองจึงมีความสำคัญต่อการพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะต้องพิจารณาในเบื้องต้นว่าเอกสารครบถ้วนหรือไม่อย่างไร และหากเอกสารไม่ครบถ้วนก็จะได้ทำการทักท้วงหรือแจ้งให้ผู้ขออนุญาตทราบทันที เพื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะได้พิจารณาตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ ประกอบกับเอกสารรายการที่จะต้องมายื่นขออนุญาตประกอบด้วยแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน ซึ่งมีรายละเอียดค่อนข้างมาก หากจะส่งทางไปรษณีย์อาจจะเป็นการไม่สะดวกต่อการตรวจสอบเอกสารที่แจ้งมา จึงมีเหตุผลสำคัญว่าจะต้องมายื่นด้วยตนเอง แต่หากเป็นเอกสารที่ต้องยื่นเพิ่มเติมที่สามารถส่งเพิ่มเติมได้ในภายหลัง ก็สามารถส่งทางไปรษณีย์ได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2202
วันที่ 13 มิ.ย. 2560
เวลา ____ น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3195
วันที่ 12 มิ.ย. 2560
เวลา 13.41 น.

นบ ๕๓๓๐๓ / ๐๗๑๗

สำนักงานเทศบาลตำบลบ้านบางม่วง
ถนนบางม่วง – บางคูลัด อำเภอบางใหญ่
จังหวัดนนทบุรี ๑๑๑๔๐

มิถุนายน ๒๕๖๐

เรื่อง หารือกรณีการยื่นคำขอรับใบอนุญาต

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยนาย [redacted] ประชาชนในเขตพื้นที่เขตเทศบาลตำบลบ้านบางม่วง ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้าง โดยส่งเอกสารคำขออนุญาตพร้อมแบบแปลน และเอกสารประกอบเกี่ยวกับการขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง โดยส่งทางไปรษณีย์ (EMS) เพื่อให้เทศบาลตำบลบ้านบางม่วงออกใบอนุญาตก่อสร้าง

เทศบาลตำบลบ้านบางม่วง จึงขอหารือว่า การยื่นขออนุญาตก่อสร้าง สามารถยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างพร้อมแบบแปลนและเอกสารต่าง ๆ โดยส่งผ่านทางไปรษณีย์ได้หรือไม่ เพื่อทางเทศบาลจะได้ใช้เป็นแนวทางที่ถูกต้องในการปฏิบัติงานต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ได้ผลประการใดโปรดแจ้งให้ทราบด้วย จักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิบูลย์ กระบวนแสง)
ปลัดเทศบาลตำบลบ้านบางม่วง ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีตำบลบ้านบางม่วง

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

กองช่าง
โทร. ๐ ๒๔๔๓ ๖๓๘๒
โทรสาร. ๐ ๒๔๔๓ ๖๓๘๕

13 มิ.ย. 60

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0830

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๔๘๗๒ **วันที่** ๒๗ กันยายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางในการพิจารณาเทศบัญญัติเทศบาลนครอ้อมน้อย อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสาคร

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสาครได้มีบันทึก ที่ สค ๐๐๒๒/๑๘๐๘ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๖๐ แจ้งว่า เทศบาลนครอ้อมน้อยได้ขอหารือแนวทางการบังคับใช้เทศบัญญัติเทศบาลนครอ้อมน้อย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในเขตเทศบาลนครอ้อมน้อย อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร พ.ศ. ๒๕๕๕ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๕ โดยข้อ ๒ ระบุวันสิ้นสุดระยะเวลาการใช้บังคับเมื่อมีการประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมในท้องที่ ซึ่งต่อมาเทศบาลนครอ้อมน้อยได้ดำเนินการออกเทศบัญญัติเทศบาลนครอ้อมน้อย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในเขตเทศบาลนครอ้อมน้อย อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๖๐ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๖๐ โดยมีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อ ๒ ระบุ “... ให้สิ้นสุดระยะเวลาการใช้บังคับเมื่อมีการประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองกระทุ่มแบน...” ซึ่งระหว่างการดำเนินการปรากฏว่า กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรสาคร พ.ศ. ๒๕๖๐ ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๖๐ ก่อนวันที่เทศบัญญัติเทศบาลนครอ้อมน้อยฯ (ฉบับที่ ๒) ประกาศในราชกิจจานุเบกษา สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสาครจึงขอหารือว่าการบังคับใช้เทศบัญญัติเทศบาลนครอ้อมน้อย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในเขตเทศบาลนครอ้อมน้อย อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๕ ที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๖๐ จะมีผลใช้บังคับอย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า เทศบัญญัติเทศบาลนครอ้อมน้อย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในเขตเทศบาลนครอ้อมน้อย อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร พ.ศ. ๒๕๕๕ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๕ โดยข้อ ๒ แห่งเทศบัญญัติฯ ดังกล่าว กำหนดว่า เทศบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป และให้สิ้นสุดระยะเวลาการใช้บังคับเมื่อมีการประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมในท้องที่ตามข้อ ๓ ต่อมากฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรสาคร พ.ศ. ๒๕๖๐ ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๖๐ เทศบัญญัติเทศบาลนครอ้อมน้อยฯ

ย่อมสิ้นสุด...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ย่อมสิ้นสุดการใช้บังคับตามที่ระบุไว้ในข้อ ๒ แห่งเทศบัญญัติดังกล่าว และต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรสาคร พ.ศ. ๒๕๖๐ การที่ได้ทำการแก้ไขเทศบัญญัติฯ และได้มีการประกาศในราชกิจจานุเบกษาภายหลังจากที่เทศบัญญัติฯ สิ้นผลการใช้บังคับแล้ว ไม่ทำให้เทศบัญญัติฯ มีผลใช้บังคับแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ ๒๕ ก.ย ๖๐
เจ้าหน้าที่ .....วันที่ ๒๕ กย ๖๐
พิมพ์/ทาน.....วันที่ ๒๕ กย ๖๐
:D๓/สุดารัตน์/เกศสุดา/โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสาครหารือเทศบัญญัติฯ/๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2257
วันที่ 18 ส.ค. 2560
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4911
วันที่ 27 ก.ค. 2560
เวลา 13.42 น.

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสาคร โทร. ๐ ๓๔๘๑ ๑๓๐๖ สป.มท. ๖๒๓๙๒

ที่ สค ๐๐๒๒/๖๔๐๔ **วันที่** ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางในการพิจารณาเทศบัญญัติเทศบาลนครอ้อมน้อย อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสาคร ได้รับหนังสือจากเทศบาลนครอ้อมน้อย ที่ สค ๕๒๒๐๔/๓๕๓๓ ลงวันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ขอหารือแนวทางการบังคับใช้เทศบัญญัติเทศบาลนครอ้อมน้อย อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร กับแนวทางในการพิจารณาตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรสาคร พ.ศ.๒๕๖๐ ที่เทศบาลนครอ้อมน้อย ได้ออกเทศบัญญัติเทศบาลนครอ้อมน้อย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในเขตเทศบาลนครอ้อมน้อย อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร พ.ศ. ๒๕๕๕ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๕ โดยข้อ ๒ ระบุวันสิ้นสุดระยะเวลาการใช้บังคับเมื่อมีการประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมในท้องที่ ซึ่งต่อมาเทศบาลนครอ้อมน้อย ได้ดำเนินการแก้ไขเทศบัญญัติเทศบาลนครอ้อมน้อย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในเขตเทศบาลนครอ้อมน้อย อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร พ.ศ. ๒๕๕๕ (ฉบับที่ ๒) เมื่อวันที่ ๔ เมษายน พ.ศ.๒๕๖๐ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๖๐ โดยมีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อ ๒ ระบุ "...ให้สิ้นสุดระยะเวลาการใช้บังคับเมื่อมีการประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองกระทุ่มแบน..." ซึ่งระหว่างการดำเนินการปรากฏว่า กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรสาคร พ.ศ. ๒๕๖๐ ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๖๐ ก่อนวันที่เทศบัญญัติเทศบาลนครอ้อมน้อยฯ (ฉบับที่ ๒) ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสาคร จึงขอหารือการบังคับใช้ของเทศบัญญัติเทศบาลนครอ้อมน้อย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในเขตเทศบาลนครอ้อมน้อย อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร พ.ศ. ๒๕๕๕ (ฉบับที่ ๒) ที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๖๐ จะมีผลใช้บังคับอย่างไร รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณา

นายอธิราช กนกเวชยันต์
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสาคร

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตผ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านที่ดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

31 ก.ค. 60.

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0831

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๘๗๔

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๗ กันยายน ๒๕๖๐

เรื่อง หารือการก่อสร้างป้ายโฆษณายื่นจากผนังอาคาร

เรียน นาย[redacted] หุ้นส่วนผู้จัดการ ห้างหุ้นส่วนจำกัด

อ้างถึง หนังสือของท่าน ที่ ๒๐๑๗๙ – ๑ ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า ห้างหุ้นส่วนจำกัด [redacted] มีความประสงค์ที่จะก่อสร้างป้ายโฆษณาโดยมีลักษณะยึดเกาะโครงสร้างป้ายเข้ากับตัวผนังอาคารบริเวณชั้นบนสุดของอาคาร ซึ่งมีประเด็นในข้อกฎหมายที่ใช้ประกอบการพิจารณาป้ายในลักษณะดังกล่าวว่า จะเข้าข่ายเป็นป้ายในลักษณะที่ยื่นออกจากผนังอาคารตามข้อ ๑๐ แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ หรือว่าเป็นป้ายที่ก่อสร้างบนดาดฟ้าหรือหลังคาตามข้อ ๙ แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว ห้างหุ้นส่วนจำกัดฯ จึงขอหารือว่า ป้ายที่จะก่อสร้างดังกล่าวนั้นเป็นป้ายในลักษณะใดและจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายข้อใด เพื่อที่จะได้นำไปปฏิบัติตามให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณารายละเอียดข้อมูลที่ประกอบการพิจารณาแล้ว ขอเรียนว่า ป้ายตามข้อหารือมีลักษณะเป็นป้ายที่ยื่นจากผนังอาคาร จึงต้องปฏิบัติตามข้อ ๑๐ และข้ออื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๒๘ ก.ย. ๖๐
หน.กลุ่มงาน ส.คอ. ..... วันที่ ๒๘ ก.ย. ๖๐
เจ้าหน้าที่ จิรพร วันที่ ๒๕ กย ๖๐
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ ๒๕ กย ๖๐
:D๓/สุดารัตน์/จิรพร/นายพุทธภูมิฯ หารือการก่อสร้างป้ายโฆษณา/๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 5158
วันที่ 24 ก.ค. 2560
เวลา 13.31 น.

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2291
วันที่ - 5 ก.ย. 2560
เวลา ..... น.

เลขที่ 20179-1

ตำบลพยุหะคีรี จังหวัดนครสวรรค์

วันที่ 1 กันยายน พ.ศ.2560

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

เรื่อง หารือการก่อสร้างป้ายโฆษณายื่นจากผนังอาคาร

รายการเอกสารที่แนบ 1.แบบป้ายโฆษณายื่นจากผนังอาคาร

เนื่องด้วยทาง ห้างหุ้นส่วนจำกัด โดยนาย หุ้นส่วนผู้จัดการและผู้มีอำนาจกระทำแทนห้างหุ้นส่วนจำกัด มีความประสงค์ที่จะก่อสร้างป้ายโฆษณาโดยมีลักษณะยึดเกาะโครงสร้างป้ายเข้ากับตัวผนังอาคารบริเวณชั้นบนสุดของอาคาร (ตามเอกสารแนบท้าย) ซึ่งทางเรามีความไม่แน่ใจในข้อกฎหมายที่ใช้ประกอบการพิจารณาป้ายในลักษณะดังกล่าวว่าจะเข้าข่ายเป็นป้ายในลักษณะที่ยื่นออกจากผนังอาคารตามข้อ 10 แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.2558 หรือว่า เป็นป้ายที่ก่อสร้างบนดาดฟ้าหรือหลังคาตามข้อ 9 แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558

ทางห้างหุ้นส่วนฯ จึงขอเรียนหารือปรึกษาว่าป้ายตามที่ทางห้างหุ้นส่วนฯมีความประสงค์จะก่อสร้างดังกล่าวนั้นเป็นป้ายในลักษณะใดและใช้กฎหมายข้อใดเป็นข้อให้ปฏิบัติตาม เพื่อที่จะได้นำข้อชี้แจงดังกล่าวไปปฏิบัติตามให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

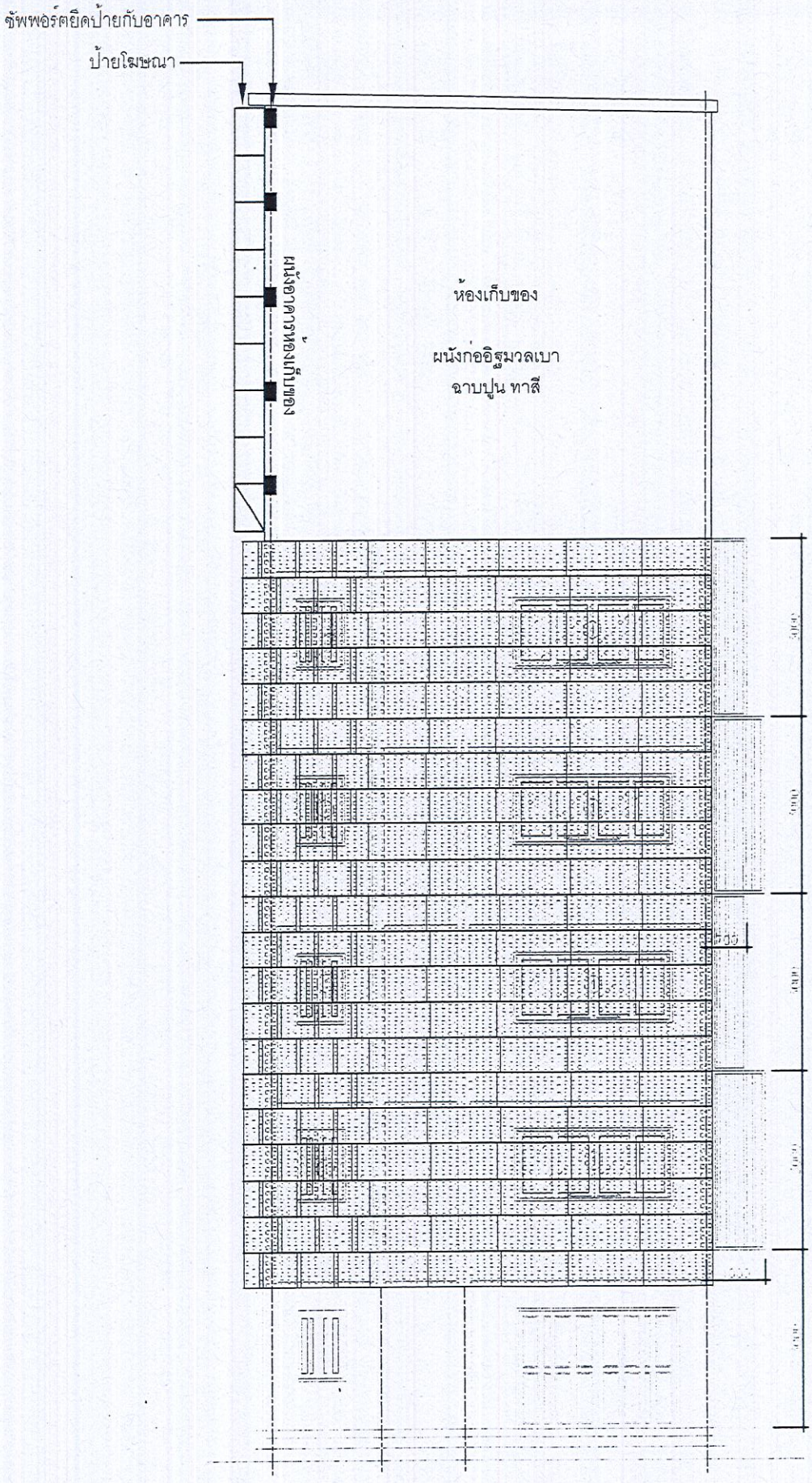
ขอแสดงความนับถือ

(นาย)

หุ้นส่วนผู้จัดการ

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ .....

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า


ซัพพอร์ตยึดป้ายกับอาคาร
ป้ายโฆษณา
ห้องเก็บของ
ผนังก่ออิฐมวลเบา
ฉาบปูน ทาสี

SIDE VIEW

(1)

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๐๑๓

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๙ ตุลาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือการพิจารณาออกใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลวิชิต

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลวิชิต ที่ ภก ๕๒๖๐๓/๓๐๐๘ ลงวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลวิชิตแจ้งว่า บริษัท จำกัด ได้ยื่นขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารที่จากเดิมเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชนิดบ้านเดี่ยว ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เป็นโรงแรม โดยเทศบาลฯ ได้พิจารณาตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารแล้วเห็นว่าถูกต้องตามกฎหมาย จึงได้ออกใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารให้กับบริษัทฯ จึงขอหารือว่า อาคารดังกล่าวเมื่อเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นโรงแรม ซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว เมื่อจะมีการเปิดใช้อาคารเป็นโรงแรม เจ้าของอาคารต้องมาขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคารอีกหรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กรณีการเปลี่ยนการใช้อาคารต้องปฏิบัติตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามแบบ อ. ๕ เมื่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารได้รับใบอนุญาตแล้วก็สามารถเปลี่ยนการใช้อาคารได้โดยไม่ต้องยื่นขอใบรับรองการก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคารตามแบบ อ. ๖ อีก เนื่องจากกรณีการยื่นขอใบรับรองการก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคารเป็นการปฏิบัติตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘)ฯ ข้อ ๓ ที่กำหนดว่าเมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารได้ทำการดังกล่าวเสร็จแล้วให้แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อทำการตรวจสอบการก่อสร้างหรือดัดแปลงนั้นภายใน ๓๐ วัน และห้ามใช้อาคารภายในระยะเวลานี้ เมื่อตรวจสอบแล้วเห็นว่าถูกต้องก็จะออกใบรับรองตามแบบ อ. ๖ ให้จึงจะสามารถใช้อาคารได้ การขอเปลี่ยนการใช้อาคารจึงเป็นคนละขั้นตอนกับการออกใบรับรองการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ –๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 6 ต.ค.60
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 9 ต.ค.60
เจ้าหน้าที่ ประณีต วันที่ 6/10/60
พิมพ์/ทาน..... วันที่ 6 ต.ค.60
D๕/ประณีต /เทศบาลตำบลวิชิต/๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2290
วันที่ 5 1 ก.ย. 2560
เวลา ..... น.

ที่ ภก ๕๒๖๐๗/ ๑๐๐๙

สำนักงานเทศบาลตำบลวิชิต
ถนนเจ้าฟ้าตะวันออก ภก ๘๓๐๐๐

๒๙ สิงหาคม ๒๕๖๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 5082
วันที่ 31 ส.ค. 2560
เวลา 10 43 น.

เรื่อง ขอหารือการพิจารณาออกใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ๐๖๕/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๕๒
๒. สำเนาใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร เลขที่ ๐๖๙/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๖๐

ด้วยเทศบาลตำบลวิชิตได้พิจารณาออกใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารให้บริษัท จำกัด ที่ขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารจากเดิมอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชนิดบ้านเดี่ยว ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย รายละเอียดดังปรากฏในสิ่งที่แนบมาด้วย ๑ ขอเปลี่ยนการใช้อาคารเพื่อใช้เป็นโรงแรม โดยเจ้าของอาคารได้ยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามแบบ ข.๓ เทศบาลตำบลวิชิตได้ตรวจสอบแล้วอาคารดังกล่าวได้คำนวณน้ำหนักบรรทุกจรไว้ถูกต้องตาม พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ตั้งแต่ขั้นตอนขออนุญาตก่อสร้างอาคารแล้ว จึงไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักบรรทุกจร พร้อมได้ไปตรวจสอบอาคารที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพบว่าไม่มีการดัดแปลงอาคาร เทศบาลตำบลวิชิตจึงได้ออกใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

เทศบาลตำบลวิชิต ขอเรียนหารือว่าอาคารดังกล่าว เมื่อเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นโรงแรมซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้อาคารตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว เมื่อจะมีการเปิดใช้อาคารเป็นโรงแรม เจ้าของอาคารต้องมาขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคารอีกหรือไม่ ถ้าหากต้องดำเนินการขอใบรับรองการก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร จะต้องดำเนินการอย่างไร ตามแบบคำขอใบรับรองการก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร (แบบ ข.๖) ระบุแบบเอกสารหลักฐานของหนังสือรับรองของผู้ควบคุมงานรับรองว่าได้ควบคุมการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเป็นไปโดยถูกต้อง ตามที่ได้รับอนุญาต ในกรณีดังนี้

๑. กรณีดังกล่าวต้องใช้ผู้ควบคุมงานที่มีชื่อเป็นผู้ควบคุมงานในใบอนุญาตก่อสร้างอาคารครั้งแรกเป็นผู้ออกหนังสือรับรองของผู้ควบคุมงานใช่หรือไม่

๒. เนื่องจากมีการออกใบอนุญาตก่อสร้างครั้งแรกนานแล้ว ไม่สามารถติดต่อผู้ควบคุมงานคนเดิมมาเป็นผู้รับรองการก่อสร้างอาคารได้ จะต้องดำเนินการอย่างไร

เทศบาลตำบลวิชิตขอความอนุเคราะห์ท่านได้โปรดตอบข้อหารือดังกล่าวด้วย เพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ถูกต้อง และเพื่อใช้เป็นเอกสารหลักฐานให้เจ้าของอาคารนำไปประกอบยื่นคำขออนุญาตเปิดดำเนินการโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายกรีฑา โชติวิชญ์พิพัฒน์)
นายกเทศมนตรีตำบลวิชิต

กองช่าง
โทร. ๐๗๖ – ๕๒๕๑๐๐
โทรสาร ๐๗๖ – ๕๒๕๑๐๑
E-mail : info @ phuket-vichit.go.th
Website : www. Phuket-vichit.org

☐ ผ.บท. ☐ ก.พ.พ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

"ภูเก็ตสามัคคี ร่วมใจภักดิ์ รักษ์สถาบันพระมหากษัตริย์"

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๐๒๕ **วันที่** ๑๐ ตุลาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือการพิจารณาอาคารชุมนุมคน ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตรัง

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตรังได้มีบันทึก ด่วนที่สุด ที่ ตง ๐๐๒๒/๑๓๖๓ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๕๙ แจ้งว่า นาย . ได้อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น (นายกเทศมนตรีนครตรัง) ว่าอาคารโรงเรียนสอนกวดวิชาวรรณสรณ์ตรังซึ่งเป็นอาคารมูลกรณีมีพื้นที่ใช้ในการสอนไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร และมีจำนวนผู้เข้าเรียนไม่เกิน ๕๐๐ คน จึงไม่เข้าข่ายอาคารชุมนุมคนตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตรังจึงขอหารือหลักเกณฑ์การพิจารณาพื้นที่และจำนวนคนของอาคารชุมนุมคน ดังนี้

๑. การคำนวณพื้นที่อาคารจะต้องคำนวณจากพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันหรือไม่ อย่างไร

๒. การคำนวณการชุมนุมคนภายในอาคารจะต้องคำนวณการชุมนุมคนภายในของอาคารทุกชั้นรวมกันหรือไม่ อย่างไร

๓. อาคารดังกล่าวเป็นอาคาร ๕ ชั้น (มีชั้นลอย) แต่ละชั้นมีพื้นที่ไม่ถึง ๑,๐๐๐ ตารางเมตร และไม่มีส่วนใดส่วนหนึ่งหรือห้องใดห้องหนึ่งในแต่ละชั้นที่มีพื้นที่ถึง ๑,๐๐๐ ตารางเมตร หรือชุมนุมคนได้เกิน ๕๐๐ คน แต่มีพื้นที่อาคารทั้ง ๕ ชั้น (มีชั้นลอย) รวมกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร จึงขอหารือว่าอาคารดังกล่าวนี้เข้าข่ายอาคารชุมนุมคน ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารตามมาตรา ๓๒ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ ได้กำหนดนิยามของคำว่า “อาคารชุมนุมคน” หมายความถึง อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่บุคคลอาจเข้าไปภายในเพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนที่มีพื้นที่ตั้งแต่หนึ่งพันตารางเมตรขึ้นไป หรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่ห้าร้อยคนขึ้นไป ซึ่งการชุมนุมคนนั้นต้องเป็นกรณีที่มีคนเข้ามาร่วมกันทำกิจกรรมใดกิจกรรมหนึ่งในเวลาและสถานที่เดียวกัน และพื้นที่อาคารที่ใช้เพื่อการชุมนุมคนจะต้องเป็นพื้นที่ในบริเวณเดียวกัน เช่น ในห้องเดียวกันที่มีพื้นที่ตั้งแต่หนึ่งพันตารางเมตรขึ้นไป หรือที่มีการชุมนุมคนได้ตั้งแต่ห้าร้อยคนขึ้นไป กรณีอาคารตามข้อหารือจะเข้าข่ายเป็นอาคารชุมนุมคนหรือไม่นั้น จึงต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงว่า การใช้สอยอาคารมีลักษณะเป็นการชุมนุมคนหรือไม่ และมีพื้นที่เพื่อการชุมนุมหรือจำนวนคนตามที่กฎหมายกำหนดหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๖ ต.ค. ๖๐
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๖ ต.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่ ประสิทธิ์ วันที่ ๖/๑๐/๖๐
พิมพ์/ทาน..... วันที่ ๖ ต.ค. ๖๐
D๕:/ประณีต /โยธาฯ จ.ตรังอาคารชุมนุมคน/๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3516
วันที่ 28 มิ.ย. 2560
เวลา 09.51 น.

ด่วนที่สุด

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตรัง ฝ่ายปฏิบัติการ โทร.๐๗๕-๕๐๑-๐๗๖-๗
ที่ ตง ๐๐๒๒/๑๓๖๓ วันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๕๙
เรื่อง ขอหารือการพิจารณาอาคารชุมนุมคน ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วย นาย ได้อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น(นายกเทศมนตรีนครตรัง) โดยให้เหตุผลว่าอาคารโรงเรียนสอนกวดวิชา ซึ่งเป็นอาคารมูลกรณี มีพื้นที่ใช้ในการสอนไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตรและมีคนมาเรียนไม่เกิน ๕๐๐ คน จึงไม่เข้าข่าย อาคารชุมนุมคน ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ในการนี้ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตรังในฐานะกรรมการและเลขานุการฯ จึงขอหารือหลักเกณฑ์การพิจารณาพื้นที่และจำนวนคนของอาคารชุมนุมคน ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้

๑. การคำนวณพื้นที่อาคารจะต้องคำนวณจากพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันหรือไม่ อย่างไร

๒. การคำนวณการชุมนุมคนภายในอาคารจะต้องคำนวณการชุมนุมคนภายในของอาคารทุกชั้นรวมกันหรือไม่ อย่างไร

๓. อาคารดังกล่าวเป็นอาคาร ๕ ชั้น (มีชั้นลอย) แต่ละชั้นมีพื้นที่ไม่ถึง ๑,๐๐๐ ตารางเมตร และไม่มีส่วนใดส่วนหนึ่งหรือห้องใดห้องหนึ่งในแต่ละชั้นที่มีพื้นที่ถึง ๑,๐๐๐ ตารางเมตร หรือชุมนุมคนได้เกิน ๕๐๐ คน แต่มีพื้นที่อาคารทั้ง ๕ ชั้น (มีชั้นลอย) รวมกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร จึงขอหารือว่าอาคารดังกล่าวนี้เข้าข่ายอาคารชุมนุมคน ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารฯ ตามมาตรา ๓๒ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2225
วันที่ 28 มิ.ย. 2560
เวลา น.

(นายธนินท์ สิริเสาวภาคย์กุล)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตรัง
กรรมการและเลขานุการคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ

เรียน ☐ ผ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

28 มิ.ย. 60.

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

3

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๐๒๗

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๐ ตุลาคม ๒๕๖๐

เรื่อง หารือการพิจารณาออกใบอนุญาตเกี่ยวกับอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ที่เป็นอาคารหลังเดียวกันกับอาคารที่สั่งให้แก้ไข แต่ยังไม่ได้แก้ไขจะสามารถพิจารณาอนุญาตได้หรือไม่

เรียน นายกเทศมนตรีนครลำปาง

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครลำปาง ที่ ลป ๕๒๐๐๔/๓๖๒๘ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครลำปางแจ้งว่า นาง ได้ทำการก่อสร้างอาคารบ้านแถว ค.ส.ล. ๓ ชั้น จำนวน ๒ หลัง โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เทศบาลฯ จึงได้ออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร (แบบ ค. ๓) คำสั่งห้ามใช้อาคาร (แบบ ค. ๔) คำสั่งให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ ค. ๙) กับอาคารทั้งสองหลัง ซึ่งนาง ได้ยื่นขออนุญาต แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งให้แก้ไขระยะและแนวร่นตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๑ วรรคสอง (๑) และให้แก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังบริเวณ แบบแปลน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๑ ต่อมาได้มีการขอยกเลิกคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารทั้งหมด และได้มีการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารใหม่ ซึ่งเทศบาลฯ ได้ตรวจแบบแปลนแล้วได้มีคำสั่งให้แก้ไข เนื่องจากยังไม่ถูกต้องตามกฎหมาย เทศบาลฯ จึงมีประเด็นเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่เคยขออนุญาตก่อสร้างมาก่อน ซึ่งเทศบาลฯ ได้ออกคำสั่งให้แก้ไขให้ถูกต้องตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๑ วรรคสอง (๑) มาแล้ว แต่ไม่มีแก้ไขแบบแปลนดังกล่าวแล้ว และได้มายกเลิกแบบแปลนที่ขออนุญาตฯ แต่ได้ดำเนินการก่อสร้างไปบางส่วน ซึ่งต่อมาได้ทำการขออนุญาตก่อสร้างใหม่ โดยใช้โครงสร้างเดิมที่ยกเลิกคำขออนุญาตไปแล้วนั้น เทศบาลฯ จึงขอหารือ ดังนี้

๑. กรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่เป็นอาคารหลังเดียวกันกับอาคารที่ถูกสั่งให้แก้ไข แต่ยังไม่ได้แก้ไขจะสามารถพิจารณาอนุญาตได้หรือไม่ อย่างไร

๒. ถ้าสามารถอนุญาตได้ ให้ใช้กฎกระทรวงใดในการพิจารณาอนุญาต

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า การที่นางชมนาถฯ ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร แต่ต่อมาได้มีการขอยกเลิกการขออนุญาต การยกเลิกคำขออนุญาตย่อมทำให้การขออนุญาตสิ้นผล การที่อาคารตามข้อหารือซึ่งมีการก่อสร้างบางส่วนไปแล้วก่อนได้รับอนุญาตหรือแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แม้จะมายื่นคำขออนุญาตใหม่ ก็ยังคงถือว่าเป็นการก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาตหรือแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ เป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ห้ามใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (๒) หลังจากนั้นก็ต้องพิจารณาว่าอาคารขัดต่อกฎหมายหรือไม่ โดยพิจารณาตามกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะยื่นคำขอ หากขัดต่อกฎหมายก็ต้องออกคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไข

และยื่น...

และยื่นคำขออนุญาตให้ถูกต้องตามมาตรา ๔๑ แต่หากขัดต่อกฎหมายและไม่สามารถแก้ไขได้หรือไม่ดำเนินการแก้ไขตามคำสั่งตามมาตรา ๔๑ ภายในระยะเวลาที่กำหนด ก็ต้องออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๖ ส.ค. ๖๐
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่.....
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ ๖ ส.ค. ๖๐
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ ..... วันที่ ๖ ส.ค. ๖๐
D๓/ สุดารัตน์ /เกศสุดา/เทศบาลนครลำปางหารือการออกใบอนุญาต/๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2238
วันที่ 13 ก.ค. 2560
เวลา.....น.



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3913
วันที่ 11 ก.ค. 2560
เวลา 14.09 น.

ที่ ลป ๕๒๐๐๔/ ๗๖๔๘

สำนักงานเทศบาลนครลำปาง
ถนนฉัตรไชย ลป ๕๒๑๐๐

๔ กรกฎาคม ๒๕๖๐

เรื่อง หารือการพิจารณาออกใบอนุญาตเกี่ยวกับอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ที่เป็นอาคารหลังเดียวกันกับอาคารที่สั่งให้แก้ไข แต่ยังไม่ได้แก้ไขจะสามารถพิจารณาอนุญาตได้หรือไม่

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย แผนผังบริเวณที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารและรูปภาพ จำนวน ๖ แผ่น

ด้วยเทศบาลนครลำปางได้ออกตรวจสอบการก่อสร้าง พบว่า นาง อยู่บ้านเลขที่ ถนนพหลโยธิน ตำบลชมพู อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง ได้ทำการก่อสร้างอาคารบ้านแถว ค.ส.ล. ๓ ชั้น จำนวน ๒ หลัง หลังที่ ๑ ขนาดประมาณ ๑๒.๐๐ x ๓๒.๐๐ เมตร โดยไม่ได้รับอนุญาต จากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เทศบาลนครลำปางได้ออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร (แบบ ค.๓) ตามหนังสือที่ ลป ๕๒๐๐๔/๓๓๑๒ ลงวันที่ ๘ กรกฎาคม ๒๕๕๙ , คำสั่งห้ามใช้อาคาร (แบบ ค.๔) ตามหนังสือที่ ลป ๕๒๐๐๔/๓๓๑๓ ลงวันที่ ๘ กรกฎาคม ๒๕๕๙ , คำสั่งให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ ค.๙) ตามหนังสือที่ ลป ๕๒๐๐๔/๓๓๑๔ ลงวันที่ ๘ กรกฎาคม ๒๕๕๙ และ หลังที่ ๒ ขนาดประมาณ ๑๒.๐๐ x ๔๐.๐๐ เมตร โดยมิได้รับอนุญาตฯ เทศบาลนครลำปางได้ออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง (แบบ ค.๓) ตามหนังสือที่ ลป ๕๒๐๐๔/๕๔๘๒ ลงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๕๙ , คำสั่งห้ามใช้อาคาร (แบบ ค.๔) ตามหนังสือที่ ลป ๕๒๐๐๔/๕๔๘๓ ลงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๕๙ , คำสั่งให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ ค.๙) ตามหนังสือที่ ลป ๕๒๐๐๔/๕๔๘๔ ลงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๕๙ แก่นาง และ นาง ได้ยื่นทำการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ๒ ครั้ง รวมจำนวน ๖ คำขอฯ ตามคำขอฯครั้งที่ ๑ เลขรับส่วนควบคุมอาคารฯ ที่ ๑๗๒/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๕๙ (๑ หลัง ๖ คูหา A๑ – A๖) , เลขรับส่วนควบคุมอาคารฯ ที่ ๑๗๓/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๕๙ (๑ หลัง ๘ คูหา B๑ – B๘) และครั้งที่ ๒ เลขรับส่วนควบคุมอาคารฯ ที่ ๒๑๗/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๕๙ (๑ หลัง ๑ คูหา B๑) , เลขรับส่วนควบคุมอาคารฯ ที่ ๒๑๘/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๕๙ (๑ หลัง ๗ คูหา B๒ – B๘) , เลขรับส่วนควบคุมอาคารฯ ที่ ๒๑๙/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๕๙ (๑ หลัง ๕ คูหา A๑ – A๕) , เลขรับส่วนควบคุมอาคารฯ ที่ ๒๒๐/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๕๙ (๑ หลัง ๑ คูหา A๖) คำขออนุญาตฯเลขรับส่วนควบคุมอาคารฯ ที่ ๑๗๒/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๕๙ (๑ หลัง ๖ คูหา A๑ – A๖) และคำขออนุญาตฯเลขรับส่วนควบคุมอาคารฯ ที่ ๑๗๓/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๕๙ (๑ หลัง ๘ คูหา B๑ – B๘) ได้มีคำสั่งให้แก้ไขระยะและแนวร่น ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๔๑ วรรคสอง (๑) อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน ๘ เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้าย หรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายหรือคลังสินค้าที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ (๑) ถ้าถนนสาธารณะนั้นความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร ซึ่งผู้รับมอบอำนาจ ได้รับแบบแก้ไข เมื่อวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๕๙ และคำขอ

/ อนุญาตฯเลขรับ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

อนุญาตฯเลขรับส่วนควบคุมอาคารฯ ที่ ๒๑๗/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๖ กันยายน๒๕๕๙ (B๑) และคำขออนุญาตฯ เลขรับส่วนควบคุมอาคารฯ ที่ ๒๑๘/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๕๙ (B๒ – B๘) ซึ่งทำให้อาคารเข้าข่ายเป็นบ้านแถวที่ติดต่อกัน ซึ่งได้มีคำสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังบริเวณ แบบแปลน ฯลฯ (ค.๑) ที่ ลป ๕๒๐๐๔/๖๗๘๒ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๙ (คำขออนุญาตฯเลขรับส่วนควบคุมอาคารฯที่ ๒๑๗/๒๕๕๙) และ (ค.๑) ที่ ลป ๕๒๐๐๔/ ๖๘๑๒ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๙ (คำขออนุญาตฯเลขรับส่วนควบคุมอาคารฯ ที่ ๒๑๘/๒๕๕๙) แก้ไขดังนี้คือ แนวอาคารต้องอยู่ห่างจากจุดศูนย์กลางถนน (ด้านข้าง) ไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๔๑ และคำขออนุญาตฯเลขรับส่วนควบคุมอาคารฯ ที่ ๒๑๙/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๕๙ (A๑ – A๕) และคำขออนุญาตฯเลขรับส่วนควบคุมอาคารฯ ที่ ๒๒๐/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๕๙ (A๖) ซึ่งทำให้อาคารเข้าข่ายเป็นบ้านแถวที่ติดต่อกัน ซึ่งได้มีคำสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังบริเวณ แบบแปลน ฯลฯ (ค.๑) ที่ ลป ๕๒๐๐๔/๖๘๑๓ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๙ (คำขออนุญาตฯเลขรับส่วนควบคุมอาคารฯที่ ๒๑๙/๒๕๕๙) และ (ค.๑) ที่ ลป ๕๒๐๐๔/๖๘๑๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๙ (คำขออนุญาตฯเลขรับส่วนควบคุมอาคารฯที่ ๒๒๐/๒๕๕๙ ให้แก้ไขดังนี้คือ แนวอาคารต้องอยู่ห่างจากศูนย์กลางถนน (ด้านข้าง) ไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๔๑ และขณะนี้คำขออนุญาตฯทั้ง ๒ ครั้ง (รวม ๖ คำขอฯ) ได้ทำการขอยกเลิกการขออนุญาตก่อสร้างไปแล้ว คำขออนุญาตเลขรับส่วนควบคุมอาคารฯที่ ๑๗๒/๒๕๕๙ และเลขรับส่วนควบคุมอาคารฯที่ ๑๗๓/๒๕๕๙ ขอยกเลิก เมื่อวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๕๙ (รวม ๒ คำขอฯ) คำขออนุญาตฯเลขรับส่วนควบคุมอาคารฯที่ ๒๑๗/๒๕๕๙ , เลขรับส่วนควบคุมอาคารฯที่ ๒๑๘/๒๕๕๙ , เลขรับส่วนควบคุมอาคารฯที่ ๒๑๙/๒๕๕๙, เลขรับส่วนควบคุมอาคารฯ ที่ ๒๒๐/๒๕๕๙ ขอยกเลิก เมื่อวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๖๐ (รวม ๔ คำขอฯ) ปัจจุบันเจ้าของอาคาร นาง ได้มายื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ข.๑) เลขรับส่วนควบคุมอาคารฯ ที่ ๐๖๒/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๖๐ ขออนุญาตก่อสร้าง จำนวน ๑ หลัง (๗ คูหา) (B๒ – B๘) และเลขรับส่วนควบคุมอาคารฯ ที่ ๐๖๓/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๖๐ ขออนุญาตก่อสร้าง จำนวน ๑ หลัง (๕ คูหา) (A๑ - A๕) ขณะนี้อยู่ระหว่างพิจารณา เทศบาลนครลำปางได้ออกตรวจสอบสถานที่ก่อสร้างอาคารพบมีโครงสร้างอาคาร ค.ส.ล. จำนวน ๑ หลัง ๘ คูหา (B๑ – B๘) ตามแบบเลขรับส่วนควบคุมอาคารฯ ที่ ๐๖๒/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๖๐ และโครงสร้างอาคาร ค.ส.ล. จำนวน ๑ หลัง (๖ คูหา) (A๑ – A๖) ตามแบบเลขรับส่วนควบคุมอาคารฯ ที่ ๐๖๓/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๖๐ เทศบาลฯได้ตรวจแบบแปลน ตามคำขอเลขรับที่ ๐๖๒/๒๕๖๐ และ คำขอเลขรับส่วนควบคุมอาคารฯ ที่ ๐๖๓/๒๕๖๐ ได้มีคำสั่งให้แก้ไขจากการตรวจสอบอาคารที่ขออนุญาตได้ทำผิดกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๐ ข้อ ๙ (๒)

- (ก) แสดงขอบนอกของอาคารที่มีอยู่แล้ว
- (ค) ระยะห่างระหว่างอาคารต่าง ๆ ที่มีอยู่แล้วและอาคารที่ขออนุญาตในขอบเขตที่ดิน

และทางผู้ขออนุญาตฯ ได้รับแบบมาแก้ไข เมื่อวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๖๐ ส่งแบบแก้ไขเมื่อวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๖๐ ซึ่งเทศบาลฯได้ตรวจแบบแปลนที่ส่งมาแก้ไขแล้วปรากฏว่า ผู้ขออนุญาตฯยังไม่ได้แก้ไขแบบตามคำสั่งให้แก้ไข เทศบาลฯจึงได้ออกคำสั่ง (ค.๑๐) ให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง (กรณีที่กระทำอยู่ไม่ได้รับใบอนุญาต) ให้ผู้ขออนุญาตทราบ เนื่องจากลักษณะอาคารมีการก่อสร้างไปแล้วที่ถือเป็นอาคารหลังเดียวกัน

/กับอาคารที่ขออนุญาตฯ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กับอาคารที่ขออนุญาตฯ ปัจจุบัน เมื่อพิจารณาข้อกฎหมายตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๔๑ วรรคสอง (๑) อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน ๘ เมตร (๑) ถ้าถนนสาธารณะนั้น มีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะ อย่างน้อย ๖ เมตร (ยังไม่มีการแก้ไข) และจากการตรวจสอบตามคำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขรับที่ ๐๖๒/๒๕๖๐ ขออนุญาตก่อสร้าง ๑ หลัง ๗ คูหา (B๒ – B๘) และเลขรับที่ ๐๖๓/๒๕๖๐ ขออนุญาตก่อสร้าง ๑ หลัง ๕ คูหา (A๑ - A๕)

เทศบาลนครลำปาง จึงสรุปข้อสงสัยเพื่อสอบถามเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่เคยขออนุญาตก่อสร้างมาก่อน จำนวน ๒ หลัง เป็นอาคาร ๑ หลัง (๘ คูหา) และอีก ๑ หลัง (๖ คูหา) ซึ่งเทศบาลฯ ได้ออกคำสั่งให้แก้ไขให้ถูกต้องตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ พ.ศ.๒๕๔๓ ข้อ ๔๑ วรรคสอง (๑) แต่ผู้ขออนุญาตฯไม่ประสงค์จะแก้ไขแบบแปลนดังกล่าวแล้ว จึงได้มายกเลิกแบบแปลนที่ขออนุญาตฯ โดยผู้ขออนุญาตฯได้ดำเนินการก่อสร้างไปบางส่วนจำนวน ๒ หลัง อาคาร ๑ หลัง (๘ คูหา) และอีก ๑ หลัง (๖ คูหา) ซึ่งผู้ขออนุญาตฯได้ทำการขออนุญาตฯก่อสร้างใหม่ จำนวน ๒ หลัง (๑ หลัง ๗ คูหา และอีก ๑ หลัง ๕ คูหา) โดยใช้โครงสร้างเดิมที่ขออนุญาตฯจำนวน ๒ หลัง เป็นอาคาร ๑ หลัง (๘ คูหา) และ อีก ๑ หลัง (๖ คูหา) ที่ยกเลิกคำขออนุญาตฯไปแล้วนั้น เทศบาลนครลำปางจึงขอหารือมายังสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารรายละเอียดดังนี้

๑. กรณีการขออนุญาตฯที่เป็นอาคารหลังเดียวกันกับอาคารที่ถูกสั่งให้แก้ไข แต่ยังไม่ได้แก้ไข จะสามารถพิจารณาอนุญาตได้หรือไม่อย่างไร

๒. ถ้าสามารถอนุญาตได้ ให้ใช้กฎกระทรวงใดในการพิจารณาอนุญาต

เทศบาลนครลำปาง จึงขอหารือในประเด็นดังกล่าวเพื่อนำมาใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎกระทรวงต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายกิตติภูมิ นามวงค์)
นายกเทศมนตรีนครลำปาง
เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☑ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

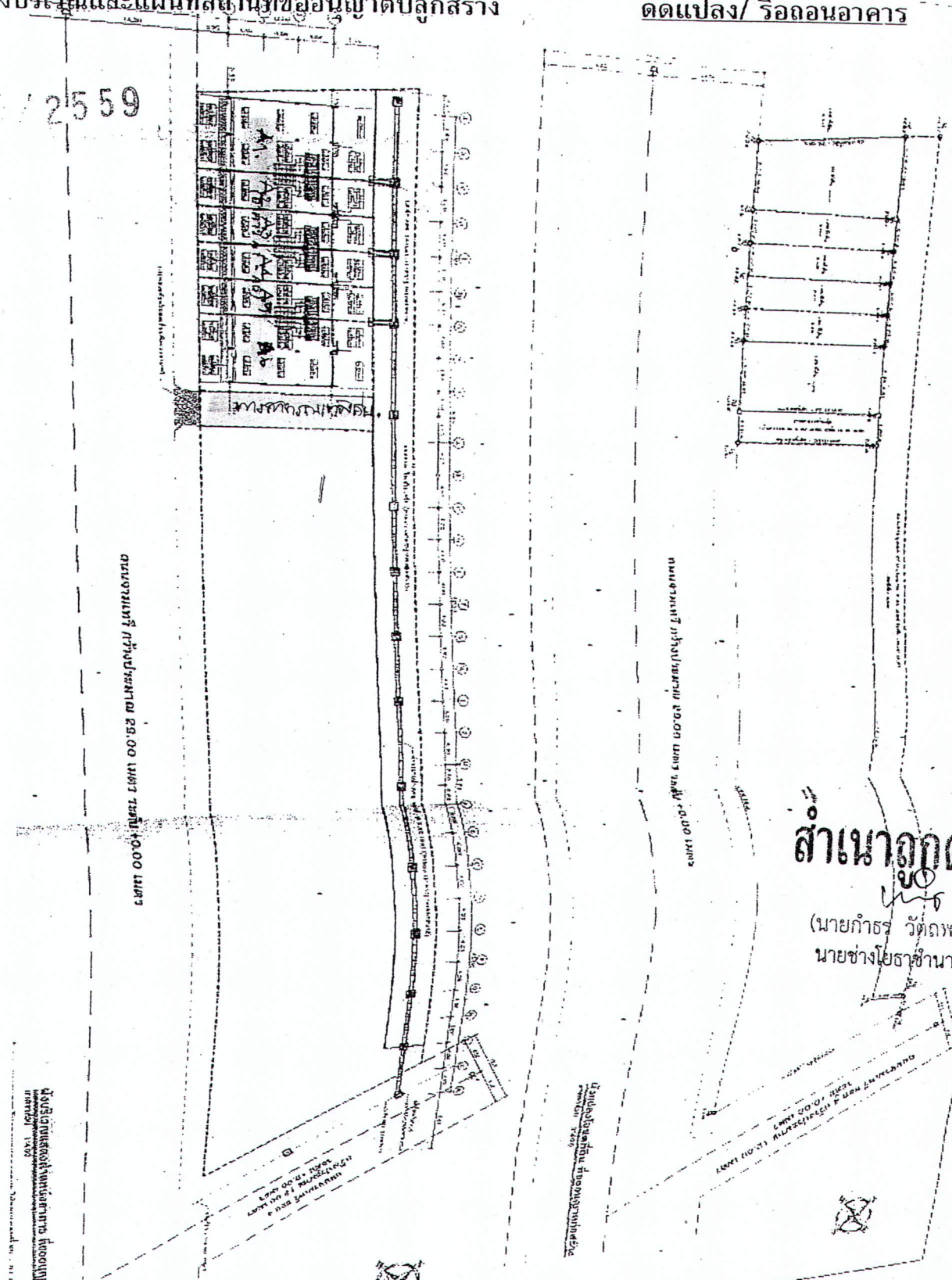
สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง
โทร. ๐ ๕๔๒๓ ๗๒๓๗ ต่อ ๗๑๓๑ , ๗๑๓๕

11 ก.ค. 60

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ผังบริเวณและแผนที่สถานที่ขออนุญาตปลูกสร้าง

ดัดแปลง/ รื้อถอนอาคาร



สำเนาถูกต้อง

(นายกำธร วัฒนพานิชย์)
นายช่างโยธาชำนาญงาน

สภาพพื้นที่จริงเป็นไปตามแผนผังข้างบนนี้

(ลงชื่อ).....ผู้นำตรวจสถานที่ (ลงชื่อ).....เจ้าพนักงานตรวจเขต.....

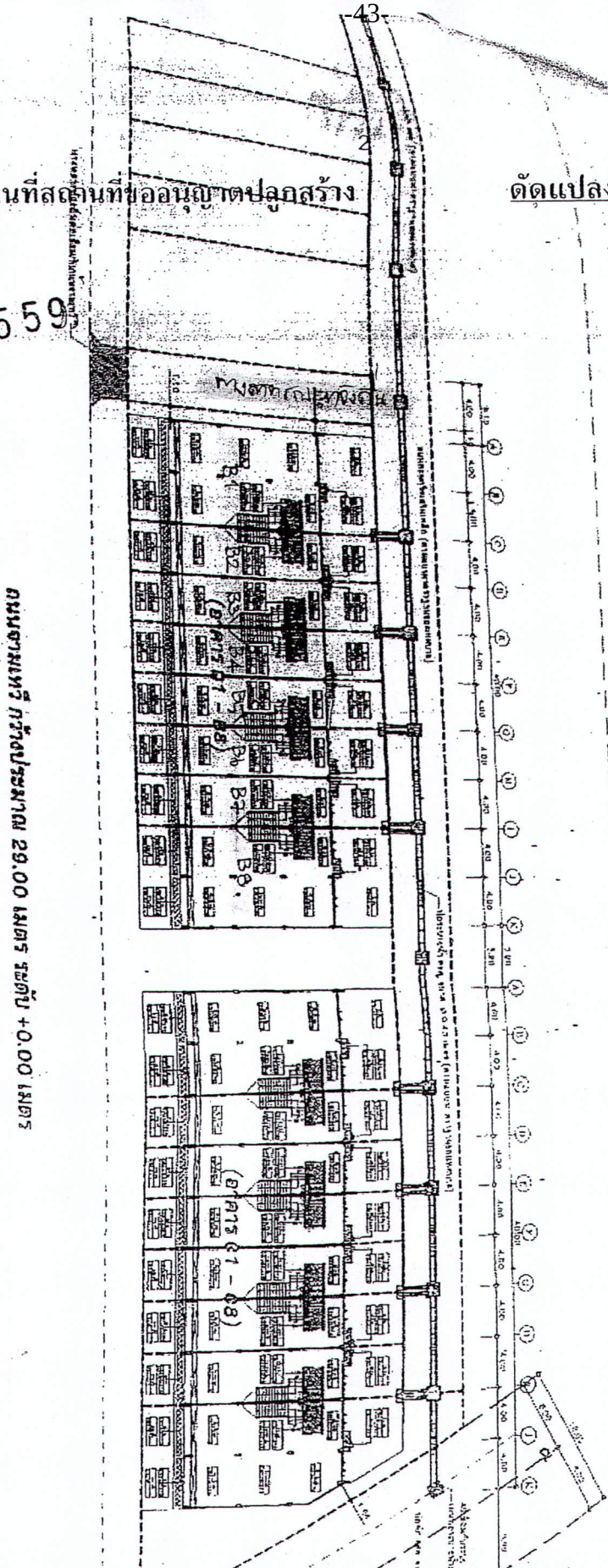
(.....) (.....)

วันที่ ...../...../.....

โดย ธราเทพ ทองเบ้า

ผังบริเวณและแผนที่สถานที่ขออนุญาตปลูกสร้าง ดัดแปลง/ รื้อถอนอาคาร

020/2559



สภาพพื้นที่จริงเป็นไปตามแผนผังข้างบนนี้

สำเนาถูกต้อง

(นายกำธร วัตถพานิชย์)
นายช่างโยธาชำนาญงาน

(ลงชื่อ).....ผู้ขออนุญาต/ผู้แทนผู้ขออนุญาต

(.....)

ผู้บันทึกตรวจสอบ

(ลงชื่อ).....ผู้บันทึกตรวจสอบ

(.....)

นายตรวจเขต

(.....)

/...../.....

ผู้บันทึกตรวจสอบ

(ลงชื่อ).....ผู้บันทึกตรวจสอบ

(.....)

/...../.....

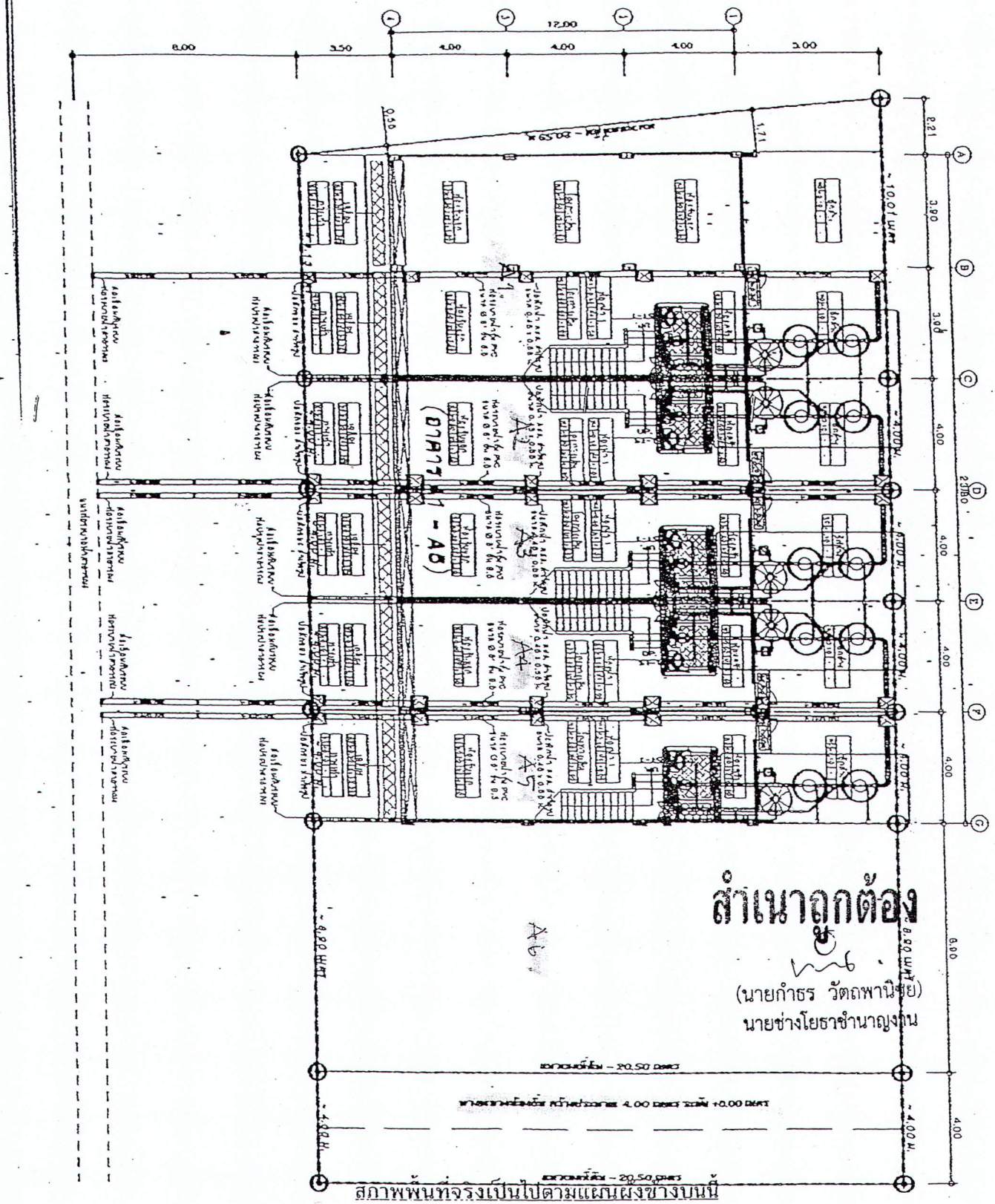
รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

063/2560

2

แบบ ธอ-008/2

ผังบริเวณและแผนที่สถานที่ขออนุญาตปลูกสร้าง ดัดแปลง/ รื้อถอนอาคาร



สภาพพื้นที่จริงเป็นไปตามแผนผังข้างบนนี้

(ลงชื่อ).....ผู้นำตรวจสถานที่

(ลงชื่อ).....นายตรวจเขต.....

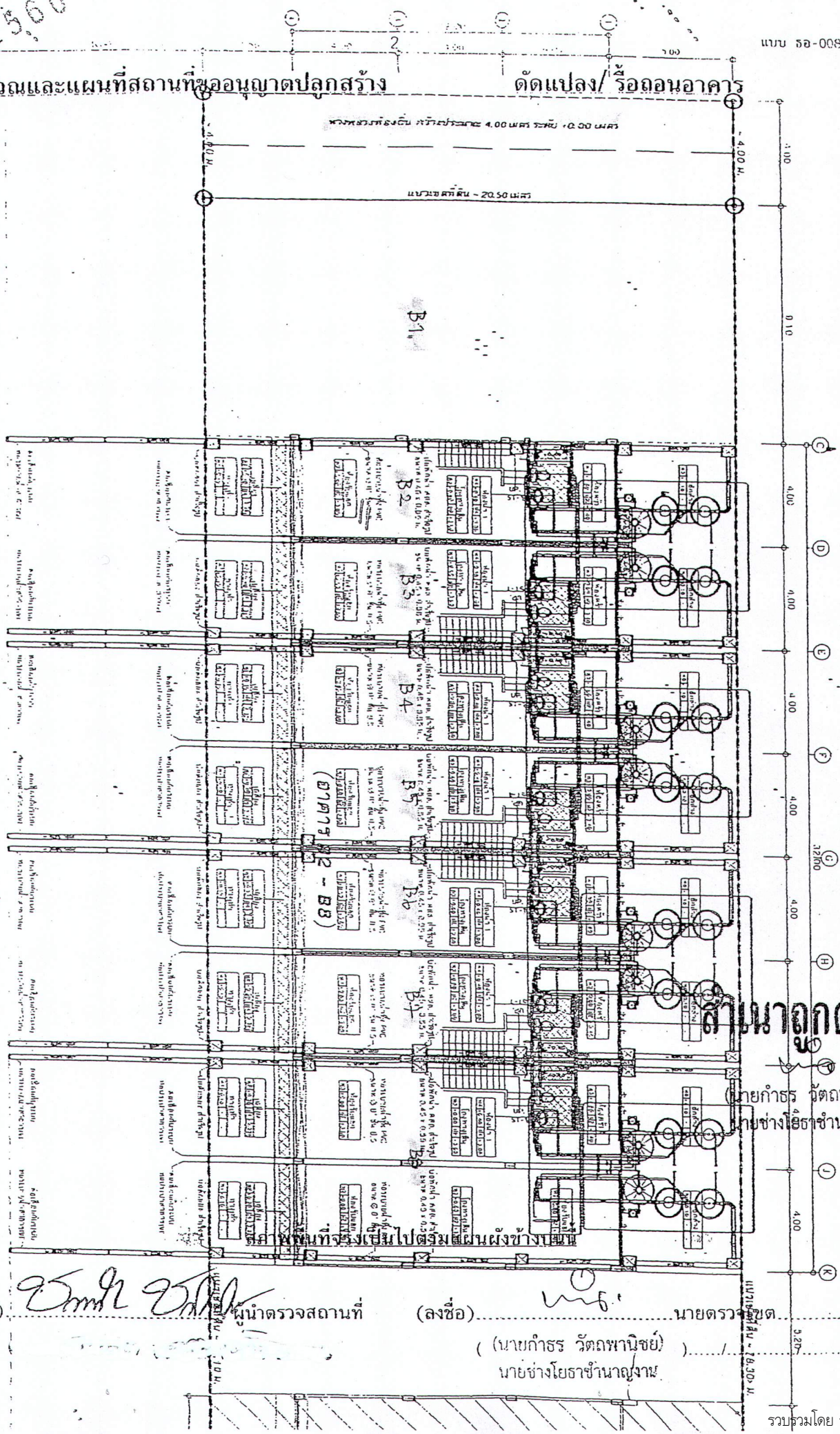
((นายกำธร วัตถพานิชย์))...../...../.....

นายช่างโยธาชำนาญงาน

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

แบบ ธอ-008/2

ผังบริเวณและแผนที่สถานที่ขออนุญาตปลูกสร้าง ดัดแปลง/ รื้อถอนอาคาร



สำเนาถูกต้อง

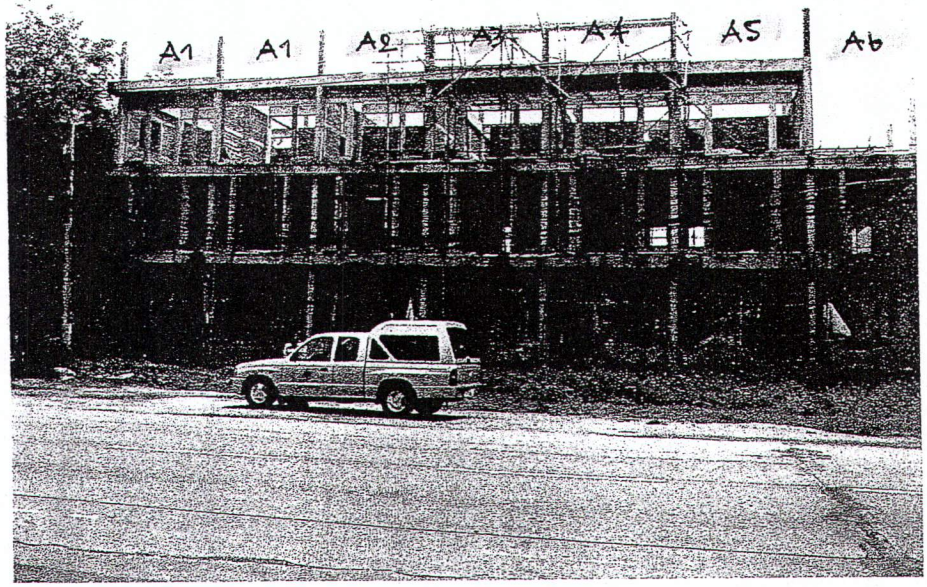
(นายกำธร วัตถพานิชย์)
นายช่างโยธาชำนาญงาน

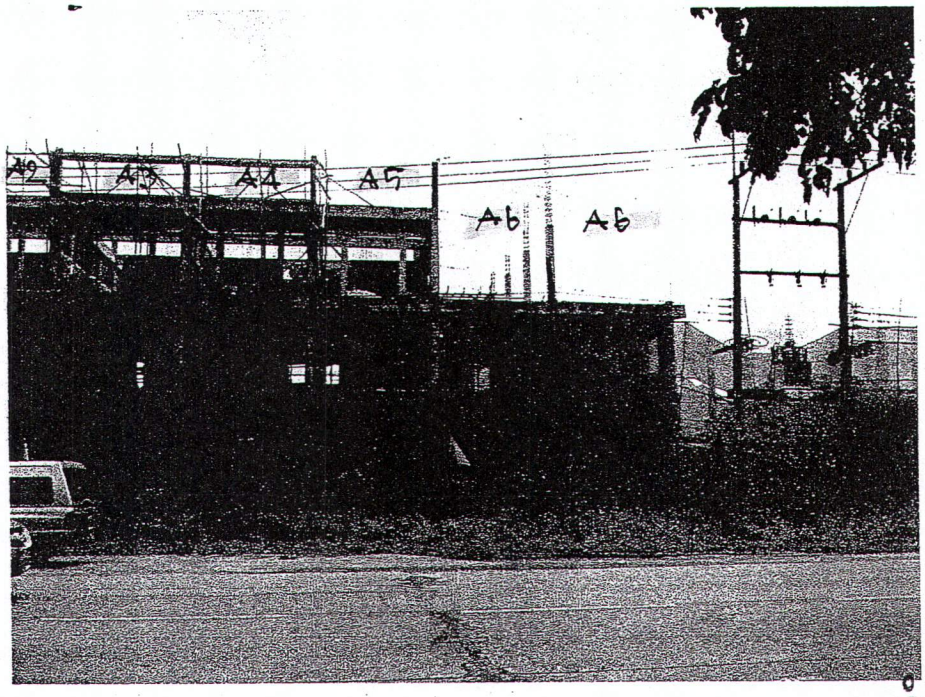
สภาพพื้นที่จริงเป็นไปตามแผนผังข้างบนนี้

(ลงชื่อ).....ผู้นำตรวจสถานที่ (ลงชื่อ).....นายตรวจสอบ

(นายกำธร วัตถพานิชย์)
นายช่างโยธาชำนาญงาน

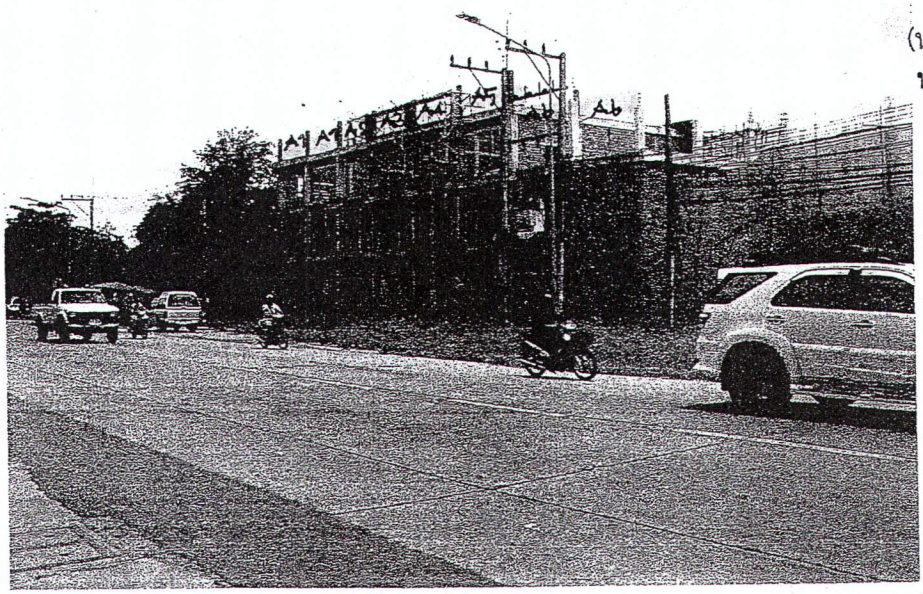
รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า





สำเนาถูกต้อง

(นายกำธร วัตถพานิชย์)
นายช่างโยธาชำนาญงาน



(4)



ที่ มท ๐๗๑๐/๕๐๒๘

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๐ ตุลาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างอาคารบริเวณที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักการช่าง เทศบาลนครนนทบุรี

อ้างถึง หนังสือสำนักการช่าง เทศบาลนครนนทบุรี ที่ นบ ๕๒๐๐๕/๒๗๔๐ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักการช่าง เทศบาลนครนนทบุรี ขอหารือกรณีเทศบาลนครนนทบุรี ได้ขอถอนสภาพที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ซึ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ บางส่วนของปลายซอยตัน ระยะทางประมาณ ๓๗ เมตร เนื้อที่ประมาณ ๔๗ ตารางวา ที่ประชาชนเลิกใช้ประโยชน์ร่วมกันแล้วและเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์มานาน ต่อมาบริษัท จำกัด ได้ซื้อที่ดินบริเวณโดยรอบทางสาธารณะดังกล่าว และได้ทำการขออนุญาตใช้ประโยชน์ที่ดินของรัฐตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากบริษัทฯ ได้รับอนุญาตให้เข้าไปใช้ประโยชน์ในที่ดินตามกฎหมายแล้ว การก่อสร้างอาคารไม่จำเป็นต้องมีระยะถอยร่นแนวอาคารจากทางสาธารณะเดิมดังกล่าวตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช่หรือไม่ และเมื่อเทศบาลฯ หรือทางราชการยกเลิกการให้ใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวแล้ว อาคารหรือโครงสร้างที่ก่อสร้างไปแล้วไม่ต้องถอยร่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช่หรือไม่ โดยเทศบาลฯ ได้กำหนดเงื่อนไขในการก่อสร้างอาคารว่า ต้องไม่มีโครงสร้างหลักหรือฐานรากใด ๆ ลงไปในทางสาธารณะเดิม แต่สามารถทำเป็นพื้นที่ของทางเดินหรือทางเชื่อมระหว่างอาคารหรือเป็นทางเดินภายในอาคารได้ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๑ กำหนดให้การก่อสร้างอาคารใกล้ถนนสาธารณะต้องร่นแนวอาคาร และตามข้อ ๑ ได้กำหนดนิยามคำว่า "ถนนสาธารณะ" หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า ถนนสาธารณะนั้นประชาชนเลิกใช้ประโยชน์ร่วมกันแล้วและเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์มานาน และบริษัท งามวงศ์วานชอปปิ้งมอลล์ จำกัด ได้รับอนุญาตให้เข้าไปใช้ประโยชน์ในที่ดินตามกฎหมายแล้ว พื้นที่บางส่วนของปลายซอยตัน ระยะทางประมาณ ๓๗ เมตร เนื้อที่ประมาณ ๔๗ ตารางวา

ก็จะไม่เข้า...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ก็จะไม่เข้าลักษณะของถนนสาธารณะตามคำนิยามที่กล่าวมาแล้ว ดังนั้น การก่อสร้างอาคารก็ไม่จำต้องร่นแนวอาคารจากทางสาธารณะเดิม แต่หากมีการยกเลิกการให้บริษัท จำกัด ใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวและมีการใช้สอยเป็นถนนสาธารณะ ก็ต้องร่นแนวอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมาย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๑ , ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๓
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่...../...../.....
หน.กลุ่มงาน.....วันที่...../...../.....
เจ้าหน้าที่.....วันที่...../...../.....
พิมพ์/ทาน.....ทัฐษณะ.....วันที่...../...../.....
D/ทัฐษณะ2560/ผอ.สินิทธิ์/ครุฑ (ขอหารือการก่อสร้างอาคารบริเวณที่ดินที่ได้รับอนุญาตฯ)

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ ๓๖๑
วันที่ ๒๖ มิ.ย. ๒๕๖๐
เวลา ๑๑.๓๐ น.

ที่ นบ ๕๒๐๐๕/๒๗๔๐

สำนักการช่าง เทศบาลนครนนทบุรี
ถนนรัตนาธิเบศร์ อำเภอเมืองนนทบุรี
จังหวัดนนทบุรี ๑๑๐๐๐

๒๒ มิถุนายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือการอนุญาตก่อสร้างอาคารบริเวณที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐ ตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือเทศบาลนครนนทบุรี ที่ นบ ๕๒๐๐๓/๔๕๗๓ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๘
๒. หนังสือเทศบาลนครนนทบุรี ที่ นบ ๕๒๐๐๓/๔๕๗๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๘
๓. หนังสือที่ดินจังหวัดนนทบุรี ที่ นบ ๐๐๒๐.๔/ว๗๖๙๕ ลงวันที่ ๑๐ มิถุนายน ๒๕๕๗
๔. หนังสือเทศบาลนครนนทบุรี ที่ นบ ๕๒๐๐๖/๕๔๓๔ ลงวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๕๖
๕. แผนผังแสดงโฉนดที่ดินผู้ขออนุญาตใช้ประโยชน์ฯ จำนวน ๓ แผ่น
๖. แผนที่แสดงที่ดินของรัฐพอสังเขป จำนวน ๑ แผ่น
๗. รูปถ่ายบริเวณที่ดิน จำนวน ๒ แผ่น

ด้วยเทศบาลนครนนทบุรีได้มีหนังสือยื่นความประสงค์ขอถอนสภาพที่ดินอันเป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดิน ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ - ๒ ซึ่งเดิมบริษัท จำกัด ได้ขออนุญาตใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บริเวณทางสาธารณประโยชน์บางส่วนของปลายซอยงามวงศ์วาน ๒๒ (ซอยไมตรี) เนื้อที่ประมาณ ๔๗ ตารางวา ตำบลบางเขน อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี ซึ่งเป็นที่ดินที่รกร้างว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์มานาน เพื่อจะสร้างอาคารในบริเวณที่ดินดังกล่าวหลังจากที่ได้รับอนุญาตตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินนี้ได้ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

๑. ที่ดินบริเวณที่บริษัทฯ ขอใช้ประโยชน์ตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ เพื่อประกอบกิจการสร้างอาคารคร่อมทางสาธารณะเป็นพื้นที่ในบริเวณส่วนปลายของทาง ซึ่งเป็นทางตันของซอยไมตรี มีระยะทางยาว ๓๗.๐๐ เมตร คิดเป็นเนื้อที่ ๔๗ ตารางวา โดยบริษัทฯ ได้แจ้งไว้ในรายละเอียดของโครงการว่าหากได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินสาธารณะฯ บริษัทฯ จะทำทางซึ่งเดิมเป็นทางตันให้สามารถออกสู่ถนนงามวงศ์วานได้ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๕

๒. ที่ดินดังกล่าว ปัจจุบันไม่มีการใช้ประโยชน์ไม่มีสภาพเป็นทาง ไม่มีบุคคลใดเข้าไปใช้ประโยชน์ตั้งอยู่ปลายสุดของซอย ซึ่งเป็นทางตันไม่สามารถออกสู่ถนนงามวงศ์วานได้ โดยมีที่ดินของบริษัทฯ ตั้งอยู่โดยรอบ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๖ - ๗

๓. เทศบาลนนทบุรี ได้จัดประชุมประชาคมเพื่อรับฟังความคิดเห็นของประชาชนที่อยู่ในซอยและบริเวณใกล้เคียง ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียส่วนใหญ่ไม่ขัดข้อง มีความเห็นว่าหากเป็นการดำเนินการที่ประชาชนส่วนรวมได้ประโยชน์ก็ไม่ขัดข้องและอยากให้ปลายซอยไมตรีออกสู่ถนนงามวงศ์วานได้ ซึ่งจะทำให้ประชาชนในซอย เข้า-ออก ได้ ๒ ทาง (จะทำให้ซอยไม่ตัน) รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๔

๔. บริษัทฯ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน ๖ แปลง ล้อมรอบบริเวณปลายทางสาธารณะ (ซอยไมตรี) ยินยอมที่จะทำทางบริเวณปลายซอยในที่ดินของบริษัทฯ ให้ออกสู่ถนนงามวงศ์วานได้อีกทางหนึ่ง โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้ดำเนินการทั้งสิ้น เพื่อประโยชน์สาธารณะและจะทำให้ประชาชนในซอยได้รับประโยชน์ในการใช้สอยทางดังกล่าว

/๕. เทศบาล

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

๕. เทศบาลนครนนทบุรี ได้นำเรื่องเสนอต่อสภาเทศบาลนครนนทบุรี ที่ประชุมมีมติเห็นชอบไม่ขัดข้องในการอนุญาตให้บริษัทฯ ใช้ประโยชน์ในที่ดินสาธารณะ (ซอยไมตรี) บางส่วน

๖. จังหวัดนนทบุรี ได้ดำเนินการตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการอนุญาตตามมาตรา ๙ โดยคณะกรรมการพิจารณาเรื่องราวการขออนุญาตประกอบกิจการตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประจำจังหวัดนนทบุรี ได้มีมติเห็นชอบให้ใช้ที่ดินดังกล่าว

หลักเกณฑ์การพิจารณาอนุญาตตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการอนุญาตตามมาตรา ๙ “หากการอนุญาตไม่ขัดต่อการใช้ประโยชน์ร่วมกันของราษฎรและสภาตำบล รวมทั้งผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาตามกฎหมายไม่ขัดข้อง พนักงานเจ้าที่ตามกฎหมายจะอนุญาตได้ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากกระทรวงมหาดไทยแล้ว” ปัจจุบันเรื่องอยู่ระหว่างการพิจารณาอนุญาตตามขั้นตอนของกฎหมายดังกล่าว

<u>ประเด็นขอหารือเรื่องการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารในบริเวณที่ดินของรัฐ</u>

ทางสำนักการช่าง เทศบาลนครนนทบุรี มีประเด็นที่จะขอเรียนหารือทางสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร เรื่องการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารบริเวณที่ดินของรัฐ กรณีบริษัทฯ ได้รับอนุญาตให้เข้าไปใช้ประโยชน์ในที่ดินตามกฎหมายแล้ว เมื่อบริษัทฯหากได้รับสิทธิเข้าไปยึดถือครอบครองในที่ดินดังกล่าวแล้ว กรณีก่อสร้างอาคารไม่จำเป็นหรือไม่ต้องมีระยะถอยร่นแนวอาคารจากทางสาธารณะเดิมดังกล่าว ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ใช่หรือไม่ และเมื่อเทศบาลฯหรือทางราชการยกเลิกการให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวแล้ว อาคารหรือโครงสร้างที่ก่อสร้างไปแล้วไม่ต้องถอยร่นตามกฎหมายควบคุมอาคารใช่หรือไม่ (กรณีการก่อสร้างอาคารของบริษัทฯ ทางเทศบาลนครนนทบุรี ได้กำหนดเงื่อนไขไว้ว่าการก่อสร้างอาคารต้องไม่มีโครงสร้างหลักหรือฐานรากใดๆลงไปในทางสาธารณะให้ทำเป็นพื้นที่ทางเดินหรือทางเชื่อมระหว่างอาคาร หรือเป็นทางเดินภายในอาคาร)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายคัม แสงบำรุง)
ผู้อำนวยการสำนักการช่าง

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

26 มิ.ย. 60

สำนักการช่าง
โทรศัพท์ ๐ ๒๕๘๙ ๐๕๐๐ ต่อ ๒๓๐๑
โทรสาร ๐ ๒๕๘๙ ๐๔๙๕

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๑๐๗ **วันที่** ๑๖ ตุลาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยอง

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยองได้มีบันทึก ที่ รย ๐๐๒๒/๑๒๙๙ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๖๐ แจ้งว่า เทศบาลเมืองมาบตาพุดขอหารือกรณีการขออนุญาตก่อสร้างป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ ซึ่งตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ข้อ ๑๕ และข้อ ๑๖ กรณีป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรง หากก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะให้ดำเนินการตามข้อ ๑๖ ได้เลยหรือไม่ หรือต้องพิจารณาตามข้อ ๑๕ ร่วมด้วย เนื่องจากข้อ ๑๕ ระบุว่า ป้ายต้องก่อสร้างห่างจากแนวเขตที่ดินของตนหรือป้ายอื่นไม่น้อยกว่าความสูงของป้าย ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กรณีป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรงจะต้องปฏิบัติตามทั้งข้อ ๑๕ และข้อ ๑๖ แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ จะพิจารณาเพียงหลักเกณฑ์ในข้อใดข้อหนึ่งไม่ได้ ดังนั้น แม้ระยะถอยร่นจากถนนสาธารณะจะผ่านตามเกณฑ์ข้อ ๑๖ แต่ก็จะต้องปฏิบัติในเรื่องระยะห่างจากแนวเขตที่ดินตามข้อ ๑๕ ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ ๑๖ ต.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่.....วันที่ ๑๖ ต.ค. ๖๐
พิมพ์/ทาน.....วันที่.....
D๕:/ประณีต/โยธาฯ จ. ระยองขอหารือการก่อสร้างป้ายฯ/๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4928
วันที่ 24 ส.ค. 2560
เวลา 8.55

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยอง โทร./โทรสาร ๐-๓๘๖๙-๔๐๔๐-๑ สป.มท ๓๔๑๗๑
ที่ รย ๐๐๒๒/๑๒๘๙ **วันที่** ๒๓ สิงหาคม ๒๕๖๐
เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยเทศบาลเมืองมาบตาพุดขอหารือกรณีที่จะต้องพิจารณาเพื่ออนุญาตให้ก่อสร้างป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ ซึ่งตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ มีข้อที่จะต้องพิจารณาตามกฎกระทรวง ดังนี้

ข้อ ๑๕ ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรงต้องมีความสูงไม่เกินระยะที่วัดในทางราบจากขอบป้ายไปจนถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายนั้น มีความสูงไม่เกิน ๓๐ เมตร มีความยาวไม่เกิน ๓๒ เมตร และห่างจากแนวเขตที่ดินของตน หรือป้ายอื่นไม่น้อยกว่าความสูงของป้าย เว้นแต่จะก่อสร้างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้น

ข้อ ๑๖ ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ เมื่อวัดในทางราบให้มีระยะห่างระหว่างขอบป้ายกับถนนสาธารณะ ดังนี้

(๑) ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้ขอบป้ายห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร

(๒) ถนนสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตร แต่ไม่เกิน ๒๐ เมตร ให้ขอบป้ายห่างจากเขตถนนสาธารณะ อย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างของถนนสาธารณะ

(๓) ถนนสาธารณะที่มีความกว้างเกิน ๒๐ เมตร ให้ขอบป้ายห่างจากเขตถนนสาธารณะ อย่างน้อย ๒ เมตร

ดังนี้ เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยองขอหารือดังนี้ กรณีป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรงก่อสร้างดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะให้ดำเนินการตามกฎกระทรวง ข้อ ๑๖ ได้เลยหรือไม่อย่างไร หรือต้องพิจารณาตามข้อ ๑๕ ร่วมด้วย เนื่องจากข้อ ๑๕ ระบุว่า ป้ายต้องก่อสร้างห่างจากแนวเขตที่ดินของตนหรือป้ายอื่นไม่น้อยกว่าความสูงของป้าย ไม่ทราบว่าเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าอย่างไร (ถ้าต้องพิจารณาข้อ ๑๕ ด้วยแล้ว ข้อ ๑๖ จะกำหนดเพื่อใช้ในกรณีใด) เนื่องจากปัจจุบันมีการขออนุญาตก่อสร้างป้ายใกล้ถนนสาธารณะ โดยเฉพาะป้ายของสถานีบริการเชื้อเพลิงที่มีการขออนุญาตก่อสร้างป้าย จากการตรวจสอบผังบริเวณแล้ว พบว่าส่วนใหญ่ระยะเว้นจากแนวเขตที่ดินของตนน้อยกว่าความสูงของป้ายทั้งสิ้น กรณีดังกล่าวเป็นเรื่องการตีความเพื่อปฏิบัติตามข้อกฎหมาย และจะได้แจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2283
วันที่ 29 ส.ค. 2560
เวลา ..... น.

(นายปรีชา บุตรกะวี)
นายช่างโยธาอาวุโส รักษาราชการแทน
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยอง

สั่ง ☐ ส่บท. ☐ ก.ตผ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☑ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

(6)

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๖๓๗

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙

เรียน นายกเทศมนตรีนครรังสิต

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครรังสิต ที่ ปท ๕๓๖๐๓/๓๙๓๖ ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครรังสิตแจ้งว่า ได้มีอาคารในเขตเทศบาลที่เป็นอาคารพักอาศัยรวมติดป้ายประกาศให้เช่าเป็นรายวันจำนวนหลายอาคาร แต่จากการตรวจสอบไม่ได้มีลูกค้ามาเช่าห้องเป็นรายวันต่อเนื่องตลอด ดังนั้น เทศบาลฯ จึงขอหารือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ กรณีอาคารที่ติดป้ายประกาศบริการให้เช่าห้องพักเป็นรายวัน และมีผู้มาเช่าห้องพักรายวันเป็นบางเวลานั้น จะเข้าข่ายเป็นอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีอาคารที่ติดป้ายประกาศบริการให้เช่าห้องพักเป็นรายวัน และมีผู้มาเช่าห้องพักรายวันเป็นบางเวลาจะเข้าข่ายเป็นอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือไม่ อย่างไร เป็นประเด็นที่ต้องพิจารณาว่าอาคารดังกล่าวเข้าข่ายเป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมหรือไม่ ก่อนที่จะพิจารณาตามกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์ในการดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทอื่นที่จะนำมาประกอบธุรกิจโรงแรม ซึ่งกรมการปกครองเป็นหน่วยงานที่ดูแลรับผิดชอบกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ดังนั้น เทศบาลนครรังสิตจึงควรหารือไปยังกรมการปกครองโดยตรงต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 17 ต.ค. 60
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 17 ต.ค. 60
เจ้าหน้าที่ จิรพร วันที่ 17 ต.ค. 60
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ วันที่ 17 ต.ค. 60
D๓/ สุดารัตน์ / จิรพร/เทศบาลนครรังสิตหารือกฎกระทรวงฯ โรงแรม/๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2994
วันที่ 13 ก.ย. 2560
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 5367
วันที่ 12 ก.ย. 2560
เวลา 13.37 น.

ที่ ปท ๕๓๖๐๓/๓๕๓๖

สำนักงานเทศบาลนครรังสิต
ถนนรังสิต – ปทุมธานี ปท ๑๒๑๓๐

๒๘ สิงหาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.๒๕๔๙

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

ตามที่ได้มีประกาศกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่น ที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๙ โดยใช้บังคับแก่อาคารที่มีอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับและจะเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม กรณีดังดังกล่าวได้มีอาคารในเขตเทศบาลที่เป็นอาคารพักอาศัยรวมได้ติดป้ายประกาศให้เช่าเป็นรายวัน จำนวนหลายอาคาร

จากการตรวจสอบจากเจ้าของอาคาร การติดป้ายประกาศให้เช่าห้องพักเป็นรายวัน ไม่ได้มีลูกค้ามาเช่าห้องเป็นรายวันต่อเนื่องตลอด ดังนั้นเทศบาลนครรังสิตจึงขอหารือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.๒๕๔๙ กรณีอาคารที่ติดป้ายประกาศบริการให้เช่าห้องพักเป็นรายวัน และมีผู้มาเช่าห้องพักรายวันเป็นบางเวลานั้น จะเข้าข่ายเป็นอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือ ผลเป็นประการใดได้โปรดแจ้งเทศบาลฯ ทราบด้วยและขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นายไพโรจน์ อินทร์เนือง)
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครรังสิต

เรียน ☐ ผ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านยุทธรณ์
☐ ก.ภท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อ
☐ อื่นๆ.....

12 ก.ย. 60

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมการก่อสร้างฯ
ฝ่ายควบคุมอาคารและผังเมือง
โทร.๐ ๒๕๖๗ ๖๐๐๗ ถึง ๖ ต่อ ๙๐๐
โทรสาร ๐ ๒๕๖๗ ๖๐๐๗

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

7

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๔๕๑๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๐

เรื่อง หารือการขอใช้ระบบสำรองน้ำดับเพลิงร่วมระหว่างโรงงานปัจจุบัน (LMC1) และโครงการขยายกำลังการผลิต (LMC2)

เรียน นาง ผู้จัดการฝ่ายสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัย บริษัท จำกัด (แหลมฉบัง)

อ้างถึง หนังสือของท่าน ที่ EPD 035/2017 ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า บริษัท จำกัด (แหลมฉบัง) ประกอบกิจการผลิตยางรถยนต์และแม่พิมพ์ยางในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง มีโครงการขยายกำลังการผลิตยางรถยนต์ โดยก่อสร้างโรงงานเพิ่มอีกหนึ่งโรงงาน (LMC2 พื้นที่ประมาณ ๑๓๒ ไร่) ในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกับโรงงานปัจจุบัน (LMC1 พื้นที่ประมาณ ๑๑๗ ไร่) โดยจะออกแบบให้มีระบบสำรองน้ำดับเพลิงใช้ร่วมกัน แต่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยแจ้งว่า ไม่สามารถอนุญาตให้ใช้ระบบร่วมกันได้ โดยให้ความเห็นว่า อาคารควรจะมีระบบสำรองน้ำดับเพลิงแยกจากกันในแต่ละหลัง บริษัทฯ จึงขอหารือในการขอใช้ระบบสำรองน้ำดับเพลิงร่วมระหว่างโรงงานปัจจุบัน (LMC1) และโครงการขยายกำลังการผลิต (LMC2) ว่าเป็นไปตามกฎหมายหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กรณีตามข้อหารือ โรงงานปัจจุบันและโรงงานที่จะก่อสร้างเพิ่มเติมมีการออกแบบให้ใช้ระบบป้องกันเพลิงไหม้ร่วมกัน ซึ่งตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ข้อ ๑๘ กำหนดให้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบป้องกันเพลิงไหม้ซึ่งประกอบด้วยระบบท่อยืน ที่เก็บน้ำสำรอง และหัวรับน้ำดับเพลิง โดยระบบส่งน้ำต้องมีความดันต่ำสุดที่หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงที่ชั้นสูงสุดหรือไกลสุดไม่น้อยกว่า ๐.๔๕ เมกะปาสกาลมาตร แต่ไม่เกิน ๐.๗ เมกะปาสกาลมาตร ด้วยอัตราการไหล ๓๐ ลิตรต่อวินาที และปริมาณการส่งจ่ายน้ำสำรองต้องมีปริมาณการจ่ายไม่น้อยกว่า ๓๐ ลิตรต่อวินาที สำหรับท่อยืนท่อแรก และไม่น้อยกว่า ๑๕ ลิตรต่อวินาที สำหรับท่อยืนแต่ละท่อที่เพิ่มขึ้นในอาคารหลังเดียวกัน แต่รวมแล้วไม่จำเป็นต้องมากกว่า ๙๕ ลิตรต่อวินาที และสามารถส่งจ่ายน้ำสำรองได้เป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๓๐ นาที ฯลฯ ซึ่งกฎหมายไม่ได้กำหนดว่า ระบบป้องกันเพลิงไหม้จะต้องมีแยกกันแต่ละอาคาร หากบริษัทฯ จะก่อสร้างโรงงานเพิ่มเติมอีกหนึ่งโรงงานและออกแบบให้มีระบบป้องกันเพลิงไหม้ใช้ร่วมกันก็สามารถกระทำได้ โดยการออกแบบต้องเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ ๑๘ เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ระบบป้องกันเพลิงไหม้ต้องมีปริมาณน้ำและความดันน้ำเป็นไปตามที่กำหนด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3446
วันที่ 26 มิ.ย. 2560
เวลา 09.26 น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 10291
วันที่ 23 ส.ค. 2560
เวลา 10.58 น.

ที่ EPD 035/2017

5 มิถุนายน 2560

เรื่อง ยื่นหารือการขอใช้ระบบสำรองน้ำดับเพลิงร่วมระหว่างโรงงานปัจจุบัน (LMC1) และโครงการขยายกำลังการผลิต (LMC2)

เรียน ท่านอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

เรียน ☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วศญ.
☐ ที่ปรึกษาฯ
☐ สถญ.
☑ ผอ.สนอ.
๒๓ มิ.ย. ๒๕๖๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย
เอกสารแนบ 1 รายละเอียด และแบบคำนวณระบบสำรองน้ำดับเพลิงของโรงงานปัจจุบัน (LMC1)
เอกสารแนบ 2 แบบแปลนโรงงานปัจจุบัน (LMC1) และโครงการขยายกำลังการผลิต (LMC2)
เอกสารแนบ 3 หนังสือตอบข้อหารือฯจากการนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง เลขที่ อก 5105.04/0559
เอกสารแนบ 4 กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

เนื่องจาก บริษัท จำกัด (แหลมฉบัง) ประกอบกิจการ ผลิตยางรถยนต์ และแม่พิมพ์ยาง ตั้งอยู่ในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง เขตอุตสาหกรรมทั่วไป เลขที่ หมู่ที่ ต.ทุ่งสุขลา อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี 20230 มีโครงการขยายกำลังการผลิตยางรถยนต์ โดยก่อสร้างโรงงานเพิ่มอีกหนึ่งโรงงาน (LMC2 พื้นที่ประมาณ 132 ไร่ ในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง กับโรงงานปัจจุบัน (LMC1 พื้นที่ประมาณ 117 ไร่) ซึ่งจะมีกำลังการผลิตเพิ่มขึ้นประมาณ 5 ล้านเส้นต่อปี โดยมีคลองการนิคมฯกั้นระหว่างโรงงานทั้งสองแห่ง และทางบริษัทฯได้รับอนุญาตจากการนิคมฯสามารถให้สร้างสะพานเชื่อมต่อกันได้ (เอกสารแนบ 3 หนังสือตอบข้อหารือฯจากการนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง เลขที่ อก 5105.04/0559 ข้อที่ 5)

จากหนังสือตอบข้อหารือฯจากการนิคมฯตามเอกสารแนบ 3 ข้อที่ 4 โดยทางการนิคมฯระบุว่าไม่สามารถอนุญาตได้เนื่องมาจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 แต่ทางการนิคมฯได้แนะนำให้นำเรื่องเรียนปรึกษาทางกรมโยธาธิการฯได้ เนื่องจากเป็นหน่วยงานโดยตรงที่ออกและบังคับใช้กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร

ดังนั้น ในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560 ทางบริษัทฯหารือกับคุณเจษฎา ปั้นกิจดี สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ซึ่งทางคุณเจษฎาแนะนำให้เปรียบเทียบ และประเมินความสอดคล้องกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522หมวดที่ 2 ข้อที่ 14 (2) และข้อที่ 18 (5) เนื่องจากกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวมีการระบุ และกำหนดข้อบังคับโดยตรง และมีความชัดเจนเกี่ยวกับระบบสำรองน้ำดับเพลิง ดังนี้

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2220
วันที่ 28 มิ.ย. 2560
เวลา น.

บริษัท จำกัด
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง
Fax :
Purchasing :
Personnel :
Accounting :
Technical :
สำนักงานใหญ่ / Head Office
Payathai, Bangkok 10400 Thailand.
Tel :
Fax :
Internet : http://

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

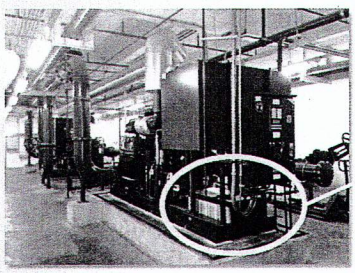
ข้อ 14 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉินแยกเป็นอิสระจากระบบอื่น และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน และต้องสามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้เพียงพอตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

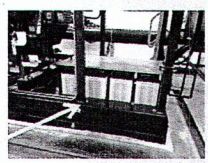
(2) จ่ายพลังงานไฟฟ้าตลอดเวลาที่ใช้งานสำหรับลิฟต์ดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง ห้องช่วยชีวิตฉุกเฉิน ระบบสื่อสาร เพื่อความปลอดภัยของสาธารณะและกระบวนการผลิตทางอุตสาหกรรมที่จะก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตหรือสุขภาพอนามัยเมื่อกระแสไฟฟ้าขัดข้อง

การประเมินความสอดคล้อง: ระบบสูบน้ำดับเพลิงเป็นเครื่องยนต์ดีเซลซึ่งไม่ได้ใช้พลังงานไฟฟ้าในการทำงาน เป็นไปตามมารตฐาน NFPA ซึ่งมั่นใจได้ว่าเครื่องสูบน้ำดับเพลิงสามารถทำงานได้ตลอดเวลา เพราะมีแบตเตอรี่ตัวละ 2 ชุด (ใช้งาน 1 ชุด สำรอง 1 ชุด) ที่ใช้ในการติดเครื่องยนต์ ซึ่งสอดคล้องกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ข้อที่ 14 (2)

เอกสารแนบ 1 1) รายละเอียด และแบบคำนวณระบบสำรองน้ำดับเพลิงของโรงงานปัจจุบัน (LMC1)

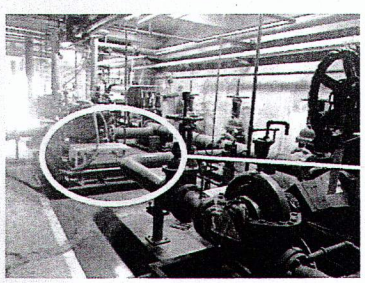
ถังเก็บน้ำสำรองดับเพลิงที่ความจุ 2,700 ลบ.ม ใช้เครื่องสูบน้ำดับเพลิงที่ 4,000 GPM ทั้งหมด 2 เครื่อง
ซึ่งเครื่องสูบน้ำดับเพลิงเป็นเครื่องยนต์ดีเซล ใช้แบตเตอรี่ในการติดเครื่องเย็นเท่านั้น ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐาน NFPA มีทั้งหมด 4 ลูกแบ่งเป็น 2 ชุด

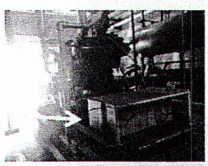




ชุดแบตเตอรี่ที่ใช้ในการติดเครื่องสูบน้ำดับเพลิง

ถังเก็บน้ำสำรองดับเพลิงเก่าที่ความจุ 1,200 ลบ.ม ใช้เครื่องสูบน้ำดับเพลิงที่ 1,250 GPM ทั้งหมด 3 เครื่อง
ซึ่งเครื่องสูบน้ำดับเพลิงเป็นเครื่องยนต์ดีเซล ใช้แบตเตอรี่ในการติดเครื่องเย็นเท่านั้น ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐาน NFPA มีทั้งหมด 4 ลูกแบ่งเป็น 2 ชุด





ชุดแบตเตอรี่ที่ใช้ในการติดเครื่องสูบน้ำดับเพลิง

Tel :
Fax :
Purchasing :
Personnel :
Accounting :
Technical :

สำนักงานใหญ่ / Head Office
Payathai, Bangkok 10400 Thailand.

Tel :
Fax :
Internet : http:/

จ.ชลบุรี 20230
Laem Chabang Industrial Estate
Chonburi 20230 Thailand

ข้อ 18 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบป้องกันเพลิงไหม้ซึ่งประกอบด้วยระบบท่อยืน ที่เก็บน้ำสำรอง และหัวรับน้ำดับเพลิงดังต่อไปนี้

(5) ปริมาณการส่งจ่ายน้ำสำรองต้องมีปริมาณการจ่ายน้ำไม่น้อยกว่า 30 ลิตรต่อวินาทีสำหรับท่อยืนแรก และไม่น้อยกว่า 15 ลิตรต่อวินาที สำหรับท่อยืนแต่ละท่อที่เพิ่มขึ้นในอาคารหลังเดียวกัน แต่รวมแล้วไม่จำเป็นต้องมากกว่า 95 ลิตรต่อวินาที และสามารถส่งจ่ายน้ำสำรองได้เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 นาที

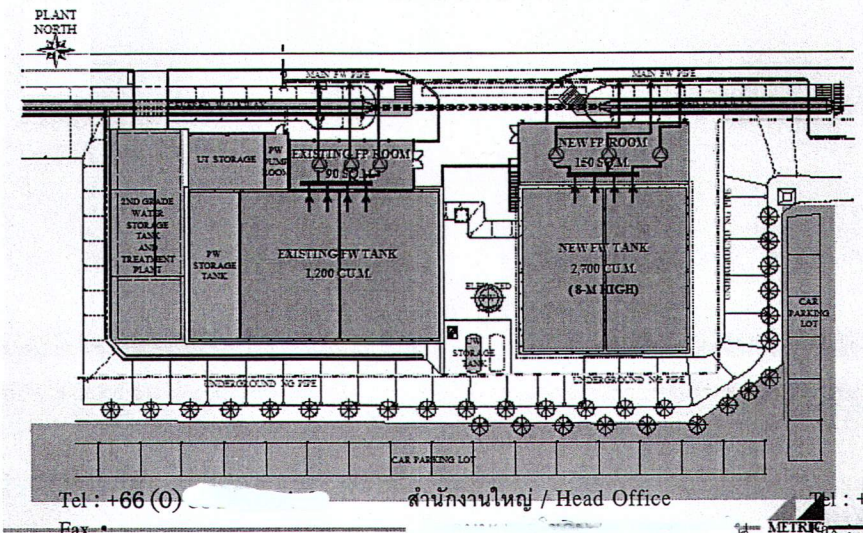
หมายเหตุ จากข้อกฎหมายหมวดที่ 2 ข้อที่ 18 (5) สามารถนำมาคำนวณปริมาณน้ำสำรองดับเพลิงได้เท่ากับ 416 ลบ.ม ซึ่งมาจากการคำนวณ ดังนี้

1) ปริมาณการส่งจ่ายน้ำสำรองสำหรับท่อยืนแรกต้องมีปริมาณการจ่ายน้ำไม่น้อยกว่า 30 ลิตรต่อวินาที
   - 30 ลิตรต่อวินาที* 60 วินาที/นาที * 30 นาที = 54,000 ลิตร หรือ 54 ลบ.ม
2) ปริมาณการส่งจ่ายน้ำสำรองสำหรับท่อยืนแต่ละท่อ15 ลิตรต่อวินาที
   - 15 ลิตรต่อวินาที* 60 วินาที/นาที * 30 นาที = 27,000 ลิตร หรือ 27 ลบ.ม
3) ทางบริษัทฯได้ทำการติดตั้งระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ โดยที่มีปริมาตรมากที่สุดที่ 24 ลิตรต่อนาทีต่อตารางเมตร บนพื้นที่การออกแบบ 465 ตารางเมตร
   - 24 ลิตรต่อนาทีต่อตารางเมตร* 465 ตารางเมตร * 30 นาที = 335,000 ลิตร หรือ 335 ลบ.ม

การประเมินความสอดคล้อง: จากระบบสำรองน้ำดับเพลิงของโรงงานฯ ซึ่งปัจจุบันมีทั้งหมดสองถังประกอบไปด้วยปริมาณน้ำดับเพลิง 1,200 ลบ.ม และ 2,700 ลบ.ม รวมไปถึงระบบปั๊มน้ำดับเพลิงทั้งหมด 5 เครื่อง โดยสามารถแบ่งเป็น 4,000 แกลลอนต่อนาที ทั้งหมด 2 เครื่อง และ1,250 ทั้งหมด 3 เครื่อง ซึ่งสอดคล้องกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ข้อที่ 18 (5)

เอกสารแนบ 1 1) รายละเอียด และแบบคำนวณระบบสำรองน้ำดับเพลิงของโรงงานปัจจุบัน (LMC1)

*** EXISTING FIRE TANK AND NEW FIRE TANK**



บริษัท จำกัด
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง
จ.ชลบุรี 20230
Laem Chabang Industrial Estate
Tungsukla, Sriracha,
Chonburi 20230 Thailand
Tel : +66 (0)
Fax :
Purchasing :+66
and
Personnel : +66
Accounting :+
and
Technical : +66 (0)
สำนักงานใหญ่ / Head Office
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
Payathai, Bangkok 10400 Thailand.
Tel : +
Internet : http://

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ทางบริษัทฯจึงขอยื่นหารือในการขอใช้ระบบสำรองน้ำดับเพลิงร่วมระหว่างโรงงานปัจจุบัน (LMC1) และโครงการขยายกำลังการผลิต (LMC2)

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางธนารักษ์ ไทยยิ่ง)
ผู้จัดการฝ่ายสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัย

ผู้ประสานงาน
นาง
ผู้จัดการฝ่ายสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัย
โทร.

เรียน ☐ ฝ.ยท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.ภท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดหราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

26 มิ.ย. 60.

บริษัท จำกัด
Co.,ltd.
(แหลมฉบัง / Laem Chabang)
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง
อ.ศรีราชา
จ.ชลบุรี 20230
Laem Chabang Industrial Estate
Sriracha,
Chonburi 20230 Thailand

Tel : +66
Fax :
Purchasing : +66
and
Personnel : +66 (0)
Accounting : +66 (0)
and
Technical : +66 (0)

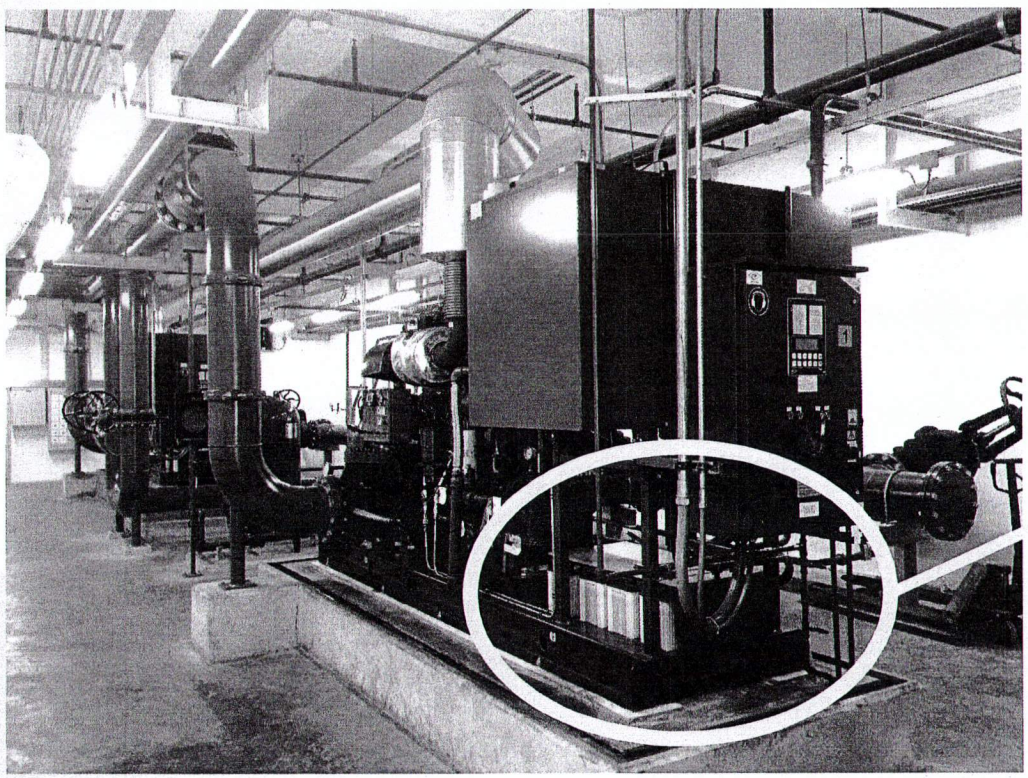
สำนักงานใหญ่ / Head Office
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
, Samsaen Nai,
Payathai, Bangkok 10400 Thailand.

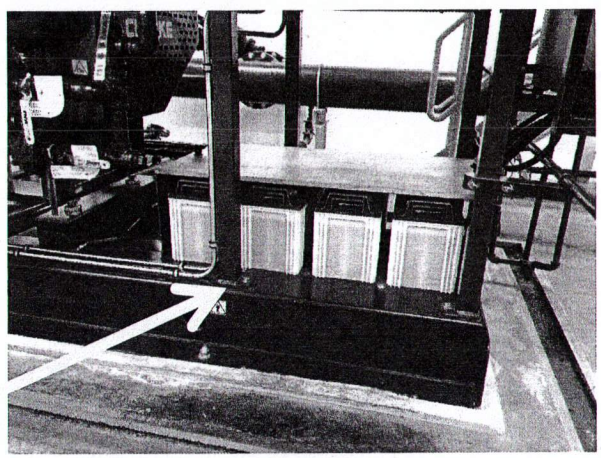
Tel : +66
Fax : +66
Internet : http://www

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ถังเก็บน้ำสำรองดับเพลิงที่ความจุ 2,700 ลบ.ม ใช้เครื่องสูบน้ำดับเพลิงที่ 4,000 GPM ทั้งหมด 2 เครื่อง

ซึ่งเครื่องสูบน้ำดับเพลิงเป็นเครื่องยนต์ดีเซล ใช้แบตเตอรี่ในการตืดเครื่องเย็นเท่านั้น ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐาน NFPA มีทั้งหมด 4 ลูกแบ่งเป็น 2 ชุด



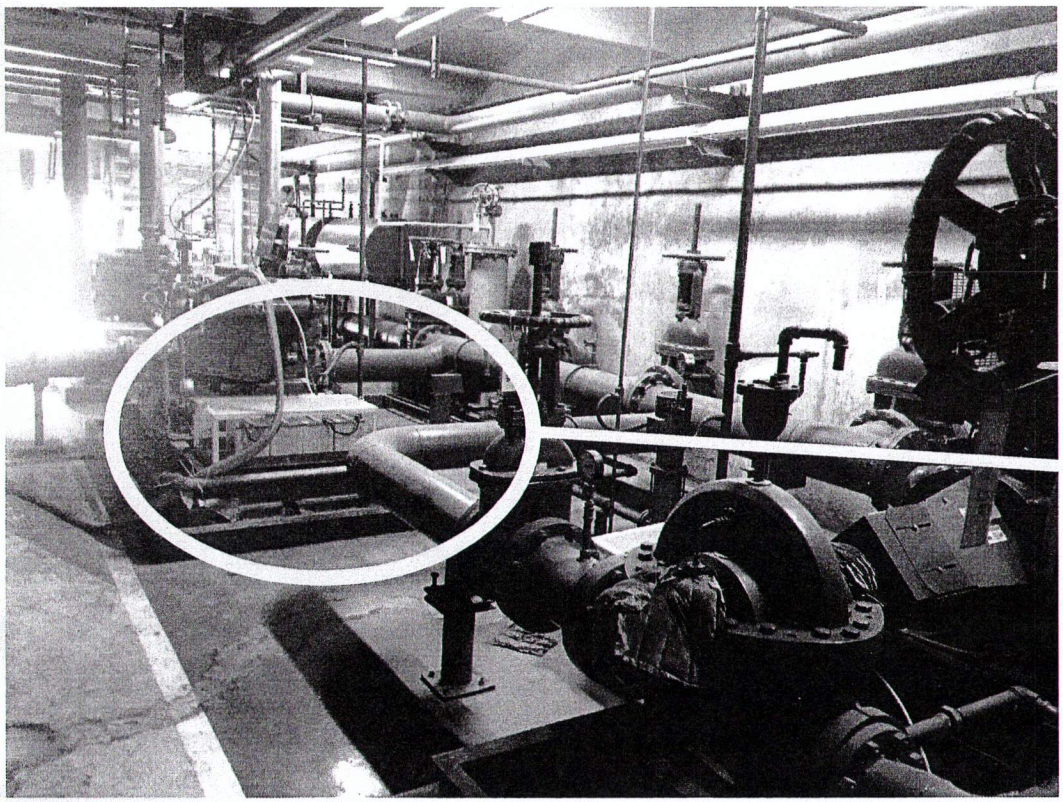


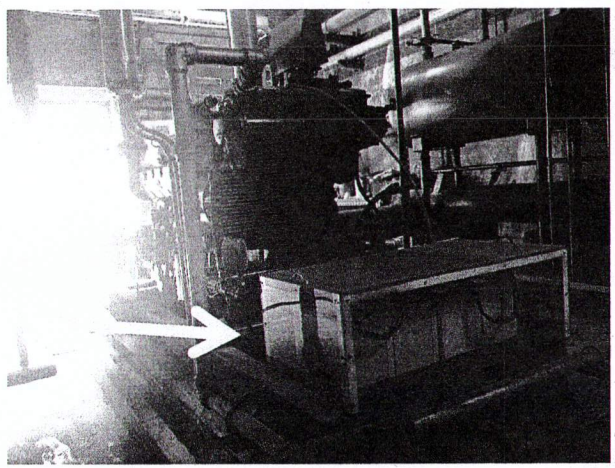
ชุดแบตเตอรี่ที่ใช้ในการติด
เครื่องสูบน้ำดับเพลิง

บริษัท ไทยเอ็นจิเนียริ่ง

ถังเก็บน้ำสำรองดับเพลิงเก่าที่ความจุ 1,200 ลบ.ม ใช้เครื่องสูบน้ำดับเพลิงที่ 1,250 GPM ทั้งหมด 3 เครื่อง

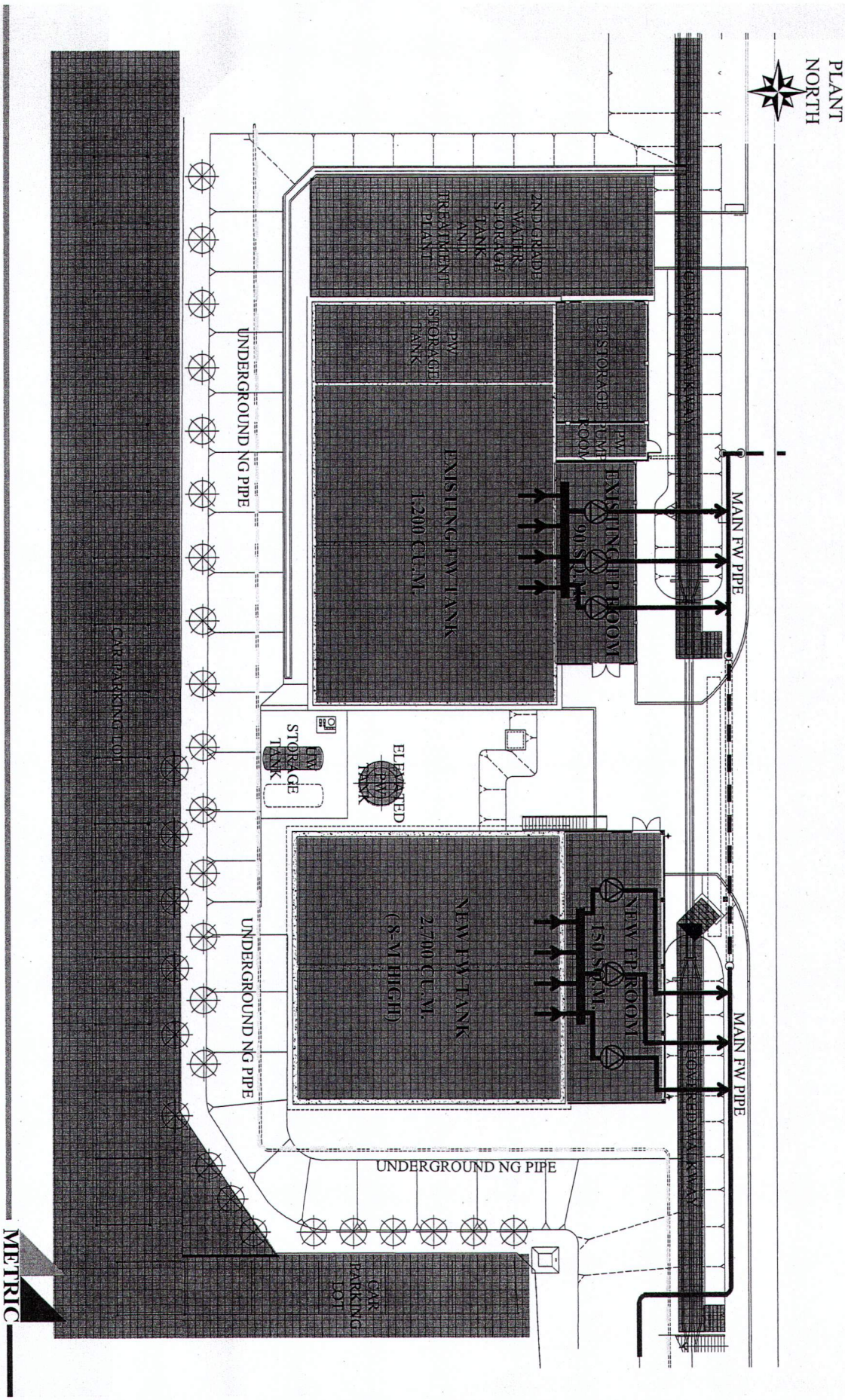
ซึ่งเครื่องสูบน้ำดับเพลิงเป็นเครื่องยนต์ดีเซล ใช้แบตเตอรี่ในการตืดเครื่องเย็นเท่านั้น ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐาน NFPA มีทั้งหมด 4 ลูกแบ่งเป็น 2 ชุด



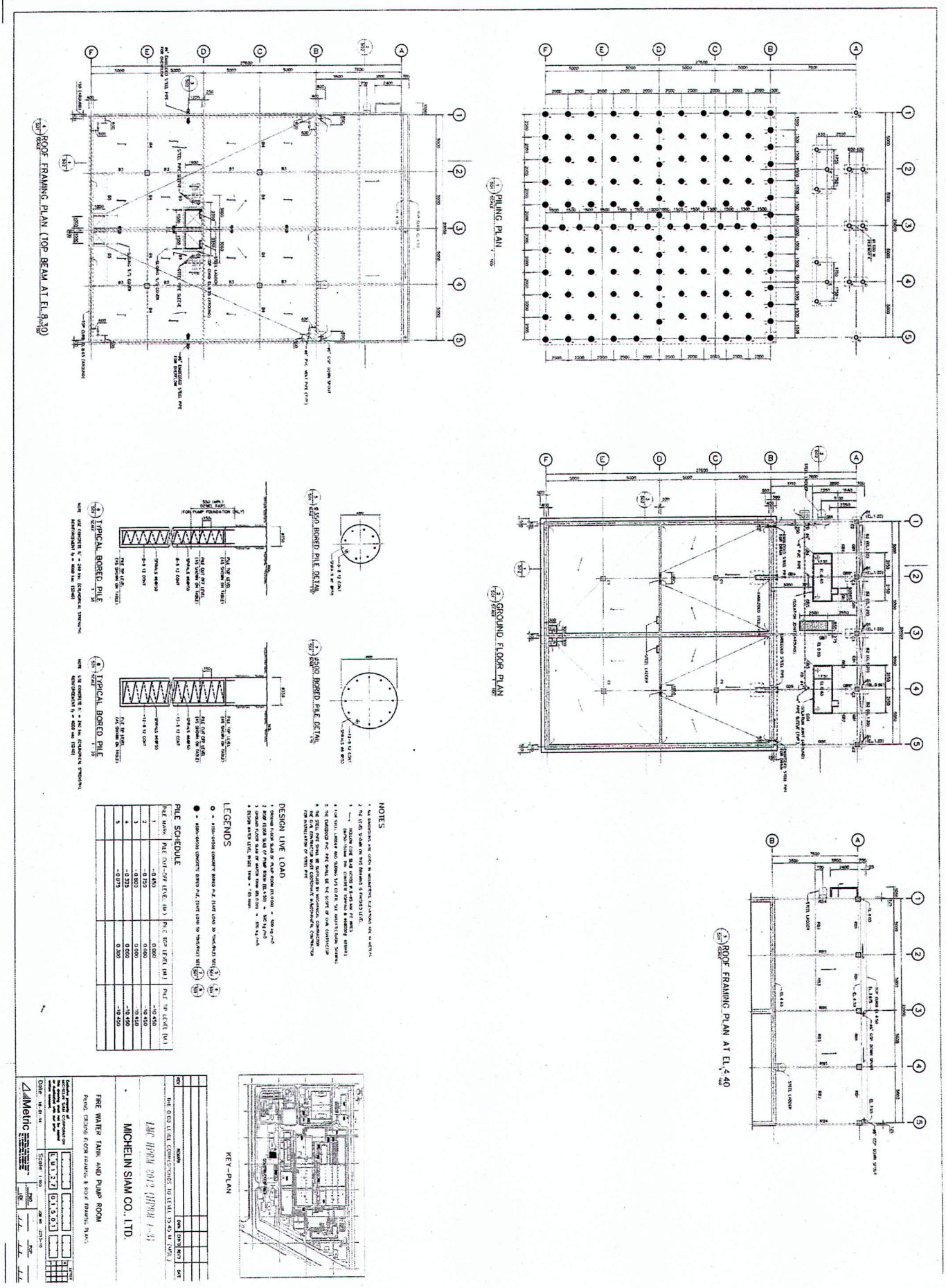


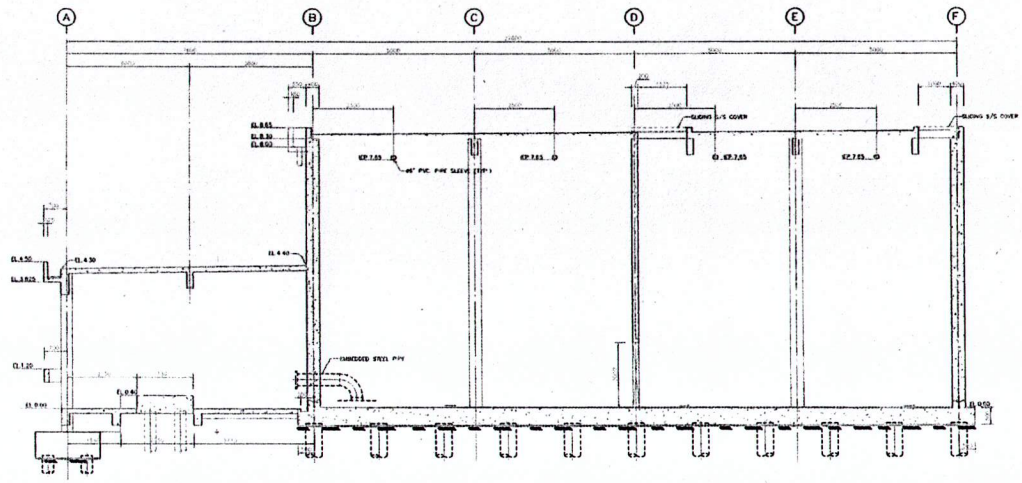
ชุดแบตเตอรี่ที่ใช้ในการติดเครื่องสูบน้ำดับเพลิง

* EXISTING FIRE TANK AND NEW FIRE TANK

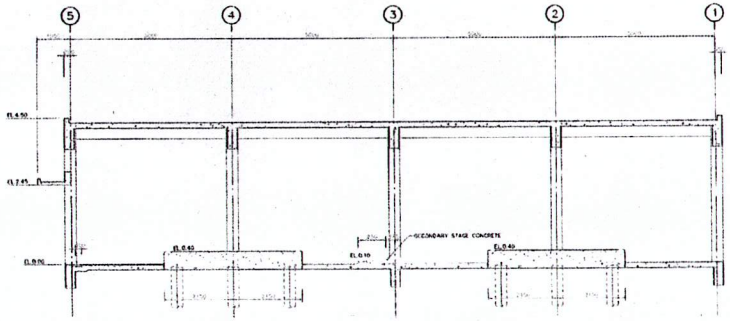


รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

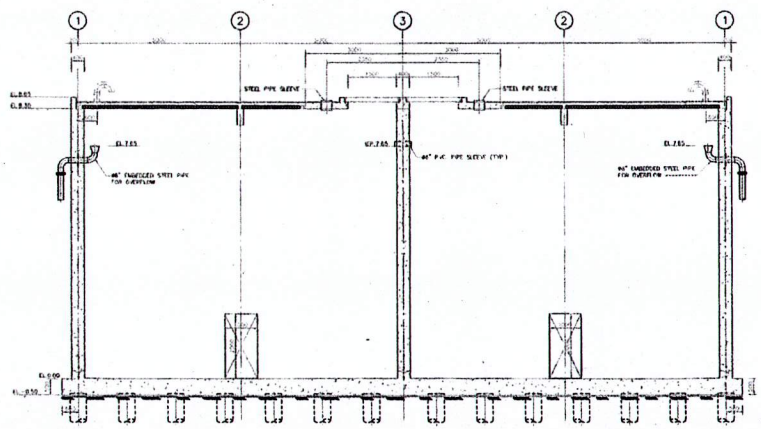

PILING PLAN
GROUND FLOOR PLAN
ROOF FRAMING PLAN (TOP BEAM AT EL.8.30)
ROOF FRAMING PLAN AT EL.4.40
TYPICAL BORED PILE
1450 BORED PILE DETAIL
1500 BORED PILE DETAIL
NOTES
DESIGN LIVE LOAD
LEGENDS
PILE SCHEDULE
KEY-PLAN
FIRE WATER TANK AND PUMP ROOM
MICHELIN SIAM CO., LTD.



1/S02 SECTION SCALE 1:50



2/S02 SECTION SCALE 1:50



3/S02 SECTION SCALE 1:50

REV	REMARK	DRN	CHK'D	PE'D	DATE
	RHE. 0.00 LEVEL CORRESPONDS TO LEVEL 15.45 M. (MSL)				

LMC HPRM 2012 (HPRM 1-3)

MICHELIN SIAM CO., LTD.

FIRE WATER TANK AND PUMP ROOM

SECTIONS

Exclusive property of MICHELIN SIAM CORPORATION. This drawing shall not be copied or duplicated with out prior written consent.

				LEVEL
				1
L M 1 2 7	0 1 5 0 2			

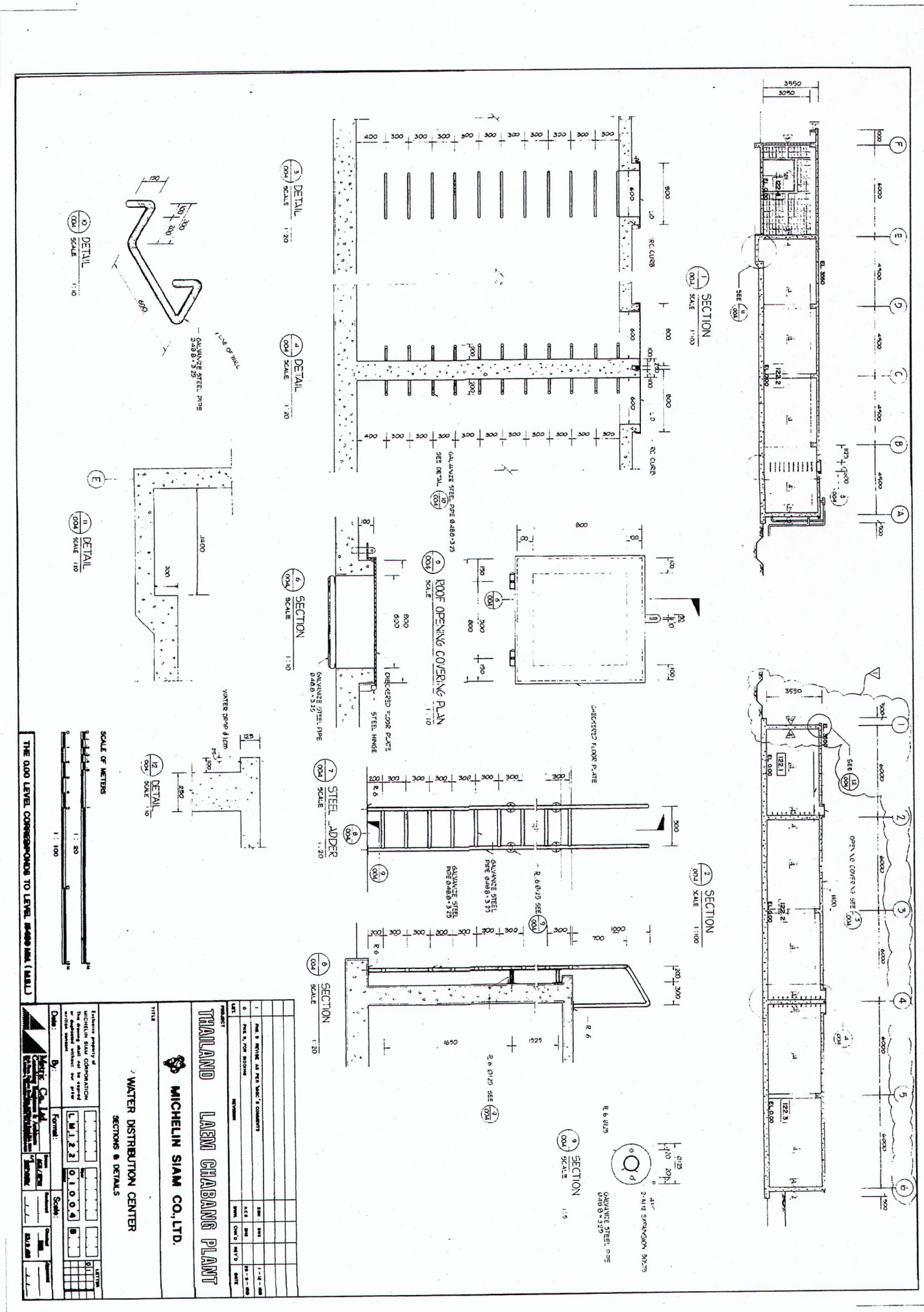
Date 16-01-14 Scale 1:50 JOB NO. 2013-10

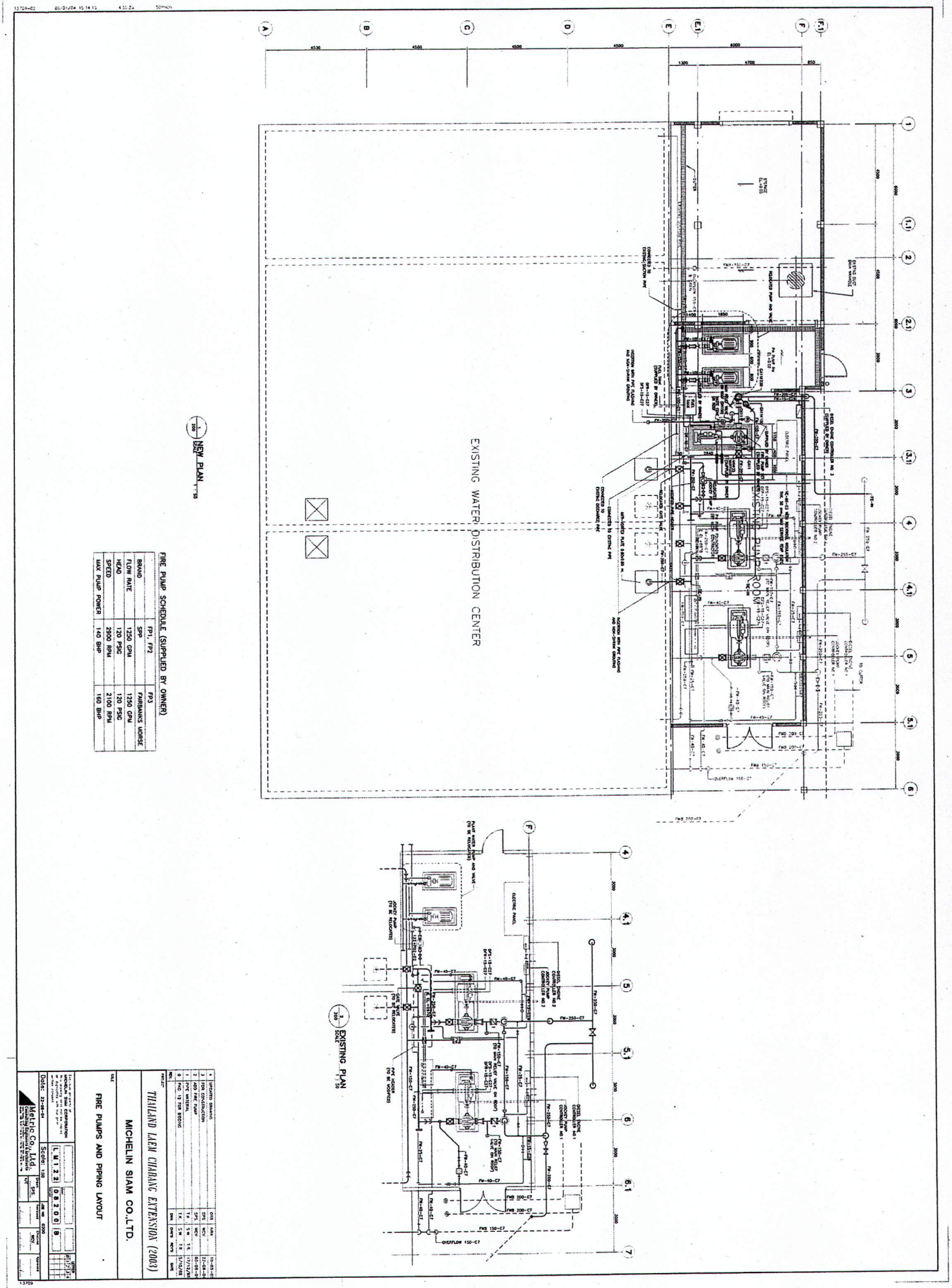
Metric

DWG. — DSP —

LDY. — — — —

Thanarat Mahachai Industries


THAILAND LAEM CHABANG PLANT
MICHELIN SIAM CO., LTD.
WATER DISTRIBUTION CENTER
SECTIONS & DETAILS
THE 0.00 LEVEL CORRESPONDS TO LEVEL 8.400 MSL (MSL)
SCALE OF METERS
ROOF OPENING COVERING PLAN
SECTION
DETAIL
STEEL LADDER
CHECKERED FLOOR PLATE
STEEL HINGE
GALVANIZE STEEL PIPE
OPEN VIC COVERING
EL. 3050
EL. 0.00
EL. 1.200
EL. 1.800
EL. 2.400
EL. 3.000
EL. 3.600
EL. 4.200
EL. 4.800
EL. 5.400
EL. 6.000
EL. 6.600
EL. 7.200
EL. 7.800
EL. 8.400
EL. 9.000
EL. 9.600
EL. 10.200
EL. 10.800
EL. 11.400
EL. 12.000
EL. 12.600
EL. 13.200
EL. 13.800
EL. 14.400
EL. 15.000
EL. 15.600
EL. 16.200
EL. 16.800
EL. 17.400
EL. 18.000
EL. 18.600
EL. 19.200
EL. 19.800
EL. 20.400
EL. 21.000
EL. 21.600
EL. 22.200
EL. 22.800
EL. 23.400
EL. 24.000
EL. 24.600
EL. 25.200
EL. 25.800
EL. 26.400
EL. 27.000
EL. 27.600
EL. 28.200
EL. 28.800
EL. 29.400
EL. 30.000
EL. 30.600
EL. 31.200
EL. 31.800
EL. 32.400
EL. 33.000
EL. 33.600
EL. 34.200
EL. 34.800
EL. 35.400
EL. 36.000
EL. 36.600
EL. 37.200
EL. 37.800
EL. 38.400
EL. 39.000
EL. 39.600
EL. 40.200
EL. 40.800
EL. 41.400
EL. 42.000
EL. 42.600
EL. 43.200
EL. 43.800
EL. 44.400
EL. 45.000
EL. 45.600
EL. 46.200
EL. 46.800
EL. 47.400
EL. 48.000
EL. 48.600
EL. 49.200
EL. 49.800
EL. 50.400
EL. 51.000
EL. 51.600
EL. 52.200
EL. 52.800
EL. 53.400
EL. 54.000
EL. 54.600
EL. 55.200
EL. 55.800
EL. 56.400
EL. 57.000
EL. 57.600
EL. 58.200
EL. 58.800
EL. 59.400
EL. 60.000
EL. 60.600
EL. 61.200
EL. 61.800
EL. 62.400
EL. 63.000
EL. 63.600
EL. 64.200
EL. 64.800
EL. 65.400
EL. 66.000
EL. 66.600
EL. 67.200
EL. 67.800
EL. 68.400
EL. 69.000
EL. 69.600
EL. 70.200
EL. 70.800
EL. 71.400
EL. 72.000
EL. 72.600
EL. 73.200
EL. 73.800
EL. 74.400
EL. 75.000
EL. 75.600
EL. 76.200
EL. 76.800
EL. 77.400
EL. 78.000
EL. 78.600
EL. 79.200
EL. 79.800
EL. 80.400
EL. 81.000
EL. 81.600
EL. 82.200
EL. 82.800
EL. 83.400
EL. 84.000
EL. 84.600
EL. 85.200
EL. 85.800
EL. 86.400
EL. 87.000
EL. 87.600
EL. 88.200
EL. 88.800
EL. 89.400
EL. 90.000
EL. 90.600
EL. 91.200
EL. 91.800
EL. 92.400
EL. 93.000
EL. 93.600
EL. 94.200
EL. 94.800
EL. 95.400
EL. 96.000
EL. 96.600
EL. 97.200
EL. 97.800
EL. 98.400
EL. 99.000
EL. 99.600
EL. 100.200
EL. 100.800
EL. 101.400
EL. 102.000
EL. 102.600
EL. 103.200
EL. 103.800
EL. 104.400
EL. 105.000
EL. 105.600
EL. 106.200
EL. 106.800
EL. 107.400
EL. 108.000
EL. 108.600
EL. 109.200
EL. 109.800
EL. 110.400
EL. 111.000
EL. 111.600
EL. 112.200
EL. 112.800
EL. 113.400
EL. 114.000
EL. 114.600
EL. 115.200
EL. 115.800
EL. 116.400
EL. 117.000
EL. 117.600
EL. 118.200
EL. 118.800
EL. 119.400
EL. 120.000
EL. 120.600
EL. 121.200
EL. 121.800
EL. 122.400
EL. 123.000
EL. 123.600
EL. 124.200
EL. 124.800
EL. 125.400
EL. 126.000
EL. 126.600
EL. 127.200
EL. 127.800
EL. 128.400
EL. 129.000
EL. 129.600
EL. 130.200
EL. 130.800
EL. 131.400
EL. 132.000
EL. 132.600
EL. 133.200
EL. 133.800
EL. 134.400
EL. 135.000
EL. 135.600
EL. 136.200
EL. 136.800
EL. 137.400
EL. 138.000
EL. 138.600
EL. 139.200
EL. 139.800
EL. 140.400
EL. 141.000
EL. 141.600
EL. 142.200
EL. 142.800
EL. 143.400
EL. 144.000
EL. 144.600
EL. 145.200
EL. 145.800
EL. 146.400
EL. 147.000
EL. 147.600
EL. 148.200
EL. 148.800
EL. 149.400
EL. 150.000
EL. 150.600
EL. 151.200
EL. 151.800
EL. 152.400
EL. 153.000
EL. 153.600
EL. 154.200
EL. 154.800
EL. 155.400
EL. 156.000
EL. 156.600
EL. 157.200
EL. 157.800
EL. 158.400
EL. 159.000
EL. 159.600
EL. 160.200
EL. 160.800
EL. 161.400
EL. 162.000
EL. 162.600
EL. 163.200
EL. 163.800
EL. 164.400
EL. 165.000
EL. 165.600
EL. 166.200
EL. 166.800
EL. 167.400
EL. 168.000
EL. 168.600
EL. 169.200
EL. 169.800
EL. 170.400
EL. 171.000
EL. 171.600
EL. 172.200
EL. 172.800
EL. 173.400
EL. 174.000
EL. 174.600
EL. 175.200
EL. 175.800
EL. 176.400
EL. 177.000
EL. 177.600
EL. 178.200
EL. 178.800
EL. 179.400
EL. 180.000
EL. 180.600
EL. 181.200
EL. 181.800
EL. 182.400
EL. 183.000
EL. 183.600
EL. 184.200
EL. 184.800
EL. 185.400
EL. 186.000
EL. 186.600
EL. 187.200
EL. 187.800
EL. 188.400
EL. 189.000
EL. 189.600
EL. 190.200
EL. 190.800
EL. 191.400
EL. 192.000
EL. 192.600
EL. 193.200
EL. 193.800
EL. 194.400
EL. 195.000
EL. 195.600
EL. 196.200
EL. 196.800
EL. 197.400
EL. 198.000
EL. 198.600
EL. 199.200
EL. 199.800
EL. 200.400
EL. 201.000
EL. 201.600
EL. 202.200
EL. 202.800
EL. 203.400
EL. 204.000
EL. 204.600
EL. 205.200
EL. 205.800
EL. 206.400
EL. 207.000
EL. 207.600
EL. 208.200
EL. 208.800
EL. 209.400
EL. 210.000
EL. 210.600
EL. 211.200
EL. 211.800
EL. 212.400
EL. 213.000
EL. 213.600
EL. 214.200
EL. 214.800
EL. 215.400
EL. 216.000
EL. 216.600
EL. 217.200
EL. 217.800
EL. 218.400
EL. 219.000
EL. 219.600
EL. 220.200
EL. 220.800
EL. 221.400
EL. 222.000
EL. 222.600
EL. 223.200
EL. 223.800
EL. 224.400
EL. 225.000
EL. 225.600
EL. 226.200
EL. 226.800
EL. 227.400
EL. 228.000
EL. 228.600
EL. 229.200
EL. 229.800
EL. 230.400
EL. 231.000
EL. 231.600
EL. 232.200
EL. 232.800
EL. 233.400
EL. 234.000
EL. 234.600
EL. 235.200
EL. 235.800
EL. 236.400
EL. 237.000
EL. 237.600
EL. 238.200
EL. 238.800
EL. 239.400
EL. 240.000
EL. 240.600
EL. 241.200
EL. 241.800
EL. 242.400
EL. 243.000
EL. 243.600
EL. 244.200
EL. 244.800
EL. 245.400
EL. 246.000
EL. 246.600
EL. 247.200
EL. 247.800
EL. 248.400
EL. 249.000
EL. 249.600
EL. 250.200
EL. 250.800
EL. 251.400
EL. 252.000
EL. 252.600
EL. 253.200
EL. 253.800
EL. 254.400
EL. 255.000
EL. 255.600
EL. 256.200
EL. 256.800
EL. 257.400
EL. 258.000
EL. 258.600
EL. 259.200
EL. 259.800
EL. 260.400
EL. 261.000
EL. 261.600
EL. 262.200
EL. 262.800
EL. 263.400
EL. 264.000
EL. 264.600
EL. 265.200
EL. 265.800
EL. 266.400
EL. 267.000
EL. 267.600
EL. 268.200
EL. 268.800
EL. 269.400
EL. 270.000
EL. 270.600
EL. 271.200
EL. 271.800
EL. 272.400
EL. 273.000
EL. 273.600
EL. 274.200
EL. 274.800
EL. 275.400
EL. 276.000
EL. 276.600
EL. 277.200
EL. 277.800
EL. 278.400
EL. 279.000
EL. 279.600
EL. 280.200
EL. 280.800
EL. 281.400
EL. 282.000
EL. 282.600
EL. 283.200
EL. 283.800
EL. 284.400
EL. 285.000
EL. 285.600
EL. 286.200
EL. 286.800
EL. 287.400
EL. 288.000
EL. 288.600
EL. 289.200
EL. 289.800
EL. 290.400
EL. 291.000
EL. 291.600
EL. 292.200
EL. 292.800
EL. 293.400
EL. 294.000
EL. 294.600
EL. 295.200
EL. 295.800
EL. 296.400
EL. 297.000
EL. 297.600
EL. 298.200
EL. 298.800
EL. 299.400
EL. 300.000
EL. 300.600
EL. 301.200
EL. 301.800
EL. 302.400
EL. 303.000
EL. 303.600
EL. 304.200
EL. 304.800
EL. 305.400
EL. 306.000
EL. 306.600
EL. 307.200
EL. 307.800
EL. 308.400
EL. 309.000
EL. 309.600
EL. 310.200
EL. 310.800
EL. 311.400
EL. 312.000
EL. 312.600
EL. 313.200
EL. 313.800
EL. 314.400
EL. 315.000
EL. 315.600
EL. 316.200
EL. 316.800
EL. 317.400
EL. 318.000
EL. 318.600
EL. 319.200
EL. 319.800
EL. 320.400
EL. 321.000
EL. 321.600
EL. 322.200
EL. 322.800
EL. 323.400
EL. 324.000
EL. 324.600
EL. 325.200
EL. 325.800
EL. 326.400
EL. 327.000
EL. 327.600
EL. 328.200
EL. 328.800
EL. 329.400
EL. 330.000
EL. 330.600
EL. 331.200
EL. 331.800
EL. 332.400
EL. 333.000
EL. 333.600
EL. 334.200
EL. 334.800
EL. 335.400
EL. 336.000
EL. 336.600
EL. 337.200
EL. 337.800
EL. 338.400
EL. 339.000
EL. 339.600
EL. 340.200
EL. 340.800
EL. 341.400
EL. 342.000
EL. 342.600
EL. 343.200
EL. 343.800
EL. 344.400
EL. 345.000
EL. 345.600
EL. 346.200
EL. 346.800
EL. 347.400
EL. 348.000
EL. 348.600
EL. 349.200
EL. 349.800
EL. 350.400
EL. 351.000
EL. 351.600
EL. 352.200
EL. 352.800
EL. 353.400
EL. 354.000
EL. 354.600
EL. 355.200
EL. 355.800
EL. 356.400
EL. 357.000
EL. 357.600
EL. 358.200
EL. 358.800
EL. 359.400
EL. 360.000
EL. 360.600
EL. 361.200
EL. 361.800
EL. 362.400
EL. 363.000
EL. 363.600
EL. 364.200
EL. 364.800
EL. 365.400
EL. 366.000
EL. 366.600
EL. 367.200
EL. 367.800
EL. 368.400
EL. 369.000
EL. 369.600
EL. 370.200
EL. 370.800
EL. 371.400
EL. 372.000
EL. 372.600
EL. 373.200
EL. 373.800
EL. 374.400
EL. 375.000
EL. 375.600
EL. 376.200
EL. 376.800
EL. 377.400
EL. 378.000
EL. 378.600
EL. 379.200
EL. 379.800
EL. 380.400
EL. 381.000
EL. 381.600
EL. 382.200
EL. 382.800
EL. 383.400
EL. 384.000
EL. 384.600
EL. 385.200
EL. 385.800
EL. 386.400
EL. 387.000
EL. 387.600
EL. 388.200
EL. 388.800
EL. 389.400
EL. 390.000
EL. 390.600
EL. 391.200
EL. 391.800
EL. 392.400
EL. 393.000
EL. 393.600
EL. 394.200
EL. 394.800
EL. 395.400
EL. 396.000
EL. 396.600
EL. 397.200
EL. 397.800
EL. 398.400
EL. 399.000
EL. 399.600
EL. 400.200
EL. 400.800
EL. 401.400
EL. 402.000
EL. 402.600
EL. 403.200
EL. 403.800
EL. 404.400
EL. 405.000
EL. 405.600
EL. 406.200
EL. 406.800
EL. 407.400
EL. 408.000
EL. 408.600
EL. 409.200
EL. 409.800
EL. 410.400
EL. 411.000
EL. 411.600
EL. 412.200
EL. 412.800
EL. 413.400
EL. 414.000
EL. 414.600
EL. 415.200
EL. 415.800
EL. 416.400
EL. 417.000
EL. 417.600
EL. 418.200
EL. 418.800
EL. 419.400
EL. 420.000
EL. 420.600
EL. 421.200
EL. 421.800
EL. 422.400
EL. 423.000
EL. 423.600
EL. 424.200
EL. 424.800
EL. 425.400
EL. 426.000
EL. 426.600
EL. 427.200
EL. 427.800
EL. 428.400
EL. 429.000
EL. 429.600
EL. 430.200
EL. 430.800
EL. 431.400
EL. 432.000
EL. 432.600
EL. 433.200
EL. 433.800
EL. 434.400
EL. 435.000
EL. 435.600
EL. 436.200
EL. 436.800
EL. 437.400
EL. 438.000
EL. 438.600
EL. 439.200
EL. 439.800
EL. 440.400
EL. 441.000
EL. 441.600
EL. 442.200
EL. 442.800
EL. 443.400
EL. 444.000
EL. 444.600
EL. 445.200
EL. 445.800
EL. 446.400
EL. 447.000
EL. 447.600
EL. 448.200
EL. 448.800
EL. 449.400
EL. 450.000
EL. 450.600
EL. 451.200
EL. 451.800
EL. 452.400
EL. 453.000
EL. 453.600
EL. 454.200
EL. 454.800
EL. 455.400
EL. 456.000
EL. 456.600
EL. 457.200
EL. 457.800
EL. 458.400
EL. 459.000
EL. 459.600
EL. 460.200
EL. 460.800
EL. 461.400
EL. 462.000
EL. 462.600
EL. 463.200
EL. 463.800
EL. 464.400
EL. 465.000
EL. 465.600
EL. 466.200
EL. 466.800
EL. 467.400
EL. 468.000
EL. 468.600
EL. 469.200
EL. 469.800
EL. 470.400
EL. 471.000
EL. 471.600
EL. 472.200
EL. 472.800
EL. 473.400
EL. 474.000
EL. 474.600
EL. 475.200
EL. 475.800
EL. 476.400
EL. 477.000
EL. 477.600
EL. 478.200
EL. 478.800
EL. 479.400
EL. 480.000
EL. 480.600
EL. 481.200
EL. 481.800
EL. 482.400
EL. 483.000
EL. 483.600
EL. 484.200
EL. 484.800
EL. 485.400
EL. 486.000
EL. 486.600
EL. 487.200
EL. 487.800
EL. 488.400
EL. 489.000
EL. 489.600
EL. 490.200
EL. 490.800
EL. 491.400
EL. 492.000
EL. 492.600
EL. 493.200
EL. 493.800
EL. 494.400
EL. 495.000
EL. 495.600
EL. 496.200
EL. 496.800
EL. 497.400
EL. 498.000
EL. 498.600
EL. 499.200
EL. 499.800
EL. 500.400
EL. 501.000
EL. 501.600
EL. 502.200
EL. 502.800
EL. 503.400
EL. 504.000
EL. 504.600
EL. 505.200
EL. 505.800
EL. 506.400
EL. 507.000
EL. 507.600
EL. 508.200
EL. 508.800
EL. 509.400
EL. 510.000
EL. 510.600
EL. 511.200
EL. 511.800
EL. 512.400
EL. 513.000
EL. 513.600
EL. 514.200
EL. 514.800
EL. 515.400
EL. 516.000
EL. 516.600
EL. 517.200
EL. 517.800
EL. 518.400
EL. 519.000
EL. 519.600
EL. 520.200
EL. 520.800
EL. 521.400
EL. 522.000
EL. 522.600
EL. 523.200
EL. 523.800
EL. 524.400
EL. 525.000
EL. 525.600
EL. 526.200
EL. 526.800
EL. 527.400
EL. 528.000
EL. 528.600
EL. 529.200
EL. 529.800
EL. 530.400
EL. 531.000
EL. 531.600
EL. 532.200
EL. 532.800
EL. 533.400
EL. 534.000
EL. 534.600
EL. 535.200
EL. 535.800
EL. 536.400
EL. 537.000
EL. 537.600
EL. 538.200
EL. 538.800
EL. 539.400
EL. 540.000
EL. 540.600
EL. 541.200
EL. 541.800
EL. 542.400
EL. 543.000
EL. 543.600
EL. 544.200
EL. 544.800
EL. 545.400
EL. 546.000
EL. 546.600
EL. 547.200
EL. 547.800
EL. 548.400
EL. 549.000
EL. 549.600
EL. 550.200
EL. 550.800
EL. 551.400
EL. 552.000
EL. 552.600
EL. 553.200
EL. 553.800
EL. 554.400
EL. 555.000
EL. 555.600
EL. 556.200
EL. 556.800
EL. 557.400
EL. 558.000
EL. 558.600
EL. 559.200
EL. 559.800
EL. 560.400
EL. 561.000
EL. 561.600
EL. 562.200
EL. 562.800
EL. 563.400
EL. 564.000
EL. 564.600
EL. 565.200
EL. 565.800
EL. 566.400
EL. 567.000
EL. 567.600
EL. 568.200
EL. 568.800
EL. 569.400
EL. 570.000
EL. 570.600
EL. 571.200
EL. 571.800
EL. 572.400
EL. 573.000
EL. 573.600
EL. 574.200
EL. 574.800
EL. 575.400
EL. 576.000
EL. 576.600
EL. 577.200
EL. 577.800
EL. 578.400
EL. 579.000
EL. 579.600
EL. 580.200
EL. 580.800
EL. 581.400
EL. 582.000
EL. 582.600
EL. 583.200
EL. 583.800
EL. 584.400
EL. 585.000
EL. 585.600
EL. 586.200
EL. 586.800
EL. 587.400
EL. 588.000
EL. 588.600
EL. 589.200
EL. 589.800
EL. 590.400
EL. 591.000
EL. 591.600
EL. 592.200
EL. 592.800
EL. 593.400
EL. 594.000
EL. 594.600
EL. 595.200
EL. 595.800
EL. 596.400
EL. 597.000
EL. 597.600
EL. 598.200
EL. 598.800
EL. 599.400
EL. 600.000
EL. 600.600
EL. 601.200
EL. 601.800
EL. 602.400
EL. 603.000
EL. 603.600
EL. 604.200
EL. 604.800
EL. 605.400
EL. 606.000
EL. 606.600
EL. 607.200
EL. 607.800
EL. 608.400
EL. 609.000
EL. 609.600
EL. 610.200
EL. 610.800
EL. 611.400
EL. 612.000
EL. 612.600
EL. 613.200
EL. 613.800
EL. 614.400
EL. 615.000
EL. 615.600
EL. 616.200
EL. 616.800
EL. 617.400
EL. 618.000
EL. 618.600
EL. 619.200
EL. 619.800
EL. 620.400
EL. 621.000
EL. 621.600
EL. 622.200
EL. 622.800
EL. 623.400
EL. 624.000
EL. 624.600
EL. 625.200
EL. 625.800
EL. 626.400
EL. 627.000
EL. 627.600
EL. 628.200
EL. 628.800
EL. 629.400
EL. 630.000
EL. 630.600
EL. 631.200
EL. 631.800
EL. 632.400
EL. 633.000
EL. 633.600
EL. 634.200
EL. 634.800
EL. 635.400
EL. 636.000
EL. 636.600
EL. 637.200
EL. 637.800
EL. 638.400
EL. 639.000
EL. 639.600
EL. 640.200
EL. 640.800
EL. 641.400
EL. 642.000
EL. 642.600
EL. 643.200
EL. 643.800
EL. 644.400
EL. 645.000
EL. 645.600
EL. 646.200
EL. 646.800
EL. 647.400
EL. 648.000
EL. 648.600
EL. 649.200
EL. 649.800
EL. 650.400
EL. 651.000
EL. 651.600
EL. 652.200
EL. 652.800
EL. 653.400
EL. 654.000
EL. 654.600
EL. 655.200
EL. 655.800
EL. 656.400
EL. 657.000
EL. 657.600
EL. 658.200
EL. 658.800
EL. 659.400
EL. 660.000
EL. 660.600
EL. 661.200
EL. 661.800
EL. 662.400
EL. 663.000
EL. 663.600
EL. 664.200
EL. 664.800
EL. 665.400
EL. 666.000
EL. 666.600
EL. 667.200
EL. 667.800
EL. 668.400
EL. 669.000
EL. 669.600
EL. 670.200
EL. 670.800
EL. 671.400
EL. 672.000
EL. 672.600
EL. 673.200
EL. 673.800
EL. 674.400
EL. 675.000
EL. 675.600
EL. 676.200
EL. 676.800
EL. 677.400
EL. 678.000
EL. 678.600
EL. 679.200
EL. 679.800
EL. 680.400
EL. 681.000
EL. 681.600
EL. 682.200
EL. 682.800
EL. 683.400
EL. 684.000
EL. 684.600
EL. 685.200
EL. 685.800
EL. 686.400
EL. 687.000
EL. 687.600
EL. 688.200
EL. 688.800
EL. 689.400
EL. 690.000
EL. 690.600
EL. 691.200
EL. 691.800
EL. 692.400
EL. 693.000
EL. 693.600
EL. 694.200
EL. 694.800
EL. 695.400
EL. 696.000
EL. 696.600
EL. 697.200
EL. 697.800
EL. 698.400
EL. 699.000
EL. 699.600
EL. 700.200
EL. 700.800
EL. 701.400
EL. 702.000
EL. 702.600
EL. 703.200
EL. 703.800
EL. 704.400
EL. 705.000
EL. 705.600
EL. 706.200
EL. 706.800
EL. 707.400
EL. 708.000
EL. 708.600
EL. 709.200
EL. 709.800
EL. 710.400
EL. 711.000
EL. 711.600
EL. 712.200
EL. 712.800
EL. 713.400
EL. 714.000
EL. 714.600
EL. 715.200
EL. 715.800
EL. 716.400
EL. 717.000
EL. 717.600
EL. 718.200
EL. 718.800
EL. 719.400
EL. 720.000
EL. 720.600
EL. 721.200
EL. 721.800
EL. 722.400
EL. 723.000
EL. 723.600
EL. 724.200
EL. 724.800
EL. 725.400
EL. 726.000
EL. 726.600
EL. 727.200
EL. 727.800
EL. 728.400
EL. 729.000
EL. 729.600
EL. 730.200
EL. 730.800
EL. 731.400
EL. 732.000
EL. 732.600
EL. 733.200
EL. 733.800
EL. 734.400
EL. 735.000
EL. 735.600
EL. 736.200
EL. 736.800
EL. 737.400
EL. 738.000
EL. 738.600
EL. 739.200
EL. 739.800
EL. 740.400
EL. 741.000
EL. 741.600
EL. 742.200
EL. 742.800
EL. 743.400
EL. 744.000
EL. 744.600
EL. 745.200
EL. 745.800
EL. 746.400
EL. 747.000
EL. 747.600
EL. 748.200
EL. 748.800
EL. 749.400
EL. 750.000
EL. 750.600
EL. 751.200
EL. 751.800
EL. 752.400
EL. 753.000
EL. 753.600
EL. 754.200
EL. 754.800
EL. 755.400
EL. 756.000
EL. 756.600
EL. 757.200
EL. 757.800
EL. 758.400
EL. 759.000
EL. 759.600
EL. 760.200
EL. 760.800
EL. 761.400
EL. 762.000
EL. 762.600
EL. 763.200
EL. 763.800
EL. 764.400
EL. 765.000
EL. 765.600
EL. 766.200
EL. 766.800
EL. 767.400
EL. 768.000
EL. 768.600
EL. 769.200
EL. 769.800
EL. 770.400
EL. 771.000
EL. 771.600
EL. 772.200
EL. 772.800
EL. 773.400
EL. 774.000
EL. 774.600
EL. 775.200
EL. 775.800
EL. 776.400
EL. 777.000
EL. 777.600
EL. 778.200
EL. 778.800
EL. 779.400
EL. 780.000
EL. 780.600
EL. 781.200
EL. 781.800
EL. 782.400
EL. 783.000
EL. 783.600
EL. 784.200
EL. 784.800
EL. 785.400
EL. 786.000
EL. 786.600
EL. 787.200
EL. 787.800
EL. 788.400
EL. 789.000
EL. 789.600
EL. 790.200
EL. 790.800
EL. 791.400
EL. 792.000
EL. 792.600
EL. 793.200
EL. 793.800
EL. 794.400
EL. 795.000
EL. 795.600
EL. 796.200
EL. 796.800
EL. 797.400
EL. 798.000
EL. 798.600
EL. 799.200
EL. 799.800
EL. 800.400
EL. 801.000
EL. 801.600
EL. 802.200
EL. 802.800
EL. 803.400
EL. 804.000
EL. 804.600
EL. 805.200
EL. 805.800
EL. 806.400
EL. 807.000
EL. 807.600
EL. 808.200
EL. 808.800
EL. 809.400
EL. 810.000
EL. 810.600
EL. 811.200
EL. 811.800
EL. 812.400
EL. 813.000
EL. 813.600
EL. 814.200
EL. 814.800
EL. 815.400
EL. 816.000
EL. 816.600
EL. 817.200
EL. 817.800
EL. 818.400
EL. 819.000
EL. 819.600
EL. 820.200
EL. 820.800
EL. 821.400
EL. 822.000
EL. 822.600
EL. 823.200
EL. 823.800
EL. 824.400
EL. 825.000
EL. 825.600
EL. 826.200
EL. 826.800
EL. 827.400
EL. 828.000
EL. 828.600
EL. 829.200
EL. 829.800
EL. 830.400
EL. 831.000
EL. 831.600
EL. 832.200
EL. 832.800
EL. 833.400
EL. 834.000
EL. 834.600
EL. 835.200
EL. 835.800
EL. 836.400
EL. 837.000
EL. 837.600
EL. 838.200
EL. 838.800
EL. 839.400
EL. 840.000
EL. 840.600
EL. 841.200
EL. 841.800
EL. 842.400
EL. 843.000
EL. 843.600
EL. 844.200
EL. 844.800
EL. 845.400
EL. 846.000
EL. 846.600
EL. 847.200
EL. 847.800
EL. 848.400
EL. 849.000
EL. 849.600
EL. 850.200
EL. 850.800
EL. 851.400
EL. 852.000
EL. 852.600
EL. 853.200
EL. 853.800
EL. 854.400
EL. 855.000
EL. 855.600
EL. 856.200
EL. 856.800
EL. 857.400
EL. 858.000
EL. 858.600
EL. 859.200
EL. 859.800
EL. 860.400
EL. 861.000
EL. 861.600
EL. 862.200
EL. 862.800
EL. 863.400
EL. 864.000
EL. 864.600
EL. 865.200
EL. 865.800
EL. 866.400
EL. 867.000
EL. 867.600
EL. 868.200
EL. 868.800
EL. 869.400
EL. 870.000
EL. 870.600
EL. 871.200
EL. 871.800
EL. 872.400
EL. 873.000
EL. 873.600
EL. 874.200
EL. 874.800
EL. 875.400
EL. 876.000
EL. 876.600
EL. 877.200
EL. 877.800
EL. 878.400
EL. 879.000
EL. 879.600
EL. 880.200
EL. 880.800
EL. 881.400
EL. 882.000
EL. 882.600
EL. 883.200
EL. 883.800
EL. 884.400
EL. 885.000
EL. 885.600
EL. 886.200
EL. 886.800
EL. 887.400
EL. 888.000
EL. 888.600
EL. 889.200
EL. 889.800
EL. 890.400
EL. 891.000
EL. 891.600
EL. 892.200
EL. 892.800
EL. 893.400
EL. 894.000
EL. 894.600
EL. 895.200
EL. 895.800
EL. 896.400
EL. 897.000
EL. 897.600
EL. 898.200
EL. 898.800
EL. 899.400
EL. 900.000
EL. 900.600
EL. 901.200
EL. 901.800
EL. 902.400
EL. 903.000
EL. 903.600
EL. 904.200
EL. 904.800
EL. 905.400
EL. 906.000
EL. 906.600
EL. 907.200
EL. 907.800
EL. 908.400
EL. 909.000
EL. 909.600
EL. 910.200
EL. 910.800
EL. 911.400
EL. 912.000
EL. 912.600
EL. 913.200
EL. 913.800
EL. 914.400
EL. 915.000
EL. 915.600
EL. 916.200
EL. 916.800
EL. 917.400
EL. 918.000
EL. 918.600
EL. 919.200
EL. 919.800
EL. 920.400
EL. 921.000
EL. 921.600
EL. 922.200
EL. 922.800
EL. 923.400
EL. 924.000
EL. 924.600
EL. 925.200
EL. 925.800
EL. 926.400
EL. 927.000
EL. 927.600
EL. 928.200
EL. 928.800
EL. 929.400
EL. 930.000
EL. 930.600
EL. 931.200
EL. 931.800
EL. 932.400
EL. 933.000
EL. 933.600
EL. 934.200
EL. 934.800
EL. 935.400
EL. 936.000
EL. 936.600
EL. 937.200
EL. 937.800
EL. 938.400
EL. 939.000
EL. 939.600
EL. 940.200
EL. 940.800
EL. 941.400
EL. 942.000
EL. 942.600
EL. 943.200
EL. 943.800
EL. 944.400
EL. 945.000
EL. 945.600
EL. 946.200
EL. 946.800
EL. 947.400
EL. 948.000
EL. 948.600
EL. 949.200
EL. 949.800
EL. 950.400
EL. 951.000
EL. 951.600
EL. 952.200
EL. 952.800
EL. 953.400
EL. 954.000
EL. 954.600
EL. 955.200
EL. 955.800
EL. 956.400
EL. 957.000
EL. 957.600
EL. 958.200
EL. 958.800
EL. 959.400
EL. 960.000
EL. 960.600
EL. 961.200
EL. 961.800
EL. 962.400
EL. 963.000
EL. 963.600
EL. 964.200
EL. 964.800
EL. 965.400
EL. 966.000
EL. 966.600
EL. 967.200
EL. 967.800
EL. 968.400
EL. 969.000
EL. 969.600
EL. 970.200
EL. 970.800
EL. 971.400
EL. 972.000
EL. 972.600
EL. 973.200
EL. 973.800
EL. 974.400
EL. 975.000
EL. 975.600
EL. 976.200
EL. 976.800
EL. 977.400
EL. 978.000
EL. 978.600
EL. 979.200
EL. 979.800
EL. 980.400
EL. 981.000
EL. 981.600
EL. 982.200
EL. 982.800
EL. 983.400
EL. 984.000
EL. 984.600
EL. 985.200
EL. 985.800
EL. 986.400
EL. 987.000
EL. 987.600
EL. 988.200
EL. 988.800
EL. 989.400
EL. 990.000
EL. 990.600
EL. 991.200
EL. 991.800
EL. 992.400
EL. 993.000
EL. 993.600
EL. 994.200
EL. 994.800
EL. 995.400
EL. 996.000
EL. 996.600
EL. 997.200
EL. 997.800
EL. 998.400
EL. 999.000
EL. 999.600
EL. 1000.200
EL. 1000.800
EL. 1001.400
EL. 1002.000
EL. 1002.600
EL. 1003.200
EL. 1003.800
EL. 1004.400
EL. 1005.000
EL. 1005.600
EL. 1006.200
EL. 1006.800
EL. 1007.400
EL. 1008.000
EL. 1008.600
EL. 1009.200
EL. 1009.800
EL. 1010.400
EL. 1011.000
EL. 1011.600
EL. 1012.200
EL. 1012.800
EL. 1013.400
EL. 1014.000
EL. 1014.600
EL. 1015.200
EL. 1015.800
EL. 1016.400
EL. 1017.000
EL. 1017.600
EL. 1018.200
EL. 1018.800
EL. 1019.400
EL. 1020.000
EL. 1020.600
EL. 1021.200
EL. 1021.800
EL. 1022.400
EL. 1023.000
EL. 1023.600
EL. 1024.200
EL. 1024.800
EL. 1025.400
EL. 1026.000
EL. 1026.600
EL. 1027.200
EL. 1027.800
EL. 1028.400
EL. 1029.000
EL. 1029.600
EL. 1030.200
EL. 1030.800
EL. 1031.400
EL. 1032.000
EL. 1032.600
EL. 1033.200
EL. 1033.800
EL. 1034.400
EL. 1035.000
EL. 1035.600
EL. 1036.200
EL. 1036.800
EL. 1037.400
EL. 1038.000
EL. 1038.600
EL. 1039.200
EL. 1039.800
EL. 1040.400
EL. 1041.000
EL. 1041.600
EL. 1042.200
EL. 1042.800
EL. 1043.400
EL. 1044.000
EL. 1044.600
EL. 1045.200
EL. 1045.800
EL. 1046.400
EL. 1047.000
EL. 1047.600
EL. 1048.200
EL. 1048.800
EL. 1049.400
EL. 1050.000
EL. 1050.600
EL. 1051.200
EL. 1051.800
EL. 1052.400
EL. 1053.000
EL. 1053.600
EL. 1054.200
EL. 1054.800
EL. 1055.400
EL. 1056.000
EL. 1056.600
EL. 1057.200
EL. 1057.800
EL. 1058.400
EL. 1059.000
EL. 1059.600
EL. 1060.200
EL. 1060.800
EL. 1061.400
EL. 1062.000
EL. 1062.600
EL. 1063.200
EL. 1063.800
EL. 1064.400
EL. 1065.000
EL. 1065.600
EL. 1066.200
EL. 1066.800
EL. 1067.400
EL. 1068.000
EL. 1068.600
EL. 1069.200
EL. 1069.800
EL. 1070.400
EL. 1071.000
EL. 1071.600
EL. 1072.200
EL. 1072.800
EL. 1073.400
EL. 1074.000
EL. 1074.600
EL. 1075.200
EL. 1075.800
EL. 1076.400
EL. 1077.000
EL. 1077.600
EL. 1078.200
EL. 1078.800
EL. 1079.400
EL. 1080.000
EL. 1080.600
EL. 1081.200
EL. 1081.800
EL. 1082.400
EL. 1083.000
EL. 1083.600
EL. 1084.200
EL. 1084.800
EL. 1085.400
EL. 1086.000
EL. 1086.600
EL. 1087.200
EL. 1087.800
EL. 1088.400
EL. 1089.000
EL. 1089.600
EL. 1090.200
EL. 1090.800
EL. 1091.400
EL. 1092.000
EL. 1092.600
EL. 1093.200
EL. 1093.800
EL. 1094.400
EL. 1095.000
EL. 1095.600
EL. 1096.200
EL. 1096.800
EL. 1097.400
EL. 1098.000
EL. 1098.600
EL. 1099.200
EL. 1099.800
EL. 1100.400
EL. 1101.000
EL. 1101.600
EL. 1102.200
EL. 1102.800
EL. 1103.400
EL. 1104.000
EL. 1104.600
EL. 1105.200
EL. 1105.800
EL. 1106.400
EL. 1107.000
EL. 1107.600
EL. 1108.200
EL. 1108.800
EL. 1109.400
EL. 1110.000
EL. 1110.600
EL. 1111.200
EL. 1111.800
EL. 1112.400
EL. 1113.000
EL. 1113.600
EL. 1114.200
EL. 1114.800
EL. 1115.400
EL. 1116.000
EL. 1116.600
EL. 1117.200
EL. 1117.800
EL. 1118.400
EL. 1119.000
EL. 1119.600
EL. 1120.200
EL. 1120.800
EL. 1121.400
EL. 1122.000
EL. 1122.600
EL. 1123.200
EL. 1123.800
EL. 1124.400
EL. 1125.000
EL. 1125.600
EL. 1126.200
EL. 1126.800
EL. 1127.400
EL. 1128.000
EL. 1128.600
EL. 1129.200
EL. 1129.800
EL. 1130.400
EL. 1131.000
EL. 1131.600
EL. 1132.200
EL. 1132.800
EL. 1133.400
EL. 1134.000
EL. 1134.600
EL. 1135.200
EL. 1135.800
EL. 1136.400
EL. 1137.000
EL. 1137.600
EL. 1138.200
EL. 1138.800
EL. 1139.400
EL. 1140.000
EL. 1140.600
EL. 1141.200
EL. 1141.800
EL. 1142.400
EL. 1143.000
EL. 1143.600
EL. 1144.200
EL. 1144.800
EL. 1145.400
EL. 1146.000
EL. 1146.600
EL. 1147.200
EL. 1147.800
EL. 1148.400
EL. 1149.000
EL. 1149.600
EL. 1150.200
EL. 1150.800
EL. 1151.400
EL. 1152.000
EL. 1152.600
EL. 1153.200
EL. 1153.800
EL. 1154.400
EL. 1155.000
EL. 1155.600
EL. 1156.200
EL. 1156.800
EL. 1157.400
EL. 1158.000



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

เอกสารแนบ 2

คลองการนิคมฯ

8

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๒๑๕

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๐ ตุลาคม ๒๕๖๐

เรื่อง สอบถามที่ว่าง ๑๒ เมตร ตามข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นางสาว ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด ที่ ปส. ๕๖/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด แจ้งว่า มีความประสงค์ที่จะก่อสร้างโครงการ ตั้งอยู่ที่ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒ (ถนนมิตรภาพ) ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา ซึ่งภายในพื้นที่โครงการประกอบด้วย ๓ อาคาร ได้แก่ อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) ๒๒ ชั้น (ความสูง ๗๗.๖๐ เมตร พื้นที่อาคาร ๙,๘๔๙.๒๐ ตารางเมตร) จำนวน ๑ อาคาร อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร B) ๑๗ ชั้น (ความสูง ๖๒.๓๕ เมตร พื้นที่อาคาร ๙,๑๙๑ ตารางเมตร) จำนวน ๑ อาคาร และอาคารสโมสร (อาคาร C) ๒ ชั้น และชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น จำนวน ๑ อาคาร บนที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๙๑๗๘๙ เลขที่ดิน ๒๓๐ ในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารโครงการจึงนำที่ดินจำนวน ๔ แปลง ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๙๒๔๔๑ เลขที่ดิน ๒๓๑ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๑๙๓๑ เลขที่ดิน ๓๐ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๖๑๓๗ เลขที่ดิน ๓๑ และที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๔๓๒๕ เลขที่ดิน ๓๒ จำนวน ๔ แปลง ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท จำกัด ที่ได้จดภาระจำยอมให้ใช้ที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตนไปยื่นร่วมในการก่อสร้างเป็นทางเข้าออกสู่ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒ (ถนนมิตรภาพ) บริษัท จำกัด จึงขอหารือว่า การดำเนินการดังกล่าวสอดคล้องตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ ที่กำหนดให้ที่ดินที่ใช้เป็นตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร หรือ๑๘.๐๐ เมตร แล้วแต่กรณี ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างตามที่กำหนด และที่ดินนั้นต้องว่าง มีวัตถุประสงค์เพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวก ในกรณีตามข้อหารือหากข้อเท็จจริงปรากฏว่า บริษัท ซีพีเอ็น เรซซิเด้นซ์ จำกัด จะก่อสร้างอาคารสูงบนที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๙๑๗๘๙ เลขที่ดิน ๒๓๐ โดยมีที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๙๒๔๔๑ เลขที่ดิน ๒๓๑ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๑๙๓๑ เลขที่ดิน ๓๐ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๖๑๓๗ เลขที่ดิน ๓๑ และที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๔๓๒๕ เลขที่ดิน ๓๒ จำนวน ๔ แปลง ของบริษัท ซีพีเอ็น โคราช จำกัด ที่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมเรื่องให้เป็นที่ดินว่าง ๑๒ เมตร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

และยินยอม...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

และยินยอมให้ใช้ที่ดินดังกล่าวยื่นร่วมในการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกของการก่อสร้างของที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๙๑๗๘๙ เลขที่ดิน ๒๓๐ อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา ตามบันทึกข้อตกลงลงวันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๖๐ พร้อมทั้งมีการก่อสร้างสะพานกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ข้ามคลองเพื่อเชื่อมต่อระหว่างที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๙๒๔๔๑ เลขที่ดิน ๒๓๑ และที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๑๙๓๑ เลขที่ดิน ๓๐ ทำให้ที่ดินจำนวน ๔ แปลง ของบริษัท จำกัด ที่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมเรื่องให้เป็นที่ดินว่าง ๑๒ เมตร เป็นที่ดินที่ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจากที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๙๑๗๘๙ เลขที่ดิน ๒๓๐ ที่จะใช้เพื่อก่อสร้างอาคารสูงจนไปเชื่อมต่อกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒ (ถนนมิตรภาพ) ซึ่งมีเขตทางกว้างตามที่กฎหมายกำหนด ดังนั้น หากบริษัท จำกัด ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารสูงดังกล่าวโดยนำที่ดินจำนวน ๔ แปลง ของบริษัท จำกัด ไปยื่นร่วมในการก่อสร้างเป็นทางเข้าออกสู่ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒ (ถนนมิตรภาพ) ก็จะเป็นไปกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ แต่ทั้งนี้ สะพานที่ข้ามคลองเพื่อเชื่อมต่อระหว่างที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๙๒๔๔๑ เลขที่ดิน ๒๓๑ และที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๑๙๓๑ เลขที่ดิน ๓๐ จะต้องอุทิศให้เป็นสะพานสาธารณะด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่.....
เจ้าหน้าที่.....วันที่.....
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่.....
D๓:/สุดารัตน์ /ศันสนีย์ /บจก.ซีพีเอ็น เรซซิเด้นท์ หารือที่ว่างตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓/๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2916
วันที่ 5 ต.ค. 2560
เวลา ..... น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 5860
วันที่ - 4 ต.ค. 2560
เวลา 14.09 น.

ที่ ปส.56 /2560

บริษัท [redacted] จำกัด
[redacted] ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

วันที่ 4 ตุลาคม 2560

เรื่อง สอบถามที่ว่าง 12 เมตร ตามข้อ 2 กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.สำเนาโฉนดที่ดินโครงการ ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 291789 เลขที่ดิน 230

2. สำเนาโฉนดที่ดินภาระจำยอม ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 292441 41931 26137 และ 54325 เลขที่ดิน 231 30 31 และ 32 ตามลำดับ
3. ผังบริเวณโครงการ
4. ผังบริเวณแสดงที่ว่าง 12 เมตร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2555) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ตามที่บริษัท [redacted] จำกัด มีความประสงค์ที่จะก่อสร้างโครงการ [redacted] ตั้งอยู่ที่ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 (ถนนมิตรภาพ) ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา ซึ่งภายในพื้นที่โครงการประกอบด้วย 3 อาคาร ได้แก่ อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) ขนาดความสูง 22 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 77.60 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร B) ขนาดความสูง 17 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 62.35 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) และอาคารสโมสร (อาคาร C) ขนาดความสูง 2 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 8.40 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 381 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 380 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 1 ห้อง) มีขนาดพื้นที่ดิน 2-3-91.3 ไร่ หรือ 4,765.2 ตารางเมตร บนโฉนดที่ดินเลขที่ 291789 เลขที่ดิน 230 ดังสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

ทั้งนี้ เนื่องจากอาคารภายในโครงการ ได้แก่ อาคาร A และ อาคาร B ซึ่งมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นของแต่ละอาคาร เท่ากับ 9,849.2 ตารางเมตร และ 9,191 ตารางเมตร จัดเป็นอาคารสูง แต่ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่พิเศษ โดยตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 2 ที่ระบุ "***ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของ***

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร

สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร

ที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวก"

ดังนั้น ในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารโครงการจึงนำที่ดินจำนวน 4 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 292441 41931 26137 และ 54325 เลขที่ดิน 231 30 31 และ 32 ตามลำดับ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท [redacted] จำกัด ที่ได้จดภาระจำยอมให้ใช้ที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตนไปยื่นร่วมในการก่อสร้าง เป็นทางเข้า-ออกสู่ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 (ถนนมิตรภาพ) เพื่อให้สอดคล้องตามข้อกำหนดข้อ 2 ของกฎกระทรวงดังกล่าวข้างต้น (ดังแสดงดังสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 3 และ 4)

ในการนี้บริษัทฯ ใคร่ขอสอบถามการดำเนินการดังกล่าว สอดคล้องตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 ฯ หรือไม่ และขอให้ท่านกรุณาแจ้งผลการตรวจสอบให้บริษัทฯ ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร จักเป็นพระคุณยิ่ง และขอขอบพระคุณในความอนุเคราะห์มา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซีพีเอ็น เรซซิเด้นซ์ จำกัด
CPN RESIDENCE CO., LTD.

(นางสาว [redacted])

ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน

บริษัท [redacted] จำกัด

โทร. [redacted] ต่อ 3315

มือถือ [redacted] (คุณ [redacted])

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

5 ต.ค. 60

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ที่ มท ๐๗๑๐/๖๔๖๔๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๐

เรื่อง หารือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองบ้านดุง

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองบ้านดุง ที่ อด ๖๑๖๐๔.๑/๑๔๔๐ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองบ้านดุงแจ้งว่า ได้รับคำร้องขออนุญาตปลูกสร้างอาคารจากราษฎรในเขตเทศบาลเป็นอาคาร ค.ส.ล. สูง ๑ ชั้น เพื่อการพาณิชย์ แต่จากการตรวจสอบหลักฐานที่ดินที่ใช้ในการปลูกสร้างอาคารพบว่า ผู้ขออนุญาตไม่มีเอกสารที่ดินตามที่กำหนดในแบบ ข. ๑ ข้อ ๕ (๗) ที่กำหนดให้ต้องแนบเอกสารหลักฐานสำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ หรือ ส.ค. ๑ หรือหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดิน แต่ที่ดินแปลงที่จะขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเป็นที่ดินมือเปล่าหรือที่ว่างเปล่า มีการครอบครองและซื้อขายสืบทอดกันมา ไม่มีเอกสารสิทธิ์ตามกฎหมายที่ดินแต่อย่างใด เทศบาลฯ จึงขอหารือว่า สามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (ตามแบบ อ. ๑) ให้กับผู้ที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในที่ดินมือเปล่าหรือที่ว่างเปล่าได้หรือไม่ หากไม่สามารถออกใบอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารได้ จะมีวิธีการอย่างไรในการแนะนำราษฎรผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เพื่อช่วยเหลือแก้ไขความเดือดร้อนของประชาชนได้ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ตามข้อ ๑ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้เจ้าของอาคารที่จะขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ต้องยื่นคำขออนุญาตตามแบบ ข.๑ พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งในแบบ ข. ๑ ท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๕ (๗) กำหนดให้ผู้ยื่นคำขอต้องแนบสำเนาโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ หรือ ส.ค. ๑ หรือหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดิน ดังนั้น ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารหากไม่มีเอกสารตามที่กฎหมายกำหนดไว้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ไม่อาจอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารได้ ในกรณีที่ดินที่มีการครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายและสามารถขอออกเอกสารสิทธิในที่ดินได้ เทศบาลฯ ควรแนะนำให้ราษฎรติดต่อสอบถามกรมที่ดินหรือสำนักงานที่ดินในพื้นที่เกี่ยวกับรายละเอียดขั้นตอนการดำเนินการขอออกเอกสารสิทธิ แล้วจึงนำมาเป็นเอกสารประกอบในการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2311
วันที่ 29 ก.ย. 2560
เวลา.....น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 14996
วันที่ 27 ก.ย. 2560
เวลา 10.47

ที่ อด ๖๑๖๐๔.๑/๙๕๔๐ สำนักงานเทศบาลเมืองบ้านดุง
ถนนคำหนองนิด อด ๔๑๑๙๐

๒๕ กันยายน ๒๕๖๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 5715
วันที่ 28 ก.ย. 2560
เวลา 10.09 น.

เรื่อง หารือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยเทศบาลเมืองบ้านดุง จังหวัดอุดรธานี ได้รับคำร้องขออนุญาตปลูกสร้างอาคารจากราษฎรในเขตเทศบาล เป็นอาคาร ค.ส.ล.สูง ๑ ชั้น วัตถุประสงค์ใช้เพื่อการพาณิชย์ แต่จากการตรวจสอบหลักฐานที่ดินที่ใช้ในการปลูกสร้างอาคารพบว่า ผู้ขออนุญาตไม่มีเอกสารที่ดินตามที่กำหนดในแบบ ข.๑ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ.๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ข้อ ๕(๗) คือต้องแนบเอกสารหลักฐานสำเนาหรือภพถ่ายโฉนดที่ดิน น.ส.๓ ส.ค.๑ หรือหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดิน โดยจากการตรวจสอบพบว่าที่ดินแปลงที่จะขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเป็นที่ดินมือเปล่าหรือที่ว่างเปล่า โดยมีการครอบครองและซื้อขายสืบทอดกันมา ไม่มีเอกสารสิทธิ์ตามกฎหมายที่ดินแต่อย่างใด จากข้อเท็จจริงดังกล่าว เทศบาลเมืองบ้านดุงจึงขอหารือว่าเทศบาลสามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร(ตามแบบ อ.๑) ให้กับผู้ที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในที่ดินมือเปล่าหรือที่ว่างเปล่าได้หรือไม่ กรณีหากไม่สามารถออกใบอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารได้ จะมีวิธีการอย่างไรในการแนะนำราษฎรผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เพื่อช่วยเหลือแก้ไขความเดือดร้อนของประชาชนได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายโชคเสมอ คำมุงคุณ)
นายกเทศมนตรีเมืองบ้านดุง

เรียน ☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วศญ.
☐ ที่ปรึกษาฯ
☐ สถญ.
☑ ผอ.สนอ.
๒๗ ก.ย. ๒๕๖๐

กองช่าง
ฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง
โทร.๐ ๔๒๒๗ ๑๑๙๖ ต่อ ๑๓๐

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☐ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.ภท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบ
☐ อื่นๆ.....

29 ก.ย. 60

๒๙.๙๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

10

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๕๓๒๒

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๐

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

เรียน นาย

อ้างถึง หนังสือของท่านฉบับลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๖๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๑๐/๒๔๗๙ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๕๓

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอหารือกรณีการเว้นระยะถอยร่นจากแนวเขตที่ดินด้านที่ติดกับที่ดินเอกชนตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๔ และขอให้รับรองความถูกต้องของแบบแปลน โดยมีประเด็นหารือ ดังนี้

ข้อ ๑ – ๒ บริเวณชั้น ๒ ถึงชั้น ๕ ด้านติดกับที่เอกชน มีการร่นระยะจากแนวเขตที่ดิน ๑.๐๐ เมตร และทำเป็นกันสาดลึกเข้าไป ๑.๕๐ เมตร เพื่อทำช่องเปิดด้านข้างของกันสาด ซึ่งช่องที่เปิดมีลักษณะเป็นหน้าต่างไม่สามารถออกมาใช้สอยบริเวณกันสาดได้ เพื่อเป็นช่องระบายอากาศ ในกรณีนี้จะถือว่า กันสาดเป็นช่องเปิดหรือระเบียงตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๔ หรือไม่ และการร่นระยะอาคารบริเวณกันสาดถือว่าถูกต้องหรือไม่

ข้อ ๓ การพิจารณาตามข้อ ๑ และข้อ ๒ นั้น เคยมีพิจารณาหรือมีคำสั่งจากศาลปกครองสูงสุดมาก่อนหรือไม่ อย่างไร หากมี ขอความกรุณาขอคัดถ่ายสำเนาพร้อมกับรับรองสำเนาถูกต้องเพื่อใช้เป็นกรณีศึกษาในการดำเนินการต่อไป

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กรมโยธาธิการและผังเมืองไม่มีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณารับรองหรือตรวจสอบความถูกต้องของแบบแปลน ซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น แต่อย่างไรก็ตาม ประเด็นตามข้อหารือเป็นกรณีการวัดระยะถอยร่นของผนังอาคารจากแนวเขตที่ดินตามข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ซึ่งคณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยให้ความเห็นในกรณีลักษณะทำนองเดียวกันนี้ว่า ผนังของอาคารที่ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินหมายถึงผนังด้านประชิดแนวเขตที่ดิน เช่น ผนังด้านที่ขนานกับแนวเขตที่ดิน เป็นต้น แต่ไม่รวมถึงผนังของอาคารด้านที่ตั้งฉากกับผนังด้านแนวขนานกับแนวเขตที่ดิน หากจะตีความรวมถึงผนังทุกด้านที่อยู่ในรัศมี ๒ เมตร หรือ ๓ เมตร

ซึ่งรวมถึง...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ซึ่งรวมถึงผนังของอาคารด้านที่ตั้งฉากกับผนังด้านแนวขนานกับแนวเขตที่ดินด้วยแล้ว การก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว ย่อมไม่อาจกระทำได้ เพราะประตูและหน้าต่างของอาคารดังกล่าวอยู่ด้านตั้งฉากกับผนังด้านแนวขนานกับแนวเขตที่ดินด้านข้างของอาคาร รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 25 ม.ค. 60
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 25 ม.ค. 60
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 24 ม.ค. 60
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่ 25 ม.ค. 60
D:/สุดารัตน์ /ศุภกิจ/ ขอรับรองหนังสือฯ/๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานสำนักงาน
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2304 1059
วันที่ 18 ก.ย. 2560
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 5469
วันที่ 25 ก.ย. 2560
เวลา 14.23 น.

วันที่ 15 กันยายน 2560

เรื่อง ขอหนังสือรับรองว่าแบบก่อสร้างไม่ขัดต่อ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2542 ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 50

และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ข้อ 54

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมอาคารและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบแปลนก่อสร้างอาคารจำนวน 1 ฉบับ

ด้วยข้าพเจ้านาย ผู้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามแบบแปลนดังกล่าวมีความประสงค์ขอสอบความเห็นมายังท่านฯให้ช่วยกรุณาตรวจสอบแบบแปลนดังกล่าวข้างต้นว่าถูกต้องและไม่ขัดต่อ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคารหรือไม่ ดังนี้

ข้อ 1. ตามแบบแปลนดังกล่าว บริเวณชั้น 2 ถึงชั้น 5 ด้านติดกับที่ดินเอกชน มีการร่นระยะจากแนวเขตที่ดิน 1.00 เมตร และทำเป็นกันสาดลึกเข้าไป 1.50 เมตร เพื่อทำช่องเปิดด้านข้างของกันสาด ซึ่งช่องที่เปิดมีลักษณะเป็นหน้าต่างไม่สามารถออกมาสอยบริเวณกันสาดได้ เพื่อเป็นช่องระบายอากาศโดยในกรณีนี้จะถือว่า กันสาดเป็นช่องเปิดหรือระเบียง ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ข้อ 50 และบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 ข้อ 54 หรือไม่

ข้อ 2. ตามแบบแปลนดังกล่าว การร่นระยะอาคารบริเวณกันสาดถือว่าถูกต้องตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 50 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ข้อ 564 หรือไม่

ข้อ 3. การพิจารณาตาม ข้อ 1. และข้อ 2. นั้น เคยมีพิจารณาหรือมีคำสั่งจากศาลปกครองสูงสุดมาก่อนหรือไม่อย่างไร หากมีข้าพเจ้า ขอความกรุณาท่านฯขอคัดถ่ายสำเนาพร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง เพื่อใช้เป็นกรณีศึกษาในการดำเนินการต่อไป

ข้าพเจ้า ใคร่ขอความกรุณาจากท่านฯหากว่าในกรณี ข้อ1. และข้อ2. นั้นถูกต้องตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 ข้อ 54 ข้าพเจ้าใคร่ขอความกรุณาท่านฯช่วยกรุณาทำรับรองว่าแบบแปลบดังกล่าวถูกต้อง ไม่ขัดต่อกฎหมาย

ข้าพเจ้าหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่าน

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(นาย)

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ค.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

ร่วบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๖๔๐๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือการพิจารณาความกว้างถนนสาธารณะตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ที่ กท ๐๙๐๗/อ. ๑๖๔๑ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร แจ้งว่า กลุ่มประชาชนชุมชนอนุรักษ์พญาไท ร้องเรียนกรณีบริษัท จำกัด (มหาชน) จะทำโครงการก่อสร้างอาคารสูง ๓๙ ชั้น ในซอยอารีย์ ๑ เขตพญาไท ซึ่งซอยอารีย์ ๑ มีสภาพเป็นทางสาธารณประโยชน์มีความกว้างเขตทาง ๙.๕๐ – ๑๑.๐๕ เมตร ตามแผนที่การรังวัดตรวจสอบที่สาธารณประโยชน์ของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร จึงไม่สามารถที่จะอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษได้ เนื่องจากความกว้างของถนนบริเวณที่ตั้งโครงการขัดกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ วรรคหนึ่ง สำนักการโยธาได้พิจารณาตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ ข้อ ๒ วรรคหนึ่ง ที่กำหนดไว้ว่า ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร โดยได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงพบว่า โครงการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร มีด้านของที่ดินยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดซอยอารีย์ ๑ มีเขตทางกว้าง ๑๐.๔๐ – ๑๑.๐๕ เมตร ตั้งแต่ที่ตั้งอาคารยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับซอยพหลโยธิน ๗ เขตทางกว้าง ๑๖.๕๐ – ๑๗.๕๐ เมตร ซึ่งพิจารณาตามข้อกฎหมายแล้วที่ดินบริเวณดังกล่าวสามารถก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษได้ สอดคล้องกับเจตนารมณ์ในการที่กฎกระทรวงต้องการให้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่ดินด้านใดด้านหนึ่งติดถนนสาธารณะเพื่อความมุ่งหมายให้มีทางเข้า – ออกเพื่อรองรับการเข้าใช้สอยของคนได้เป็นจำนวนมาก ๆ ตามความเหมาะสมกับขนาดและสภาพการใช้ประโยชน์ของอาคาร นอกจากนั้นเพื่อประโยชน์ในการเข้าช่วยเหลือผู้ที่อยู่ภายในอาคารและบรรเทาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นภายในบริเวณอาคาร เนื่องจากภัยพิบัติต่าง ๆ ด้วย ทั้งนี้ แม้ว่าความกว้างถนนจากที่ตั้งอาคารไปออกถนนพหลโยธิน ๕ และถนนพระรามที่ ๖ ซอย ๓๐ ความกว้างถนนสาธารณะ (ซอยอารีย์ ๑) มีความกว้างน้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร (ด้านพหลโยธิน ๕) ก็ตาม แต่การเข้าออกจากที่ตั้งโครงการไปสู่ถนนด้านซอยพหลโยธิน ๗ ซึ่งมีความกว้างถนนสาธารณะมากกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ก็สามารถก่อสร้างได้สอดคล้องตามเจตนารมณ์ดังกล่าวข้างต้น โดยไม่ต้องพิจารณาว่าทางออกสู่ถนนพหลโยธิน ๕ และถนนพระรามที่ ๖ ซอย ๓๐ จะมีขนาดเขตทางถึง ๑๐.๐๐ เมตรหรือไม่ สำนักการโยธาจึงขอหารือว่า การพิจารณาตามแนวทางปฏิบัติของสำนักการโยธาตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ ข้อ ๒ วรรคหนึ่ง เป็นการปฏิบัติที่ถูกต้องหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ ข้อ ๒ ที่กำหนดให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องติดถนนสาธารณะที่มีความกว้าง ๑๐ เมตร หรือ ๑๘ เมตร แล้วแต่กรณี และต้องยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างตามที่กำหนด มีวัตถุประสงค์เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าสู่อาคารได้โดยสะดวกรวดเร็ว และในกรณีที่ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารติดถนนสาธารณะที่เชื่อมกับถนนสาธารณะอื่นได้หลายทาง ก็มิได้มีข้อกำหนดว่าถนนสาธารณะนั้นต้องมีความกว้าง ๑๐ เมตร หรือ ๑๘ เมตร ตลอดทุกเส้นทางที่เชื่อมกับถนนสาธารณะสายอื่น ประกอบกับกรณีดังกล่าว ศาลปกครองกลางได้เคยมีคำพิพากษาในคดีหมายเลขดำที่ ๑๗๕๘/๒๕๕๑ คดีหมายเลขแดงที่ ๑๔๑๒/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๕๒ ว่า การที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารต้องติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดนั้น ต้องพิจารณาจากจุดที่ตั้งของอาคารไปถึงจุดเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่น ซึ่งไม่จำกัดว่าจะพิจารณาไปในทิศทางใดหรือต้องพิจารณาไปในทุกทิศทาง และมิได้กำหนดให้ที่ดินที่ใช้ก่อสร้างต้องติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตรตลอดสาย หากแต่กำหนดแต่เพียงให้ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่น ดังนั้น กรณีตามข้อหารือ หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า โครงการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร มีด้านของที่ดินยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดซอยอารีย์ ๑ ที่มีเขตทางกว้าง ๑๐.๔๐ – ๑๑.๐๕ เมตร ตั้งแต่ที่ตั้งอาคารยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับซอยพหลโยธิน ๗ ที่มีเขตทางกว้าง ๑๖.๕๐ – ๑๗.๕๐ เมตร กรณีดังกล่าวก็เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดไว้แล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๖๒๐/ 5450

๒๗ พ.ย ๒๕๖๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ผอ.สำนักฯ..... วันที่ 1 พ.ย. 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 31 ต.ค. 60
หน.กลุ่มงาน ส.ค.อ. ..... วันที่ ๓๑ ต.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่ พิรพร วันที่ 31 ต.ค. 60
พิมพ์/ทาน..... วันที่ 31 ต.ค. 60
:D๓/สุดารัตน์/จิรพร/สำนักการโยธาหารือความกว้างของเขตทาง/๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 2469
วันที่ 11 พ.ค. 2560
เวลา 9.08 น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 7331
วันที่ 8 พ.ค. 2560
เวลา 10.19 น.

ที่ กท ๐๙๐๗/ว.๑๖๔๐ สำนักการโยธา
๑๑๑ ถนนมิตรไมตรี เขตดินแดง กทม. ๑๐๔๐

๔ พฤษภาคม ๒๕๖๐

เรียน ☐ อธิบดี ☐ รองอธิบดี ☐ วศญ. ☐ ที่ปรึกษาฯ ☐ สถญ. ☑ ผอ.สนอ.

เรื่อง ขอหารือการพิจารณาความกว้างถนนสาธารณะ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) แก้ไขเพิ่มเติม โดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยสำนักการโยธาได้เข้าประชุมชี้แจงต่อคณะกรรมการการโยธาและผังเมือง ประจำสภากรุงเทพมหานคร ซึ่งได้รับการร้องเรียนจากผู้แทนกลุ่มประชาชนชุมชนอนุรักษ์พญาไท ว่าได้ประสบปัญหาที่ไม่ตรงไปตรงมา กรณี บริษัท จำกัด (มหาชน) จะทำโครงการก่อสร้างอาคารสูง ๓๙ ชั้น ในซอยอารีย์ ๑ เขตพญาไท ซึ่งซอยอารีย์ ๑ มีสภาพเป็นทางสาธารณประโยชน์ มีความกว้างเขตทาง ๙.๕๐ - ๑๑.๐๕ เมตร ตามแผนที่การรังวัดตรวจสอบที่สาธารณประโยชน์ของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร โดยมีประเด็นคัดค้านว่าซอยอารีย์ ๑ มีความกว้างเขตทางไม่ถึง ๑๐.๐๐ เมตร ตลอดสาย ซึ่งเห็นว่าไม่สามารถที่จะอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษได้ เนื่องจากความกว้างของถนนบริเวณที่ตั้งโครงการขัดกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ วรรคหนึ่ง

สำนักการโยธา ได้พิจารณาตีความตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ วรรคหนึ่ง ที่กำหนดไว้ว่า “ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร” โดยได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงพบว่าโครงการฯ ดังกล่าว เข้าข่ายเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร มีด้านของที่ดินยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดซอยอารีย์ ๑ มีเขตทางกว้าง ๑๐.๔๐ - ๑๑.๐๕ เมตร ตั้งแต่ที่ตั้งอาคารยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับซอยพหลโยธิน ๗ เขตทางกว้าง ๑๖.๕๐ - ๑๗.๕๐ เมตร ซึ่งพิจารณาตามข้อกฎหมายแล้วที่ดินบริเวณดังกล่าวสามารถก่อสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษได้ สอดคล้องกับเจตนารมณ์ ในการที่กฎกระทรวงต้องการให้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่ดินด้านใดด้านหนึ่งติดถนนสาธารณะเพื่อความมุ่งหมายให้มีทางเข้า-ออกเพื่อรองรับการเข้าใช้สอยของคนได้เป็นจำนวนมาก ๆ ตามความเหมาะสมกับขนาดและสภาพการใช้ประโยชน์ของอาคาร นอกจากนั้นเพื่อประโยชน์ในการเข้าช่วยเหลือผู้ที่อยู่ภายในอาคารและบรรเทาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นภายในบริเวณอาคาร เนื่องจากภัยพิบัติต่าง ๆ ด้วย (เทียบตามคำวินิจฉัยบางส่วนของคณะกรรมการอุทธรณ์ที่ ๗๗/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๕๘ หน้าที่ ๕) ทั้งนี้ในการพิจารณาความกว้างถนนจากที่ตั้งอาคารไปออกถนนพหลโยธิน ๕ และถนนพระรามที่ ๖ ซอย ๓๐ ความกว้าง

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2174
วันที่ 15 พ.ค. 2560
เวลา ..... น.

ถนนสาธารณะ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ถนนสาธารณะ (ซอยอารีย์ ๑) มีความกว้างน้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร (ด้านพหลโยธิน ๕) ก็ตาม แต่การเข้าออกจากที่สาธารณะไปสู่ถนนด้านซอยพหลโยธิน ๗ ซึ่งมีความกว้างถนนสาธารณะมากกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ก่อสามารถก่อสร้างได้ สอดคล้องตามเจตนารมณ์ดังกล่าวข้างต้น โดยไม่ต้องพิจารณาว่าทางออกสู่ถนนพหลโยธิน ๕ และถนนพระรามที่ ๖ ซอย ๓๐ จะมีขนาดเขตทางถึง ๑๐.๐๐ เมตร หรือไม่

สำนักการโยธาได้พิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารรายอื่น ๆ ตามแนวทางปฏิบัตินี้มาโดยตลอดด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น สำนักการโยธาจึงขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง ว่าการพิจารณาตามแนวทางปฏิบัติของสำนักการโยธา ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ วรรคหนึ่ง เป็นการปฏิบัติที่ถูกต้องแล้วใช่หรือไม่ ผลเป็นประการใด โปรดแจ้งให้สำนักการโยธาทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายนพดล ฉายปัญญา)
ผู้อำนวยการกองควบคุมอาคาร
ปฏิบัติราชการแทนผู้อำนวยการสำนักการโยธา

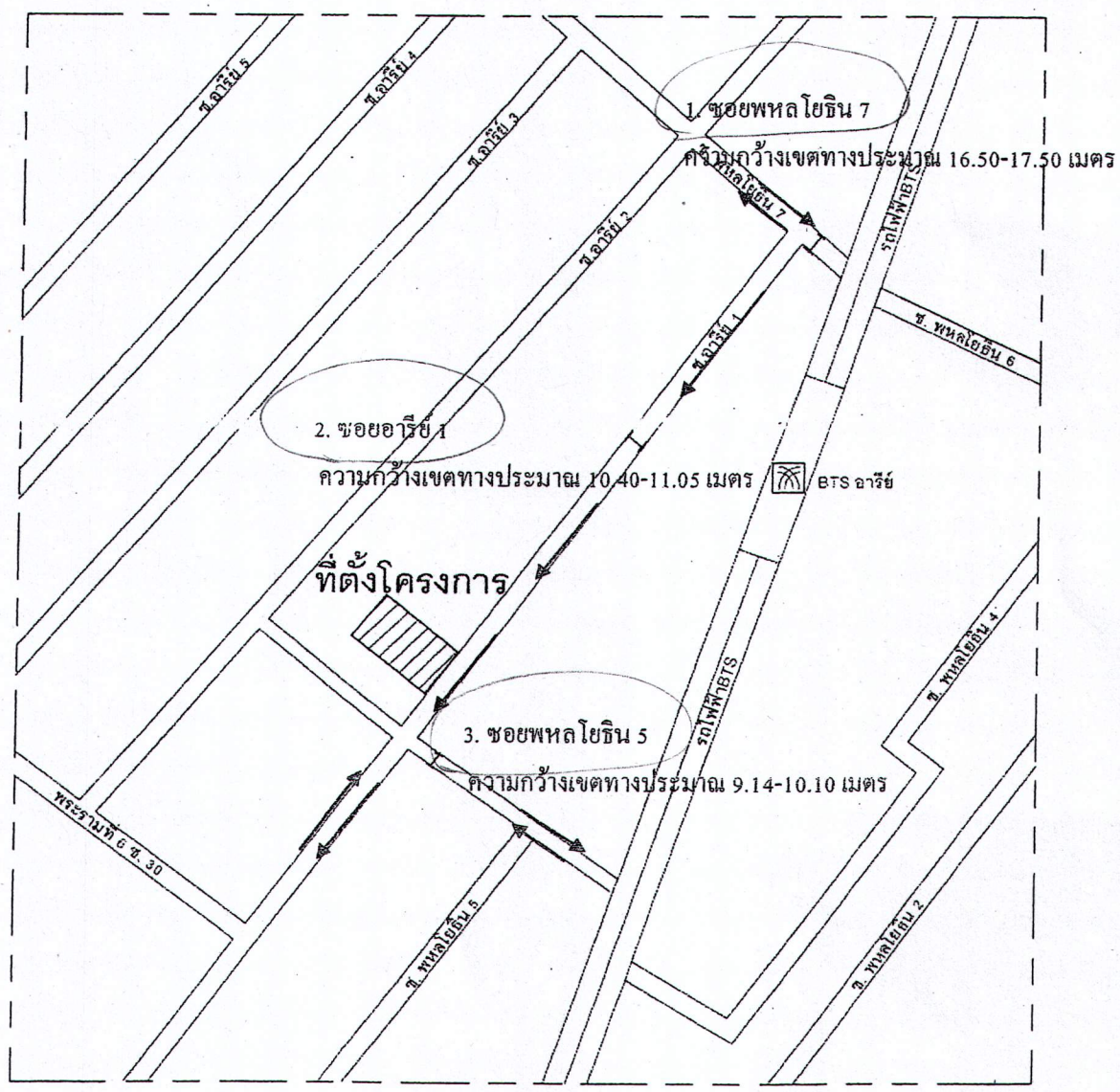
เรียน ☐ ฝ.บห. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.ภท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

11 ก.ค. 60

กองควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๔๖ ๐๓๐๑ - ๒ ต่อ ๒๐๕๔
โทรสาร ๐ ๒๒๔๗ ๐๐๗๖

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

แผนที่แสดงตำแหน่งที่ดินโครงการและความกว้างเขตทางถนนสาธารณะ



1.	ซอยพหลโยธิน7	ความกว้างเขตทางประมาณ 16.50-17.50 เมตร
2.	ซอยอารีย์ 1	ความกว้างเขตทางประมาณ 10.40-11.05 เมตร
3.	ซอยพหลโยธิน 5	ความกว้างเขตทางประมาณ 9.14-10.10 เมตร



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๕๕๒๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือการอนุญาตดัดแปลงอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลสุวรรณภูมิ

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลสุวรรณภูมิ ที่ รอ ๕๓๔๐๓/๑๐๘๓ ลงวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลสุวรรณภูมิแจ้งว่า ได้รับการยื่นคำขอดัดแปลงอาคาร (ต่อเติมหลังคาดาดฟ้า) บริเวณถนนประสานเมือง ใกล้กับอนุสาวรีย์พระรัตนวงษา เทศบาลฯ ยังไม่มีความชัดเจนเกี่ยวกับข้อกฎหมาย จึงขอหารือ ดังนี้

๑. ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ อาคารดังกล่าวอยู่ในข่ายของการควบคุมความสูงของอาคารและแนวถอยร่นหรือไม่

๒. ในการต่อเติมอาคารโดยเพิ่มชั้นต้องมีการรับรองความมั่นคงแข็งแรงของอาคารเดิมหรือไม่ และต้องใช้วิศวกร สาขาวิศวกรรมโยธาประเภทใดรับรอง

๓. ในกรณีที่มีการก่อสร้างใกล้กับอนุสาวรีย์ฯ มีข้อห้ามหรือไม่ อย่างไร

๔. ในข้อเท็จจริงปรากฏว่า ในระหว่างที่เทศบาลฯ ได้พิจารณาแบบแปลนและหารือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดร้อยเอ็ด ผู้ยื่นคำขอได้ดำเนินการดัดแปลงจนแล้วเสร็จ โดยที่เทศบาลฯ ยังมิได้ออกใบอนุญาตให้ จะดำเนินการต่อไปอย่างไร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. ในการพิจารณาการอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารภายหลังที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บังคับใช้แล้ว ต้องพิจารณาตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่บังคับใช้ในขณะที่ยื่นขออนุญาต เช่น ความสูงของอาคารและแนวถอยร่นของอาคารต้องพิจารณาตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๑ และข้อ ๔๔ ฯลฯ และพิจารณาตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย เช่น กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

๒. กรณีการดัดแปลงอาคารตามข้อหารือต้องมีการคำนวณว่า โครงสร้างอาคารเดิมมีความมั่นคงแข็งแรงหรือไม่ ส่วนการรับรองความมั่นคงแข็งแรงของอาคารต้องใช้วิศวกร สาขาวิศวกรรมโยธาประเภทใดรับรองนั้น ต้องพิจารณาตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร เทศบาลฯ จึงควรหารือไปยังสภาวิศวกรต่อไป

๓. การก่อสร้างอาคารบริเวณอนุสาวรีย์ฯ มีข้อห้ามหรือไม่ อย่างไร นั้น ต้องพิจารณาตามกฎหมายต่าง ๆ ที่บังคับใช้ในพื้นที่นั้น เช่น กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นต้น

๔. กรณีที่ผู้ยื่นคำขอได้ดำเนินการดัดแปลงอาคารจนแล้วเสร็จ โดยที่เทศบาลฯ ยังไม่ได้ออกใบอนุญาต ถือเป็นการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต เป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องดำเนินการตามมาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒)

พ.ศ. ๒๕๓๕...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

พ.ศ. ๒๕๓๕ กล่าวคือ ออกคำสั่งให้ระงับการดัดแปลงอาคาร และห้ามใช้อาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) และ (๒) แล้วพิจารณาออกคำสั่งตามมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ โดยหากอาคารที่ดัดแปลงไม่ขัดต่อกฎหมาย ก็ต้องออกคำสั่งตามมาตรา ๔๑ ให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาต แต่หากขัดต่อกฎหมาย แต่ยังสามารถแก้ไขได้ ก็ต้องออกคำสั่งตามมาตรา ๔๑ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นขออนุญาต เมื่ออาคารดังกล่าวไม่มีส่วนใดที่ขัดต่อกฎหมาย และแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาตดัดแปลงเป็นไปตามที่ได้ดัดแปลงไว้แล้ว เทศบาลฯ จึงจะสามารถพิจารณาออกใบอนุญาตให้ดัดแปลงอาคารได้ แต่หากการดัดแปลงดังกล่าวขัดต่อกฎหมายและไม่สามารถแก้ไขได้ หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑ เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องออกคำสั่งให้รื้อถอนตามมาตรา ๔๒ ถ้าไม่มีการรื้อถอนอาคารตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องดำเนินการตามมาตรา ๔๓ กล่าวคือ ดำเนินการหรือจัดให้มีการรื้อถอนอาคารดังกล่าวได้เอง และสามารถขอให้ศาลมีคำสั่งจับกุมและกักขังบุคคลซึ่งมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๒ ได้ ทั้งนี้ การดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับใบอนุญาตมีโทษทางอาญาตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ที่ มท ๐๘๐๙.๔/ 5490

๙ พ.ย. ๒๕๖๐

ผอ.สำนัก..... วันที่ 7 พ.ย. 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 8 พ.ย. 60
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๖ พ.ย. ๖๐
เจ้าหน้าที่..... วันที่.....
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่ 1 พ.ย. 60
D:/สุดารัตน์ /ธิดารัตน์ /เทศบาลตำบลสุวรรณภูมิหารือการต่อเติมอาคาร /๖๐

รวบรวมโดย ธีราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับ 2284
วันที่ 28 ส.ค. 2560
เวลา.....น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 13322
วันที่ 24 ส.ค. 2560
เวลา 09๓๕ น.

ที่ รอ 53403/1083

สำนักงานเทศบาลตำบลสุวรรณภูมิ
ถนนปัทมานนท์ รอ 45130

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4949
วันที่ 24 ส.ค. 2560
เวลา 15.36 น.

18 สิงหาคม 2560

เรื่อง ขอหารือการอนุญาตต่อเติมอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.สำเนาหนังสือ ที่ รอ 53403/799 ลงวันที่ 27 มิถุนายน 2560 จำนวน 1 ฉบับ
2.เอกสารประกอบการขออนุญาตต่อเติมอาคาร จำนวน 1 ชุด

ตามที่เทศบาลตำบลสุวรรณภูมิ ได้รับการยื่นคำขอต่อเติมอาคาร (ต่อเติมหลังคาดาดฟ้า) บริเวณถนนประสานเมือง ใกล้กับอนุสาวรีย์พระรัตนวงษา เทศบาลยังไม่มีความชัดเจนเกี่ยวกับข้อกฎหมาย จึงขอหารือดังนี้

1.ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 อาคารดังกล่าวอยู่ในข่ายของการควบคุมความสูงของอาคารและแนวถอยร่นหรือไม่

2.ในการต่อเติมอาคารโดยเพิ่มชั้น ต้องมีการรับรองความมั่นคงแข็งแรงของอาคารเดิมหรือไม่ และต้องใช้วิศวกร สาขาวิศวกรรมโยธาประเภทใดรับรอง

3.ในกรณีที่มีการก่อสร้างใกล้กับอนุสาวรีย์ มีข้อห้ามหรือไม่อย่างไร

4.ในข้อเท็จจริงปรากฏว่าในระหว่างที่เทศบาลได้พิจารณาแบบแปลนและหารือกับสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดร้อยเอ็ด ผู้ยื่นคำขอได้ดำเนินการต่อเติมจนแล้วเสร็จ โดยที่เทศบาลยังมิได้ออกใบอนุญาตให้ จะดำเนินการต่อไปอย่างไร

ในการนี้ เทศบาลตำบลสุวรรณภูมิ จึงขอหารือแนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับการขออนุญาตต่อเติมอาคารรายนาย รายละเอียดปรากฏตามเอกสารที่แนบมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายสมศักดิ์ เศรษฐ์)
นายกเทศมนตรีตำบลสุวรรณภูมิ

เรียน ☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วศญ.
☐ ที่ปรึกษาฯ
☐ สถญ.
☑ ผอ.สนอ.
๒๕ ส.ค. ๒๕๖๐

กองช่าง
โทร. 0-4358-1221 ต่อ 104

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.นท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....
25 ส.ค. 60

จัดรูปโดย ธราเทพ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/๕๐๒๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๗๐ ตุลาคม ๒๕๖๐

เรื่อง หารือการคิดพื้นที่อาคารกรณีที่มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙)ฯ เพื่อออกแบบโครงการ

เรียน บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด ที่ OKS12/2560 ลงวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด แจ้งว่า มีความประสงค์จะก่อสร้างโครงการ เป็นอาคารชุดสูง ๑๖ ชั้น ๑ อาคาร และสูง ๒๐ ชั้น ๒ อาคาร โดยจะออกแบบให้มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารทั้ง ๓ อาคาร ที่ชั้น ๑๖ และมีลักษณะที่เป็นไปตามข้อ ๓๒/๑ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙)ฯ จึงขอหารือว่า การคำนวณพื้นที่อาคารที่มีทางเดินเชื่อมจะต้องคิดพื้นที่อาคารที่มีการเชื่อมกันเป็นอาคารเดียวหรือไม่ รวมทั้งหากมีการทำหลังคาคลุมทางเดินเชื่อมดังกล่าวเพื่ออำนวยความสะดวกสำหรับผู้พักอาศัยจะสามารถทำได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙)ฯ เป็นกฎหมายที่มีวัตถุประสงค์และเจตนารมณ์ในการกำหนดหลักการและเงื่อนไขในการก่อสร้างทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารที่อยู่เหนือพื้นดิน เนื่องจากที่ผ่านมาเกิดปัญหาในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารว่า อาคารที่มีทางเดินเชื่อมที่อยู่เหนือพื้นดินจะต้องนับรวมพื้นที่อาคารเป็นอาคารเดียวกันหรือไม่ ซึ่งวัตถุประสงค์ในการก่อสร้างทางเดินเชื่อมที่อยู่เหนือพื้นดินระหว่างอาคารเป็นเพียงการอำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้อาคารในการสัญจรระหว่างอาคารเท่านั้น ไม่ได้ทำให้ประโยชน์การใช้สอยพื้นที่ของอาคารเดิมเปลี่ยนแปลงไปแต่อย่างใด อีกทั้งในกรณีที่เกิดอุบัติภัยในอาคาร เช่น เพลิงไหม้ ทางเดินเชื่อมสามารถใช้เป็นเส้นทางอพยพในแนวราบได้อีกด้วย ดังนั้น การมีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารก็ไม่มีผลทำให้เป็นอาคารหลังเดียวกัน ซึ่งตามข้อ ๓๒/๑ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙)ฯ ได้กำหนดลักษณะของทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารระหว่างอาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารสูง รวมทั้งการคำนวณพื้นที่อาคารที่มีทางเดินเชื่อมดังกล่าวไม่ต้องนำพื้นที่ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารมาคำนวณรวมกับพื้นที่อาคารที่มีการเชื่อมกัน ซึ่งหมายถึงอาคารที่มีทางเดินเชื่อมยังคงเป็นอาคารคนละอาคารกัน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๑ , ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๓

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 5977
วันที่ 10 ต.ค. 2560
เวลา 9.29 น.

-86-

บริษัท จำกัด

หมู่ ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ

จังหวัดสมุทรปราการ 10270

ที่ OKS12/2560

02 ตุลาคม 2560

เรื่อง หารือการคิดพื้นที่อาคารกรณีที่มีทางเชื่อมระหว่างอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) เพื่อออกแบบโครงการ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย

1) แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการโดยสังเขป	จำนวน 1 ชุด
2) สำเนาโฉนดที่ดินโครงการ	จำนวน 1 ชุด
3) หนังสือรับรองการจดทะเบียนบริษัท	จำนวน 1 ชุด
4) ผังบริเวณโครงการ	จำนวน 1 ชุด
5) ผังบริเวณแสดงทางเชื่อมอาคาร	จำนวน 1 ชุด

ด้วยบริษัท จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ หมู่ที่ ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ มีความประสงค์ที่จะก่อสร้างโครงการ ตั้งอยู่ที่ถนนพหลโยธิน แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ขนาดพื้นที่โครงการ 2-0-79.6 ไร่ (3,518.4 ตารางเมตร) โดยโครงการจะเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 16 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ขนาดความสูง 20 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และอาคารจอดรถยนต์ขนาดความสูง 9 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 333 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 332 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 1 ห้อง) โดยอาคารชุดพักอาศัยทั้ง 3 อาคาร แต่ละอาคารมีพื้นที่อาคารน้อยกว่า 5,000 ตารางเมตร ซึ่งในการออกแบบอาคารโครงการออกแบบให้มีทางเชื่อมระหว่างอาคาร A B และ C ที่ชั้น 16 โดยลักษณะของทางเชื่อมจะเป็นไปตามข้อ 32/1 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ตามผังแสดงทางเชื่อมอาคารที่ส่งมาด้วย 4) และ 5)

ทั้งนี้ ในการออกแบบอาคารที่มีทางเดินเชื่อมดังกล่าว บริษัท ฯ ใคร่ขอหารือในประเด็นการคำนวณพื้นที่อาคารของอาคาร A B และ C ที่มีทางเชื่อมว่าจะต้องคิดพื้นที่อาคารที่มีการเชื่อมกันเป็นอาคารเดียวหรือไม่ รวมทั้งหากมีการทำหลังคาคลุมทางเชื่อมดังกล่าว เพื่ออำนวยความสะดวกสำหรับผู้พักอาศัยจะสามารถทำได้หรือไม่ เพื่อจะได้ใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาโครงการได้อย่างถูกต้อง และสามารถขออนุญาตปลูกสร้างอาคารได้ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและขอความอนุเคราะห์หารือในเรื่องดังกล่าว จักเป็นพระคุณอย่างยิ่ง

☐ ส.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ฉ.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาว และ นาย)

บริษัท ออริจิ้น เกษตร โซไซตี้ จำกัด

COMPANY LIMITED

หมายเหตุ หากต้องการข้อมูลเพิ่มเติมกรุณาติดต่อกลับ คุณ โทร

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/๕๔๓๘

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือกรณีใช้ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ. ๕) อนุญาตประกอบจัดตั้งโรงเรียนในอาคารประเภทพาณิชย์

เรียน นาย

อ้างถึง หนังสือของท่าน ที่ พิเศษ/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า มีความประสงค์จะจัดตั้งโรงเรียนเอกชนนอกระบบตามพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ โดยมีประเภทและลักษณะโรงเรียนนอกระบบ ดังนี้ ๑. ประเภทสอนศาสนา ๒. ประเภทศิลปะและกีฬา ๓. ประเภทวิชาชีพ และ ๔. ประเภทสร้างเสริมทักษะ ทั้งนี้ ต้องการใช้อาคารพาณิชย์ที่ได้รับใบอนุญาตตามแบบ อ. ๑ เป็นสถานที่จัดตั้งโรงเรียนเอกชนนอกระบบดังกล่าว โดยไม่มีการดัดแปลงอาคารจะต้องขอรับใบอนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร (แบบ อ. ๕) หรือใบรับรองการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร (แบบ อ. ๖) เนื่องจากการพิจารณาขอใบอนุญาตโรงเรียนเอกชนนอกระบบของคณะกรรมการตรวจความพร้อมของคณะกรรมการส่งเสริมการศึกษาเอกชนที่ผ่านมาโดยตลอดจะใช้ใบรับรองตามแบบ อ. ๖ ประกอบการพิจารณา กรณีใช้อาคารพาณิชย์ขออนุญาตจัดตั้งโรงเรียนเอกชนดังกล่าว ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓ กำหนดให้เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร หรือผู้แจ้งการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๓๙ ทวิ กรณีอาคารประเภทควบคุมการใช้ได้กระทำการดังกล่าวเสร็จแล้ว ให้แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ เพื่อทำการตรวจสอบการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารนั้นให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากเห็นว่าการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารนั้นเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาตหรือแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกใบรับรองตามแบบ อ. ๖ ให้ก่อนจึงจะสามารถเข้าใช้อาคารได้ และมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘)ฯ ข้อ ๔ กำหนดว่า หากเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้จะเปลี่ยนการใช้อาคารให้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่ง ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือได้แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจสอบแล้วเห็นว่าถูกต้องตามกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามแบบ อ. ๕ กรณีตามข้อหารือ หากอาคารเดิมที่ใช้เพื่อการพาณิชย์ได้รับอนุญาตโดยชอบด้วยกฎหมาย ต่อมาเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารประสงค์จะขอเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นอาคาร

ที่ใช้เป็น...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ที่ใช้เป็นสถานศึกษาตามกฎหมายว่าด้วยการศึกษาแห่งชาติ ซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ประกอบกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. ๒๕๕๒ ข้อ ๒ (๖) และข้อ ๘ โดยไม่มีการดัดแปลง ก็สามารถยื่นขอรับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ. ๕) ได้ โดยไม่จำต้องยื่นขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๖) แต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๙ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 6 พ.ย 60
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๖ พ.ย ๖๐
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 6 พย 60
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่ 7 พ.ย 60
D๓/ สุดารัตน์ /ธิดารัตน์/นาย : หารือการเปลี่ยนการใช้อาคาร/๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2282
วันที่ 23 ส.ค. 2560
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4867
วันที่ 22 ส.ค. 2560
เวลา 13:06 น.

ที่ พิเศษ / ๒๕๖๐

หมู่ที่ ต.มะขามหลวง
อ.สันป่าตอง จ.เชียงใหม่

๑๖ สิงหาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือกรณีใช้ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ.๕) อนุญาตประกอบจัดตั้งโรงเรียนในอาคารประเภทพาณิชย์

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยข้าพเจ้านาย มีความประสงค์จะจัดตั้งโรงเรียนเอกชนนอกระบบ ตามพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ ดังมีประเภทและลักษณะโรงเรียนนอกระบบแบ่งได้ดังนี้

๑. ประเภทสอนศาสนา
๒. ประเภทศิลปะและกีฬา
๓. ประเภทวิชาชีพ
๔. ประเภทสร้างเสริมทักษะชีวิต

ทั้งนี้ต้องการใช้อาคารพาณิชย์ตามแบบ อ.๑ เป็นสถานที่จัดตั้งโรงเรียนเอกชนนอกระบบดังกล่าว โดยไม่มีการดัดแปลง (ต่อเติม) อาคาร หรือก่อสร้างให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต โดยการขออนุญาตได้หรือไม่

เนื่องจากการพิจารณาขอใบอนุญาตโรงเรียนเอกชนนอกระบบของคณะกรรมการตรวจความพร้อมของคณะกรรมการส่งเสริมการศึกษาเอกชนที่ผ่านมาโดยตลอดจะใช้ใบอนุญาตตามแบบ อ. ๖ ประกอบการพิจารณา กรณีใช้อาคารพาณิชย์ขออนุญาตจัดตั้งโรงเรียนเอกชนดังกล่าว แต่ในประเด็นหารือของข้าพเจ้าไม่ได้มีการดัดแปลงอาคาร หากแต่เป็นการขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารเพื่อให้ได้ตามแบบ อ. ๕ ข้าพเจ้าจึงขอหารือว่าใช้ใบอนุญาตตามแบบ อ.๕ โดยไม่ใช้ใบ อ.๖ จะได้หรือไม่

จึงขออนุญาตท่านได้ดำเนินการพิจารณาดำเนินการเป็นเอกสารรับรองเพื่อนำไปประกอบการขออนุญาตจัดตั้งโรงเรียนต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นาย

โทร:

☐ ฝ.บห. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☐ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

22 ส.ค. 60

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๕๘๔ **วันที่** ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ๖๘ ห้อง พื้นที่เทศบาลนครสงขลา ตามประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสงขลา พ.ศ. ๒๕๕๙

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสงขลา

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสงขลาได้มีบันทึก ที่ สข ๐๐๒๒/๒๓๓๙ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๖๐ แจ้งว่า กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสงขลา พ.ศ. ๒๕๕๙ ข้อ ๖ กำหนดให้ที่ดินประเภทชุมชนให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อ ๖ (๔) การประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ เว้นแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑.๘ ในกรณีรายนาย [redacted] ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารชนิด ค.ส.ล. ๗ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัย จำนวน ๖๘ ห้อง ในที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๖๔๐๒ ถนนสะเดา ตำบลบ่อยาง อำเภอเมืองสงขลา จังหวัดสงขลา ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวไม่ได้อยู่ในข้อกำหนดการยกเว้นตามที่ดินหมายเลข ๑.๘ แห่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสงขลา พ.ศ. ๒๕๕๙ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสงขลาจึงขอหารือว่า ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสงขลา พ.ศ. ๒๕๕๙ อาคารชุดดังกล่าวจะสามารถออกใบอนุญาตได้หรือไม่ และหากมีการยื่นขออนุญาตโรงแรม อาคารพักอาศัยรวม คลังสินค้า หอพัก จะสามารถออกใบอนุญาตได้หรือไม่ และอาคารประเภทใดบ้างที่เข้าข่ายตามประกาศข้อ ๖ (๔) การประกอบพาณิชยกรรมในกฎหมายผังเมืองหมายถึงอาคารประเภทใดบ้างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ได้หารือสำนักผังประเทศและผังภาคแล้วเห็นว่า กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสงขลา พ.ศ. ๒๕๕๙ กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทชุมชน (สีชมพู) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ๖๘ ห้อง เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยจึงไม่ขัดต่อกฎกระทรวงดังกล่าว รวมทั้งการประกอบกิจการประเภทอาคารพักอาศัยรวมและหอพักเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ไม่ได้ถูกกำหนดเป็นข้อห้ามตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสงขลา พ.ศ. ๒๕๕๙ สำหรับการดำเนินกิจการโรงแรมและคลังสินค้าจะต้องไม่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ ส่วนอาคารประเภทใดที่เข้าข่ายเป็นการประกอบพาณิชยกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองหรือกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารนั้น สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารเห็นว่า ต้องพิจารณาตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของกฎหมายแต่ละฉบับ ซึ่งอาจจะมีความหมายที่แตกต่างกัน ในกรณีของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารได้มีการแยกประเภทของอาคารไว้ชัดเจน เช่น โรงแรม อาคารอยู่อาศัยรวม คลังสินค้า หอพัก อาคารพาณิชย์ เป็นอาคารคนละประเภท

โดยจะมี...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

โดยจะมีนิยามกำหนดไว้อย่างชัดเจนในกฎกระทรวงตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ส่วนอาคารดังกล่าวจะสามารถก่อสร้างได้ในพื้นที่บริเวณใดตามที่กฎหมายว่าด้วยการผังเมืองกำหนด ต้องพิจารณารายละเอียดข้อเท็จจริงประกอบข้อกำหนดของกฎหมายเป็นกรณี ๆ ไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2285
วันที่ 28 ส.ค. 2560
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4952
วันที่ 24 ส.ค. 2560
เวลา 15.53 น.

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสงขลา โทร. ๐๗๔ - ๓๑๓๔๒๓
ที่ สข ๐๐๒๒/๒๓๙ **วันที่** ๒๓ สิงหาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ๖๘ ห้อง พื้นที่เทศบาลนครสงขลา ตามประกาศกฎกระทรวงให้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสงขลา พ.ศ. ๒๕๕๙

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ตามที่ได้มีประกาศในกฎกระทรวงบังคับผังเมืองรวมจังหวัดสงขลา ข้อที่ ๖ ที่ดินประเภทชุมชนให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคสาธารณูปการ สำหรับการใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ดำเนินการ หรือประกอบกิจได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกิจการตามที่กำหนดประเภทอาคารตามข้อ ๖ (๔) การประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่ เว้นแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑.๘ (ตามเอกสารที่ส่งมาด้วย) ในกรณีรายนาย อยู่บ้านเลขที่ ซอยสุขุมวิท - แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพ ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารชนิด คสล. ๗ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัย จำนวน๖๘ ห้อง ตามในโฉนดหมายเลขที่ ๔๖๔๐๒ ถนนสะเดา ตำบลบ่อยาง อำเภอเมือง จังหวัดสงขลา ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวไม่ได้อยู่ในข้อกำหนดการยกเว้นตามที่ดินหมายเลข ๑.๘ ของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสงขลา พ.ศ.๒๕๕๙

ในการนี้ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสงขลา จึงขอหารือว่าตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสงขลา พ.ศ. ๒๕๕๙ อาคารชุดดังกล่าวจะสามารถออกใบอนุญาตได้หรือไม่ และหากมีการยื่นขออนุญาตโรงแรม อาคารพักอาศัยรวม คลังสินค้า หอพัก ว่าสามารถออกใบอนุญาตได้หรือไม่ และอาคารประเภทใดบ้างที่เข้าข่ายตามประกาศข้อ ๖ (๔) การประกอบพาณิชยกรรมในกฎหมายผังเมืองหมายถึงอาคารปะเภทใดบ้างตามกฎหมายควบคุมอาคาร เพื่อสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสงขลาจะได้แจ้งเทศบาลนครสงขลาต่อไป รายละเอียดปรากฏตามเอกสารที่แนบมาพร้อมนี้ จำนวน ๑ ชุด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

(นายผดุงเดช ลีลปิยะพาณิชย์)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสงขลา

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.รอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/๕๕๙๘

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือการคิดจำนวนห้องน้ำ - ห้องส้วมกรณีต่อเติมขยายอาคาร

เรียน บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท เอก – ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ที่ บญ. ๐๑/๒๕๖๐/๐๕๙ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด แจ้งว่า เป็นเจ้าของห้างสรรพสินค้า สาขาจันทบุรี มีโครงการจะขยายอาคารของห้างฯ ออกเพื่อใช้เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม (พื้นที่ให้เช่าสำหรับร้านค้ารายย่อย) โดยพื้นที่อาคารส่วนที่จะขยายออกประมาณ ๓,๐๒๔ ตารางเมตร และจะก่อสร้างอาคารสำหรับให้เช่าเพื่อขายสินค้าพื้นเมือง หรือสินค้าซึ่งเป็นผลิตผลหรือผลิตภัณฑ์ของชุมชนอีก ๑ อาคาร แทนอาคารสินค้าพื้นเมืองเดิมที่จะรื้อถอนไป โดยอาคารที่จะก่อสร้างใหม่มีพื้นที่ประมาณ ๑,๒๙๒ ตารางเมตร บริษัทฯ จึงขอหารือในประเด็น ดังต่อไปนี้

๑. การคิดจำนวนห้องน้ำห้องส้วมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๙ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑)ฯ ให้คิดเฉพาะพื้นที่อาคารส่วนที่จะขยายต่อเติมออกไป และอาคารที่จะก่อสร้างขึ้นใหม่ โดยไม่ต้องนำพื้นที่อาคารเดิมที่ได้รับอนุญาตและก่อสร้างแล้วเสร็จไปก่อนหน้านี้มารวมคำนวณด้วยใช่หรือไม่ อย่างไร

๒. ในการนำพื้นที่อาคารตามข้อ ๑. มาคิดคำนวณเพื่อหาจำนวนห้องน้ำ – ห้องส้วม ตามกฎกระทรวงดังกล่าวสามารถหักพื้นที่บริการ (Service area) เช่น ทางเดินในอาคารหรือพื้นที่ที่ใช้เป็นห้องน้ำห้องส้วมออกได้ใช่หรือไม่ อย่างไร

๓. ในการคิดคำนวณเพื่อหาจำนวนห้องน้ำ - ห้องส้วมตามข้อ ๑. สามารถคิดจำนวนห้องน้ำ - ห้องส้วมแยกตามประเภทพื้นที่ใช้งาน เช่น แยกคำนวณสำหรับพื้นที่เก็บสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่ภัตตาหาร ฯลฯ ได้ใช่หรือไม่ อย่างไร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. อาคารกรณีตามข้อหารือข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารเดิมได้มีการดัดแปลงอาคารตามใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร เลขที่ ๑๙/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๕๙ ซึ่งในการดัดแปลงอาคารจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น จำนวนห้องน้ำและห้องส้วมจึงได้ปฏิบัติถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว หากจะดัดแปลงอาคารดังกล่าวโดยต่อเติมเพิ่มพื้นที่อาคาร การคิดจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมจึงคิดเฉพาะพื้นที่อาคารส่วนที่จะต่อเติมเท่านั้น

๒. การคิด...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

๒. การคิดจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมจะคิดเฉพาะพื้นที่ที่มีการใช้สอยตามที่กำหนดไว้ในตารางที่ ๒ ท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๙ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑)ฯ โดยไม่ต้องนำพื้นที่ส่วนอื่นที่ไม่เกี่ยวข้อง เช่น ทางเดินในอาคาร หรือห้องน้ำหรือห้องส้วมมารวมในการคิดด้วย และจะคิดแยกตามประโยชน์การใช้สอยแต่ละประเภท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ ๑๖ มี.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่.....วันที่ 16 Feb 60
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่.....
D๓:/สุดารัตน์ /ศุภกิจ/ หารือการคิดจำนวนห้องน้ำห้องส้วม/๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2337
วันที่ - 2 พ.ย. 2560
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6436
วันที่ - 1 พ.ย. 2560
เวลา 10.25 น.

TESCO Lotus

ที่ บญ.01/2560/059

วันที่ 30 ตุลาคม 2560

เรื่อง ขอหารือการคิดจำนวนห้องน้ำ-ห้องส้วมกรณีต่อเติมขยายอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) และกฎกระทรวงฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. แผนผังอาคารเดิม และส่วนที่จะขยายต่อเติม รวมถึงอาคารที่จะก่อสร้างขึ้นใหม่ จำนวน 1 ชุด
2. สำเนาหนังสือมอบอำนาจของบริษัท จำกัด พร้อมเอกสารประกอบ จำนวน 1 ชุด

ด้วย บริษัท จำกัด (ต่อไปจะเรียกว่า "บริษัทฯ") เจ้าของห้างสรรพสินค้า สาขาจันทบุรี (ต่อไปจะเรียกว่า "ห้างฯ") ซึ่งเปิดให้บริการแก่ประชาชนมาตั้งแต่ปี พ.ศ.2546 มีโครงการจะขยายอาคารของห้างฯ ออกเพื่อใช้เป็นพื้นที่พาณิชยกรรม (พื้นที่ให้เช่าสำหรับร้านค้ารายย่อย) โดย**พื้นที่อาคารส่วนที่จะขยายออกประมาณ 3,024 ตารางเมตร** นอกจากนี้ บริษัทฯ จะก่อสร้างอาคารสำหรับให้เช่าเพื่อขายสินค้าพื้นเมือง หรือสินค้าซึ่งเป็นผลิตผล หรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน อีก 1 อาคาร แทนอาคารสินค้าพื้นเมืองเดิมที่จะรื้อถอนออกไป โดย**อาคารที่จะก่อสร้างใหม่ มีพื้นที่ประมาณ 1,292 ตารางเมตร** บริษัทฯ จึงใคร่ขอเรียนหารือในประเด็นดังต่อไปนี้

1. การคิดจำนวนห้องน้ำ-ห้องส้วม ตามกฎกระทรวงฯ ทั้งสองฉบับที่อ้างถึง ให้คิดเฉพาะพื้นที่อาคารส่วนที่จะขยายต่อเติมออกไป และอาคารที่จะก่อสร้างขึ้นใหม่ โดยไม่ต้องนำพื้นที่อาคารเดิมที่ได้รับอนุญาตและก่อสร้างแล้วเสร็จไปก่อนหน้านี้มารวมคำนวณด้วย ใช่หรือไม่ อย่างไร
2. ในการนำพื้นที่อาคารตามข้อ 1. มาคิดคำนวณเพื่อหาจำนวน ห้องน้ำ-ห้องส้วม ตามกฎกระทรวงฯ สามารถหักพื้นที่บริการ (Service area) เช่น ทางเดินในอาคาร หรือพื้นที่ที่ใช้เป็นห้องน้ำ-ห้องส้วม ออกได้ ใช่หรือไม่ อย่างไร
3. ในการคิดคำนวณเพื่อหาจำนวนห้องน้ำ-ห้องส้วม ตามข้อ 1. สามารถคิดจำนวนห้องน้ำ-ห้องส้วม แยกตามประเภทพื้นที่ใช้งาน เช่น แยกคำนวณสำหรับพื้นที่เก็บสินค้า, พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่ภัตตาคารฯลฯ ได้ ใช่หรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือดังกล่าวให้บริษัทฯ ทราบด้วย จักขอบพระคุณอย่างสูงยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

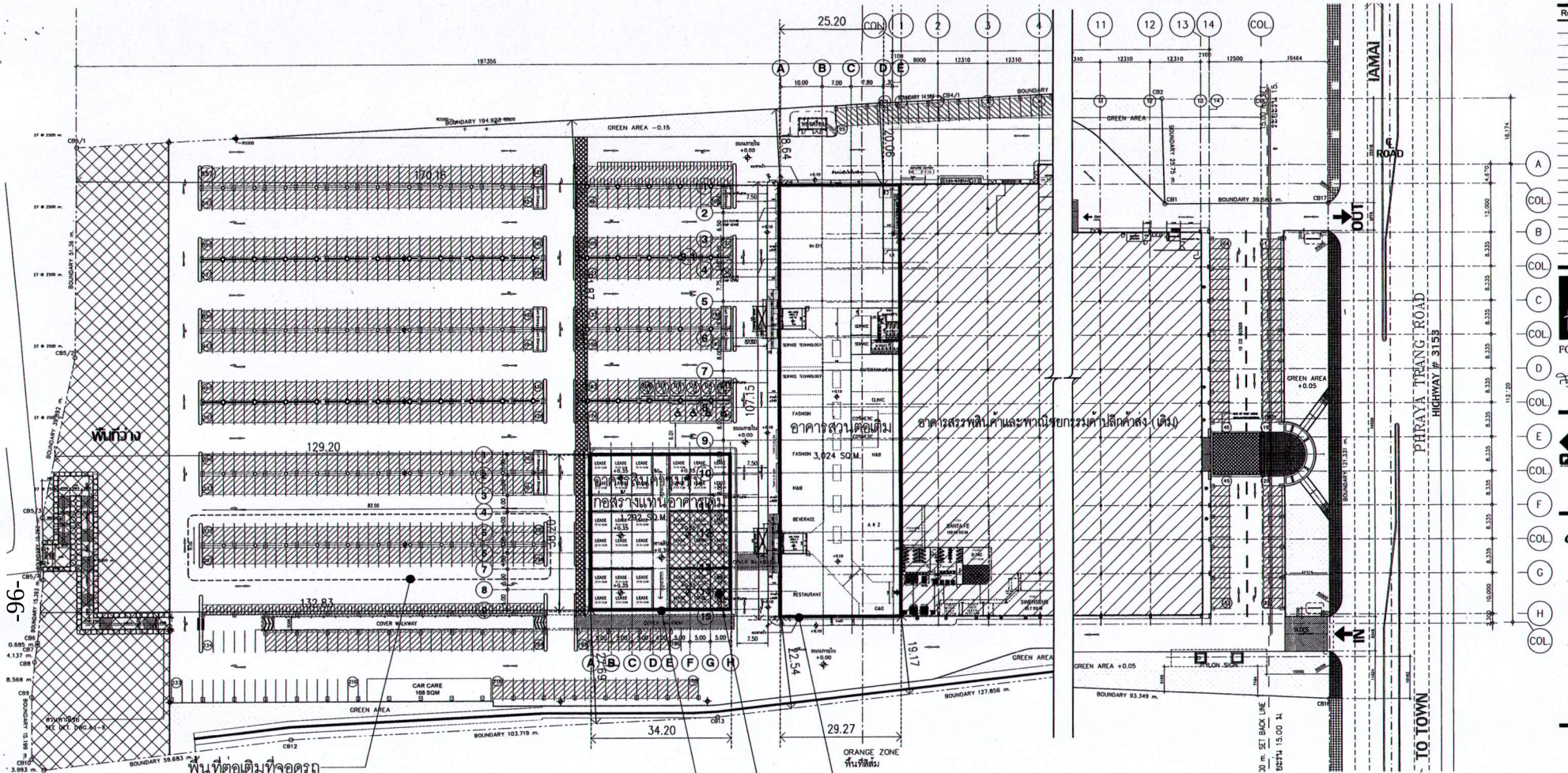
ลงนามแทน บริษัท จำกัด

(นาย) ผู้รับมอบอำนาจ

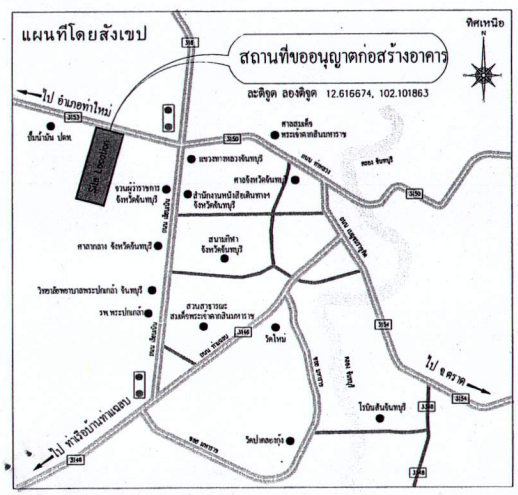
1 พ.ย. 60

โทรศัพท์; ต่อ

โทรศัพท์มือถือ;



แผนที่โดยสังเขป



Rev.	Revision Description	Date

Architects

31st Flr.,Forum Tower
184/218-220 Rachadaphisek RD.
Huaykwang,Bangkok 10320
Telephone: (662) 645-2540-7
Fax: (662) 645-2548
Email: forums@truemail.co.th

FORUM ARCHITECT CO.,LTD.

อดิรัทย์ เอียมธรรม ว.สถ. 383
ณัชาติ ชุติปกาการ ว.สถ. 503
สรัพร ศิริสัมพันธ์ ส.สถ. 1984

Structure Engineers

Qbic Engineers & Architects Co.,Ltd.
8 Soi KALONG 4 SANGSHUMWAI RD.
KHWAENRIM Tel 0-2580-4274-5
Fax: 0-2580-3231
E-Mail : qbic@qbic.co.th

ไพรถย กณิลจินดา สย.9161
ธารา บ่วงศี สย.19924

Electrical Engineers

SNB. CONSULTANT CO.,LTD.
บรรจง เจริญพิทยุสถล วศท. 612
อดิบันทร์ เลื่อมตลาง สศท. 5071
ชนะชน ภู่ทอง สศท. 31194

Mechanical Engineers

SNB. CONSULTANT CO.,LTD.
สัฐ นิติพน วก. 764

Sanitary Engineers

SNB. CONSULTANT CO.,LTD.
นิรัล กอศุรานฤร์ วส. 46
สัฐ นิติพน วก. 764
สยาม รุ่นพิจรณ์ กก. 7840

Landscape

Project Name

อาคาร ค.ส.ล

สูง 1 ชั้น

"CHANTABURI"

Location

ถนนพระยาตรัง ตำบลวัดใหม่
อำเภอเมือง จังหวัดจันทบุรี

Owner

บริษัท เอก รัช ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

Drawing Title

ผังบริเวณ
(แก้ไขใหม่)

"แบบขอปรับปรุงอาคาร"

Drawing Status :

แบบขออนุญาต

(นายอดุลย์ กสิกรรม)

ผังบริเวณ 1:500
(แบบแปลนใหม่)

Cad Filename :	
Drawing By.	Drawing No.
Checked By.	A-103
Date	Print Scale 1:750

THIS DRAWING IS PROPERTY OF FORUM ARCHITECT CO.,LTD AND NOT TO BE USED OR REPRODUCED WITHOUT SPECIFIC PERMISSION



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๕๔๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ให้ผลักดันให้มีการส่งเงินค่าปรับตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เรียน นายกเทศมนตรีนครรังสิต

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครรังสิต ที่ ปท ๕๓๖๐๑/๔๙๕๐ ลงวันที่ – พฤศจิกายน ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครรังสิตแจ้งว่า ตามที่กรมโยธาธิการและผังเมืองได้มีหนังสือที่ มท ๐๗๑๐/๙๖๕ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ แจ้งผลกรณีเทศบาลนครรังสิตขอความอนุเคราะห์ให้ผลักดันให้มีการส่งเงินค่าปรับตามคำพิพากษาของศาลในความผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากสำนักงานศาลยุติธรรม และกรมบัญชีกลางมีความเห็นไม่ส่งเงินดังกล่าวให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ให้ส่งเฉพาะค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามมาตรา ๗๔ วรรคหก แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เท่านั้น ซึ่งกรมโยธาธิการและผังเมืองได้เสนอเรื่องให้คณะกรรมการควบคุมอาคารมีมติรับทราบ และมีข้อสังเกตว่า ค่าปรับตามคำพิพากษาของศาล ซึ่งกระทรวงการคลังได้กำหนดว่าเป็นข้อบังคับว่าด้วยการหักเงินค่าปรับก่อนส่งคลัง เป็นการออกโดยอาศัยตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติเงินคงคลัง พ.ศ. ๒๕๐๔ ไม่ใช่กรณีตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ซึ่งเทศบาลฯ มีความเห็นว่า การที่กรมบัญชีกลางได้มีหนังสือ ที่ กค ๐๔๐๐.๓/๒๘๙๔๒ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๔๘ ตอบข้อหารือสำนักงานศาลยุติธรรมว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๗๔ วรรคหก บัญญัติว่า ค่าเปรียบเทียบปรับตามพระราชบัญญัตินี้ให้ตกเป็นของราชการส่วนท้องถิ่น โดยไม่ต้องส่งคลังเป็นรายได้แผ่นดิน ดังนั้น สำนักงานศาลยุติธรรมต้องส่งเงินค่าปรับที่ได้รับตามกฎหมายดังกล่าว ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ต่อมากรมบัญชีกลางได้มีหนังสือ ที่ กค ๐๔๐๖.๓/๓๐๗๒๗ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ แจ้งสำนักงานศาลยุติธรรมว่า กระทรวงการคลังพิจารณาแล้วมีความเห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้มีบทบัญญัติให้เงินค่าปรับตามคำพิพากษาตกเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จึงเห็นได้ว่า กรมบัญชีกลางมีความเห็นในเรื่องค่าปรับตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ สองครั้งแตกต่างกัน ดังนั้น เพื่อให้เกิดความถูกต้องตามบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าว และแก้ไขปัญหาการตีความ จึงขอความอนุเคราะห์กรมโยธาธิการและผังเมืองในฐานะที่เป็นผู้บังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้พิจารณาส่งให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาวินิจฉัยข้อกฎหมายดังกล่าว หรือพิจารณาเสนอให้มีการแก้ไขพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยกำหนดให้มีความชัดเจนว่า ค่าปรับที่เกิดขึ้นตามพระราชบัญญัตินี้ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้แผ่นดิน ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธา...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้ประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนางสาวนิตยา วังสองนิติกรชำนาญการ ผู้แทนเทศบาลนครรังสิต เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงแล้วเห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๗๔ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า ให้มีคณะกรรมการเปรียบเทียบคดี (๑) ในเขตกรุงเทพมหานครประกอบด้วย ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด และผู้แทนสำนักงานตำรวจแห่งชาติ (๒) ในเขตจังหวัดอื่นประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัด อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าที่ทำการอัยการจังหวัด และหัวหน้าตำรวจภูธรจังหวัด และวรรค ๖ บัญญัติว่า ค่าปรับที่เปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้ให้ตกเป็นของราชการส่วนท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้แผ่นดิน จากบทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นได้ว่า เฉพาะเงินค่าปรับที่คณะกรรมการเปรียบเทียบคดีได้ทำการปรับเท่านั้น ให้ตกเป็นของราชการส่วนท้องถิ่น ไม่สามารถนำเงินที่ศาลปรับให้ตกเป็นรายได้ของราชการส่วนท้องถิ่นได้ ส่วนกรณีที่ขอให้ปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยให้เงินที่ศาลปรับตกเป็นเงินรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อนำเงินมาใช้ในการจัดการด้านอาคารและพัฒนาท้องถิ่นด้วยนั้นเห็นว่า กรณีดังกล่าวองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถที่จะขอรับเงินสนับสนุนหรือของบประมาณเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาท้องถิ่นได้โดยไม่จำต้องมีการแก้ไขปรับปรุงพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ที่ มท ๐๙๒๐๗ 5658

๒๐ พ.ย. ๒๕๖๐

ผอ.สำนัก..... วันที่ 16 พ.ย. 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 16 พ.ย. 60
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๑๖ พ.ย. ๖๐
เจ้าหน้าที่ เจษฎา ม. วันที่ 16/11/60
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่ 16 พ.ย. 60
D๓:/ สุดารัตน์ / เจษฎา/เทศบาลนครรังสิตหารือเงินค่าปรับฯ/๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ท้องเบ้า

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 15665
วันที่ 28 พ.ย. 2559

ที่ ปท ๕๓๖๐๑/๗๙๕๐

สำนักงานเทศบาลนครรังสิต
ถนนรังสิต-ปทุมธานี ปท ๑๒๑๓๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6328
วันที่ 30 พ.ย. 2559
เวลา 08.42

พฤศจิกายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ให้ผลักดันให้มีการส่งเงินค่าปรับตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง หนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๑๐/๙๖๕ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือ กรมบัญชีกลาง ที่ กค ๐๔๐๐.๓/๒๘๙๔๒ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๔๘ จำนวน ๑ ฉบับ
๒. สำเนาหนังสือ กรมบัญชีกลาง ที่ กค ๐๔๐๖.๓/๓๐๗๒๗ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ จำนวน ๑ ฉบับ
๓. สำเนาหนังสือกระทรวงยุติธรรม ที่ ๕/๒๘๐๓๘ ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๔๘๒ จำนวน ๑ ฉบับ
๔. สำเนาระเบียบการส่งมอบเงินค่าปรับเนื่องในกิจการซึ่งเทศบาลได้รับมอบให้เป็นเจ้าหน้าที่อนุวรรตน์การตามกฎหมายให้แก่เทศบาล จำนวน ๑ ฉบับ
๕. สำเนาบันทึกความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๑๔๒/๒๔๘๑ จำนวน ๑ ฉบับ

๒๙ พ.ย. ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึงกรมโยธาธิการและผังเมืองได้แจ้งให้เทศบาลนครรังสิตทราบว่าได้เสนอเรื่องกรณีเทศบาลฯ ขอความอนุเคราะห์ให้ผลักดันให้มีการส่งเงินค่าปรับตามคำพิพากษาของศาลในความผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากสำนักงานศาลยุติธรรม กรมบัญชีกลางมีความเห็นไม่ส่งเงินดังกล่าวให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้ส่งเฉพาะค่าปรับที่ได้จากการเปรียบเทียบตามมาตรา ๗๔ วรรคหก แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ฯ เท่านั้น ซึ่งกรมโยธาธิการและผังเมืองได้เสนอเรื่องให้คณะกรรมการควบคุมอาคารมีมติรับทราบ และมีข้อสังเกตว่าค่าปรับตามคำพิพากษาของศาลซึ่งกระทรวงการคลังได้กำหนดว่าเป็นข้อบังคับว่าด้วยการหักเงินค่าปรับก่อนส่งคลัง เป็นการออกโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติเงินคงคลัง พ.ศ. ๒๕๐๔ ไม่ใช่กรณีตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

เทศบาลฯ พิจารณาแล้วมีความเห็นว่ากรมบัญชีกลางได้มีหนังสือ กรมบัญชีกลาง ที่ กค ๐๔๐๐.๓/๒๘๙๔๒ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๔๘ ตอบข้อหารือสำนักงานศาลยุติธรรมว่าพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ๗๔ วรรคหกบัญญัติว่าค่าปรับที่เปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้ให้ตกเป็นของราชการส่วนท้องถิ่นโดยไม่ต้องส่งคลังเป็นรายได้แผ่นดิน ดังนั้น สำนักงานศาลยุติธรรมจึงต้องส่งเงินค่าปรับที่ได้รับตามกฎหมายดังกล่าวให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต่อมากรมบัญชีกลางได้มีหนังสือกรมบัญชีกลาง ที่ กค ๐๔๐๖.๓/๓๐๗๒๗ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ แจ้งสำนักงานศาลยุติธรรมว่ากระทรวงการคลังพิจารณาแล้วมีความเห็นว่าพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้มีบทบัญญัติให้เงินค่าปรับตามคำพิพากษาตกเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งเห็นได้ว่ากรมบัญชีกลางได้พิจารณามีความเห็นเกี่ยวกับเรื่องค่าปรับตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จำนวน ๒ ครั้ง แตกต่างกัน และในเรื่องนี้คณะกรรมการกฤษฎีกาได้มีความเห็นเรื่องเสร็จที่ ๑๔๒/๒๔๘๑ และให้ความเห็น

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ว่ามาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติปันรายได้บำรุงเทศบาล พ.ศ. ๒๔๗๙(ปัจจุบันเป็นพระราชบัญญัติรายได้เทศบาล พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งมีข้อความทำนองเดียวกัน) บัญญัติว่า " บรรดาใบอนุญาต ค่าธรรมเนียม และค่าปรับเนื่องกิจการที่เทศบาลได้รับมอบให้เป็นเจ้าหน้าที่อนุวรรตน์การตามกฎหมายให้เป็นรายได้ของเทศบาลนั้น" เป็นบทบัญญัติที่มีลักษณะครอบคลุมทุกกรณีโดยเฉพาะค่าปรับ ซึ่งเกิดขึ้นโดยทางศาล ทางอำเภอและทางตำรวจก็ดีย่อมเป็นรายได้ของเทศบาลทั้งสิ้น รายละเอียดปรากฏตามสำเนาหนังสือกระทรวงยุติธรรม ที่ ๕/๒๔๘๒ ลงวันที่ ๕ พฤษภา ๒๔๘๒ ซึ่งปลัดกระทรวงยุติธรรมแจ้งผู้พิพากษาทั้งหลายเพื่อทราบและส่งมอบเงินค่าปรับตามคำพิพากษาเนื่องในกิจการซึ่งเทศบาลได้รับมอบให้เป็นเจ้าหน้าที่อนุวรรตน์การตามกฎหมายให้แก่เทศบาลตามระเบียบฉบับลงวันที่ ๕ พฤษภาคม ๒๔๘๒ โดยให้เริ่มปฏิบัติตั้งแต่วันที่ ๑ มิถุนายน ๒๔๘๒ เป็นต้นไป ทั้งนี้เทศบาลและศาลยุติธรรมได้ถือปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบดังกล่าวมาโดยตลอด ดังนั้นเพื่อให้เกิดความถูกต้องตามบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวและแก้ไขปัญหาการตีความกฎหมายที่แตกต่างกัน จึงขอความอนุเคราะห์กรมโยธาธิการและผังเมืองในฐานะที่เป็นผู้บังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไก่กรุณาทบทวนพิจารณาส่งให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาวินิจฉัยข้อกฎหมายดังกล่าว หรือพิจารณาเสนอให้มีการแก้ไขพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยกำหนดให้มีความชัดเจนขึ้นว่า ค่าปรับที่เกิดขึ้นตามพระราชบัญญัตินี้ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นโดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้แผ่นดิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นายไพโรจน์ อินทร์เนื่อง)
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครรังสิต

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2062
วันที่ 19 ก.ค. 2559
เวลา.....น.

สำนักปลัดเทศบาล
ฝ่ายนิติการ
โทร. ๐ ๒๕๖๗ ๖๐๐๐ – ๖ ต่อ ๖๑๓
โทรสาร. ๐ ๒๕๖๗ ๖๐๑๕

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

30 พ.ย. 59

ครบรอบ ๒๐๐ ปี ของการพระราชทานนามเมือง "ประทุมธานี"
เมื่อวันที่ ๑๖ ตุลาคม พุทธศักราช ๒๓๕๘

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๖๑๒๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือเรื่องการขอแก้ไขแผนผังบริเวณแบบแปลนอาคารที่ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต

เรียน เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน ที่ สกพ ๕๕๐๒/๔๑๒๕ ลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (สำนักงาน กกพ.) ในฐานะฝ่ายเลขานุการฯ ของ กกพ. แจ้งว่า บริษัท จำกัด ผู้ประกอบกิจการผลิตไฟฟ้าด้วยพลังงานแสงอาทิตย์ ซึ่งมีสถานประกอบกิจการอยู่ที่ตำบลบ้านแอ่น อำเภอดอยเต่า จังหวัดเชียงใหม่ ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ กกพ. (อ. ๑) – ๑ – ๐๗๙/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๙ เพื่อประกอบกิจการพลังงานจาก กกพ. เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๒๒๐ พื้นที่อาคาร ๒๘๕.๐๐ ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นอาคารควบคุมไฟฟ้า และอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารรักษาความปลอดภัยในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๒๒๑ พื้นที่อาคาร ๑๒.๐๐ ตารางเมตร กำหนดอายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารถึงวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๖๐ ต่อมาเมื่อวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๕๙ บริษัทฯ มีความประสงค์จะขอแก้ไขแผนผังบริเวณ แบบแปลนฯ ของอาคารควบคุมไฟฟ้า ซึ่งยังไม่ได้ทำการก่อสร้างให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณฯ เดิมที่เคยได้รับอนุญาตไว้ โดยขอเปลี่ยนแปลงหรือย้ายตำแหน่งของอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ที่ใช้เป็นอาคารควบคุมไฟฟ้าจากเดิมที่อยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๒๒๐ ไปอยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๒๒๑ และขอแก้ไขวัตถุประสงค์ ชนิด จำนวนชั้น และขนาดพื้นที่ของอาคารจากเดิมเพื่อใช้เป็นอาคารควบคุมไฟฟ้าชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น พื้นที่อาคาร ๒๘๕ ตารางเมตร ปรับแก้เป็นอาคารควบคุมไฟฟ้าและสำนักงาน ชนิดเหล็กรูปพรรณและคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวพื้นที่อาคาร ๑๗๑ ตารางเมตร โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารรักษาความปลอดภัยแล้วเสร็จถูกต้องตามแผนผังบริเวณและแบบแปลนตามสิทธิที่ได้รับอนุญาตไว้เดิม ส่วนอาคารควบคุมไฟฟ้าและสำนักงานได้ก่อสร้างแล้วเสร็จบนที่ตั้งและตามแบบแปลนใหม่ สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานจึงขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองในประเด็นดังต่อไปนี้ เพื่อเป็นข้อมูลในการแจ้งบริษัทฯ ให้มายื่นขออนุญาตให้ถูกต้องตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายควบคุมอาคาร และสอบถามความเห็นขององค์การบริหารส่วนตำบลบ้านแอ่นเพื่อประกอบในการพิจารณาอนุญาตของ กกพ. ตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการประกอบกิจการพลังงาน พ.ศ. ๒๕๕๐ ต่อไป

๑. กรณีการขอแก้ไขแผนผังบริเวณและแบบแปลนของอาคารควบคุมไฟฟ้าของบริษัท เข็มเหล็ก จำกัด เข้าข่ายต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารใหม่ตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ใช่หรือไม่ หากเข้าข่ายจะมีแนวทางดำเนินการอย่างไรกับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฉบับเดิม ซึ่งมีอาคารรักษาความปลอดภัยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จรวมอยู่ด้วย รวมทั้งการขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๖) ด้วย

๒. หาก...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

๒. หากกรณีการขอแก้ไขแผนผังและแบบแปลนของอาคารควบคุมไฟฟ้าเข้าข่ายตามมาตรา ๓๑ (๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ บริษัทฯ จะต้องยื่นคำขออนุญาตเพื่อก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารต่อ กกพ.

๓. หากเข้าข่ายกรณีข้อ ๒. การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนฯ ที่ได้รับอนุญาตตลอดจนเงื่อนไขหรือวิธีการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น (กกพ.) กำหนดไว้ในใบอนุญาตตามมาตรา ๓๑ (๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ให้กระทำได้ในกรณีไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ เว้นแต่ระยะที่ตั้งของอาคารถึงขอบเขตที่ดินหรือขอบเขตที่สาธารณะผิดไปจากแผนผังบริเวณที่ได้รับอนุญาตเกินร้อยละยี่สิบหรือไม่
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ได้มีการประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนาย ผู้อำนวยการฝ่ายใบอนุญาต นางสาว ผู้ชำนาญการพิเศษฝ่ายใบอนุญาต และนาย เจ้าหน้าที่วิชาการฝ่ายใบอนุญาต สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงข้อเท็จจริง แล้วเห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๕ บัญญัติว่า ใบอนุญาตที่ออกตามมาตรา ๒๑ หรือมาตรา ๒๒ ให้ใช้ได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในใบอนุญาต ถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ และเมื่อได้ยื่นคำขอดังกล่าวแล้วให้ดำเนินการต่อไปได้จนกว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสั่งไม่อนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตนั้น กรณีบริษัท เข็มเหล็ก จำกัด ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารควบคุมไฟฟ้า และอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารรักษาความปลอดภัย ปรากฏตามใบอนุญาตเลขที่ กกพ. (อ. ๑) – ๑ – ๐๗๙/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๙ กำหนดอายุใบอนุญาตถึงวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๖๐ โดยในระหว่างกำหนดอายุใบอนุญาตได้ทำการก่อสร้างอาคารรักษาความปลอดภัยแล้วเสร็จแต่เพียงหลังเดียว และไม่ปรากฏว่ามีการขอต่ออายุใบอนุญาตแต่อย่างใด เมื่อใบอนุญาตเดิมหมดอายุแล้ว การที่จะทำการก่อสร้างอาคารควบคุมไฟฟ้าจึงต้องยื่นคำขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นใหม่ โดยไม่ต้องดำเนินการเรื่องอื่นใดกับใบอนุญาตเดิม และหากอาคารควบคุมไฟฟ้าและสำนักงานเข้าข่ายเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ประกอบกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. ๒๕๕๒ ก็ต้องยื่นขอใบรับรองการก่อสร้าง (แบบ อ. ๖) ตามขั้นตอนที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนดต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๓๑๑/ 5713
๒๓ พ.ย. ๒๕๖๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ผอ.สำนัก..... วันที่ 22 พย. 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 16 พ.ย. 60
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 16 พ.ย. 60
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 17/11/60
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่ 16 พ.ย. 60
D:/ สุดารัตน์ / เจษฎา/กกพ. หารือการขอแก้ไขแผนผังบริเวณที่ได้รับอนุญาตแล้ว/๕

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 2064
วันที่ 24 เม.ย. 2560
เวลา 15.59

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 6475
วันที่ 21 เม.ย. 2560
เวลา 14.37

ที่ สกพ ๕๕๐๒/๔๑๒๕

สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน
๓๑๙ อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น ๑๙ ถนนพญาไท
แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพ ๑๐๓๓๐

๗ เมษายน ๒๕๖๐

เรียน ☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วสญ.
☐ ที่ปรึกษา
☐ สถญ.
☑ ผอ.สนอ.

เรื่อง ขอหารือเรื่องการขอแก้ไขแผนผังบริเวณแบบแปลนอาคารผิดไปจากเดิมที่ได้รับอนุญาต

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ กกพ (อ.๑)-๑๐๗๙/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๙
๒. สำเนาแผนผังบริเวณและแบบแปลนอาคารที่ได้รับอนุญาตไว้
๓. สำเนาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารและแผนผังบริเวณและแบบแปลนอาคารที่ขอแก้ไข

๒๑ เม.ย. ๒

ตามบันทึกข้อตกลงที่อ้างถึง การปลูกสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการพลังงานที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ให้การอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นเป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) โดย กกพ. ต้องขอความเห็นจากราชการส่วนท้องถิ่นที่ดูแลรับผิดชอบพื้นที่ที่ขออนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร และราชการส่วนท้องถิ่นต้องแจ้งความเห็นพร้อมจำนวนค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารให้ กกพ. ทราบ ตามมาตรา ๔๘ แห่งพระราชบัญญัติการประกอบกิจการพลังงาน พ.ศ. ๒๕๕๐ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (สำนักงาน กกพ.) ในฐานะฝ่ายเลขานุการของ กกพ. ขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง (ยผ.) กรณีของบริษัท จำกัด (บริษัท) ผู้ประกอบกิจการผลิตไฟฟ้าด้วยพลังงานแสงอาทิตย์ ซึ่งมีสถานประกอบกิจการตั้งอยู่ ณ ตำบลบ้านแอ่น อำเภอดอยเต่า จังหวัดเชียงใหม่ โดยมีข้อเท็จจริงที่เกี่ยวข้องและประเด็นที่ขอหารือดังนี้

๑. บริษัทได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการพลังงานจาก กกพ. เมื่อวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๙ จำนวน ๑ ฉบับ เป็นอาคารชนิดคอนกรีตเสริมเหล็กจำนวน ๒ รายการอาคาร ประกอบด้วย อาคารควบคุมไฟฟ้า จำนวน ๑ หลัง ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๒๒๐ และอาคารรักษาความปลอดภัย จำนวน ๑ หลัง ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๒๒๑ อายุใบอนุญาต ๑ ปี หมดอายุในวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๖๐ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑) โดยมีแผนผังบริเวณแบบแปลนอาคารที่ได้รับอนุญาตไว้ดังรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

๒. ต่อมาเมื่อวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๕๙ บริษัทแจ้งความประสงค์จะขอแก้ไขแผนผังบริเวณและแบบแปลนของอาคารควบคุมไฟฟ้าซึ่งยังไม่ได้เริ่มทำการก่อสร้าง ผิดไปจากแผนผังบริเวณและแบบแปลนเดิมที่ได้รับอนุญาตไว้ดังนี้

๒.๑ ขอเปลี่ยนแปลงหรือย้ายตำแหน่งของอาคารควบคุมไฟฟ้า จากเดิมที่ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๒๒๐ ไปอยู่บนโฉนดเลขที่ ๑๐๒๒๑

๒.๒ ขอแก้ไขวัตถุประสงค์ ชนิด จำนวนชั้นและขนาดพื้นที่ของอาคาร จากเดิมเพื่อใช้เป็นอาคารควบคุมไฟฟ้า ชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ขนาดพื้นที่ ๒๘๕ ตารางเมตร ปรับแก้เป็น อาคารควบคุมไฟฟ้าและสำนักงาน ชนิดเหล็กรูปพรรณและคอนกรีตเสริมเหล็ก ๑ ชั้น ขนาดพื้นที่ ๑๗๑ ตารางเมตร

โดยบริษัทได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร พร้อมแผนผังบริเวณแบบแปลนอาคารที่ขอแก้ไขดังรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓

/๓. ทั้งนี้ ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

๓. ทั้งนี้ ในส่วนของอาคารรักษาความปลอดภัย บริษัทได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จถูกต้องตามแผนผังบริเวณและแบบแปลนอาคารตามสิทธิที่ได้รับอนุญาตไว้เดิม โดยอาคารควบคุมไฟฟ้าและสำนักงานก็ได้ก่อสร้างเสร็จแล้วด้วยบนที่ตั้งและตามแบบแปลนใหม่

๔. ในการนี้ สำนักงาน กกพ. จึงขอหารือ ยผ. ในประเด็นดังต่อไปนี้

๔.๑ กรณีการขอแก้ไขแผนผังบริเวณและแบบแปลนของอาคารควบคุมไฟฟ้าของบริษัทดังรายละเอียดในข้อ ๒.๑ และ ๒.๒ ข้างต้น เข้าข่ายต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารใหม่ตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช่หรือไม่ หากเข้าข่าย จะมีแนวทางดำเนินการอย่างไรกับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฉบับเดิมซึ่งมีอาคารรักษาความปลอดภัยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จรวมอยู่ด้วย รวมทั้งการขออนุญาตรับรองการใช้อาคาร (อ.๖) ด้วย

๔.๒ หากกรณีการขอแก้ไขแผนผังบริเวณและแบบแปลนของอาคารควบคุมไฟฟ้าดังกล่าวเข้าข่ายตามมาตรา ๓๑(๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ บริษัทจะต้องยื่นคำขออนุญาตเพื่อก่อสร้างอาคาร หรือเพื่อดัดแปลงอาคารต่อ กกพ.

๔.๓ ทั้งนี้ หากเข้าข่ายกรณีข้อ ๔.๒ การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น (กกพ.) กำหนดไว้ในใบอนุญาตตามมาตรา ๓๑(๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ให้กระทำได้ในกรณีไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ เว้นแต่ระยะที่ตั้งของอาคารถึงขอบเขตที่ดินหรือขอบเขตที่สาธารณะผิดไปจากแผนผังบริเวณที่ได้รับอนุญาตเกินร้อยละยี่สิบ ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงขอสอบถาม ยผ. ว่า มีหลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณระยะที่ตั้งของอาคารควบคุมไฟฟ้า (อาคารเดิม) ตามแผนผังบริเวณที่ได้รับอนุญาตเดิม เปรียบเทียบกับระยะที่ตั้งของอาคารควบคุมไฟฟ้าและสำนักงาน (อาคารใหม่) ว่ามีระยะห่างจากขอบเขตที่ดินหรือขอบเขตที่สาธารณะผิดไปจากแผนผังบริเวณที่ได้รับอนุญาตเกินร้อยละยี่สิบหรือไม่ อย่างไร

ดังนั้น สำนักงาน กกพ. จึงขอความอนุเคราะห์ ยผ. ตอบข้อหารือใน ๓ ประเด็นข้างต้นเพื่อเป็นข้อมูลในการแจ้งบริษัทฯ ให้มายื่นขออนุญาตให้ถูกต้องตามหลักเกณฑ์กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และสอบถามความเห็นองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านแอ่นเพื่อประกอบการพิจารณาอนุญาตของ กกพ. ตามมาตรา ๔๘ แห่งพระราชบัญญัติการประกอบกิจการพลังงาน พ.ศ. ๒๕๕๐ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือของสำนักงาน กกพ. ข้างต้นโดยเร็วด้วย จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นายคมกฤช ตันตระวาณิชย์)
ผู้ช่วยเลขาธิการ ปฏิบัติการแทน
เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักกำกับดูแลและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2162
วันที่ 25 มิ.ย. 2560
เวลา ..... น.

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.พพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ตรวจสอบ และ คลัง
☐ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ .....

24 มิ.ย. 60

ฝ่ายใบอนุญาต
โทรศัพท์ ๐ ๐๒๐๗ ๓๕๙๙ ต่อ ๗๗๘
โทรสาร ๐ ๐๒๐๗ ๓๕๐๖

26 มิ.ย. 60

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๖๑๘๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติการแจ้งคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองกันทรลักษ์

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองกันทรลักษ์ ที่ ศก ๕๒๕๐๓/๓๔๑ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองกันทรลักษ์แจ้งว่า มีปัญหาการปฏิบัติในการออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๓ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีห้างหุ้นส่วนจำกัด ได้เป็นคู่สัญญาก่อสร้างตลาดและอาคารพาณิชย์ (ตลาด) บนที่ดินราชพัสดุ ซึ่งเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จจะยกให้เป็นกรรมสิทธิ์ของกระทรวงการคลัง จากกรณีดังกล่าวห้างหุ้นส่วนจำกัดฯ ไม่สามารถก่อสร้างอาคารให้แล้วเสร็จได้และกรมธนารักษ์บอกเลิกสัญญา และปัจจุบันอาคารมีสภาพชำรุดทรุดโทรม อาจก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของผู้ที่เข้าไปในอาคารดังกล่าวได้ และในเบื้องต้นเทศบาลฯ ได้มีหนังสือแจ้งไปยังสำนักงานธนารักษ์พื้นที่จังหวัดศรีสะเกษให้ดำเนินการตรวจสอบและหาแนวทางแก้ไขอาคารดังกล่าวแล้ว แต่ยังไม่มีการดำเนินการแต่อย่างใด ดังนั้น จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

๑. ในการออกคำสั่งตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ สามารถดำเนินการได้หรือไม่ เนื่องจากกรรมสิทธิ์ตกเป็นของกระทรวงการคลัง

๒. ในกรณีสามารถออกคำสั่งตามข้อ ๑ ได้มีการแจ้งคำสั่งตามมาตรา ๔๗ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะแจ้งแก่ผู้ใด
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วเห็นว่า มาตรา ๔๖ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า ในกรณีที่อาคารซึ่งมีสภาพที่อาจเป็นภยันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัยหรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้ดำเนินการแก้ไขตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง ในกรณีที่ไม่มีการปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นและถ้าอาคารนั้นอาจเป็นภยันตรายอย่างร้ายแรงต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้นได้โดยให้นำมาตรา ๔๒ มาใช้บังคับโดยอนุโลม กรณีตามข้อหารือ เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจพบว่า อาคารตลาดสดและอาคารพาณิชย์บริเวณพื้นที่ราชพัสดุมีสภาพการใช้ที่อาจเป็นภยันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัยหรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจสั่งให้แก้ไขอาคารได้ตามมาตรา ๔๖ เมื่อได้ออกคำสั่งแล้วไม่มีการปฏิบัติตามคำสั่ง และถ้าอาคารนั้นอาจเป็นภยันตรายอย่างร้ายแรง

เจ้าพนักงาน...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนได้ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยคำสั่งตามมาตรา ๔๖ และมาตรา ๔๒ ในกรณีนี้ต้องออกกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร และเมื่อได้มีการออกคำสั่งตามมาตรา ๔๒ แล้วไม่มีการปฏิบัติตามคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็จะต้องดำเนินการบังคับคดีตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔๓ กล่าวคือ ดำเนินการหรือจัดให้มีการรื้อถอนอาคารได้เอง เนื่องจากมาตรา ๔๓ เป็นกระบวนการบังคับทางปกครองที่สืบเนื่องมาจากมาตรา ๔๒

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ที่ มท ๐๔๓๑/ 5719

๒๔ พ.ย. ๒๕๖๐

ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ 23 พ.ย. 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 24 พ.ย. 60
หน.กลุ่มงาน ส.คอ. ..... วันที่ 23 พ.ย. 60
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 22 พ.ย. 60
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ 22 พ.ย. 60
:D๓/สุดารัตน์/เกศสุดา/เทศบาลเมืองกันทรลักษ์หารือคำสั่งเจ้าพนักงานฯ/๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2140
วันที่ 17 มี.ค. 2560
เวลา.....น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 4411
วันที่ 15 มี.ค. 2560
เวลา 15:30 น.

ที่ ศก ๕๒๕๐๓/ ๗๔๑

สำนักงานเทศบาลเมืองกันทรลักษ์
ถนนศรีสะเกษ-กันทรลักษ์ ศก๓๓๑๑๐

๗ มีนาคม ๒๕๖๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1427
วันที่ 16 มี.ค. 2560
เวลา 14.35 น.

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติการแจ้งคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง (ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร)

ด้วยเทศบาลเมืองกันทรลักษ์ มีปัญหาการปฏิบัติในการออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๔๓ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ กรณีห้างหุ้นส่วนจำกัด ได้เป็นคู่สัญญาก่อสร้างตลาดและอาคารพาณิชย์ (ตลาด) บนที่ดินราชพัสดุ ซึ่งเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จจะยกให้เป็นกรรมสิทธิ์ของกระทรวงการคลัง จากกรณีดังกล่าวห้างฯไม่สามารถก่อสร้างอาคารให้แล้วเสร็จได้และกรมธนารักษ์บอกเลิกสัญญาและปัจจุบันอาคารมีสภาพชำรุดทรุดโทรม อาจก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตร่างกายและทรัพย์สินของผู้ที่เข้าไปในอาคารดังกล่าวได้ และในเบื้องต้นเทศบาลเมืองกันทรลักษ์ได้มีหนังสือแจ้งไปยังสำนักงานธนารักษ์พื้นที่จังหวัดศรีสะเกษให้ดำเนินการตรวจสอบและหาแนวทางแก้ไขอาคารดังกล่าวแล้วแต่ยังไม่มีการดำเนินการแต่อย่างใด ดังนั้นจึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารในประเด็นดังต่อไปนี้

๑.ในการออกคำสั่งตามมาตรา ๔๓ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒สามารถดำเนินการได้หรือไม่ เนื่องจากกรรมสิทธิ์ตกเป็นของกระทรวงการคลัง

๒.ในกรณีสามารถออกคำสั่งตามข้อ ๑ ได้การแจ้งคำสั่งตามมาตรา๔๗ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ จะแจ้งแก่ผู้ใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากเป็นผลประการใดโปรดแจ้งให้เทศบาลเมืองกันทรลักษ์ทราบด้วยจักขอบพระคุณยิ่ง

เรียน ☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วศญ.
☐ ที่ปรึกษาฯ
☐ สถญ.
☑ ยก. สนอ.

ขอแสดงความนับถือ

(นายทรงชัย รุจิรารังสรรค์)
นายกเทศมนตรีเมืองกันทรลักษ์

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

16 มี.ค. 60

กองช่าง
โทรศัพท์ ๐ – ๔๕๖๖ - ๑๓๘๑ ต่อ ๑๓๒
โทรสาร ๐ – ๔๕๖๖ – ๑๓๘๑ ต่อ ๑๑๙

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

(10)

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๗๘๕

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีนครรังสิต

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครรังสิต ที่ ปท ๕๓๖๐๓/๔๔๓๕ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครรังสิตแจ้งว่า ได้รับเรื่องร้องเรียนจากประชาชนหมู่บ้านรัตนโกสินทร์ ๒๐๐ ว่า บริษัท จำกัด เจ้าของโครงการจัดสรรที่ดิน ได้ปิดป้ายสงวนสิทธิ์ถนนทางเข้า – ออกโครงการจัดสรรที่ดิน และมีการปรับปรุงถนนโดยยกระดับผิวจราจรสูงไม่เท่ากัน ทำให้ประชาชนได้รับความเดือดร้อนในการสัญจรไปมา ซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวหลังโฉนดระบุที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินและกันพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคประเภทถนน ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เลขที่ ๒๖๙/๒๕๓๓ ออกให้ ณ วันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๓๓ เทศบาลฯ จึงขอหารือว่า กรณีปรับปรุงยกระดับผิวจราจรทางเข้า – ออกโครงการดังกล่าวจะถือว่าเป็นอาคาร และต้องขออนุญาตตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า หากถนนทางเข้าออกโครงการจัดสรรที่ดินไม่เป็นทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๔ (พ.ศ. ๒๕๕๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ก็จะไม่เข้าข่ายเป็นอาคารตามนิยามคำว่า “อาคาร” ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และไม่อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 27 พ.ย. 60
หัวหน้ากลุ่มงาน..... วันที่ 27 พ.ย. 60
เจ้าหน้าที่ จิรพร วันที่ 27 พ.ย. 60
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ วันที่ 27 พ.ย. 60
D๓/ สุดารัตน์ / จิรพร/เทศบาลนครรังสิตหารือการปรับปรุงถนนเป็นอาคารหรือไม่/๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6441
วันที่ - 1 พ.ย. 2560
เวลา 13.13 น.

ที่ ปท ๕๓๖๐๓/๔๔๓๕

สำนักงานเทศบาลนครรังสิต
ถนนรังสิต – ปทุมธานี ปท ๑๒๑๓๐

๖ ตุลาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาโฉนดที่ดินโครงการจัดสรร จำนวน ๑ ชุด
๒. ภาพถ่ายถนนทางเข้า-ออกโครงการ จำนวน ๑ ชุด

ด้วยเทศบาลนครรังสิต ได้รับเรื่องร้องเรียนจากประชาชน หมู่บ้านรัตนโกสินทร์ ๒๐๐ ว่า บริษัท จำกัด เจ้าของโครงการจัดสรรที่ดิน ได้ปิดป้ายสงวนสิทธิ์ถนนทางเข้า-ออกโครงการจัดสรรที่ดิน และมีการปรับปรุงถนนโดยยกระดับผิวจราจรสูงไม่เท่ากัน ทำให้ประชาชนได้รับความเดือดร้อนในการสัญจรไป-มา ซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวหลังโฉนดระบุที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินและกันพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภค ประเภทถนน ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เลขที่ ๒๖๙/๒๕๓๓ ออกให้ ณ วันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๓๓ กรณีดังกล่าวเทศบาลฯขอหารือว่า กรณีปรับปรุงยกระดับผิวจราจรทางเข้า-ออกโครงการจะถือว่าเป็นอาคาร และต้องขออนุญาตตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ หรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือ เพื่อเทศบาลฯ จะได้ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง ผลเป็นประการใดได้โปรดแจ้งเทศบาลฯ ทราบด้วย และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นายไพโรจน์ อินทร์เนื่อง)
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครรังสิต

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2338
วันที่ - 6 พ.ย. 2560
เวลา ..... น.

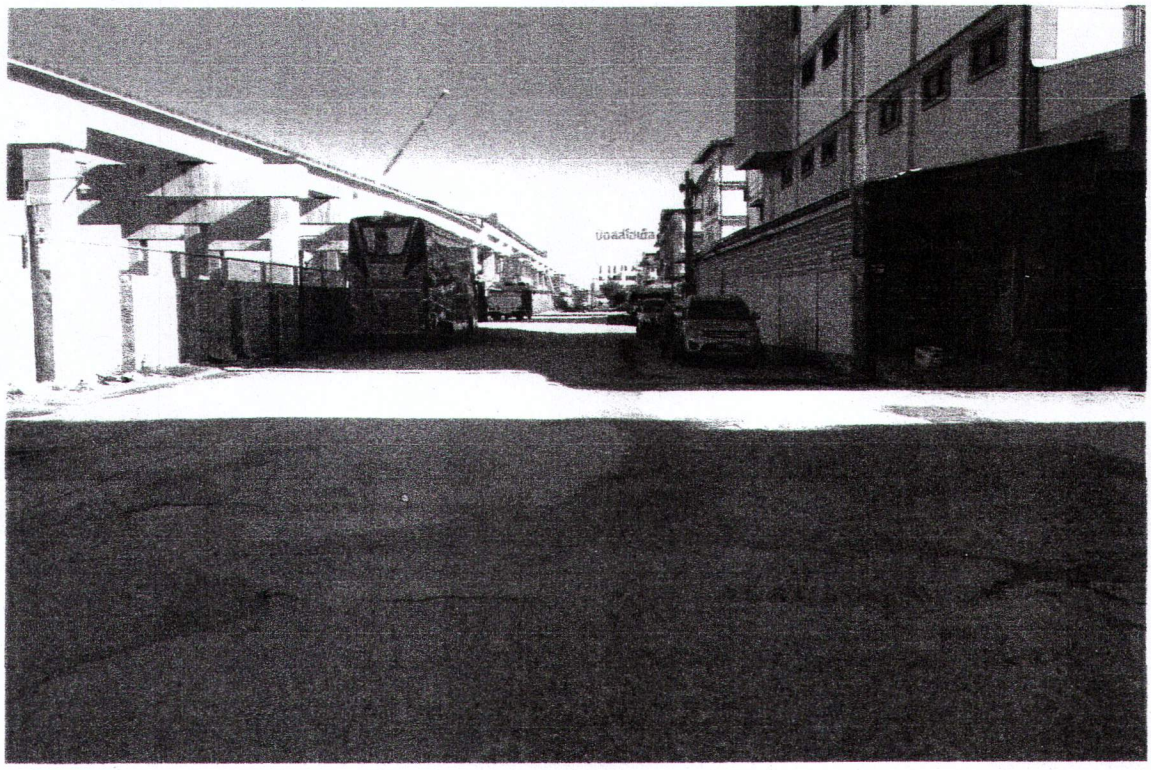
เรียน ☐ ผ.บท. ☐ ก.ผท.
☐ ล.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.ภท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

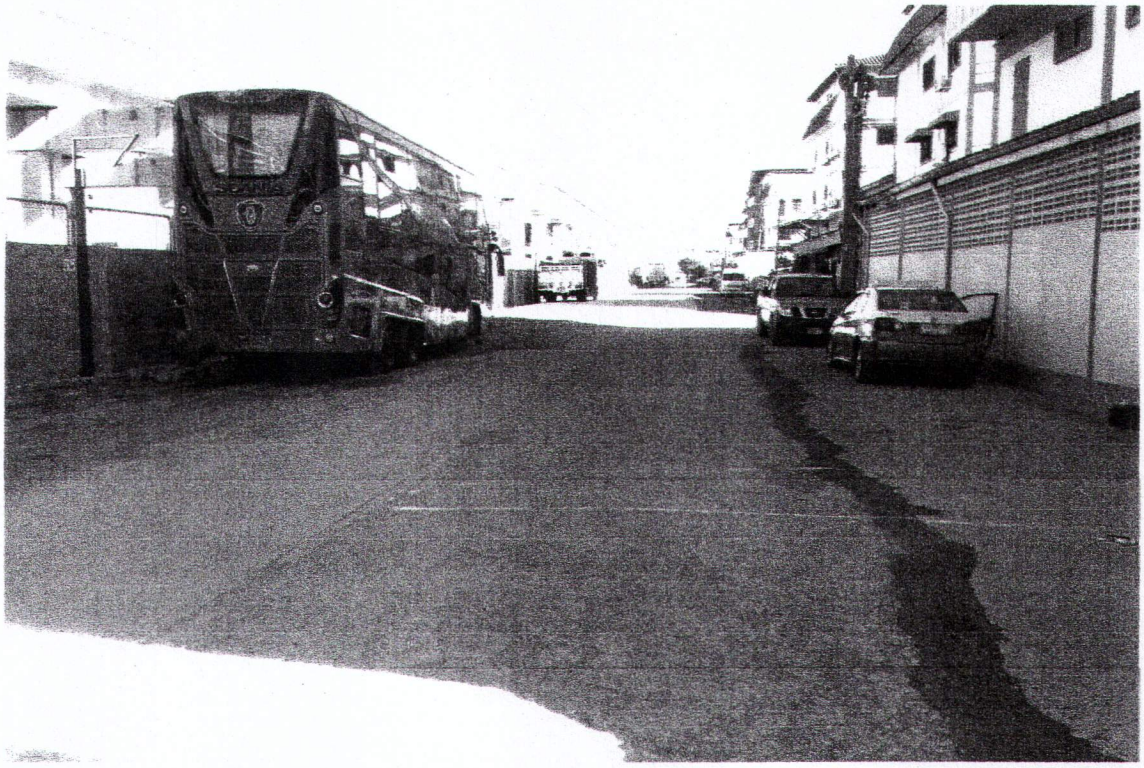
สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมการก่อสร้างฯ
ฝ่ายควบคุมอาคารและผังเมือง
โทร. ๐ ๒๕๖๗ ๖๐๐๗ ถึง ๖ ต่อ ๙๐๐
โทรสาร ๐ ๒๕๖๗ ๖๐๐๗

๑ พย. 60

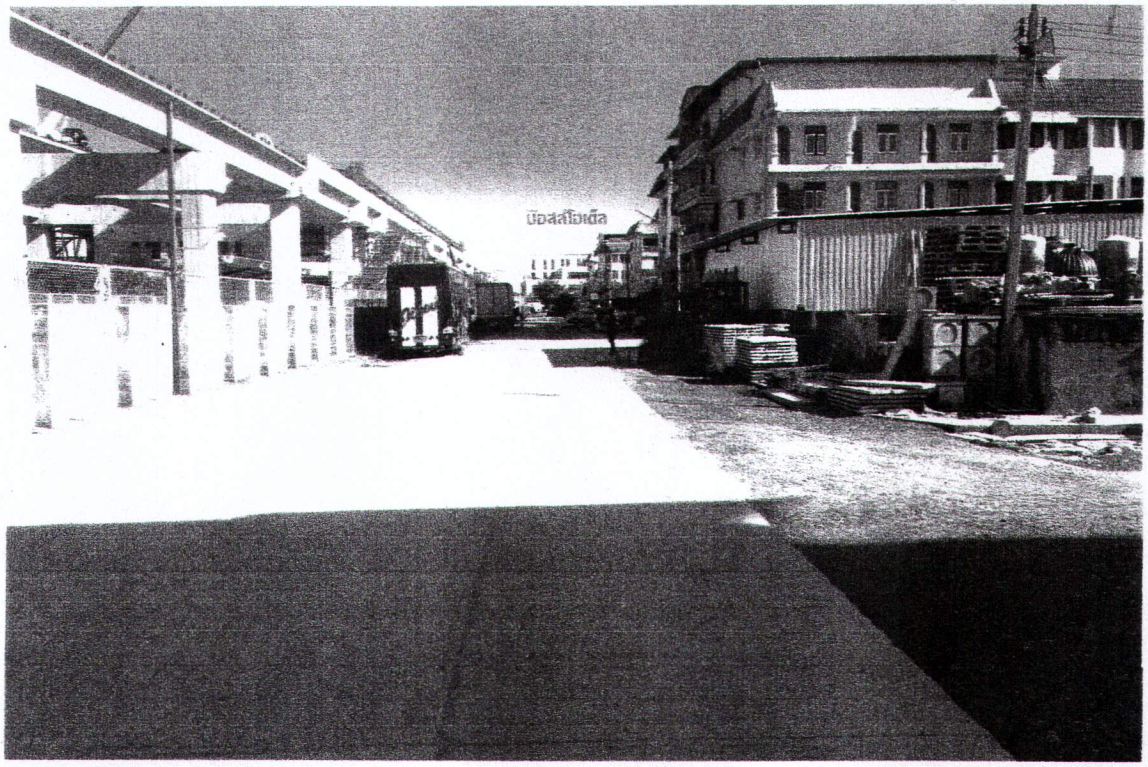
รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า







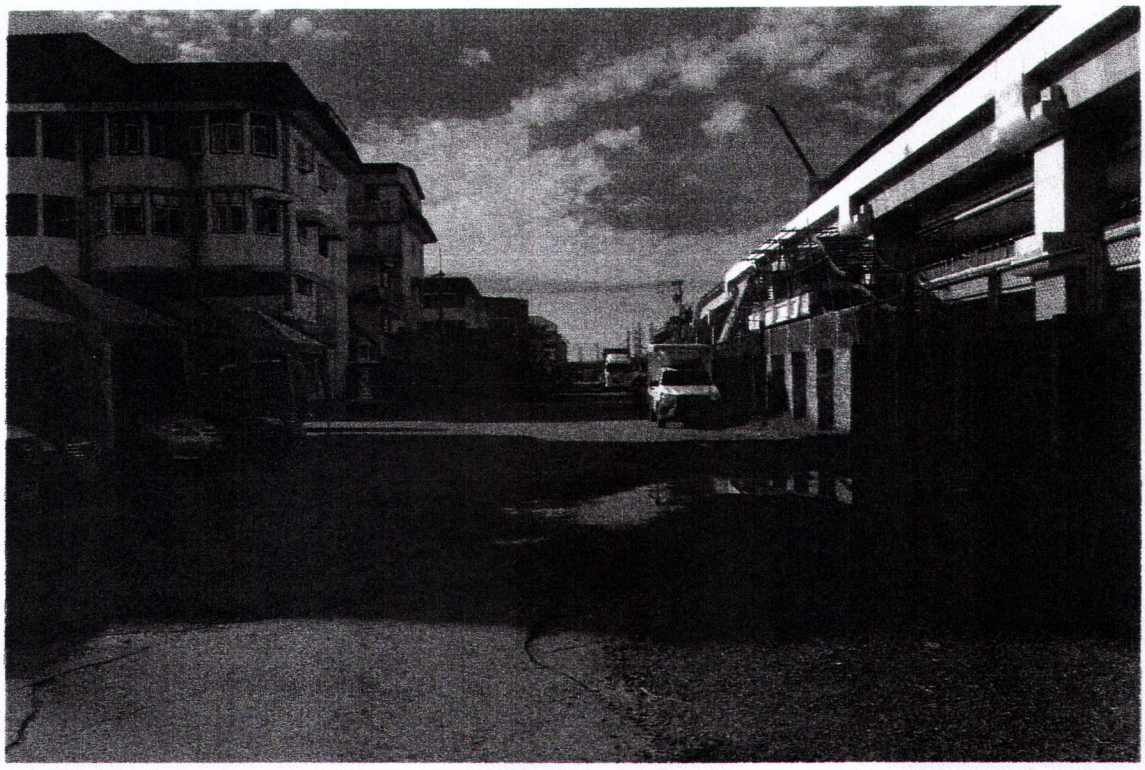


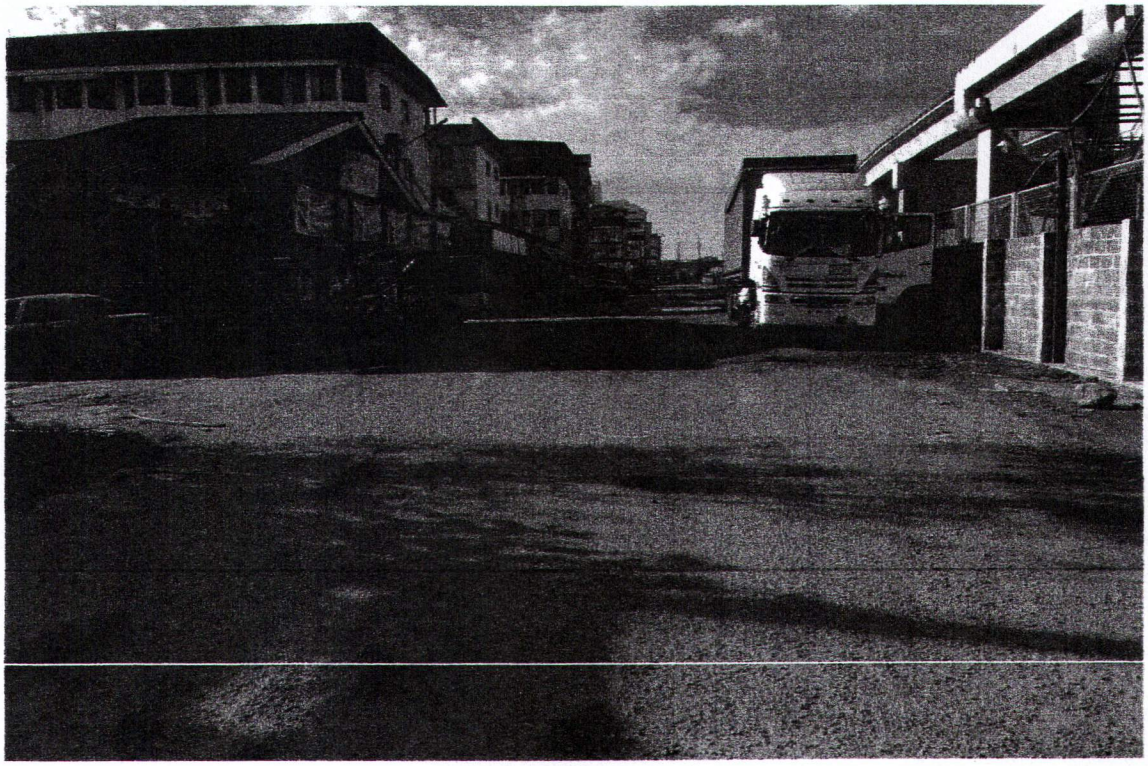

บ๊อสสโซเด้ล


บ๊อสสโซเด้ล


มิตสส์โซเด็ล


มิตสส์โซเด็ล







11



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๖๔๐๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

เรื่อง หารือข้อกฎหมายเกี่ยวกับการดำเนินการของรัฐในการจัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

เรียน ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ที่ กท ๑๗๐๖/๑๑๑๙ ลงวันที่ ๕ พฤษภาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร แจ้งว่า กรุงเทพมหานครมีโครงการพัฒนาเพื่อจัดเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยอยู่ในพื้นที่ต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวมีประเด็นปัญหาในข้อกฎหมาย จึงขอหารือ ดังนี้

๑. กฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไข ในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร สำหรับอาคารในโครงการที่รัฐจัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่สำหรับผู้มีรายได้น้อย พ.ศ. ๒๕๕๔ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๓) และมาตรา ๗ (๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งตามมาตรา ๑๒ กำหนดให้กฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ ถ้าขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองให้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง แต่หากเป็นกรณีของกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๗ ขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองจะให้ปฏิบัติอย่างไร โดยใช้กฎกระทรวงดังกล่าวบังคับเพียงฉบับเดียว หรือใช้ควบคู่กับกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองหรือไม่ อย่างไร

๒. กรณีกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไข ในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร สำหรับอาคารในโครงการที่รัฐจัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่สำหรับผู้มีรายได้น้อย พ.ศ. ๒๕๕๔ ได้กำหนดประเภทของอาคารที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในโครงการฯ ที่รัฐหรือหน่วยงานของรัฐจัดให้มีหรือพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย ได้แก่ “บ้านเดี่ยวสำหรับผู้มีรายได้น้อย” “บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อย” “บ้านแฝดสำหรับผู้มีรายได้น้อย” “อาคารอยู่อาศัยรวมสำหรับผู้มีรายได้น้อย” โดยกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ได้กำหนดประเภทของการอยู่อาศัยโดยอ้างอิงกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ซึ่งการกำหนดดังกล่าวมีวัตถุประสงค์และเจตนารมณ์ในการควบคุมประเภทของการอยู่อาศัยแตกต่างกันหรือไม่ อย่างไร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้ประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนายณพล พิระภิญโญ นักวิเคราะห์ผังเมืองชำนาญการพิเศษ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงแล้วเห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๒ บัญญัติว่า กฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ ถ้าขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองให้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กรณีกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร สำหรับอาคารในโครงการที่รัฐจัดให้มีหรือพัฒนา

เพื่อเป็น...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

เพื่อเป็นที่อยู่สำหรับผู้มีรายได้น้อย พ.ศ. ๒๕๕๔ เป็นกฎกระทรวงที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๗ (๘) จึงไม่สามารถนำมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับได้ ส่วนโครงการดังกล่าวต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองด้วยหรือไม่ อย่างไรนั้น ต้องพิจารณารายละเอียดของโครงการแต่ละโครงการเป็นกรณี ๆ ไป ซึ่งกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร สำหรับอาคารในโครงการที่รัฐจัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่สำหรับผู้มีรายได้น้อย พ.ศ. ๒๕๕๔ ได้กำหนดนิยาม “โครงการ” หมายความว่า โครงการแต่ละแห่งที่กระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจ องค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย หรือหน่วยงานอื่นของรัฐจัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ตามหลักเกณฑ์ที่หน่วยงานของรัฐผู้เสนอโครงการกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี กรณีกรุงเทพมหานครมีโครงการพัฒนาเพื่อจัดเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยอยู่ในพื้นที่ต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานครนั้น กรุงเทพมหานครจะต้องกำหนดหลักเกณฑ์ของโครงการเพื่อขอความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีก่อน ซึ่งในกรณีดังกล่าวยังไม่ปรากฏชัดว่า กรุงเทพมหานครได้เสนอหลักเกณฑ์ของโครงการและคณะรัฐมนตรีได้ให้ความเห็นชอบแล้ว จึงยังไม่อาจให้ความเห็นในประเด็นตามที่หารือได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ที่ มท ๐๙๒๐/ 5821
๓๐ พ.ย. ๒๕๖๐

ผอ.สนอ. ..... วันที่ 28 พ.ย. 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 29 พ.ย. 60
หัวหน้ากลุ่มงานฯ ..... วันที่ 29 พ.ย. 60
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 29 พ.ย. 60
พิมพ์/ทาน ..... สุดารัตน์ ..... วันที่ 29 พ.ย. 60
D๓:/สุดารัตน์ /ศุภกิจ /สำนักผังเมืองหารือที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยฯ/๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 2393
วันที่ - 8 พ.ค. 2560
เวลา 09.41

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 7274
วันที่ - 5 พ.ค. 2560
เวลา 11.25

ที่ กท ๑๗๐๖/๑๑๒๙ สำนักผังเมือง
๔๔ ถนนวิภาวดีรังสิต เขตดินแดง กทม. ๑๐๔๐๐

๕ พฤษภาคม ๒๕๖๐

เรื่อง หารือข้อกฎหมายเกี่ยวกับการดำเนินการของรัฐในการจัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

เรียน ☐ อธิบดี ☐ รองอธิบดี ☐ วศญ. ☐ ที่ปรึกษาฯ ☐ สถญ. ☑ ผอ.สนอ. ๙ พ.ค. ๖๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนากฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖
๒. สำเนากฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไข ในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร สำหรับอาคารในโครงการที่รัฐจัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย พ.ศ. ๒๕๕๔

ด้วยกรุงเทพมหานครมีโครงการพัฒนาเพื่อจัดเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในพื้นที่ต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว มีประเด็นปัญหาในประเด็นข้อกฎหมาย จึงขอหารือ ดังนี้

๑. กฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไข ในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร สำหรับอาคารในโครงการที่รัฐจัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย พ.ศ. ๒๕๕๔ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๗ (๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๐ จึงมีประเด็นในการพิจารณา ซึ่งตามมาตรา ๑๒ กำหนดให้ “กฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ ถ้าขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ให้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง” แต่หากเป็นกรณีของกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๗ (กระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๔) ขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง จะให้ปฏิบัติอย่างไร โดยใช้กฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๔ บังคับเพียงฉบับเดียว หรือ ใช้ควบคู่กับกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง หรือไม่ อย่างไร

๒. กรณีตัวอย่าง กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๒๖ (๑๑) ที่ดินประเภท ก.๑ เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติของพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม ในบริเวณที่มีข้อจำกัดด้านการระบายน้ำและมีความเสี่ยงต่อการเกิดอุทกภัย โดยที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ๒๙ ประเภท รวมถึง (๑๑) การอยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด บ้านแถว ห้องแถว ตึกแถว หรืออาคารอยู่อาศัยรวม ทั้งนี้ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ต้องมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน ๐.๕ : ๑ มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละหนึ่งร้อย และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง มีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า ๒ เมตร และมีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร โดยให้วัดจากระดับถนนถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด กับกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไข ในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร สำหรับอาคารในโครงการที่รัฐจัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย พ.ศ. ๒๕๕๔ ได้กำหนดประเภทของอาคารที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในโครงการฯ ที่รัฐ หรือหน่วยงานของรัฐจัดให้มีหรือพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย ได้แก่ “บ้านเดี่ยวสำหรับผู้มีรายได้น้อย” “บ้านแถวสำหรับผู้มีรายได้น้อย” “บ้านแฝดสำหรับผู้มีรายได้น้อย” “อาคารอยู่อาศัยรวมสำหรับผู้มีรายได้น้อย” โดยกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖

ดังกล่าว...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ดังกล่าว ได้กำหนดประเภทของการอยู่อาศัยโดยอ้างอิงกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งเป็นการกำหนดประเภท ชนิด ของอาคารอยู่อาศัย เพื่อควบคุมโดยทั่วไป ส่วนกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไข ในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร สำหรับอาคารในโครงการที่รัฐจัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย พ.ศ. ๒๕๕๔ มีวัตถุประสงค์และเจตนารมณ์ในการควบคุมประเภทของการอยู่อาศัยดังกล่าวมีความแตกต่างกันหรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลการพิจารณาเป็นประการใดขอได้โปรดแจ้งให้สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นายวันชัย ถนอมศักดิ์)
ผู้อำนวยการสำนักผังเมือง

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2173
วันที่ 15 พ.ค. 2560
เวลา.....น.

วัตถุ ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

8 พค. 60

กองควบคุมทางผังเมือง
โทร.๐ ๒๓๕๔ ๑๒๘๗
โทรสาร ๐ ๒๓๕๔ ๑๒๘๕

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/๕๘๘๖

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑ ธันวาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือเรื่องการพิจารณาความสูงของอาคารตามข้อ ๔๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นาย

อ้างถึง หนังสือของท่าน ฉบับลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอหารือเกี่ยวกับข้อกำหนดเรื่องความสูงของอาคารตามข้อ ๔๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่กำหนดว่า “อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนาบอยู่ เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน ๖๐ เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน ๖๐ เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า” นั้น กรณีจะก่อสร้างอาคารจำนวน ๑ หลัง ที่มีแปลงที่ดินอยู่ระหว่างถนนสองสาย ซึ่งมีพื้นที่ด้านหน้าติดถนนสายหลัก กว้าง ๓๐ เมตร และด้านหลังมีที่ดินของบุคคลอื่นหน้ากว้าง ๒ เมตร และมีการแบ่งโฉนดที่ดินก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ใช้บังคับ โดยกั้นระหว่างแปลงที่ดินของโครงการกับซอยด้านหลัง ซึ่งระยะห่างของถนนทั้งสองสายนั้นเกิน ๖๐ เมตร ดังนั้น การวัดความสูงอาคารตามข้อ ๔๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ให้วัดเฉพาะระยะราบทางด้านหน้าที่ติดถนนสายหลักกว้าง ๓๐ เมตร เพียงอย่างเดียว ใช่หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า การวัดความสูงของอาคารตามข้อ ๔๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะต้องเป็นกรณีที่อาคารอยู่ระหว่างถนนสาธารณะสองสายขนาบกัน โดยระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้น ไม่เกิน ๖๐ เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน ๖๐ เมตร กรณีตามข้อหารือแม้ว่าที่ดินที่ตั้งโครงการด้านหน้าติดถนนกว้าง ๓๐ เมตร และด้านหลังติดที่ดินบุคคลอื่นกว้าง ๒ เมตร ซึ่งคั่นระหว่างที่ดินที่ตั้งโครงการกับถนนกว้าง ๖ เมตร จึงถือได้ว่าอาคารอยู่ระหว่างถนนสองสายขนาดไม่เท่ากันก็ตาม แต่ถนนด้านหน้าโครงการและถนนด้านหลังมีระยะห่างกันเกิน ๖๐ เมตร จึงไม่สามารถนำข้อ ๔๕

มาบังคับ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

มาบังคับใช้ได้ ในกรณีนี้จึงอยู่ภายใต้บังคับของข้อ ๔๔ ที่กำหนดว่า “ความสูงของอาคาร ไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด” ดังนั้น ความสูงของอาคารจึงต้องพิจารณาจากความกว้างถนนซอยที่กว้างไม่เกิน ๖ เมตร ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ –๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 30 พ.ย. 60
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๓๐ พ.ย. ๖๐
เจ้าหน้าที่ ประณีต วันที่ ๓๐ พ.ย. ๖๐
พิมพ์/ทาน..... วันที่ 1 ธ.ค. ๖๐
D๕:/ประณีต /หารือรายบริษัท จำกัด/๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ASSET OF LIFE

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2334
วันที่ 27 ต.ค. 2560
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6273
วันที่ 24 ต.ค. 2560
เวลา 11.12 น.

บริษัท จำกัด

๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือเรื่องการพิจารณาความสูงของอาคารตามข้อ ๔๕ แห่งกฎกระทรวง ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือมอบอำนาจ สำเนาหนังสือรับรองบริษัท สำเนาบัตรประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน ผู้รับมอบอำนาจ

๒. ผังบริเวณและรูปตัดแสดงตำแหน่งอาคาร

เนื่องจาก บริษัท จำกัด มีความประสงค์หารือข้อกฎหมายเกี่ยวกับแนวระยะอาคาร ซึ่งมีประเด็นการตีความข้อ ๔๕ แห่งกฎกระทรวง ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งระบุไว้ว่า "การเว้นระยะร่นอาคารในกรณีที่มีถนนสองสายที่ไม่เท่ากันขนาบอยู่โดยที่ถ้าระยะห่างของถนนทั้งสองสายนั้นไม่เกิน ๖๐ เมตรส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน ๖๐ เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดจุดหนึ่งจะต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของถนนสายที่กว้างกว่า"

ทั้งนี้ บริษัทจึงขอหารือดังนี้ กรณีจะก่อสร้างอาคารจำนวน ๑ อาคารที่มีพื้นที่ดินอยู่ระหว่างถนนสองเส้น ซึ่งมีพื้นที่ด้านหน้าติดถนนเส้นหลักกว้าง ๓๐ เมตร และด้านหลังมีที่ดินของบุคคลอื่นหน้ากว้าง ๒ เมตร โดยมีการแบ่งโฉนดก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ วันที่ ๒๘ ก.ค.๒๕๔๓ กั้นระหว่างพื้นที่ดินของโครงการกับถนนซอยด้านหลัง โดยระยะห่างของถนนทั้งสองสายนั้นเกิน ๖๐ เมตร (ดังสิ่งที่แนบมาด้วย ๒) การวัดความสูงอาคารตามข้อ ๔๕ แห่งกฎกระทรวง ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ให้วัดเฉพาะระยะราบทางด้านหน้าที่ติดถนนเส้นหลักกว้าง ๓๐ เมตรเพียงอย่างเดียวใช่หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และแจ้งทางบริษัททราบ เพื่อดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

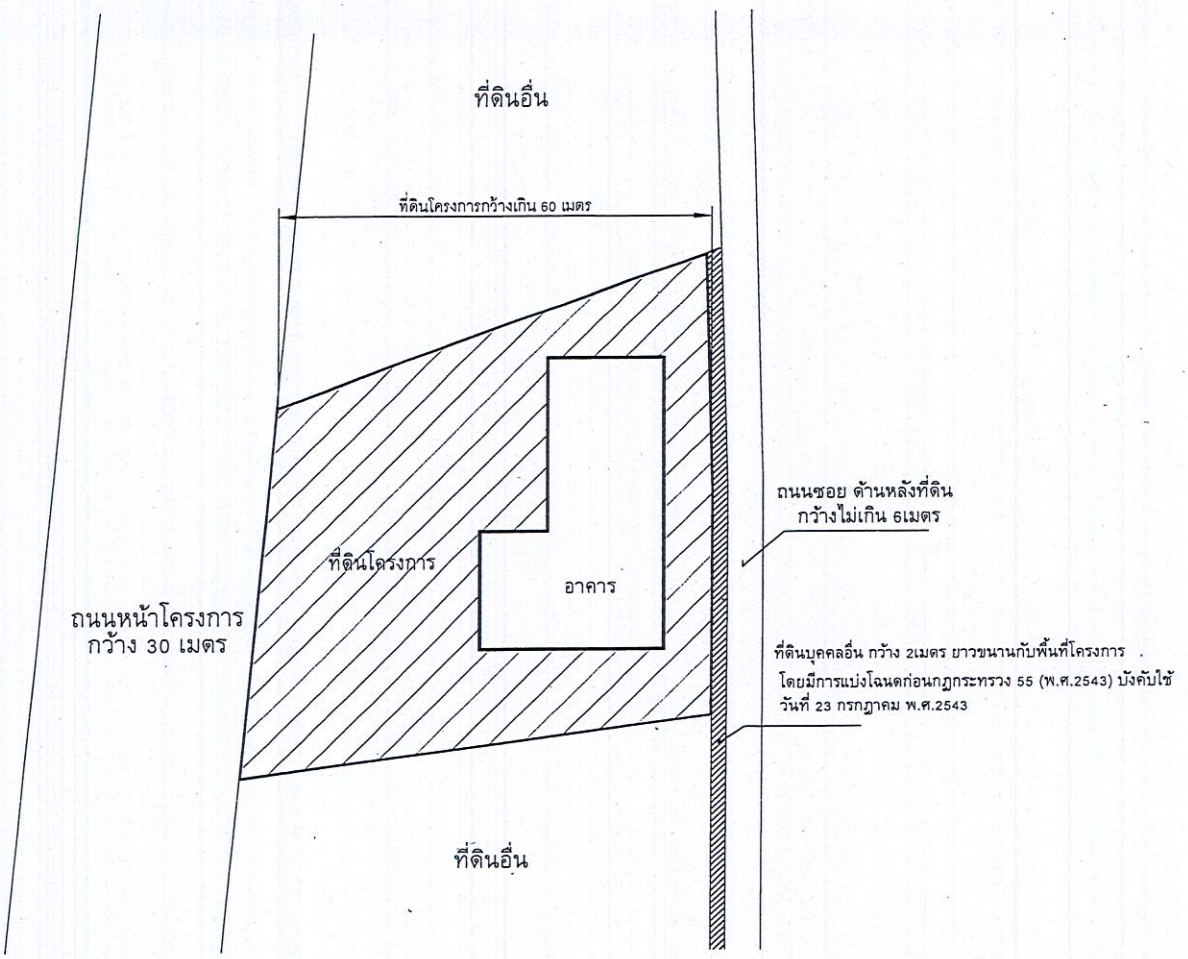
(นาย)

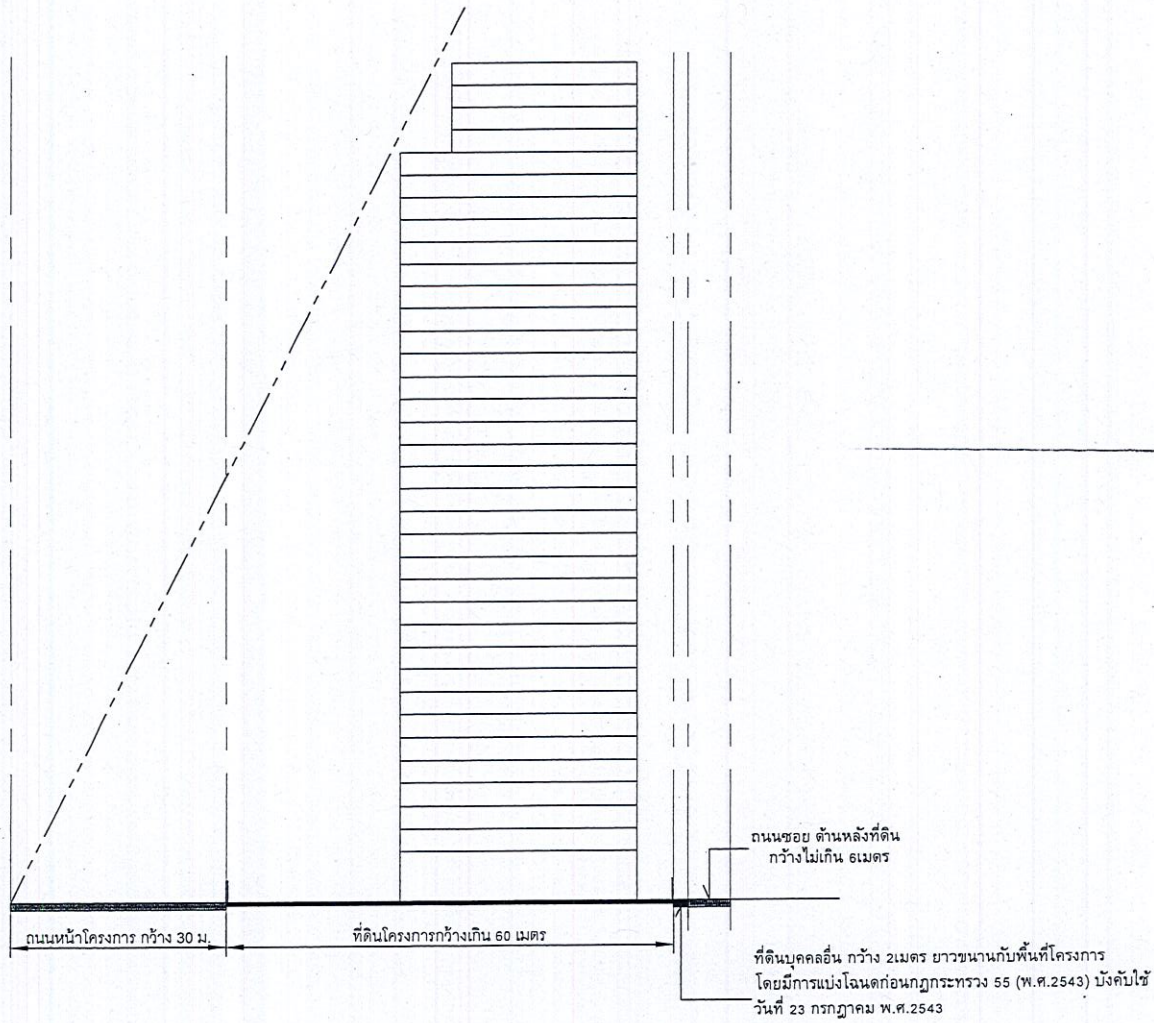
ผู้รับมอบอำนาจ บริษัท จำกัด

☐ ส.บท. ☐ ถ.ตท.
☐ ก.ศม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ถ.กท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

24 ต.ค. 60

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า


ที่ดินอื่น
ที่ดินโครงการกว้างเกิน 60 เมตร
ถนนซอย ด้านหลังที่ดิน
กว้างไม่เกิน 6เมตร
ที่ดินโครงการ
อาคาร
ถนนหน้าโครงการ
กว้าง 30 เมตร
ที่ดินบุคคลอื่น กว้าง 2เมตร ยาวขนานกับพื้นที่โครงการ
โดยมีการแบ่งโฉนดก่อนกฎกระทรวง 55 (พ.ศ.2543) บังคับใช้
วันที่ 23 กรกฎาคม พ.ศ.2543
ที่ดินอื่น


ถนนซอย ด้านหลังที่ดิน
กว้างไม่เกิน 6เมตร
ถนนหน้าโครงการ กว้าง 30 ม.
ที่ดินโครงการกว้างเกิน 60 เมตร
ที่ดินบุคคลอื่น กว้าง 2เมตร ยาวขนานกับพื้นที่โครงการ
โดยมีการแบ่งโฉนดก่อนกฎกระทรวง 55 (พ.ศ.2543) บังคับใช้
วันที่ 23 กรกฎาคม พ.ศ.2543



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๖๖๕๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๔ ธันวาคม ๒๕๖๐

เรื่อง หารือการก่อสร้างอาคารโครงสร้างรองรับแผงเซลล์แสงอาทิตย์ของบริษัท จำกัด

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านป่า

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านป่า ที่ สบ ๗๒๐๐๓/ว ๐๖๐ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านป่าขอหารือการก่อสร้างโครงสร้างรองรับแผงเซลล์แสงอาทิตย์ของบริษัท จำกัด กรณีสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานได้แจ้งความเห็นในการอนุญาตก่อสร้างอาคารโครงสร้างรองรับแผงเซลล์แสงอาทิตย์ที่มีความสูงไม่ถึง ๑๐ เมตร ไม่ถือว่าเป็นอาคารตามมาตรา ๔ (๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบกับข้อ ๑ (๕) แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ตามนัยหนังสือตอบข้อหารือของกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๑๐/๕๗๐๐ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๔๔ แต่จากการตรวจสอบสถานที่ก่อสร้างดังกล่าวพบว่า บริษัทฯ ได้ปรับพื้นที่เพื่อติดตั้งโครงสร้างรองรับแผงเซลล์แสงอาทิตย์โดยใช้พื้นที่มากกว่าเดิมจาก ๑๕ – ๒๐ ไร่ เป็นมากกว่า ๑๐๐ ไร่ จึงขอหารือว่า โครงสร้างรองรับแผงเซลล์แสงอาทิตย์นี้ควรที่จะยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารหรือไม่ เพราะเพิ่มพื้นที่ก่อสร้างเป็นจำนวนมากอาจเกิดผลกระทบต่อระบบการระบายน้ำและระบบนิเวศวิทยาและสิ่งแวดล้อม ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ตามนิยามคำว่า “อาคาร” ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ (๕) ที่กำหนดให้สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นที่มีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป เป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีโครงสร้างรองรับแผงเซลล์แสงอาทิตย์ซึ่งถือเป็นสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น หากมีความสูงจากระดับฐานไม่ถึง ๑๐ เมตร ก็ไม่ถือว่าเป็นอาคาร จึงไม่ต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ฯลฯ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่อย่างใด ส่วนการปรับพื้นที่เพื่อติดตั้งโครงสร้างรองรับแผงเซลล์แสงอาทิตย์โดยใช้พื้นที่มากกว่าเดิมจาก ๑๕ ไร่ – ๒๐ ไร่ เป็น ๑๐๐ ไร่ จะสามารถทำได้หรือไม่ต้องพิจารณาตามกฎหมายอื่น ๆ เช่น กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง เป็นต้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๑๐/ 5913
๔ ธ.ค. ๒๕๖๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ผอ.สำนัก..... วันที่ 30 พ.ย. 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 29 พ.ย. 60
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 29/11/60
เจ้าหน้าที่ เฉลิมฯ..... วันที่ 29/11/60
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์..... วันที่ 29 พ.ย. 60
D๓:/ สุดารัตน์ / เจษฎา/อบต.บ้านป่าหารืออาคารโครงสร้างรองรับแผงโซลาเซลล์/๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2291
วันที่ 28 มิ.ย. 2560
เวลา ..... น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 10308
วันที่ 23 มิ.ย. 2560
เวลา 14.20

ที่ สบ ๗๒๐๐๓/ว๐๖๐ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านป่า
อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี ๑๘๑๑๐

๒๒ มิถุนายน ๒๕๖๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3448
วันที่ 26 มิ.ย. 2560
เวลา 09.26

เรื่อง หารือการก่อสร้างอาคารโครงสร้างรองรับแผงเซลล์แสงอาทิตย์
ของ บริษัท จำกัด

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

เรียน ☐ อธิบดี ☐ รองอธิบดี ☐ วศญ. ☐ ที่ปรึกษาฯ ☐ สถญ. ☑ ผอ.สนอ.

อ้างถึง ๑. หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน ที่ สกพ ๕๕๐๒ /๐๓๘๓
ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๖๐
๒. หนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๑๐/๕๗๐๐ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ผังบริเวณสถานที่ติดตั้งแผงเซลล์แสงอาทิตย์ฯ จำนวน ๑ ชุด
๒. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ฯ จำนวน ๑ ชุด

๒๓ มิ.ย ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (สกพ.) ได้แจ้งความเห็นในการอนุญาตก่อสร้างอาคาร โครงสร้างรองรับแผงเซลล์แสงอาทิตย์ ของบริษัท จำกัด ไม่เข้าข่ายต้องยื่นขอก่อสร้างอาคาร เนื่องจากโครงสร้างรองรับแผงเซลล์แสงอาทิตย์ ที่มีความสูงไม่ถึง ๑๐ เมตร ไม่ถือเป็นอาคารตามมาตรา ๔(๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบกับข้อ ๑(๕) แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ตามความเห็นของกรมโยธาธิการและผังเมือง นั้น

จากการเข้าตรวจสอบสถานที่ก่อสร้างดังกล่าว พบว่า ทางบริษัท จำกัด ได้ปรับพื้นที่เพื่อติดตั้งโครงสร้างรองรับแผงเซลล์แสงอาทิตย์ โดยใช้พื้นที่ติดตั้งแผงเซลล์แสงอาทิตย์มากกว่า ๑๐๐ ไร่ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) จากเดิมที่แจ้งไป๑๕-๒๐ ไร่

องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านป่า จึงขอหารือมายังท่าน ว่า โครงสร้างรองรับแผงเซลล์แสงอาทิตย์ดังกล่าว ควรที่จะยื่นขอก่อสร้างอาคารหรือไม่ อย่างไร เพราะพื้นที่ก่อสร้างจำนวนมากอาจเกิดผลกระทบต่อระบบการระบายน้ำและระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อมทางธรรมชาติ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปและแจ้งให้อบต.บ้านป่าทราบโดยเร็วด้วย จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

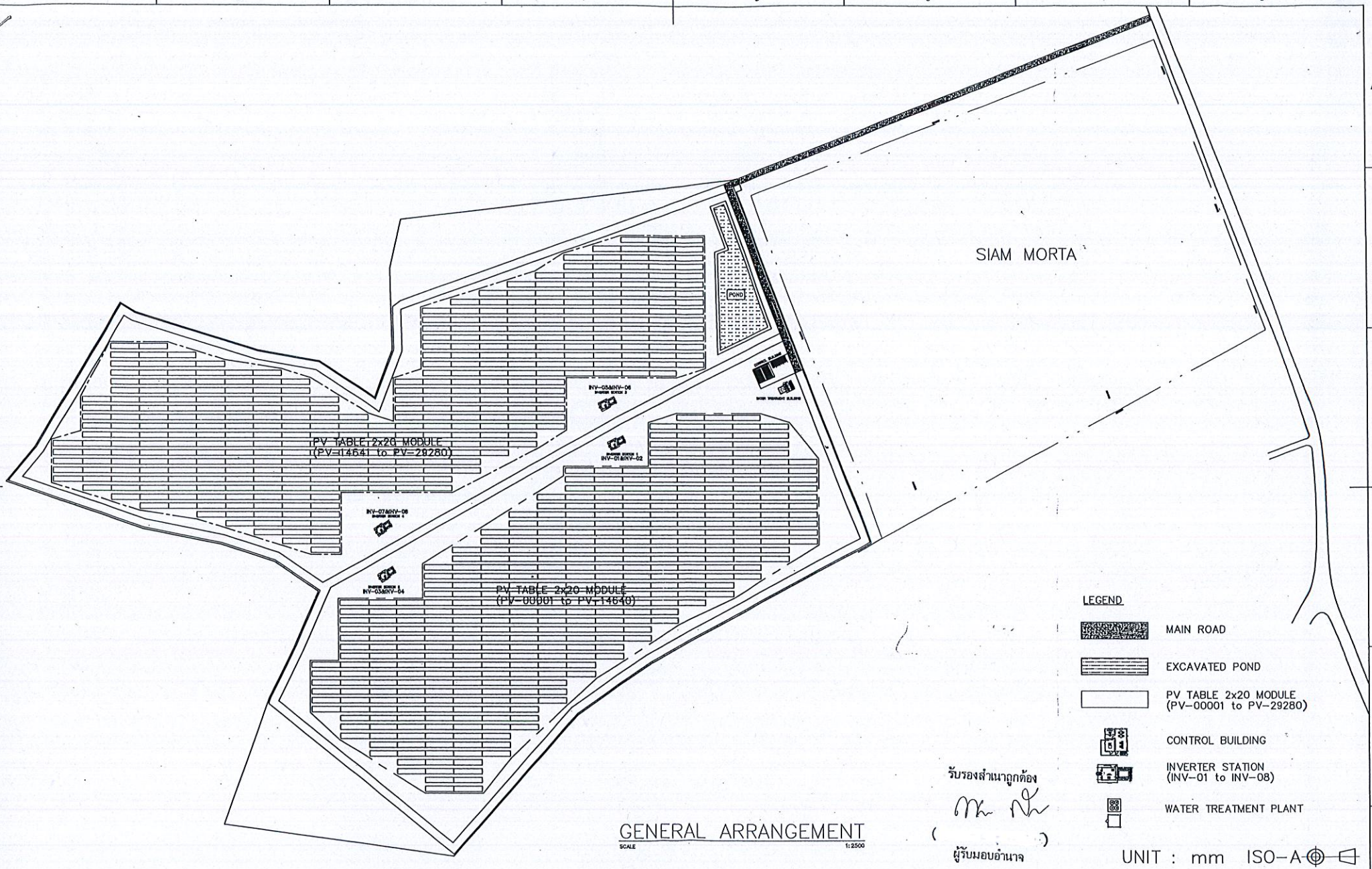
(นายสนิท ทองวิจิตร)
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านป่า

☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ .....

26 มิ.ย. 60

กองช่าง
โทร. ๐-๓๖๒๖-๒๓๐๐ ต่อ ๑๑๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



GENERAL ARRANGEMENT

SCALE 1:2500

รับรองสำเนาถูกต้อง

( )

ผู้รับมอบอำนาจ

UNIT : mm ISO-A

REV.	DESCRIPTION	APRD	DATE	
3				DRAWN
2				CHECKED
1				APPROVE
				DATE

SCG CEMENT

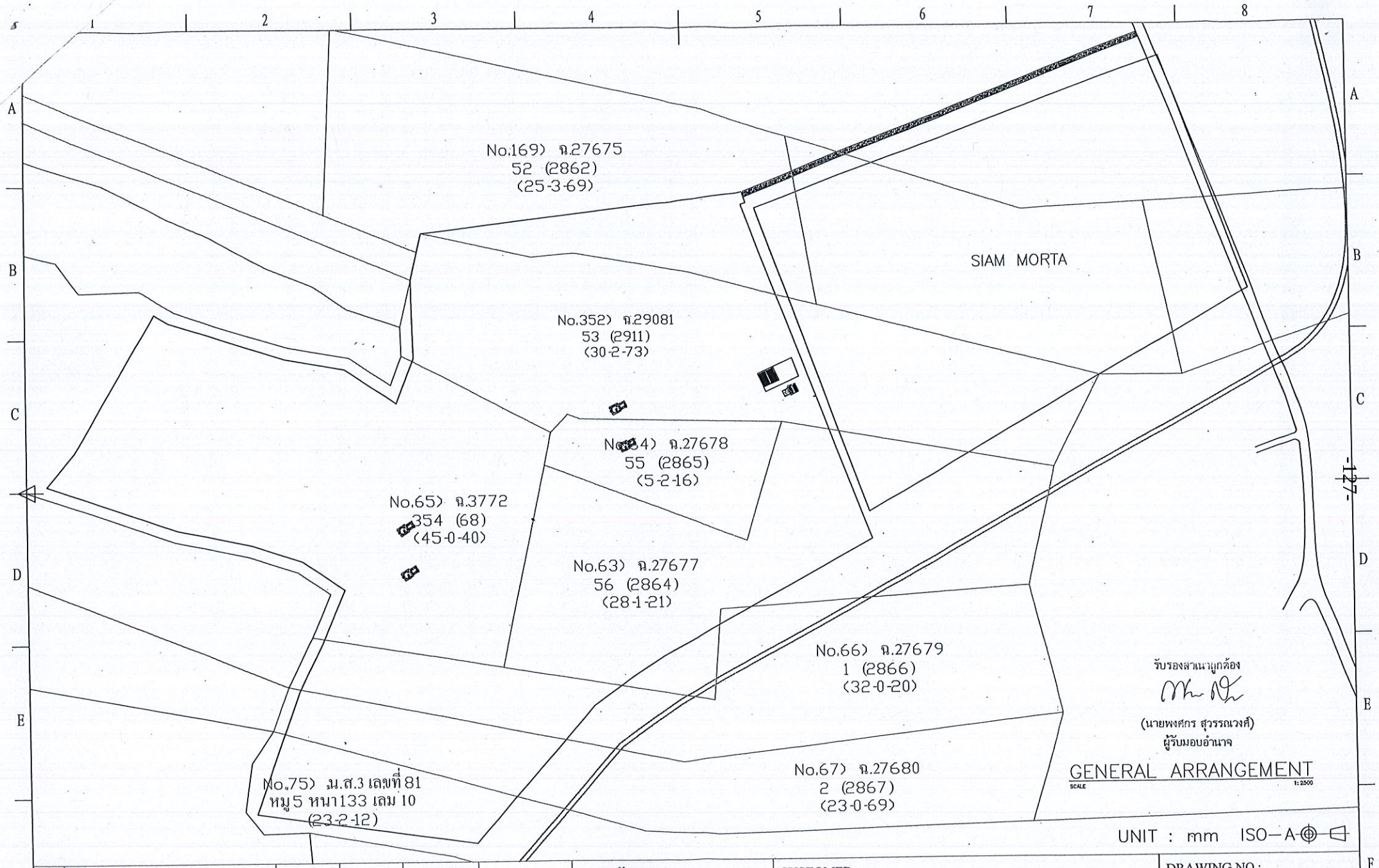
CUSTOMER :

PROJECT :

TITLE :

DRAWING NO :

SCALE	SHEET	REV.
	OF	



REV.	DESCRIPTION	APRD	DATE	DRAWN / CHECKED / APPROVE / DATE
3				
2				
1				

SCG CEMENT

CUSTOMER :

PROJECT :

TITLE :

DRAWING NO :

SCALE	SHEET	REV.
	OF	



ที่ มท ๐๗๑๐/๕๙๘๖

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๘ ธันวาคม ๒๕๖๐

เรื่อง หารือเกี่ยวกับประเภทสิ่งปลูกสร้างและจำนวนเนื้อที่หรือจำนวนชั้นที่ก่อสร้าง

เรียน บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด ลงวันที่ ๔ ธันวาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด แจ้งว่า มีความประสงค์จะก่อสร้างอาคารบนที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๖๓๑๑๐ เลขที่ดิน ๓๕๒๑ หน้าสำรวจ ๘๖๔๗ เนื้อที่ ๓ ไร่ ๑ งาน ๕๕ ตารางวา ตำบลดอนเมือง อำเภอบางเขน กรุงเทพมหานคร โดยมีที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๖๓๑๒๐ เลขที่ดิน ๓๕๐๔ หน้าสำรวจ ๘๖๕๗ เนื้อที่ ๒ ไร่ ๕๔ ตารางวา ตำบลดอนเมือง อำเภอบางเขน กรุงเทพมหานคร และที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๖๗๕ เลขที่ดิน ๓๔๘๐ หน้าสำรวจ ๒๗๖ เนื้อที่ ๑ ไร่ ๒ งาน ๘๘ ตารางวา ตำบลดอนเมือง อำเภอบางเขน กรุงเทพมหานคร เป็นถนนทางเข้าออก ๒ ทาง รายละเอียดตามเอกสารที่แนบ บริษัทฯ จึงขอปรึกษาสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ดังนี้

๑. โฉนดเลขที่ ๑๖๓๑๑๐ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ สามารถสร้างอาคารสำนักงานหรืออาคารชุดได้หรือไม่ ขนาดพื้นที่อาคารเท่าใดและสูงได้กี่ชั้น

๒. จำเป็นหรือไม่หากสร้างอาคารบนที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๖๓๑๑๐ แล้ว ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๖๓๑๒๐ และที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๖๗๕ ต้องเป็นกรรมสิทธิ์เดียวกัน มีข้อกำหนดอย่างไร
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. ตามแผนผังบริเวณและโฉนดที่ดินที่แนบเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณานั้น ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๖๓๑๑๐ เลขที่ดิน ๓๕๒๑ หน้าสำรวจ ๘๖๔๗ เนื้อที่ ๓ ไร่ ๑ งาน ๕๕ ตารางวา มีระยะห่างจากถนนวิภาวดีรังสิตประมาณ ๑๖๐ – ๑๙๔ เมตร อยู่ในที่ดินประเภท ย. ๔ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๑๑ กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นน้อย การก่อสร้างอาคารจะต้องเป็นไปตามวรรคสาม ดังต่อไปนี้

(๑) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน ๓ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้วหากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๓ : ๑

(๒) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร (กฎหมายว่าด้วย

การควบคุมอาคาร...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

เลขที่ดิน ๓๕๒๑ และเป็นอาคารที่ต้องจัดให้มีที่จอดรถ แม้ปากทางเข้าออกของรถจะไม่อยู่ติดสู่ถนนวิภาวดีรังสิตก็ตาม แต่รถก็สามารถเข้าออกจากบริเวณที่ดินที่จะใช้ก่อสร้างอาคารผ่านที่ดินที่เป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นถนนภายใต้การจัดสรรสู่ถนนสาธารณะได้ ก็ถือได้ว่าเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายข้างต้นแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๑ , ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๓
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่...../...../.....
หน.กลุ่มงาน.....วันที่...../...../.....
เจ้าหน้าที่.....วันที่...../...../.....
พิมพ์/ทาน.....ทัฐษณะ.....วันที่...../...../.....
D/ทัฐษณะ2560/ผอ.สินิทธิ์/ครุฑ (หารือเกี่ยวกับประเภทสิ่งปลูกสร้างฯ)

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง

-130- กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2368
วันที่ - 7 ธ.ค. 2560
เวลา ... น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 7136
วันที่ - 4 ธ.ค. 2560
เวลา 9.07

๔ ธันวาคม ๒๕๖๐

เรื่อง หารือเกี่ยวกับประเภทสิ่งปลูกสร้างและจำนวนเนื้อที่หรือจำนวนชั้นที่ก่อสร้าง

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารกรมโยธาธิการและผังเมือง

บริษัท จำกัด มีความประสงค์จะก่อสร้างบนที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๖๓๑๑๐ เลขที่ดิน ๓๕๒๑ หน้าสำรวจ ๘๖๔๗ เนื้อที่ ๓ ไร่ ๑ งาน ๕๕ ตารางวา ต.คอนเมือง อ.บางเขน จ.กรุงเทพมหานคร โดยมีที่ดินที่เป็นถนนทางเข้าออก ๒ ด้าน โฉนดเลขที่ ๑๖๓๑๒๐ เลขที่ ๓๕๐๔ หน้าสำรวจ ๘๖๕๗ เนื้อที่ ๒ ไร่ ๕๔ ตารางวา ต.คอนเมือง อ.บางเขน จ.กรุงเทพมหานคร และโฉนดเลขที่ ๑๖๗๕ เลขที่ดิน ๓๔๘๐ หน้าสำรวจ ๒๗๖ เนื้อที่ ๑ ไร่ ๒ งาน ๘๘ ตารางวา ต.คอนเมือง อ.บางเขน จ.กรุงเทพมหานคร บริษัทขอปรึกษาดังนี้

๑.โฉนดเลขที่ ๑๖๓๑๑๐ ตามกฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครสามารถสร้างอาคารสำนักงานได้หรือไม่และสามารถสร้างคอนโดเพื่อการอยู่อาศัยได้หรือไม่และสร้างได้พื้นที่อาคารกี่ตารางเมตรจำกัดจำนวนชั้นของอาคารหรือไม่

๒.จำเป็นหรือไม่หากสร้างอาคารบนโฉนดเลขที่ ๑๖๓๑๑๐ ต.คอนเมือง อ.บางเขน จ.กรุงเทพมหานคร โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๓๑๒๐ ต.คอนเมือง อ.บางเขน จ.กรุงเทพมหานคร และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๗๕ ต.คอนเมือง อ.บางเขน จ.กรุงเทพมหานคร ต้องเป็นกรรมสิทธิ์เดียวกันมีข้อระเบียบอย่างไรบ้าง

จึงเรียนมาเพื่อขอความกรุณาอธิบายรายละเอียดให้เกิดความเข้าใจในการดำเนินการต่อไป

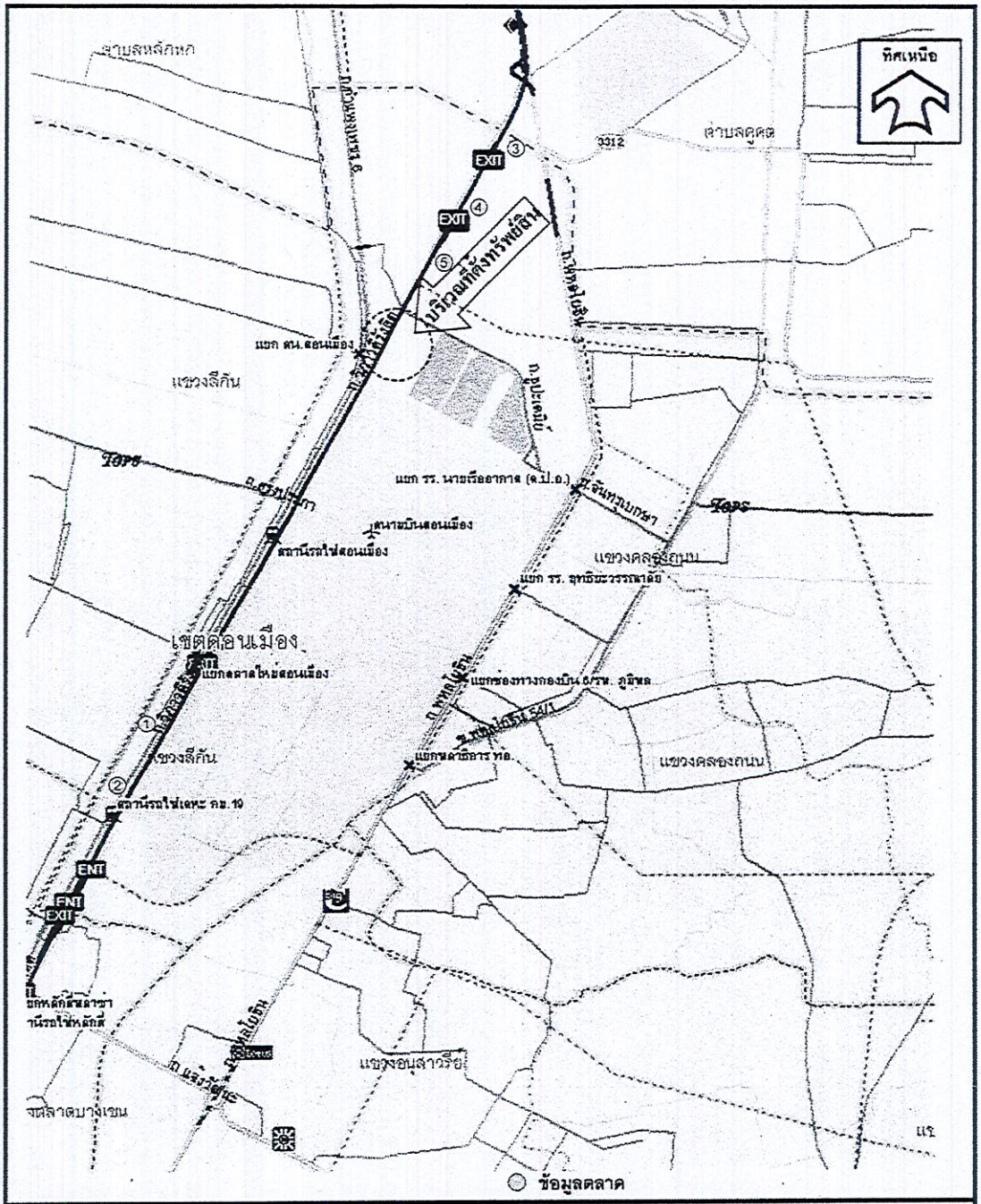
ขอแสดงความนับถือ

( )

กรรมการ

เรียน ☐ ผ.บท. ☐ ก.ดท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดเดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อหราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....
7 ธ.ค. 60

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



ภาคผนวก ก	แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
ชื่อลูกค้า	บริษัท จำกัด
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงสนามบิน
	เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร
	บริษัท จำกัด



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๖๙๐๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๒ ธันวาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอให้ทบทวนแก้ไขปรับปรุงกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นาย

อ้างถึง หนังสือของท่าน ฉบับลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้ออกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น เป็นการออกกฎหมายเพื่อเอื้อประโยชน์ให้แก่บรรดาห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ที่มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารที่ฝ่าฝืนกฎหมาย แต่เมื่อมีกฎกระทรวงฉบับนี้ออกมา การกระทำที่ผิดกฎหมายข้างต้นก็เป็นการกระทำที่ถูกกฎหมาย กฎกระทรวงฉบับนี้คุ้มครองทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารของอาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารสูง จึงไม่เป็นธรรมกับอาคารขนาดเล็กลงมาที่ได้รับความเดือดร้อนเช่นกัน เมื่อทำทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารกลับถูกสำนักงานเขตในกรุงเทพมหานครแจ้งความร้องทุกข์ต้องคำพิพากษาให้ปรับและปรับรายวัน การทำทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารทำให้การติดต่อกันของบุคคลในทั้งสองอาคารได้รับความสะดวกสบาย เช่น อาคารในโรงเรียนหรืออาคารในมหาวิทยาลัย ซึ่งเป็นอาคารขนาดเล็กกว่าที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง หรืออาคารของญาติพี่น้องที่อยู่ใกล้กัน เมื่อทำทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารกลับผิดกฎหมาย ดังนั้น จึงขอให้มีการทบทวน แก้ไข ปรับปรุง กฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙)ฯ ให้มีผลทางกฎหมายครอบคลุมถึงอาคารขนาดเล็กด้วย เพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรมและความเท่าเทียมกันทางกฎหมาย โดยกระทรวงมหาดไทยได้มอบหมายให้กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณา ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า เจตนารมณ์ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่กำหนดลักษณะของทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารของอาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารสูงนั้น เนื่องจากในปัจจุบันการออกแบบรูปแบบอาคารสามารถใช้ประโยชน์ได้หลายลักษณะ การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารให้มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารให้ใช้เป็นทางหนีไฟโดยเฉพาะอาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารสูงจะทำให้เกิดความปลอดภัยแก่ประชาชนโดยสามารถใช้ในการอพยพเมื่อเกิดอัคคีภัย รองรับให้การใช้ประโยชน์อาคารเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและอำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้อาคาร กฎกระทรวงฉบับดังกล่าวจึงได้กำหนดลักษณะของทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารดังกล่าวให้มีความเหมาะสมและปลอดภัย มิได้เอื้อประโยชน์ให้กับผู้กระทำการฝ่าฝืนกฎหมาย การก่อสร้างทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารดังกล่าวจะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือยื่นแจ้งตาม ๓๙ ทวิ ตามที่กฎหมายกำหนด หากก่อสร้างโดยมิได้รับอนุญาตหรือแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ เป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย

โดยมิได้...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

โดยมิได้มีการยกเว้นแต่อย่างใด แม้ว่ากฎกระทรวงดังกล่าวไม่ได้กำหนดลักษณะของทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารของอาคารประเภทอื่นไว้ แต่กฎหมายก็มิได้ห้ามก่อสร้างทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารที่มิใช่อาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารสูงแต่อย่างใด หากมีการก่อสร้างทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารก็จะต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างหรือแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเช่นเดียวกัน ประกอบกับภายหลังจากที่กฎกระทรวงมีผลใช้บังคับจนถึงปัจจุบันยังไม่ปรากฏว่ามีปัญหาทั้งในข้อกฎหมายและในทางปฏิบัติแต่อย่างใด จึงยังไม่มีเหตุผลที่จะปรับปรุงแก้ไขกฎหมายดังกล่าวในขณะนี้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

ที่ มท ๐๘๒๐.๓/ 6019

๒ ธ.ค. ๒๕๖๐

ผอ. สำนักฯ ..... วันที่ 7 ธ.ค. 60.
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 7 ธ.ค. 60
หน.กลุ่มงานฯ..... วันที่ 6 ธ.ค. 60.
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 4 ธ.ค. 60
พิมพ์/ทาน.....ปิยวรรณ..... วันที่ 4 ธ.ค. 60
:D๔ / ปิยวรรณ / นาย. ขอให้ทบทวนแก้ไขปรับปรุงกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ / ๕๙

รวบรวมโดย ธรานาท ทองเบ้า

กลุ่มงานกำกับอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขที่ 1046
วันที่ 2 ก.ย. 2559
เวลา ..... น.

สำนักงานวิศวกรใหญ่
เลขที่รับ 6212
วันที่ 16/09/59
เวลา 16.54 น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 12194
วันที่ 15 ก.ย. 2559
เวลา 13.50 น.

คลองจั่น บางกะปิ กรุงเทพฯ 10240

2 กันยายน 2559

สำนักงานรัฐมนตรี
เลขที่ 6295
วันที่ 13 ก.ย. 2559
เวลา 14.29
กระทรวงมหาดไทย

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 5192
วันที่ 19 ก.ย. 2559
เวลา 14.33 น.

เรื่อง ขอให้ทบทวนแก้ไขปรับปรุงกฎกระทรวง ฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559)

เรียน 1. พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
2. คณะกรรมการควบคุมอาคาร

ข้าพเจ้านาย อาชีพทนายความ ใบอนุญาตเลขที่ 183/2538 ในฐานะที่มีอาชีพเป็นนักกฎหมาย ขอให้ท่านรัฐมนตรีฯ และคณะกรรมการควบคุมอาคารโปรดพิจารณาทบทวน แก้ไข ปรับปรุง กฎกระทรวง ฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) โดยมีข้อเท็จจริงที่จะได้ประทานกราบเรียนดังต่อไปนี้

ตามที่ท่านรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ได้อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 54(3) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตร 8(1) (2) (7) (8) และ (13) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 และมาตรา 8 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2558 โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้ออกกฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ๑๖ ก.ย. ๒๕๕๙

ข้าพเจ้าขอกราบเรียนท่านรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยว่า กฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) เป็นการออกกฎหมายเพื่อเอื้อประโยชน์ให้แก่บรรดาห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารซึ่งเป็นการกระทำโดยการฝ่าฝืนกฎหมาย แต่เมื่อมีกฎกระทรวงฉบับนี้ออกมาการกระทำที่ผิดกฎหมายข้างต้นก็เป็นการกระทำที่ถูกกฎหมายเพราะมีกฎกระทรวบฉบับนี้รองรับ กฎกระทรวงฉบับนี้คุ้มครองทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารของอาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารสูง ดังนั้นจึงไม่เป็นธรรมกับอาคารขนาดเล็กลงมา อาคารขนาดเล็กก็ได้รับความเดือดร้อนเช่นกันเมื่อทำทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร กลับโดนสำนักงานเขตในกรุงเทพมหานครแจ้งความร้องทุกข์ ต้องคำพิพากษาให้ปรับและปรับรายวัน การทำทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารทำให้การติดต่อกันของบุคคลในทั้งสองอาคารได้รับความสะดวก สบาย เช่น อาคารในโรงเรียน หรืออาคารในมหาวิทยาลัย ซึ่งเป็นอาคารขนาดเล็กกว่าที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง หรืออาคารของญาติพี่น้องที่อยู่ใกล้กันเมื่อทำทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารกลับผิดกฎหมาย ได้รับความเดือดร้อนไม่แตกต่างจากห้างสรรพสินค้าใหญ่ๆ แต่ว่าไม่มีกฎหมายรองรับต้องได้ความเดือดร้อน ห้างสรรพสินค้าใหญ่โตมีกฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) ออกมารองรับ กฎกระทรวงฉบับนี้จึงไม่เป็นธรรมกับเจ้าของอาคารขนาดเล็ก ดังนั้นข้าพเจ้าจึงขอให้ท่านรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรวมทั้งคณะกรรมการควบคุมอาคารได้โปรดทบทวนแก้ไข ปรับปรุง กฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) ให้กฎกระทรวงข้างต้นมีผลทางกฎหมายครอบคลุมถึงอาคารขนาดเล็กด้วย เพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรม และความเท่าเทียมกันทางกฎหมาย ขอท่านรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยและคณะกรรมการควบคุมอาคารโปรดพิจารณา

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และโปรดพิจารณา

ที่ มท 0100/ 4873

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
เพื่อโปรดทราบและพิจารณา

ลงชื่อ
(นายราเชนทร์ คูวงษ์วัฒนาเสรี)
หัวหน้าสำนักงานรัฐมนตรีฯ
13 ก.ย. 2559

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร ๔ ปี ๒๕๕๙
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุบัติธรณ์
☐ ก.ด้านชุมชนเมืองและผังเมือง
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ .....

19 ก.ย. 2559
(นายเกียรติศักดิ์ จันทรชาย)
วิศวกรใหญ่

ทนาย ความ

หน.ท. .....

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๗๑๑๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๕ ธันวาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษในที่ดินภายในโครงการนอร์ธปาร์ค ถนนวิภาวดีรังสิต เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร

เรียน นาย ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด ที่ BTR ๐๑๘/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด แจ้งว่า มีความประสงค์ที่จะก่อสร้างโครงการอาคาร เป็นอาคารสำนักงานสูง ๒๑ ชั้น และชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น ซึ่งจะทำทางเชื่อมไปยังอาคารสำนักงานเดิม (ขนาดความสูง ๑๒ ชั้น และชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น) ตั้งอยู่ที่ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร โดยจะก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๗๐๒ เลขที่ดิน ๒๖๙๓ (พื้นที่ ๗,๓๗๖.๔ ตารางเมตร) โดยเมื่อก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จจะเป็นอาคารสำนักงานจำนวน ๑ อาคาร ๒ ทาวเวอร์ (ทาวเวอร์เดิม ขนาดความสูง ๑๒ ชั้น และชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ ๑๕,๑๕๗ ตารางเมตร และทาวเวอร์ใหม่ ขนาดความสูง ๒๑ ชั้น และชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ ๓๖,๒๙๗ ตารางเมตร) มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ ๕๑,๔๕๔ ตารางเมตร อนึ่ง อาคาร ๒ ตั้งอยู่ในพื้นที่โครงการ โดยมีถนนด้านหน้าที่ดินที่ตั้งโครงการเชื่อมระหว่างถนนวิภาวดีรังสิตและถนนประชาชื่น โดยที่ดินที่เป็นถนนดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท จำกัด และบริษัท จำกัด ซึ่งทั้งสองบริษัทได้มีหนังสือให้ความยินยอมแล้ว โดยยินยอมให้บริษัทฯ ใช้ที่ดินแปลงที่เป็นทางผ่านเข้า – ออกสู่ทางสาธารณะได้ และบริษัทฯ ก็ได้ใช้ที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นทางผ่านเข้า – ออกสู่ทางสาธารณะตั้งแต่เริ่มมีการเข้าใช้อาคาร ในปี พ.ศ. ๒๕๓๕ จนกระทั่งถึงปัจจุบัน บริษัทฯ จึงขอหารือว่า ที่ดินของส่วนที่เป็นทางผ่านเข้า – ออกสู่ถนนสาธารณะของบริษัท จำกัด และบริษัท จำกัด ดังกล่าวถือเป็นที่สาธารณะตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ และสามารถก่อสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษในพื้นที่ดินบนโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๗๐๒ เลขที่ดิน ๒๖๙๓ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ ได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ กำหนดให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร หรือ ๑๘.๐๐ เมตร แล้วแต่กรณี ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างตามที่กำหนด และที่ดินนั้นต้องว่าง มีวัตถุประสงค์เพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวก การก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษจึงต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นติดถนนสาธารณะ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ ได้กำหนดนิยามคำว่า “ถนนสาธารณะ” หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้

ทั้งนี้...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ ในกรณีตามข้อหารือที่ดินที่เป็นถนนซึ่งใช้เป็นทางเข้าออกเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท . จำกัด และบริษัท จำกัด ได้จดทะเบียนภาระจำยอม เรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ ประปา ไฟฟ้า ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ การจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าวแสดงว่า เจ้าของที่ดินยังมีเจตนายึดถือครอบครองทางต่อไป ทางดังกล่าวจึงไม่เป็นทางสาธารณะ แต่เป็นทางส่วนบุคคล ทั้งนี้ ตามนัยคำพิพากษาศาลปกครองกลาง ในคดีหมายเลขแดงที่ ๑๕๑๘/๒๕๔๘ ที่พิพากษาว่า ทางที่เอกชนเปิดให้ประชาชนใช้สอยโดยทั่วไปไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ จะถือว่าเป็นถนนสาธารณะตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๑ ก็ต่อเมื่อปรากฏว่า เจ้าของได้อุทิศหรือยกให้ทางราชการหรือแสดงเจตนาสละการครอบครองทางแล้ว ส่วนที่ดินของบริษัท จำกัด โฉนดที่ดินเลขที่ ๔๗๐๒ เลขที่ดิน ๒๖๙๓ จะสามารถก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษได้หรือไม่นั้น เห็นว่า หากบริษัท จำกัด และบริษัท . จำกัด ยินยอมให้บริษัท . จำกัด ใช้ที่ดินที่เป็นถนนของบริษัท . จำกัด และบริษัท จำกัด ซึ่งจดทะเบียนภาระจำยอม เรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ ประปา ไฟฟ้า ท่อระบายน้ำ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ให้กับที่ดินแปลงอื่น เป็นทางผ่านเข้าออกสู่ถนนสาธารณะที่มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘ เมตร และที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกนี้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะดังกล่าวโดยรถดับเพลิงสามารถใช้เป็นทางเข้าออกได้โดยสะดวกด้วย และต้องไม่ทำให้การใช้ประโยชน์ในภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไป ที่ดินของบริษัท จำกัด ก็สามารถใช้ก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่มากกว่า ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตรได้ ทั้งนี้ การที่จะพิจารณาว่าการกระทำใดจะเป็นการทำให้การใช้ประโยชน์ในภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไป จะต้องพิจารณาถึงข้อเท็จจริงเป็นกรณี ๆ ไป ซึ่งเป็นปัญหาการใช้ดุลยพินิจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๑๐/ ร๑๐๑

๒๕ ธ.ค. ๒๕๖๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ผอ.กอง/สำนัก 18 ธ.ค. 60

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ วันที่ 19 ธ.ค. 60
หัวหน้ากลุ่มงาน วันที่ 19 ธ.ค. 60
เจ้าหน้าที่ วันที่ 19 ธ.ค. 60
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ วันที่ 19 ธ.ค. 60 / 12 ตค 60

D๓:/สุดารัตน์ /ศันสนีย์ /บจก.บีแอนด์ที เรียลตี้ หารืออาคารสูงฯ/๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6214
วันที่ 19 ต.ค. 2560
เวลา 14.30

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 15917
วันที่ 18 ต.ค. 2560
เวลา 12.59 น.

BTR018/2560

วันที่ 16 ตุลาคม 2560

เรื่อง ขอหารือเรื่องการก่อสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษในที่ดินภายในโครงการ เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย

1) แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการโดยสังเขป
2) สำเนาโฉนดที่ดินโครงการ
3) ผังบริเวณโครงการ
4) หนังสือให้ความยินยอม ลว. 13 ธันวาคม 2559 โดย บริษัท จำกัด
5) หนังสือให้ความยินยอม ลว. 1 มิถุนายน 2560 โดย บริษัท จำกัด

เรียน ☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วศญ.
☐ ที่ปรึกษาฯ
☐ ชวญ.
☑ ผอ.สนอ.
๑๘ ต.ค. ๒๕๖๐

ด้วยบริษัท จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ หมู่ที่ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร มีความประสงค์ที่จะก่อสร้างโครงการอาคาร || โดยจะก่อสร้างดัดแปลงอาคารสำนักงาน ขนาดความสูง 21 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ซึ่งจะทำทางเชื่อมไปยังอาคารสำนักงานเดิม (ขนาดความสูง 12 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) ตั้งอยู่ที่ ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร โดยจะก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 4702 เลขที่ดิน 2693 ขนาดพื้นที่ดิน 4-2-44.1 ไร่ (7,376.4 ตารางเมตร) ดังรายละเอียดตามโฉนดที่ดินในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1) - 3) โดยเมื่อก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จจะเป็นอาคารสำนักงาน จำนวน 1 อาคาร 2 ทาวเวอร์ (ทาวเวอร์เดิม ขนาดความสูง 12 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 15,157 ตารางเมตร และทาวเวอร์ใหม่ ขนาดความสูง 21 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 36,297 ตารางเมตร) มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 51,454 ตารางเมตร

อนึ่ง อาคาร || ตั้งอยู่ในพื้นที่โครงการ โดยมีถนนด้านหน้าที่ดินที่ตั้งโครงการ เชื่อมระหว่างถนนวิภาวดีรังสิต และถนนประชาชื่น โดยที่ดินที่เป็นถนนดังกล่าว เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท จำกัด และบริษัท จำกัด ซึ่งทั้งสองบริษัทได้มีหนังสือให้ความยินยอมดังสิ่งที่ส่งมาด้วย 4) และ 5) โดยยินยอมให้บริษัท จำกัด ใช้ที่ดินแปลงที่เป็น เป็นทางผ่านเข้า-ออก สู่ทางสาธารณะได้ และทางบริษัท จำกัด ก็ได้ใช้ที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นทางผ่านเข้า-ออก สู่ทางสาธารณะ ตั้งแต่เริ่มมีการเข้าใช้อาคาร ในปี พ.ศ. 2535 จนกระทั่งถึงปัจจุบัน

/ในการนี้.....

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

BETAGRO

ในการนี้ บริษัท จำกัด ขอหารือเรื่องที่ดินของส่วนที่เป็นทางผ่านเข้า-ออก สู่ถนนสาธารณะของ บริษัท จำกัด และบริษัท จำกัด ดังกล่าวว่าถือเป็นที่สาธารณะ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่ และสามารถก่อสร้างอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษในพื้นที่ดินบนโฉนดที่ดินเลขที่ 4702 เลขที่ดิน 2693 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท จำกัด ได้หรือไม่

ดังนั้น บริษัทฯ ใคร่ขอความอนุเคราะห์กรมโยธาธิการและผังเมือง ตรวจสอบและตอบเป็นหนังสือกลับมายังบริษัทฯ จักเป็นพระคุณอย่างยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นาย)
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่

หากต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติมโปรดติดต่อ คุณ

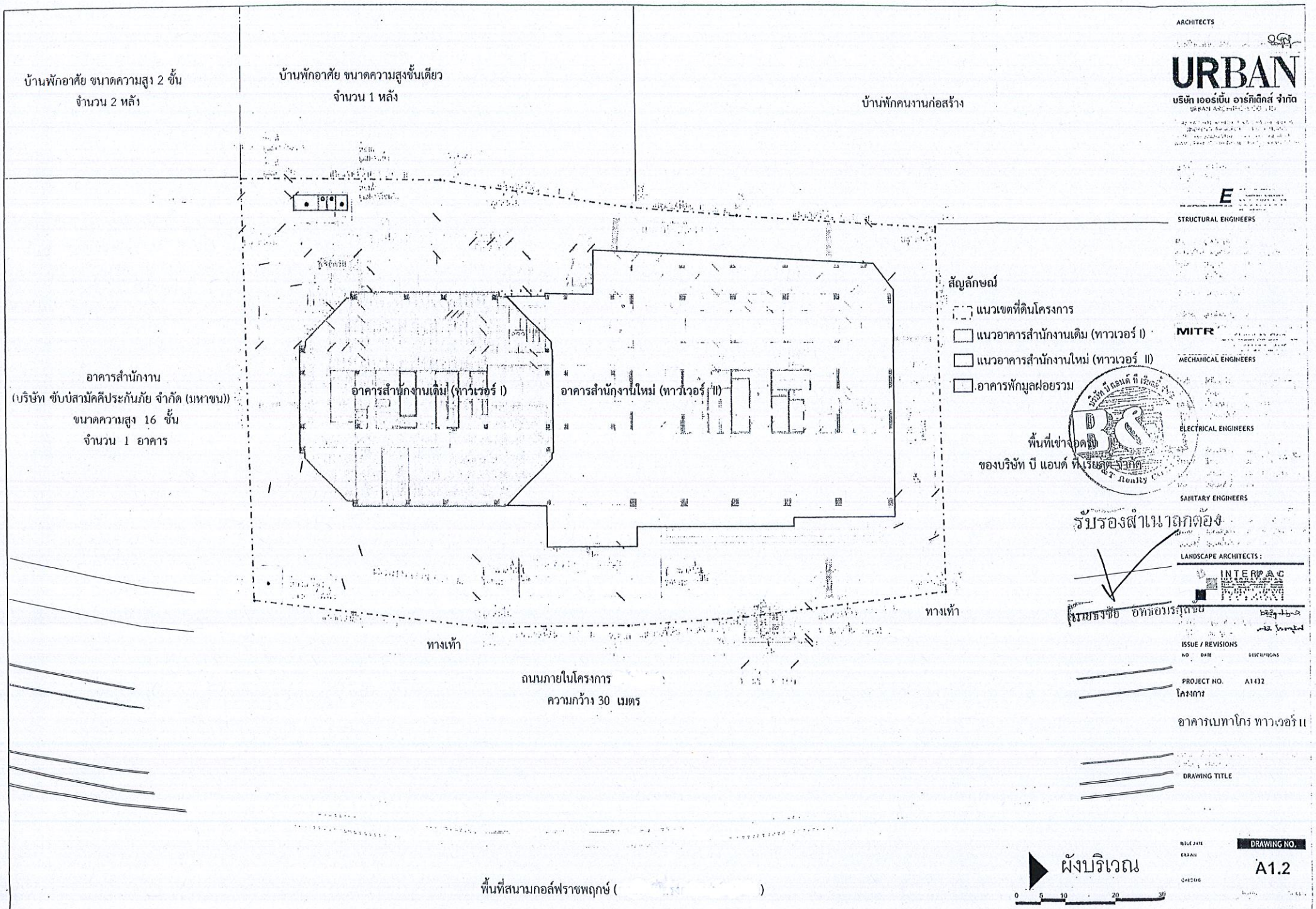
เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ก.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2031
วันที่ 24 มี.ค. 2560
เวลา.....น.

20 มี.ค. 60

หลักสี่ กรุงเทพฯ 10210 โทร. โทรสาร www.betagro.com

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



ARCHITECTS

URBAN

บริษัท เออร์เบิ้น อาร์คิเต็คส์ จำกัด

STRUCTURAL ENGINEERS

MECHANICAL ENGINEERS

ELECTRICAL ENGINEERS

SANITARY ENGINEERS

LANDSCAPE ARCHITECTS :

ISSUE / REVISIONS

NO DATE DESCRIPTIONS

PROJECT NO. A1432

โครงการ

อาคารเบทาโกร ทาวเวอร์ II

DRAWING TITLE

ISSUE DATE

DRAWN

CHECKED

DRAWING NO.

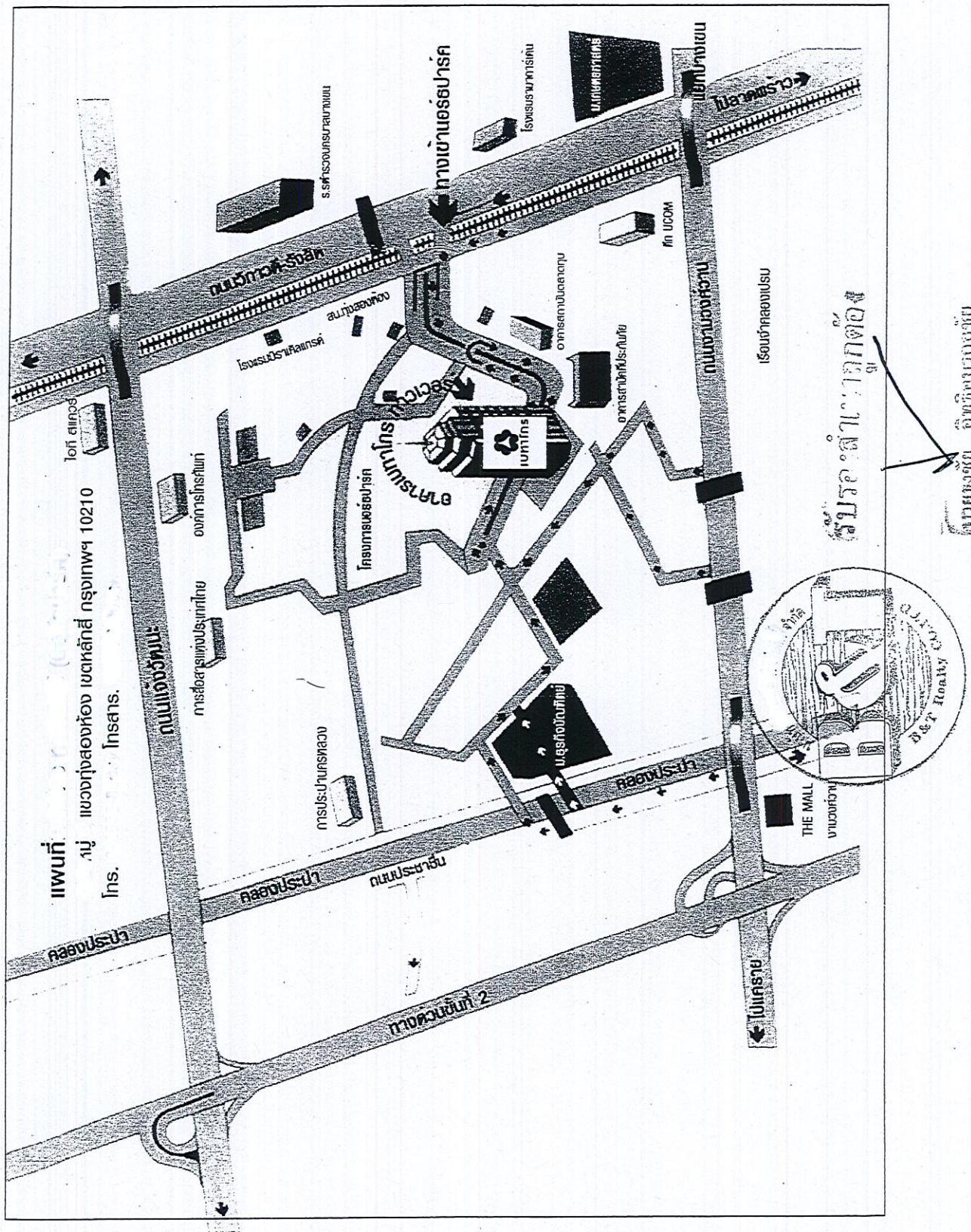
A1.2

ผังบริเวณ

0 5 10 20 30

หน้าที่ ผ.6-1

รูปที่ 1 ผังบริเวณโครงการ



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

6

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๗๒๘๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๘ ธันวาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอให้ชี้แจงข้อเท็จจริงและส่งเอกสารหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาเรื่องร้องเรียน

เรียน เลขาธิการสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน ด่วนที่สุด ที่ ผผ ๑๐/๑๕๔๖ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๖๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาคำสั่งกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ ๓๓๙๔/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๕๙ เรื่อง มอบหมายให้ข้าราชการปฏิบัติหน้าที่ราชการ

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินแจ้งว่า นาย ได้ยื่นหนังสือร้องเรียนต่อผู้ตรวจการแผ่นดิน กรณีสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ตอบข้อหารือตามหนังสือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ที่ มท ๐๗๑๐/๑๖๕๓ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๕๙ เกี่ยวกับแนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร โดยผู้ร้องเรียนเห็นว่า การก่อสร้างอาคารที่มีที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีถนนสาธารณะ จำนวน ๓ ด้าน ควรใช้บังคับตามข้อ ๔๔ และข้อ ๔๕ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ มาใช้บังคับด้วย เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาและให้เกิดความเป็นธรรมกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง จึงอาศัยอำนาจตามในมาตรา ๑๕ (๑) และ (๒) แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยผู้ตรวจการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๕๒ และการปฏิบัติตามนัยมติคณะรัฐมนตรี ตามหนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ นร ๐๕๐๓/ว ๙๘ ลงวันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๔๗ ขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาชี้แจงในประเด็น ดังนี้

๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๔ ข้อ ๔๕ และข้อ ๔๖ มีลักษณะการใช้บังคับแตกต่างกันอย่างไร ใช้บังคับร่วมกันหรือไม่ และการตอบข้อหารือดังกล่าวเป็นไปตามหลักกฎหมายและระเบียบของทางราชการหรือไม่

๒. การดำเนินการตามข้อหารือดังกล่าวจะเป็นช่องทางเอื้อประโยชน์และก่อให้เกิดปัญหาการก่อสร้างอาคารสูงหรือไม่

ทั้งนี้ ขอให้ส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือไปยังสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ตรวจการแผ่นดินต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียน ดังนี้

ประเด็นที่ ๑ การตอบข้อหารือดังกล่าวเป็นไปตามหลักกฎหมายและระเบียบของทางราชการหรือไม่ เห็นว่า มาตรา ๒๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติให้จัดตั้งสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารขึ้นในกรมโยธาธิการและผังเมือง มีหน้าที่ประสานงานและให้ความช่วยเหลือแก่ราชการส่วนท้องถิ่น ส่วนราชการ หน่วยงานของรัฐ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ตลอดจนให้คำแนะนำแก่ภาคเอกชน และกรมโยธาธิการและผังเมืองได้มีคำสั่งให้ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารปฏิบัติหน้าที่หัวหน้าสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร (สิ่งที่ส่งมาด้วย) ดังนั้น การที่ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้ตอบข้อหารือดังกล่าวจึงเป็นการให้คำแนะนำแก่ภาคเอกชน ซึ่งเป็นไปตามอำนาจหน้าที่

ของสำนัก...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ของสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารและเป็นไปตามหลักกฎหมายและระเบียบของทางราชการแล้ว แต่อย่างไรก็ตาม การจะพิจารณาอนุญาตหรือไม่อนุญาต เป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะต้องพิจารณาตามข้อกฎหมายต่อไป

ประเด็นที่ ๒ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๔ ข้อ ๔๕ และข้อ ๔๖ มีลักษณะการใช้บังคับแตกต่างกันอย่างไร ใช้บังคับร่วมกันหรือไม่ เห็นว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ มีเจตนารมณ์เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร จึงได้กำหนดแนวอาคารและระยะต่าง ๆ ระหว่างอาคารกับถนนสาธารณะไว้ ซึ่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๔ ข้อ ๔๕ และข้อ ๔๖ เป็นข้อกำหนดในเรื่องความสูงของอาคารที่มีเจตนารมณ์เพื่อควบคุมในเรื่องแสงสว่างและการระบายอากาศของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคาร จึงได้กำหนดให้อาคารก่อสร้างได้สูงไม่เกินสองเท่าของระยะราบจากอาคารไปยังแนวเขตของถนนสาธารณะด้านตรงข้าม ดังปรากฏในข้อ ๔๔ วรรคหนึ่ง แต่ข้อกำหนดดังกล่าวอาจจะมีปัญหาในการตีความได้ กรณีอาคารที่อยู่ใกล้ถนนสาธารณะสองสายตัดกันหรืออยู่บริเวณมุมถนน หรือกรณีอาคารอยู่ระหว่างถนนสาธารณะสองสายขนาบอยู่ว่าจะใช้ความกว้างของถนนสาธารณะด้านที่กว้างกว่าหรือด้านที่แคบกว่าเป็นเกณฑ์ในการพิจารณาในเรื่องความสูงของอาคาร ซึ่งหากใช้ความกว้างของถนนสาธารณะด้านที่แคบกว่าเป็นเกณฑ์ก็อาจจะมีปัญหาข้อโต้แย้งว่า อาคารหลังอื่นซึ่งใกล้ถนนสาธารณะด้านที่กว้างที่ไม่ใช่อยู่มุมถนน ก็สามารถก่อสร้างได้สูงกว่าอาคารที่อยู่มุมถนนสาธารณะนั้น ในขณะเดียวกันหากใช้ความกว้างของถนนสาธารณะที่กว้างกว่าเป็นเกณฑ์ก็อาจจะมีปัญหาข้อโต้แย้งว่า อาคารหลังอื่นซึ่งใกล้ถนนสาธารณะด้านแคบที่ไม่ใช่อยู่มุมถนนสาธารณะจะก่อสร้างได้สูงน้อยกว่า หรือในกรณีที่อาคารอยู่ระหว่างถนนสาธารณะสองสายขนาบกันก็จะมีปัญหาในลักษณะทำนองเดียวกัน จากปัญหาดังกล่าว กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๕ จึงกำหนดให้ในกรณีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนาบตัวอาคาร และถนนสาธารณะทั้งสองสายมีระยะห่างไม่เกิน ๖๐ เมตร สามารถก่อสร้างอาคารได้สูงไม่เกินสองเท่าของระยะราบไปยังแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนที่กว้างกว่าเป็นเกณฑ์ แต่ขณะเดียวกันก็กำหนดความยาวของอาคารไม่ให้ยาวเกินกว่า ๖๐ เมตร ตามแนวถนนที่กว้างกว่าไว้ด้วยเพื่อมิให้ตัวอาคารมีความยาวเกินไปจนกระทั่งไปบดบังแสงสว่างหรือการระบายอากาศด้านถนนสาธารณะที่แคบกว่า และสำหรับกรณีอาคารอยู่บริเวณมุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ข้อ ๔๖ ก็ได้กำหนดให้สามารถก่อสร้างอาคารได้สูงไม่เกินสองเท่าของระยะราบไปยังแนวเขตด้านตรงข้ามกับถนนสาธารณะที่กว้างกว่าเป็นเกณฑ์เช่นเดียวกัน และกำหนดว่า ความยาวของอาคารที่จะก่อสร้างด้านถนนสาธารณะแคบกว่าต้องไม่เกิน ๖๐ เมตร เท่านั้น กล่าวโดยสรุปคือ การกำหนดความสูงของอาคารที่จะก่อสร้างโดยนับความกว้างของถนนสาธารณะที่กว้างกว่าเป็นเกณฑ์ เพื่อให้เกิดความเสมอภาคและเท่าเทียมกัน ดังนั้น กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๔ จึงเป็นข้อกำหนดสำหรับกรณีทั่ว ๆ ไป สำหรับข้อ ๔๕ และข้อ ๔๖ เป็นกรณียกเว้นของข้อ ๔๔ กล่าวคือ หากอาคารที่จะก่อสร้างเข้าเงื่อนไขตามข้อ ๔๕ หรือข้อ ๔๖ หรืออาจจะเข้าเงื่อนไขทั้งข้อ ๔๕ และข้อ ๔๖ แล้วแต่กรณี ก็ไม่จำต้องบังคับตามข้อ ๔๔ อีก เพราะมิเช่นนั้นแล้ว การกำหนดเหตุยกเว้นไว้ตามข้อ ๔๕ และข้อ ๔๖ ก็ไม่ก่อให้เกิดประโยชน์และไม่มีกรณีที่จะนำไปปรับใช้ได้ อย่างไรก็ตาม ข้อกำหนดดังกล่าวข้างต้นเป็นข้อบังคับสำหรับอาคารทั่วไป หากอาคารที่จะก่อสร้างเข้าข่ายเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษก็จะต้องปฏิบัติ

ตามกฎกระทรวง...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมวด ๑ ลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่าง ของภายนอกอาคารและแนวอาคารอีกด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายมณฑล สุดประเสริฐ)
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ที่ มท ๐๗๓๐/ 6130

๑ ธ.ค. ๒๕๖๐

ขอยุติ/ด่วน ที่สุด ภายใน 14 ธ.ค. 60

ผอ.สนอ. วันที่ 14 ธ.ค. 60

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ วันที่ 13 ธ.ค. 60

หัวหน้ากลุ่มงานฯ วันที่ 13 ธ.ค. 60

เจ้าหน้าที่ วันที่ 12 ธ.ค. 60

พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ วันที่ 12 ธ.ค. 60

D๓:/สุดารัตน์ /ศุภกิจ /สำนักงานตรวจการแผ่นดินหารือกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕/๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2348
วันที่ 13 พ.ย. 2560
เวลา.....น.
บันทึก

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6673
วันที่ 10 พ.ย. 2560
เวลา 11.37

ด่วนที่สุด

ส่วนราชการ สำนักงานเลขานุการกรม ฝ่ายสารบรรณ โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๑๗๙, ๘๑
เรื่อง ขอให้ชี้แจงข้อเท็จจริงและส่งเอกสารหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาเรื่องร้องเรียน
เรียน อธิบดี

สรุปเรื่อง	ข้อสั่งการ
สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน แจ้งว่า นาย ..... ได้ยื่นหนังสือร้องเรียนต่อผู้ตรวจการแผ่นดิน กรณีสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ตอบข้อหารือตามหนังสือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร เกี่ยวกับแนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร โดยผู้ร้องเรียนเห็นว่า การก่อสร้างอาคารที่มีที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีถนนสาธารณะ จำนวน ๓ ด้าน ควรใช้บังคับตามข้อ ๔๔ และข้อ ๔๕ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ มาใช้บังคับด้วย สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน ขอเรียนว่า ผู้ตรวจการแผ่นดินได้รับเรื่องร้องเรียนดังกล่าวไว้พิจารณาแล้วเห็นว่า ขอให้กรมฯ พิจารณากรณีการดำเนินโครงการเป็นไปตามระเบียบและข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วหรือไม่โดยเฉพาะในประเด็น ดังนี้ ๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ข้อ๔๔ ข้อ ๔๕ และข้อ ๔๖ มีลักษณะการใช้บังคับแตกต่างกันอย่างไร ใช้บังคับร่วมกันหรือไม่ และการตอบหารือดังกล่าวเป็นไปตามหลักกฎหมายและระเบียบของทางราชการหรือไม่ ๒. การดำเนินการตามข้อหารือดังกล่าวจะเป็นช่องทางเอื้อประโยชน์และก่อให้เกิดปัญหาการก่อสร้างอาคารสูงหรือไม่ พร้อมส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินเพื่อประกอบการพิจารณาต่อไป สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน จึงแจ้งมาให้กรมฯ พิจารณาดำเนินการ และแจ้งให้สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินทราบภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือฉบับนี้ และหากมีข้อขัดข้องประการใด กรุณาแจ้งให้ทราบก่อนครบกำหนดด้วย **ความเห็นเจ้าหน้าที่** สล. พิจารณาแล้ว เห็นควรดำเนินการดังนี้ ✓ เห็นควรมอบ สนอ. ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง และรีบส่งข้อมูลให้สำนักงานตรวจการแผ่นดินทราบต่อไป .... **ข้อพิจารณา** ○ จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ ✓ จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา (นางนันทิยา ศรีสกุลเมฆี) หัวหน้าฝ่ายสารบรรณ รักษาราชการแทน เลขานุการกรม ๙ พ.ย. ๒๕๖๐	☐ ทราบ ☐ คำสั่งอื่น..... เห็นชอบ (นายมณฑล ชุดประเสริฐ) อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ. ☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร ☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์ ☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน ☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป ☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป ☑ อื่นๆ ทิ้งหนังสือตามระเบียบ ในวันพุธที่ 22 พ.ย. 60

๑๕ พ.ย. ๖๐

10 พ.ย. 60

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 16759
วันที่ - 8 พ.ย. 2560
เวลา 15.10 น.

ด่วนที่สุด

ที่ ผผ ๑๐/๑๕๖๖



สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ชั้น ๕
๑๒๐ ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง
เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๓๑ ตุลาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอให้ชี้แจงข้อเท็จจริงและส่งเอกสารหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาเรื่องร้องเรียน

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วย ได้ยื่นหนังสือร้องเรียนต่อผู้ตรวจการแผ่นดิน กรณีสำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ตอบข้อหารือตามหนังสือสำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร ที่ มท ๐๗๑๐/๑๖๕๓ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๕๙ เกี่ยวกับแนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร โดยผู้ร้องเรียนเห็นว่า การก่อสร้างอาคารที่มีที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีถนนสาธารณะ จำนวน ๓ ด้าน ควรใช้บังคับตามข้อ ๔๔ และข้อ ๔๕ ของ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาใช้บังคับด้วย

สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินขอเรียนว่า ผู้ตรวจการแผ่นดินได้รับเรื่องร้องเรียนดังกล่าวไว้พิจารณาและเห็นว่า เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาและให้เกิดความเป็นธรรมกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง จึงอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ (๑) และ (๒) แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยผู้ตรวจการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๕๒ และการปฏิบัติตามนัยมติคณะรัฐมนตรี ตามหนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ นร ๐๕๐๓/ว ๙๘ ลงวันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๔๗ ขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณากรณีการดำเนินโครงการเป็นไปตามระเบียบและข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วหรือไม่โดยเฉพาะในประเด็น ดังต่อไปนี้

๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๔ ข้อ ๔๕ และข้อ ๔๖ มีลักษณะการใช้บังคับแตกต่างกันอย่างไร ใช้บังคับร่วมกันหรือไม่ และการตอบหารือดังกล่าวเป็นไปตามหลักกฎหมายและระเบียบของทางราชการหรือไม่

๒. การดำเนินการตามข้อหารือดังกล่าวจะเป็นช่องทางเอื้อประโยชน์และก่อให้เกิดปัญหาการก่อสร้างอาคารสูงหรือไม่

/ทั้งนี้...

"ความล่าช้า คือความไม่เป็นธรรม"

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ทั้งนี้ ขอให้ส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องไปยังสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ตรวจการแผ่นดินต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ และกรุณาแจ้งให้สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินทราบภายใน ๓๐วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือฉบับนี้ และหากมีข้อขัดข้องประการใด กรุณาแจ้งให้ทราบก่อนครบกำหนดด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นายรักษเกชา แฉ่ฉาย)
เลขาธิการสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน

สำนักสอบสวน ๓
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๙๓๖๕
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๘๓๖๙
www.ombudsman.go.th

"ความล่าช้า คือความไม่เป็นธรรม"

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๗๔๖๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๑ ธันวาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับที่ว่าง ๑๒ เมตร ตามข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นาย บริษัท จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือของท่าน ที่ ๐๙๑๘/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า บริษัท จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์ที่จะก่อสร้างโครงการ ตั้งอยู่ที่ริมเขตทางพิเศษกาญจนาภิเษก (บางพลี – สุขสวัสดิ์) ซึ่งเมื่อพัฒนาโครงการแล้วเสร็จจะเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง ๓๕ ชั้น จำนวน ๑ อาคาร พื้นที่อาคาร ๖๘,๒๔๘ ตารางเมตร บนโฉนดที่ดินจำนวน ๓ แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๓๐๗๔, ๑๕๓๐๗๘ และ ๑๕๓๐๘๙ เลขที่ดิน ๖๕๒, ๕๒๖, ๖๕๖ ตามลำดับ ซึ่งในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารจะนำที่ดินจำนวน ๑๕ แปลง ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท จำกัด จำนวน ๑ แปลง และบริษัท จำกัด จำนวน ๑๔ แปลง ที่ได้จดภาระจำยอมให้ใช้ที่ดินไปยื่นร่วมในการก่อสร้างเป็นทางเข้า – ออกของโครงการสู่เขตทางพิเศษกาญจนาภิเษก (บางพลี – สุขสวัสดิ์) จึงขอหารือว่า การดำเนินการดังกล่าวสอดคล้องตามข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ ข้อ ๒ วรรคสอง กำหนดให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร และข้อ ๒ วรรคท้าย กำหนดให้ที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวก ดังนั้น หากการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามข้อหารือได้ใช้โฉนดที่ดินของบริษัท จำกัด และบริษัท จำกัด จำนวน ๑๕ แปลง ที่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้อาคารของโครงการตามข้อหารือใช้เป็นทางเข้าออกจากบริเวณที่ตั้งของอาคารไปสู่เขตทางพิเศษกาญจนาภิเษก (บางพลี – สุขสวัสดิ์) ที่มีเขตทางกว้างมากกว่า ๑๘ เมตร ยื่นร่วมในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารด้วย

โดยที่ดิน...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

โดยที่ดินภาระจำยอมดังกล่าวมีความกว้าง ๑๒ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อโดยตรงกับเขตทางพิเศษกาญจนาภิเษก (บางพลี – สุขสวัสดิ์) และรถดับเพลิงสามารถเข้าออกจากทางพิเศษกาญจนาภิเษก (บางพลี – สุขสวัสดิ์) ไปสู่อาคารได้โดยตรง และเป็นภาระติดพันกับอาคารตามข้อหารือตราบที่อาคารนั้นยังมีอยู่ ก็จะถือได้ว่าเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ ข้อ ๒ ตามที่กล่าวมาแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ที่ มท ๐๗๑๐/ 5202

๒ ๑ ธ.ค. ๒๕๖๐

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ 15 ธ.ค. 60
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ 15 ธ.ค. 60
เจ้าหน้าที่.....วันที่ 15 ธ.ค. 60
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่ 14 ธ.ค. 60
D๓:/สุดารัตน์ /ศุภกิจ /บจม.อารียา พรอพเพอร์ตี้ หารือที่ว่างตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓/๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

AREEYA PROPERTY PLC.

Areeya

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6123
วันที่ 17 ต.ค. 2560
เวลา 13.04

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 15754
วันที่ 16 ต.ค. 2560
เวลา 12-๐๕-๔

ที่ 0918/2560

วันที่ 10 ตุลาคม 2560

เรื่อง สอบถามที่ว่าง 12 เมตร ตามข้อ 2 กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน อธิบดีกรมโยธาการและผังเมือง

เรียน ☐ อธิบดี ☐ รองอธิบดี ☐ วศญ. ☐ ที่ปรึกษาฯ ☐ ชญญ. ☑ ผอ.สนอ.
๑๖ ต.ค. ๒๕๖๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาโฉนดที่ดินโครงการ จำนวน 3 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 153074 153078 และ 153089 เลขที่ดิน 652 526 และ 656 ตามลำดับ

2. สำเนาโฉนดที่ดินภาระจำยอม จำนวน 15 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 153075 153072 153073 153077 153079 153082 153083 153085 153087 153088 153090 153092 153093 153095 และ 133766 เลขที่ดิน 653 534 651 525 535 537 538 540 542 655 527 544 545 546 และ 527 ตามลำดับ

3. ผังบริเวณโครงการ

4. ผังบริเวณแสดงที่ว่าง 12 เมตร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2555) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ตามที่บริษัท จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์ที่จะก่อสร้างโครงการ ตั้งอยู่ที่ริมเขตทางพิเศษกาญจนาภิเษก (บางพลี-สุขสวัสดิ์) ซึ่งเมื่อพัฒนาโครงการแล้วเสร็จจะเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 35 ชั้น ความสูง 109.85 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุด) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 1,388 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย 1,379 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 9 ห้อง) มีขนาดพื้นที่ดิน 4-1-16.1 ไร่ หรือ 6,864.4 ตารางเมตร บนโฉนดที่ดิน จำนวน 3 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 153074 153078 และ 153089 เลขที่ดิน 652 526 และ 656 ตามลำดับ ดังสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

ทั้งนี้ มีพื้นอาคารรวม เท่ากับ 68,248 ตารางเมตร จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ โดยตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 2 ที่ระบุ "**ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาด**

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2329
วันที่ 19 ต.ค. 2560
เวลา ..... น.

999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม
แขวงคลองจั่น
กทม 10240

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร

สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร

ที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวก"

ดังนั้น ในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารโครงการจึงนำที่ดินจำนวน 15 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 153075 เลขที่ดิน 653 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท [redacted] จำกัด จำนวน 1 แปลง และโฉนดที่ดินเลขที่ 153072 153073 153077 153079 153082 153083 153085 153087 153088 153090 153092 153093 153095 และ 133766 เลขที่ดิน 534 651 525 535 537 538 540 542 655 527 544 545 546 และ 527 ตามลำดับ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เมกาบางนา อเวนิว จำกัด จำนวน 14 แปลง ที่ได้จดภาระจำยอมให้ใช้ที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตนไปยื่นร่วมในการก่อสร้าง เป็นทางเข้า-ออกสู่เขตทางพิเศษกาญจนาภิเษก (บางพลี-สุขสวัสดิ์) เพื่อให้สอดคล้องตามข้อกำหนดข้อ 2 ของกฎกระทรวงดังกล่าวข้างต้น (ดังแสดงดังสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 3 และ 4)

ในการนี้บริษัทฯ ใคร่ขอสอบถามการดำเนินการดังกล่าว สอดคล้องตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33ฯ หรือไม่ และขอให้ท่านกรุณาแจ้งผลการตรวจสอบให้บริษัทฯ ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร จักเป็นพระคุณยิ่ง และขอขอบพระคุณในความอนุเคราะห์มา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์

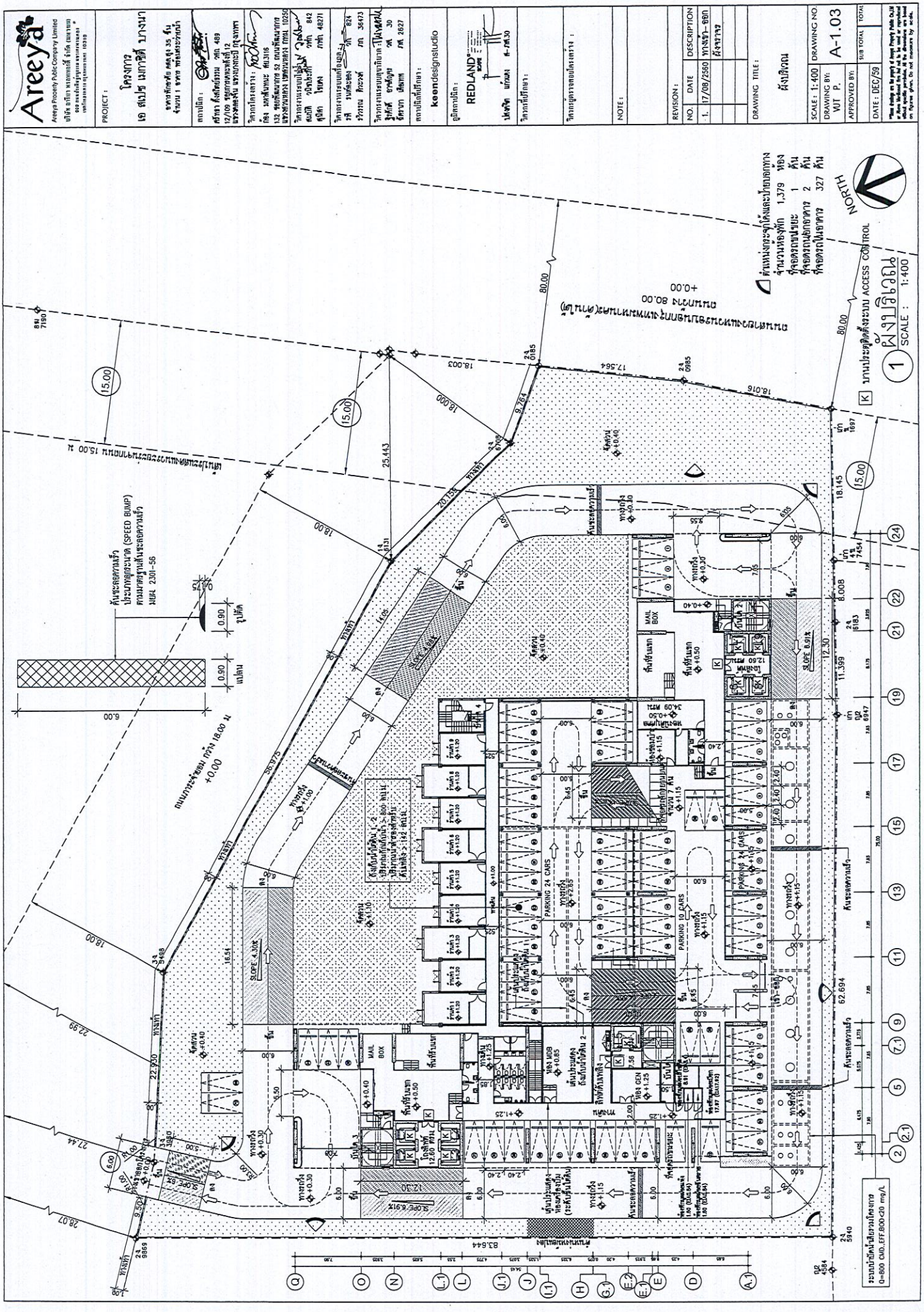
ขอแสดงความนับถือ

(นาย [redacted])

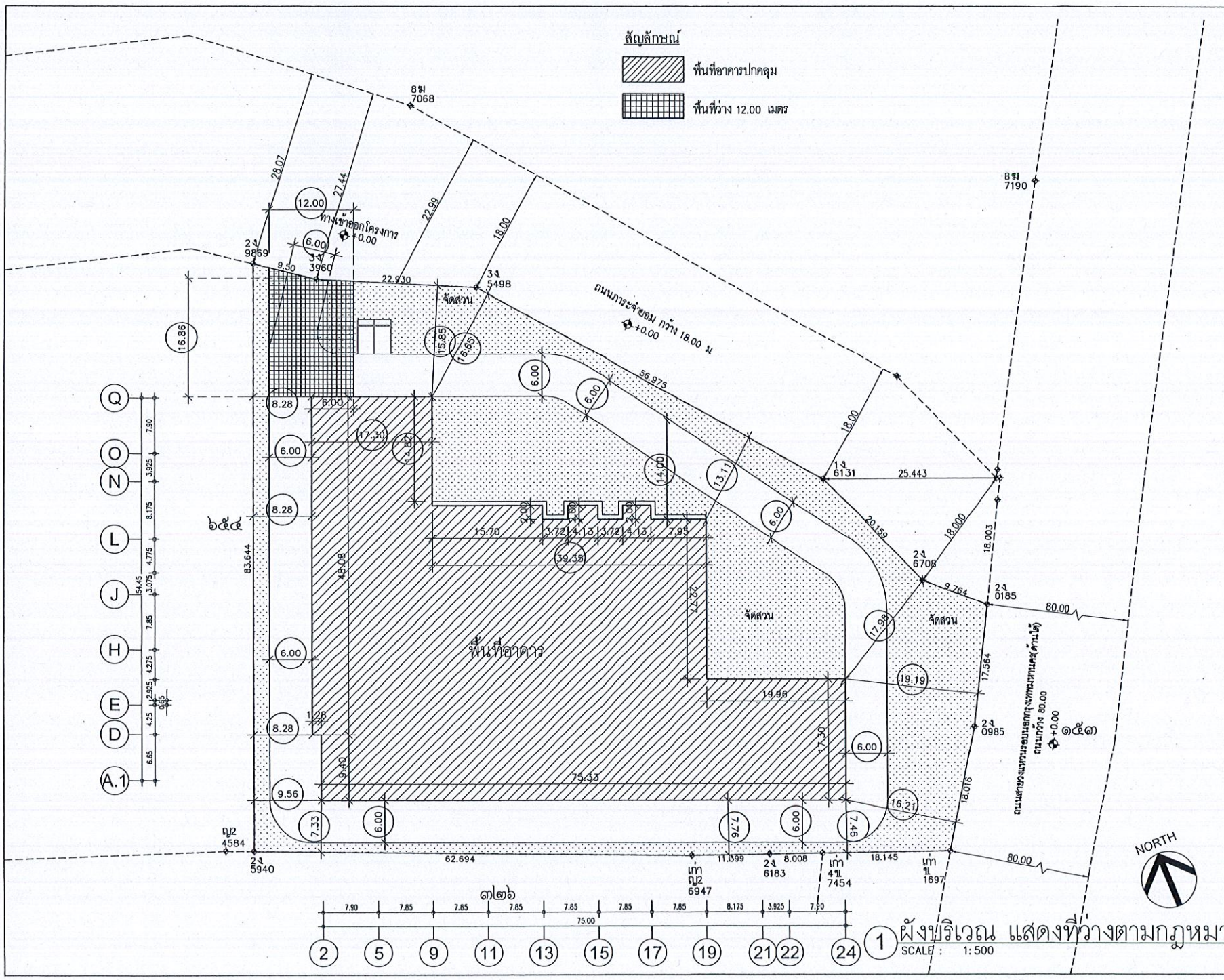
บริษัท [redacted] จำกัด(มหาชน)

☐ ส.บน. ☐ ก.พน.
☐ ก.คอน. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ส.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.ภท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ _____

18 ตค. 60



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



Areeya

Areeya Property Public Company Limited

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

PROJECT :

โครงการ
เอ สเปซ เมกาซิตี้ บางนา

อาคารพักอาศัย สูง 35 ชั้น
จำนวน 1 อาคาร พร้อมสระว่ายน้ำ

สถาปนิก :

ศรีทอง ดิ่งสถิตย์ธรรม สสน 489
12/109 ซอยกรุงเทพกรีฑา 12
แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ

วิศวกรโครงสร้าง :

ก้อง มหาสันทนะ สย.3116
132 ซอยพัฒนาการ 52 ถนนพัฒนาการ
แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กทม. 10250

วิศวกรงานระบบไฟฟ้า :

สมบัติ วนิชประภา วฟก 842
สุนิสา ไชยคง ภฟก 48271

วิศวกรงานระบบเครื่องกล :

วสี รมณ์ละออง วก 824
ธวัชรรณ ทิระวงศ์ ภก 36473

วิศวกรงานระบบสุขาภิบาล :

ไพฑูรย์ อาชลีกุญช วส 30
จัตุรนาท เลิศเทพ ภส 2627

สถาปนิกที่ปรึกษา :

keendesignstudio

ภูมิสถาปนิก :

REDLAND

ปลัดจิก แก้วแดง ส-ภส30

วิศวกรที่ปรึกษา :

วิศวกรผู้ตรวจสอบโครงสร้าง :

NOTE :

REVISION :

NO.	DATE	DESCRIPTION
1.	17/08/2560	ทางเข้า-ออก
		ผังจราจร

DRAWING TITLE :

ผังบริเวณ
แสดงที่ว่างตามกฎหมาย

SCALE : 1:500 | DRAWING NO. A-1.02

DRAWING BY: WJT P.

APPROVED BY:

DATE : DEC/59

SUB TOTAL | TOTAL

*These drawings are the property of Areeya Property Public Co.,Ltd or Above Mentioned firm And not to be used or reproduced without specific permission. All the dimensions are based on figures given. Do not measure by scale.



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๗๕๓๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๑ ธันวาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างอาคารทดแทนอาคารเดิมกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

เรียน นายกเทศมนตรีนครพิษณุโลก

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครพิษณุโลก ที่ พล ๕๒๐๐๖/๓๖๕๒ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครพิษณุโลกแจ้งว่า ด้วยเกิดเหตุเพลิงไหม้อาคารตึกแถวในเขตเทศบาลนครพิษณุโลกบริเวณแยกถนนพุทธบูชาตัดกับถนนพญาลิไท ตำบลในเมือง อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก มีอาคารได้รับความเสียหายรวม จำนวน ๑๐ คูหา โดยเป็นอาคารของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่พิษณุโลก จำนวน ๕ คูหา และสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จำนวน ๕ คูหา เทศบาลฯ ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารทดแทนอาคารเดิมจากสำนักงานธนารักษ์พื้นที่พิษณุโลก ซึ่งอาคารเดิมเป็นตึกแถวคอนกรีตเสริมเหล็กสูง ๒ ชั้น ก่อสร้างมาเป็นเวลากว่า ๕๐ ปี แต่ละคูหามีความกว้างระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาด้านหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกด้านหนึ่งไม่ถึง ๔ เมตร และสร้างต่อเนื่องกันเกิน ๑๐ คูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันเกิน ๔๐ เมตร เทศบาลฯ พิจารณาแล้วไม่สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้ เนื่องจากขัดกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ แต่อย่างไรก็ตาม อาคารตึกแถวที่เกิดเหตุเพลิงไหม้ดังกล่าวเป็นอาคารที่ก่อสร้างมานานกว่า ๕๐ ปี ก่อนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีผลใช้บังคับ เพื่อบรรเทาเหตุความเดือดร้อนให้กับประชาชนผู้ประสบภัย เทศบาลฯ จะสามารถอาศัยอำนาจตามนัยข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ สั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการแก้ไขให้เป็นไปตามกฎกระทรวง เทศบัญญัติ กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งที่ได้ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ หรือพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช ๒๔๗๖ แล้วแต่กรณี ที่ใช้บังคับในขณะนั้นได้หรือไม่ ความเห็นของเทศบาลฯ ดังกล่าวถูกต้องหรือไม่ หรือมีแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องอย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวเมื่อวันพฤหัสบดีที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ แล้วมีความเห็นว่า กรณีตามข้อหารือเป็นอาคารตึกแถวคอนกรีตเสริมเหล็กสูง ๒ ชั้น แต่ละคูหามีความกว้างระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาด้านหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกด้านหนึ่งไม่ถึง ๔ เมตร และสร้างต่อเนื่องกันเกิน ๑๐ คูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันเกิน ๔๐ เมตร ซึ่งได้ก่อสร้างมาก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จากภาพถ่ายที่ส่งมาประกอบการพิจารณา อาคารบางส่วนได้รับความเสียหายจากไฟไหม้ในส่วนโครงสร้างของหลังคาและภายในของอาคาร แต่ยังคงมีส่วนของโครงสร้าง เสา คาน พื้น ซึ่งเป็นโครงสร้างหลักของอาคาร หากโครงสร้างดังกล่าวได้มีการตรวจสอบและรับรองจากวุฒิวิศวกรตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรว่ายังมีความปลอดภัยต่อการใช้สอยต่อไป และเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่า

อาคาร...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

อาคารตามข้อหารือมีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นภยันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สินหรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจที่จะออกคำสั่งตามมาตรา ๔๖ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบกับข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการแก้ไขอาคารภายใต้เงื่อนไขของกฎหมายที่บังคับใช้ขณะที่ได้รับอนุญาต โดยให้สามารถสร้างส่วนต่างๆ ของอาคารเพื่อให้อาคารนั้นสามารถใช้งานได้อย่างปลอดภัยโดยไม่ขัดต่อกฎหมาย แต่ต้องไม่เพิ่มความสูง ไม่เพิ่มพื้นที่อาคาร และใช้สอยอาคารเช่นเดิมตามที่เคยได้รับอนุญาต

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ที่ มท ๐๗๑๐/ 5206

๒๑ ธ.ค. ๒๕๖๐

ผอ.สนอ. ..... วันที่ 20 ธ.ค. 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๒๐ ธ.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 19 ธ.ค. 60
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่.....
D๓:/สุดารัตน์ /ศุภกิจ /เทศบาลนครพิษณุโลกหารือสร้างอาคารทดแทนอาคารเดิม/๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2959
วันที่ 2 ส.ค. 2560
เวลา ... น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4439
วันที่ 1 ส.ค. 2560
เวลา 13.36 น.

เลขรับ 12125
วันที่ 31 ก.ค. 2560
เวลา 15.37

ที่ พล ๕๒๐๐๖/๓๖๕

สำนักงานเทศบาลนครพิษณุโลก
๑๒๙๙ ถ.บรมไตรโลกนารถ พล ๖๕๐๐๐

๒๗ กรกฎาคม ๒๕๖๐

เรียน ☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วศญ.
☐ ที่ปรึกษาฯ
☐ ชวญ.
☑ ผอ.สนอ.

เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างอาคารทดแทนอาคารเดิมกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แผนผังอาคาร จำนวน ๑ ชุด
๒. เทศบัญญัติเทศบาลเมืองพิษณุโลกเรื่องการควบคุมอาคาร พุทธศักราช ๒๔๙๖ จำนวน ๑ ชุด

๓๑ ก.ค. ๒๕๖๐

ด้วยเกิดเหตุเพลิงไหม้อาคารตึกแถวในเขตเทศบาลนครพิษณุโลก บริเวณแยกถนนพุทธบูชาตัดกับถนนพญาลิไท ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก มีอาคารได้รับความเสียหายรวมจำนวน ๑๐ คูหา โดยเป็นอาคารของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่พิษณุโลก จำนวน ๕ คูหา และสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จำนวน ๕ คูหา เทศบาลนครพิษณุโลกได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารทดแทนอาคารเดิมจากนำนักงานธนารักษ์พื้นที่พิษณุโลก ซึ่งอาคารเดิมเป็นตึกแถวคอนกรีตเสริมเหล็กสูง ๒ ชั้น ก่อสร้างมาเป็นเวลากว่า ๕๐ ปี แต่ละคูหามีความกว้างระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาด้านหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกด้านหนึ่งไม่ถึง ๔ เมตร และสร้างต่อเนื่องกันเกิน ๑๐ คูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่งๆ รวมกันเกิน ๔๐ เมตร ตามแผนผังอาคารที่ส่งมาด้วย ๑ เทศบาลนครพิษณุโลกพิจารณาแล้วไม่สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้ เนื่องจากขัดกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมวด ๑ ซึ่งกำหนดลักษณะของอาคารประเภทตึกแถวแต่ละคูหาต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาด้านหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า ๔ เมตร ตึกแถวต้องสร้างต่อเนื่องกันไม่เกิน ๑๐ คูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่งๆ รวมกันไม่เกิน ๔๐ เมตร และต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้าง ของตึกแถวที่สร้างถึง ๑๐ คูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง ๔๐ เมตร กว้างไม่น้อยกว่า ๔ เมตร ทั้งนี้หากจะอนุญาตให้ก่อสร้างได้นั้น อาคารตึกแถวดังกล่าวจะต้องมีลักษณะผังอาคาร ตามตัวอย่างแผนผังอาคาร สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ ซึ่งจะมีผลทำให้เจ้าของอาคารและผู้เช่าได้รับความเดือดร้อนมากขึ้น เพราะนอกจากจะได้รับความเสียหายจากเพลิงไหม้แล้ว ยังไม่สามารถทำการก่อสร้างอาคารเข้าอยู่อาศัยได้เหมือนเดิมทุกรายอีกด้วย

เนื่องจากกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔ ได้กำหนดให้การใช้อำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นกับอาคารที่ก่อสร้างมานานแล้วดังนี้ “ในกรณีที่อาคารซึ่งก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายก่อนวันที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้บังคับ และอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ หรือพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช ๒๔๗๖ มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นภยันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญหรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการแก้ไขให้เป็นไปตามกฎกระทรวง เทศบัญญัติ ข้อบัญญัติจังหวัด กฎข้อบังคับ

.../ประกาศ

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ประกาศ หรือคำสั่งที่ได้ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ หรือพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช ๒๔๗๖ แล้วแต่กรณี ที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้นให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวันในกรณีที่มีเหตุอันสมควรเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้" และเมื่อตรวจสอบข้อกำหนดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ แล้วปรากฏว่าได้กำหนดบังคับเกี่ยวกับขนาดตามความกว้างของตึกแถวไว้ไม่น้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร เท่านั้น และไม่ได้กำหนดความยาวต่อเนื่องกันไม่เกิน ๔๐ เมตร หรือ ไม่น้อยกว่า ๑๐ คูหา ไว้แต่อย่างใด

ทั้งนี้ เทศบาลนครพิษณุโลกได้พิจารณาเห็นว่า อาคารตึกแถวที่เกิดเหตุเพลิงไหม้ดังกล่าวเป็นอาคารที่ก่อสร้างมานานกว่า ๕๐ ปี ซึ่งเป็นระยะเวลาก่อสร้างก่อนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีผลใช้บังคับ เพื่อบรรเทาเหตุความเดือดร้อนให้กับประชาชนผู้ประสบภัย เจ้าพนักงานท้องถิ่นเทศบาลนครพิษณุโลก จะสามารถอาศัยอำนาจตามนัย ข้อ ๔ กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ สั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ดำเนินการแก้ไขให้เป็นไปตาม กฎกระทรวง เทศบัญญัติ กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่ง ที่ได้ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ หรือพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช ๒๔๗๖ แล้วแต่กรณี ที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น ได้หรือไม่ จึงขอความอนุเคราะห์หารือว่า ความเห็นของเทศบาลนครพิษณุโลกดังกล่าวถูกต้องหรือไม่ หรือมีแนวปฏิบัติที่ถูกต้องอย่างไร ผลการหารือเป็นประการใดโปรดแจ้งเทศบาลนครพิษณุโลกทราบด้วย จักขอบคุณอย่างยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

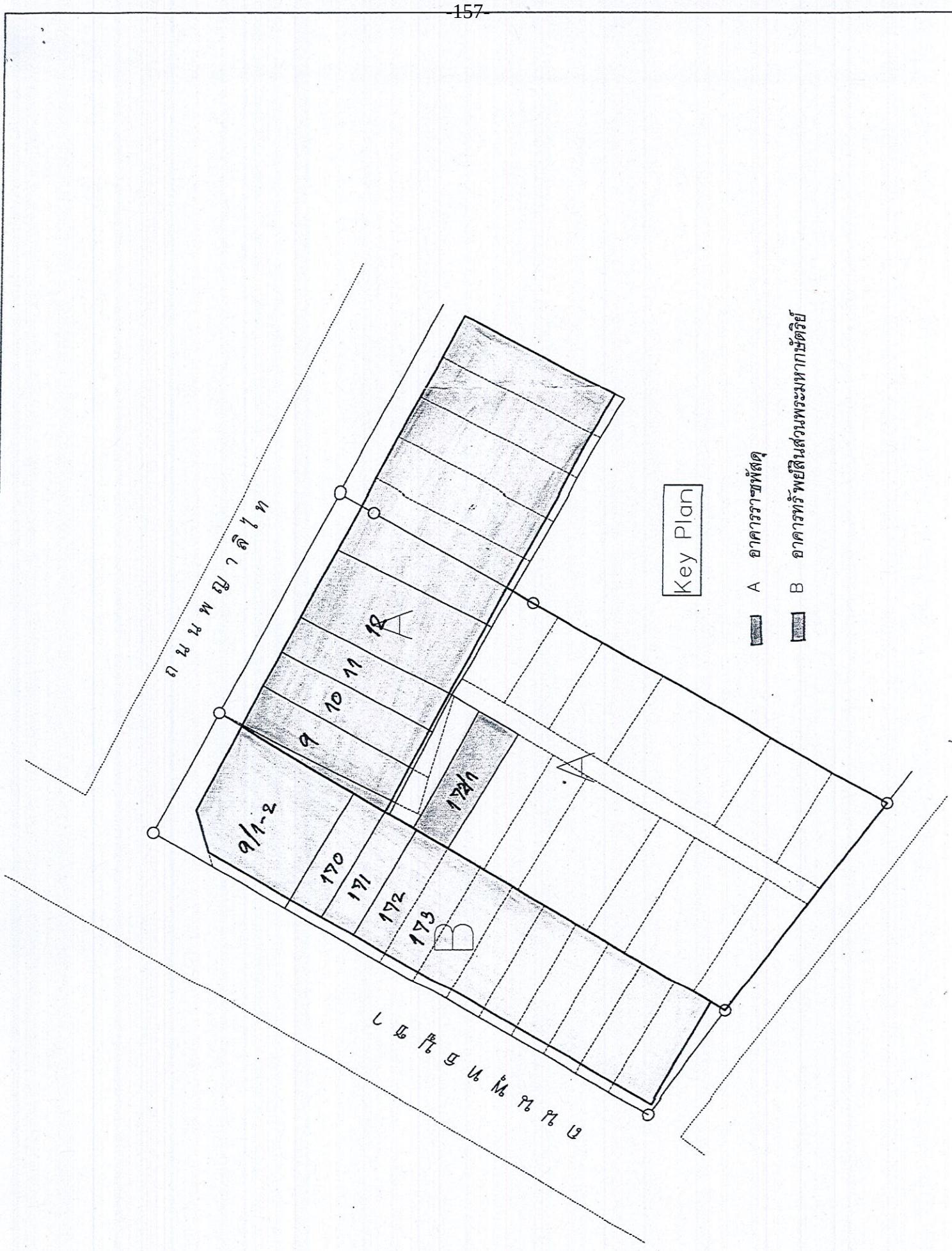
ขอแสดงความนับถือ

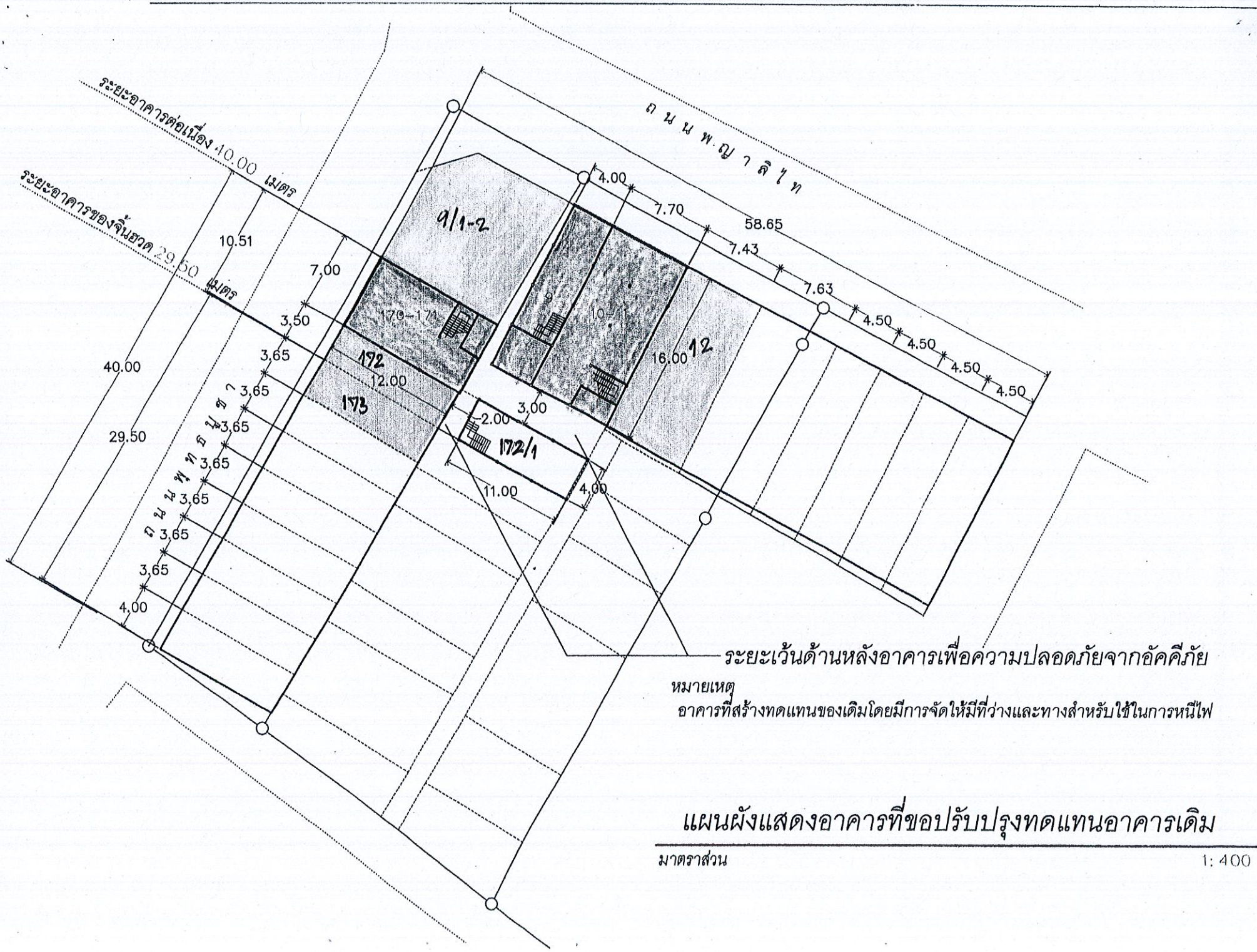
(นายบุญทรง แทนธานี)
นายกเทศมนตรีนครพิษณุโลก

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง
โทร.๐-๕๕-๙๘๓๒๒๑-๓๐ ต่อ ๑๓๕
โทรสาร. ๐-๕๕-๙๘๓๓๓๒
WWW.phsmun.go.th
E-mail :mayor@phsmun.go.th

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า


Key Plan
A อาคารราชพัสดุ
B อาคารกรมพัฒนาที่ดิน
9/1-2
170
171
172
173
174/1
9
10
11
12
A
B



ระยะเว้นด้านหลังอาคารเพื่อความปลอดภัยจากอัคคีภัย

หมายเหตุ
อาคารที่สร้างทดแทนของเดิมโดยมีการจัดให้มีที่ว่างและทางสำหรับใช้ในการหนีไฟ

แผนผังแสดงอาคารที่ขอปรับปรุงทดแทนอาคารเดิม

มาตราส่วน 1: 400



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๒๒๒

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๒ ธันวาคม ๒๕๖๐

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติกรณีบุคคลต่างด้าวขออนุญาตก่อสร้างอาคารบนที่ดินของคนไทย

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองยโสธร

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองยโสธร ที่ ยส ๕๒๐๐๘/๑๓๕๗ ลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองยโสธรแจ้งว่า ได้รับคำขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคารจากบุคคลต่างด้าว เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยบนที่ดินของคนไทยที่ยินยอมให้ก่อสร้าง ซึ่งเป็นลักษณะก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่บุคคลอื่น โดยให้บุคคลนั้นเป็นเจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง ตามนัยมาตรา ๑๔๑๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยสิทธิดังกล่าวเป็นทรัพยสิทธิอันเกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาโดยนิติกรรม ซึ่งจะสมบูรณ์มีผลผูกพันตามกฎหมาย เมื่อได้ทำเป็นหนังสือ และได้จดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามนัยมาตรา ๑๒๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นซึ่งมีอำนาจตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาตจะต้องพิจารณาความสมบูรณ์ของนิติกรรมแห่งสิทธิเหนือพื้นดินของผู้ขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ซึ่งเป็นปัญหาในข้อกฎหมายที่เกี่ยวเนื่องกับการปฏิบัติ เทศบาลฯ จึงขอหารือในประเด็น ดังนี้

๑. การจะพิจารณาอนุญาตให้ทำการก่อสร้างในที่ดินของบุคคลอื่น ซึ่งให้ความยินยอมให้ทำการก่อสร้างอาคารตามคำขอเป็นการให้สิทธิเหนือพื้นดิน และจำต้องดำเนินการจดทะเบียนสิทธินิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และหรือตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายอื่นก่อนหรือไม่ อย่างไร

๒. หากผู้ขออนุญาตอ้างสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินที่จะใช้เป็นสถานที่ก่อสร้าง จำต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในลักษณะเช่นเดียวกับในประเด็นที่ ๑ หรือไม่ อย่างไร
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้ประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วขอเรียนว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ กำหนดว่า ให้กำหนดแบบคำขออนุญาต ใบอนุญาตและใบรับรองตามแบบท้ายกฎกระทรวงนี้ ดังต่อไปนี้ (๑) แบบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร ให้ใช้แบบ ข. ๑ ซึ่งในแบบ ข. ๑ กำหนดว่า “ข้อ ๕ พร้อมคำขอนี้ ข้าพเจ้าได้แนบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ มาด้วยแล้ว คือ (๗) สำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดิน เลขที่/ น.ส. ๓/ เลขที่ ส.ค. ๑ เลขที่ .... จำนวน..... ฉบับ หรือหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดิน” ดังนั้น ในการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

แสดง...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

หากก่อสร้างในที่ดินของบุคคลอื่น ผู้ยื่นคำขออนุญาตจะต้องแนบหนังสือแสดงความยินยอมของเจ้าของที่ดิน พร้อมเอกสารอื่น ๆ ตามที่กฎกระทรวงกำหนด ส่วนการจดทะเบียนเกี่ยวกับสิทธิและนิติกรรมเป็นกระบวนการทางกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่เกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนวัช บูรพาชน)
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่.....
เจ้าหน้าที่.....วันที่ 20 ธ.ค. 60
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่.....
D๓/ สุดารัตน์ /เกศสุดา/เทศบาลเมืองยโสธรหารือบุคคลต่างด้าวขออนุญาตก่อสร้าง๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2224
วันที่ 28 มิ.ย. 2560
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3488
วันที่ 27 มิ.ย. 2560
เวลา 13.32 น.

ที่ ยส ๕๒๐๐๘/๑๓๕๗

สำนักงานเทศบาลเมืองยโสธร
ถนนประชาสัมพันธ์ ยส ๓๕๐๐๐

๑๖ มิถุนายน ๒๕๖๐

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติกรณีบุคคลต่างด้าวขออนุญาตก่อสร้างอาคารบนที่ดินของคนไทย

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วย เทศบาลเมืองยโสธร โดยนายกเทศมนตรีเมืองยโสธร ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้รับคำขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคารจากบุคคลต่างด้าว โดยการก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยบนที่ดินของคนไทยที่ยินยอมให้ก่อสร้าง ซึ่งเป็นลักษณะเจ้าของที่ดินก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่บุคคลอื่น โดยให้บุคคลนั้นเป็นเจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง ตามนัยมาตรา ๑๔๑๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยสิทธิดังกล่าวเป็นทรัพยสิทธิอันเกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์คือที่ดินอันเป็นการได้มาโดยนิติกรรม ซึ่งจะสมบูรณ์มีผลผูกพันตามกฎหมาย เมื่อได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามนัยมาตรา ๑๒๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งมีอำนาจตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาต จะต้องพิจารณาความสมบูรณ์ของนิติกรรมแห่งสิทธิเหนือพื้นดินของผู้ขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ซึ่งเป็นปัญหาในข้อกฎหมายที่เกี่ยวเนื่องกับการปฏิบัติ ด้วยเหตุนี้ เทศบาลเมืองยโสธร จึงขอหารือประเด็นปัญหาข้อกฎหมาย ดังต่อไปนี้

๑. การจะพิจารณาอนุญาตให้ทำการก่อสร้างในที่ดินของบุคคลอื่น ซึ่งให้ความยินยอมให้ทำการก่อสร้างอาคารตามคำขอเป็นการให้สิทธิเหนือพื้นดิน และจำต้องดำเนินการจดทะเบียนสิทธินิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และหรือตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายอื่นก่อนหรือไม่ อย่างไร

๒. หากผู้ขออนุญาตอ้างสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินที่จะใช้เป็นสถานที่ก่อสร้าง จำต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในลักษณะเช่นเดียวกับในประเด็นที่ ๑ หรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายวีระวัฒน์ ภักตรนิกร)
นายกเทศมนตรีเมืองยโสธร

☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ลม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ว.ย. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.แก. ☐ ก.เจ้าพนักงานท้องถิ่น
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

งานนิติการ กองวิชาการและแผนงาน
โทร. ๐-๔๕๗๒-๐๙๕๑ –๒ ต่อ ๓๑๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๗๖๕๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๕ ธันวาคม ๒๕๖๐

เรื่อง หารือการคิดพื้นที่อาคารกรณีที่มีทางเชื่อมระหว่างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เพื่อออกแบบโครงการไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท ๔๐

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด ที่ ADCJV7 18/2560 ลงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด แจ้งว่า มีความประสงค์ที่จะก่อสร้างโครงการ ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท ๔๐ ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร โดยโครงการประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง ๘ ชั้น จำนวน ๒ อาคาร (อาคาร A และ B) และอาคารสันทนาการ ขนาดความสูง ๒ ชั้น จำนวน ๑ อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น ๒๗๒ ห้อง แต่ละอาคารมีพื้นที่ใช้สอยมากกว่า ๒,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่ถึง ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ซึ่งในการออกแบบอาคารโครงการออกแบบให้มีทางเชื่อมระหว่างอาคาร A และอาคาร B ที่ชั้นดาดฟ้า โดยลักษณะของทางเชื่อมจะเป็นไปตามข้อ ๓๒/๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บริษัทฯ จึงขอหารือว่า ในประเด็นการคำนวณพื้นที่อาคารของอาคาร A และอาคาร B ที่มีทางเชื่อมว่าจะต้องคิดพื้นที่อาคารเป็นอาคารเดียวหรือไม่ เพื่อจะได้ใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาโครงการได้อย่างถูกต้องและสามารถขออนุญาตปลูกสร้างอาคารได้ต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙)ฯ ข้อ ๓๒/๑ วรรคสอง กำหนดว่า การคำนวณพื้นที่อาคารที่มีทางเชื่อมระหว่างอาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารสูงไม่ต้องนำพื้นที่ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารมาคำนวณรวมกับพื้นที่อาคารที่มีการเชื่อมกัน กฎกระทรวงดังกล่าวเป็นกฎหมายที่มีวัตถุประสงค์และเจตนารมณ์ในการกำหนดหลักการและเงื่อนไขในการก่อสร้างทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารที่อยู่เหนือพื้นดิน ซึ่งวัตถุประสงค์ในการก่อสร้างทางเดินเชื่อมที่อยู่เหนือพื้นดินระหว่างอาคารเป็นเพียงการอำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้อาคารในการสัญจรระหว่างอาคารเท่านั้น ไม่ได้ทำให้ประโยชน์การใช้สอยพื้นที่ของอาคารเดิมเปลี่ยนแปลงไปแต่อย่างใด อีกทั้งในกรณีที่เกิดอุบัติภัยในอาคาร เช่น เพลิงไหม้ ทางเดินเชื่อมสามารถใช้เป็นเส้นทางอพยพจากอาคารที่เกิดเหตุไปยังอีกอาคารหนึ่งที่เป็นพื้นที่ปลอดภัยได้ ดังนั้น การมีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารก็ไม่มีผลทำให้เป็นอาคารหลังเดียวกัน การคิดคำนวณพื้นที่อาคาร

ที่มี...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ที่มีทางเดินเชื่อมดังกล่าวจึงไม่ต้องนำพื้นที่ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารมาคำนวณรวมกับพื้นที่อาคารที่มีการเชื่อมกัน ซึ่งหมายถึงอาคารที่มีทางเดินเชื่อมยังคงเป็นอาคารคนละอาคารกัน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ที่ มท ๐๗๑๐/ 6249

๒๕ ธ.ค. ๒๕๖๐

ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ ๒๐ ธ.ค. ๖๐
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ .....
หน.กลุ่มงาน ส.คอ. ..... วันที่ ๒๐ ธ.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ ๒๐ ธ.ค. ๖๐
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ วันที่ ๑๖ ธ.ค. ๖๐
:D๓/สุดารัตน์/เกศสุดา/บจก.เอดีซี-เจวี 7 หารือการคิดพื้นที่อาคารที่มีทางเชื่อมฯ/๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 5586
วันที่ 21 ก.ค. 2560
เวลา 12.14

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 14626
วันที่ 20 ก.ย. 2560
เวลา

ที่ ADCJV7 18/2560

บริษัท [redacted] จำกัด
หมู่ที่ ซอยหมู่บ้านจินดามิลล์ ถนนบางนา-ตราด
(กม. 10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี
จังหวัดสมุทรปราการ 10540

14 กันยายน 2560

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2308
วันที่ 22 ก.ย. 2560
เวลา.....น.

เรื่อง หารือการคิดพื้นที่อาคารกรณีที่มีทางเชื่อมระหว่างอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) เพื่อออกแบบโครงการ [redacted]

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย
1) แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการโดยสังเขป จำนวน 1 ชุด
2) ผังบริเวณแสดงทางเชื่อมอาคาร จำนวน 1 ชุด
3) แบบขยายทางเชื่อมอาคาร จำนวน 1 ชุด
4) หนังสือรับรองการจดทะเบียนบริษัท สำเนาทะเบียนบ้าน และบัตรประจำตัวประชาชนผู้มีอำนาจ จำนวน 1 ชุด

ด้วย บริษัท [redacted] จำกัด โดย นาย [redacted] ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทนกรรมการ ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ หมู่ที่ ถนนบางนา-ตราด กม.10.5 ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีความประสงค์ที่จะก่อสร้างโครงการ [redacted] ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 40 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร โดยโครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และ B) และอาคารสันทนาการ ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 272 ห้อง แต่ละอาคารมีพื้นที่ใช้สอยมากกว่า 2,000 ตารางเมตร แต่ไม่ถึง 10,000 ตารางเมตร ซึ่งในการออกแบบอาคารโครงการออกแบบให้มีทางเชื่อมระหว่างอาคาร A และอาคาร B ที่ชั้นดาดฟ้า โดยลักษณะของทางเชื่อมจะเป็นไปตามข้อ 32/1 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ตามผังแสดงทางเชื่อมอาคารที่ส่งมาด้วย 2) และ 3)

ทั้งนี้ ในการออกแบบอาคารที่มีทางเดินเชื่อมดังกล่าว บริษัท ฯ ใคร่ขอหารือในประเด็นการคำนวณพื้นที่อาคารของอาคาร A และ B ที่มีทางเชื่อมว่าจะต้องคิดพื้นที่อาคารที่มีการเชื่อมกันเป็นอาคารเดียวหรือไม่ เพื่อจะได้ใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาโครงการได้อย่างถูกต้อง และสามารถขออนุญาตปลูกสร้างอาคารได้ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและขอความอนุเคราะห์หารือในเรื่องดังกล่าว จักเป็นพระคุณอย่างยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท [redacted] จำกัด
CO.,LTD.

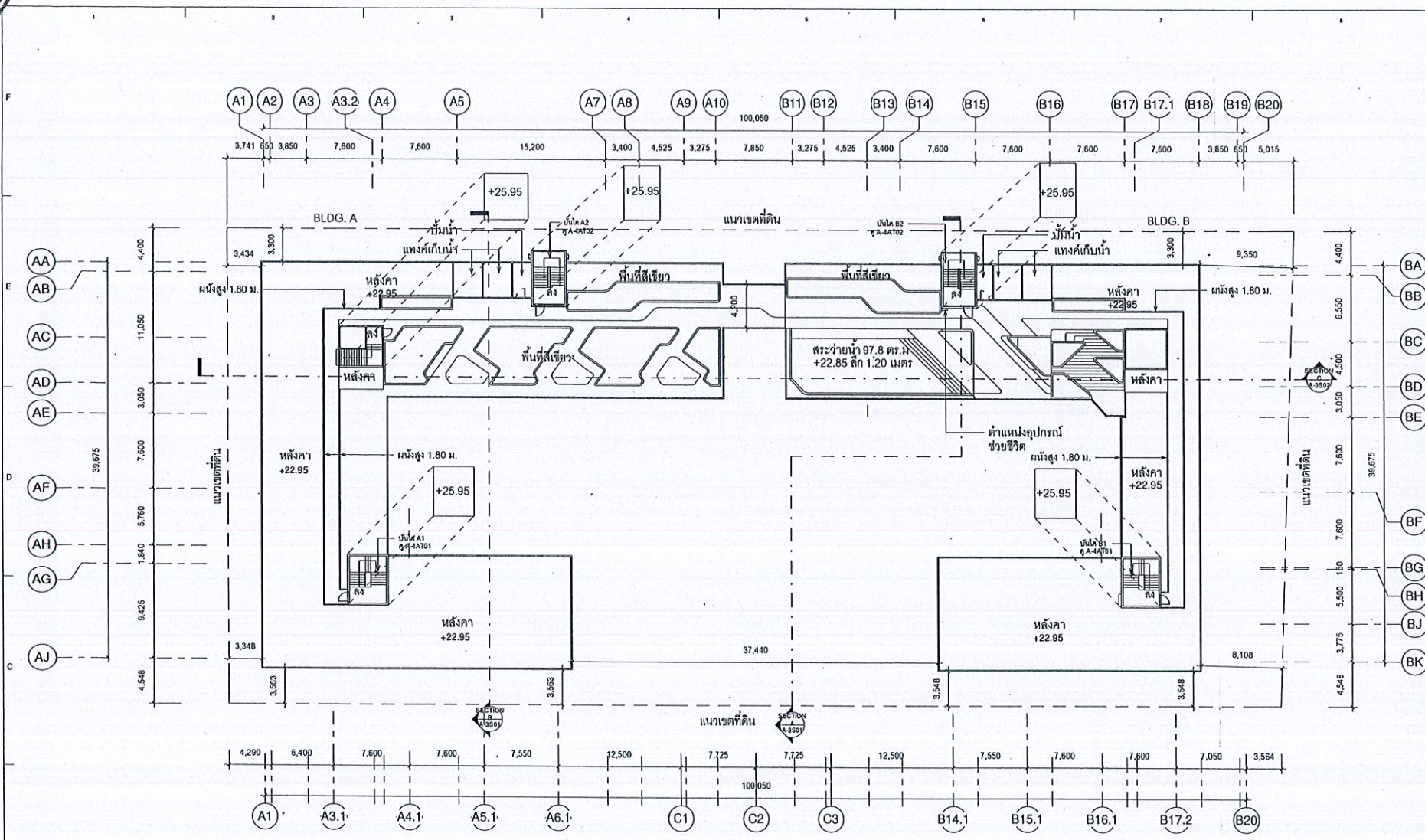
(นาย. [redacted])
ผู้รับมอบอำนาจ

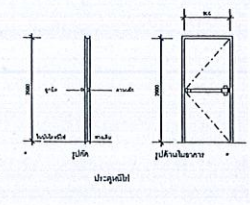
เรียน ☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วสญ.
☐ ที่ปรึกษาฯ
☐ สถญ.
☑ ผอ.สนอ.

เรียน ☐ ผ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.ศม. ☐ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

ผู้ประสานงานโครงการ : นางสาว [redacted] โทร [redacted]

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

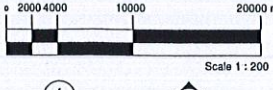


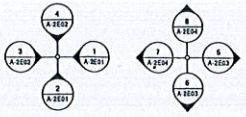


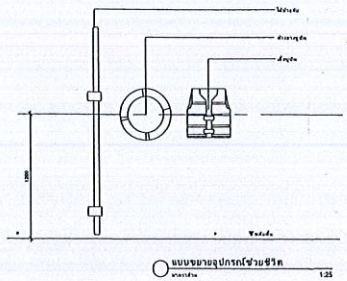
	ZINC ELECTRO GAVANIZE หนา 1.5 มม. พับขึ้นรูป
	ZINC ELECTRO GAVANIZE หนา 1.5 มม. พับขึ้นรูป 2 ชั้น
	ROCKWOOL ทนความร้อนได้ 1000°C ในระยะ 6 ซม.
	TOUCH BAR PANIC EXIT DEVICE EXIT LOCK
	DOOR CLOSER RE-ENTRY

F	ถังดับเพลิงชนิดผงเคมีแห้ง
FX	ถังดับเพลิงชนิดน้ำยาโฟม
FHC	ตู้สายฉีดน้ำดับเพลิง
	ตำแหน่งปุ่มกดสัญญาณเตือนเพลิงไหม้

1 แปลนชั้นดาดฟ้า
มาตราส่วน 1 : 200







แบบขยายอุปกรณ์ช่วยชีวิต

บริษัท เอดีซี-เจวี 7 จำกัด
ADC-JV 7 CO.,LTD.

สำเนาถูกต้อง

PROJECT No.
IDEO MOBI
โครงการ ไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท 40
อาคารชุดพักอาศัยรวม สูง 8 ชั้น 2 อาคาร
LOCATION:
ซอยสุขุมวิท 40 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง
เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
OWNER:
บริษัท เอดีซี-เจวี 7 จำกัด
เลขที่ 99/3 หมู่ 14 ซอยหมู่บ้านวินด์มิลล์
ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี
จังหวัดสมุทรปราการ

บริษัท แทนเดม อาร์คิเท็คส์ (2001) จำกัด
TANDEM ARCHITECTS (2001) CO.,LTD.
PROJECT ARCHITECT:
บุญส่ง สิทักษ์วิรักษ์สันติ์ ว-สถ 415
รัฐพงษ์ คุนลักษณ์ ภ-สถ 9404
PROJECT TEAM:
ทีณภัทร์ ศรีอภิรัมณ์
ธนกฤต รัตนเรืองศร

CIVIL & STRUCTURAL ENGINEERS :
BE ONE TECH CO., LTD.
บริษัท บี วัน เทค จำกัด
18/24 หมู่ 7 ต.สวนใหญ่
อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี
02-963-3101
STRUCTURE ENGINEERS
กิตติรัย บัวขาว ว.สถ 9394

MECHANICAL & ELECTRICAL ENGINEERS
GEO Design & Engineering Consultant
ELECTRICAL ENGINEERS
สถ.3472
สถ.34183
สถ.35083
SANITARY ENGINEERS
สถ.304
สถ.844
สถ.3935
MECHANICAL ENGINEERS
สถ.2644
สถ.4137

LANDSCAPE DESIGNERS :
REDLAND SCAPE
PROJECT LANDSCAPE ARCHITECT:
ภ-สถ 30
LANDSCAPE TEAM:
ภ-สถ 59
ภ-สถ 17
ภ-สถ 25

INTERIOR

CONSULTANT

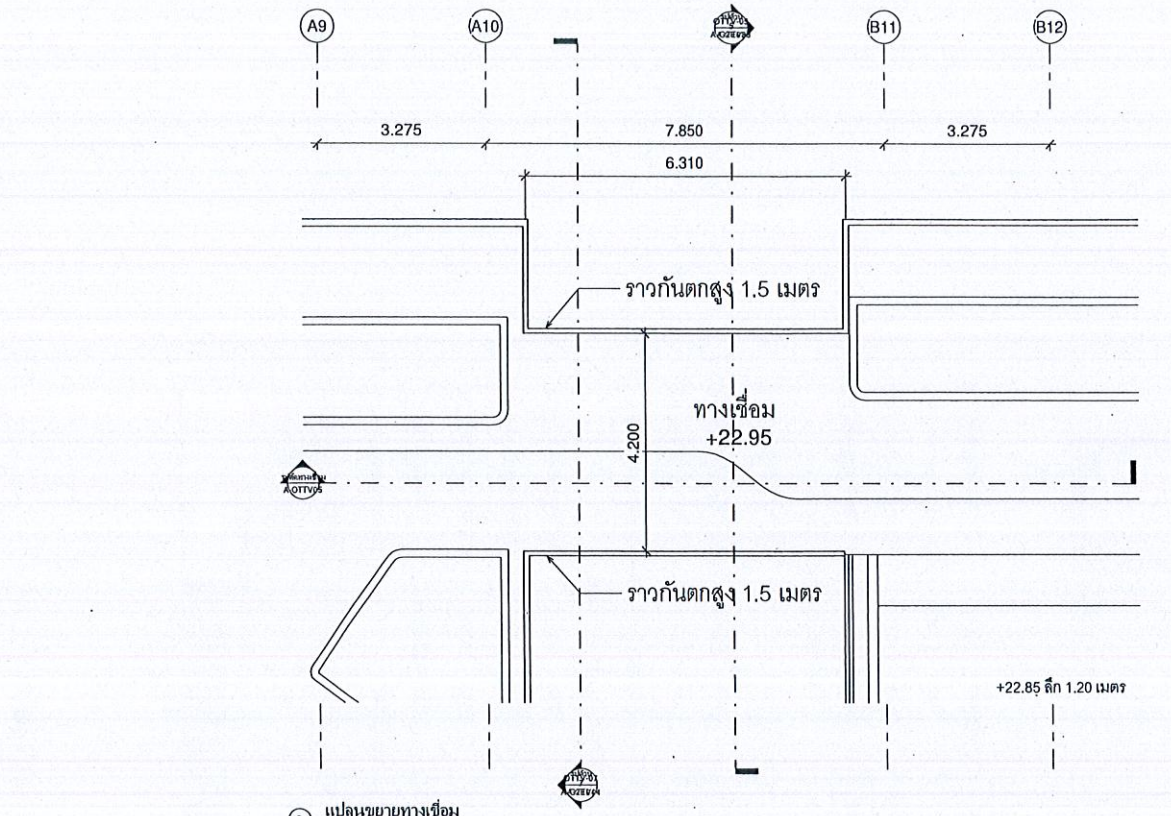
DRAWING TITLE
แปลนพื้นชั้นดาดฟ้า

Project Status
SCALE A1 : AS SHOWN A3 : REDUCE FROM ORIGINAL 50 %
DRAWN Author
CHECK
PA JC TD
DRAWING NO. A-1FP09
JOB NO. A-1656
REVISION
DATE 8/9/2560 21:47:28

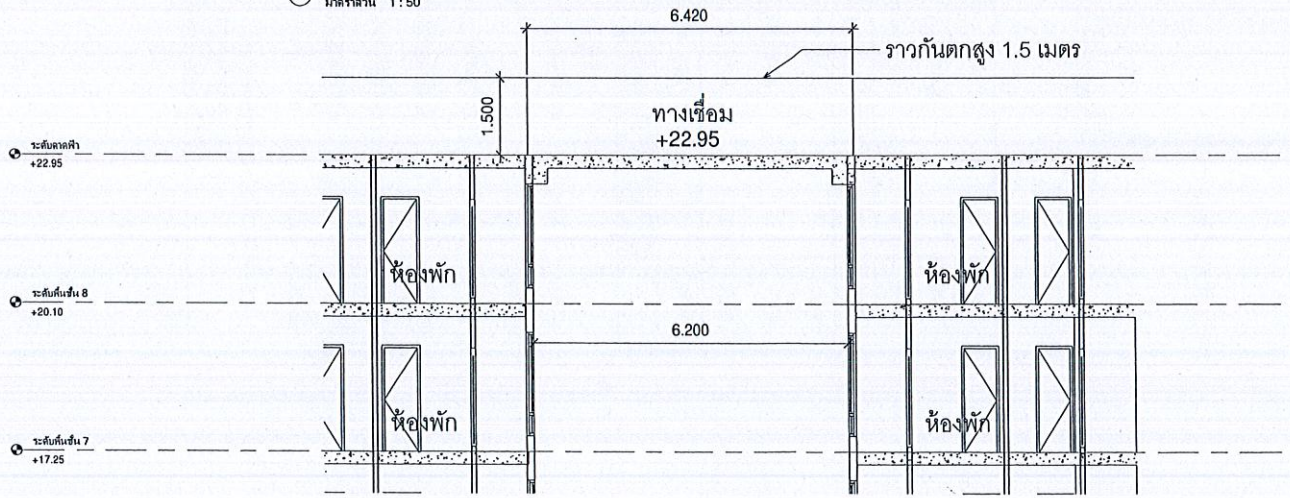
THE DESIGN AS PRESENTED IN THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF TANDEM ARCHITECTS (2001) CO.,LTD. AND MUST NOT BE RE-ISSUED, COPIED OR REPRODUCED WITH OUT WRITEN PERMISSION FROM TANDEM ARCHITECTS (2001) CO.,LTD. THIS DRAWING MUST NO BE USED FOR CONSTRUCTION PRIOR TO B.M.A. OR OTHER RELEVENT AUTHORITIES APPROVAL.

แบบนี้และพลุ่งในแบบนี้เหมาะ เป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท แทนเดม อาร์คิเท็คส์ (2001) จำกัด ห้ามนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบใดๆ โดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษร จากบริษัท แทนเดม อาร์คิเท็คส์ (2001) จำกัด และจะนำไปใช้ก่อสร้างก่อนได้รับอนุญาตจาก กทม. หรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

ภาษาไทย MAIN DRAWING



② แปลนขยายทางเชื่อม
มาตราส่วน 1 : 50



① รูปตัดทางเชื่อม
มาตราส่วน 1 : 50

บริษัท เอดีซี-เจวี 7 จำกัด
ADC-JV 7 CO.,LTD.

สำเนาถูกต้อง

PROJECT No.
ideo mobi
โครงการ ไอดีโอ โมบิ สุขุมวิท 40
อาคารชุดพักอาศัยรวม สูง 8 ชั้น 2 อาคาร
LOCATION:
ซอยสุขุมวิท 40 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง
เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
OWNER:
บริษัท เอดีซี-เจวี 7 จำกัด
เลขที่ 99/1 หมู่ 14 ซอยหมู่บ้านวินด์มิลล์
ตำบลบางหลีใหญ่ อำเภอบางพลี
จังหวัดสมุทรปราการ

บริษัท แทนเดม อาร์คิเท็คส์ (2001) จำกัด
TANDEM ARCHITECTS (2001) CO.,LTD.
PROJECT ARCHITECT:
บุญส่ง พิทักษ์วิทย์พิมล ว-ส ๔๑๘
รัฐพรหฐ์ คุณมีกษณ์ ภ-ส ๙๔๐๔
PROJECT TEAM:
ทัศน์ภาณ์ ศรีษฐ์ทัศณ์
ธนกฤต รัตนสิริธนกร

CIVIL & STRUCTURAL ENGINEERS :
BE ONE TECH CO., LTD.
บริษัท บี วัน เทค จำกัด
18/24 หมู่ 7 ต.ศรีสุนทร
อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี
02-965-3101
STRUCTURE ENGINEERS
กิตติชัย บัวขาว กก.๙๓๙๔

MECHANICAL & ELECTRICAL ENGINEERS
GEO Design & Engineering Consultant
ELECTRICAL ENGINEERS
ชัยวัฒน์ เหล็งธนพุ่น ส.ค.ม.๖๗๖
นิรันดร์ ระติวงษ์ ส.ค.ม.๖๑๑๖
ปิยินันท์ ปานะศิลป์ ส.ค.ม.๖๑๐๘๖
SANITARY ENGINEERS
นิพนธ์ ศิริเสริฐ ส.ค.๑๐๔
ธีรนพ สกนธ์ศิริ ส.ค.๔๔๔
บุญชัย บุญเกิด ส.ค.๑๙๑๑
MECHANICAL ENGINEERS
ธรรกฤษฎ์ ลูกอิโลกาอาภรณ์ ส.ค.๖๑๔๔
ภาณิต ลีกุล ส.ค.๔๑๒๗

LANDSCAPE DESIGNERS :
REDLAND SCAPE
PROJECT LANDSCAPE ARCHITECT:
ปองศิริ อภิโนมง ภ-ส.ส ๑๐
LANDSCAPE TEAM:
นิศากร วันสุวรัตน์ ภ-ส.ส ๕๑
ไชยณี เจ็งเลิศไพโรจน์ ภ-ส.ส ๑๗
นวนาฏฐ์ ศิริสกาเมรานน ภ-ส.ส ๒๕

INTERIOR
CONSULTANT
DRAWING TITLE
ทางเชื่อม
Project Status
SCALE A1 : AS SHOWN | A3 : REDUCE FROM ORIGINAL 50 %
DRAWN Author
CHECK PA | JC | TO
JOB NO. A-1656
DATE 12/9/2560 19:54:53
DRAWING NO. A-OTTV05
REVISION

THE DESIGN AS PRESENTED IN THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF TANDEM ARCHITECTS (2001) CO.,LTD. AND MUST NOT BE RE-ISSUED, COPIED OR REPRODUCED WITH OUT WRITTEN PERMISSION FROM TANDEM ARCHITECTS (2001) CO.,LTD. THIS DRAWING MUST NOT BE USED FOR CONSTRUCTION PRIOR TO B.M.A. OR OTHER RELEVENT AUTHORITIES APPROVAL.
แบบนี้และรายละเอียดในแบบนี้ เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท บริษัท แทนเดม อาร์คิเท็ค (2001) จำกัด ห้ามมิให้ทำซ้ำ ดัดแปลง หรือนำไปใช้ประโยชน์ในทางใดๆ นอกเหนือจากการอนุญาตจาก บริษัท แทนเดม อาร์คิเท็ค (2001) จำกัด แบบนี้ต้องใช้ก่อสร้างหลังจากได้รับการอนุมัติจาก กทม. หรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๒๖๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๖ ธันวาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือสภาพถนนสาธารณะประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ที่ กท ๐๙๐๗/อ. ๒๒๔๗ ลงวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร แจ้งว่า บริษัท จำกัด (มหาชน) โดยนาย และนางสาว ได้ยื่นแจ้งการก่อสร้างอาคารตึก ๒๖ ชั้น ชั้นลอย ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัย (๑๑๐ ห้อง) สระว่ายน้ำ และตึก ๘ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารจอดรถยนต์ ที่ซอยสุขุมวิท ๕๕ (ทองหล่อ ๒) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามแบบ ยผ. ๑ เลขรับที่ ๒๐ ลงวันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๖๐ และกรุงเทพมหานครได้ออกใบรับแจ้งการก่อสร้างอาคาร แบบ ยผ. ๔ เลขที่ ๒๐/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๖๐ สำนักการโยธาได้ตรวจสอบที่สาธารณะที่ติดต่อกับที่ดินของโครงการซึ่งประกอบด้วยโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗๘ และ ๕๘๒ เลขที่ดิน ๒๓๖ และ ๒๓๗ มีแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันตกบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗๘ ยาว ๑๒.๑๗ เมตร ติดต่อกับซอยทองหล่อ ๒ ด้านท้ายซอยซึ่งมีสภาพเป็นปลายตัน และมีแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันออกของโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๘๒ ยาวตลอดแนวติดกับซอยสุขุมวิท ๕๙ โดยซอยทองหล่อ ๒ เดิมมีความกว้างเขตทาง ๑๐.๕๑ – ๑๑.๑๒ เมตร ตามที่สำนักงานเขตวัฒนากำหนดไว้ในหนังสือ ที่ กท ๘๕๐๗/๓๙๕๗ ลงวันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๕๕ เนื่องจากสภาพซอยทองหล่อ ๒ ปัจจุบันมีผิวจราจรกว้างตั้งแต่ ๖.๐๐ – ๖.๔๐ เมตร และมีคันหินทางเท้าฝั่งเดียว ประกอบด้วยทางเท้ากว้างตั้งแต่ ๑.๓๐ – ๑.๖๐ เมตร และมีพื้นดินปลูกหญ้าและต้นไม้ขนาดกว้าง ๒.๗๕ – ๔.๓๕ เมตร และในบริเวณพื้นทางเท้ามีเสาไฟฟ้าอยู่เป็นระยะ ๆ ตลอดความยาว นอกจากนี้ยังได้มีการยกอุทิศที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๑๔๒ เลขที่ดิน ๕๓๔๕ ที่แบ่งแยกมาจากที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๗๘ ตามรายการสารบัญจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมเมื่อวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๕๙ เนื้อที่ดินตามสัญญา ๐ - ๐ – ๐๖.๖ ไร่ ให้เป็นถนนสาธารณะเพื่อต่อขยายทางจากจุดสิ้นสุดเดิม โดยมีความยาวจากเขตทางฝั่งทิศใต้ออกไปอีก ๔.๘๐ เมตร และปาดมุมเฉียงขึ้นไปบรรจบกับเขตทางฝั่งทิศเหนือยาว ๑๒.๑๗ เมตร ตามสำเนาโฉนดที่ดินและรูปแผนที่ที่ดินประกอบการรังวัดที่แนบเพื่อประกอบการพิจารณา สำนักการโยธาจึงขอหารือว่า การพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในส่วนที่เกี่ยวข้องดังนี้

๑. กรณีซอยทองหล่อมีเขตทางกว้าง ๑๐.๕๑ – ๑๑.๑๒ เมตร แต่จากสภาพปัจจุบันหากนับรวมเฉพาะความกว้างของผิวจราจรและคันหินทางเท้าจะมีความกว้าง ๗.๓๐ – ๘.๐๐ เมตร และส่วนที่เหลือเป็นพื้นที่ปลูกหญ้าและต้นไม้ในเขตทางจะถือว่าถนนสาธารณะนี้สอดคล้องตามเจตนารมณ์ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ข้อ ๒ ที่กำหนดให้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่ดินด้านใดด้านหนึ่งติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร เพื่อความมุ่งหมายให้มีทางเข้าออกเพื่อรองรับการเข้าใช้สอยของคนได้เป็นจำนวนมากตามความเหมาะสมกับขนาดและสภาพการใช้ประโยชน์ของอาคาร นอกจากนี้เพื่อประโยชน์ในการเข้าช่วยเหลือผู้ที่อยู่ภายในอาคารและบรรเทาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นภายในบริเวณอาคาร ซึ่งกรณีดังกล่าวสามารถอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษได้หรือไม่ อย่างไร

๒. กรณี...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

๒. กรณีการอุทิศที่ดินให้เป็นถนนสาธารณะก็เพื่อให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารรายนี้มีด้านใดด้านหนึ่งยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ตามที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ข้อ ๒ กำหนดไว้ แต่เนื่องจากถนนสาธารณะส่วนที่อุทิศให้เป็นส่วนต่อขยายจากเขตทางซอยทองหล่อ ๒ เดิมนั้น มีลักษณะเป็นถนนปลายปิดที่โอบล้อมโดยที่ดินของโครงการเสมือนเป็นถนนเฉพาะของโครงการเท่านั้น จะถือว่าถนนในส่วนนี้เป็นถนนสาธารณะที่บุคคลทั่วไปสามารถจะใช้ประโยชน์สัญจรได้โดยตรงและสะดวกหรือไม่ และสามารถที่จะอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่ไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ได้หรือไม่ อย่างไร
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้ประชุมเพื่อพิจารณาเรื่องหารือดังกล่าวแล้วขอเรียนว่า

๑. กรณีข้อหารือตามประเด็นที่ ๑ เห็นว่า ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ได้กำหนดนิยามคำว่า เขตทาง หมายความว่า ความกว้างรวมของทางระหว่างแนวที่ดินทั้งสองด้าน ซึ่งรวมความกว้างของผิวจราจร ทางเท้า ที่ว่างสำหรับปลูกต้นไม้ คูน้ำ และอื่น ๆ เข้าด้วย กรณีตามที่หารือหากข้อเท็จจริงปรากฏว่าซอยทองหล่อ ๒ มีผิวจราจรกว้างประมาณ ๖.๐๐ – ๖.๔๐ เมตร ทางเท้ากว้างประมาณ ๑.๓๐ – ๑.๖๐ เมตร และบริเวณพื้นดินมีการปลูกหญ้าและต้นไม้ขนาด ๒.๗๕ – ๔.๓๕ เมตร ซึ่งเมื่อรวมแล้วจะมีเขตทางกว้างประมาณ ๑๐.๕๑ – ๑๑.๑๒ เมตร ก็ถือได้ว่าซอยทองหล่อ ๒ มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ซึ่งตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ ข้อ ๒ กำหนดให้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารทุกชั้นรวมกันไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

๒. กรณีข้อหารือตามประเด็นที่ ๒ เห็นว่า เนื่องจากกรณีดังกล่าวเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีหนังสือแจ้งข้อทักท้วงการก่อสร้าง ฯลฯ อาคาร ตามมาตรา ๓๙ ตรี ที่ กท ๐๙๐๗/ก. ๒๗๒ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๖๐ (แบบ ยผ. ๕) ต่อบริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ไปแล้วว่า ทางเข้าออกที่ติดต่อกับซอยทองหล่อ ๒ ไม่ได้เว้นให้ที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ซึ่งต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกรถดับเพลิงได้โดยสะดวก ขัดกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ข้อ ๒ ดังนั้น กรณีตามข้อหารือจึงไม่มีประเด็นที่จะต้องพิจารณา ประกอบกับกรณีนี้เป็นคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล จึงเป็นอำนาจของศาลที่จะพิจารณาพิพากษาต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 18 ต.ค. 60
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 18 ต.ค. 60
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 18 ต.ค. 60
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่ 19 ต.ค. 60
D๓/ สุดารัตน์ /เกศสุดา/สำนักการโยธาหารืออาคารสูงฯ/๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2208
วันที่ 16 ธ.ค. 2560
เวลา ..... น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3207
วันที่ 14 ธ.ค. 2560
เวลา 13.28 น.

ที่ กท ๐๙๐๗/ค. ๔๔๗

สำนักการโยธา
๑๑๑ ถนนมิตรไมตรี เขตดินแดง กทม. ๑๐๔๐๐

๑๒ ธ.ค. ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือสภาพถนนสาธารณะประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาเอกสาร จำนวน ๓๑ แผ่น

ด้วย บริษัท . จำกัด (มหาชน) โดย นาย และนางสาว ได้ยื่นแจ้งการก่อสร้างอาคารตึก ๒๖ ชั้น ชั้นลอย ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัย (๑๑๐ ห้อง) และสระว่ายน้ำ ตึก ๘ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารจอดรถยนต์ ที่ซอยสุขุมวิท ๕๕ (ทองหล่อ ๒) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามแบบ ยผ.๑ เลขรับที่ ๒๐ ลงวันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๖๐ และกรุงเทพมหานครได้ออกใบรับแจ้งการก่อสร้างอาคาร แบบ ยผ.๔ เลขที่ ๒๐/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๖๐

สำนักการโยธา ได้ตรวจสอบที่สาธารณะที่ติดต่อกับที่ดินของโครงการซึ่งประกอบด้วยโฉนดเลขที่ ๕๗๘, ๕๘๒ เลขที่ดิน ๒๓๖, ๒๓๗ มีแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันตกบางส่วนของโฉนดเลขที่ ๕๗๘ ยาว ๑๒.๑๗ เมตร ติดต่อกับซอยทองหล่อ ๒ ด้านท้ายของซอยซึ่งมีสภาพเป็นปลายตัน และมีแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันออกของโฉนดเลขที่ ๕๘๒ ยาวตลอดแนวติดกับซอยสุขุมวิท ๕๙ โดยซอยทองหล่อ ๒ เดิมมีความกว้างเขตทาง ๑๐.๕๑-๑๑.๑๒ เมตร ตามที่สำนักงานเขตวัฒนากำหนดไว้ในหนังสือที่ กท ๘๕๐๗/๓๙๕๗ ลงวันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๕๕ เนื่องจากสภาพซอยทองหล่อ ๒ ปัจจุบันมีผิวจราจรกว้างตั้งแต่ ๖.๐๐-๖.๔๐ เมตร และมีคันหินทางเท้าฝั่งเดียว ประกอบด้วยทางเท้ากว้างตั้งแต่ ๑.๓๐-๑.๖๐ เมตร และมีพื้นดินปลูกหญ้าและต้นไม้ขนาดกว้าง ๒.๗๕-๔.๓๕ เมตร ตามแบบแผนผังของซอยทองหล่อ ๒ และสำเนาภาพถ่ายที่แนบมาพร้อมนี้ และในบริเวณพื้นทางเท้ามีเสาไฟฟ้าอยู่เป็นระยะๆ ตลอดความยาว นอกจากนี้ยังได้มีการยกอุทิศที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๑๔๒ เลขที่ดิน ๕๓๔๕ ที่แบ่งแยกมาจากที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๗๘ ตามรายการสารบัญจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมเมื่อวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๕๙ เนื้อที่ดินตามสัญญา ๐-๐-๐๖.๖ ไร่ ให้เป็นถนนสาธารณะเพื่อต่อขยายเขตทางจากจุดสิ้นสุดเดิม โดยมีความยาวจากเขตทางฝั่งทิศใต้ออกไปอีก ๔.๘๐ เมตร และปาดมุมเฉียงขึ้นไปบรรจบกับเขตทางฝั่งทิศเหนือยาว ๑๒.๑๗ เมตร ตามสำเนาโฉนดที่ดินและรูปแผนที่ที่ดินประกอบการรังวัดที่แนบมาพร้อมนี้

สำนักการโยธา จึงขอหารือการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ในส่วนที่เกี่ยวข้องดังนี้

๑. กรณีซอยทองหล่อมีเขตทางกว้าง ๑๐.๕๑ – ๑๑.๑๒ เมตร แต่จากสภาพปัจจุบันหากนับรวมเฉพาะความกว้างของผิวจราจรและคันหินทางเท้าจะมีความกว้าง ๗.๓๐-๘.๐๐ เมตร และส่วนที่เหลือเป็นพื้นที่ปลูกหญ้าและต้นไม้ในเขตทางจะถือว่าถนนสาธารณะนี้สอดคล้องตามเจตนารมณ์ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) ข้อ ๒ ที่กำหนดให้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่ดินด้านใดด้านหนึ่ง

ติดถนนสาธารณะ ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร เพื่อความมุ่งหมายให้มีทางเข้าออกเพื่อรองรับการเข้าใช้สอยของคนได้เป็นจำนวนมากตามความเหมาะสมกับขนาดและสภาพการใช้ประโยชน์ของอาคาร นอกจากนั้นเพื่อประโยชน์ในการเข้าช่วยเหลือผู้ที่อยู่ภายในอาคารและบรรเทาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นภายในบริเวณอาคาร ซึ่งกรณีดังกล่าวสามารถอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษได้หรือไม่ อย่างไร

๒. กรณีการยกอุทิศที่ดินให้เป็นถนนสาธารณะก็เพื่อให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารรายนี้มีด้านใดด้านหนึ่งยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมกับถนนสาธารณะสายอื่นที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ตามที่กฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) ข้อ ๒ กำหนดไว้ แต่เนื่องจากถนนสาธารณะส่วนที่อุทิศให้เป็นส่วนต่อขยายจากเขตทางซอยทองหล่อ ๒ เดิมนั้น มีลักษณะเป็นถนนปลายปิดที่โอบล้อมโดยที่ดินของโครงการเสมือนเป็นถนนเฉพาะของโครงการเท่านั้น จะถือว่าถนนในส่วนนี้เป็นถนนสาธารณะ ที่บุคคลทั่วไปสามารถจะใช้ประโยชน์สัญจรได้โดยตรงและสะดวกหรือไม่ และสามารถที่จะอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่ไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ได้หรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากผลเป็นประการใดโปรดแจ้งกองควบคุมอาคาร สำนักการโยธาทราบด้วยจักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

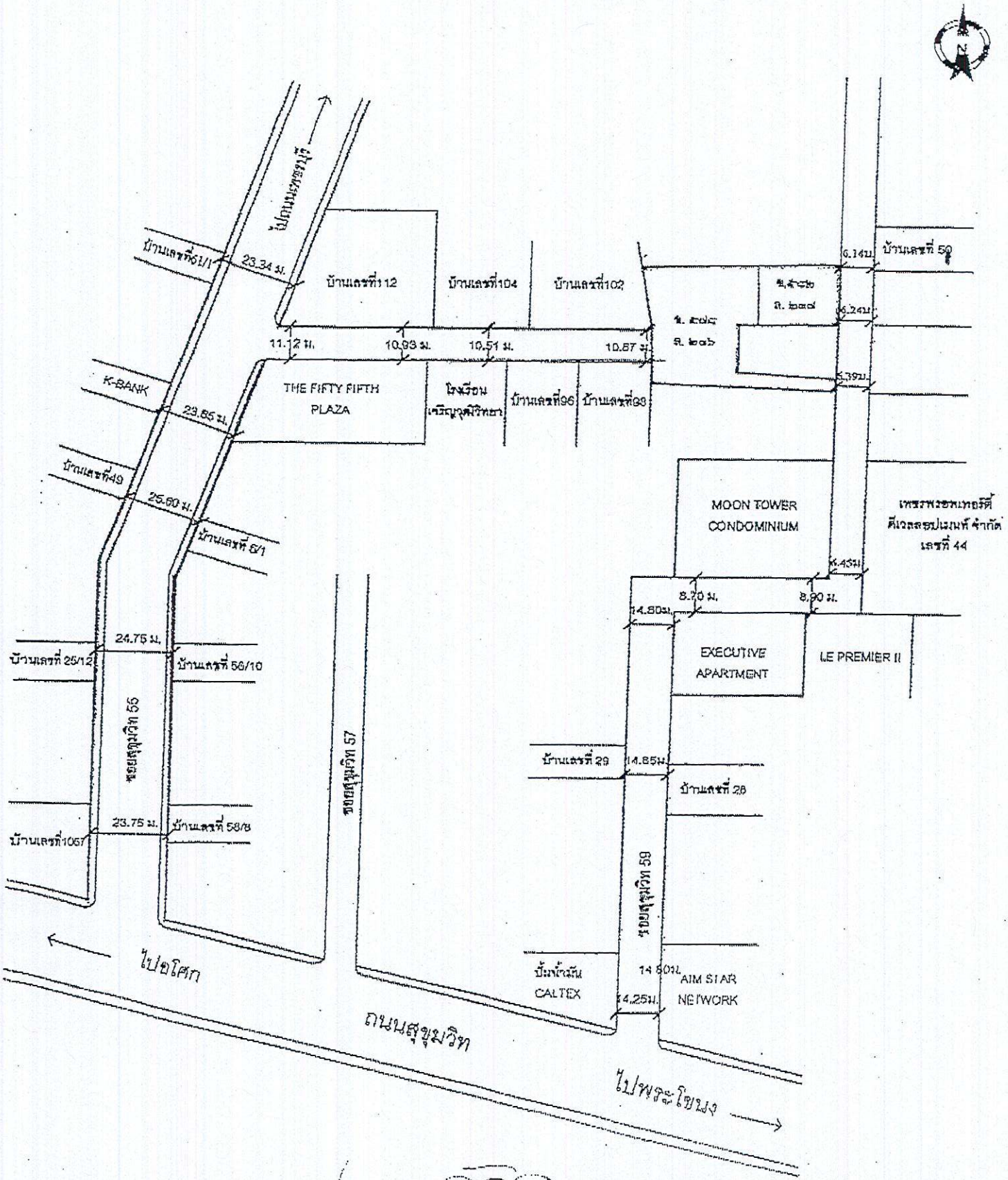
(นายนพดล ฉายปัญญา)
ผู้อำนวยการกองควบคุมอาคาร
ปฏิบัติราชการแทนผู้อำนวยการสำนักการโยธา

เรียน ☐ ผ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านยุทธรรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและที่ดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณา และดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

กองควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๔๖ ๐๓๐๑-๒ ต่อ ๒๐๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๔๗ ๐๑๐๔

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

แผนที่สังเขป

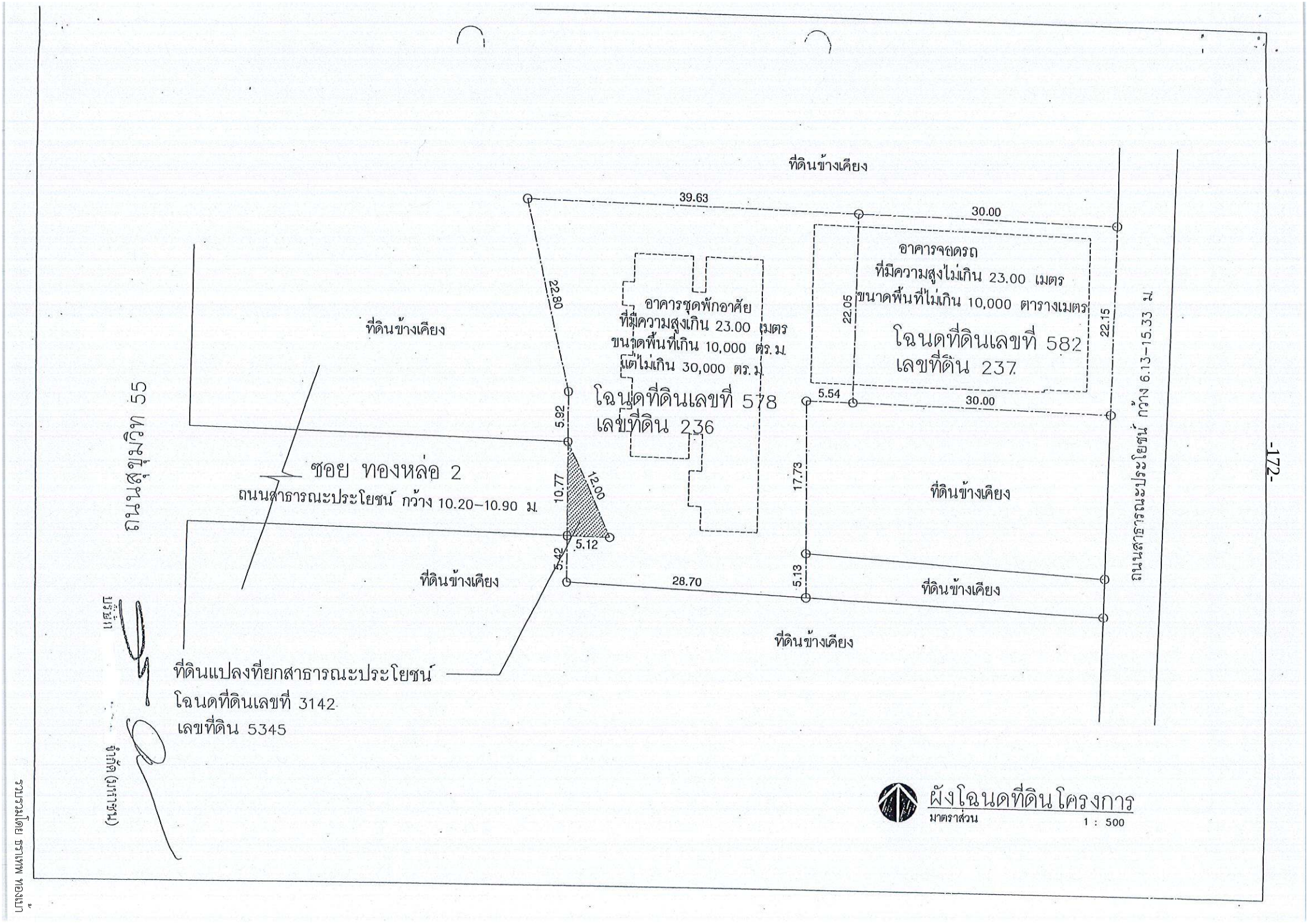


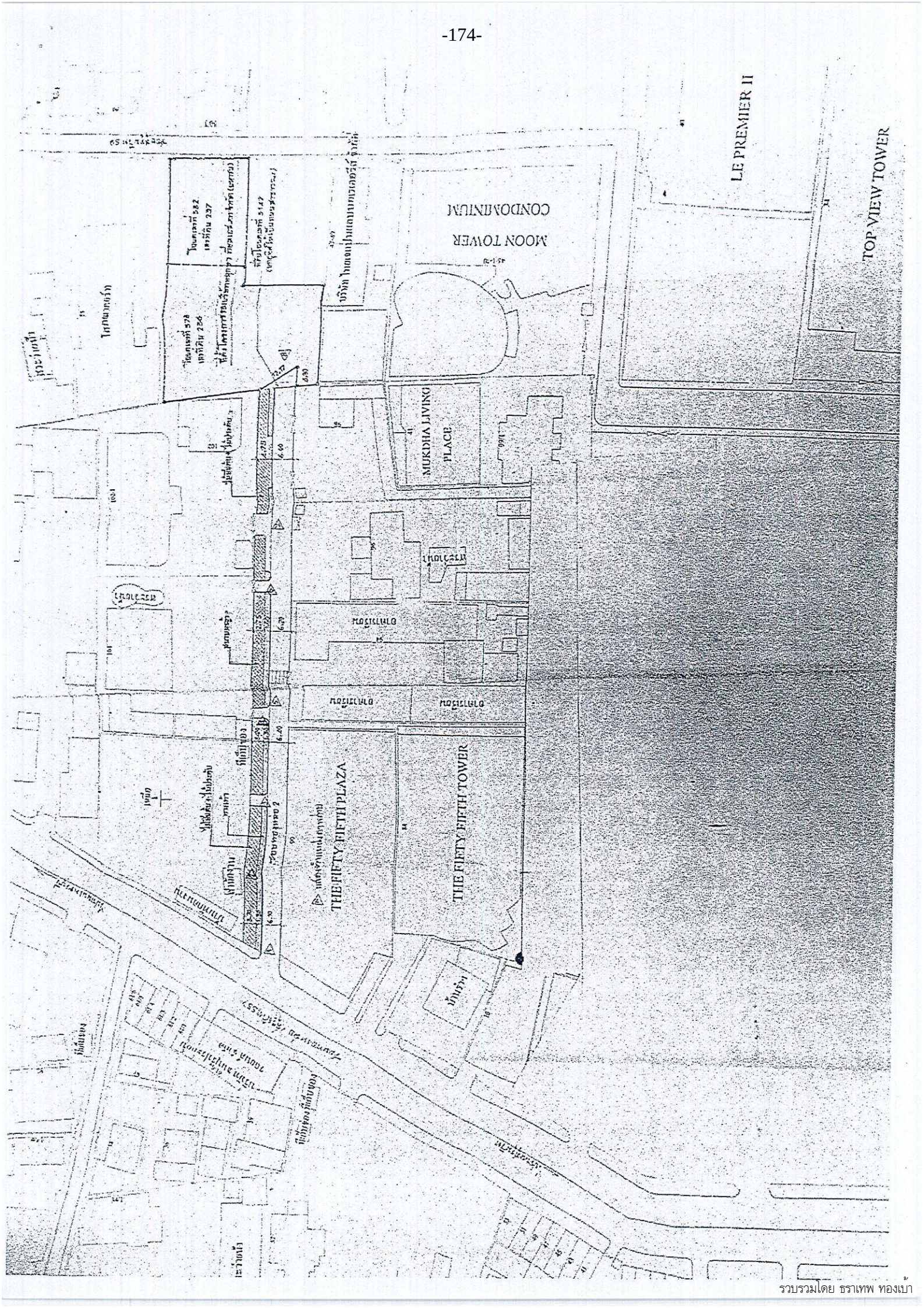
เขตทางสาธารณประโยชน์

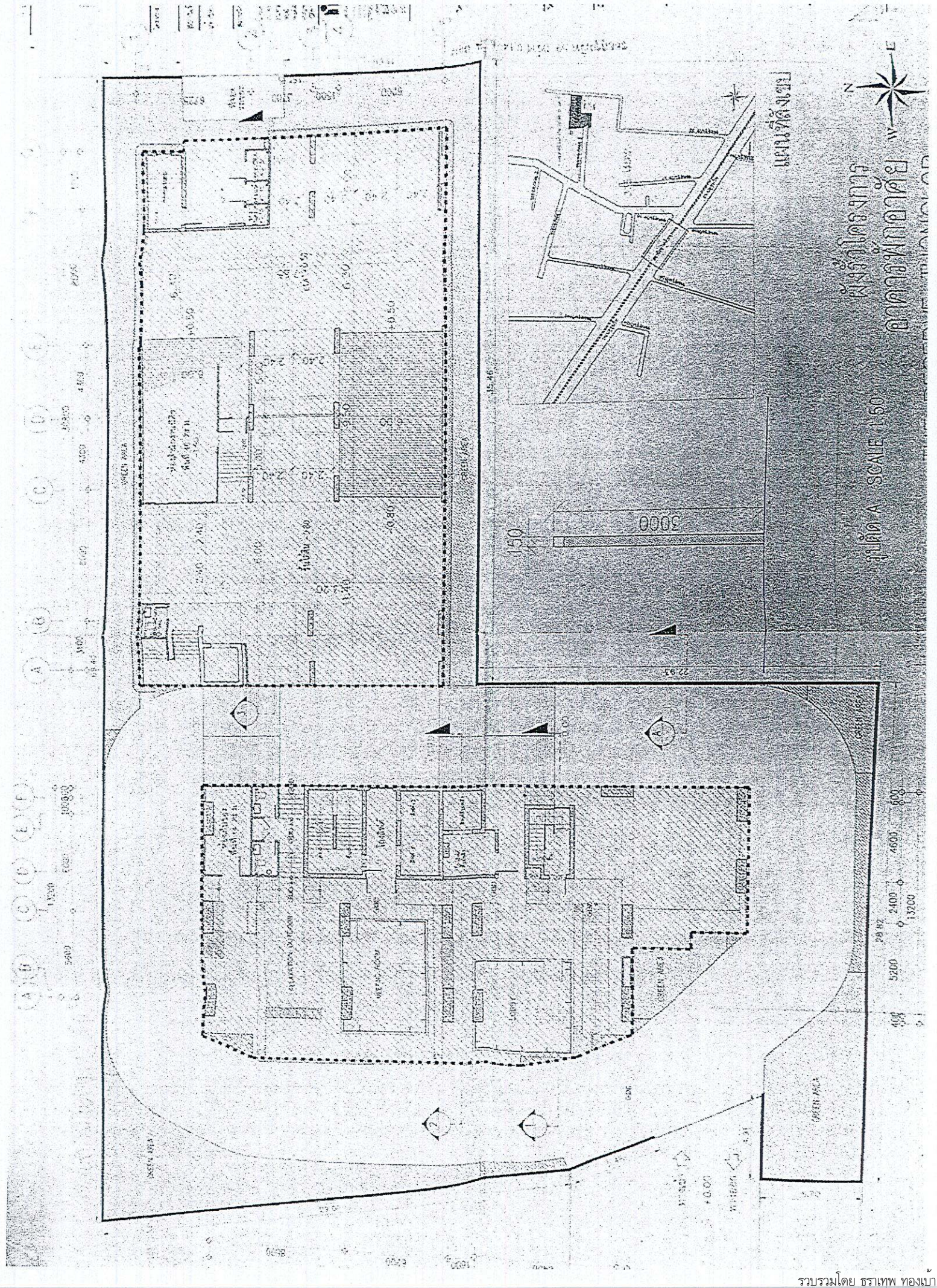
ที่ดินที่ขอสอบถาม

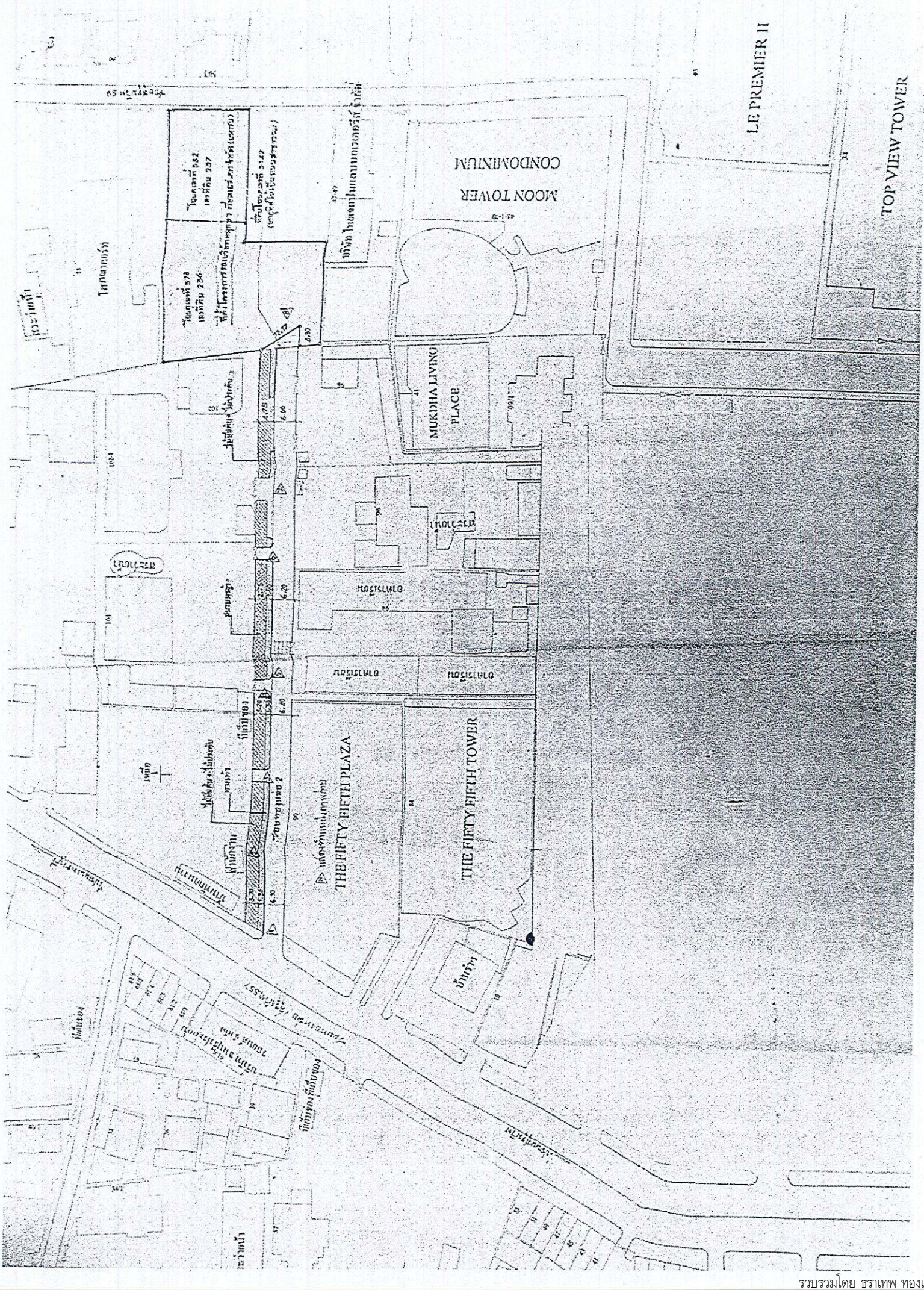
TOTAL P.02

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า


ที่ดินข้างเคียง
39.63
30.00
22.80
อาคารชุดพักอาศัย
ที่มีความสูงเกิน 23.00 เมตร
ขนาดพื้นที่เกิน 10,000 ตร.ม.
แต่ไม่เกิน 30,000 ตร.ม.
โฉนดที่ดินเลขที่ 578
เลขที่ดิน 236
อาคารจอดรถ
ที่มีความสูงไม่เกิน 23.00 เมตร
ขนาดพื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร
22.05
โฉนดที่ดินเลขที่ 582
เลขที่ดิน 237
22.15
ที่ดินข้างเคียง
ถนนสุขุมวิท 55
ซอย ทองหล่อ 2
ถนนสาธารณะประโยชน์ กว้าง 10.20–10.90 ม.
5.92
10.77
12.00
5.12
5.42
5.54
30.00
17.73
ที่ดินข้างเคียง
ที่ดินข้างเคียง
28.70
5.13
ที่ดินข้างเคียง
ที่ดินข้างเคียง
ถนนสาธารณะประโยชน์ กว้าง 6.13–15.33 ม.
ที่ดินแปลงที่ยกสาธารณะประโยชน์
โฉนดที่ดินเลขที่ 3142
เลขที่ดิน 5345
ผังโฉนดที่ดินโครงการ
มาตราส่วน 1 : 500


LE PREMIER II
TOP VIEW TOWER
MOON TOWER
CONDOMINIUM
MUKDHA LIVING PLACE
THE FIFTY FIFTH PLAZA
THE FIFTY FIFTH TOWER





รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๒๘๓

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือที่ว่างโดยรอบอาคารและการก่อสร้างอาคารให้ผิดไปจากแบบแปลน

เรียน นาย

อ้างถึง หนังสือของท่านฉบับลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า ได้ทำการก่อสร้างอาคารความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร โดยได้ดัดแปลงย้ายที่ตั้งเสาอาคารตามแบบแปลนออกไปจากตำแหน่งเดิมมาอยู่นอกตัวอาคารมีระยะห่างจากที่ตั้งเดิม ๑ เมตร จำนวน ๑ ต้น ความสูง ๑ ชั้น และทำคานเพื่อเชื่อมต่อระหว่างเสากับคาน (ผนัง) ของอาคารที่ชั้น ๒ (ชั้นหนึ่งเป็นที่ว่าง) จึงมีที่ว่างระหว่างเสากับผนังอาคารกว้าง ๑ เมตร เพื่อเป็นที่ว่างโดยรอบอาคาร จึงขอหารือว่า การกระทำดังกล่าวสามารถทำได้หรือไม่ และเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ และที่ว่างโดยรอบอาคารดังกล่าวเป็นไปตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๕ หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นกฎกระทรวงที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ที่ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาต ให้กระทำได้โดยไม่ถือเป็นการดัดแปลงอาคาร กรณีการย้ายตำแหน่งที่ตั้งเสาของอาคารจากตำแหน่งเดิมมาอยู่นอกตัวอาคาร โดยมีระยะห่างจากตำแหน่งเดิม ๑ เมตร และทำคานเพื่อเชื่อมต่อระหว่างเสากับอาคารบริเวณชั้นที่สอง เป็นการต่อเติมเพิ่มส่วนของโครงสร้างอาคารไปจากเดิม ถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคาร ไม่ใช่กรณีการกระทำให้ผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต จึงไม่เกี่ยวข้องกับข้อกำหนดตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๒๘)ฯ การกระทำดังกล่าวจะต้องได้รับอนุญาตดัดแปลงอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อน ส่วนประเด็นข้อหารือเกี่ยวกับที่ว่างโดยรอบอาคารตามข้อ ๕๕ แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ นั้น เนื่องจากข้อบัญญัติดังกล่าวออกโดยกรุงเทพมหานคร ท่านควรหารือกรุงเทพมหานครจะได้รับคำตอบที่ถูกต้องชัดเจนกว่า

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๙ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ ๒๗ ธ.ค. ๖๐
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ ๒๗ ธ.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่.....วันที่ ๑๘ ธ.ค. ๖๐
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่ ๑๘ ธ.ค. ๖๐
D๓๗/ สุดารัตน์ /ธิดารัตน์/นายสายัณห์ฯ หารือที่ว่างโดยรอบอาคาร/๖๐

รวบรวมโดย ธีราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2347
วันที่ 13 พ.ย. 2560
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6621
วันที่ 9 พ.ย. 2560
เวลา 11.30 น.

ซอยวิภาวดีรังสิต 35 ถนนวิภาวดีรังสิต
แขวงสนามบิน เขตดอนเมือง กรุงเทพฯ 10210

9 พฤศจิกายน 2560

เรื่อง ขอปรึกษาข้อกฎหมาย ที่ว่างโดยรอบอาคาร และการก่อสร้างอาคารให้ผิดไปจากแบบแปลน

เรียน ผู้อำนวยการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วย กฎกระทรวง ฉบับที่ 12 (พ.ศ.2528) ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 กำหนดให้ การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาต ให้กระทำได้ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ เว้นแต่ระยะที่ตั้งของอาคารถึงขอบเขตที่ดิน หรือขอบเขตที่สาธารณะผิดไปจากแผนผังบริเวณที่ได้รับอนุญาตเกินร้อยละยี่สิบ

(2) ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยาย ซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ หรือรูปทรงของโครงสร้างของอาคาร เว้นแต่

(ก) สัดส่วนโครงสร้างของอาคาร จะผิดไปจากแบบแปลน หรือ รายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตเกินร้อยละห้า

และ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 ข้อ 55 กำหนดให้ อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 1 เมตร

<u>คำถาม</u>

หากข้าพเจ้าสร้างอาคารความสูงไม่เกิน 15 เมตร โดยได้ดัดแปลงย้ายที่ตั้งเสาอาคารตามแบบแปลนออกไปจากตำแหน่งเดิมมาอยู่นอกตัวอาคารมีระยะห่างจากที่ตั้งเดิม 1 เมตร จำนวน 1 ต้น ความสูง 1 ชั้น และทำคานเพื่อเชื่อมต่อระหว่างเสากับคาน (ผนัง) ของอาคาร ที่ชั้น 2 (ชั้นหนึ่งเป็นที่ว่าง) จึงมีที่ว่างระหว่างเสากับผนังอาคาร กว้าง 1 เมตร เพื่อเป็นที่ว่างโดยรอบอาคาร ดังปรากฏในรูป

การกระทำดังกล่าว สามารถทำได้หรือไม่ และเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงดังกล่าวหรือไม่ และที่ว่างโดยรอบอาคารดังกล่าวเป็นไปตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดให้ความกระจ่างด้วยจักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

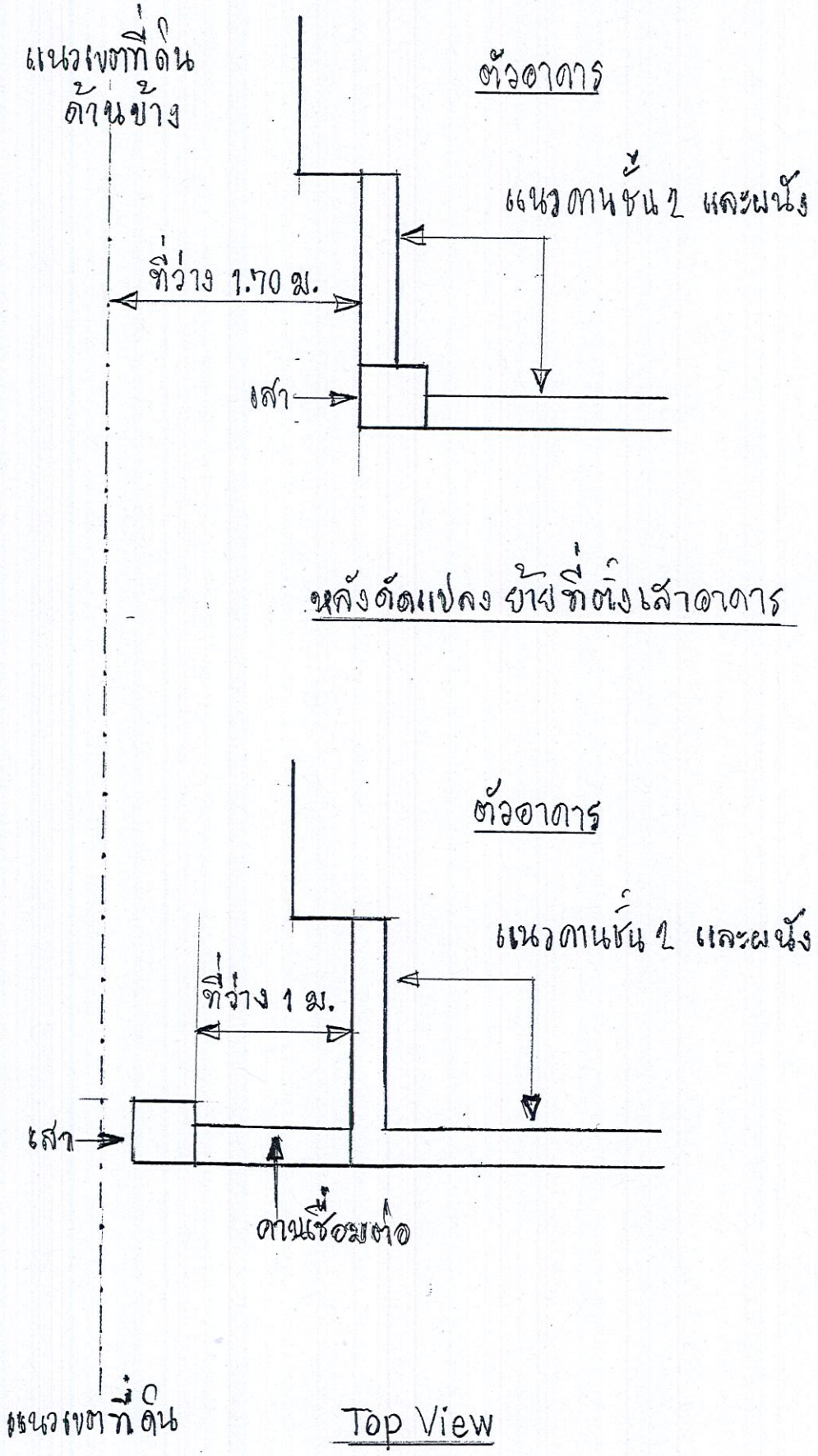
นาย
โทร

☐ ผ.บท. ☑ ก.พร.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

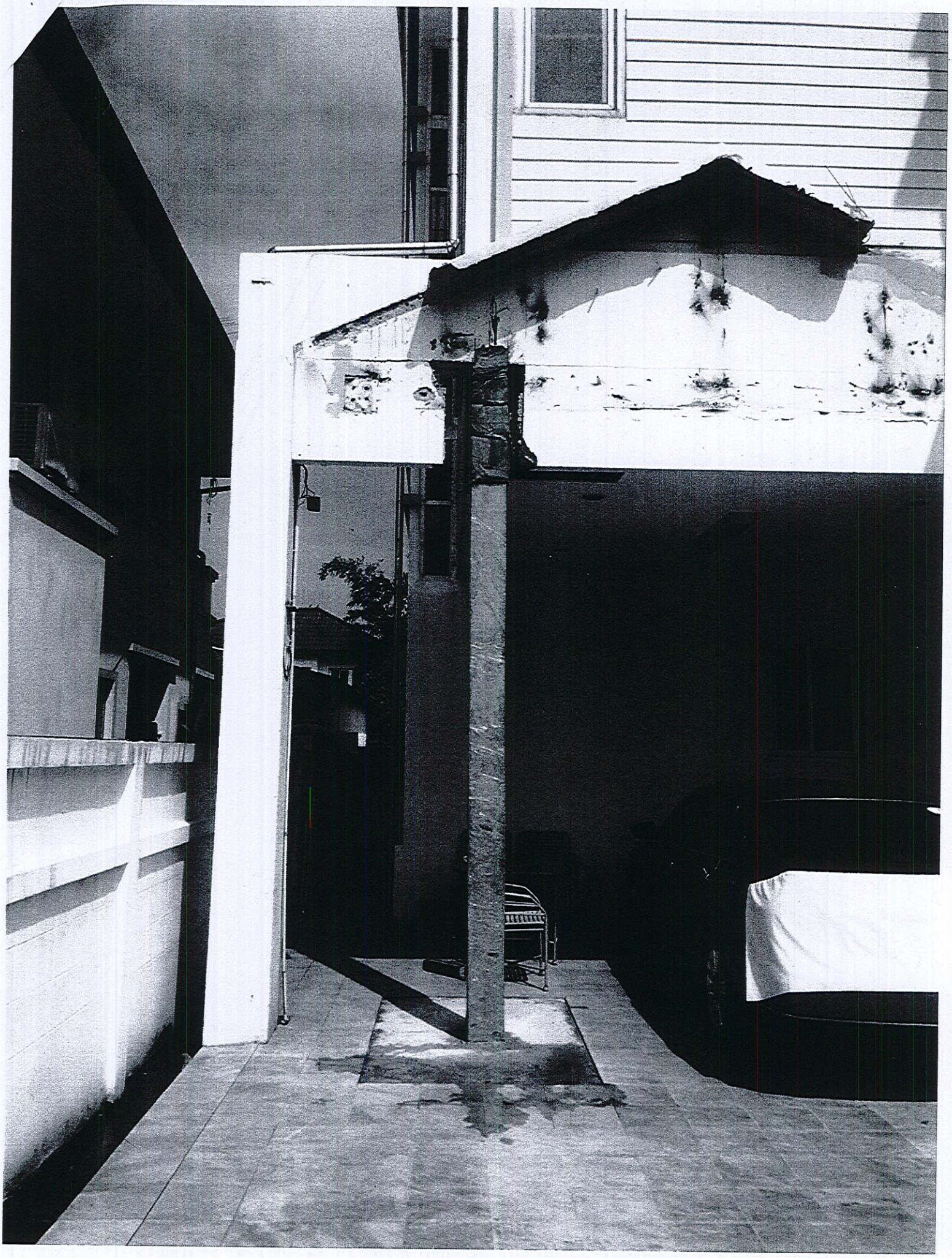
9 พ.ย. 60

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

รูป Sketch แบบแปลน ก่อน ดัดแปลง



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า











12

ที่ มท ๐๗๑๐/๖๒๘๕

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เรื่องการก่อสร้างชั้นลอย

เรียน บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด โดยนาย และนางสาว แจ้งว่า บริษัทฯ ต้องการก่อสร้างอาคารสำนักงานพักอาศัยสูง ๓ ชั้นครึ่ง กล่าวคือ มีการก่อสร้างชั้นลอยในพื้นที่ห้องของชั้นที่ ๓ ของอาคาร ซึ่งเป็นชั้นสูงสุดของอาคาร ซึ่งภายในห้องดังกล่าวมีระยะดิ่งสูงกว่า ๕ เมตร มีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละ ๔๐ ของพื้นที่ห้องของชั้นที่ ๓ และระยะดิ่งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร โดยพื้นอีกชั้นหนึ่งในที่นี้จะเป็นชั้นของหลังคา บริษัทฯ จึงขอหารือว่าสามารถขออนุญาตก่อสร้างเป็นอาคารสำนักงานพักอาศัยสูง ๓ ชั้นครึ่ง ได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กรณีที่หารือว่า บริษัทฯ จะสามารถขออนุญาตก่อสร้างอาคารสำนักงานพักอาศัยสูง ๓ ชั้นครึ่ง ได้หรือไม่นั้น เป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่เป็นผู้พิจารณา ส่วนเรื่องการก่อสร้างชั้นลอยในพื้นห้องของชั้นที่ ๓ ของอาคาร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒๒ วรรคสี่ ได้กำหนดเกี่ยวกับลักษณะของชั้นลอยไว้ว่า ห้องในอาคารซึ่งมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ ๕ เมตรขึ้นไป จะทำพื้นชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นชั้นลอยดังกล่าวนั้นต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้อง ระยะดิ่งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และระยะดิ่งระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๒๗ ธ.ค. ๖๐
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๒๗ ธ.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่..... วันที่ ๑๘ ธ.ค. ๖๐
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่ 14 ธ.ค. 60
D๓:/สุดารัตน์ /เจษฎา/บจก.ไพรม์ แอสเสทฯ หารือการก่อสร้างชั้นลอย/๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคารี
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2325
วันที่ 19 ต.ค. 2560
เวลา ..... น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6084
วันที่ 16 ต.ค. 2560
เวลา 13.32 น.

หนังสือขอรับคำปรึกษาหารือข้อกฎหมาย

เขียนที่ สำนักงานใหญ่ บจก.
ถนนดำรงรักษ์ แขวงบ้านบาตร
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย กรุงเทพมหานคร

16 ตุลาคม พ.ศ. 2560

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

เรื่อง ขอรับคำปรึกษาหารือข้อกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เรื่องการก่อสร้างชั้นลอย

สิ่งที่แนบมาด้วย 1. กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2. แบบขออนุญาตก่อสร้าง อาคารสำนักงานพักอาศัยสูง 3 ชั้นครึ่ง

3. แบบคำนวณพื้นที่ก่อสร้างชั้น 3 และชั้นลอย

บริษัท จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ ถนนดำรงรักษ์ แขวงบ้านบาตร เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ มีความประสงค์ขอรับคำปรึกษาหารือข้อกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เรื่องการก่อสร้างชั้นลอย โดยทางบริษัทฯ ต้องการก่อสร้างอาคารสำนักงานพักอาศัยสูง 3 ชั้นครึ่ง กล่าวคือ มีการก่อสร้างชั้นลอยในพื้นที่ห้องของชั้นที่ 3 ของอาคาร ซึ่งเป็นชั้นสูงสุดของอาคาร ซึ่งภายในห้องดังกล่าวเป็นห้องที่มีระยะดิ่งสูงกว่า 5 เมตร มีเนื้อที่ชั้นลอยไม่เกินร้อยละ 40 ของเนื้อที่ห้องของชั้นที่ 3 และระยะดิ่งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร โดยพื้นอีกชั้นหนึ่งในที่นี้จะเป็นชั้นของหลังคา ไม่ทราบว่าทางบริษัทฯ สามารถขออนุญาตก่อสร้างเป็นอาคารสำนักงานพักอาศัยสูง 3 ชั้นครึ่ง ได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์ให้ทางสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารพิจารณาและแจ้งกลับเป็นเอกสารยืนยันเพื่อประกอบการยื่นขออนุญาตก่อสร้างต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) .....
(.....)

(ลงชื่อ) .....
(.....)

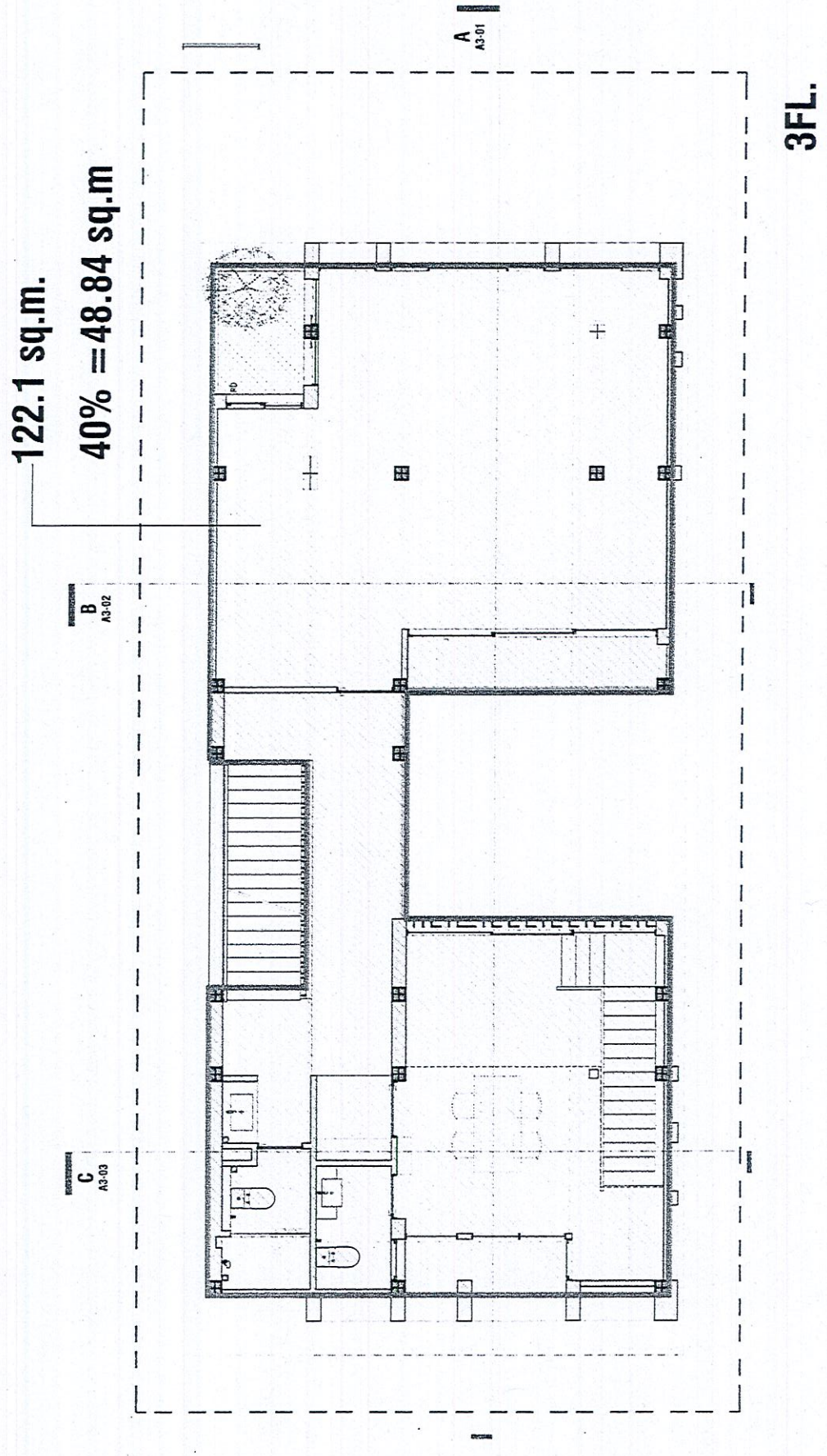
CORPORATION CO., LTD.

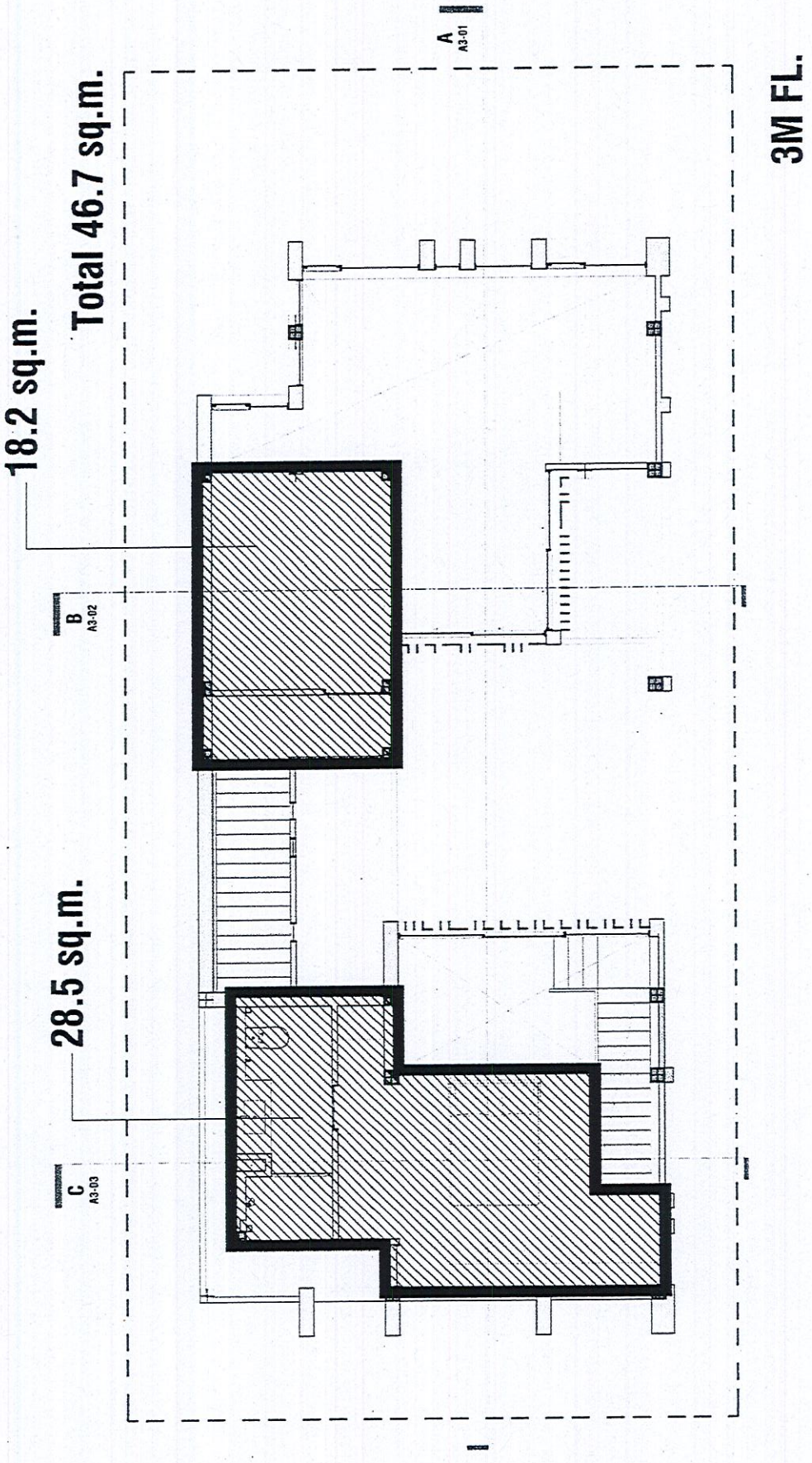
ตัวแทน บริษัท จำกัด

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.[illegible]
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ณ.ภท. ☑ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

18 ต.ค. 60

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า


3FL.
122.1 sq.m.
40% =48.84 sq.m
A
A3-01
B
A3-02
C
A3-03
FD



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๒๓๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๗ มกราคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือการออกใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลบ่อแฮ้ว

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลบ่อแฮ้ว ที่ ลป ๕๒๖๐๕/๘๘๙ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลบ่อแฮ้วแจ้งว่า ได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ๓๔/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๖๐ ให้กับนาย เป็นอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๒ คูหา ๑ หลัง ยาว ๘ เมตร (หลังใหม่) เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย และก่อสร้างต่อจากอาคารพักอาศัย ค.ส.ล. ๒ ชั้นครึ่ง จำนวน ๖ คูหา ๑ หลัง ยาว ๒๔ เมตร (ไม่เกิน ๔๐ เมตร เป็นอาคารเดิมก่อสร้างก่อนปี พ.ศ. ๒๕๔๓) โดยอาคารหลังใหม่ห่างจากอาคารเดิม ๐.๕๐ เมตร โครงสร้างอาคารแยกกัน และความยาวอาคารรวมทั้งสองหลัง ๓๒. ๕๐ เมตร เทศบาลฯ ขอหารือดังนี้

๑. เนื่องจากการก่อสร้างต่อจากตึกแถวเดิมนั้น ไม่ได้รับการยินยอมจากเจ้าของตึกแถวเดิมให้สร้างชิดได้ ผู้ขออนุญาตจึงขยับแนวอาคารห่างจากตึกแถวเดิม ๐.๕๐ เมตร เป็นผนังทึบ เพื่อจะได้ไม่ต้องได้รับการยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง แต่ประสงค์จะก่อสร้างต่อจากตึกแถวเดิม ซึ่งเทศบาลฯ พิจารณาว่าตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๓๔ วรรคสี่ กำหนดให้ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงสิบคูหาหรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง ๔๐ เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๔ เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว แต่ให้ถือว่าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นสร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน จึงพิจารณาว่าแม้แต่จะร่นแนวอาคารมา ๐.๕๐ เมตร ก็ยังถือว่าเป็นการก่อสร้างอาคารต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน เป็นการก่อสร้างตึกแถวต่อจากตึกแถวเดิมตามข้อกำหนดดังกล่าว จึงขอหารือว่า เทศบาลฯ พิจารณาถูกต้องหรือไม่ ส่วนกรณีที่ห่าง ๒ เมตร ต้องเป็นการก่อสร้างอาคารประเภทอื่น

๒. ใบอนุญาตก่อสร้างฉบับนี้เทศบาลฯ ได้ใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔ ข้อ ๓๔ วรรคสี่ และข้อ ๔๙ (๒) ใช้ในการพิจารณาออกใบอนุญาตได้หรือไม่
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๙ (๒) ประกอบกับข้อ ๔ และข้อ ๓๔ วรรคสี่ กำหนดให้ ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวมีจำนวนไม่เกินสิบคูหาและมีความยาวรวมกันไม่เกิน ๔๐ เมตร ให้สามารถก่อสร้างห้องแถวหรือตึกแถวต่อจากห้องแถวหรือตึกแถวเดิมได้ แต่จะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหาและมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน ๔๐ เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกันและใช้โครงสร้าง

เดียวกัน...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

เดียวกันหรือแยกกันก็ตาม และในกรณีที่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นกว้างน้อยกว่า ๔ เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว แต่ให้ถือว่าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นสร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน การพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของเทศบาลฯ ในกรณีตามข้อหารือ จึงต้องพิจารณาให้เป็นไปตามข้อกฎหมายดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๑๐/ 0108 ๒๙ ม.ค. ๒๕๖๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ผอ.สนอ. ..... วันที่ 4 ม.ค. 61
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 4 ม.ค. 61
หัวหน้ากลุ่มงานฯ ..... วันที่ 4 ม.ค. 61
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 29 ธ.ค. 60
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ 4 ม.ค. 61
D๕:/ ประณีต /ขอหารือการออกใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร/๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 17042
วันที่ 15 พ.ย. 2560
เวลา ๙๗/๙ หมู่ที่ ๑๓ ตำบลบ่อแฮ้ว

ที่ ลป. ๕๒๖๐๕/๙๙๙

สำนักงานเทศบาลตำบลบ่อแฮ้ว
อำเภอเมือง จังหวัดลำปาง ๕๒๑๐๐

พฤศจิกายน ๒๕๖๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6760
วันที่ 16 พ.ย. 2560
เวลา 13.21 น.

เรื่อง ขอหารือการออกใบอนุญาตตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ภาพถ่ายอาคาร จำนวน ๑ แผ่น
๒. แผนผังที่ดิน จำนวน ๑ แผ่น

ตามที่เทศบาลตำบลบ่อแฮ้ว ได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ๓๔/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๖๐ ให้กับนาย ..... เป็นอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น ๒ คูหา ๑ หลัง ยาว ๘.๐๐ เมตร เพื่อใช้เป็น พักอาศัย และการก่อสร้างอาคารหลังนี้ต่อจากอาคารที่พักอาศัย คสล. ๒ ชั้นครึ่ง จำนวน ๖ คูหา ๑ หลัง ความยาว ๒๔.๐๐ เมตร (ไม่เกิน ๔๐.๐๐ เมตร เป็นอาคารเดิมก่อสร้างก่อนปี พ.ศ. ๒๕๔๓) อาคารหลังใหม่เป็นอาคาร คสล. ๒ ชั้น ๒ คูหา ยาว ๘.๐๐ เมตร มีระยะห่างจากอาคารเดิม ๐.๕๐ เมตร (โครงสร้างแยกกัน) เมื่อก่อสร้างแล้วรวมเป็นความยาวของอาคารทั้งหมด ๓๒.๕๐ เมตร (ไม่เกิน ๔๐.๐๐ เมตร)

<u>เทศบาลฯขอหารือดังนี้</u>

๑. เนื่องจากการก่อสร้างต่อจากตึกแถวเดิมนั้น ไม่ได้รับการยินยอมจากเจ้าของตึกแถวเดิมให้สร้างชิดได้ ผู้ขออนุญาตจึงขยับแนวอาคาร ห่างจากตึกแถวเดิม ๐.๕๐ เมตร และเป็นผนังทึบ เพื่อจะได้ไม่ต้องได้รับการยินยอมจาก เจ้าของที่ดินข้างเคียง แต่ประสงค์จะเป็นการก่อสร้างต่อจากตึกแถวเดิม ซึ่งเทศบาลฯ พิจารณาว่าตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ข้อ ๓๔ วรรคสี่ กำหนดให้ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง ๔๐ เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้น กว้างน้อยกว่า ๔ เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว แต่ให้ถือว่าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นสร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน จึงพิจารณาว่าแม้แต่จะร่นแนวอาคารมา ๐.๕๐ เมตร ก็ยังถือว่าเป็นการก่อสร้างอาคารต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน เป็นการก่อสร้างตึกแถวต่อจากตึกแถวเดิม ตามข้อกำหนดดังกล่าวจึงขอหารือว่าเทศบาลฯ พิจารณาถูกต้องหรือไม่ ส่วนกรณีที่ห่าง ๒.๐๐ เมตร ต้องเป็นการก่อสร้างอาคารประเภทอื่น

ใบอนุญาตก่อสร้างฉบับนี้เทศบาลฯได้ใช้กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ข้อ ๔ , ข้อ ๓๔ วรรคสี่ และ ข้อ ๔๙ (๒) ใช้ในการพิจารณาออกใบอนุญาต ได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสมพร วะเท)
นายกเทศมนตรีตำบลบ่อแฮ้ว

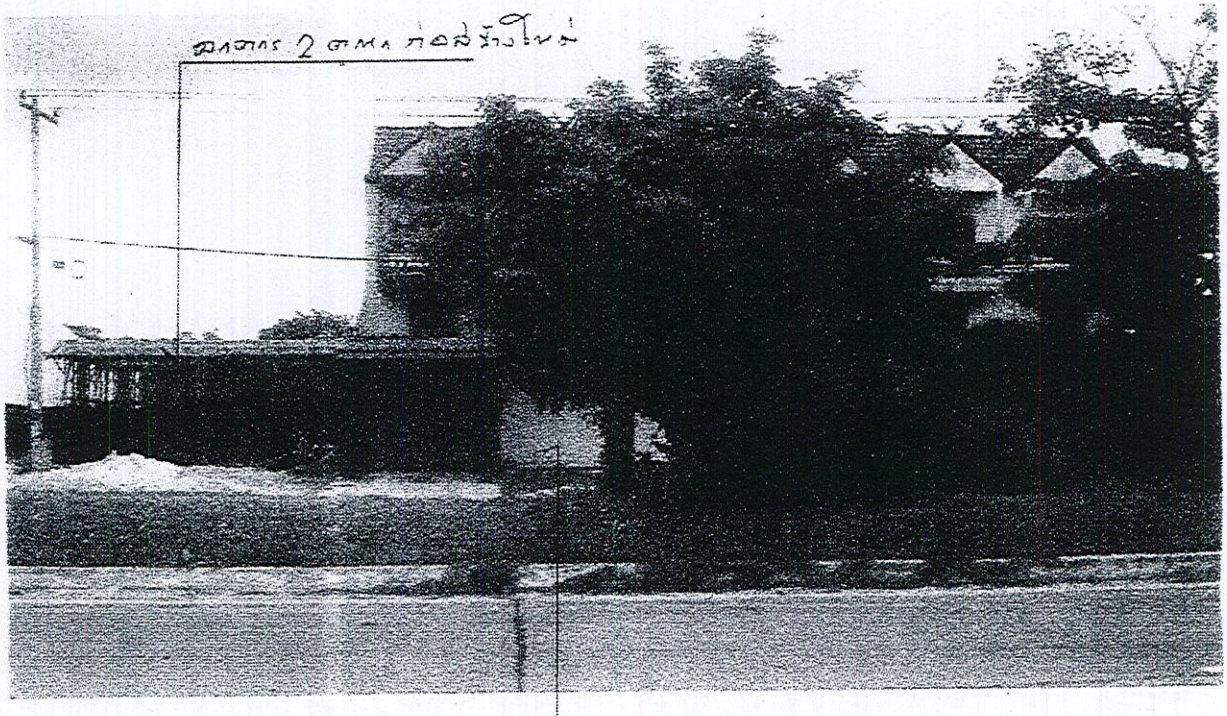
กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ๒.
เลขรับที่ 2353
วันที่ 17 พ.ย. 2560
เวลา ..... น.

เรียน ☐ ผ.บห. ☐ ส.ตท.
☐ ล.คม. ☑ ค.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

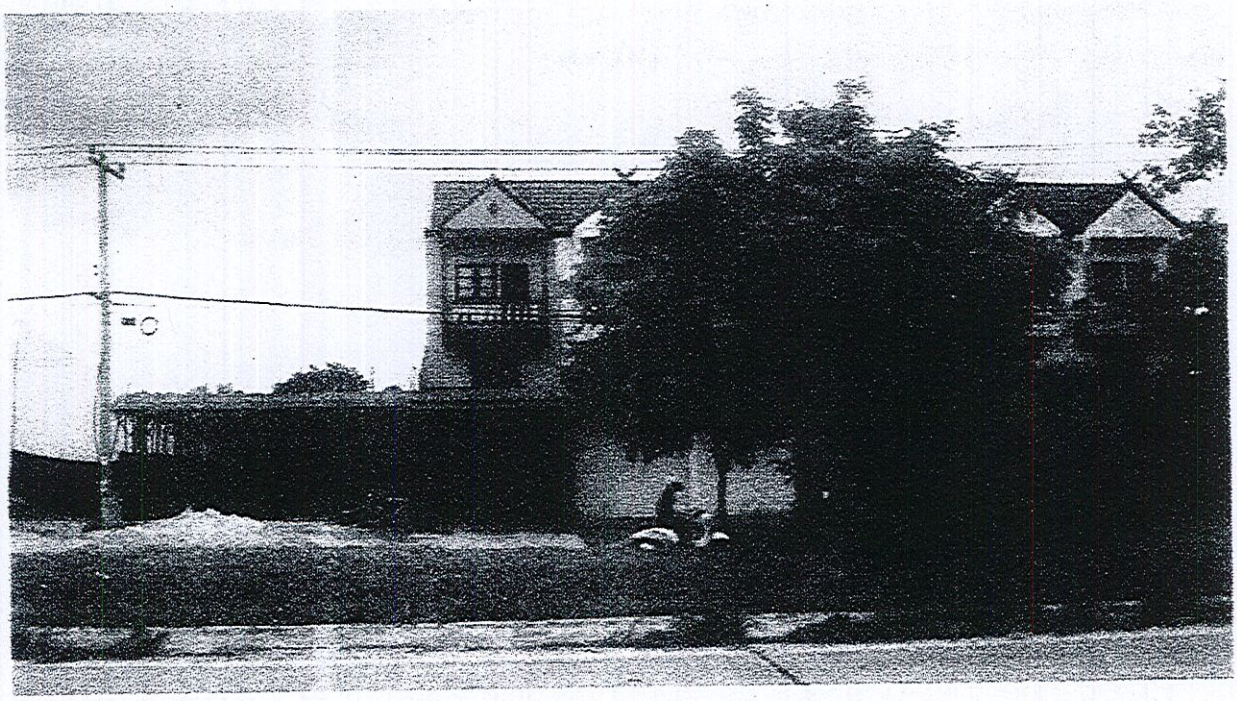
กองช่าง โทร. (๐๕๔) ๒๓๓๕๑ ต่อ ๒๓
แฟกซ์ (๐๕๔) ๒๓๑๓๗๓
17 พ.ย. 60

รับที่ ☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ ผอ.
☐ ที่ปรึกษา
☐ พอ.
☑ ๒๐ พ.ย. ๖๐
๒๔ พ.ย. ๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



อาคาร 2 ตึก ก่อสร้างใหม่



อาคารเรียนแบบ ป. 6 ตึก

1.2

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๓๙

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๗ มกราคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น ๑ คูหา

เรียน นายกเทศมนตรีนครสงขลา

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครสงขลา ที่ สข ๕๒๐๐๔.๒/๑๑๘๗ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครสงขลาแจ้งว่า เมื่อวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๕๙ นางสาว ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๔ คูหา เพื่อใช้พักอาศัย (บ้านแถว) บริเวณถนนทะเลหลวง ตำบลบ่อยาง อำเภอเมืองสงขลา จังหวัดสงขลา ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๒๖๘, ๘๗๒๖๗, ๘๗๒๖๖ และ ๕๖๒๐ เทศบาลนครสงขลาได้ตรวจแบบแปลนแล้วต้องมีการแก้ไขเพิ่มเติมคือ อาคารขออนุญาตเป็นห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว ซึ่งติดกับถนนสาธารณะมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ต้องร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖.๐๐ เมตร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๑ วรรคสอง จึงได้มีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๔ คูหา เนื่องจากระยะเว้นอาคารต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๑ และที่ว่างอาคารบ้านแถวต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๓๖ นางสาว ได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งและในระหว่างนั้น นางสาว ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๓ คูหา เพื่อใช้พักอาศัย (บ้านแถว) บริเวณถนนทะเลหลวง ตำบลบ่อยาง อำเภอเมืองสงขลา จังหวัดสงขลา ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๒๖๘, ๘๗๒๖๗ และ ๘๗๒๖๖ ต่อมาคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้แจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๓/๒๕๕๙ ว่ากฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๑ วรรคสอง (๑) มีเจตนาจะควบคุมอาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน ๘ เมตร ห้องแถว บ้านแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้าย หรือคลังสินค้า อย่างใดอย่างหนึ่งที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖.๐๐ เมตร ซึ่งอาคารของผู้อุทธรณ์ที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างเข้าข่ายเป็นอาคารประเภทบ้านแถวต้องปฏิบัติตาม สำหรับเรื่องที่ว่างด้านหน้าและหลังอาคารที่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๓๖ ที่กำหนดให้บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร ผู้อุทธรณ์ได้กำหนดระยะในแบบแปลนเป็นไปตามกฎหมายแล้ว ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ๙๓/๒๕๕๙ ให้นางสาวมนรัตนาฯ ทำการก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๓ คูหา เพื่อใช้พักอาศัย (บ้านแถว) ต่อมาเมื่อวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๕๙ นางชมนราพลฑา ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๑ คูหา เพื่อใช้พักอาศัย บริเวณถนนทะเลหลวง ตำบลบ่อยาง อำเภอเมืองสงขลา จังหวัดสงขลา โดยขออนุญาตก่อสร้างอาคารในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๒๖๖ และ ๕๖๒๐ ซึ่งมีนางสาว เป็นเจ้าของที่ดินทั้ง ๒ แปลง โดยพื้นที่ก่อสร้างอาคารเกี่ยวเนื่องกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๓/๒๕๕๙ ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ กรณีดังกล่าวจึงมีประเด็นหารือคณะกรรมการ

ควบคุม...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ควบคุมอาคารว่า ในกรณีที่นาง[redacted] ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๑ คูหา เพื่อใช้พักอาศัย โดยอาคารที่ขออนุญาตดังกล่าวสร้างต่อเนื่องจากอาคารบ้านแถว ๒ ชั้น จำนวน ๓ คูหา ตามที่เจ้าของอาคารแก้ไขระยะร่นของอาคารตามข้อพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ โดยลดจำนวนจาก ๔ คูหา ลดลงเหลือ ๓ คูหา แต่ต่อมาได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๑ คูหา เพื่อใช้พักอาศัย โดยนาง[redacted] เป็นเจ้าของอาคาร แต่ที่ดินแปลงที่ก่อสร้างอาคารเป็นของนางสาว[redacted] ซึ่งเป็นบุคคลเดียวกันที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างไปแล้ว เทศบาลฯ จะสามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้นาง[redacted] ได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องดังกล่าว เมื่อวันพฤหัสบดีที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ แล้วเห็นว่า นาง[redacted] ได้เคยยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารบ้านแถว ๒ ชั้น จำนวน ๔ คูหา มาแล้วครั้งหนึ่ง แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ก่อสร้าง เนื่องจากอาคารดังกล่าวก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร แต่ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะน้อยกว่า ๖ เมตร ขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๑ วรรคสอง นางสาว[redacted] จึงได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารอีกครั้งหนึ่งเป็นบ้านแถว ๒ ชั้น จำนวน ๓ คูหาแทน ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบอนุญาตให้ก่อสร้าง ต่อมานาง[redacted] ได้ยื่นขอรับอนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๑ คูหา เพื่อใช้พักอาศัยในพื้นที่ที่เป็นแนวร่นระหว่างอาคารบ้านแถว ๒ ชั้น ๓ คูหา กับถนนสาธารณะและอาคารมีลักษณะต่อเนื่องกับบ้านแถวเดิมของนางสาว[redacted] และเมื่อพิจารณาจากแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาต ลักษณะ รูปทรง ระยะร่น ตำแหน่งบันได ตำแหน่งห้องมีลักษณะเหมือนกับอาคารบ้านแถว ๒ ชั้น จำนวน ๔ คูหา ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อนุญาตให้ก่อสร้างแล้ว ประกอบกับผู้เขียนแบบวิศวกร สถาปนิก เป็นบุคคลกลุ่มเดียวกันกับที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดังนั้น อาคารที่ยื่นขออนุญาตแม้จะยื่นขอเป็นอาคารพักอาศัยจำนวน ๑ หลัง และใช้โครงสร้างที่แยกต่างหากจากอาคารบ้านแถว ๒ ชั้น ๓ คูหาก็ตาม แต่อาคารมีลักษณะต่อเนื่องกับอาคารเดิมจึงเข้าลักษณะของบ้านแถว ตามข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เมื่ออาคารดังกล่าวเป็นบ้านแถวและมีแนวระยะร่นขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๑ วรรคสอง เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ไม่สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๑๐/ 0109 ๕ ม.ค. ๒๕๖๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ผอ.สำนัก..... วันที่ 4 ม.ค. 61
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 4 ม.ค. 61
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 4 ม.ค. 61
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 4 ม.ค. 61
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่.....
D:/สุดารัตน์ /ธิดารัตน์ /เทศบาลนครสงขลาหารือขออนุญาตก่อสร้างอาคาร /๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กรุงเทพมหานคร
สำนักการโยธา
กองควบคุมอาคาร
30 มี.ค. 2560
เวลา ..... น.

สำนักตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1609
วันที่ 28 มี.ค. 2560
เวลา 10.22 น.

ที่ สข ๕๒๐๐๔.๒/๑๑๔๗

สำนักงานเทศบาลนครสงขลา
ถนนราชดำเนิน สงขลา

๒๓ มีนาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอคำปรึกษาและข้อแนะนำกรณีขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๑ คูหา

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารหมายเลข ๑ ถึง ๑๔

ตามที่ นาง อยู่บ้านเลขที่ ถนนทะเลหลวง ตำบลบ่อยาง อำเภอเมือง จังหวัดสงขลา ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (ตามแบบ ข.๑) ชนิด ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้พักอาศัย ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๖๒๐ และ ๘๗๒๖๖ ที่ถนนทะเลหลวง ตำบลบ่อยาง อำเภอเมือง จังหวัดสงขลา ซึ่งก่อนที่ นาง ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว ได้มี นางสาว ซึ่งเป็นบุตรสาว ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารบ้านแถว ๒ ชั้น ๔ คูหา และต่อมาได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างบ้านแถว ๒ ชั้นลดลงเหลือ ๓ คูหา โดยมีหนังสือแจ้งวินิจฉัยอุทธรณ์จากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ โดยมีลำดับขั้นตอนดังนี้

๑. เมื่อวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ นางสาว ได้ยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารชั้นเดียว จำนวน ๔ คูหา ที่บ้านเลขที่ ๑๒ , ๑๒๗ , ๑๒๘ และ ๑๓๑ ถนนทะเลหลวง ตำบลบ่อยาง อำเภอเมือง จังหวัดสงขลา ซึ่งเดิมเป็นอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น จำนวน ๔ คูหา (บ้านแถว) โดยอาคารตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๒๖๘ , ๘๗๒๖๗ , ๘๗๒๖๖ และ ๕๖๒๐ โดยเทศบาลนครสงขลา ยังมิได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างให้แก่ผู้ยื่นคำขอ (ตามเอกสารหมายเลข ๑)

๒. เมื่อวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๕๙ เทศบาลนครสงขลาได้ออกหนังสือไปยังนางสาว เนื่องจากเจ้าหน้าที่เขตได้ตรวจพบว่าเจ้าของอาคารได้รื้อถอนอาคารทั้งหมด ซึ่งผิดตามวัตถุประสงค์ตามคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารชั้นเดียว จำนวน ๔ คูหา ที่ได้ยื่นไว้กับทางเทศบาลนครสงขลา (ตามเอกสารหมายเลข ๒)

๓. เมื่อวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๕๙ นางสาว ได้ยื่นคำร้องทั่วไป เพื่อขอถอนคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารชั้นเดียว จำนวน ๔ คูหา (ตามเอกสารหมายเลข ๓)

๔. เมื่อวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๕๙ นางสาว ได้ยื่นขออนุญาตรื้อถอนอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น จำนวน ๔ คูหา และได้รับใบอนุญาตรื้อถอนอาคาร ตามใบอนุญาตเลขที่ ๒๖/๒๕๕๙ ลงวันที่ (ตามเอกสารหมายเลข ๔)

๕. เมื่อวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๕๙ เทศบาลนครสงขลา ได้มีคำสั่ง ค.๓ , ค.๔ และ ค.๑๐ แก่นางสาว , เนื่องจากช่างเขตได้ตรวจพบการกระทำผิดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เนื่องจากเจ้าของอาคารได้เริ่มก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๔ คูหา ซึ่งระยะเว้นด้านข้างอาคารที่ติดกับถนนสาธารณะไม่ถูกต้องตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๔๑ วรรคสอง (๑) (ตามเอกสารหมายเลข ๕)

๖. เมื่อวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๕๙ นางสาว ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๓ คูหา เพื่อใช้พักอาศัย (บ้านแถว) บริเวณถนนทะเลหลวง ตำบลบ่อยาง อำเภอเมือง จังหวัดสงขลา (ตามเอกสารหมายเลข ๖)

๗. เมื่อวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๕๙ นางสาวมนรัตนา แสงรัตน์ ยื่นคำร้องทั่วไปเพื่อขอถอนแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น ๓ คูหา เพื่อใช้พักอาศัย (บ้านแถว) บริเวณถนนทะเลหลวง ตำบลบ่อยาง อำเภอเมือง จังหวัดสงขลา (ตามเอกสารหมายเลข ๗)

..//๘. เมื่อวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๕๙..

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

๘. เมื่อวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๕๙ นางสาว ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๔ คูหา เพื่อใช้พักอาศัย (บ้านแถว) บริเวณถนนทะเลหลวง ตำบลบ่อยาง อำเภอเมือง จังหวัดสงขลา โฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๒๖๘ , ๘๗๒๖๗ , ๘๗๒๖๖ และ ๕๖๒๐ เทศบาลนครสงขลาได้ตรวจแบบแปลน ผลการตรวจสอบมีการแก้ไขเพิ่มเติม คือ กรณีอาคารขออนุญาตเป็นห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว ซึ่งติดกับถนนสาธารณะมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖.๐๐ เมตร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๔๑ วรรคสอง (๑) (ตามเอกสารหมายเลข ๘)

๙. วันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๕๙ นาย รองนายกเทศมนตรีนครสงขลา ปฏิบัติราชการแทนนายกเทศมนตรีนครสงขลา ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น มีหนังสือ เลขที่ ๑๑๗/๒๕๕๙ เรื่อง แจ้งคำสั่งไม่อนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๔ คูหา ของนางสาว เจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้พิจารณาตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ แล้วไม่อนุญาตให้ทำการก่อสร้างอาคารตามที่อนุญาตไว้ เนื่องจาก

รายการแนบท้ายคำสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนหรือรายการคำนวณ

๑.๑ ระยะเว้นอาคารต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๔๑

๑.๒ ที่ว่างอาคารบ้านแถวต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๓๖ (ตามเอกสารหมายเลข ๙)

๑๐. วันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๕๙ นางสาว มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งทางปกครองกรณีไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร (ตามเอกสารหมายเลข ๑๐)

๑๑. วันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๕๙ นางสาว ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ชนิด ค.ส.ล.๒ ชั้น จำนวน ๓ คูหา เพื่อใช้พักอาศัย (บ้านแถว) บริเวณถนนทะเลหลวง ตำบลบ่อยาง อำเภอเมือง จังหวัดสงขลา โฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๒๖๘ , ๘๗๒๖๗ , ๘๗๒๖๖ (ตามเอกสารหมายเลข ๑๑)

๑๒. วันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ มีหนังสือจากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ แจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ที่ ๓/๒๕๕๙ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ได้พิจารณาเรื่องนี้แล้ว ข้อเท็จจริงได้จากคำอุทธรณ์พยานหลักฐานต่างๆ และจากเจ้าหน้าที่ฝ่ายเลขานุการว่ากฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๔๑ วรรคสอง (๑) มีเจตนาจะควบคุมอาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือ ๘ เมตร ห้องแถว บ้านแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้าย หรือสิ่งที่ก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายหรือคลังสินค้าอย่างใดอย่างหนึ่งที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖.๐๐ เมตร ซึ่งอาคารของผู้อุทธรณ์ที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างเข้าข่ายเป็นอาคารประเภทบ้านแถวต้องปฏิบัติตาม สำหรับเรื่องที่ว่างด้านหน้าและหลังอาคารที่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๓๖ ที่กำหนดให้บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร ผู้อุทธรณ์ได้กำหนดระยะในแบบแปลนเป็นไปตามกฎหมายแล้ว (ตามเอกสารหมายเลข ๑๒)

...//๑๓.วันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๙...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

๑๓. วันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ เทศบาลนครสงขลา โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่น ผู้อนุญาตออกใบอนุญาตสร้างอาคาร เลขที่ ๙๓/๒๕๕๙ อนุญาตให้นางสาว เจ้าของอาคาร ทำการก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๓ คูหา เพื่อใช้พักอาศัย (บ้านแถว) ทำการก่อสร้างอาคารบริเวณถนนทะเลหลวง ตำบลบ่อยาง อำเภอเมือง จังหวัดสงขลา ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๒๖๘,๘๗๒๖๗ และ ๘๗๒๖๖ เป็นที่ดินของนางสาวมนรัตนา แสงรัตน์ พื้นที่อาคาร ๔๑๐.๐๐ ตารางเมตร โดยใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้จนถึงวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ (ตามเอกสารหมายเลข ๑๓)

๑๔. เมื่อวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๕๙ นาง . ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๑ คูหา เพื่อใช้พักอาศัย ทำการก่อสร้างอาคารบริเวณ ถนนทะเลหลวง ตำบลบ่อยาง อำเภอเมือง จังหวัดสงขลา โดยขออนุญาตก่อสร้างอาคาร โฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๒๖๖ และ ๕๖๒๐ ซึ่งมีนางสาว เป็นเจ้าของที่ดินทั้ง ๒ แปลง โดยพื้นที่ก่อสร้างอาคารเกี่ยวเนื่องกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๓/๒๕๕๙ ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ (ตามเอกสารหมายเลข ๑๔)

กรณีที่เจ้าของอาคารใช้ที่ดินที่เป็นเจ้าของที่ดินเดียวกัน แยกชื่อผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และใช้ระยะเว้นของอาคารบ้านแถวเดิมที่ต้องมีระยะเว้นจากถนนสาธารณะในกรณีเป็นบ้านแถว นำมายื่นเป็นอาคาร ๒ ส่วน คือ อาคารบ้านแถว ๒ ชั้น ๓ คูหา และอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น ๑ คูหา สร้างต่อเนื่องกัน โดยทดแทนระยะเว้นของบ้านแถวตามกฎหมายควบคุมอาคาร เทศบาลนครสงขลาขอให้ท่านให้คำปรึกษาแนะนำในการปฏิบัติการตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่น ในกรณีที่นาง ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล.๒ชั้น จำนวน ๑ คูหา เพื่อใช้พักอาศัย โดยอาคารที่ขออนุญาตดังกล่าวสร้างต่อเนื่องจากอาคารบ้านแถว ๒ ชั้น จำนวน ๓ คูหา ตามที่เจ้าของอาคารแก้ไขระยะเว้นของอาคารตามข้อพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ โดยลดจำนวนจาก ๔ คูหา ลดลงเหลือ ๓ คูหา แต่ต่อมาได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๑ คูหา เพื่อใช้พักอาศัยโดยนาง เป็นเจ้าของอาคาร แต่ที่ดินแปลงที่ก่อสร้างอาคารเป็นของนางสาว ซึ่งเป็นบุคคลเดียวกันที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างไปแล้ว ประกอบกับคณะผู้จัดทำแบบแปลนประกอบด้วย ผู้เขียนแบบ วิศวกร สถาปนิก เป็นบุคคลกลุ่มเดียวกันที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารทั้ง ๒ ชุด ตั้งแต่ต้น ซึ่งเป็นผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่เกี่ยวเนื่องกัน ซึ่งข้อมูลทั้งหมดที่นำเรียนให้ท่านทราบเพื่อพิจารณาว่าเทศบาลนครสงขลาจะสามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้นาง ได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายสมชาย จันทรประทิน)
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครสงขลา

ส่วนควบคุมการก่อสร้างฯสำนักการช่าง
โทรศัพท์ ๐-๗๔๓๑-๑๐๑๕ ต่อ ๑๒๑
โทรสาร ๐-๗๔๓๒-๕๐๒๕

☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☐ ก.ต้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ [illegible]
☐ ก.กท. ☐ [illegible]
☑ เพื่อ[illegible]ดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

1.3

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๐๒

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๕ มกราคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร กรณีเจ้าของอาคารเป็นชาวต่างชาติ

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลสาริกา

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลสาริกา ที่ นย ๗๑๔๐๑/๑๒๒๑ ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลสาริกาแจ้งว่า ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ข. ๑) จากนาย ชาวต่างชาติ สัญชาติอเมริกัน อยู่บ้านเลขที่ ถนนเจริญนคร แขวงบางลำพูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร มีความประสงค์จะขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ในเขตตำบลสาริกา อำเภอเมืองนครนายก จังหวัดนครนายก เป็นอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น มีชั้นลอย จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยบนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๘๔๖๐ โดยบริษัท จำกัด เจ้าของที่ดิน ยินยอมให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินดังกล่าวได้ องค์การบริหารส่วนตำบลสาริกาในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีหน้าที่ต้องพิจารณาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารของบุคคลดังกล่าว จึงขอหารือ ดังนี้

๑. นาย ชาวต่างชาติ สัญชาติอเมริกัน สามารถยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างฯ (แบบ ข. ๑) ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้หรือไม่ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจจะรับพิจารณาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารฯ (แบบ ข. ๑) และอนุญาตให้บุคคลดังกล่าวก่อสร้างอาคารได้หรือไม่ อย่างไร

๒. นาย มีสิทธิ์เป็นเจ้าของอาคารบนที่ดินของบริษัท จำกัด ในเขตพื้นที่ตำบลสาริกาได้หรือไม่ อย่างไร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาเรื่องหารือในทำนองเดียวกันนี้ว่า กรณีผู้ขออนุญาตเป็นชาวต่างด้าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถดำเนินการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่ผู้ขอรับใบอนุญาตได้ หากมีเอกสารหลักฐานของทางราชการว่าเป็นผู้มีถิ่นที่อยู่หรือมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการดำเนินการออกคำสั่งหรือดำเนินการใด ๆ ต่อผู้ขออนุญาต ส่วนนายเจมส์ฯ จะมีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของอาคารหรือไม่ ไม่เกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

งานกฎหมายและคดี

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2376 (317)
วันที่ 15 ส.ค. 2560
เวลา ..... น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 7325
วันที่ 14 ส.ค. 2560
เวลา 10.05 น.

ที่ นย ๗๑๔๐๑/ ๑๒๗ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลสาริกา
ถนน นครนายก - นางรอง นย ๒๖๐๐๐

๑๒ ธันวาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร กรณีเจ้าของอาคารเป็นชาวต่างชาติ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาบันทึกข้อความ งานธุรการ กองช่าง ที่ ๑๒๖๐/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ จำนวน ๑ ชุด
๒. สำเนาเอกสารคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร รายนาย จำนวน ๑ ชุด

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลสาริกา ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ ข.๑) จากนาย ชาวต่างชาติ สัญชาติอเมริกัน เจ้าของอาคาร อยู่บ้านเลขที่ ถนนเจริญนคร แขวงบางลำพูล่าง เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร มีความประสงค์จะขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ในเขตตำบลสาริกา อำเภอเมืองนครนายก จังหวัดนครนายก ลักษณะเป็นอาคาร คสล. ชนิด ๑ ชั้น และ ชั้นลอย จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยบนที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๘๔๖๐ โดยบริษัท จำกัด เจ้าของที่ดิน ยินยอมให้ นาย เข้าปลูกสร้างอาคารในที่ดินโฉนดดังกล่าวได้ โดยได้ส่งเอกสารประกอบการพิจารณา ๑๐ รายการ รายละเอียดตามเอกสารที่ส่งมาด้วย ๑ และ ๒

องค์การบริหารส่วนตำบลสาริกา ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีหน้าที่ต้องพิจารณาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารของบุคคลดังกล่าว แต่กรณีนี้ยังไม่มีความชัดเจนในการปฏิบัติงานที่ถูกต้อง กรณีนาย มีความประสงค์จะปลูกสร้างอาคาร โดยมายื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารบนที่ดินของบริษัท จำกัด โฉนดเลขที่ ๒๘๔๖๐ ดังนี้

๑. นาย ชาวต่างชาติ สัญชาติอเมริกัน สามารถยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารฯ (แบบ ข.๑) ต่อเจ้าพนักงานได้หรือไม่ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจจะรับพิจารณาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารฯ (แบบ ข.๑) และอนุญาตให้บุคคลดังกล่าวก่อสร้างอาคาร ได้หรือไม่ อย่างไร

๒. นาย มีสิทธิ์เป็นเจ้าของอาคารบนที่ดินของบริษัท จำกัด ในเขตพื้นที่ตำบลสาริกา ได้หรือไม่ อย่างไร

ในการนี้ องค์การบริหารส่วนตำบลสาริกา จึงมีความประสงค์จะขอหารือปัญหาดังกล่าวต่อผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการปฏิบัติงานที่ถูกต้องตามกฎหมายและระเบียบของทางราชการ มิให้เกิดข้อผิดพลาด และนำไปสู่ปัญหาที่ไม่อาจจะแก้ไขได้ในภายภาคหน้า

ทั้งนี้ องค์การบริหารส่วนตำบลสาริกา ได้หารือกับโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครนายกถึงกรณีดังกล่าวแล้ว โดยเจ้าหน้าที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครนายกแจ้งว่า เพื่อความชัดเจนในการปฏิบัติงาน องค์การบริหารส่วนตำบลสาริกา ควรจะดำเนินการหารือไปยังสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง และบัดนี้จะครบกำหนดระยะเวลาในการพิจารณาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว

/จึงเรียน...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือดังกล่าวให้แก่องค์การบริหารส่วนตำบลสาริกา เพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติสำหรับการพิจารณาคำขอกรณีนี้และกรณีต่อไป และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นายแผน กำพุด)
รองนายกองค์การบริหารส่วนตำบลสาริกา รักษาราชการแทน
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลสาริกา

เรียน ☐ ผ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ก.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.นทท. ☐ [illegible]
☑ [illegible]
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☑ อื่นๆ ตอบก่อน 15 ส.ค. 60

14 ส.ค. 60.

งานกฎหมายและคดี
ฝ่ายนโยบายและแผน
สำนักงานปลัดฯ
โทร. ๐ ๓๗๖๑ ๖๓๐๑
โทรสาร ๐ ๓๗๖๑๖๓๐๓

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

1.4

ที่ มท ๐๗๑๐/๖๙๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๙ มกราคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอคำปรึกษาในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เกี่ยวกับการชำระค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๓๙ ทวิ

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองอรัญญประเทศ

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองอรัญญประเทศ ที่ สก ๕๒๑๐๔/๑๐๔๗ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองอรัญญประเทศแจ้งว่า นาย ทำการก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อประกอบกิจการโรงแรม โดยมิได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และอาคารดังกล่าวอยู่ในพื้นที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำเงินตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองอรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว พ.ศ. ๒๕๕๖ เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการหรือสาธารณประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรมเท่านั้น เทศบาลฯ จึงได้มีคำสั่งระงับการก่อสร้างอาคาร คำสั่งรื้อถอนอาคารบางส่วน และคำสั่งห้ามใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคาร ซึ่งนายสุวัฒน์ฯ ไม่ได้ปฏิบัติตามคำสั่งแต่อย่างใด เทศบาลฯ จึงได้แจ้งความร้องทุกข์ต่อเจ้าพนักงานสถานีตำรวจภูธรคลองลึก ต่อมานายสุวัฒน์ฯ ได้มีหนังสือที่ พิเศษ/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๖ ธันวาคม ๒๕๕๙ แจ้งขอก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า เทศบาลฯ จำเป็นต้องรับชำระค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนการก่อสร้างและออกใบรับแจ้งให้กับ นายสุวัฒน์ฯ อีกหรือไม่ หรือเห็นควรดำเนินการประการใด ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวเมื่อวันพฤหัสบดีที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ แล้วเห็นว่า กรณีดังกล่าวข้อเท็จจริงปรากฏว่า นายกเทศมนตรีเมืองอรัญญประเทศได้มีหนังสือแจ้งตอบเจ้าของอาคารไปแล้วว่า ไม่สามารถดำเนินการออกใบรับแจ้งและไม่สามารถรับค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบได้ เนื่องจากเป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองอรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว พ.ศ. ๒๕๕๖ ที่ใช้บังคับอยู่ ซึ่งถือว่าเป็นการสิ้นสุดกระบวนการตามมาตรา ๓๙ ทวิ แล้ว จึงไม่มีเหตุที่คณะกรรมการควบคุมอาคารจะต้องพิจารณาต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมการก่อสร้างอาคาร
2063
- 3 ส.ค. 2560
เวลา ..... น.

สำนักควบคุมการก่อสร้างอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4459
วันที่ - 2 ส.ค. 2560
เวลา 10.44 น.

ที่ สก ๕๒๑๐๔ / ๑๐๔๗

สำนักงานเทศบาลเมืองอรัญญประเทศ
ถนนสันติภาพ สก ๒๗๑๒๐

๑๗ กรกฎาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอคำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

อ้างถึง ๑. กฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองอรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว
๒. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ตามมาตรา ๓๙ทวิ , ๓๙ตรี

ด้วยเทศบาลเมืองอรัญญประเทศ มีความประสงค์จะขอคำปรึกษาแนะนำจากคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๙ทวิ และ ๓๙ตรี ซึ่งมีรายละเอียดประกอบการพิจารณา ดังนี้

เทศบาลเมืองอรัญญประเทศ ได้ตรวจพบว่า นาย ทำการก่อสร้างอาคาร คสล.สามชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อประกอบกิจการโรงแรม โดยมิได้ยื่นคำขอตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งจากการตรวจสอบพบว่าอาคารที่ทำการก่อสร้างดังกล่าวอยู่ในพื้นที่หมายเลข ๑๐.๑๑ กำหนดไว้เป็นสีน้ำเงิน ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองอรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว พ.ศ.๒๕๕๖ ข้อ ๖(๑๐) และ กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินไว้ตามข้อ ๑๖ ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์ ที่ดินประเภทนี้ ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรมเท่านั้น

ข้อเท็จจริง

กรณีดังกล่าว นาย ได้ก่อสร้างอาคารโดยมิได้รับอนุญาต และใช้ประโยชน์ที่ดินผิดวัตถุประสงค์ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองอรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว พ.ศ.๒๕๕๖ เทศบาลเมืองอรัญญประเทศ จึงได้มีคำสั่งระงับการก่อสร้างอาคาร คำสั่งรื้อถอนอาคารบางส่วน และคำสั่งห้ามมิให้ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคาร ซึ่ง นาย ไม่ได้ปฏิบัติตามคำสั่งแต่อย่างใด การกระทำดังกล่าวเป็นการฝ่าฝืน ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงาน จึงถือได้ว่าเป็นการฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ เทศบาลเมืองอรัญญประเทศ จึงได้แจ้งความร้องทุกข์ นาย ต่อเจ้าพนักงานสถานีตำรวจภูธรคลองลึก ตามหนังสือ ที่ สก ๕๒๑๐๖/๑๐๖๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๙ เรื่อง ขอแจ้งความร้องทุกข์ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และต่อมา นาย ได้มีหนังสือที่ พิเศษ/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๖ ธันวาคม ๒๕๕๙ เรื่อง แจ้งเพื่อขอก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ แต่เทศบาลฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าการแจ้งเพื่อขอก่อสร้างอาคารดังกล่าว เป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองอรัญญประเทศ จังหวัดสระแก้ว พ.ศ.๒๕๕๖ ที่ใช้บังคับ จึงได้แจ้ง นาย ว่าไม่สามารถออกใบรับแจ้ง และไม่สามารถรับชำระค่าธรรมเนียมการตรวจแบบก่อสร้างได้

จากกรณีดังกล่าว เทศบาลเมืองอรัญญประเทศ ทราบอยู่แล้วว่าการก่อสร้างอาคารของ นาย ฝ่าฝืนกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองอรัญญประเทศ จังหวัดสระแก้ว พ.ศ.๒๕๕๖ ที่ใช้บังคับ และได้มีคำสั่งระงับการก่อสร้างอาคาร คำสั่งรื้อถอนอาคารบางส่วน และคำสั่งห้ามมิให้ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคาร ตลอดจนได้แจ้งความร้องทุกข์บุคคลดังกล่าวอยู่ก่อนแล้ว จึงเรียนมาเพื่อขอคำปรึกษา

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

แนะนำแนวทางการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ จากคณะกรรมการควบคุมอาคาร ว่าเทศบาลเมืองอรัญญประเทศ จำเป็นต้องรับชำระค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนการก่อสร้าง และออกใบรับแจ้ง ให้กับ นาย อีกหรือไม่ หรือเห็นควรดำเนินการประการใด ได้โปรดพิจารณาให้คำแนะนำแนวทางการปฏิบัติต่อไป เพื่อเทศบาลฯ จักได้ถือปฏิบัติได้อย่างถูกต้องตามระเบียบฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายกรชัย กุลศรีวรทัย)
นายกเทศมนตรีเมืองอรัญญประเทศ

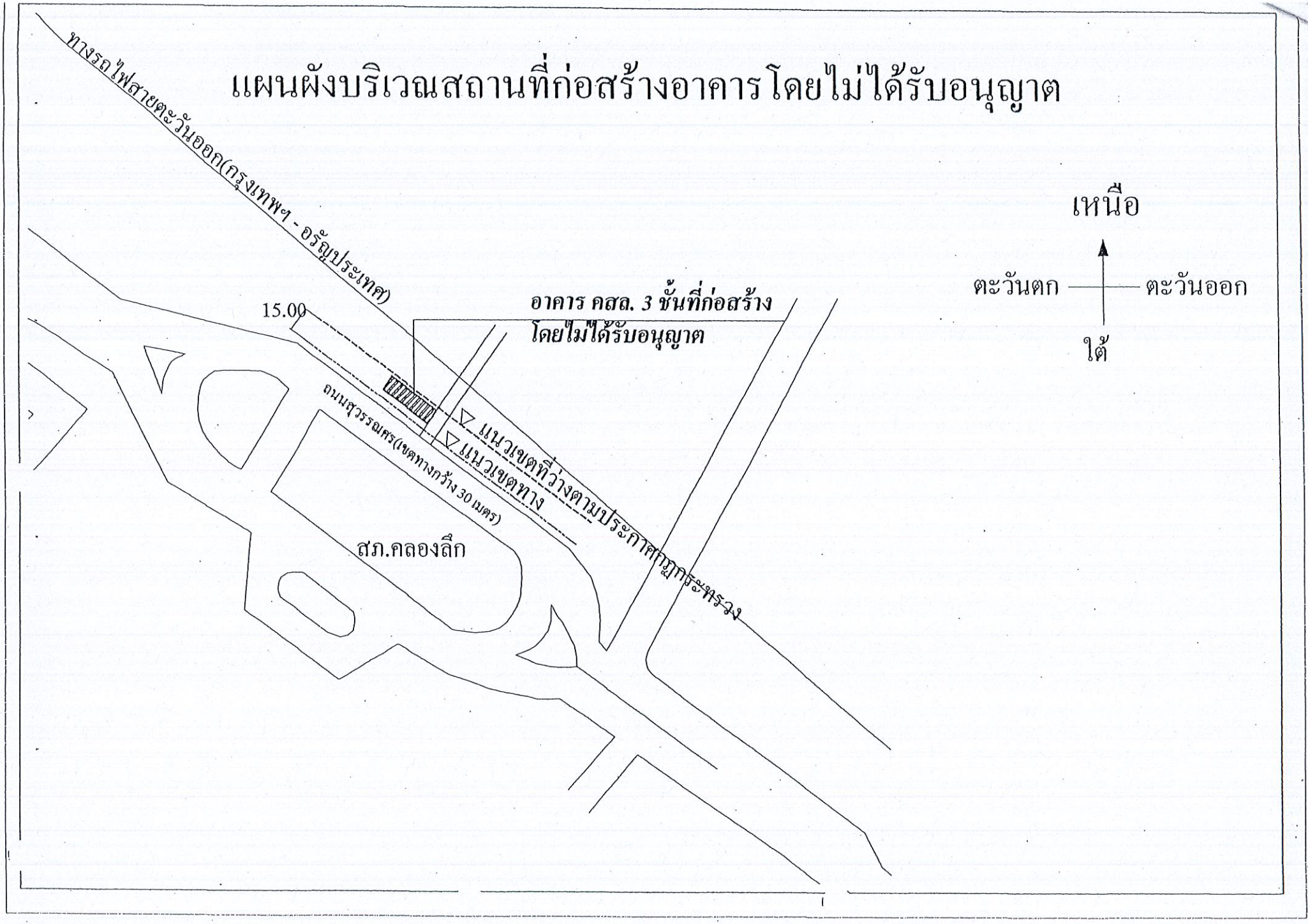
กองช่าง โทร./โทรสาร ๐-๓๗-๒๓๑๘๕๑

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตช.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

๒๗ ก.ค. ๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

แผนผังบริเวณสถานที่ก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๗๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๗ มกราคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารในที่ดินสาธารณประโยชน์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดราชบุรี

อ้างถึง หนังสือจังหวัดราชบุรี ด่วนมาก ที่ รบ ๐๐๒๒/๑๙๔๗๒ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดราชบุรีขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจสอบการก่อสร้างอาคารดังกล่าวแล้ว เป็นการก่อสร้างอาคารในเขตทางหลวง จึงใช้อำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีคำสั่งห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่เป็นภยันตรายตามแบบ ค. ๔ และคำสั่งให้รื้อถอนอาคารตามแบบ ค. ๗ เนื่องจากเป็นการก่อสร้างอาคารรุกล้ำที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตเทศบาลและเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นในจังหวัดราชบุรีเห็นว่า กรณีดังกล่าวต้องดำเนินการตามแนวทางในประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๔ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๐๒ เทียบเคียงคำวินิจฉัยของกฤษฎีกาเรื่องเสร็จที่ ๔๓๖/๒๕๔๔ เรื่องการดำเนินการของกรุงเทพมหานคร กรณีบุกรุกที่สาธารณประโยชน์ จังหวัดราชบุรีจึงขอหารือว่าการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้รื้อถอนอาคารสืบเนื่องมาจากการบุกรุกที่สาธารณประโยชน์ คณะกรรมการควบคุมอาคารมีแนวทางในการดำเนินการอย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวเมื่อวันพฤหัสบดีที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๓๐ แล้วเห็นว่า กรณีที่มีการฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจดำเนินการตามกฎหมายควบคุมอาคารได้ แต่อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการก่อสร้างรุกล้ำที่สาธารณะที่อยู่ในความดูแลของหน่วยงานอื่น เจ้าพนักงานท้องถิ่นควรส่งเรื่องให้หน่วยงานที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้นดำเนินการตามกฎหมายจะเป็นการถูกต้องกว่า

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 5330
วันที่ 11 ก.ย. 2560
เวลา 15.01 น.

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ ๒ - 2996
วันที่ 13 ก.ย. 2560
เวลา ..... น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 14079
วันที่ 18 ก.ย. 2560
เวลา 15:04 น.

ด่วนมาก

ที่ รบ ๐๐๒๒/ ๑๕๗๒

ศาลากลางจังหวัดราชบุรี
ถนนอำเภอ รบ ๗๐๐๐๐

๗ กันยายน ๒๕๖๐

เรื่อง หารือเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารในที่ดินสาธารณประโยชน์

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร (อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๔ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๐๒
๒. สำเนาคำวินิจฉัยของกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๔๓๖/๒๕๔๔

ด้วยจังหวัดราชบุรี มีกรณีเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจสอบการก่อสร้างอาคารดังกล่าวแล้ว เป็นการก่อสร้างอาคารในเขตทางหลวง จึงใช้อำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีคำสั่งห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่เป็นภยันตราย ตามแบบ ค.๔ และคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ตามแบบ ค.๗ เนื่องจากเป็นการก่อสร้างอาคารรุกล้ำที่สาธารณประโยชน์

ในการนี้ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตเทศบาลและเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นในจังหวัดราชบุรี เห็นว่ากรณีดังกล่าวต้องดำเนินการตามแนวทางในประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๔ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๐๒ เทียบเคียงคำวินิจฉัยของกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๔๓๖/๒๕๔๔ เรื่องการดำเนินการของกรุงเทพมหานครกรณีบุกรุกที่สาธารณประโยชน์ จังหวัดราชบุรีจึงขอหารือการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร สืบเนื่องมาจากบุกรุกที่สาธารณประโยชน์ว่าคณะกรรรมการควบคุมอาคารมีแนวทางในการดำเนินการอย่างไร ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้จังหวัดราชบุรีทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายชัยวัฒน์ ชื่นโกสุม)
ผู้ว่าราชการจังหวัดราชบุรี

เรียน ☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วศญ.
☐ ที่ปรึกษาฯ
☐ สถญ.
☑ ผอ. สนอ.

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☑ อื่นๆ ดำเนินการต่อ

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด
โทรศัพท์ ๐-๓๒๓๒-๒๓๕๖
โทรสาร ๐-๓๒๓๒-๒๓๕๖

" วิสัยทัศน์จังหวัดราชบุรี : ผู้นำด้านเกษตรปลอดภัย มุ่งให้เป็นเมืองน่าอยู่ พัฒนาการท่องเที่ยวและวัฒนธรรมของสร้างสรรค์ "

12 ก.ย. 60

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ที่ มท ๐๗๑๐/๖๗๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๗ มกราคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารในที่ดินสาธารณประโยชน์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดราชบุรี

อ้างถึง หนังสือจังหวัดราชบุรี ด่วนมาก ที่ รบ ๐๐๒๒/๑๙๔๗๒ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดราชบุรีขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจสอบการก่อสร้างอาคารดังกล่าวแล้ว เป็นการก่อสร้างอาคารในเขตทางหลวง จึงใช้อำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีคำสั่งห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่เป็นภยันตรายตามแบบ ค. ๔ และคำสั่งให้รื้อถอนอาคารตามแบบ ค. ๗ เนื่องจากเป็นการก่อสร้างอาคารรุกล้ำที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตเทศบาลและเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นในจังหวัดราชบุรีเห็นว่า กรณีดังกล่าวต้องดำเนินการตามแนวทางในประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๔ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๐๒ เทียบเคียงคำวินิจฉัยของกฤษฎีกาเรื่องเสร็จที่ ๔๓๖/๒๕๔๔ เรื่องการดำเนินการของกรุงเทพมหานคร กรณีบุกรุกที่สาธารณประโยชน์ จังหวัดราชบุรีจึงขอหารือว่าการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้รื้อถอนอาคารสืบเนื่องมาจากการบุกรุกที่สาธารณประโยชน์ คณะกรรมการควบคุมอาคารมีแนวทางในการดำเนินการอย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวเมื่อวันพฤหัสบดีที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๓๐ แล้วเห็นว่า กรณีที่มีการฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจดำเนินการตามกฎหมายควบคุมอาคารได้ แต่อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการก่อสร้างรุกล้ำที่สาธารณะที่อยู่ในความดูแลของหน่วยงานอื่น เจ้าพนักงานท้องถิ่นควรส่งเรื่องให้หน่วยงานที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้นดำเนินการตามกฎหมายจะเป็นการถูกต้องกว่า

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 5330
วันที่ 11 ก.ย. 2560
เวลา 15.01 น.

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ ๒ - 2996
วันที่ 13 ก.ย. 2560
เวลา ..... น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 14079
วันที่ 18 ก.ย. 2560
เวลา 15:04 น.

ด่วนมาก

ที่ รบ ๐๐๒๒/ ๑๕๗๒

ศาลากลางจังหวัดราชบุรี
ถนนอำเภอ รบ ๗๐๐๐๐

๗ กันยายน ๒๕๖๐

เรื่อง หารือเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารในที่ดินสาธารณประโยชน์

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร (อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๔ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๐๒
๒. สำเนาคำวินิจฉัยของกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๔๓๖/๒๕๔๔

ด้วยจังหวัดราชบุรี มีกรณีเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจสอบการก่อสร้างอาคารดังกล่าวแล้ว เป็นการก่อสร้างอาคารในเขตทางหลวง จึงใช้อำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีคำสั่งห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่เป็นภยันตราย ตามแบบ ค.๔ และคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ตามแบบ ค.๗ เนื่องจากเป็นการก่อสร้างอาคารรุกล้ำที่สาธารณประโยชน์

ในการนี้ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตเทศบาลและเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นในจังหวัดราชบุรี เห็นว่ากรณีดังกล่าวต้องดำเนินการตามแนวทางในประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๔๔ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๐๒ เทียบเคียงคำวินิจฉัยของกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๔๓๖/๒๕๔๔ เรื่องการดำเนินการของกรุงเทพมหานครกรณีบุกรุกที่สาธารณประโยชน์ จังหวัดราชบุรีจึงขอหารือการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร สืบเนื่องมาจากบุกรุกที่สาธารณประโยชน์ว่าคณะกรรรมการควบคุมอาคารมีแนวทางในการดำเนินการอย่างไร ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้จังหวัดราชบุรีทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายชัยวัฒน์ ชื่นโกสุม)
ผู้ว่าราชการจังหวัดราชบุรี

เรียน ☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วศญ.
☐ ที่ปรึกษาฯ
☐ สถญ.
☑ ผอ. สนอ.

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.รอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☑ อื่นๆ ดำเนินการต่อ

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด
โทรศัพท์ ๐-๓๒๓๒-๒๓๕๖
โทรสาร ๐-๓๒๓๒-๒๓๕๖

" วิสัยทัศน์จังหวัดราชบุรี : ผู้นำด้านเกษตรปลอดภัย มุ่งให้เป็นเมืองน่าอยู่ พัฒนาการท่องเที่ยวและวัฒนธรรมของสร้างสรรค์ "

12 ก.ย. 60

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

1.5

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๒๒๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๙ มกราคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือความกว้างของทางเดินภายในอาคาร

เรียน นาย

อ้างถึง หนังสือของท่าน ที่ ARS_PA ๑๓๐/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า บริษัท จำกัด มีโครงการกำลังออกแบบอาคารสาธารณะ เช่น อาคารเรียนในมหาวิทยาลัย โรงแรม เป็นต้น ซึ่งตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒๑ ได้กำหนดให้ช่องทางเดินภายในอาคารสาธารณะต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร จึงขอหารือว่า หากประตูทางเข้าออกในอาคารที่ติดกับทางเดินมีบริเวณที่ว่างหน้าประตูขนาดกว้าง ๑.๑๓๕ เมตร ลึก ๐.๔๙๕ เมตร ตามรูปที่แนบเพื่อประกอบการพิจารณานั้น พื้นที่นี้จะถือว่าเป็นทางเดินที่ต้องกว้าง ๑.๕๐ เมตร ด้วยหรือไม่ เนื่องจากบริษัทฯ เข้าใจว่า พื้นที่บริเวณดังกล่าวเป็นการขยับผนังประตูให้มีพื้นที่หน้าประตูเพื่อความน่าสนใจของทางเข้าห้อง และเมื่อผู้ใช้อาคารยืนเปิดประตูจะไม่ขวางทางเดินภายในอาคารเดิม พื้นที่หน้าประตูนี้จึงไม่น่าจะถือว่าเป็นทางเดินที่ต้องกว้าง ๑.๕๐ เมตร หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า พื้นที่ว่างหน้าประตูตามแบบแปลนที่แนบเพื่อประกอบการพิจารณานั้นไม่มีลักษณะเป็นช่องทางเดิน และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ มิได้กำหนดว่า พื้นที่บริเวณหน้าประตูต้องมีขนาดเท่าใด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๒๘๑

๑๙ ม.ค. ๒๕๖๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ผอ.สำนัก..... วันที่ 18 ม.ค. 61
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 19 ม.ค. 61
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 17 ม.ค. 61
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 17/01/61
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่.....
D๓:/ สุดารัตน์ / เจษฎา/บจก.สถาปนิกชุมชนฯ หารือความกว้างทางเดิน/๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2361
วันที่ 28 พ.ย. 2560
เวลา ..... น.

ARSOMSILP COMMUNITY AND ENVIRONMENTAL ARCHITECT
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 17536
วันที่ 24 พ.ย. 2560
เวลา 13.57 น.

ARS_ PA ๑๓๐/๒๕๖๐

วันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 7000
วันที่ 27 พ.ย. 2560
เวลา 10.17 น.

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตอบข้อสงสัยเรื่องความกว้างทางเดินภายในอาคารสาธารณะ

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แบบแสดงลักษณะทางเดินภายในอาคารที่สอบถาม
๒. รูปแสดงพื้นที่หน้าประตูทางเข้าห้องในอาคาร
๓. แผ่นพับแนะนำสถาบันอาศรมศิลป์

เนื่องจาก บริษัท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทให้บริการด้านการออกแบบสถาปัตยกรรม โดยดำเนินงานภายใต้ สถาบัน มีโครงการที่กำลังออกแบบอาคารสาธารณะ เช่น อาคารเรียนในมหาวิทยาลัย โรงแรม เป็นต้น แล้วมีข้อสงสัยเกี่ยวกับการตีความเรื่องความกว้างทางเดินภายในอาคารสาธารณะ ซึ่งในกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ข้อ ๒๑ ได้ระบุ ช่องทางเดินภายในอาคารสาธารณะต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร

ข้อสงสัยที่ขอสอบถามคือ หากหน้าประตูทางเข้าห้องในอาคารที่ติดกับทางเดินมีบริเวณที่ว่างหน้าประตูขนาด กว้าง ๑.๑๓๕ เมตร x ลึก ๐.๔๙๕ เมตร ตามที่แสดงในแบบที่ส่งมาด้วย พื้นที่นี้จะถือว่าเป็นทางเดินที่ต้องกว้าง ๑.๕๐ เมตรด้วยหรือไม่ ทั้งสถาปนิกผู้ออกแบบของบริษัทฯ เข้าใจว่า พื้นที่บริเวณดังกล่าว เป็นการขยับผนังประตูให้มีพื้นที่หน้าประตูเพื่อความน่าสนใจของทางเข้าห้อง และเมื่อผู้ใช้อาคารยืนเปิดประตูจะไม่ขวางทางเดินในอาคารด้วย พื้นที่หน้าประตูนี้จึงไม่น่าจะถือว่าเป็นทางเดินที่ต้องกว้าง ๑.๕๐ เมตร

บริษัทฯ จึงขอความอนุเคราะห์กรมโยธาธิการและผังเมือง ช่วยตอบข้อสงสัยดังกล่าวเพื่อสร้างความเข้าใจให้สถาปนิกนำไปใช้ในการออกแบบได้อย่างถูกต้อง ทั้งนี้ บริษัทฯ ต้องขอขอบพระคุณล่วงหน้าท่านอธิบดีและเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ มา ณ โอกาสนี้ด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(นายจิระศักดิ์ ผุยมูลตรี)
ผู้จัดการโครงการ
บริษัท สถาปนิกชุมชนและสิ่งแวดล้อม อาศรมศิลป์ จำกัด
สถาบันอาศรมศิลป์

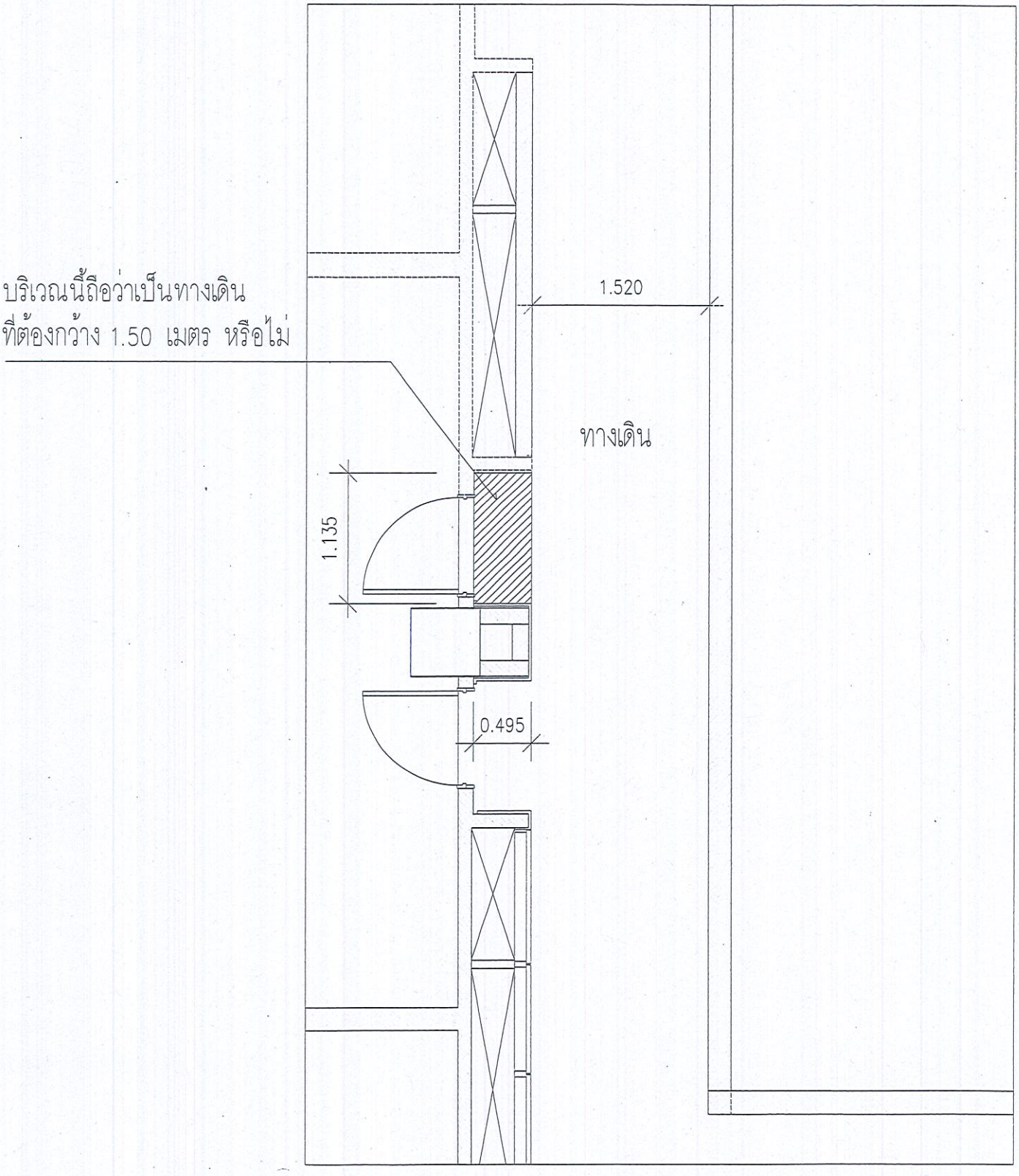
๒๔ พ.ย. ๒๕๖๐

☐ อธิบดี
☐ รองอธิ...
☐ วศญ.
☐ ที่ปรึกษา...
☐ สถญ.
ผ.อ.สนอ.

☐ ฝ.ชท. ☐ ก.ศพ.
☐ ก.คม. ☒ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านผังเมืองและที่ดิน
☒ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไ...
☐ อื่นๆ.....

27 พ.ย. 60.

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



ผังพื้นแสดงทางเดินภายในอาคาร

1.6

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๒๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๐ มกราคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอสอบถามเรื่องการออกแบบบันไดหนีไฟ

เรียน นาย ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารโครงการ บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือของท่าน ที่ IMP_PMD 2017.089 ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า เนื่องด้วยบริษัท จำกัด จะดำเนินการออกแบบและก่อสร้างอาคารใหม่ โดยจะทำเป็นพื้นที่เช่าที่สามารถปรับเปลี่ยนได้เป็น ๒ รูปแบบ คือ รูปแบบที่ ๑ แบบเช่าทั้งพื้นที่ และรูปแบบที่ ๒ แบบแบ่ง Unit ให้เช่า ซึ่งจะมีผลต่อการออกแบบระหว่างบันไดหนีไฟ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๘ (๒) ซึ่งกำหนดให้บันไดหนีไฟต้องอยู่ห่างกันไม่เกิน ๖๐.๐๐ เมตร โดยในการจัดรูปแบบที่ ๑ จะไม่มีปัญหากับระยะห่างของบันไดหนีไฟ แต่ในกรณีการจัดแบบรูปแบบที่ ๒ จะมีปัญหาในกรณีวัดตามแนวทางเดิน จะเกินระยะตามที่กฎกระทรวงกำหนด จึงขอหารือว่า จะสามารถใช้ผนังกันไฟ รวมถึงประตูกันไฟทำเป็นทางหนีไฟเพื่อไปสู่บันไดหนีไฟได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ข้อ ๒๒ วรรคแรก กำหนดว่า อาคารสูงต้องมีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงสุดหรือดาดฟ้าสู่พื้นดินอย่างน้อย ๒ บันได ตั้งอยู่ในที่ที่บุคคลไม่ว่าจะอยู่ ณ จุดใดของอาคารสามารถมาถึงบันไดหนีไฟได้สะดวก แต่ละบันไดหนีไฟต้องอยู่ห่างกันไม่เกิน ๖๐.๐๐ เมตร เมื่อวัดตามแนวทางเดิน และข้อ ๒๒ วรรคสอง กำหนดว่า ระบบบันไดหนีไฟตามวรรคหนึ่งต้องแสดงการคำนวณให้เห็นว่า สามารถใช้ลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายใน ๑ ชั่วโมง ตามแบบแปลนที่แนบเพื่อประกอบการพิจารณา (ภาพที่ ๒) ได้ออกแบบให้บันไดหนีไฟ ๐๑ อยู่ห่างจากบันไดหนีไฟ ๐๒ มากกว่า ๖๐ เมตร เมื่อวัดระยะตามแนวทางเดิน แต่ออกแบบให้มีประตูเหล็กกันไฟเปิดเข้าไปสู่ช่องทางหนีไฟเพื่อไปสู่บันไดหนีไฟทั้ง ๒ ตำแหน่ง โดยประตูเหล็กกันไฟมีระยะห่างกัน ๕๗.๘๕ เมตร หากใช้ช่องทางหนีไฟเป็นส่วนหนึ่งของเส้นทางหนีไฟ โดยช่องทางหนีไฟมีการปิดล้อมและแบ่งกั้นเพื่อแยกพื้นที่ออกจากพื้นที่อื่นด้วยผนังทนไฟที่มีอัตราการทนไฟเท่ากันกับอัตราการทนไฟของผนังที่ปิดล้อมบันไดหนีไฟภายในอาคารนั้น

และระบบ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

และระบบการหนีไฟดังกล่าวสามารถใช้ลำเลียงบุคคลทั้งหมดออกนอกอาคารได้ภายใน ๑ ชั่วโมง ก็ถือว่าระบบบันไดหนีไฟตามข้อหารือเป็นไปตามข้อ ๒๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ แล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๑๙ มิ.ย. ๖๑
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๑๙ มิ.ย. ๖๑
เจ้าหน้าที่..... วันที่ ๑๙ มิ.ย. ๖๑
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่ ๒๒ มิ.ย. ๖๑
D๓:/สุดารัตน์ /ศุภกิจ/บจก.อิมแพ็คฯ หารือบันไดหนีไฟ/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

IMPACT
MUANG THONG THANI

เลขที่ IMP_PMD 2017.089

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2367
วันที่ - 7 S.A. 2560
เวลา ..... น.

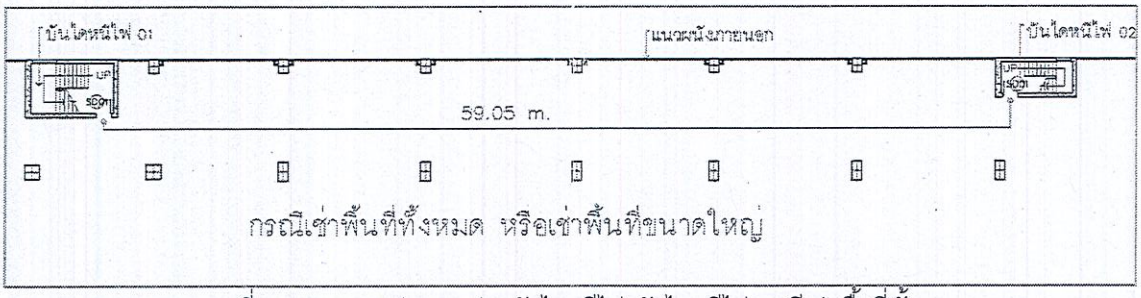
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 7164
วันที่ 14 S.A. 2560
เวลา 15.37 น.

8 พฤศจิกายน 2560

เรื่อง ขอสอบถามเรื่องการออกแบบบันไดหนีไฟ

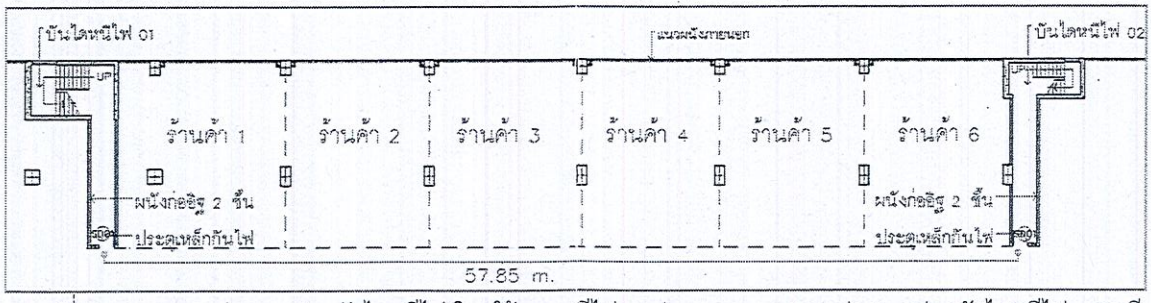
เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

เนื่องด้วยทางบริษัท จำกัด จะดำเนินการออกแบบและก่อสร้างอาคารใหม่ โดยจะทำเป็นพื้นที่เช่าที่สามารถปรับเปลี่ยนได้ เป็น 2 รูปแบบ คือ รูปแบบที่ 1. แบบเช่าทั้งพื้นที่ และรูปแบบที่ 2. แบบแบ่ง Unit ให้เช่า ซึ่งจะมีผลต่อการออกแบบระห่างบันไดหนีไฟ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ข้อที่ 8 (2) ซึ่งกำหนดให้บันไดหนีไฟต้องอยู่ห่างกันไม่เกิน 60.00 เมตร โดยในการจัดรูปแบบที่ 1 จะไม่มีปัญหากับระยะห่างของบันไดหนีไฟ (ตามภาพที่ 1)



ภาพที่ 1 แสดงระยะห่างระหว่างบันไดหนีไฟ-บันไดหนีไฟ กรณีเช่าพื้นที่ทั้งหมด

แต่ในกรณีการจัดแบบรูปแบบที่ 2 จะมีปัญหาในกรณีวัดตามแนวทางเดิน จะเกินระยะตามที่กฎกระทรวงกำหนด จะสามารถใช้ผนังกันไฟ รวมถึงประตูกันไฟทำเป็นทางหนีไฟ เพื่อไปสู่บันไดหนีไฟได้หรือไม่ (ตามภาพที่ 2)



ภาพที่ 2 แสดงระยะห่างระหว่างบันไดหนีไฟ โดยใช้ทางหนีไฟ มาช่วยลดระยะความห่างระหว่างบันไดหนีไฟ – กรณีจัดพื้นที่เช่าแบบแบ่ง Unit

2.// ...บริษัท...

IMPACT ARENA
IMPACT FORUM
IMPACT CHALLENGER
IMPACT EXHIBITION CENTER
NOVOTEL BANGKOK IMPACT

Banmai Sub-district, Pakkred District, Nonthaburi 11120
GREATER BANGKOK, THAILAND
Tel : Fax :
E-mail : info@impact.co.th Website : www.impact.co.th

รวบรวมโดย ธรฐเทพ ทองเบ้า

บริษัท . : จำกัด ขอเรียนสอบถามว่าสามารถดำเนินการ (ตามรายละเอียดดังกล่าว) ได้หรือไม่ กรณีสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม กรุณาติดต่อคุณ เบอร์โทร.

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

( )

ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารโครงการ

สำเนาเรียน - ผู้อำนวยการบริหาร

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุด.ดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

6 ธ.ค. 60

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

1.7

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๖๗

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓๑ มกราคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือการพิจารณาอาคารหมักส่า (๑๐๖) บริษัท สุราบางยี่ขัน จำกัด เข้าข่ายต้องติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติหรือระบบป้องกันเหตุเพลิงไหม้ตามกฎหมาย

เรียน นาย ผู้จัดการโรงงาน บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือของท่าน ที่ บข. รง. ๐๒๐๐/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า บริษัท จำกัด มีประเด็นปัญหาในเรื่องกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กรณีอาคารหมักส่า (อ. ๑๐๖) เป็นอาคารสูง ๓๔.๙ เมตร พื้นที่ ๑๙,๕๗๕ ตารางเมตร ก่อสร้างในปี พ.ศ. ๒๕๒๔ ไม่มีการต่อเติมอาคาร มีการติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเหตุเพลิงไหม้ ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน ทางหนีไฟ และบันไดหนีไฟ รวมถึงอุปกรณ์ป้องกันเหตุเพลิงไหม้หรือระบบป้องกันเหตุเพลิงไหม้ เนื่องจากเป็นอาคารสูงที่ได้รับอนุญาตไว้ก่อนที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ประกาศใช้ เพื่อให้โรงงานสามารถดำเนินการให้ถูกต้องกฎหมาย จึงขอหารือว่า อาคารหมักส่า (อ. ๑๐๖) เข้าข่ายที่จะต้องดำเนินการติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติตามกฎหมายที่ระบุหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่เข้าข่ายต้องติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัตินั้น จะต้องเป็นอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงหลังจากที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ บังคับใช้ ทั้งนี้ ตามข้อ ๔๙ และข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ หากอาคารหมักส่า (อ. ๑๐๖) เข้าข่ายเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษได้ก่อสร้างก่อนที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ มีผลบังคับใช้และไม่มีการดัดแปลงอาคารภายหลังจากกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ มีผลบังคับใช้ ก็ไม่เข้าข่ายต้องบังคับให้ติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 30 ม.ค. 61
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๓๐ ม.ค. ๖๑
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 30 ม.ค. 61
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่ ๓๐ ม.ค. ๖๑
D๓:/สุดารัตน์ /ศุภกิจ/บจก.สุราบางยี่ขัน หารืออาคารหมักส่า/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

บริษัท สุราบางยี่ขัน จำกัด

โรงงานสุราบางยี่ขัน เลขที่ 82 หมู่ 8 ต. บางคูวัด อ.เมือง จ.ปทุมธานี 12000

โทร. 0-2598-2850-6, 0-2976-5130-4 Fax: 0-2598-2858

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 7419
วันที่ 21 ส.ค. 2560
เวลา 10.25 น.

ที่ บข.รง. 0200 / / 2560

1 พฤศจิกายน 2560

เรื่อง พิจารณาอาคารหมักส่า(106) บริษัท จำกัด เข้าค่ายต้องติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติหรือระบบป้องกันเหตุเพลิงไหม้ตามกฎหมาย

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2388
วันที่ 22 ส.ค. 2560
เวลา ..... น.

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.เอกสารรง.4 จำนวน 3 แผ่น

2.แบบอาคารหมักส่า จำนวน 2 แผ่น

3.ภาพอาคารหมักส่า (อ.106) จำนวน 9 แผ่น

เนื่องด้วยบริษัท จำกัด ได้ดำเนินการก่อสร้างในปี 2524 โดยกรมโรงงานอุตสาหกรรม ทางโรงงานมีข้อสงสัยในเรื่องกฎหมายการควบคุมอาคาร ในบางอาคารจะเข้าค่ายอาคารควบคุมที่ต้องมีการติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติหรือไม่ ตามพระราชบัญญัติความคุมอาคาร 2522 โดยอาคารที่จะขอสอบถามเป็นอาคารหมักส่า(อ.106)เข้าข่ายอาคารสูงเป็นอาคารสูง 5 ชั้น กว้าง 36 เมตร ยาว 114 เมตร สูง 34.9 เมตร พื้นที่ 19,575 ตารางเมตร และมีการก่อสร้างในปี 2524 ไม่มีการต่อเติมอาคาร ลักษณะอาคารที่มีโครงสร้างเหล็กและพื้นคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นโดยที่ 1-3 เป็นอาคารเปิด ส่วนชั้นที่ 4-5 เป็นอาคารปิด การใช้งานในเป็นอาคารสำหรับกระบวนการหมักส่า โดยการเติมกากน้ำตาลและน้ำลงในถังหมักที่เป็นสแตนเลสซึ่งมีการอบฆ่าเชื้อโดยใช้ไอน้ำและมีการใช้น้ำหล่อเย็นที่บนถังเพื่อควบคุมอุณหภูมิในถังอยู่ตลอด ในด้านวัตถุดิบ สารเคมีและอุปกรณ์ที่ใช้ในการปฏิบัติงานไม่มีวัตถุไวไฟ ทำให้ไม่มีค่าสารไวไฟ (LEL) ในชั้นบรรยากาศ อีกทั้งยังมี ระบบสัญญาเตือนเหตุเพลิงไหม้ ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน ทางหนีไฟและบันไดหนีไฟ รวมถึงอุปกรณ์ป้องกันเหตุเพลิงไหม้เบื้องต้น เป็น ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พศ.2535) แต่ได้รับการยกเว้นติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติ หรือระบบป้องกันเหตุเพลิงไหม้เนื่องจากเป็นอาคารสูงที่ได้รับอนุญาตไว้ก่อนที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พศ.2535) ประกาศใช้

ดังนั้นเพื่อให้โรงงานสามารถดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมาย จึงขอให้สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง พิจารณาอาคารหมักส่า (อ.106) เข้าข่ายที่จะต้องดำเนินการติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติตามตามกฎหมายที่ระบุหรือไม่

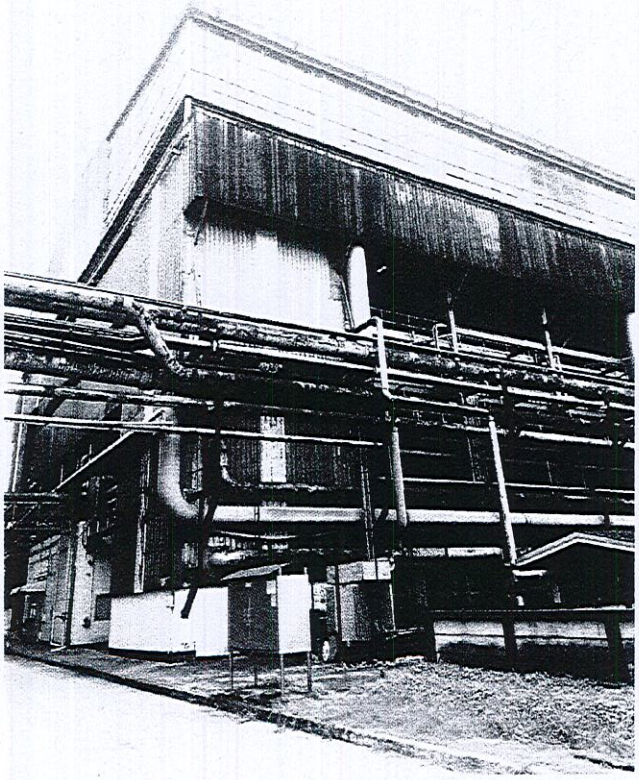
ขอแสดงความนับถือ

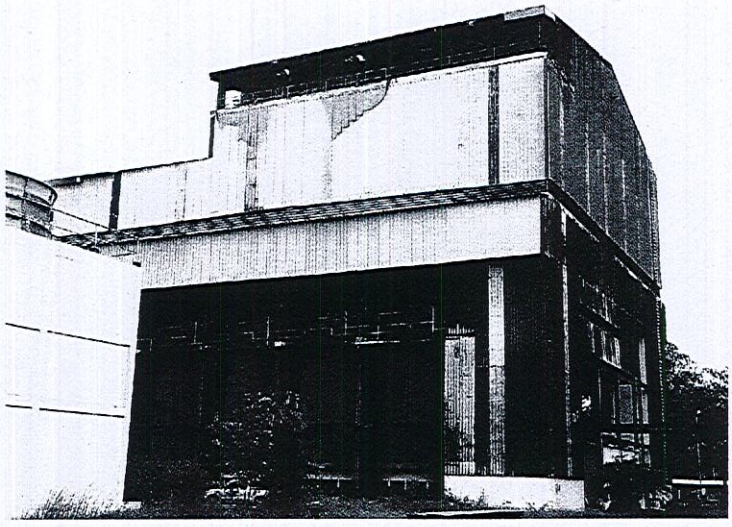
(นายอธิป ศรีศุภโอพาร)
ผู้จัดการโรงงานสุราบางยี่ขัน

เรียน ☐ ผบข. ☐ ผ.ตข.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.ภข. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ภาพโดยรอบอาคาร





0816



ที่ มท ๐๗๑๐/๕๕๘

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือการคิดพื้นที่ใช้สอยของอาคาร

เรียน นาย และนาย กรรมการบริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือของท่านฉบับลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า บริษัท จำกัด จะดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ๘ ชั้น ภายในซอยสุขุมวิท แยก ถนนสุขุมวิท เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร โดยมีขนาดพื้นที่โครงการ ๐ – ๒ – ๓๖ ไร่ จึงขอหารือว่า การคิดพื้นที่ใช้สอยเพื่อใช้เป็นหลักเกณฑ์ในการคำนวณพื้นที่ใช้สอยของอาคารว่า พื้นที่กันสาด ช่องเปิดโล่ง ช่องลิฟต์ ช่องท่อน้ำ ช่องท่อไฟ พื้นที่ห้องลิฟต์ และพื้นที่วางถังน้ำบนดาดฟ้า ตามแบบแปลนที่แนบเพื่อประกอบการพิจารณา ต้องคิดรวมในพื้นที่ใช้สอยด้วยหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า กรมโยธาธิการและผังเมืองได้เคยพิจารณาตอบข้อหารือในลักษณะทำนองเดียวกันนี้ว่า การคิดพื้นที่ใช้สอยของอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารจะคิดตามพื้นที่ของพื้นอาคารที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ ซึ่งพื้นที่กันสาดเป็นพื้นที่ที่บุคคลไม่สามารถเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และช่องเปิดโล่ง ช่องลิฟต์ ช่องท่อน้ำ ช่องท่อไฟ เป็นส่วนที่ไม่มีพื้นของอาคาร จึงไม่นำมาคิดเป็นพื้นที่ใช้สอยของอาคาร ส่วนพื้นที่ห้องลิฟต์เป็นพื้นที่ที่บุคคลสามารถเข้าใช้สอยได้ จึงต้องคิดเป็นพื้นที่ใช้สอยของอาคาร สำหรับพื้นที่วางถังน้ำบนดาดฟ้านั้น ตามแบบแปลนไม่ได้ระบุตำแหน่งที่ชัดเจนและไม่ปรากฏว่ามีดาดฟ้าของอาคาร จึงไม่อาจให้คำตอบได้ แต่อย่างไรก็ตาม กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๑ ได้กำหนดนิยามคำว่า “ดาดฟ้า” หมายความว่า พื้นส่วนบนสุดของอาคารที่ไม่มีหลังคาปกคลุม และบุคคลสามารถขึ้นไปใช้สอยได้ ดังนั้น หากอาคารมีดาดฟ้าก็ต้องคิดพื้นที่ดาดฟ้าเป็นพื้นที่อาคารด้วย ไม่ว่าจะมีถังน้ำตั้งอยู่หรือไม่ก็ตาม

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๙ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 31 ม.ค. 61
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 30 ม.ค. 61
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 30 ม.ค. 61
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่ 31 ม.ค. 61
D๓/ สุดารัตน์ /ธิดารัตน์/บจก.เลิศ ดีเวลลอปเมนท์ หารือพื้นที่ใช้สอย/๖๑

รวบรวมโดย ธนาพร ทุลงบ้า

LERT DEVELOPMENT CO.,LTD
Phone/Fax : E-mail :lertdevelopment@gmail.com www. Tax ID :

๗ มกราคม 2561

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรุงเทพมหานคร
เลขรับที่ 218
วันที่ 11 ม.ค. 2561
เวลา 14.51 น.

เรื่อง ขอหารือการคิดพื้นที่ใช้สอยของอาคาร
เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย : ผังพื้น

ด้วยบริษัท จำกัด จะดำเนินการขออนุญาตก่อสร้าง อาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น ภายในซอยสุขุมวิท แยก ถนนสุขุมวิท เขตพระโขนง กรุงเทพฯ โดยมีขนาดพื้นที่โครงการ 0-2-36 ไร่

จึงเรียนสอบถามแนวทางในการคิดพื้นที่ใช้สอย เพื่อใช้เป็นหลักเกณฑ์ในการคำนวณพื้นที่ใช้สอยของอาคาร ว่า พื้นที่ดังต่อไปนี้ คิดหรือไม่คิดรวมในพื้นที่ใช้สอยด้วยหรือไม่

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2404
วันที่ 15 ม.ค. 2561
เวลา ..... น.

1. พื้นที่กันสาด
2. ช่องเปิดโล่ง
3. ช่องลิฟท์
4. ช่องท่อน้ำ ช่องท่อไฟ
5. พื้นที่ห้องลิฟท์
6. พื้นที่วางถังน้ำบนดาดฟ้า

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวแก่ทางบริษัทฯ เพื่อจะได้นำข้อมูลมาประกอบยื่นขออนุญาตในลำดับต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นาย และนาย)
กรรมการ บริษัท จำกัด

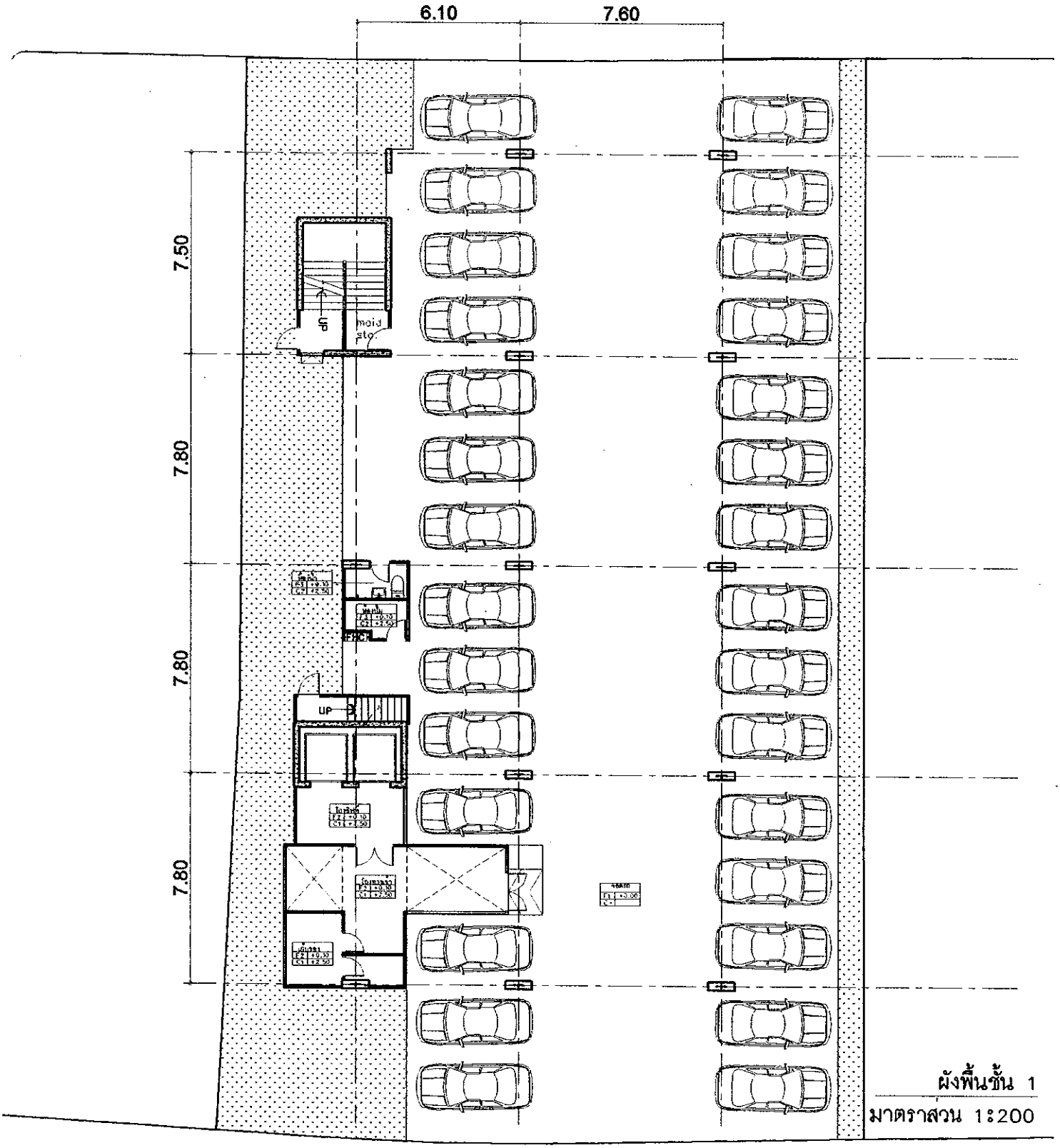
เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ส.วอ. ☐ ก.ด้านอุบัติเหตุ
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านธุรกิจและคมคิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบ ต่อไป
☐ อื่นๆ.....

หากมีข้อสงสัยข้อมูลเพิ่มเติม ติดต่อ

11 ม.ค. 61

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเข้า

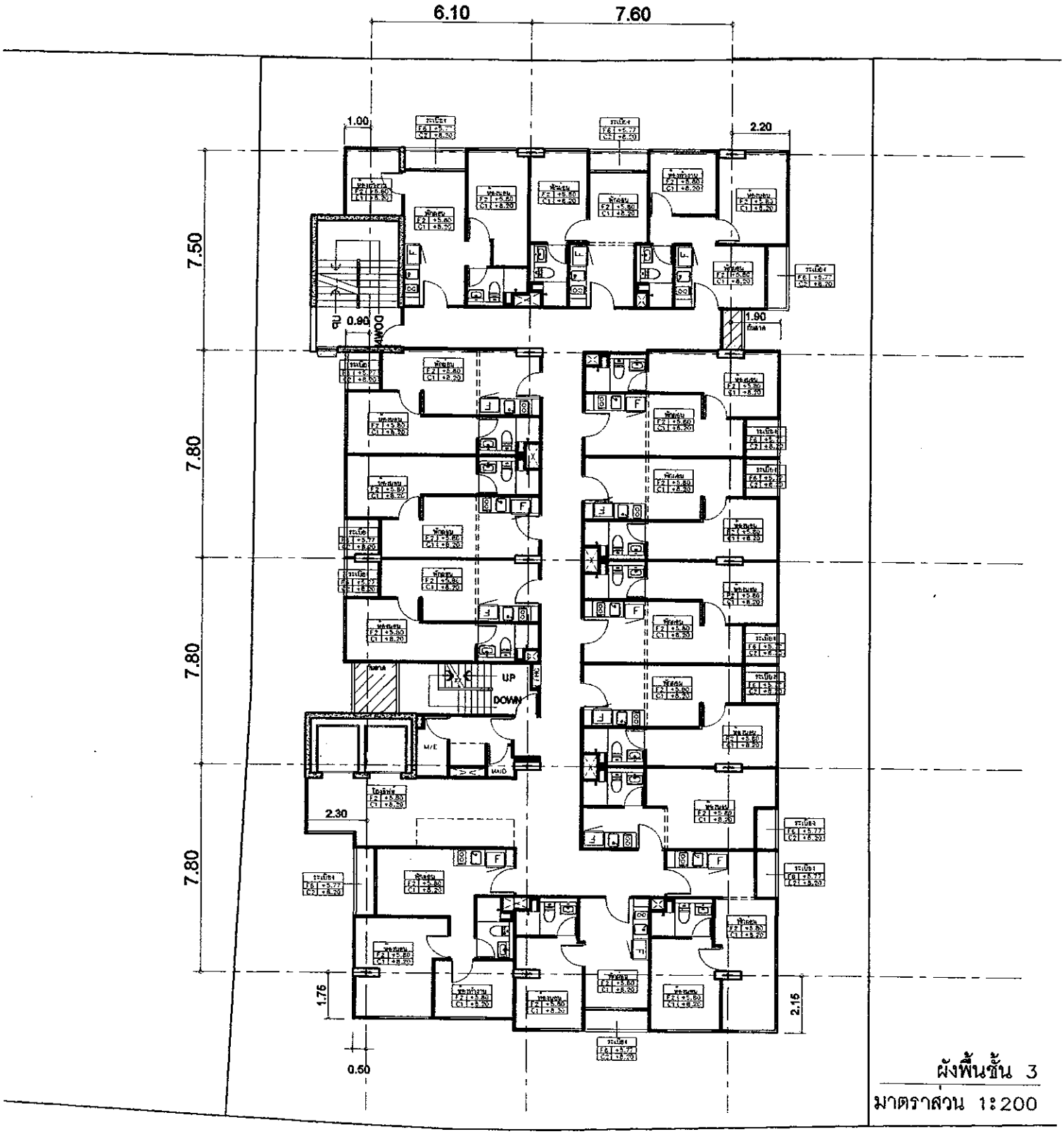
ซอย สุขุมวิท



ผังพื้นชั้น 1
มาตราส่วน 1:200

ซอย สุขุมวิท

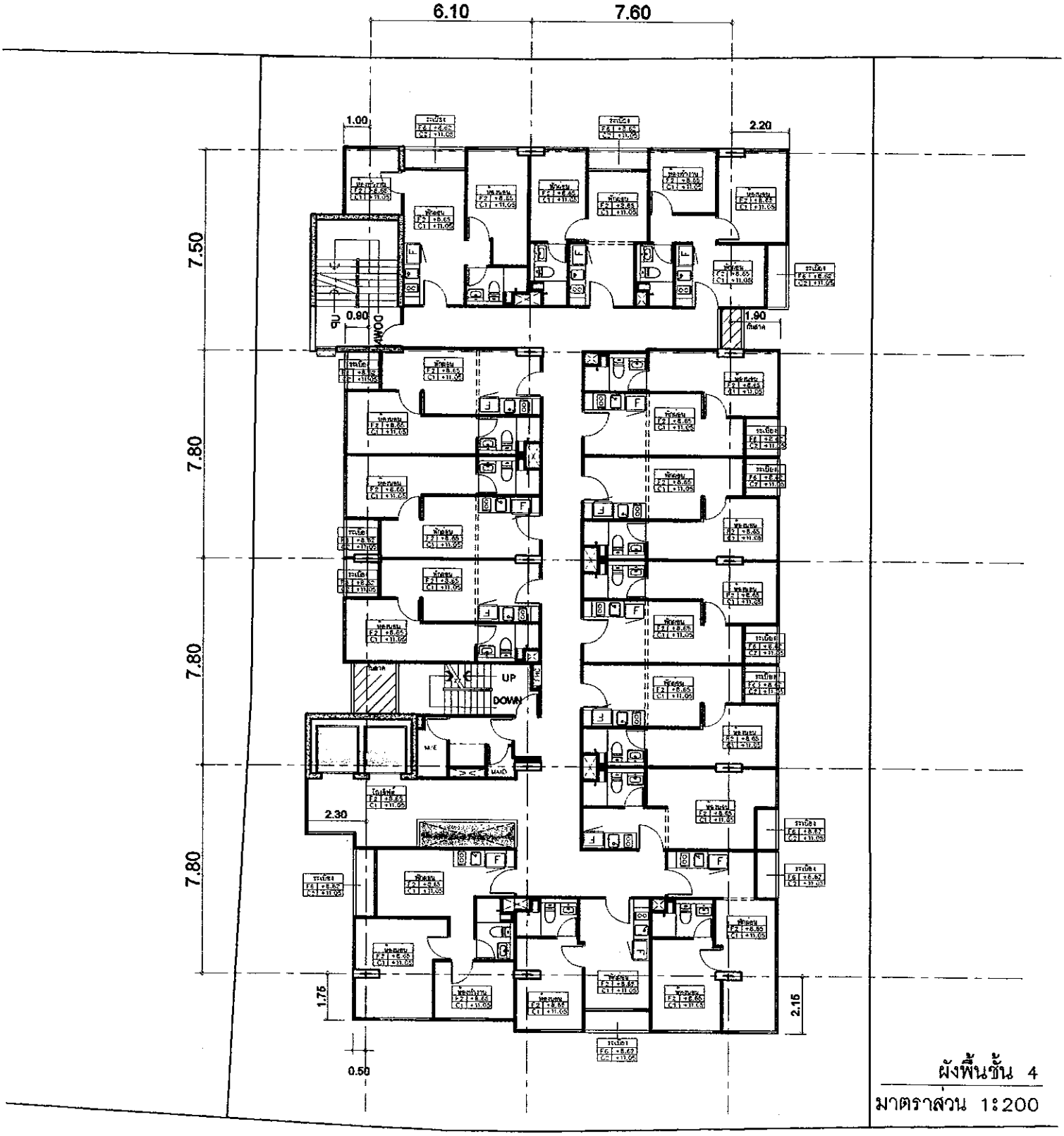
รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



ผังพื้นชั้น 3

มาตราส่วน 1:200

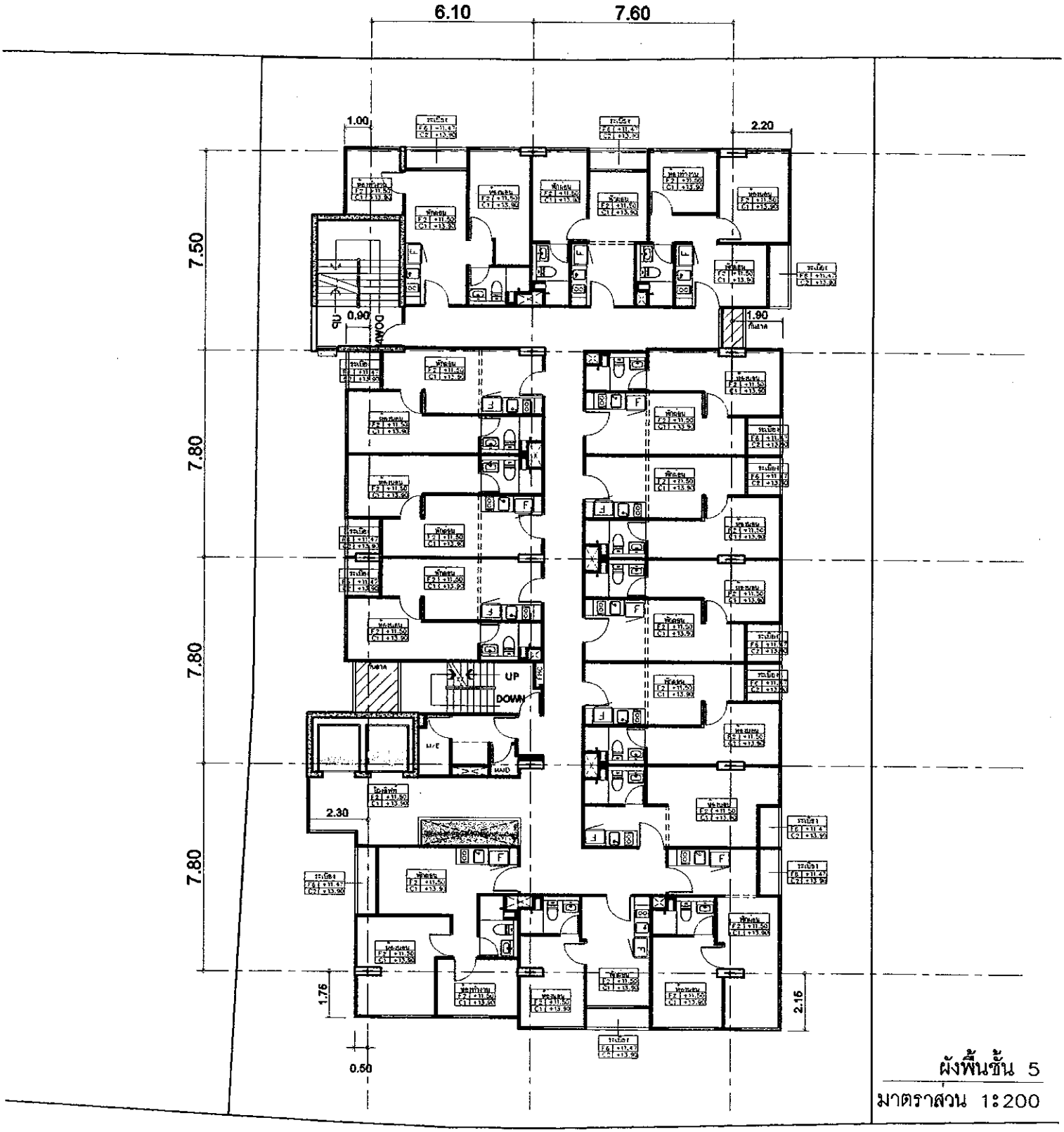
รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



ผังพื้นชั้น 4

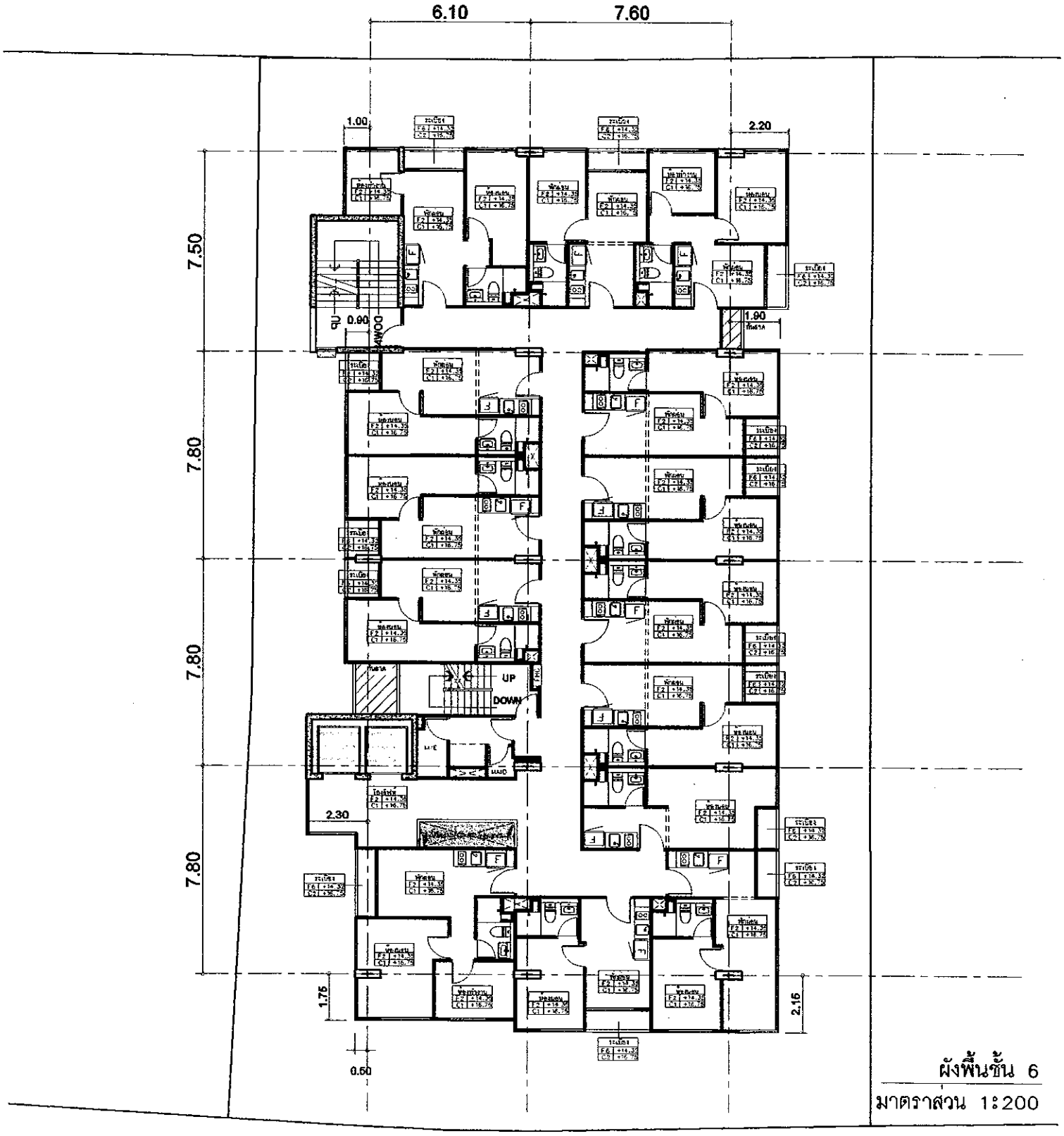
มาตราส่วน 1:200

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



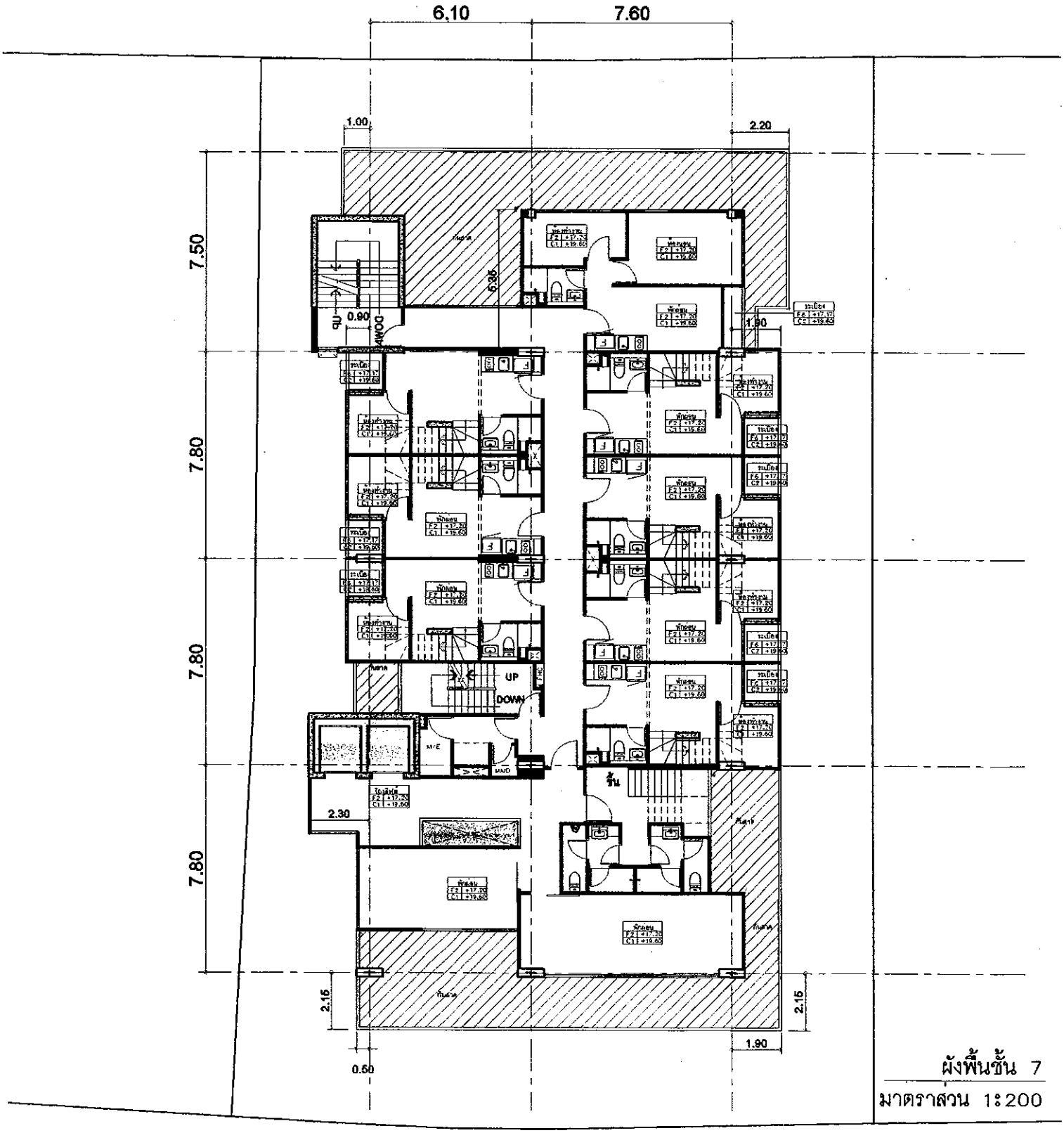
ผังพื้นชั้น 5
มาตราส่วน 1:200

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

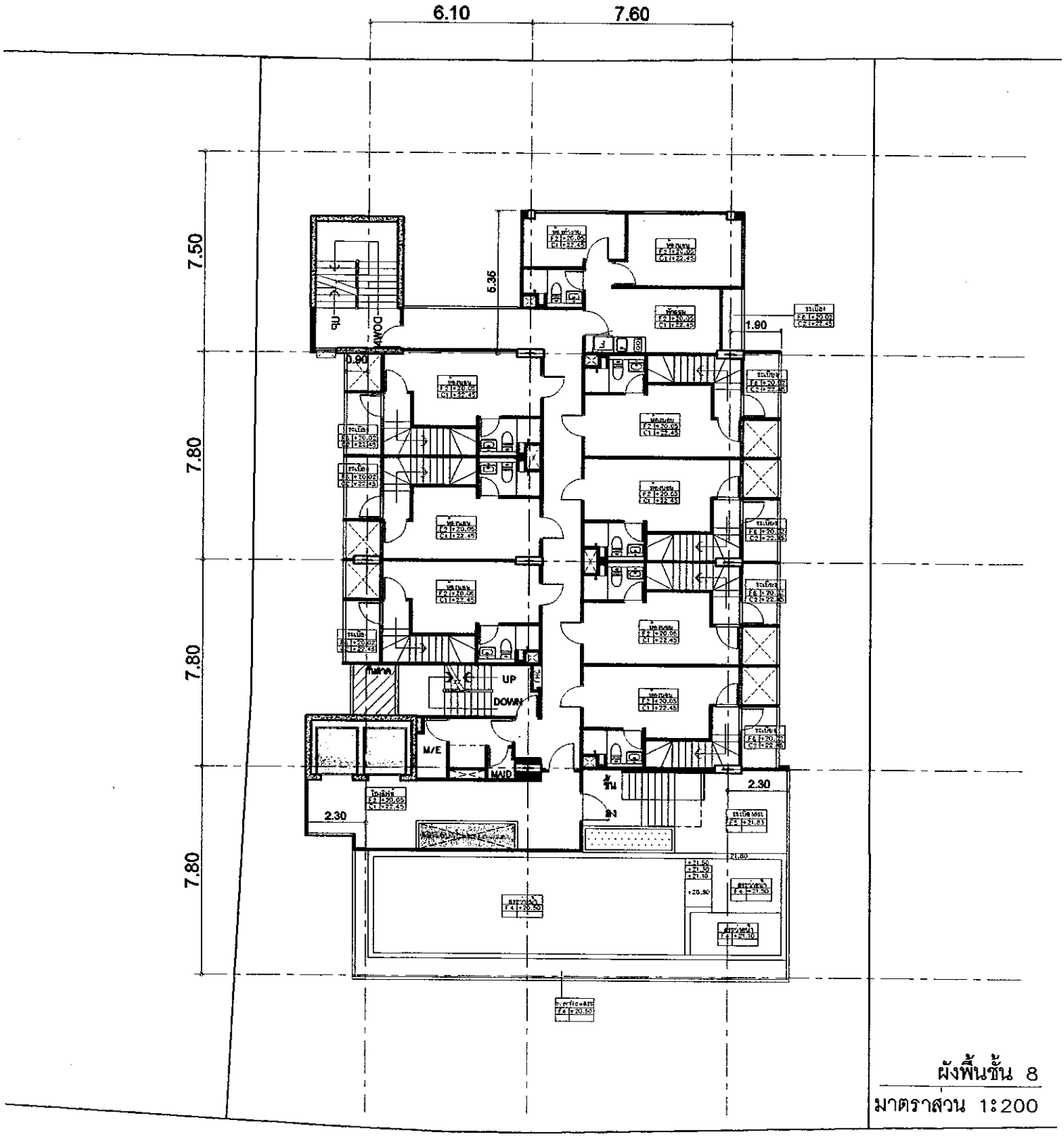


ผังพื้นชั้น 6

มาตราส่วน 1:200



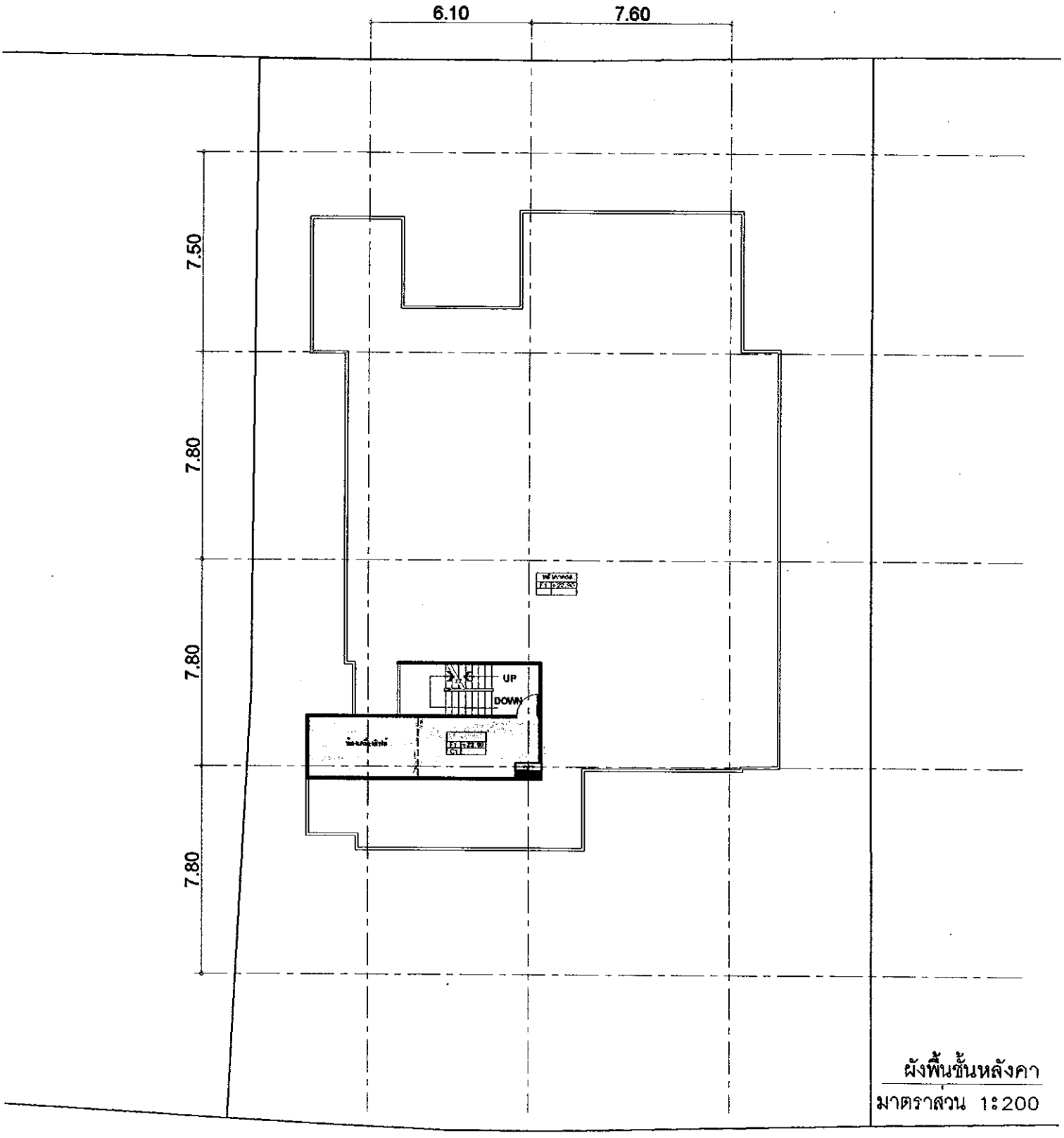
ผังพื้นชั้น 7
มาตราส่วน 1:200



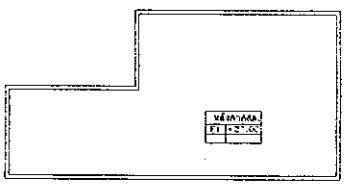
ผังพื้นชั้น 8

มาตราส่วน 1:200

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



ผังพื้นชั้นหลังคา
มาตราส่วน 1:200



ผังพื้นชั้นหลังคาห้องลิฟท์
มาตราส่วน 1:200

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0875

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๓๐๐๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่

เรียน ผู้อำนวยการเขตบางกะปิ

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเขตกะปิ ที่ กท ๕๐๐๓/๙๒๑๑ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานเขตบางกะปิแจ้งว่า ได้อนุญาตให้บริษัท [redacted] จำกัด ก่อสร้างอาคารชนิดเสาโครงเหล็ก จำนวน ๑ ต้น เพื่อใช้เป็นเสารับส่งสัญญาณโทรคมนาคม ตามใบอนุญาต เลขที่ บป. ๓๖๕/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๖๐ บริเวณซอยลาดพร้าว ๑๐๑ ซอย ๔๒ แยกซอยเทพทวี ๖ ถนนลาดพร้าว ๑๐๑ แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างเสารับส่งสัญญาณโทรคมนาคมแล้วเสร็จ เหลือแต่การเชื่อมต่อระบบสัญญาณสื่อสารเท่านั้น ต่อมามีบุคคลที่อาศัยอยู่บริเวณใกล้เคียงกับเสารับส่งสัญญาณได้มีการร้องเรียนและคัดค้านการก่อสร้างเสารับส่งสัญญาณดังกล่าว และให้สำนักงานเขตบางกะปิระงับการก่อสร้างเสารับส่งสัญญาณโทรคมนาคมไปก่อนจนกว่าจะได้ข้อสรุป สำนักงานเขตบางกะปิจึงขอหารือว่า ในประเด็นเสารับส่งสัญญาณโทรคมนาคมเป็นเสาสูงเกิน ๒๓.๐๐ เมตร ถือว่าเป็นอาคารสูงหรือไม่ และต้องมีระยะร่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ หรือไม่ และเป็นอาคารตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ (๔) จึงต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นใช่หรือไม่ ซึ่งกรณีนี้สำนักงานเขตบางกะปิได้ออกใบอนุญาตเสารับส่งสัญญาณโทรคมนาคมให้กับบริษัทฯ ไปแล้วนั้น โดยพิจารณาตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ซึ่งเสาดังกล่าวมีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างนั้นตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป และมีน้ำหนักรวมตั้งแต่ ๔๐ กิโลกรัมขึ้นไป จึงต้องมีระยะร่นโดยรอบไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร การออกใบอนุญาตก่อสร้างดังกล่าวถูกต้องหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า เสารับส่งสัญญาณโทรคมนาคมตามข้อหารือมีความสูงเกิน ๒๓ เมตร หากมีน้ำหนักเกิน ๔๐ กิโลกรัม ก็จะเข้าข่ายเป็นอาคารตามข้อ ๑ (๔) แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ที่กำหนดให้โครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ที่มีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างนั้นตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป และมีน้ำหนักรวมตั้งแต่ ๔๐ กิโลกรัมขึ้นไป เป็นอาคาร การก่อสร้างจึงต้องยื่นขออนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ แต่ไม่เข้าข่ายเป็นอาคารสูงตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เนื่องจากตามนิยามคำว่า “อาคารสูง” ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนดว่า “อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคล

อาจเข้าอยู่...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

อาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้โดยมีความสูงตั้งแต่ ๒๓.๐๐ เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด เสารับส่งสัญญาณโทรคมนาคมที่แม้จะมีความสูงเกิน ๒๓ เมตร แต่ไม่มีลักษณะการใช้สอยที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ ตามนิยามคำว่า "อาคารสูง" แต่ยังคงต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๑ ในเรื่องระยะร่นระหว่างอาคารกับถนนสาธารณะ ส่วนการที่สำนักงานเขตบางกะปิได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างเสารับส่งสัญญาณโทรคมนาคมดังกล่าว โดยมีระยะร่นโดยรอบไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร จะถูกต้องหรือไม่นั้น กฎกระทรวงตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารยังไม่มีข้อกำหนดในเรื่องนี้แต่อย่างใด จึงต้องพิจารณาตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ว่ามีข้อกำหนดดังกล่าวหรือไม่อย่างไร ซึ่งเป็นข้อบัญญัติที่ออกโดยกรุงเทพมหานคร สำนักงานเขตบางกะปิจึงควรหารือไปยังกรุงเทพมหานครต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ที่ มท ๐๗๑๐/ 0787

๑๙ ก.พ. ๒๕๖๑

ผอ.สำนักฯ วันที่ 13 ก.พ. 61
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ วันที่ ๑๙ ก.พ. ๖๑
หน.กลุ่มงาน ส.คอ. วันที่ ๑๙ ก.พ. ๖๑
เจ้าหน้าที่ วันที่ ๑ ก.พ. ๖๑
พิมพ์/ทาน วันที่ ๑๙ ๐๖/
:D๓/สุดารัตน์/ศันสนีย์/สำนักงานเขตบางกะปิหารือเสาส่งสัญญาณฯ/๖๑

-รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 18
วันที่ - 3 ม.ค. 2561
เวลา 13.31

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 18719
วันที่ 27 ธ.ค. 2560
เวลา

ที่ กท ๕๐๐๓/ ๙๒๑๑

สำนักงานเขตบางกะปิ
๑๘๙ ถนนลาดพร้าว กทม.๑๐๒๔๐

๒๒ ธันวาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

รับที่ ☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วศญ.
☐ ที่ปรึกษาฯ
☐ ยกญ. สนอ.
๒๘ ธ.ค. ๒๕๖๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือผู้ร้อง ลงวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๖๐
๒. หนังสือตอบข้อหารือที่ มท ๐๗๑๐/๔๔๑๒ ลงวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๔๖
๓. หนังสือตอบข้อหารือที่ มท ๐๗๑๐/๔๘๙๓ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๔๖
๔. หนังสือตอบข้อหารือที่ มท ๐๗๑๐/๖๗๐๖ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๕๘
๕. หนังสือตอบข้อหารือที่ มท ๐๗๑๐/๖๓๕๕ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๕๘
๖. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ บป.๓๖๕/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๖๐

ด้วยสำนักงานเขตบางกะปิ ได้อนุญาตก่อสร้างอาคารให้กับบริษัท . . . . . จำกัด เป็นอาคารชนิดเสาโครงเหล็ก จำนวน ๑ ต้น เพื่อใช้เป็นเสารับส่งสัญญาณโทรคมนาคม ตามใบอนุญาตเลขที่ บป.๓๖๕/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๖๐ ก่อสร้างบริเวณซอยลาดพร้าว ๑๐๑ ซอย ๔๒ แยกซอยเทพทวี ๖ ถนนลาดพร้าว ๑๐๑ แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ซึ่งปัจจุบันบริษัท ดีแทค ไตรเน็ต จำกัด ได้ดำเนินการก่อสร้างเสารับส่งสัญญาณโทรคมนาคมแล้วเสร็จ เหลือแต่การเชื่อมต่อระบบสัญญาณสื่อสารเท่านั้น ต่อมามีบุคคลที่อาศัยอยู่บริเวณใกล้เคียงกับเสารับส่งสัญญาณได้มีการร้องเรียนและคัดค้านการก่อสร้างเสารับส่งสัญญาณดังกล่าว และให้สำนักงานเขตบางกะปิ ระงับการก่อสร้างเสารับส่งสัญญาณโทรคมนาคมไปก่อนจนกว่าจะได้ข้อสรุป (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑)

สำนักงานเขตบางกะปิ จึงขอหารือตามที่ผู้ร้องร้องขอ ในประเด็นเสารับส่งสัญญาณโทรคมนาคมเป็นเสาสูงเกิน ๒๓.๐๐ เมตร ถือว่าเป็นอาคารสูงหรือไม่และต้องมีระยะร่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๔๓ หรือไม่ และเป็นอาคารตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๔๔ ข้อ ๑ (๔) จึงต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๔๓ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นใช่หรือไม่ ซึ่งกรณีนี้สำนักงานเขตบางกะปิ ได้ออกใบอนุญาตเสารับส่งสัญญาณโทรคมนาคมให้กับบริษัท ดีแทค ไตรเน็ต จำกัด ไปแล้วนั้น โดยพิจารณาตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตาม

๒. กฎหมายว่าด้วยการ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบา

กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๔๔ ซึ่งเสาดังกล่าวมีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างนั้นตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป และมีน้ำหนักรวมตั้งแต่ ๔๐ กิโลกรัมขึ้นไป จึงต้องมีระยะร่นโดยรอบไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร ซึ่งการออกใบอนุญาตก่อสร้างครั้งนี้ถูกต้องหรือไม่ ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งสำนักงานเขตบางกะปิทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางชมจิตร พงษ์เสมา)
ผู้อำนวยการเขตบางกะปิ

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2345
วันที่ - 5 มี.ค. 2561
เวลา.....น.

ฝ่ายโยธา
โทร. ๐ ๒๓๗๗ ๕๕๗๑
โทรสาร ๐ ๒๓๗๕ ๙๑๒๘
www.bangkok.go.th/bangkapi

เรียน ☐ ส.บห. ☐ ผ.ตช.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.ภท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

8 มี.ค. 61

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0876

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๓๔๔๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือกรณีการดำเนินการตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองบึงยี่โถ

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองบึงยี่โถ ที่ ปท ๕๔๖๐๗/๑๒๗๕ ลงวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองบึงยี่โถแจ้งว่า ได้ตรวจสอบพบการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ของนาง อาคารเลขที่ หมู่บ้าน ถนน หมู่ที่ ตำบลบึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี และได้ดำเนินการมีคำสั่งให้นางสาว ห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตรายตามคำสั่งเลขที่ ๕/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๕๙ (ค. ๔) ตามมาตรา ๔๐ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ภายใน ๔๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ ตามคำสั่งเลขที่ ๖/๒๕๕๙ (ค. ๗) แต่นางสิรินวรรณฯ ไม่ได้ดำเนินการตามคำสั่งและไม่ได้อุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับทราบคำสั่งต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เทศบาลฯ จึงได้ดำเนินการแจ้งความเพื่อดำเนินคดี เนื่องจากนางสิรินวรรณฯ เป็นผู้ไม่ปฏิบัติตามและฝ่าฝืนคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๖๕ และมาตรา ๖๗ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และเทศบาลฯ ไม่ได้ดำเนินการตามมาตรา ๔๓ (๒) เนื่องจากเกรงว่าจะเกิดข้อพิพาทกับประชาชนไปในทิศทางที่รุนแรงยากต่อการแก้ไข จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า กรณีดังกล่าวเทศบาลฯ จะเข้าดำเนินการรื้อถอนบ้านที่มีการต่อเติมโดยมิได้รับอนุญาตของนางสิรินวรรณฯ เลยหรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าวเมื่อวันพฤหัสบดีที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๖๑ แล้วมีความเห็นว่า ตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า ถ้าไม่มีการรื้อถอนอาคารตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๒ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจ ดังต่อไปนี้

๑. ยื่นคำขอฝ่ายเดียวโดยทำเป็นคำร้องต่อศาล นับแต่ระยะเวลาที่กำหนดไว้ตามมาตรา ๔๒ ได้ล่วงพ้นไป ขอให้ศาลมีคำสั่งจับกุมและกักขังบุคคลซึ่งมิได้ปฏิบัติการตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๒ โดยให้นำประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาใช้บังคับโดยอนุโลม

๒. ดำเนินการหรือจัดให้มีการรื้อถอนอาคารดังกล่าวได้เอง โดยจะต้องปิดประกาศกำหนดการรื้อถอนไว้ในบริเวณนั้นแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคาร ผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณอาคาร ผู้ควบคุมงาน และผู้ดำเนินการจะต้องร่วมกันเสียค่าใช้จ่ายในการนั้น เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้เป็นผู้กระทำหรือมีส่วนร่วมในการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย

ในกรณีดังกล่าวปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารแล้ว หากคำสั่งนั้นเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้ในคำสั่งแล้วไม่มีการปฏิบัติตามคำสั่งและไม่มีการอุทธรณ์คำสั่ง เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถที่จะดำเนินการเพื่อรื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๓ (๑) หรือ (๒) ได้

แต่อย่างไร...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

แต่อย่างไรก็ตาม ก่อนที่จะดำเนินการตามมาตรา ๔๓ (๑) นั้น ศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษาในคดีหมายเลขดำที่ อ. ๔๒๖/๒๕๔๘ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๒๘๔/๒๕๔๙ พิพากษาว่า แม้มาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง (๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะบัญญัติให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถขอให้ศาลมีคำสั่งจับกุมและกักขังบุคคลซึ่งมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ก็ตาม แต่เนื่องจากมาตรา ๖๓ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ บัญญัติว่า ถ้าบทกฎหมายใดกำหนดมาตรการบังคับทางปกครองไว้โดยเฉพาะแล้ว แต่เจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งทางปกครองเห็นว่ามาตรการบังคับนั้นมีลักษณะที่จะเกิดผลน้อยกว่ามาตรการบังคับตามที่กำหนดไว้ในหมวด ๒ ส่วนที่ ๘ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว เจ้าหน้าที่จะใช้มาตรการบังคับทางปกครองตามหมวด ๒ ส่วนที่ ๘ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวแทนก็ได้ สำหรับคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่สั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารรื้อถอนอาคาร ซึ่งเป็นคำสั่งทางปกครองที่กำหนดให้กระทำนั้น มาตรา ๕๘ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ บัญญัติว่า คำสั่งทางปกครองที่กำหนดให้กระทำหรือละเว้นกระทำ ถ้าผู้อยู่ในบังคับของคำสั่งทางปกครองฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม เจ้าหน้าที่อาจใช้มาตรการบังคับทางปกครองอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้ (๑) เจ้าหน้าที่เข้าดำเนินการด้วยตนเองหรือมอบหมายให้บุคคลอื่นกระทำการแทน โดยผู้อยู่ในบังคับของคำสั่งทางปกครองจะต้องชดใช้ค่าใช้จ่ายและเงินเพิ่มในอัตราร้อยละยี่สิบห้าต่อปีของค่าใช้จ่ายดังกล่าวแก่เจ้าหน้าที่ (๒) ให้มีการชำระค่าปรับทางปกครองตามจำนวนที่สมควรแก่เหตุผล แต่ต้องไม่เกินสองหมื่นบาทต่อวัน ประกอบกับมาตรา ๖๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว บัญญัติไว้ว่า ถ้าผู้อยู่ในบังคับของคำสั่งทางปกครองต่อสู้ขัดขวางการบังคับทางปกครอง เจ้าหน้าที่อาจใช้กำลังเข้าดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามมาตรการบังคับทางปกครองได้ แต่ต้องกระทำโดยสมควรแก่เหตุ ในกรณีจำเป็นเจ้าหน้าที่อาจขอความช่วยเหลือจากเจ้าพนักงานตำรวจได้ กรณีเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ไปทำการรื้อถอนอาคารที่ฝ่าฝืนกฎหมาย แต่เจ้าของอาคารไม่ให้ความร่วมมือหรือยินยอมให้เข้ารื้อถอน เช่น ปิดประตูรั้วบ้านและยืนบริเวณประตูรั้วมิให้เข้าทำการรื้อถอนอาคาร ทำให้ไม่สามารถเข้าทำการรื้อถอนอาคารได้ แสดงว่าเจ้าของอาคารในฐานะผู้อยู่ในบังคับของคำสั่งทางปกครองขัดขวางการบังคับทางปกครอง เจ้าพนักงานท้องถิ่นชอบที่จะใช้กำลังเข้าดำเนินการ เพื่อให้เป็นไปตามมาตรการบังคับทางปกครอง แต่หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่กระทำการใด ๆ อันสมควรแก่เหตุเพื่อเข้าไปทำการรื้อถอนอาคารตามมาตรการบังคับทางปกครอง แสดงว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นยังมิได้ดำเนินการตามมาตรการบังคับทางปกครองตามมาตรา ๖๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีสิทธินำคดีมาร้องต่อศาลขอให้มีคำสั่งจับกุมและกักขังผู้ซึ่งมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องเป็นกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการตามมาตรการบังคับทางปกครองตามอำนาจหน้าที่ที่กฎหมายให้อำนาจไว้โดยครบถ้วนทุกขั้นตอนก่อน เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นยังมิได้ดำเนินการตามมาตรการบังคับทางปกครองโดยถูกต้องครบถ้วน จึงยังไม่มีสิทธิร้องขอให้ศาลออกคำสั่งจับกุมและกักขังเจ้าของอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๑๐/ 0885

๒๖ ก.พ. ๒๕๖๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ผอ.สนอ. ..... วันที่ 22 ก.พ. ๖๑
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 15 ก.พ. ๖๑
หัวหน้ากลุ่มงานฯ ..... วันที่ ๑๕ ก.พ. ๖๑
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 15 ก.พ. ๖๑
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ .....

D๕:/ ประณีต /ขอหารือกรณีการดำเนินการตามมาตรา ๔๓ ฯ /๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2242(2)
วันที่ 13 ก.ค. 2560
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3962
วันที่ 12 ก.ค. 2560
เวลา 13.30

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 11175
วันที่ 11 ก.ค. 2560
เวลา 14.20 น.

ที่ ปท ๕๔๖๐๗/๒๗๕

สำนักงานเทศบาลเมืองบึงยี่โถ
เลขที่ ๑ หมู่ที่ ๑ ตำบลบึงยี่โถ
อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี

๑๗ กรกฎาคม ๒๕๖๐

เรียน ☐ อธิบดี ☐ รองอธิบดี ☐ วศญ. ☐ ที่ปรึกษาฯ ☐ สถญ.
ผอ.สนอ.

เรื่อง การขอคำปรึกษาและหารือกรณีการดำเนินการตามมาตรา ๔๓ แห่งพ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

เรียน ประธานกรรมการควบคุมอาคาร (อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาบันทึกประจำวัน จำนวน ๑ ฉบับ
๒. สำเนาคำสั่งให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง จำนวน ๑ ฉบับ
๓. สำเนาคำสั่งห้ามใช้อาคารฯ ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง จำนวน ๑ ฉบับ

ตามที่กองช่าง เทศบาลเมืองบึงยี่โถ ได้ตรวจสอบพบการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ของนาง อาคารบ้านเลขที่ หมู่บ้าน ถนนรังสิต-นครนายก หมู่ที่ ตำบลบึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี และได้ดำเนินการมีคำสั่งให้นางสาว ห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามคำสั่งเลขที่ ๕/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๕๙ (ค.๔) ตามมาตรา ๔๐(๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ภายใน ๔๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ ตามคำสั่งเลขที่ ๖/๒๕๕๙ (ค.๗) แต่นางสาว ไม่ได้ดำเนินการตามคำสั่งและไม่ได้อุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับทราบคำสั่งต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ งานนิติการ กองวิชาการและแผนงาน จึงได้ดำเนินการแจ้งความเพื่อดำเนินคดี เนื่องจาก ๔ งสรนวรรณฯ เป็นผู้ไม่ปฏิบัติตามและฝ่าฝืนคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๖๕ และมาตรา ๖๗ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

ความตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการดำเนินการ กรณีที่มีผู้ที่ฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัตินี้ ในการยื่นคำขอฝ่ายเดียวโดยทำเป็นคำร้องต่อศาล นับแต่ระยะเวลาที่กำหนดไว้ตาม มาตรา ๔๒ ได้ล่วงพ้นไป ขอให้ศาลมีคำสั่งจับกุมและกักขังบุคคลซึ่งมิได้ปฏิบัติการตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๒ และดำเนินการหรือจัดให้มีการรื้อถอนอาคาร เนื่องจากนางสิรินวรรณฯ ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งทางปกครอง และอำนาจตามมาตรา ๔๓ นั้น เป็นมาตรการทางปกครองที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถใช้อำนาจได้ ซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่อีกอีกหนึ่งอย่างที่ต้องดำเนินการ นอกจากการแจ้งความดำเนินคดีจากที่มีการฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นซึ่งเป็นความผิดทางอาญาแล้ว แต่เทศบาลฯ ยังไม่ได้ดำเนินการดังกล่าว เนื่องจากว่าเทศบาลฯ

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

เกรงจะเกิดข้อพิพาทกับประชาชนไปในทิศทางที่รุนแรงยากต่อการแก้ไข และหากมีการเข้ารื้อถอนตามกฎหมายถือว่าเป็นการดำเนินการครั้งแรกของเทศบาลฯ ในการรื้อถอนบ้านหรืออาคารของประชาชนในพื้นที่

เทศบาลเมืองบึงยี่โถ จึงอาศัยความตามมาตรา ๑๘(๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ในการขอปรึกษาหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีดังกล่าวว่าเทศบาลฯ จะเข้าดำเนินการรื้อถอนบ้านที่มีการต่อเติมโดยมิได้รับอนุญาตของนางสิรินวรรณฯ เลยหรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและขอแนวทางในการดำเนินการจักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

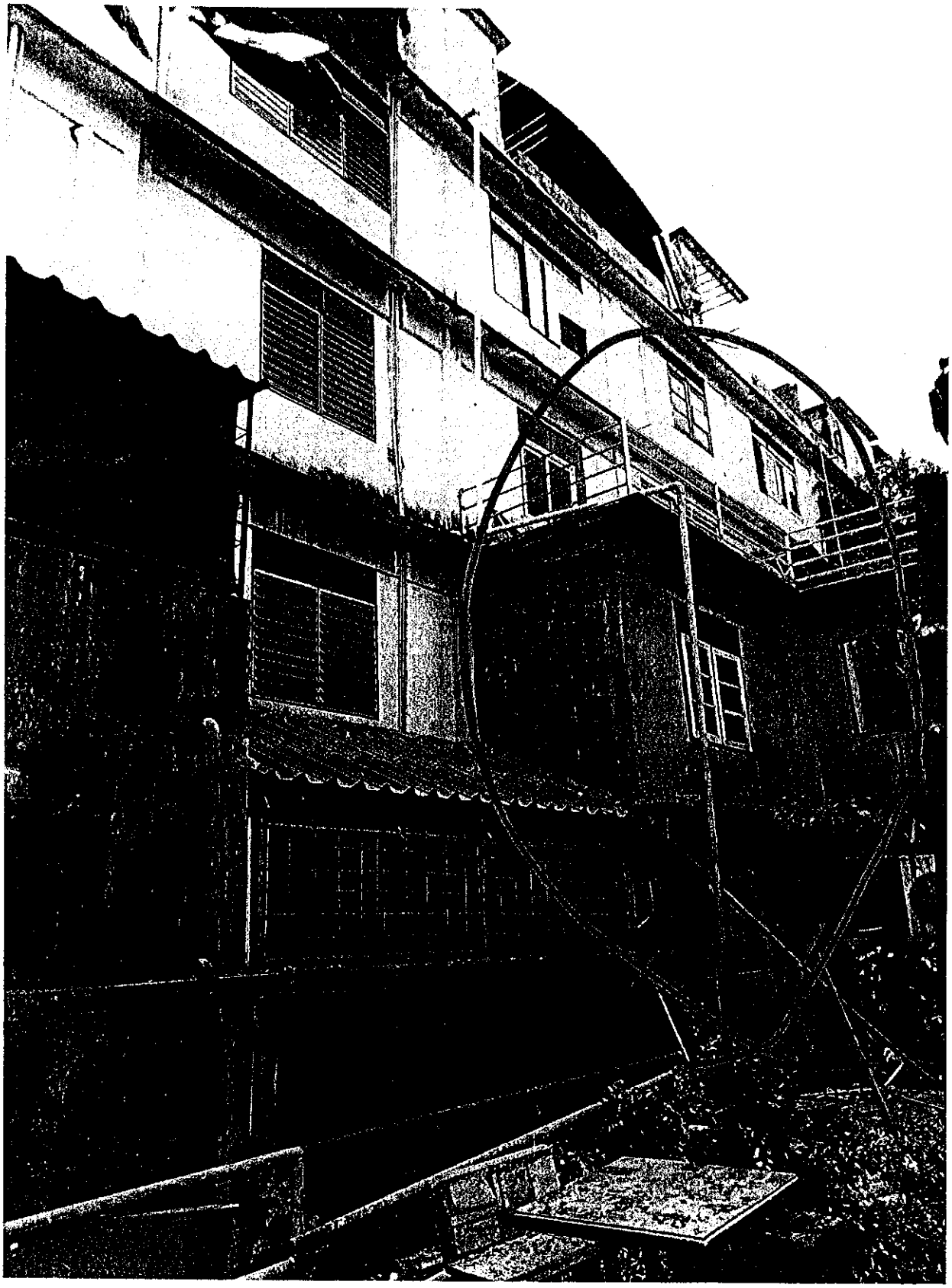
(นายรังสรรค์ นันทกาวงศ์)
นายกเทศมนตรีเมืองบึงยี่โถ

งานนิติการ
กองวิชาการและแผนงาน
โทร.๐๒-๙๙๑-๖๖๓๖-๘ ต่อ ๔๑๑
สำเนาส่ง ๐๒-๙๙๑-๖๖๓๖-๘ ต่อ ๒๐๕

เรียน ☐ ผ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☒ ก.ด้านอาศร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุมชนและดิน
☒ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

12 ก.ค. 60

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า











0877

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๓๔๘๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการเขตบางนา

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเขตบางนา ที่ กท ๘๔๐๓/๑๖๗ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานเขตบางนาแจ้งว่า นาย ได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้อยู่อาศัยในที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๕๒๕ เลขที่ดิน ๙๕๑๐ ที่ซอยอุดมสุข ๕๐ ถนนอุดมสุข แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร โดยสำนักงานเขตบางนาได้พิจารณาอนุญาตอาคารดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว ต่อมานาย ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้อยู่อาศัยในที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๕๒๖ เลขที่ดิน ๙๕๑๑ โดยที่ดินมีแนวเขตติดต่อกับที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๕๒๕ เลขที่ดิน ๙๕๑๐ ซึ่งได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น ๑ หลัง สำนักงานเขตบางนาได้ตรวจสอบแล้วปรากฏว่า แนวอาคาร Line ๔ อยู่ห่างแนวเขตที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๕๒๖ ระยะ ๐.๑๐ เมตร เป็นผนังทึบและอาคารในโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๕๒๕ เลขที่ดิน ๙๕๑๐ ก่อสร้างชิดแนวเขต ซึ่งกรณีการก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกันจะต้องปฏิบัติตามข้อ ๔๘ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๑ (พ.ศ. ๒๕๕๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดเกี่ยวกับระยะห่างระหว่างอาคาร กรณีผนังอาคารเป็นผนังทึบกับผนังของอาคารอื่นที่เป็นผนังทึบเฉพาะอาคารที่มีความสูง ๑๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร แต่มิได้กำหนดกรณีอาคารมีความสูงไม่ถึง ๑๕ เมตร สำนักงานเขตบางนาจึงขอหารือว่า ระยะห่างระหว่างอาคารข้างต้น กรณีที่เป็นผนังทึบทั้งสองอาคาร ความสูงไม่เกิน ๙.๐๐ เมตร ต้องมีระยะห่างอย่างน้อยเท่าใด ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ตามข้อ ๔๘ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๑ (พ.ศ. ๒๕๕๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดระยะห่างระหว่างผนังของอาคารที่ก่อสร้างในที่ดินเจ้าของเดียวกัน เฉพาะกรณีผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ด้านที่เป็นผนังทึบต้องอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ด้านที่เป็นผนังทึบไม่น้อยกว่า ๑ เมตร ซึ่งไม่มีข้อกำหนดระยะห่างระหว่างผนังของอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ที่เป็นผนังทึบ กับผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร

ที่เป็นผนังทึบ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ที่เป็นผนังทึบ ดังนั้น ผนังของอาคารตามข้อหารือจึงสามารถก่อสร้างโดยไม่ต้องมีระยะห่างระหว่างผนังของอาคารที่เป็นผนังทึบก็ได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ที่ มท ๐๗๑๐/ 0886

๒๖ ก.พ. ๒๕๖๑

ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ 22 พ.ย. 61
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 13 พ.ย.
หน.กลุ่มงาน ส.คอ. ..... วันที่ ๐๓ ก.พ.๖๒
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 12 ก.พ.61
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ 13 ก.ย.61
:D๗/สุดารัตน์/เกศสุดา/สำนักงานเขตบางนาขอหารือระยะร่นระหว่างอาคาร/๖๑

13 พ.ย.61

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2409
วันที่ 17 มิ.ย. 2561
เวลา ..... น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 0435
วันที่ 11 มิ.ย. 2561
เวลา 12047 น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 265
วันที่ 15 มิ.ย. 2561
เวลา 09.39 น.

ที่ กท ๘๔๐๓/ ๑๖๙๗

สำนักงานเขตบางนา
๘๘๘ ถนนสรรพาวุธ
แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา
กรุงเทพมหานคร ๑๐๒๖๐

๑๙ มกราคม ๒๕๖๑

☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วศญ.
☐ ที่ปรึกษา ฯ
☐ ถนอม
☑ ผอ.สนอ.

๑๐ ม.ค. ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (ข.๑) พร้อมแบบแปลน
๒. สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๕๒๕, ๓๕๒๖
๓. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ ขบง. ๑๓๔/๒๕๖๐ พร้อมแบบแปลน

ด้วย นาย [redacted] ได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้อยู่อาศัย ในที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๕๒๕ เลขที่ดิน ๙๕๑๐ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ นาย [redacted] ที่ซอยอุดมสุข ๕๐ ถนนอุดมสุข แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร โดยสำนักงานเขตบางนาได้พิจารณาอนุญาตอาคารดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว ต่อมานาย [redacted] ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้อยู่อาศัย ในที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๕๒๖ เลขที่ดิน ๙๕๑๑ เป็นกรรมสิทธิ์ของนาย [redacted] และเป็นที่ดินที่มีแนวเขตติดต่อกับที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๕๒๕ เลขที่ดิน ๙๕๑๐ ซึ่งได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล ๒ ชั้น ๑ หลัง เพื่อใช้อยู่อาศัย ตามสำเนาใบอนุญาตเลขที่ ขบง. ๑๓๔/๒๕๖๐

สำนักงานเขตบางนา ได้ตรวจสอบและพิจารณาการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้อยู่อาศัย ในที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๕๒๖ แล้วปรากฏว่าแนวอาคาร Line ๔ อยู่ห่างแนวเขตที่ดิน ๐.๑๐ ม. เป็นผนังทึบและอาคารข้างเคียงในโฉนดเลขที่ ๓๕๒๕ เลขที่ดิน ๙๕๑๐ ก่อสร้างชิดแนวเขต ซึ่งกรณีการก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกันจะต้องปฏิบัติตามข้อ ๔๘ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๖๑ (พ.ศ. ๒๕๕๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดเกี่ยวกับระยะห่างระหว่างอาคารกรณีผนังอาคารเป็นผนังทึบกับผนังของอาคารอื่นที่เป็นผนังทึบเฉพาะอาคารที่มีความสูง ๑๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร แต่มิได้กำหนดกรณีอาคารมีความสูงไม่ถึง ๑๕ เมตร

๒/ สำนักงานเขตบางนา

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักงานเขตบางนา จึงขอหารือว่าระยะห่างระหว่างอาคารข้างต้น กรณีที่เป็นผนังทึบทั้งสองอาคาร ความสูงไม่เกิน ๙.๐๐ ม. ต้องมีระยะห่างอย่างน้อยเท่าใด ผลประการใดโปรดแจ้งสำนักงานเขตบางนาทราบโดยด่วนด้วย

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

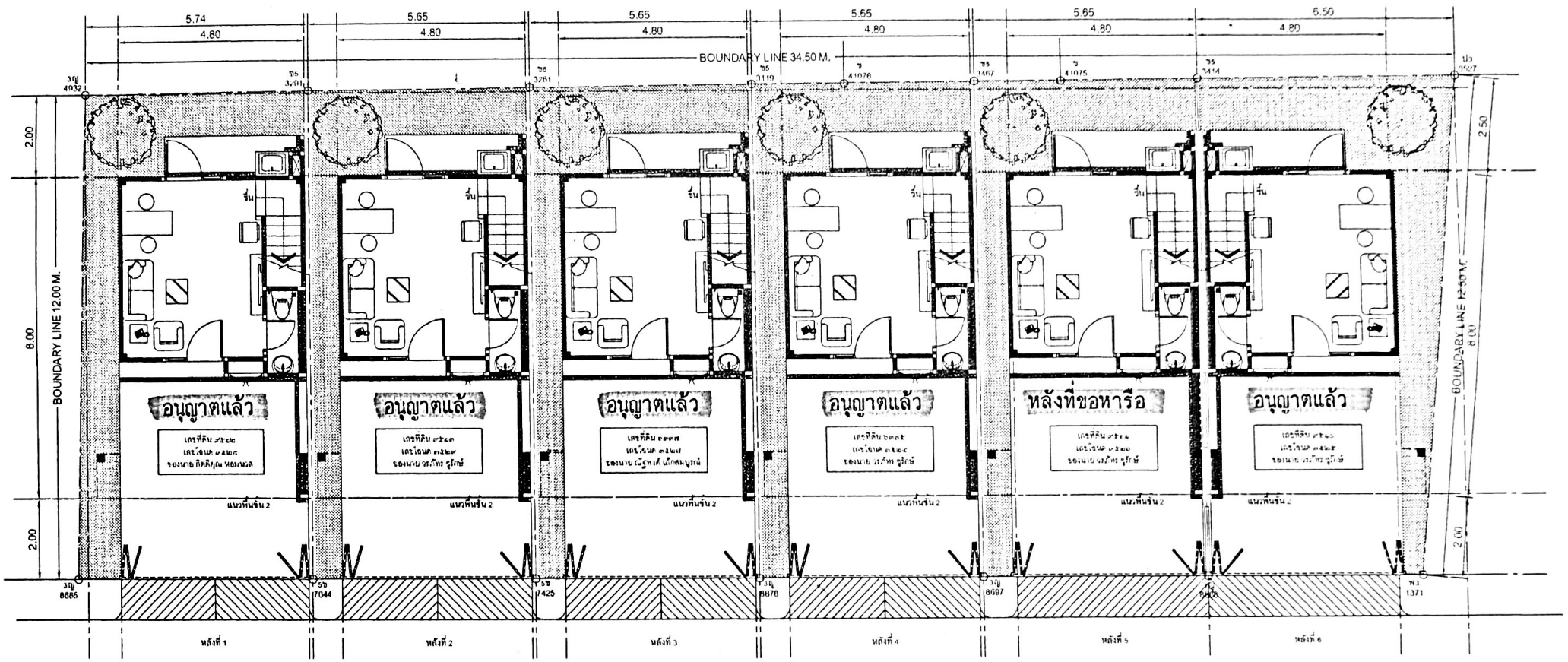
(นางผาสุข ลัดพลี)
ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขตบางนา
รักษาราชการแทนผู้อำนวยการเขตบางนา

ฝ่ายโยธา
โทร. /โทรสาร ๐ ๒๑๗๓ ๕๒๖๖

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ห.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านอุ...ินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

15 ก.ค. 61

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



ถนนสาธารณะ
±0.00

พื้นที่ใช้สอยภายในชั้น 1 = 24.50 ตร.ม.	พื้นที่ใช้สอยภายนอกอาคาร = 25.10 ตร.ม.
พื้นที่ใช้สอยภายในชั้น 2 = 37.60 ตร.ม.	พื้นที่สีเขียว = 18.00 ตร.ม.
รวมพื้นที่ใช้สอยภายใน = 62.10 ตร.ม.	
รวมพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด = 87.20 ตร.ม.	พื้นที่ดิน = 70 ตร.ม. (17.50 ตร.ว.)

ผังรวม
1 : 100

(นางสาวช่อผกา ยักษ์พันธ์)
นายช่างโยธาชำนาญงาน
ฝ่ายโยธา สำนักงานเขตบางนา

PROJECT	TITLE	SCALE	DATE	SHEET NO.	REVISIONS	APPROVED BY	REMARK
TOWN HOME, UDOMSUK 50	ผังรวม	1 : 100	Dec 05,2017	-	-		

URBANIST STUDIO CO., LTD.
1 Soi Ladprao 6 Ladprao Road
Jomphol ,Jatujak ,Bangkok 10900
Tel. 0xxxxxxx ,0xx1-xxxxxx



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๔๕๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒ มีนาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอตรวจสอบสภาพถนนบนถนนเลขที่ดิน ๔๐๗ แขวงคลองถนน เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร

เรียน นาย ผู้รับมอบอำนาจ บริษัท จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือของท่าน ที่ ORI24/2561 ลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า บริษัท จำกัด (มหาชน) มีโครงการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยในชื่อ "โครงการ " ตั้งอยู่ที่ถนนเทพรักษ์ แขวงคลองถนน เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร ขณะนี้โครงการอยู่ในระหว่างการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พิจารณาให้ความเห็นชอบ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะขอให้สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารตรวจสอบสภาพถนนที่อยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ดิน ๔๐๗ ว่าเป็นถนนสาธารณะหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า หากถนนตามข้อหารือยังเป็นที่ดินที่เอกชนถือกรรมสิทธิ์ครอบครองอยู่ เช่น ถนนภาระจำยอมหรือถนนส่วนบุคคล ถนนดังกล่าวก็ไม่ถือว่าเป็นถนนสาธารณะแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงาน..... วันที่ ๒ มีนาคม ๖๑
เจ้าหน้าที่ จิรพร วันที่ ๒ มีนาคม ๖๑
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ วันที่.....
D๓/ สุดารัตน์ / จิรพร/บจม.ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ ขอตรวจสอบสภาพถนน/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ORIGIN

บริษัท : จำกัด(มหาชน)
หมู่ ต.สำโรงเหนือ
อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ 10270

ที่ ORI24/2561

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2430
วันที่ 12 มี.ค. 2561
เวลา ..... น.

6 กุมภาพันธ์ 2561

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 0789
วันที่ 19 ก.พ. 2561
เวลา 11.09

เรื่อง ขอตรวจสอบสภาพถนนบนถนนเลขที่ดิน 407 แขวงคลองถนน เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการโดยสังเขป
2. หนังสือรับรองบริษัท จำกัด (มหาชน)
3. สำเนาบัตรประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
4. ระวางที่ดิน

ด้วยบริษัท จำกัด (มหาชน) มีโครงการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ในชื่อ "โครงการ " ตั้งอยู่ที่ถนนเทพรักษ์ แขวงคลองถนน เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร โดยมีที่ตั้งโครงการดังแสดงในสิ่งที่ส่งมาด้วย ขณะนี้โครงการอยู่ในระหว่างการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พิจารณาให้ความเห็นชอบ

ในการนี้บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะขอตรวจสอบสภาพถนนว่าเป็นสาธารณะหรือไม่ ตามระวางที่ส่งมาด้วย เพื่อประกอบการยื่น รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ตรวจสอบสภาพทางว่าเป็นสาธารณะหรือไม่ แก่ทางโครงการฯ ทราบด้วย เพื่อเป็นหลักฐานแสดงต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ประกอบการพิจารณาอนุมัติโครงการต่อไป จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นาย)
บริษัท จำกัด (มหาชน)

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กพ. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

หากมีข้อสงสัยหรือต้องการเอกสารเพิ่มเติมกรุณาติดต่อ คุณ โทรศัพท์

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๐๕๑ **วันที่** ๙ มีนาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือแนวทางการปฏิบัติในการออกใบอนุญาตก่อสร้างและดัดแปลงอาคารเพื่อใช้เป็นอาคารรังนกนางแอ่น

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครศรีธรรมราช

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครศรีธรรมราชได้มีบันทึก ที่ นศ ๐๐๒๒/๓๖๘๖ ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณีการออกใบอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อใช้เป็นอาคารรังนกนางแอ่น เนื่องจากในเขตเทศบาลตำบลสิชล อำเภอสิชล จังหวัดนครศรีธรรมราช มีการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารพักอาศัย อาคารพาณิชย์ เพื่อใช้ประกอบกิจการเป็นอาคารรังนกนางแอ่นอยู่หลายหลัง และอาคารบางหลังได้แบ่งพื้นที่บางส่วนของอาคารพักอาศัยให้นกนางแอ่นอาศัยอยู่ในหลังเดียวกัน เทศบาลฯ จึงขอหารือแนวทางปฏิบัติในการยื่นขออนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อใช้เป็นอาคารรังนกนางแอ่น ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ในการพิจารณาว่าจะสามารถอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อใช้เป็นอาคารรังนกนางแอ่นได้หรือไม่นั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณาตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามกฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารสำหรับอาคารประเภทที่จะขออนุญาต และพิจารณาตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข กรณีการประกอบกิจการเลี้ยงนกนางแอ่นที่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงและอาจก่อให้เกิดโรคระบาดได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถนำพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. ๒๕๓๕ มาพิจารณาเพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ ๑๙ ก.พ. ๖๑
หัวหน้ากลุ่มงานฯ ..... วันที่ ๑๙ ก.พ. ๖๑
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ ๒๗ ก.พ. ๖๑
พิมพ์/ทาน ปิยวรรณ วันที่ ๒๗ ก.พ. ๖๑
:D๔ / ปิยวรรณ / โยธาฯ จังหวัดนครศรีฯ หารือการขออนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารรังนกนางแอ่น / ๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6778
วันที่ 17 พ.ย. 2560
เวลา 9.37 น.

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครศรีธรรมราช โทร.(๐๗๕) ๓๔๑๐๒๙ โทรสาร ๐๗๕๓๔๑๐๔๗๓

ที่ นศ ๐๐๒๒/๓๖๘๖ **วันที่** ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติการออกใบอนุญาตการก่อสร้างและดัดแปลงเพื่อใช้เป็นอาคารรังนกนางแอ่น

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ตามหนังสือเทศบาลตำบลสิชล ที่ นศ ๕๒๔๐๓/๑๐๒๙ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ กรณีการออกใบอนุญาตการก่อสร้างอาคารและการดัดแปลงอาคารเพื่อใช้เป็นอาคารรังนกนางแอ่น เนื่องจากในเขตเทศบาลตำบลสิชล อำเภอสิชล จังหวัดนครศรีธรรมราช มีอาคารเพื่อใช้เป็นอาคารรังนกนางแอ่นอยู่หลายหลัง ที่ดัดแปลงอาคารจากอาคารพักอาศัย อาคารพาณิชย์ มาประกอบกิจการ เพื่อใช้เป็นอาคารรังนกนางแอ่น และบางอาคารได้ใช้พื้นที่พักอาศัยพร้อมกับเป็นอาคารรังนกนางแอ่นอยู่ในหลังเดียวกันด้วย ทางเทศบาลจึงมีปัญหาในทางปฏิบัติในการยื่นขออนุญาตอาคารและการดัดแปลงอาคารของผู้ประกอบการ และได้หารือแนวทางการปฏิบัติการออกใบอนุญาตการก่อสร้างและดัดแปลงอาคารเพื่อใช้เป็นอาคารรังนกนางแอ่นมายังสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครศรีธรรมราช ตามรายละเอียดสำเนาหนังสือที่แนบ นั้น

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครศรีธรรมราช ได้พิจารณาแล้วจึงขอหารือต่อมายังสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารว่า ในกรณีดังกล่าวจะมีแนวทางการปฏิบัติการออกใบอนุญาตการก่อสร้างและดัดแปลงอาคารเพื่อใช้เป็นอาคารรังนกนางแอ่นอย่างไร เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องและจะได้แจ้งให้สำนักงานเทศบาลตำบลสิชลทราบและปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2354
วันที่ 17 พ.ย. 2560
เวลา ..... น.

(นายวงศา เสี่ยมแก้ว)
นายช่างโยธาอาวุโส รักษาราชการแทน
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครศรีธรรมราช

☐ ฝ.บห. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กห. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไ
☐ อื่นๆ.....

17 พ.ย. 60

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ที่ นศ ๕๒๔๐๓/๖๐๒๕

สำนักงานเทศบาลตำบลสิชล
ถนนศุภโยคพัฒนา นศ.๘๐๑๒๐

๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติการออกใบอนุญาตการก่อสร้างและดัดแปลงเพื่อใช้เป็นอาคารรังนกนางแอ่น

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครศรีธรรมราช

เทศบาลตำบลสิชล ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ กรณีการออกใบอนุญาตการก่อสร้างอาคารและการดัดแปลงอาคารเพื่อใช้เป็นอาคารรังนกนางแอ่น เนื่องจากในเขตเทศบาลตำบลสิชล มีอาคารเพื่อใช้เป็นอาคารรังนกนางแอ่นอยู่หลายหลัง ที่ดัดแปลงอาคารจากอาคารพักอาศัย อาคารพาณิชย์มาประกอบกิจการ เพื่อใช้เป็นอาคารรังนกนางแอ่น และบางอาคารได้ใช้พื้นที่พักอาศัย พร้อมกับใช้เป็นอาคารรังนกนางแอ่นอยู่ในหลังเดียวกันด้วย ดังนั้นถ้าหากต้องการให้การใช้อาคารรังนกนางแอ่นกระทำได้ถูกต้องตามกฎหมายควรจะทำอย่างไร เนื่องจากในการประกอบกิจการดังกล่าวอาจสร้างความเดือดร้อน รำคาญ และอาจก่อให้เกิดโรคระบาดต่อประชาชนได้ จากการศึกษาพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครศรีธรรมราช พ.ศ. ๒๕๕๖ แล้ว ปรากฏว่าการอนุญาตหรือการขออนุญาตก่อสร้างและการดัดแปลงอาคารเพื่อใช้เป็นอาคารรังนกนางแอ่นไม่ได้กล่าวถึง เทศบาลจึงมีปัญหาในทางปฏิบัติในการยื่นขออนุญาตอาคารและการดัดแปลงอาคารของผู้ประกอบการ และถ้าหากเทศบาลตำบลสิชลปล่อยปละละเลยไม่ควบคุมการประกอบกิจการดังกล่าว ทำให้ประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณข้างเคียงอาคารรังนกนางแอ่น ได้รับความเดือดร้อน รำคาญ และอาจก่อให้เกิดโรคระบาดแก่ประชาชนได้ ซึ่งทำให้เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติมีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑๕๗ และถ้าหากเทศบาลขัดขวางหรือห้ามไม่ให้ประชาชนหรือผู้ประกอบการก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารรังนกนางแอ่น ก็เท่ากับไปขัดกับรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ.๒๕๖๐ หมวด ๓ ว่าด้วยสิทธิและเสรีภาพของประชาชนชาวไทย มาตรา ๔๐ บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการประกอบอาชีพ

ฉะนั้น เทศบาลตำบลสิชล จึงขอหารือแนวทางปฏิบัติการขออนุญาตอาคารเพื่อใช้เป็นอาคารรังนกนางแอ่นว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ สามารถใช้อำนาจดุลพินิจออกใบอนุญาตให้ได้หรือไม่ และถ้าพิจารณาออกใบอนุญาตไปแล้วจะชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ และ หรือในกรณีที่ไม่สามารถออกใบอนุญาตให้ได้จะมีแนวทางแก้ไขหรือปฏิบัติอย่างไร เนื่องจากในพื้นที่ขณะนี้มีผู้ประกอบการได้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเดิมเป็นอาคารเพื่อใช้เป็นอาคารรังนกนางแอ่นอยู่แล้ว แนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องในด้านกฎหมายเป็นประการใด โปรดแจ้งให้เทศบาลทราบด้วยเพื่อจะได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป เทศบาลตำบลสิชล หวังเป็นอย่างยิ่งว่าคงได้รับแนวทางปฏิบัติ หรือข้อกฎหมายจากหน่วยงานของท่านอย่างถูกต้องและชัดเจนเป็นอย่างดีและขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายชาญวัฒนา อิสระวัฒนา)
นายกเทศมนตรีตำบลสิชล

กองช่าง
โทร ๐-๗๕๕๓-๕๕๒๖ ต่อ ๑๐๗
www.sichoncity.co.th

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
ที่ มท ๐๗๑๐/๑๐๕๒ **วันที่** ๗ มีนาคม ๒๕๖๑
เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับข้อกฎหมาย

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอำนาจเจริญ

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอำนาจเจริญได้มีบันทึก ที่ อจ ๐๐๒๒.๔/๑๗๒๑ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๖๐ แจ้งว่า ได้รับหนังสือขอความอนุเคราะห์ยืนยันการใช้สอยพื้นที่อาคารของโรงไฟฟ้าชีวมวลตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดอำนาจเจริญ พ.ศ. ๒๕๖๐ ของบริษัท จำกัด เพื่อก่อตั้งโรงไฟฟ้าชีวมวล กำลังผลิตรวม ๖๑ เมกะวัตต์ จากเชื้อเพลิงกากอ้อย ซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การอยู่อาศัย พาณิชยกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ เว้นแต่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงงาน ซึ่งมิใช่โรงงานที่ห้ามประกอบกิจการโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกท้ายกฎกระทรวงนี้ โดยบริษัทฯ มีประเด็นปัญหาในข้อกฎหมายอาคารของโครงการเข้าข่ายพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือไม่ จึงขอหารือว่า เครื่องจักรหรืออาคารที่สำคัญของบริษัทฯ ในรายการ (๑) – (๗) ถือว่าเป็นเครื่องจักรตามพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. ๒๕๓๕ หรือถือว่าเป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า สิ่งก่อสร้างตามข้อหารือจะเป็นอาคารหรือไม่ ต้องพิจารณาตามนิยามคำว่า “อาคาร” ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ และรายละเอียดข้อเท็จจริงของสิ่งก่อสร้างนั้น ซึ่งตามมาตรา ๔ ได้กำหนด “อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ กำหนดให้สิ่งที่สร้างขึ้นดังต่อไปนี้ เป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (๑) ถังเก็บของที่มีความจุตั้งแต่ ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป (๒) สระว่ายน้ำภายนอกอาคารที่มีความจุตั้งแต่ ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป (๓) กำแพงกันดินหรือกำแพงกั้นน้ำที่ต้องรับความดันของดินหรือน้ำที่มีความสูงตั้งแต่ ๑.๕๐ เมตรขึ้นไป (๔) โครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ที่มีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างนั้นตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป และมีน้ำหนักรวมตั้งแต่ ๔๐ กิโลกรัมขึ้นไป (๕) สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นนอกจาก (๑) (๒) (๓) และ (๔) ที่มีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๒๕ ก.พ. ๖๑
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๒๖ ก.พ. ๖๑
เจ้าหน้าที่..... วันที่ ๒๖ ก.พ. ๖๑
พิมพ์/ทาน..... วันที่.....
:D๓/สุดารัตน์/ศันสนีย์/โยธาฯ จ.อำนาจเจริญหารือข้อกฎหมาย/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2375 (1314)
วันที่ 15 ธ.ค. 2560
เวลา ..... น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 7317
วันที่ 14 ธ.ค. 2560
เวลา 09.17 น.

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอำนาจเจริญ กลุ่มงานวิชาการผังเมือง โทร ๐๔๕ - ๕๒๓๑๖๗

ที่ อจ ๐๐๒๒.๔/ ๑๗๒๑ วันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับข้อกฎหมาย

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วย สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอำนาจเจริญ ได้รับหนังสือขอความอนุเคราะห์ยืนยันใช้การใช้สอยพื้นที่อาคารของโรงไฟฟ้าชีวมวลตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดอำนาจเจริญ พ.ศ.๒๕๖๐ ของบริษัท .. - จำกัด เพื่อก่อตั้งโรงไฟฟ้าชีวมวล กำลังผลิตรวม ๖๑ เมกะวัตต์ จากเชื้อเพลิงกากอ้อย ซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดอำนาจเจริญ พ.ศ. ๒๕๖๐ ข้อ ๘ ระบุว่า ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การอยู่อาศัย พาณิชยกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ดำเนินการหรือบระกอบกิจการได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ เว้นแต่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงงาน ซึ่งมิใช่โรงงานที่ห้ามประกอบกิจการโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกท้ายกฎกระทรวงนี้ โดย บริษัท . จำกัด มีประเด็นข้อสงสัยในข้อกฎหมายอาคารของโครงการเข้าข่ายพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารหรือไม่ รายละเอียดตามหนังสือ ที่แนบมาพร้อมนี้

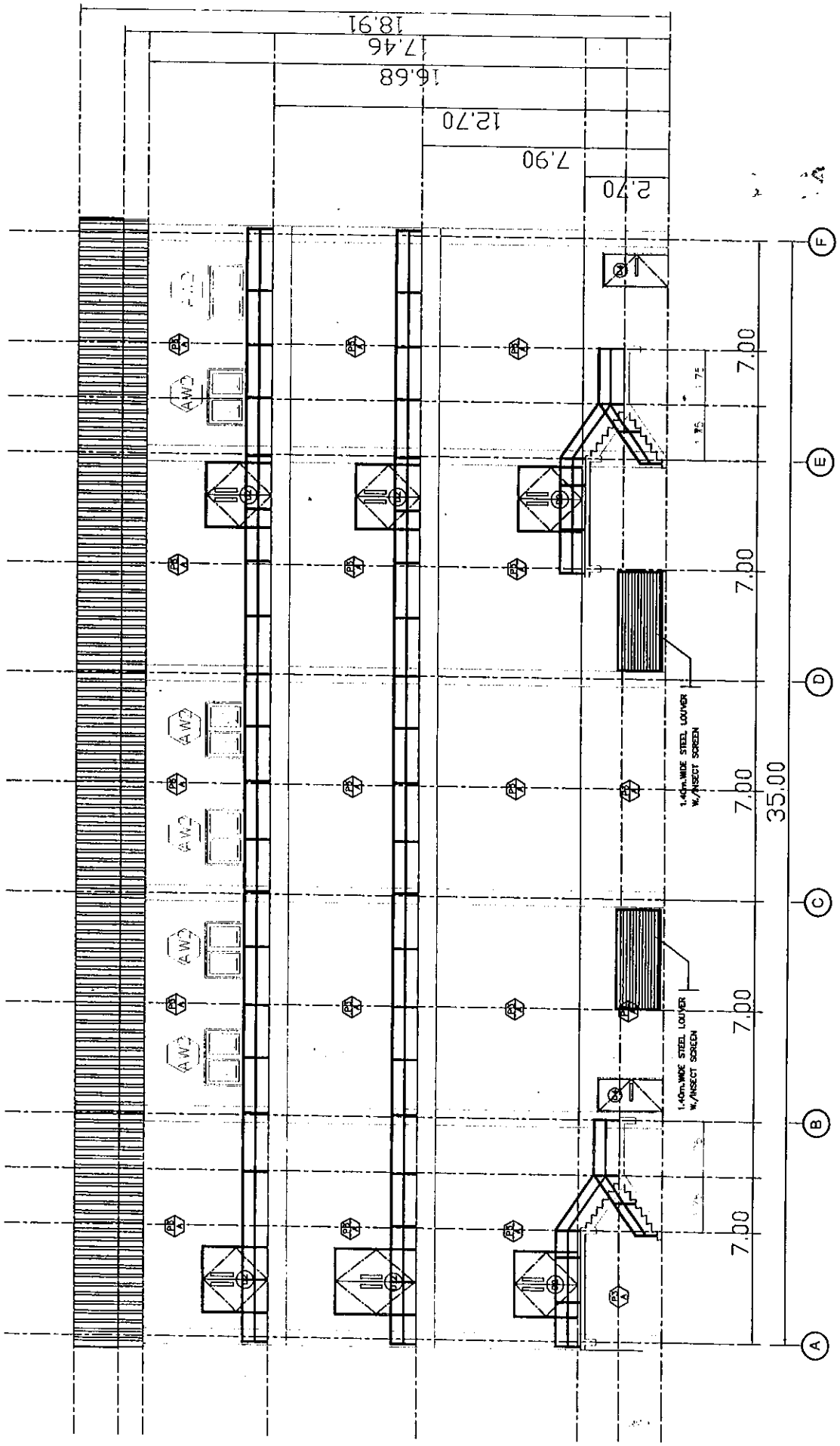
เพื่อการนี้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอำนาจเจริญ จึงขอหารือตามข้อสอบถามของบริษัทฯ ว่าเครื่องจักรหรืออาคารที่สำคัญของบริษัทฯ ในรายการ (๑) - (๗) ตามเอกสารแนบ ถือว่าเป็นเครื่องจักรตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน ตาม พ.ร.บ. โรงงาน พ.ศ.๒๕๓๕ หรือถือว่าเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยอาคารตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอำนาจเจริญทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

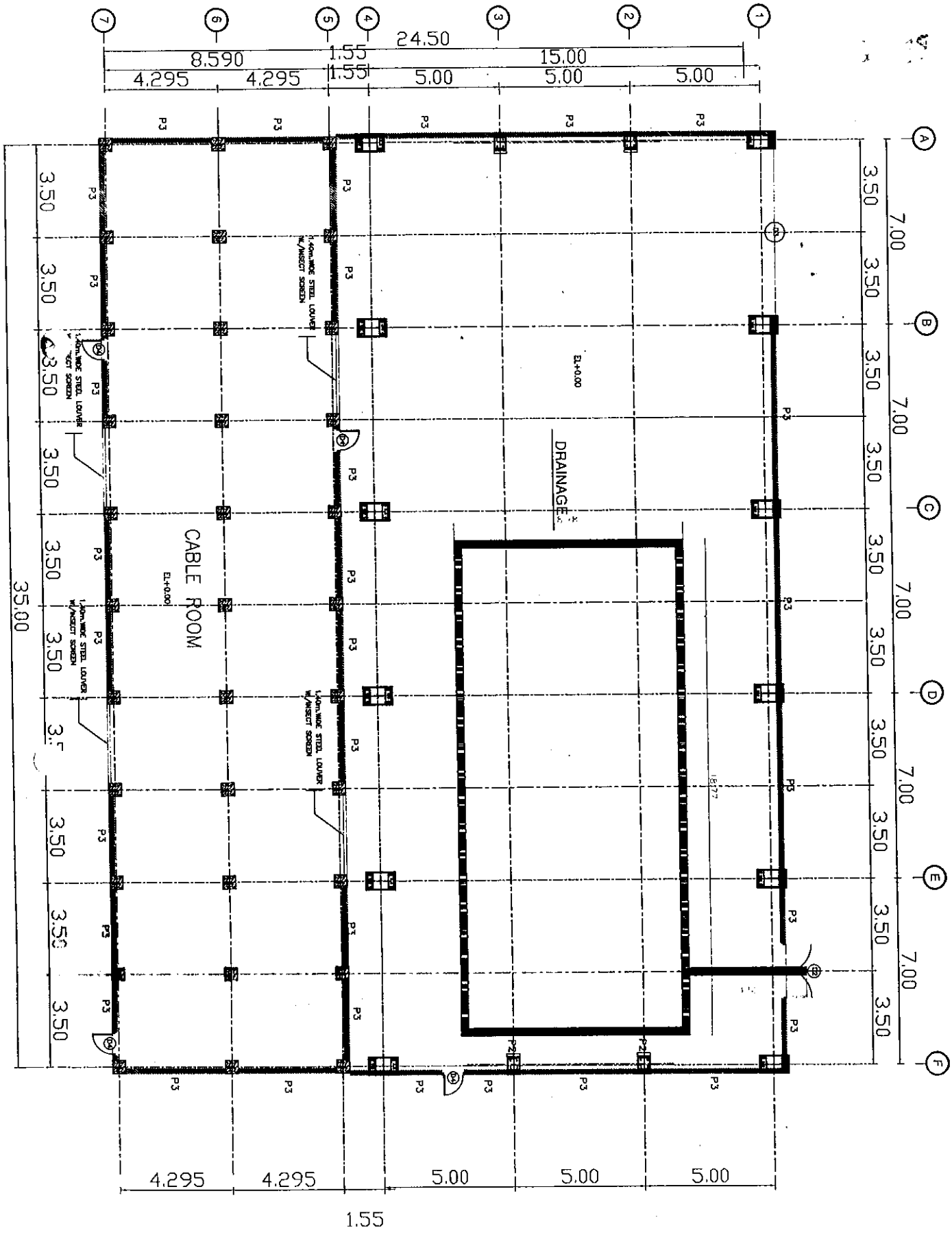
(นางสาวนิรชา บัณฑิตย์ชาติ)
นักผังเมืองชำนาญการพิเศษ รักษาราชการแทน
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอำนาจเจริญ

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านวิชาชีพ
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านการบริหารงานทั่วไป
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบ
☐ อื่นๆ.....

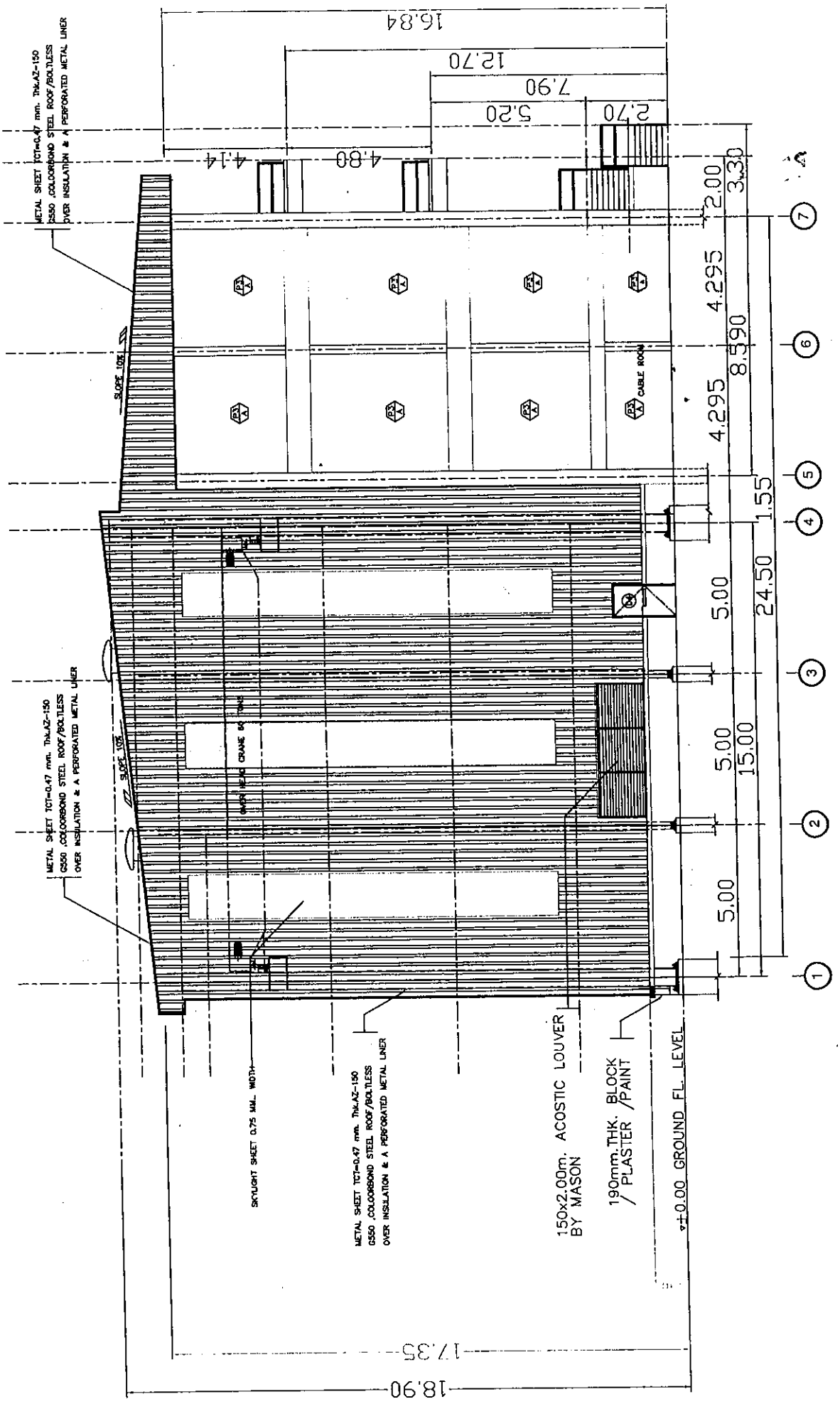
รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๙ - ๑
ที่ มท ๐๗๑๐/๑๐๕๗ **วันที่** ๙ มีนาคม ๒๕๖๑
เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสาคร

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสาครได้มีบันทึก ด่วนที่สุด ที่ สค ๐๐๒๒/๓๑๓๔ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๐ แจ้งว่า ได้รับเรื่องหารือจากเทศบาลนครสมุทรสาคร กรณีบริษัท . จำกัด ขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารพักอาศัยรวม ค.ส.ล. ๗ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เป็นโรงแรม ดังนี้

๑. ผู้ยื่นคำขอต้องยื่นเอกสาร ๓ รายการ เพื่อประกอบการพิจารณาหรือไม่ ได้แก่ แผนผังบริเวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน รายการคำนวณ (เฉพาะกรณีที่การเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารนี้ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคารมากขึ้นจากที่ได้รับอนุญาตไว้เดิม) หนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร พร้อมทั้งสำเนาหรือภาพถ่ายใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม (กรณีที่เป็นอาคารมีลักษณะ ขนาด อยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม)

๒. กรณีผู้ยื่นคำขออนุญาตอ้างว่า โครงสร้างอาคารอยู่อาศัยรวมกับโครงสร้างโรงแรมมีหน่วยน้ำหนักบรรทุกจรสำหรับประเภทและส่วนต่าง ๆ ของอาคารมีขนาดเท่ากัน ผู้ยื่นคำขออนุญาตต้องยื่นเอกสารรายการคำนวณต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นอีกหรือไม่ อย่างไร

๓. กรณีอาคารอยู่อาศัยรวมได้รับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร. ๑) จากเทศบาลฯ แล้ว ผู้ยื่นคำขอเปลี่ยนการใช้อาคารสามารถใช้แบบ ร. ๑ แทนหนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของผู้ออกแบบและคำนวณอาคารได้หรือไม่ อย่างไร

๔. หนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร ซึ่งฉบับเดิมขณะที่มีการขออนุญาตก่อสร้างและดัดแปลงอาคาร ผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร คือ ระดับสามัญวิศวกร (เสียชีวิต) ต่อมามีการขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารจากอยู่อาศัยรวมเป็นโรงแรม กรณีดังกล่าวผู้รับรองการออกแบบและคำนวณอาคารสำหรับการขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารจะต้องเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรควบคุมระดับใด
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า

๑. การขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารจะต้องยื่นเอกสารตามรายการที่ระบุไว้ในคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้แบบ ข. ๓ เพื่อประกอบการพิจารณาอย่างครบถ้วน

๒. คำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้ แบบ ข. ๓ ข้อ ๕ (๗) กำหนดให้แสดงรายการคำนวณหนึ่งชุด เฉพาะกรณีที่การเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารมีการเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคารมากขึ้นกว่าที่ได้รับอนุญาตไว้เดิม กรณีตามข้อหารือเป็นการเปลี่ยนการใช้อาคารอยู่อาศัยรวมเป็นอาคารโรงแรม ซึ่งตามข้อ ๑๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๒๗)ฯ กำหนดให้น้ำหนักบรรทุกจรของโรงแรมและอาคารชุด (หมายความรวมถึงอาคารอยู่อาศัยรวม) มีน้ำหนักบรรทุกจรที่เท่ากันคือ ๒๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร การเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารอยู่อาศัยรวมเป็นโรงแรม จึงไม่ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนอาคารมากขึ้นกว่าเดิม จึงไม่ต้องยื่นรายการคำนวณ และไม่ต้องมีวิศวกรรับรองการออกแบบและคำนวณอาคารแต่อย่างใด

๓. ใบรับรอง...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

๓. ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร. ๑) มีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงว่า อาคารดังกล่าวได้มีการตรวจสอบสภาพการใช้งานอาคารตามมาตรา ๓๒ ทวิ ซึ่งเป็นคนละกรณีกับการออกแบบคำนวณอาคาร จึงไม่สามารถใช้แทนหนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของผู้ออกแบบและคำนวณอาคารที่ใช้สำหรับประกอบการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือกรณีการเปลี่ยนการใช้อาคารได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๒๖ พ ๖๑
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๒๖ ก.พ ๖๑
เจ้าหน้าที่..... วันที่ ๒๖ พ ๖๑
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่.....
D๓:/สุดารัตน์ /ศุภกิจ /โยธาฯ จ.สมุทรสาครหารือ พรบ.ควบคุมอาคารฯ/๖๑

รวบรวมโดย ธีราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 7624
วันที่ 27 ส.ค. 2560
เวลา 14.09 น.

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสาคร โทร. ๐ ๓๔๘๑ ๑๓๐๖ สน. ๖๒๓๓๙

ที่ สค ๐๐๒๒/๗๑๗๔ **วันที่** ๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสาคร ได้รับหนังสือจากเทศบาลนครสมุทรสาคร ที่ สค ๕๒๐๐๔/๓๓๙๓ ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๖๐ ได้หารือเรื่องการจัดทำเอกสารหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร กรณีบริษัท จำกัด ขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารพักอาศัยรวม (คสล. ๗ ชั้น ๑ หลัง) เป็นโรงแรม ดังนี้

๑. ผู้ยื่นคำขอต้องยื่นเอกสาร ๓ รายการ เพื่อประกอบการพิจารณาหรือไม่ ได้แก่

- แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน
- รายการคำนวณ (เฉพาะกรณีที่การเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารนี้ ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคารมากขึ้นจากที่ได้รับอนุญาตไว้เดิม)
- หนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร พร้อมทั้งสำเนาหรือภาพถ่ายใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม (กรณีที่เป็นอาคารมีลักษณะ ขนาด อยู่ในประเภทเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม)

๒. กรณีผู้ยื่นคำขออนุญาตอ้างว่า โครงสร้างที่พักอาศัยรวมกับโครงสร้างโรงแรมมีหน่วยน้ำหนักบรรทุกจรสำหรับประเภทและส่วนต่างๆ ของอาคารมีขนาดเท่ากัน ผู้ยื่นคำขออนุญาตต้องยื่นเอกสารรายการคำนวณต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นอีกหรือไม่ อย่างไร

๓. กรณีอาคารที่พักอาศัยรวมได้รับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.๑) จากเทศบาลฯ แล้ว ผู้ยื่นคำขอเปลี่ยนการใช้อาคารสามารถใช้แบบ ร.๑ แทนหนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของผู้ออกแบบและคำนวณอาคารได้หรือไม่ อย่างไร

๔. หนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร ซึ่งฉบับเดิมขณะที่มีการขออนุญาตก่อสร้างและดัดแปลงอาคาร ผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร คือ ระดับสามัญวิศวกร (เสียชีวิต) ต่อมามีการขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารจากที่พักอาศัยรวมเป็นโรงแรม กรณีดังกล่าวผู้รับรองการออกแบบและคำนวณอาคารสำหรับการขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารจะต้องเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรควบคุมระดับใด

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสาคร จึงขอหารือข้อกฎหมายในประเด็นดังกล่าวว่ามีแนวทางการพิจารณาไว้เช่นไร (รายละเอียดตามเอกสารแนบ)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2891
วันที่ 5 - 3 ส.ค. 2561
เวลา ... น.

เรียน ☐ ฝ.บห. ☐ ฝ.กท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ก.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุมชนและผังเมือง
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

27/ธ.ค./60

(นายดุสิยนิตย์ เมธาวิทย์)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสาคร

รวบรวมโดย เวชาเทพ ทองเบ้า

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๐๕๔ **วันที่** ๙ มีนาคม ๒๕๖๑
เรื่อง ขอหารือกรณีแนวบังลม

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยอง

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยองได้มีบันทึก ด่วนที่สุด ที่ รย ๐๐๒๒/๑๙๙๘ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๐ ขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณีได้รับหนังสือข้อหารือจากเทศบาลตำบลทับมาเกี่ยวกับการพิจารณาแนวบังลม (ตามรูปถ่ายและแบบแปลน) ของบ้านเลขที่ หมู่บ้าน ตำบลทับมา อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง เป็นอาคารตามคำนิยามในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตาม (๒) ของนิยามคำว่า “อาคาร” ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ รั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะเป็นอาคาร กรณีแนวบังลมที่ติดตั้งบนรั้วซึ่งกั้นระหว่างที่ดินของเอกชนกับเอกชน รั้วดังกล่าวจึงไม่ถือว่าเป็นอาคาร การติดตั้งแนวบังลมบนรั้วจึงไม่ถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ ๒๗ ก.พ. ๖๑
หัวหน้ากลุ่มงานฯ ..... วันที่ ๒๗ ก.พ. ๖๑
เจ้าหน้าที่ ปิยวรรณ วันที่ ๑๗ กพ ๖๑
พิมพ์/ทาน ปิยวรรณ วันที่ ๑๗ กพ ๖๑
:D๔ / ปิยวรรณ / โยธาฯ จังหวัดระยอง ขอหารือแนวบังลม / ๖๐

รวบรวมโดย ธีราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 7625
วันที่ 27 ธ.ค. 2560
เวลา 14.10 น.

ด่วนที่สุด บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยอง โทร./โทรสาร ๐-๓๘๖๑-๕๐๕๐ ต่อ ๓ สน.มท ๐๔๐๐.๗/
ที่ รย ๐๐๒๒/๑๙๙๕ วันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือกรณีแนวบังลมของบ้านเลขที่ หมู่บ้าน ตำบลทับมา อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานเทศบาลตำบลทับมาได้มีหนังสือที่ รย ๕๔๑๐๔/๓๓๗๙ ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๖๐ ขอหารือต่อสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยอง ในกรณีขอความอนุเคราะห์พิจารณาว่า แนวบังลม (ตามรูปถ่ายและแบบแปลน) มีลักษณะเป็นอาคาร หรือรั้ว หรือกำแพง ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติมถึง ฉบับที่ ๕ พ.ศ. ๒๕๕๘

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยองจึงขอหารือกรณีแนวบังลมของบ้านเลขที่ หมู่บ้าน ตำบลทับมา อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ว่ามีลักษณะเป็นอาคาร หรือรั้ว หรือกำแพง ซึ่งกรณีดังกล่าวเป็นเรื่องการปฏิบัติตามข้อกฎหมาย พร้อมนี้ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยองได้ส่งสำเนาหนังสือที่ ๕๔๑๐๔/๓๓๗๙ เรื่อง ขอหารือกรณีแนวบังลมของบ้านเลขที่ หมู่บ้าน ตำบลทับมา อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ของสำนักงานเทศบาลตำบลทับมา จำนวน ๑ ชุด (๖ แผ่น) มาเพื่อประกอบการพิจารณาต่อไปด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2392
วันที่ 3 ม.ค. 2561
เวลา ..... น.

ว่าที่ร้อยเอก
(ธีรพงศ์ ครุธติลกานันท์)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยอง

☐ ส.บท. ☐ ล.คท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

27 ธ.ค. 60

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

เทศบาลตำบลทับมา กองช่าง

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยอง
รับเลขที่ 3941
วันที่ ๑๕ ธ.ค. ๒๕๖๐
เวลา

ที่ รย ๕๔๑๐๔/๑๓๗๘

สำนักงานเทศบาลตำบลทับมา
๒๐/๓ หมู่ที่ ๔ ตำบลทับมา อำเภอเมือง
จังหวัดระยอง ๒๑๐๐๐

๑๔ ธันวาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือกรณีแนวบังลมของบ้านเลขที่ หมู่บ้าน ตำบลทับมา อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง มีลักษณะเป็นอาคาร หรือรั้ว หรือกำแพง

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยอง

อ้างถึง หนังสือศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดระยอง ด่วนที่สุด ที่ รย ๐๐๑๗.๑/ว ๔๖๙๘ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. รูปถ่ายแนวบังลม จำนวน ๑ ชุด
๒. แบบแปลน จำนวน ๑ ชุด

ตามหนังสือที่อ้างถึง ศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดระยอง แจ้งว่า ได้รับเรื่องร้องเรียนจาก นาง และ นาย (ผู้ร้องเรียน) ได้รับความเดือดร้อนจากการดัดแปลง ต่อเติมห้องครัวและแนวบังลม ของบ้านเลขที่ ซอย หมู่บ้าน ตำบลทับมา อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง มีนาวาตรี (ผู้ถูกร้อง) เป็นเจ้าของบ้านและได้มีการประชุมลงพื้นที่ตรวจสอบข้อเท็จจริง เมื่อวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ได้มีประเด็นที่ผู้ร้องเรียนว่า แนวบังลมของผู้ถูกร้องเรียนเป็นรั้วหรืออาคาร ตามนิยามให้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น

เทศบาลตำบลทับมา ขอเรียนหารือว่า แนวบังลม (ตามรูปถ่ายและแบบแปลน) มีลักษณะเป็นอาคาร หรือรั้ว หรือกำแพง ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และแก้ไขเพิ่มเติมถึง ฉบับที่ ๕ พ.ศ. ๒๕๕๘ เทศบาลตำบลทับมา หวังเป็นอย่างยิ่งว่าคงได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดีเช่นเคย หากผลเป็นประการใด โปรดแจ้งให้เทศบาลตำบลทับมาทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายประเสริฐ วงษ์ศรี)
นายกเทศมนตรีตำบลทับมา

ส่ง ☐ ฝ่ายบริหารงานทั่วไป
☐ กลุ่มงานวิชาการผังเมือง
☐ กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ
☑ ฝ่ายปฏิบัติการ
เพื่อ ☐ ทราบ ☑ ดำเนินการ
☐ ถือปฏิบัติ ☐ ทราบทั่วกัน
☐ รวมเรื่อง

งานควบคุมอาคารและผังเมือง กองช่าง
ฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง
โทร. ๐-๓๘๘๗-๔๗๑๘ ต่อ ๓๐๓
โทรสาร ๐-๓๘๘๖-๖๓๐๗๘

สำเนาถูกต้อง

(นายสมนึก แสงแพร้ว)
นายช่างโยธาชำนาญงาน

ว่าที่ร้อยเอก
(ธีรพงศ์ ครุธดิลกานันท์)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยอง

"ยึดมั่นธรรมาภิบาล บริการเพื่อประชาชน"

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

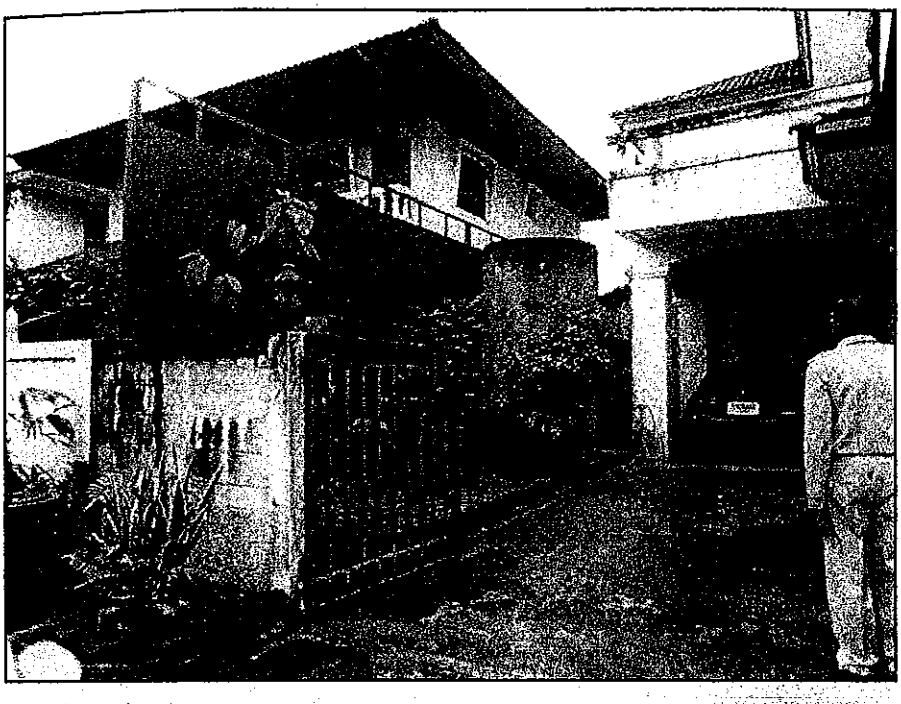




สำนาถูกต้อง

(นายสมนึก แสงแพร้ว)
นายช่างโยธาชำนาญงาน

รูปภาพ แนวบังลม



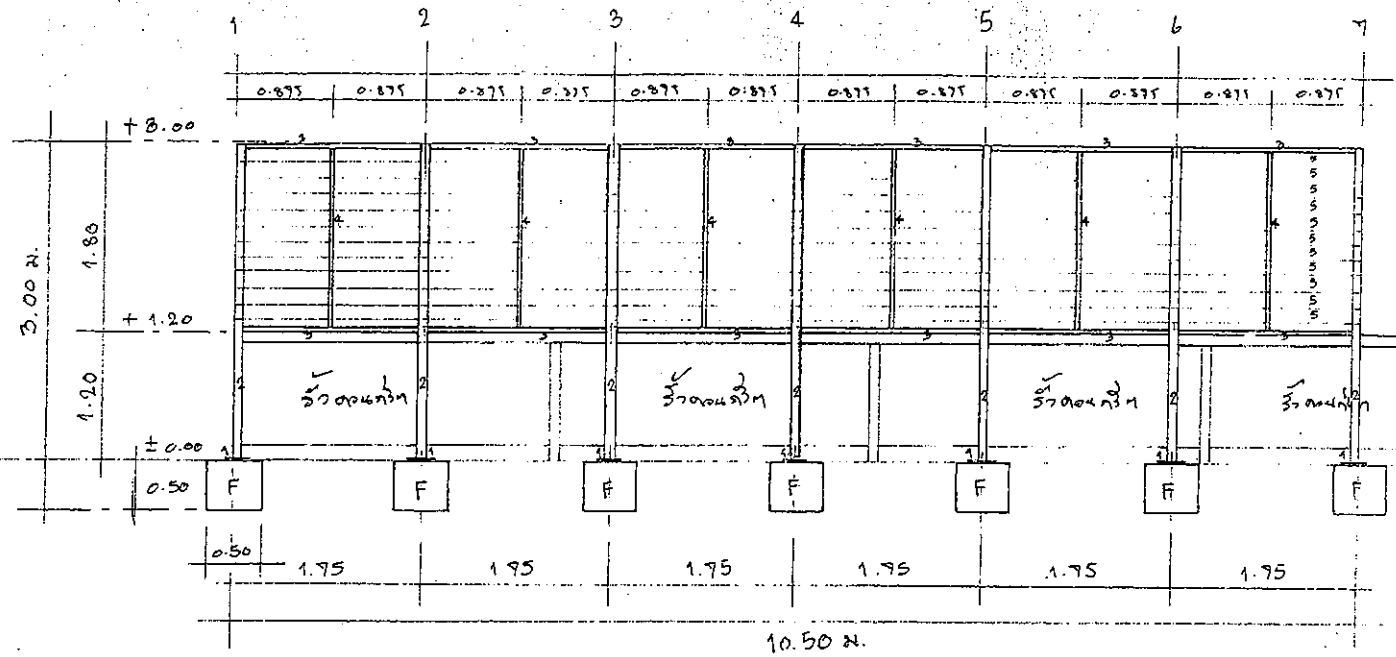




สำเนาถูกต้อง

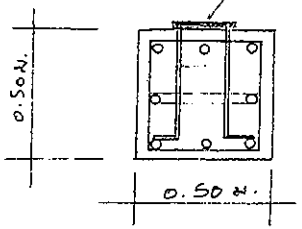
(นายสมนึก แสงแพร้ว)
นายช่างโยธาชำนาญงาน

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



5 ไม้ปาเสมว่า ทีสัก ไม่ต่ำกว่ร่อง
4 เหล็กกลอง ☒ ½"x2"
3. เหล็กกลอง ☒ ½"x2"
2. เสาเหล็ก ☒ 3"x3" ลุมซีเมนต์
1. เหล็กเหลา 1.25x1.25x.01 ม
F ฟุตติ้ง 0.50x0.50x0.50 ม

-267-



แผ่นเหล็ก เหลา 3"x3" หนา 10 มม.
เหล็ก ⌀ 9 มม. เชื่อมติดกับเหลา

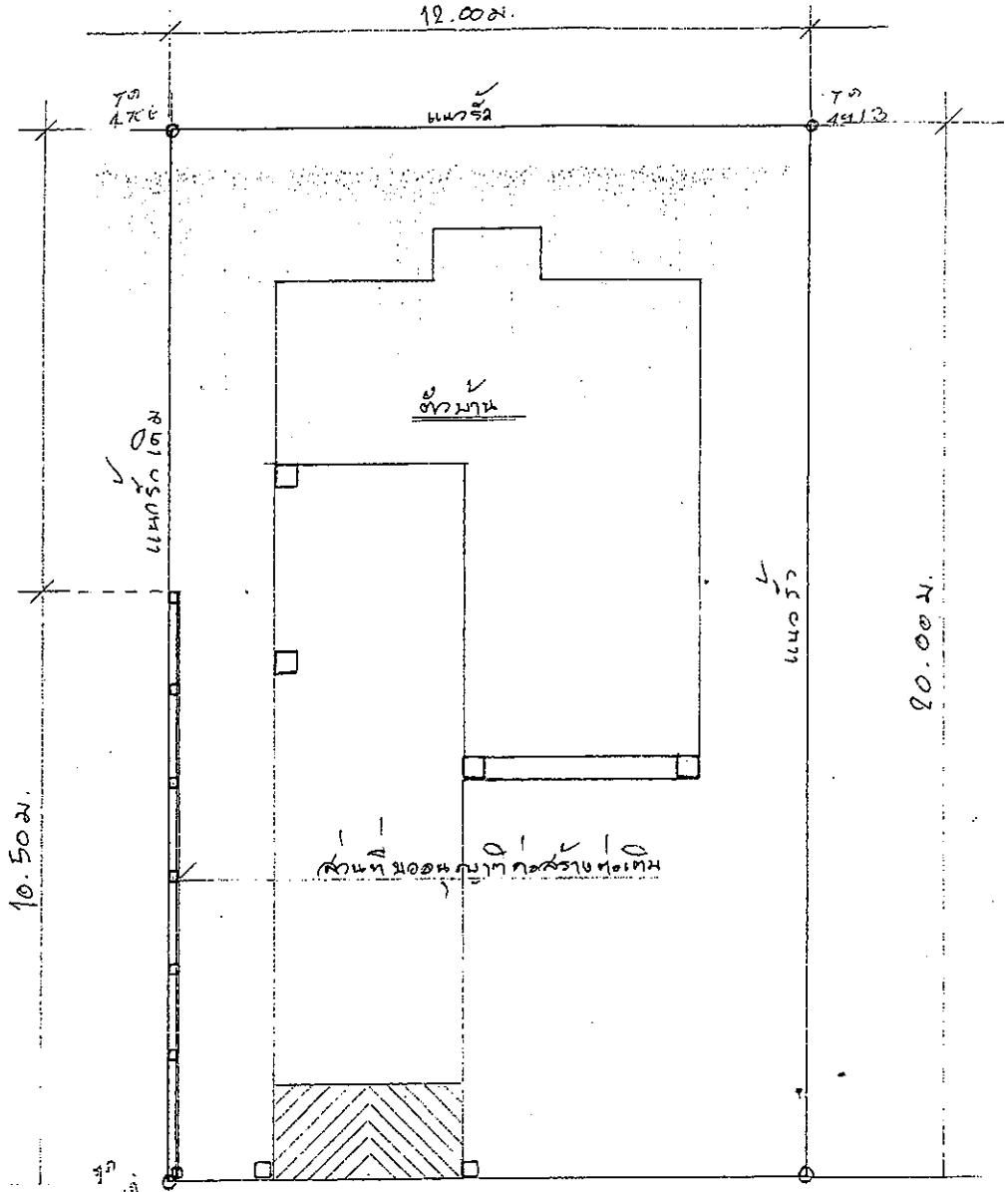
3 เส้น ⌀ เหล็ก 9 มม.
3 เส้น เหล็ก ⌀ 9 มม. } ตัดเป็นตะกร้อ

รายละเอียด F

แบบต่อเติมชั้นมัธยม
1:50

(นายสมนึก แสงแพร้ว)
นายช่างโยธาชำนาญงาน

UTCC ENGINEERING LIBRARY



ภาพหน้าบ้าน กว้าง 8 เมตร

สำเนาถูกต้อง

(นายสมนึก แสงแพร่ว)

-268-



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๑๓๘

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๙ มีนาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือรั้วเป็นอาคารหรือไม่ และต้องขออนุญาตหรือไม่

เรียน นางสาว

อ้างถึง หนังสือของท่านฉบับลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า อาศัยอยู่บ้านเลขที่ หมู่ ตำบลโพธิ์พระยา อำเภอเมืองสุพรรณบุรี จังหวัดสุพรรณบุรี โดยที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารมีอาณาเขตทิศเหนือจดเลขที่ดิน ๒๑๗ มีเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม ๑๘ คน ทิศใต้จดเลขที่ดิน ๒๑๙ ทิศตะวันออกจดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๕๕๘ ประมาณ ๒๐ เมตร และจดเลขที่ดิน ๗๔๔ และ ๗๔๕ ประมาณ ๖๐ เมตร ทิศตะวันตกจดแม่น้ำสุพรรณ และสร้างรั้วอิฐบล็อกก่ออิฐฉาบปูนกั้นแนวเขตที่ดินเมื่อปลายปี พ.ศ. ๒๕๓๓ แล้วเสร็จเมื่อต้นปี พ.ศ. ๒๕๓๔ ด้านทิศเหนือสร้างรั้วอิฐบล็อกก่ออิฐฉาบปูนความยาวประมาณ ๙๒ เมตร สูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร โดยปลายรั้วด้านทิศตะวันออกอยู่ห่างจากเสาหลักเขตทางหลวง ๐.๕๐ เมตร แนวรั้วยาวไปทางทิศตะวันตกโดยปลายรั้วอยู่ในแนวเขตที่ดินใกล้แม่น้ำสุพรรณ ที่ดินบริเวณใกล้แม่น้ำสุพรรณนั้น บิดาได้ยินยอมให้พระภิกษุเดินผ่านเพื่อบิณฑบาตในเวลาเช้าเท่านั้น ในที่ดินเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม ๑๘ ราย ใกล้กับที่ดินนั้นมีการก่อสร้างถนนคอนกรีตและไม่มีการระบุเป็นที่สาธารณะใช้ร่วมกันของเจ้าของกรรมสิทธิ์ ๑๘ ราย ระยะห่างของถนนดังกล่าวกับรั้วกั้นแนวเขตที่ดิน เริ่มจากเสาหลักเขตทางหลวงมุมรั้ว ด้านทิศเหนือห่างจากเสาหลักเขตทางหลวง ๐.๕๐ เมตร ตอนต้นห่างรั้วทางทิศเหนือประมาณ ๒ เมตร ถนนตอนกลางห่างรั้วประมาณ ๔ เมตร ตอนปลายห่างรั้วประมาณ ๘ เมตร ซึ่งถนนตอนปลายใกล้เคียงกับแม่น้ำสุพรรณ มีบ้านเรือนของเจ้าของกรรมสิทธิ์ ๑๘ ราย หลายหลังอาศัยภายในแปลงที่ดินดังกล่าว ด้านทิศตะวันออกสร้างรั้วก่ออิฐฉาบปูนกั้นแนวเขตที่ดินพร้อมกับการสร้างรั้วก่ออิฐฉาบปูนกั้นแนวเขตที่ดินด้านทิศเหนือตลอดแนวความยาวประมาณ ๘๐ เมตร สูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร ด้านทิศเหนือระยะห่างจากเสาหลักเขตทางหลวง ๐.๕๐ เมตร แนวความยาวประมาณ ๒๐ เมตร สูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร ห่างจากเสาหลักเขตทางหลวงประมาณ ๒.๔๔ เมตร โดยเสาหลักเขตทางหลวงดังกล่าวระยะห่างจากกึ่งกลางถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๕๕๘ ๓๕ เมตร ส่วนแนวความยาวประมาณ ๖๐ เมตร สูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร รั้วที่เหลือก่ออิฐฉาบปูนกั้นแนวเขตที่ดินกับที่ดินของดาบตำรวจ และที่ดินนาย เมื่อสร้างรั้วทางด้านทิศตะวันออกความยาวประมาณ ๒๐ เมตร สูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร นั้น ได้ปลูกต้นไม้เอาไว้ มีบางส่วนเว้นไว้เป็นทางเข้า – ออกบ้าน ต่อมาประมาณต้นปี พ.ศ. ๒๕๕๗ ได้สร้างรั้วก่ออิฐฉาบปูนต่อจากขอบกระถางแปลงต้นไม้เดิม เพื่อกั้นแนวเขตที่ดินกับดาบตำรวจ (บริเวณใกล้กับศาลพระภูมิของดาบตำรวจ) ทิศตะวันออกปลายรั้วอีกด้านหนึ่งจดเสาหลักเขตทางหลวง ปัจจุบันรั้วมีความยาวประมาณ ๒.๔๔ เมตร สูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร ซึ่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๗ กำหนดว่ารั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อหรือห่างจากถนนสาธารณะน้อยกว่าความสูงของรั้วให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๓ เมตร เหนือระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ จึงขอหารือว่า รั้วเป็นอาคารหรือไม่ และต้องขออนุญาตหรือไม่ ดังนี้

๑. รั้ว...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

๑. รั้วก่ออิฐฉาบปูนกั้นแนวเขตที่ดินภายในโฉนดที่ดินดังกล่าวด้านทิศเหนือความยาวประมาณ ๙๒ เมตร สูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร เป็นอาคารหรือไม่

๒. รั้วก่ออิฐฉาบปูนกั้นแนวเขตที่ดินภายในโฉนดที่ดินดังกล่าวด้านทิศตะวันออก ความยาวประมาณ ๘๐ เมตร สูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร เป็นอาคารหรือไม่

๓. รั้วก่ออิฐฉาบปูนกั้นแนวเขตที่ดินภายในโฉนดที่ดินดังกล่าวตามข้อ ๑ และข้อ ๒ กรณีจะซ่อมแซมปรับปรุงให้มีความสูง ๒ เมตร ต้องขออนุญาตหรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตาม (๒) ของนิยามคำว่า “อาคาร” ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้รั้วหรือกำแพงที่เข้าข่ายเป็นอาคารจะต้องเป็นรั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะ กรณีรั้วตามที่หารือจะเป็นอาคารหรือไม่ ต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงประกอบข้อกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องพิจารณาจากแผนผังบริเวณที่ชัดเจนจึงจะสามารถให้คำตอบที่ถูกต้องได้ อย่างไรก็ตาม หากข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติว่า รั้วทางด้านทิศเหนือเป็นรั้วที่กั้นระหว่างเขตที่ดินของเอกชน รั้วในด้านนี้ก็จะไม่เข้าข่ายเป็นอาคาร การต่อเติมให้มีความสูงขึ้นจากเดิมก็ไม่ต้องยื่นขออนุญาตหรือแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ แต่อย่างใด ส่วนรั้วทางด้านทิศตะวันออก หากอยู่ติดต่อหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะก็จะเข้าข่ายเป็นอาคาร การปรับปรุงให้มีความสูงจากเดิม ๑.๕๐ เมตร เป็น ๒.๐๐ เมตร ถือว่าเป็นการดัดแปลงที่ต้องยื่นขออนุญาตหรือแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่.....
เจ้าหน้าที่.....วันที่.....
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่.....
D๓/ สุดารัตน์ /เกศสุดา/น.ส.สุวรรณีฯ หารือรั้วเป็นอาคาร/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 7385
วันที่ 15 ธ.ค. 2560
เวลา 14.14

บ้านเลขที่ หมู่ที่ ตำบลโพธิ์พระยา
อำเภอเมืองฯ จังหวัดสุพรรณบุรี ๗๒๐๐๐

๑๓ ธันวาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือรั้วเป็นอาคารหรือไม่และต้องขออนุญาตหรือไม่

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาโฉนด เลขที่ดิน ๒๑๘ ของนางสาว และผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม ๕ คน จำนวน ๔ แผ่น

๒. แผนที่สังเขปโฉนด เลขที่ดิน ๒๑๘ แสดงรั้วกั้นแนวเขตที่ดินของนางสาว

๓. สำเนาโฉนด เลขที่ดิน ๒๑๗ มีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม ๑๘ คน ทิศเหนือของที่ดิน นางสาว จำนวน ๑๘ แผ่น

๔. สำเนาโฉนด ของดาบตำรวจ เลขที่ดิน ๗๔๔
และ ของนาย เลขที่ดิน ๗๔๕

๕. สำเนาภาพถ่ายแสดงรั้วก่ออิฐฉาบปูนกั้นแนวเขตที่ดินและระยะห่างฯ ด้านทิศเหนือ จำนวน ๒ แผ่น

๖. สำเนาภาพถ่ายแสดงรั้วก่ออิฐฉาบปูนกั้นแนวเขตที่ดินและระยะห่างฯ ด้านทิศตะวันออก จำนวน ๓ แผ่น

๗. สำเนาบัญชีเขตทาง ๒๕๕๗ (ปรับปรุงหมายเลขทางหลวงแล้ว) แขวงทางหลวงสุพรรณบุรี

๘. สำเนาบันทึกเรื่องปัญหาข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จำนวน ๓ แผ่น

๙. สำเนาหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๐/๑๖๔๒ เรื่องการต่อเติมรั้วผิดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๔๖ จำนวน ๒ แผ่น

๑๐. สำเนาหนังสือเรื่องขอหารือความหมายของคำว่า รั้ว และที่สาธารณประโยชน์ตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๑
สำเนาหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๐/๑๐๑๑๔ เรื่องขอหารือความหมายของคำว่า รั้ว และที่สาธารณประโยชน์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๕๑ จำนวน ๖ แผ่น

๑๑. สำเนาหนังสือ ที่ ปข ๕๒๔๐๑/๙๓๑ เรื่องหารือการขออนุญาตก่อสร้างตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
สำเนาหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๐/๑๐๒๔๒ เรื่องหารือการขออนุญาตก่อสร้างตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ จำนวน ๓ แผ่น

๑๒. สำเนาหนังสือกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จำนวน ๙ แผ่น

๑๓. สำเนาหนังสือขอหารือพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ลงวันที่ ๑๐ มิถุนายน ๒๕๕๘
สำเนาหนังสือที่ มท ๐๗๑๐/๓๒๕๗ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๕๘ ของข้าฯ นางสาว
จำนวน ๒ แผ่น

/ด้วยข้าพเจ้า

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ด้วยข้าพเจ้านางสาว บ้านเลขที่ หมู่ ตำบลโพธิ์พระยา อำเภอเมืองสุพรรณบุรี จังหวัดสุพรรณบุรี ขอหารือพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ รั้วเป็นอาคารหรือไม่ และกรณีข้า ฯ ซ่อมแซมปรับปรุงรั้วก่ออิฐฉาบปูนกั้นแนวเขตที่ดินภายในที่ดินของข้า ฯ ให้มีความสูง ๒ เมตร ต้องขออนุญาตหรือไม่ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๐๑๗ เลขที่ดิน ๒๑๘ ตำบลโพธิ์พระยา อำเภอเมืองสุพรรณบุรี จังหวัดสุพรรณบุรี ที่ดินแปลงดังกล่าวมีอาณาเขตดังนี้

ทิศเหนือ จดเลขที่ดิน ๒๑๗ เจ้าของกรรมสิทธิ์รวม ๑๘ คน
ทิศใต้ จดเลขที่ดิน ๒๑๙
ทิศตะวันออก จดทางหลวง ๓๕๕๘ (๓๔๐ เดิม) ประมาณ ๒๐ เมตร
และจดเลขที่ดิน ๗๔๔ , ๗๔๕ ประมาณ ๖๐ เมตร
ทิศตะวันตก จดแม่น้ำสุพรรณ
รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑-๔

บ้านเลขที่ หมู่ ปลูกสร้างอยู่ที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ ๕๐๑๗ เลขที่ดิน ๒๑๘ ดังกล่าวข้างต้น บิดาของข้าฯ นาย ได้สร้างรั้วอิฐบล็อกก่ออิฐฉาบปูนกั้นแนวเขตที่ดินภายในโฉนดที่ดินของข้าฯ เมื่อปลายปี ๒๕๓๓ แล้วเสร็จเมื่อต้นปี ๒๕๓๔ มีรายละเอียดดังนี้

ด้านทิศเหนือ สร้างรั้วอิฐบล็อกก่ออิฐฉาบปูนกั้นแนวเขตที่ดินภายในโฉนดที่ดินของข้า ฯ ระหว่างที่ดินของข้าฯ กับที่ดินเอกชน เจ้าของกรรมสิทธิ์รวม ๑๘ ราย ความยาวประมาณ ๙๒ เมตร สูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร แนวรั้ว ฯ แบ่งกั้นแนวเขตที่ดินระหว่างที่ดินข้า ฯ กับที่ดินเอกชน เจ้าของกรรมสิทธิ์รวม ๑๘ ราย โดยปลายรั้ว ฯ ด้านทิศตะวันออก อยู่ในที่ดินของข้า ฯ ห่างจากเสาหลักเขตทางหลวง .๕๐ เมตร เสารั้ว ฯ ด้านทิศเหนือทุกต้นยึดด้วยสเตย์เพื่อความแข็งแรงของรั้ว ฯ แนวรั้ว ฯ ยาวไปทางทิศตะวันตก โดยปลายรั้ว ฯ อยู่ในที่ดินของข้า ฯ ใกล้แม่น้ำสุพรรณ เนื่องจากมีบ้านเรือนเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม ๑๘ ราย หลายหลังปลูกสร้างใกล้ที่ดินของข้า ฯ (ทิศเหนือ) ที่ดินบริเวณใกล้แม่น้ำสุพรรณนั้น บิดายินยอมให้พระภิกษุวัดวรจันทร์และพระภิกษุวัดพร้าวเดินผ่านเพื่อบิณฑบาตในเวลาเช้าเท่านั้น ซึ่งพระภิกษุทั้ง ๒ วัด ดังกล่าวสามารถเดินผ่านเข้าไปบิณฑบาตในที่ดินเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม ๑๘ ราย สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑,๒,๓,๕

ส่วนที่เป็นถนนคอนกรีตในที่ดินเอกชน เจ้าของกรรมสิทธิ์รวม ๑๘ ราย ใกล้กับที่ดินของข้า ฯ นั้น ไม่มีการระบุเป็นที่สาธารณะ โดยถนน ฯ สร้างเพื่อใช้ร่วมกันของเอกชนเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม ๑๘ ราย เจ้าของกรรมสิทธิ์รวม ๑๘ ราย ส่วนมากใช้รถเป็นพาหนะเข้า-ออกถนนคอนกรีตดังกล่าว ระยะห่างของถนน ฯ กับรั้วกั้นแนวเขตที่ดินข้า ฯ เริ่มจากเสาหลักเขตทางหลวงมุมรั้ว ฯ ของข้า ฯ ด้านทิศเหนือ ห่างจากเสาหลักเขตทางหลวง .๕๐ เมตร ถนนเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม ๑๘ ราย ตอนต้นห่างรั้ว ฯ ทางทิศเหนือของข้า ฯ ประมาณ ๒ เมตร ถนนตอนกลางห่างรั้ว ฯ ข้า ฯ ประมาณ ๔ เมตร ตอนปลายห่างรั้ว ฯ ข้า ฯ ประมาณ ๘ เมตร ซึ่งถนนตอนปลายใกล้เคียงกับแม่น้ำสุพรรณ และมีบ้านเรือนอยู่อาศัยของเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม ๑๘ ราย หลายหลังตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๐๑๖ เลขที่ดิน ๒๑๗ เจ้าของกรรมสิทธิ์รวม ๑๘ ราย สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓,๕,๖,๗
รั้ว ฯ ดังกล่าว จึงไม่เป็นอาคาร เทียบเคียงกับคณะกรรมการกฤษฎีกามีความเห็น “การสร้างรั้วระหว่างที่ดินเอกชนกับเอกชนต่างผู้ครอบครอง” ความเห็นคำว่าใกล้เคียง , ความเห็นกรมโยธาธิการและผังเมือง ว่ารั้วหรือกำแพงที่กั้นระหว่างที่ดินเอกชนต่างผู้ครอบครอง โดยถ้าด้านความยาวของแนวรั้วหรือกำแพงแบ่งกั้นระหว่างที่ดินเอกชนจึงไม่เป็นอาคาร ไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้าง สิ่งที่ส่งมาด้วย ๘-๑๒

ด้านทิศตะวันออก บิดาข้า ฯ สร้างรั้วก่ออิฐฉาบปูนกั้นแนวเขตที่ดินพร้อมกับการสร้างรั้วก่ออิฐฉาบปูนกั้นแนวเขตที่ดินด้านทิศเหนือ โดยสร้างภายในที่ดินของข้า ฯ ตลอดแนวความยาวประมาณ ๘๐ เมตร สูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร รั้ว ฯ มีเสาตอนต้นใช้ร่วมกับเสารั้ว ฯ ด้านทิศเหนือ ระยะห่างจากเสาหลักเขตทางหลวง .๕๐ เมตร

/แนวความยาว

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

แนวความยาวประมาณ ๒๐ เมตร สูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร ห่างจากเสาหลักเขตทางหลวง ประมาณ ๒.๔๔ เมตร เสารั้ว ฯ ทิศตะวันออกทุกต้นยึดด้วยสเตย์เพื่อความแข็งแรงของรั้ว ฯ โดยเสาหลักเขตทางหลวงดังกล่าวระยะห่างจากกึ่งกลางถนน ๓๕๕๘ (๓๔๐ เดิม) ๓๕ เมตร ส่วนแนวความยาวประมาณ ๖๐ เมตร สูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร ที่เหลือรั้วก่ออิฐฉาบปูนกั้นแนวเขตที่ดินภายในที่ดินของข้า ฯ ระหว่างที่ดินของข้า ฯ กับที่ดินของ
ดาบตำรวจ เลขที่ดิน ๗๔๔ และที่ดินนาย เลขที่ดิน ๗๔๕
สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑,๒,๔,๕,๖,๗

เมื่อสร้างรั้วฯ ทางด้านทิศตะวันออก ด้านแนวความยาวประมาณ ๒๐ เมตร สูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร นั้น บิดาข้าฯ ได้ปลูกไม้ดอกไม้ประดับสวยงามเอาไว้ มีบางส่วนเว้นไว้เป็นทางเข้า-ออกบ้านข้า ฯ
สิ่งที่ส่งมาด้วย ๕,๖,๑๓ ต่อมาประมาณต้นปี ๒๕๕๗ ข้า ฯ ได้สร้างรั้วก่ออิฐฉาบปูนต่อจากขอบกระถางแปลงไม้ดอกไม้ประดับเดิม เพื่อกั้นแนวเขตที่ดินระหว่างที่ดินของข้าฯ กับดาบตำรวจ
(บริเวณใกล้กับศาลพระภูมิของดาบตำรวจ) ปลายรั้ว ฯ ด้านหนึ่งจดรั้ว ฯ ของข้า ฯ ทิศตะวันออกปลายรั้ว ฯ อีกด้านหนึ่งจดเสาหลักเขตทางหลวง ปัจจุบันรั้ว ฯ มีความยาวประมาณ ๒.๔๔ เมตร สูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร ซึ่งข้า ฯ เข้าใจว่าแปลงไม้ดอกไม้ประดับสวยงามบางส่วนเป็นที่ดินของข้า ฯ ความเป็นจริงรั้วกั้นแนวเขตที่ดินของข้า ฯ ดังกล่าว ไม่ใช้อาคาร แต่เป็นรั้ว ฯ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (๒๕๔๓) ข้อที่ ๔๗ "รั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อหรือห่างจากถนนสาธารณะน้อยกว่าความสูงของรั้วให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๓ เมตร เหนือระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ" , หนังสือขอหารือของข้า ฯ และคำตอบข้อหารือของผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑๒,๑๓

ขอความอนุเคราะห์ท่านพิจารณาวินิจฉัยตอบข้อหารือรั้วเป็นอาคารหรือไม่และต้องขออนุญาตหรือไม่ ดังนี้

๑. รั้วก่ออิฐฉาบปูนกั้นแนวเขตที่ดินภายในโฉนดที่ดินของข้าฯ ด้านทิศเหนือ ความยาวประมาณ ๙๒ เมตร สูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร เป็นอาคารหรือไม่

๒. รั้วก่ออิฐฉาบปูนกั้นแนวเขตที่ดินภายในโฉนดที่ดินของข้าฯ ด้านทิศตะวันออก ความยาวประมาณ ๘๐ เมตร สูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร เป็นอาคารหรือไม่

๓. รั้วก่ออิฐฉาบปูนกั้นแนวเขตที่ดินภายในโฉนดที่ดินของข้าฯ ดังกล่าว ตามข้อ ๑ และ ๒ กรณีข้าฯ จะซ่อมแซมปรับปรุงให้มีความสูง ๒ เมตร ต้องขออนุญาตหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุเคราะห์ตอบข้อหารือดังกล่าว จักเป็นพระคุณยิ่ง

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจรอบอาคาร
เลขรับที่ 2379
วันที่ 18 ส.ค. 2560
เวลา ..... น.

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาว)

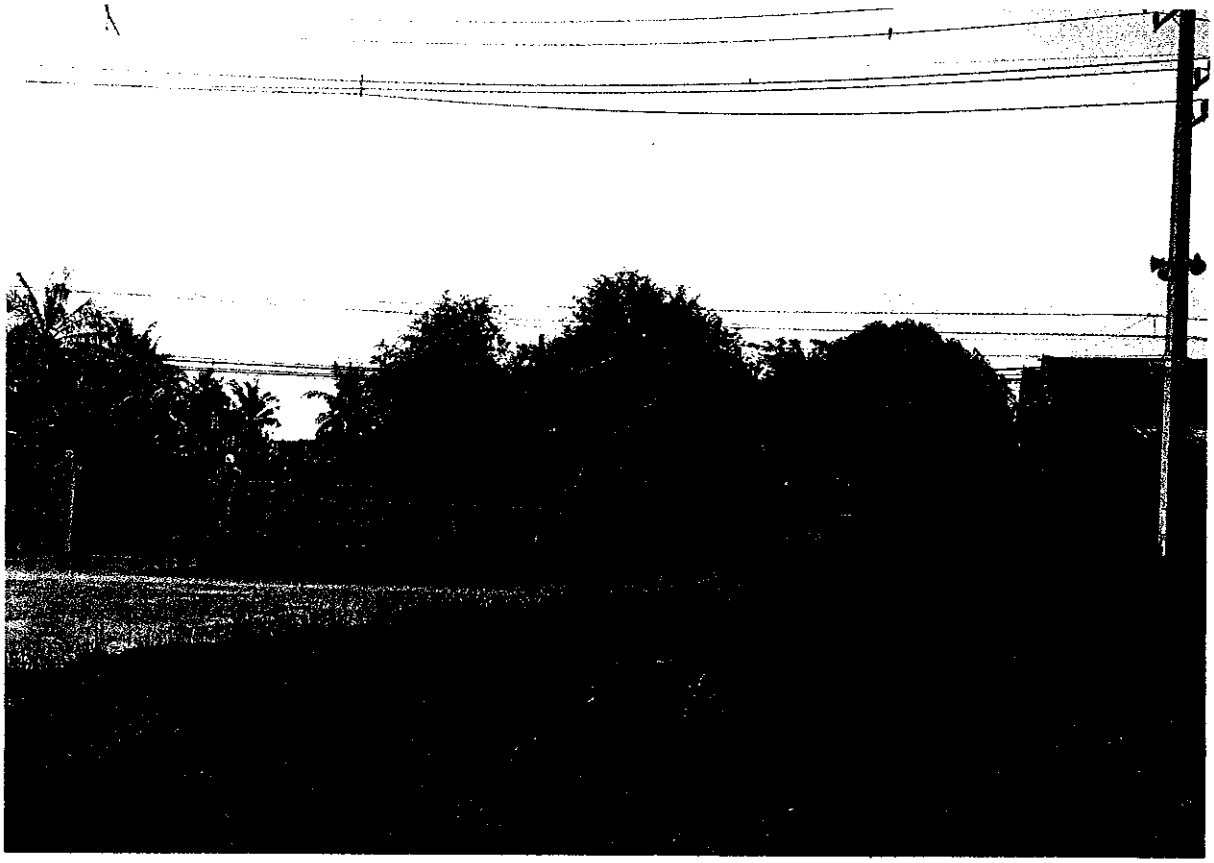
โทร

☐ ผ.บท. ☐ ก.ตน.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ค.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

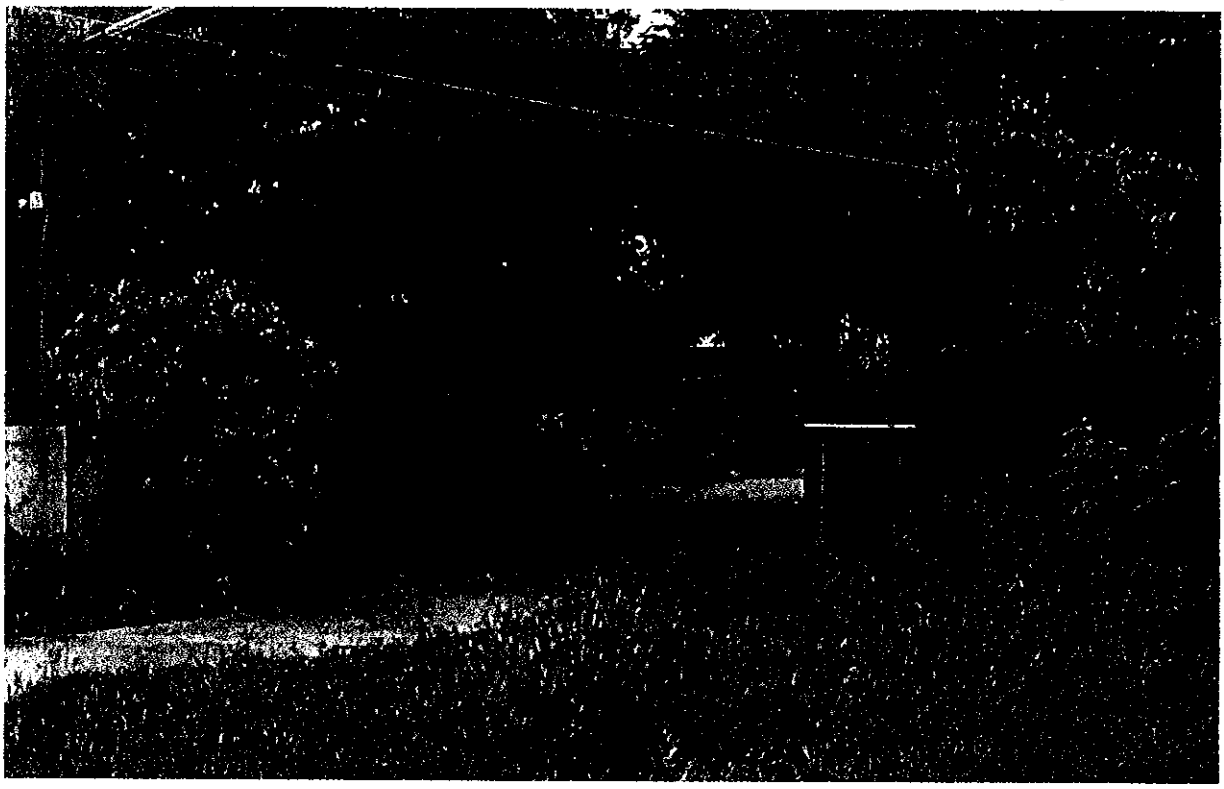
15 ส.ค. 60

๑๗ ส.ค. ๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



ภาพแสดงระยะห่างรั้วอิฐบล็อกก่ออิฐฉาบปูนกั้นแนวเขตที่ดินภายในโฉนดที่ดินข้า ฯ ด้านทิศเหนือ
ระหว่างที่ดินข้า ฯ กับที่ดินเจ้าของกรรมสิทธิ์ ๑๘ ราย (โฉนดเจ้าของกรรมสิทธิ์ ๑๘ ราย ไม่มีระบุถนนสาธารณะ)



สิ่งที่ส่งมาด้วย ๖
จำนวน ๓ แผ่น

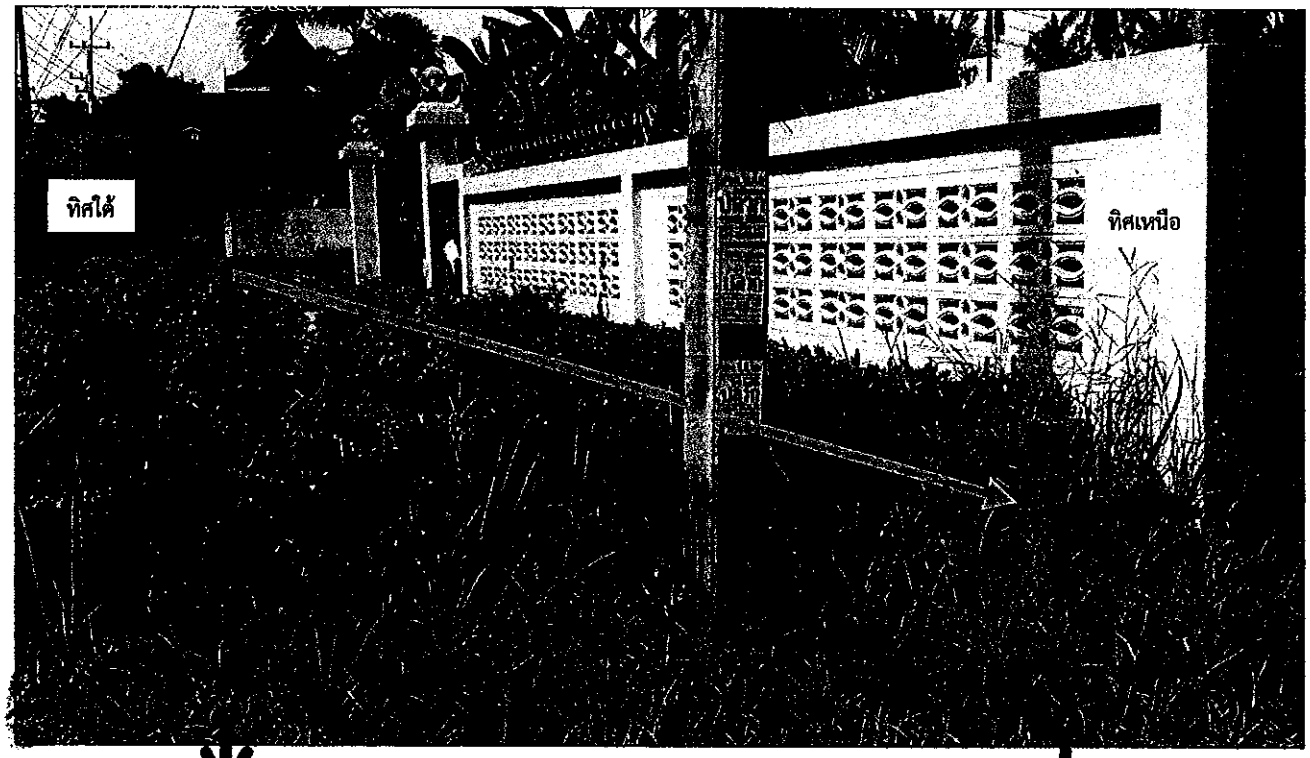
ภาพแสดงรั้วอิฐบล็อกก่ออิฐฉาบปูนกั้นแนวเขตที่ดินสร้างในที่ดินข้า ฯ ด้านทิศตะวันออก ยาวประมาณ ๘๐ เมตร สูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร มีรั้ว ฯ ๒ ส่วน

ตามภาพแสดงรั้วฯ เพียงยาวประมาณ ๒๐ เมตร สูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร เนื่องจากรั้วฯ ส่วนที่เหลือยาวประมาณ ๖๐ เมตร สูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร เป็นส่วนที่กั้นแนวเขตที่ดินข้าฯ กับดาบตำรวจอธิพัชร์ สุ่มดาย (เลขที่ดิน ๗๔๔) และนายประยุทธ์ ม่วงงาม (เลขที่ดิน ๗๔๕) บ้านของเจ้าของที่ดินต่างเจ้าของทั้ง ๒ ราย ดังกล่าว บดบังรั้วฯ จึงมองไม่เห็นรั้วฯ ข้าฯ

ส่วนที่ ๑.๑ จากภาพด้านขวา (ทิศเหนือ) รั้วฯ มีความยาวประมาณ ๒๐ เมตร สูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร สร้างในที่ดินข้าฯ บางส่วนเว้นเป็นทางเข้า-ออกบ้านข้าฯ ปลายเสารั้วฯ ข้าฯ มีระยะห่างจากเสาหลักเขตทางหลวง ประมาณ .๕๐ เมตร และเสาหลักเขตทางหลวงข้างต้น ระยะห่างจากกึ่งกลางถนนทางหลวง หมายเลข ๓๕๕๘ (ทางหลวง ๓๔๐ เดิม) ๓๕ เมตร

๑.๒ ต้นปี ๒๕๕๗ ข้าฯ สร้างรั้วก่ออิฐฉาบปูนต่อจากขอบกระถางไม้ดอกไม้ประดับเดิมที่บิดาข้าฯ ปลูกไว้ กั้นแนวเขตที่ดินระหว่างที่ดินข้าฯ กับที่ดินดาบตำรวจอธิพัชร์ สุ่มดาย (เลขที่ดิน ๗๔๔) รั้วฯ ยาวประมาณ ๒.๔๔ เมตร สูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร

ส่วนที่ ๒ จากภาพด้านซ้าย (ทิศใต้) รั้วฯ มีความยาวประมาณ ๖๐ เมตร สูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร สร้างภายในโฉนดที่ดินข้า ฯ แนวรั้วฯ ยาวประมาณ ๖๐ เมตร สูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร นั้น กั้นที่ดินต่างเจ้าของ ระหว่างที่ดินของข้า ฯ กับที่ดินของดาบตำรวจอธิพัชร์ สุ่มดาย (เลขที่ดิน ๗๔๔) และนายประยุทธ์ ม่วงงาม (เลขที่ดิน ๗๔๕) รายละเอียดข้างต้น



รั้วฯ สร้างในที่ดินของข้าฯ ปลายเสารั้วฯ มีระยะห่างจากเสาหลักเขตทางหลวง ประมาณ ๒.๔๔ เมตร (จากภาพด้านซ้าย) ส่วนที่ ๑.๒ รั้วฯ ยาวประมาณ ๒.๔๔ เมตร สูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร กั้นแนวเขตที่ดินระหว่างที่ดินข้าฯ กับที่ดินดาบตำรวจอธิพัชร์ สุ่มดาย

รั้วฯ สร้างในที่ดินของข้าฯ รั้วฯ เสาตอนต้นใช้ร่วมกับเสารั้วด้านทิศเหนือ ปลายเสารั้วฯ มีระยะห่างจากเสาหลักเขตทางหลวง ประมาณ .๕๐ เมตร (จากภาพด้านขวา)

สำเนาถูกต้อง

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



ภาพแสดงรั้วก่ออิฐฉาบปูนกั้นเขตที่ดินภายในที่ดินของข้า ฯ ด้านทิศตะวันออก ความยาวประมาณ ๒๐ เมตร สูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร

ส่วนที่แหลือยาวประมาณ ๖๐ เมตร สูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร เป็นส่วนที่กั้นแนวเขตที่ดินข้าฯ กับดาบตำรวจอธิพัชร์ สุ่มดาย (เลขที่ดิน ๗๔๔) และนายประยุทธ ม่วงงาม (เลขที่ดิน ๗๔๕) จึงมองไม่เห็นรั้วฯ เพราะบ้านดาบตำรวจอธิพัชร์ สุ่มดาย และนายประยุทธ ม่วงงาม บดบังรั้วฯ ข้าฯ (ตามภาพ)

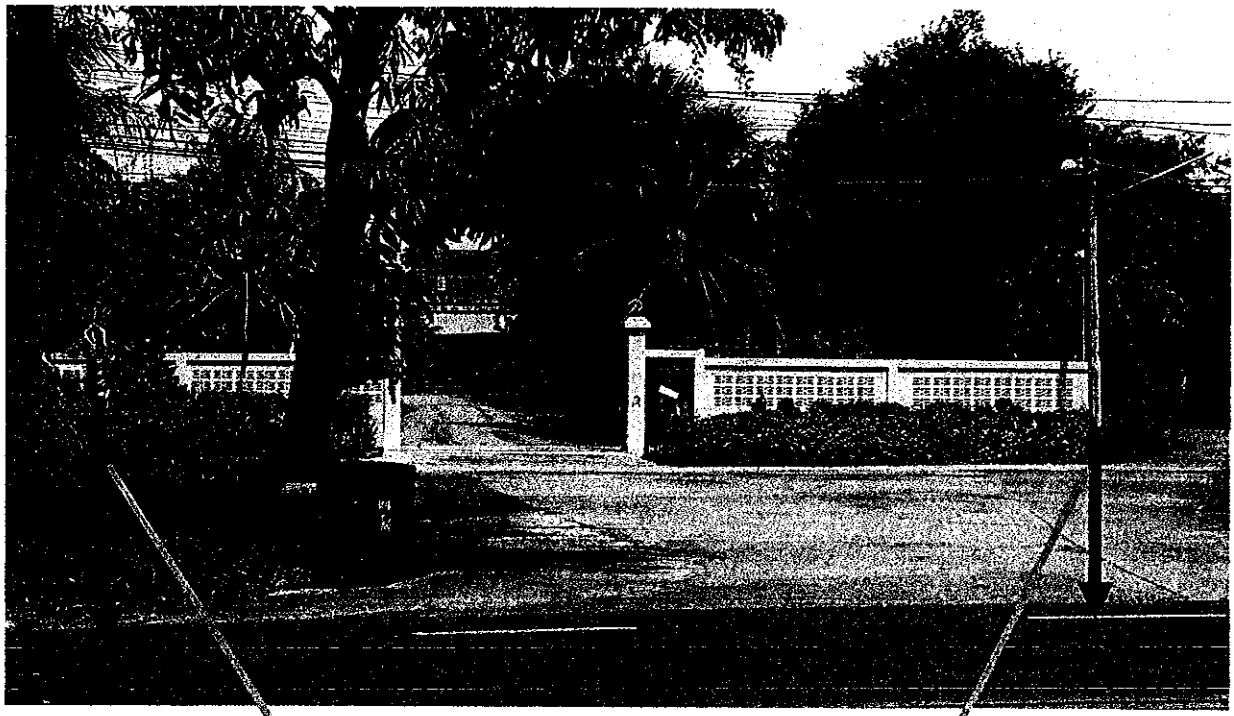


รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ภาพแสดงรั้วอิฐบล็อกก่ออิฐฉาบปูนกั้นแนวเขตที่ดินสร้างในที่ดินข้า ฯ ด้านทิศตะวันออก ยาวประมาณ ๘๐ เมตร สูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร มีรั้ว ฯ ๒ ส่วน ตามภาพแสดงรั้วฯ เพียงยาวประมาณ ๒๐ เมตร สูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร เนื่องจากรั้วฯ ส่วนที่เหลือยาวประมาณ ๖๐ เมตร สูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร เป็นส่วนที่กั้นแนวเขตที่ดินข้าฯ กับดาบตำรวจอธิพัชร์ สุ่มดาย (เลขที่ดิน ๗๔๔) และนายประยุทธ์ ม่วงงาม (เลขที่ดิน ๗๔๕) บ้านดาบตำรวจอธิพัชร์ สุ่มดายและบ้านนายประยุทธ์ ม่วงงาม จึงบดบังมองไม่เห็นรั้วฯ ดังกล่าวของข้าฯ

ส่วนที่ ๑ จากภาพด้านขาว (ทิศเหนือ) รั้วฯ มีความยาวประมาณ ๒๐ เมตร สูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร สร้างในที่ดินข้าฯ ปลายเสารั้วฯ มีระยะห่างจากเสาหลักเขตทางหลวง ประมาณ .๕๐ เมตร และเสาหลักเขตทางหลวง มีระยะห่างจากกลางถนนทางหลวง หมายเลข ๓๕๕๘ (ทางหลวง ๓๔๐ เดิม) ๓๕ เมตร

ส่วนที่ ๒ จากภาพด้านซ้าย (ทิศใต้) รั้วฯ มีความยาวประมาณ ๖๐ เมตร สูงประมาณ ๑.๕๐ เมตร สร้างภายในโฉนดที่ดินข้า ฯ กั้นเขตที่ดินต่างเจ้าของ ระหว่างที่ดินของข้า ฯ กับที่ดินของดาบตำรวจอธิพัชร์ สุ่นดาย (เลขที่ดิน ๗๔๔) และนายประยุทธ ม่วงงาม (เลขที่ดิน ๗๔๕) จึงมองไม่เห็นรั้วฯ ข้า เพราะถูกบดบัง ตามรายละเอียดข้างต้น



(จากภาพด้านขวา) รั้วฯ สร้างในที่ดินของข้าฯ รั้วฯ ด้านทิศเหนือและทิศตะวันออกใช้เสาตอนต้นร่วมกัน ปลายเสารั้วฯ ระยะห่างจากเสาหลักเขตทางหลวง .๕๐ เมตร เสาหลักเขตทางหลวงระยะห่างจากกึ่งกลางถนนทางหลวงหมายเลข ๓๕๕๘ (ทางหลวง ๓๔๐ เดิม) ๓๕ เมตร

(จากภาพด้านซ้าย) รั้วฯ ทิศตะวันออก รั้วฯ สร้างในที่ดินของข้าฯ ปลายเสารั้วฯ ห่างจากเสาหลักเขตทางหลวง ๒.๔๔ เมตร เสาหลักเขตทางหลวงระยะห่างจากกึ่งกลางถนนทางหลวงหมายเลข ๓๕๕๘ (ทางหลวง ๓๔๐ เดิม) ๓๕ เมตร

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๔๑๘

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๗ มีนาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับระยะร่นของอาคารกรณีต่อเติมปรับปรุงหรือดัดแปลงบนชั้นดาดฟ้าของอาคารเดิม

เรียน

อ้างถึง หนังสือของท่าน ที่ AEG.001/0261 ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า มีความประสงค์จะกระทำการต่อเติมปรับปรุงอาคารในส่วนของชั้นดาดฟ้าของอาคารพักอาศัยรวม ซึ่งเดิมเป็นอาคาร ค.ส.ล. ๕ ชั้น และดาดฟ้า ๑ ชั้น โดยจะทำการต่อเติมส่วนหลังคาคลุมชั้นดาดฟ้า และจัดทำชั้นดาดฟ้าเป็นพื้นที่รับประทานอาหารของอาคาร และได้ให้วิศวกรเข้ามาดำเนินการวิเคราะห์การรับน้ำหนักของอาคารเดิม พร้อมทั้งออกแบบสิ่งต่อเติมดังกล่าว และเสริมกำลังอาคารในบางจุดด้วยโครงสร้างเหล็ก พร้อมตรวจสอบวิเคราะห์อื่น ๆ ทางวิศวกรรมเป็นที่เรียบร้อย และโดยอาคารดังกล่าวได้ขออนุญาตก่อสร้างมาแล้วตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๓๗ ซึ่งมิได้มีประเด็นในส่วนระยะร่นหรือที่ว่างของอาคารตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมพิษณุโลกมากำหนด แต่ปัจจุบันได้มีการประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพิษณุโลก พ.ศ. ๒๕๕๓ ใช้บังคับ และอาคารดังกล่าวนี้ได้อยู่ในพื้นที่สีน้ำตาลอ่อนเป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย กำหนดว่า ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงหมายเลข ๑๒ สายตาก – ขอนแก่น ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร จึงมีความประสงค์จะดำเนินการขออนุญาตเพื่อปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าวให้ถูกต้องและเพื่อความปลอดภัยกับผู้ใช้อาคารต่อไป จึงขอหารือเกี่ยวกับประเด็นของระยะร่นที่จะสามารถต่อเติมอาคารดังกล่าวบนชั้นดาดฟ้าของอาคารเดิมว่า ต้องร่นที่ระยะ ๑๕ เมตร ตามประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพิษณุโลก พ.ศ. ๒๕๕๓ หรือต่อเติมได้โดยมีระยะร่นเดียวกับขอบเขตของอาคารเดิมหรือต้องร่นประการใดเพื่อไม่ขัดต่อกฎหมาย ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า หากอาคารตามที่หารือตั้งอยู่ในบริเวณที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพิษณุโลก พ.ศ. ๒๕๕๓ กำหนดให้เป็นสีน้ำตาลอ่อน (ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย) ซึ่งตามข้อ ๑๕ วรรคสาม กำหนดว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ให้เป็นไปดังต่อไปนี้ (๒) ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๒ สายตาก – ขอนแก่น ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร ซึ่งตามแบบแปลนที่แนบเพื่อประกอบการพิจารณาปรากฏว่า อาคารเดิมมีระยะร่นจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๒ สายตาก – ขอนแก่น ๖.๐๐ เมตร

อาคาร...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

อาคารดังกล่าวจึงไม่สามารถกระทำการดัดแปลงได้ เนื่องจากขัดข้อ ๑๕ วรรคสาม (๒) แห่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพิษณุโลก พ.ศ. ๒๕๕๓

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 13 มิ.ย. 61
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 13 มิ.ย. 61
เจ้าหน้าที่ เกศสุดา วันที่ 12 มิ.ย. 61
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ วันที่ 13 มิ.ย. 61
D:/ สุดารัตน์ /เกศสุดา/นางจุฑารัตน์ฯ หารือระยะร่นของอาคารฯ/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2429
วันที่ 12 มี.ค. 2561
เวลา ... น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 0785
วันที่ 28 มี.ค. 2561
เวลา 10.12

ที่ AEG.001/0261

วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2561

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับระยะร่นของอาคารกรณีต่อเติมปรับปรุงหรือดัดแปลงบนชั้นดาดฟ้าของอาคารเดิม

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย

1. เอกสารหมายเลข 1 สำเนาเอกสารกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพิษณุโลก พ.ศ.2553 จำนวน 1 ฉบับ
2. เอกสารหมายเลข 2 แบบแปลนผังประกอบการหารือ จำนวน 2 แผ่น

ข้อเท็จจริง

ด้วยทางข้าพเจ้า นาง มีความประสงค์จะกระทำการต่อเติมปรับปรุงอาคารในส่วนของชั้นดาดฟ้าของอาคารพักอาศัยรวมซึ่งเดิมเป็นอาคาร คสล.5ชั้น และ ดาดฟ้า 1 ชั้น โดยจะทำการต่อเติมส่วนหลังคาคลุมชั้นดาดฟ้า และ จัดทำชั้นดาดฟ้าเป็นพื้นที่รับประทานอาหารของอาคาร และได้ทำการให้วิศวกรเข้ามาดำเนินการวิเคราะห์กำลังความสามารถในการรับน้ำหนักของอาคารเดิมพร้อมทั้งออกแบบสิ่งต่อเติมดังกล่าวและเสริมกำลังอาคารในบางจุดด้วยโครงสร้างเหล็ก พร้อมตรวจสอบวิเคราะห์อื่นๆทางวิศวกรรมเป็นที่เรียบร้อย และ โดยอาคารดังกล่าวได้ขออนุญาตก่อสร้างมาแล้วตั้งแต่ปี พ.ศ.2537 ซึ่งมิได้มีประเด็นในส่วนระยะร่น หรือ ที่ว่างของอาคารตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพิษณุโลกมากำหนดซึ่งการขออนุญาตก่อสร้างอาคารในปี พ.ศ.2537 ดังกล่าวจึงใช้ระยะร่นตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 แต่ ปัจจุบันได้มีการประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพิษณุโลก พ.ศ.2553 และ อาคารดังกล่าวนี้ได้อยู่ในพื้นที่ตามประกาศกฎกระทรวงให้บังคับใช้ผังเมืองรวมเมืองพิษณุโลก พ.ศ.2553 สีน้ำตาลอ่อน ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารหมายเลข 1. หน้า 24 ข้อ 15) ซึงพื้นที่ดังกล่าวมีข้อกำหนดว่าให้ใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงหมายเลข 12 สายตาก-ขอนแก่น ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารหมายเลข 1. หน้า 25 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ให้เป็นไปดังต่อไปนี้ ข้อ (2)) และ ในการต่อเติม ปรับปรุง หรือ ดัดแปลงอาคารดังกล่าวข้าพเจ้ามีความประสงค์จะดำเนินการขออนุญาตกับทางหน่วยงานท้องถิ่นผู้บังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารตาม พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ให้เพื่อปฏิบัติกฎหมายดังกล่าวให้ถูกต้องและเพื่อความปลอดภัยกับผู้ใช้อาคารรายละเอียดความตามแจ้งนั้น

/.ขอหารือ

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ข้อหารือ

ข้าพเจ้าจึงขอหารือเกี่ยวกับประเด็นของระยะร่นที่จะสามารถต่อเติมอาคารดังกล่าวบนชั้นดาดฟ้าของอาคารเดิมว่าต้องร่นที่ระยะ 15 เมตร ตามประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพิษณุโลก พ.ศ. 2553 (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารหมายเลข 1 หน้าที่ 24 – 25) หรือ ต่อเติมได้โดยมีระยะร่นเดียวกับขอบเขตของอาคารเดิม หรือ ต้องร่นประการใดเพื่อไม่ขัดต่อกฎหมาย เพื่อความเข้าใจในการจัดทำเอกสารประกอบการขออนุญาต ต่อเติม ปรับปรุง หรือ ดัดแปลงอาคารดังกล่าวให้ถูกต้องและไม่ขัดต่อกฎหมาย พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และ/หรือ กฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง และให้สามารถดำเนินการได้ตามความประสงค์ของเจ้าของอาคารและยังคงประโยชน์และความปลอดภัยต่อผู้ใช้อาคาร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและขอความอนุเคราะห์ดำเนินการพิจารณาตามข้อหารือต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นางจุฑารัตน์ ยิ่งยศเรืองรอง)
เจ้าของที่ดินและอาคาร

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านที่ดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

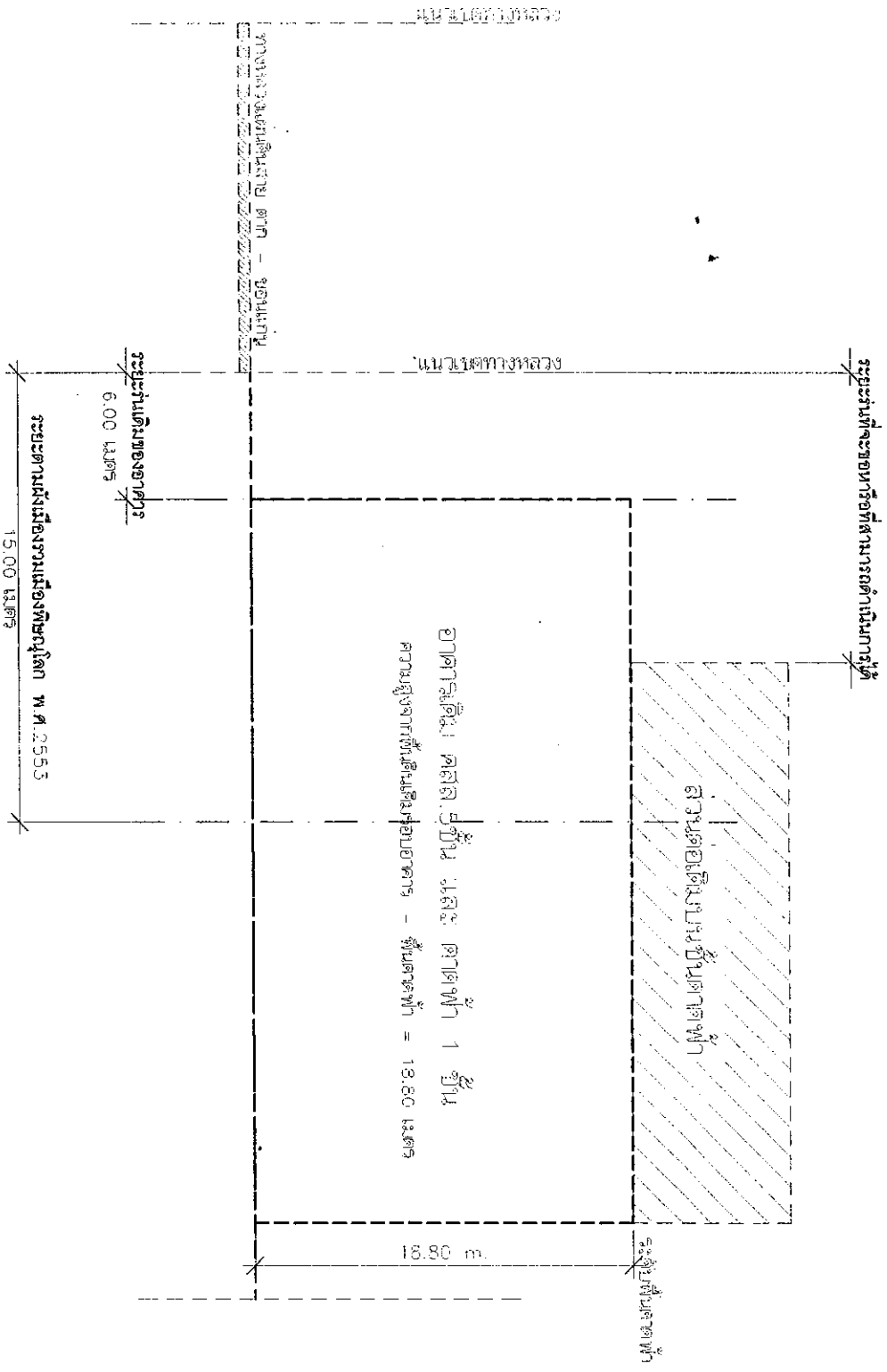
8 พ.ย. 61

ติดต่อข้าพเจ้าหากซักถามรายละเอียดเพิ่มเติม
ที่อยู่ ถนน มิตรภาพ ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก 65000
โทร. และ

๑๓ ต.ค. ๒๕๖๑

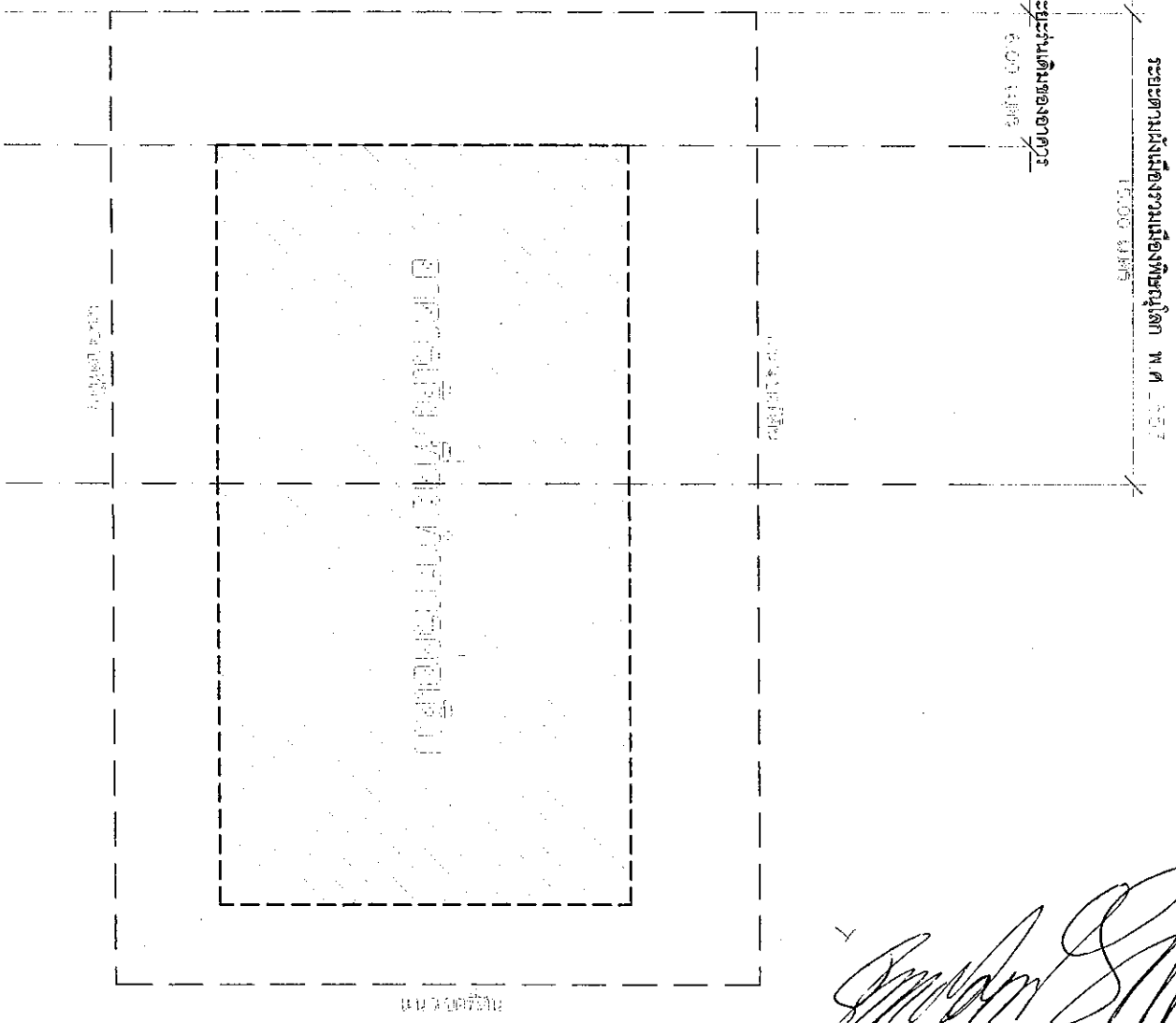
รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

แผนที่วิวาทะ (ประกอบการวินิจฉัยเท่านั้น)



รูปด้าน

ระยะต่างๆ ไม่ได้มาตราส่วนห้ามวัดจากแบบนี้



รูปแปลง

นางจุฑารัตน์ ยิ่งยศเรืองรอง

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบา

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๕๙๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๙ มีนาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือเอกสารประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นางสาว

อ้างถึง หนังสือของท่าน ที่ ๑/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า ได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารแบบบ้านไม้ชั้นเดียวกับองค์การบริหารส่วนตำบลรั้วใหญ่ และได้รับแจ้งจากองค์การบริหารส่วนตำบลรั้วใหญ่ขอเอกสารเพิ่มเติมในการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารโดยต้องเพิ่มรายการคำนวณโครงสร้าง จำนวน ๑ ชุด เนื่องจากอาคารมีพื้นที่เกิน ๑๕๐ ตารางเมตร จะต้องมีวิศวกรรับรองพร้อมรายการคำนวณประกอบด้วย ทำให้ต้องหาวิศวกรในการรับรองแบบแปลนและทำรายการคำนวณโครงสร้าง ซึ่งทำให้ต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นอีกประมาณ ๔,๐๐๐ บาท จึงขอหารือ ดังนี้

๑. จากแบบแปลนจะต้องมีวิศวกรในการออกแบบและทำรายการคำนวณโครงสร้างหรือไม่ อย่างไร

๒. ตามกฎกระทรวงกำหนดสาขาวิชาชีพวิศวกรรมและวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม พ.ศ. ๒๕๕๐ ออกตามความในพระราชบัญญัติวิศวกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ข้อ ๔ (๑) ที่กำหนดว่า ประเภทและขนาดของงานวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขาวิศวกรรมโยธา มีดังต่อไปนี้ (๑) อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ ๓ ชั้นขึ้นไป หรือโครงสร้างของอาคารที่ชั้นใดชั้นหนึ่งมีความสูงตั้งแต่ ๔ เมตรขึ้นไป หรืออาคารที่มีช่วงคานตั้งแต่ ๕ เมตรขึ้นไป ซึ่งได้อธิบายกับเจ้าหน้าที่แล้ว และเจ้าหน้าที่ก็ยืนยันให้ยื่นเอกสารเพิ่มเติมทำให้ต้องเสียค่าใช้จ่ายมากขึ้น ถ้าหากกรณีนี้ไม่จำเป็นต้องมีวิศวกรออกแบบและทำรายการคำนวณโครงสร้าง มีสิทธิ์ขอค่าชดเชยจากองค์การบริหารส่วนตำบลรั้วใหญ่ได้หรือไม่ และใช้กฎหมายข้อใดในการบังคับให้ชดเชยเงินที่เสียไปแล้วได้บ้าง
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. ตามข้อ ๑ วรรคท้าย แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคารเกี่ยวกับอาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัตถุถาวรและวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ต้องแนบรายการคำนวณจำนวนหนึ่งชุดพร้อมกับคำขอ กรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารไม้ชั้นเดียวซึ่งเป็นอาคารที่ก่อสร้างด้วยวัตถุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่ จึงไม่ต้องแนบรายการคำนวณแต่อย่างใด

๒. ตามมาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติว่า ในกรณีที่การก่อสร้างอาคารมีลักษณะหรืออยู่ในประเภทที่ได้กำหนดเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร ต้องมีวิศวกรที่เป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมเป็นผู้คำนวณและออกแบบอาคาร พร้อมทั้งลงนามรับรองในแบบแปลนและรายการคำนวณของอาคารที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างด้วย หากอาคารตามข้อหารือไม่เป็นอาคารที่มีลักษณะหรืออยู่ในประเภทที่ได้กำหนดเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร

ก็ไม่ต้อง...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ก็ไม่ต้องมีวิศวกรที่มีใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมเป็นผู้คำนวณและออกแบบอาคาร และลงนามรับรองในแบบแปลนและรายการคำนวณแต่อย่างใด ส่วนประเด็นว่าอาคารใดมีลักษณะหรืออยู่ในประเภทที่ได้กำหนดเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรหรือไม่ ควรหารือไปยังสภาวิศวกรที่ดูแลรับผิดชอบกฎหมายว่าด้วยวิศวกรจะถูกต้องและเหมาะสมกว่า

๓. หากอาคารตามข้อหารือไม่เข้าข่ายประเภทและขนาดของงานวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมแต่องค์การบริหารส่วนตำบลรั้วใหญ่ขอเอกสารเพิ่มเติม โดยต้องมีวิศวกรที่มีใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมลงนามรับรอง ทำให้ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมโดยไม่จำเป็น ผู้ยื่นขออนุญาตมีสิทธิ์จะขอค่าชดเชยจากองค์การบริหารส่วนตำบลรั้วใหญ่ได้หรือไม่ ตามกฎหมายข้อใดนั้น กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่มีบทบัญญัติในเรื่องนี้ไว้แต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)
ผู้อำนวยการสำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ที่ มท ๐๗๑๐/ **1449**
๒ ๘ มี.ค. ๒๕๖๑

ผอ.สำนัก..... วันที่ 29 มี.ค. 61
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 12 มี.ค. 61
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 29 มี.ค. 61
เจ้าหน้าที่..... (ปก) วันที่ 19 มี.ค. 61
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่.....
D๓:/สุดารัตน์ /ธิดารัตน์ /น.ส.นงลักษณ์ฯ หารือเอกสารประกอบการขออนุญาตก่อสร้างฯ /๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 7252
วันที่ 8 ธ.ค. 2560
เวลา 10.31 น.

ที่ ๑/๒๕๖๐

เขียนที่ หมู่ที่ ตำบลทับตีเหล็ก
อำเภอเมืองสุพรรณบุรี จังหวัดสุพรรณบุรี
๗๒๐๐๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 17994
วันที่ 7 ธ.ค. 2560
เวลา 14.19 น.

วันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอสอบถามเอกสารการประกอบขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แบบแปลนบ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว จำนวน ๑ ชุด
๒. หนังสือแจ้งจากองค์การบริหารส่วนตำบลรั้วใหญ่ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยข้าพเจ้า นางสาว อยู่บ้านเลขที่ หมู่ที่ ตำบลทับตีเหล็ก อำเภอเมืองสุพรรณบุรี จังหวัดสุพรรณบุรี ได้ทำคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารแบบบ้านไม้ชั้นเดียว (เอกสารสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑.) กับองค์การบริหารส่วนตำบลรั้วใหญ่ อำเภอเมืองสุพรรณบุรี จังหวัดสุพรรณบุรี และได้รับเอกสารจากทางองค์การบริหารส่วนตำบลรั้วใหญ่ อำเภอเมืองสุพรรณบุรี จังหวัดสุพรรณบุรี (เอกสารสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒.) เรื่อง ขอเอกสารเพิ่มในการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารโดยต้องเพิ่มรายการคำนวณโครงสร้าง จำนวน ๑ ชุด เนื่องจากอาคารของข้าพเจ้ามีพื้นที่เกิน ๑๕๐ ตารางเมตร จะต้องมีวิศวกรรับรองพร้อมรายการคำนวณประกอบด้วย ทำให้ข้าพเจ้าต้องหาวิศวกรในการรับรองแบบและทำรายการคำนวณโครงสร้าง ซึ่งทำให้ข้าพเจ้าต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นอีกประมาณ ๔,๐๐๐ บาท ข้าพเจ้าจึงมีข้อสงสัย ดังนี้

๑. จากแบบแปลนของข้าพเจ้า จะต้องมีวิศวกรในการออกแบบและทำรายการคำนวณโครงสร้างหรือไม่อย่างไร

๒. ตามกฎกระทรวง กำหนดสาขาวิชาชีพวิศวกรรรมและวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม พ.ศ. ๒๕๕๐ ออกตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๒ ข้อ ๔ (๑) "ข้อ ๔ ประเภทและขนาดของงานวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมสาขาวิศวกรรมโยธา มีดังต่อไปนี้ (๑) อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ ๓ ชั้นขึ้นไปหรือโครงสร้างของอาคารที่ชั้นใดชั้นหนึ่งมีความสูงตั้งแต่ ๔ เมตรขึ้นไปหรืออาคารที่มีช่วงคานตั้งแต่ ๕ เมตรขึ้นไป" ซึ่งข้าพเจ้าได้อธิบายกับเจ้าหน้าที่แล้ว และทางเจ้าหน้าที่ก็ยืนยันให้ข้าพเจ้าเพิ่มเอกสารเพิ่มเติมทำให้ต้องเสียค่าใช้จ่ายมากขึ้น ถ้าหากกรณีนี้ไม่จำเป็นต้องมีวิศกรออกแบบและทำรายการคำนวณโครงสร้างข้าพเจ้ามีสิทธิขอค่าชดเชยจากทางองค์การบริหารส่วนตำบลรั้วใหญ่ อำเภอเมืองสุพรรณบุรี จังหวัดสุพรรณบุรี ได้หรือไม่ และใช้กฎหมายข้อใดในการบังคับใช้ชดเชยเงินที่เสียไปแล้วได้บ้าง

ข้าพเจ้าขอความอนุเคราะห์จากท่านช่วยชี้แจ้งให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย จักเป็นพระคุณอย่างสูง

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาว)

เรียน ☐ อธบด.
☐ รองอธิบดี
☐ วศญ.
☐ ที่ปรึกษาฯ
☐ ถนญ.
☑ ผอ.สนอ.

๗ ธ.ค. ๒๕๖๐

เบอร์โทร. ๘๐๐.๖๐

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 0372 (1301)
วันที่ 13 ธ.ค. 2560
เวลา

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๔๕๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๔ มีนาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือเรื่องทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นาย กรรมการผู้จัดการบริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือของท่าน ที่ ดด. 003/2561_BKUH002LT ลงวันที่ - มกราคม ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า บริษัท จำกัด มีความประสงค์ขอหารือเกี่ยวกับทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารของอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ โครงการโรงพยาบาล ซึ่งประกอบด้วยอาคารโรงพยาบาล ๙ ชั้น สูง ๔๔.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง และอาคารจอดรถยนต์ ๗ ชั้น สูง ๒๒.๔๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง จึงขอหารือว่า เมื่อทำทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารดังกล่าวแล้ว จะไม่ถือว่าอาคารโรงพยาบาลและอาคารจอดรถยนต์เป็นอาคารหลังเดียวกัน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙)ฯ ข้อ ๓๒/๑ ใช่หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า กรมโยธาธิการและผังเมืองได้เคยพิจารณาข้อหารือในลักษณะทำนองเดียวกันนี้แล้วเห็นว่า ในกรณีที่อาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารสูงมีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารโดยมีลักษณะที่เป็นไปตามข้อ ๓๒/๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งข้อ ๓๒/๑ วรรคสอง แห่งกฎกระทรวงฉบับนี้ กำหนดว่า การคำนวณพื้นที่อาคารที่มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารสูงไม่ต้องนำพื้นที่ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารมาคำนวณรวมกับพื้นที่อาคารที่มีการเชื่อมกัน กฎกระทรวงดังกล่าวมีวัตถุประสงค์และเจตนารมณ์ในการกำหนดหลักการและเงื่อนไขในการก่อสร้างทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารที่อยู่เหนือพื้นดิน ซึ่งการก่อสร้างทางเดินเชื่อมนี้เป็นเพียงการอำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้อาคารในการสัญจรระหว่างอาคารเท่านั้น ไม่ได้ทำให้ประโยชน์การใช้สอยพื้นที่ของอาคารเดิมเปลี่ยนแปลงไปแต่อย่างใด อีกทั้งในกรณีที่เกิดอุบัติภัยในอาคาร เช่น เพลิงไหม้ ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารสามารถใช้เป็นเส้นทางอพยพจากอาคารที่เกิดเหตุไปยังอีกอาคารหนึ่งที่เป็นพื้นที่ปลอดภัยได้ ดังนั้น อาคารที่มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารก็ไม่มีผลทำให้เป็นอาคารหลังเดียวกัน การคิดคำนวณพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารสูงที่มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร

ที่มีลักษณะ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ที่มีลักษณะตามข้อ ๓๒/๑ แห่งกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวจึงไม่ต้องนำพื้นที่ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารมาคำนวณรวมกับพื้นที่อาคารที่มีการเชื่อมกัน ซึ่งหมายถึงอาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารสูงที่มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารยังคงเป็นอาคารคนละอาคารกัน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 8 ม.ค. 61
หัวหน้ากลุ่มงาน..... วันที่ 8 ม.ค. 61
เจ้าหน้าที่ จิรพร วันที่ 7 มี.ค. 61
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ วันที่ 8 ม.ค. 61
D๓/ สุดารัตน์ / จิรพร/บจก.ดีไซน์+ดีเวลลอป หารือทางเชื่อมระหว่างอาคาร/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ARCHITECTS & ENGINEERS
SOI SOONVIJAI 4, RAMA 9 RD. (SOI 13), BANGKAPI, HUAIKWANG, BANGKOK 10310 THAILAND
TEL: FAX:
E-MAIL: http://www.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 0444
วันที่ 12 3 มี.ค. 2561
เวลา 9.30

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2412 (78)
วันที่ 24 มี.ค. 2561
เวลา.....น.

ที่ ดด. 003/2561_BKUH002LT

วันที่ มกราคม 2561

เรื่อง ขอหารือเรื่องทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 66 (พ.ศ.2559)

เรียน สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. แบบแปลนโครงการ
2. หนังสือรับรองบริษัทฯ
3. สำเนาบัตรประชาชน และทะเบียนบ้านของกรรมการบริษัทฯ
4. หนังสือมอบอำนาจ
5. สำเนาบัตรประชาชน และทะเบียนบ้านของผู้รับมอบอำนาจ

เนื่องด้วย บริษัท จำกัด มีความประสงค์ขอหารือเกี่ยวกับทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารของอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ โครงการโรงพยาบาล. อ.เมือง จ.อุดรธานี ซึ่งประกอบด้วยอาคารโรงพยาบาล 9 ชั้น สูง 44.00 เมตร จำนวน 1 หลัง และอาคารจอดรถยนต์ 7 ชั้น สูง 22.40 เมตรจำนวน1 หลัง ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ.2559)

ข้อ 32/1 ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร ของอาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารสูง ให้มีลักษณะดังต่อไปนี้

1) มีความกว้างของทางเดินเชื่อมไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ไม่เกิน 6 เมตร และสูงจากพื้นดิน หรือถนนใต้ทางเดินเชื่อม ถึงส่วนต่ำที่สุดของโครงสร้าง ที่ไม่ใช่เสาหรือฐานรากของทางเดินเชื่อม ไม่น้อยกว่า 5.50 เมตร

ข้อ 32/2 ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร ตามข้อ 32/1 ไม่ถือเป็นสิ่งปกคลุมและพื้นที่ใต้ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารดังกล่าว ให้เป็นที่ว่างตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคาร และในกรณีที่โครงสร้างของทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร มีเสาและฐานราก เสาและฐานรากต้องไม่ตั้งอยู่บนถนนโดยรอบ

ตามกฎกระทรวงดังกล่าว บริษัทฯ ได้แนบแบบแปลนโครงการเพื่อประกอบการพิจารณาโดยมีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร กว้าง 4 เมตร และสูงจากระดับพื้นถนนใต้ทางเดินเชื่อมถึงส่วนต่ำสุดของโครงสร้าง ที่ไม่ใช่เสาหรือฐานรากของทางเดินเชื่อม 5.80 เมตร

ดังความละเอียดตามที่แจ้ง จึงขอเรียนหารือมายังท่านว่า เมื่อทำทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารดังกล่าวแล้ว จะไม่ถือว่าอาคารโรงพยาบาล และอาคารจอดรถยนต์ เป็นอาคารหลังเดียวกัน ใช่หรือไม่ประการใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาข้อหารือ และแจ้งให้บริษัทฯ ทราบด้วยจักเป็นพระคุณอย่างสูง

ขอแสดงความนับถือ

( )

กรรมการผู้จัดการ

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วจ. ☐ ก.ด้านอุทกรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านปฐพีและฐานราก
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

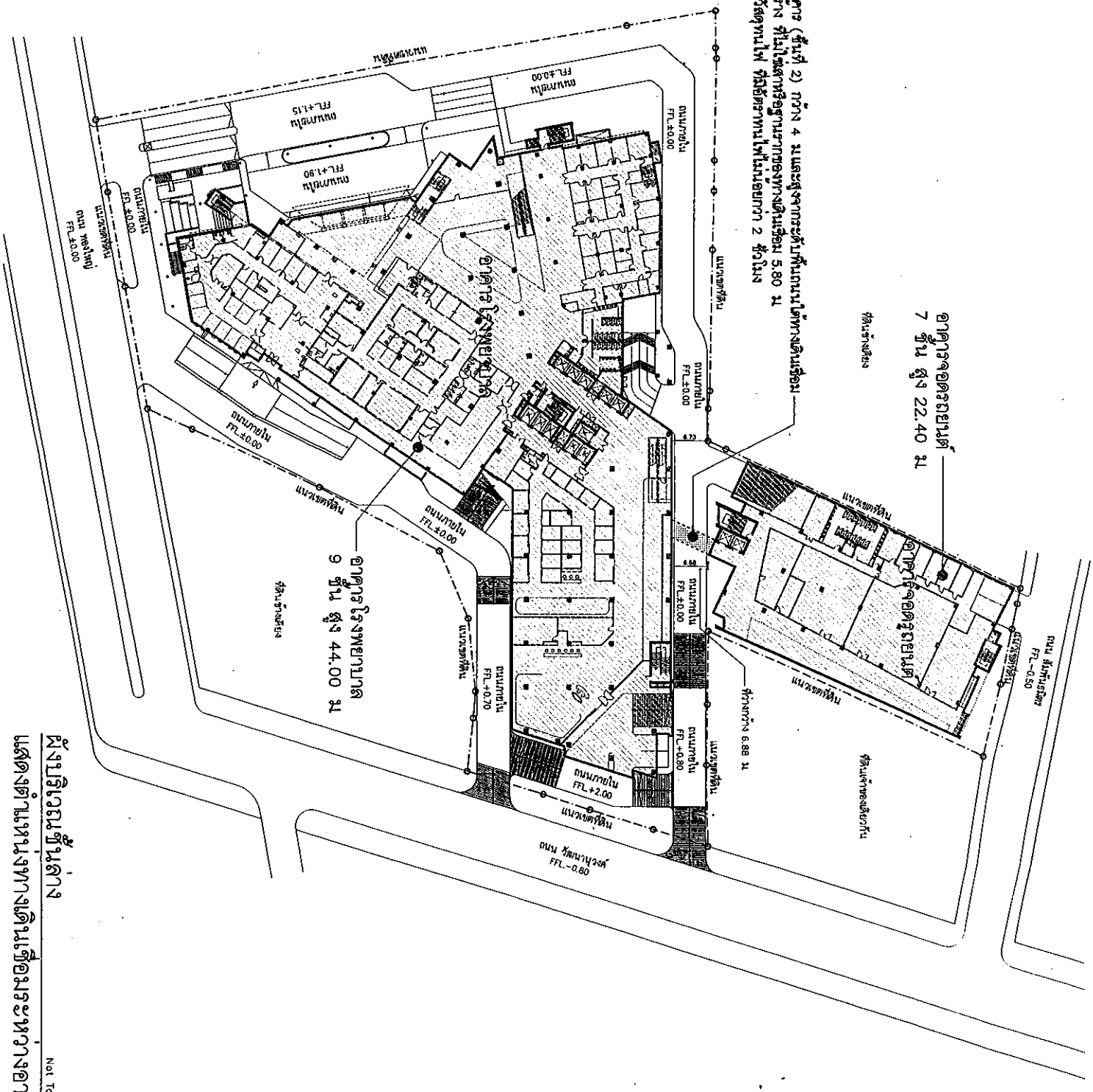
TU/PN

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

แสดงแนวเขตที่ดินและที่ตั้งอาคารที่ขอรับใบอนุญาต

Not To Scale

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า


ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร (ชั้นที่ 2) กว้าง 4 ม. และมีระยะกระดับพื้นถนนใต้ทางเดินต่ำสุด
มีระยะโล่งของทางสัญจรต่ำสุดไม่น้อยกว่า 5.80 ม.
วัสดุโครงสร้างหลักเป็นวัสดุทนไฟ ที่มีค่าทนไฟไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง
อาคารจอดรถยนต์
7 ชั้น สูง 22.40 ม.
อาคารจอดรถยนต์
9 ชั้น สูง 44.00 ม.
ถนนภายใน
FFL.±0.00
ถนนภายใน
FFL.+0.70
ถนนภายใน
FFL.+2.00
ถนนภายใน
FFL.+0.80
ถนน รัชดาภิเษก
FFL.-0.80
ที่ว่างกว้าง 6.88 ม.
แนวขอบทางเท้า
ที่ว่างว่างเปล่า
N
Not To Scale



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๐๑๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓๐ มีนาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือนิยามศัพท์คำว่า อาคาร ตามความหมายของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องในการขออนุญาตอาคาร

เรียน นาง

อ้างถึง หนังสือของท่านลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับความหมายของบ้านเดี่ยว อาคารพักอาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ดังนี้

๑. อาคารพักอาศัยที่ปลูกอยู่หลังเดียวไม่มีส่วนใดติดกับอาคารหลังอื่น หรืออาจเป็นอาคารที่ปลูกอยู่หลายหลังภายในบริเวณรั้วเดียวกัน เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยในครัวเรือนเดียวกันหรือบุคคลภายนอก อาจจะเป็นชั้นเดียวหรือหลายชั้นก็ได้จะพิจารณาว่าเป็นบ้านเดี่ยวหรืออาคารพักอาศัย ๑ หลัง

๒. กรณีการใช้อาคารตามคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อใช้พักอาศัยที่มีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม โดยมีขนาดพื้นที่และความสูงไม่เป็นอาคารขนาดใหญ่ จะพิจารณาการใช้อาคารอยู่อาศัยตามคำขออนุญาตหรือพิจารณาเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม

๓. กรณีคำขออนุญาตขอใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม โดยที่อาคารที่ขออนุญาตมีขนาดและความสูงไม่เป็นอาคารขนาดใหญ่ จะพิจารณาว่าเป็นอาคารที่ใช้สำหรับเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมหรือพิจารณาว่าเป็นอาคารอยู่อาศัยเท่านั้น
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามมาตรา ๑๘ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้คณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจหน้าที่ให้คำปรึกษาแนะนำให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือส่วนราชการในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ แต่กรณีของท่านเป็นการหารือของภาคเอกชน คณะกรรมการควบคุมอาคารจึงไม่มีอำนาจที่จะพิจารณาให้ความเห็นได้ แต่อย่างไรก็ตาม กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๑ ได้กำหนดนิยามของคำว่า “อาคารอยู่อาศัย” หมายความว่า อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อยู่อาศัยได้ทั้งกลางวันและกลางคืนไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว และ “อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว จากคำนิยามดังกล่าวจะเห็นได้ว่า อาคารอยู่อาศัยและอาคารอยู่อาศัยรวมเป็นอาคารคนละประเภทกัน ซึ่งการที่จะยื่นขออนุญาต

เป็นอาคาร...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

เป็นอาคารประเภทใดนั้นขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ของผู้ยื่นคำขออนุญาตว่าจะใช้เป็นอาคารประเภทใด เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็จะพิจารณาตามวัตถุประสงค์ และตามลักษณะ รูปทรง สัดส่วนของอาคารจากแบบแปลนที่จะยื่นขออนุญาต

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)
ผู้อำนวยการสำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ที่ มท ๐๗๑๐/ 1506
๓๐ มี.ค. ๒๕๖๑

ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ 29 มี.ค. 61
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 29 มี.ค. 61
หน.กลุ่มงาน ส.คอ. ..... วันที่ 29 มี.ค. 61
เจ้าหน้าที่ จิรพร ..... วันที่ 7 มี.ค. 61
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ 8 มี.ค. 61
:D๗/สุดารัตน์/จิรพร/นางลดาวรรณฯ หารือนิยามคำว่าอาคาร/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2360
วันที่ 23 พ.ย. 2560
เวลา ..... น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6887
วันที่ 21 พ.ย. 2560
เวลา 15.27 น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 17336
วันที่ 21 พ.ย. 2560
เวลา 10.29 น.

ถนนบางบอน 3 หมู่บ้านศศิธร
แขวงหนองแขม เขตหนองแขม
กรุงเทพมหานคร 10120

20 พฤศจิกายน 2560

เรื่อง ขอหารือนิยามศัพท์คำว่า อาคาร ตามความหมายของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องในการขออนุญาตอาคารฯ

เรียน ☐ อธิบดี ☐ รองอธิบดี ☐ วศญ. ☐ ที่ปรึกษาฯ ☐ สถป. ☑ ผอ.ส่วน.

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. กฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ.2552
2. กฎกระทรวงฉบับที่ 8 (พ.ศ.2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

ด้วยข้าพเจ้า ขอความอนุเคราะห์คณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารในประเด็นต่างๆ ตามรายละเอียดดังนี้

1. ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ได้ให้คำนิยามความหมายของคำว่า อาคาร ดังนี้ "อาคาร หมายความว่า ตึก บ้าน เรือนโรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงานและสิ่งที่ก่อสร้างเป็นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจอยู่อาศัยหรือเข้าไปใช้สอยได้ ทั้งนี้รวมถึงอาคารอื่นๆด้วย"
อาคารอยู่อาศัย หมายความว่า อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อยู่อาศัยได้ทั้งกลางวันและกลางคืน ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว

โดยที่ บ้านเดี่ยว ไม่มีนิยามศัพท์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ.2522 รวมทั้งกฎกระทรวงฉบับต่างๆ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 8 (พ.ศ.2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ได้กำหนดแบบคำขออนุญาตก่อสร้างดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารให้ใช้แบบ ข.1 ตามแบบฟอร์มระบุว่า

ข้อ 1 ทำการก่อสร้างอาคาร / ดัดแปลงอาคาร / รื้อถอนอาคาร ซึ่งใช้คำว่าอาคาร มิได้ใช้คำว่าบ้านเดี่ยวแต่ประการใด จะพิจารณาว่าบ้านเดี่ยว ตามความหมายของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2543 ว่าเป็นอาคาร 1 หลังเพื่อใช้พักอาศัยได้หรือไม่ และจะตีความหมายว่า บ้านเดี่ยว หมายถึง อาคารที่ปลูกอยู่หลังเดียวโดดๆ ไม่มีส่วนใดติดกับอาคารหลังอื่น หรืออาจเป็นอาคารที่ปลูกอยู่หลายหลังภายในบริเวณรั้วเดียวกันเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยในครัวเรือนเดียวกันหรือบุคคลภายนอก อาจจะเป็นชั้นเดียวหรือหลายชั้นก็ได้ ตามความหมายดังกล่าวจะพิจารณาว่าเป็นบ้านเดี่ยว หรืออาคารพักอาศัย 1 หลัง

ข้อ 2 กฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามข้อ 2 ให้กำหนดอาคารดังต่อไปนี้เป็นอาคารควบคุมการใช้ตามมาตรา 32(2) มีจำนวน 9 ประเภท โดยข้อ 8 ได้ระบุอาคารสำหรับใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวมอยู่ในประเภทควบคุมการใช้ (พ.ศ.2552) แต่ในข้อ 10 ได้กำหนดประเภทและขนาดพื้นที่อาคารประเภทควบคุมการใช้ โดยให้ความหมายของอาคารสำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวม ดังนี้

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ข้อ 10 อาคารสำหรับใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ได้แก่ อาคารสำหรับใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่ตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

อาคารอยู่อาศัยรวม หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งแยกออกเป็นหน่วย แยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว

อาคารขนาดใหญ่ หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังสูงสุด

ด้วยเหตุผลตามที่ข้าพเจ้านำเรียนไว้ในรายละเอียดเบื้องต้น กรณีที่ข้าพเจ้ามีความประสงค์ที่จะยื่นคำขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อขออนุญาตปลูกสร้างอาคารโดยมีประเด็นที่จะขอให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาดังนี้

- กรณีการใช้อาคารตามคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อใช้พักอาศัยที่มีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมโดยมีขนาดพื้นที่และความสูงไม่เป็นอาคารขนาดใหญ่ จะพิจารณาการใช้อาคารอยู่อาศัยตามคำขออนุญาตหรือพิจารณาเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม

- กรณีคำขออนุญาตขอใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม โดยที่อาคารที่ขออนุญาตมีขนาดและความสูงไม่เป็นอาคารขนาดใหญ่ คำนิยามในข้อ 10 ได้กำหนดอาคารสำหรับใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ได้แก่ อาคารสำหรับใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่ตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 จะพิจารณาว่าเป็นอาคารที่ใช้สำหรับเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมหรือพิจารณาว่าเป็นอาคารอยู่อาศัยเท่านั้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาผล เป็นประการใดกรุณาแจ้งให้ข้าพเจ้าทราบด้วย เพื่อข้าพเจ้าจักได้ดำเนินการนำไปใช้ในการยื่นขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นฯต่อไป และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นาง)

โทร

เรียน ☐ ส.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ค.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.สิ่งแวดล้อม
☐ ก.กท. ☐ [illegible]
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๙ - ๑

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๕๖๐ **วันที่** ๒ เมษายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างโครงสร้าง

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสงคราม

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสงครามได้มีบันทึก ที่ สส ๐๐๒๒/๑๐๔ ลงวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑ แจ้งว่า องค์การบริหารส่วนตำบลแพรกหนามแดงมีปัญหาเกี่ยวกับการก่อสร้างโครงสร้าง Over Head Bridge (สะพานรับท่อ) เฟส ๒ ในพื้นที่ระหว่างบริษัท จำกัด กับบริษัท จำกัด สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสงครามจึงขอหารือว่า การก่อสร้างโครงสร้าง Over Head Bridge (สะพานรับท่อ) เข้าข่ายเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้หรือไม่ และต้องขออนุญาตก่อสร้างหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การก่อสร้างโครงสร้าง Over Head Bridge (สะพานรับท่อ) มีความยาวของช่วงสะพานประมาณ ๔๙.๗๐ เมตร โดยมีความสูง ๑๓.๐๐ เมตร ซึ่งเกินกว่า ๑๐.๐๐ เมตร จากระดับฐาน กรณีจึงเข้าข่ายเป็นอาคารตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ (๕) จึงต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร แต่ไม่เข้าข่ายเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ประกอบกับกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. ๒๕๕๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รับที่ 2427
วันที่ - 7 ก.พ. 2561
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 712
วันที่ - 5 ก.พ. 2561
เวลา 09.26 น.

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสงคราม ฝ่ายปฏิบัติการ โทร. ๐-๓๔๗๑-๑๙๐๓
ที่ สส ๐๐๒๒/๑๐๔ **วันที่** ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑
เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างโครงสร้าง Over Head Bridge

.....

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสงคราม ได้รับแจ้งจากองค์การบริหารส่วนตำบลแพรกหนามแดง ว่า ขอหารือการก่อสร้างโครงสร้าง Over Head Bridge (สะพานรับท่อ) เพรส ๒ ในพื้นที่ระหว่างบริษัท จำกัด กับ บริษัท จำกัด

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสงคราม จึงขอหารือการก่อสร้างโครงสร้าง Over Head Bridge (สะพานรับท่อ) เข้าข่ายเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้หรือไม่ และต้องขออนุญาตก่อสร้างหรือไม่ เพื่อจักได้เป็นแนวทางปฏิบัติในการดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อไป ตามเอกสารที่แนบมาพร้อมนี้

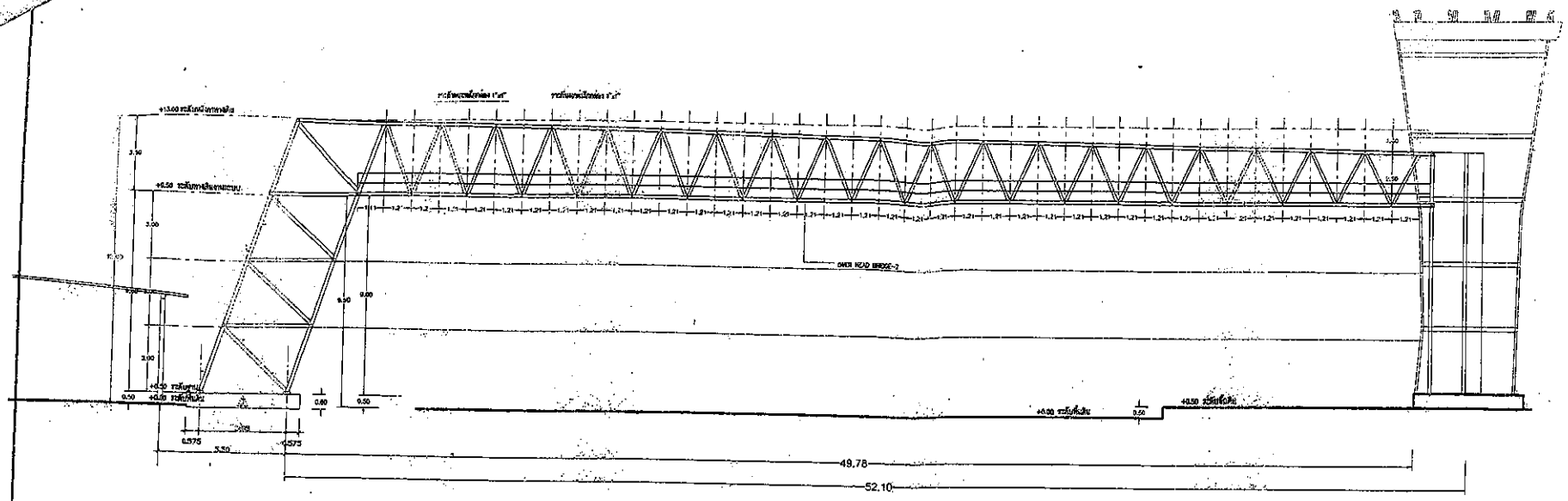
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

(นายชาญวิชญ์ สิริสุนทรานนท์)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสงคราม

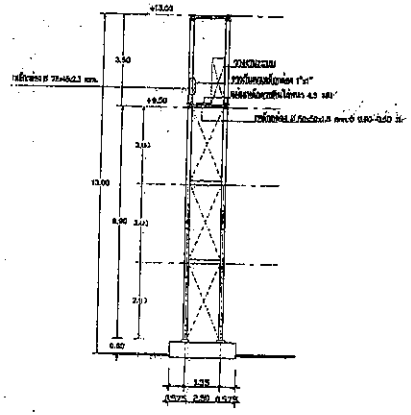
☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทกรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านบุคลากรและงบประมาณ
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

5 ก.พ. 61

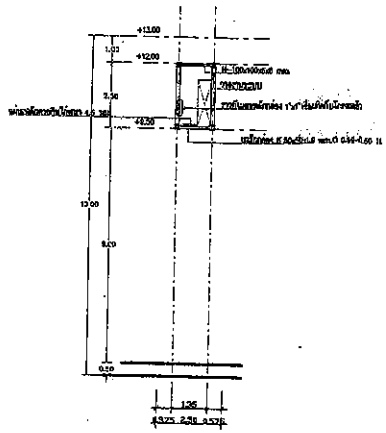
รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



รูปตัด A
SCALE 1:200



รูปตัด B
SCALE 1:200



รูปตัด C
SCALE 1:200

-298-

ASIATIC AGRO INDUSTRY

FRONT

FACTORY RENOVATION

ARCHITECTS :

STRUCTURE ENGINEERS :

ELECTRICAL ENGINEERS :

MECHANICAL ENGINEERS :

SANITARY ENGINEERS :

REVISIONS

NO.	DATE	DESCRIPTIONS

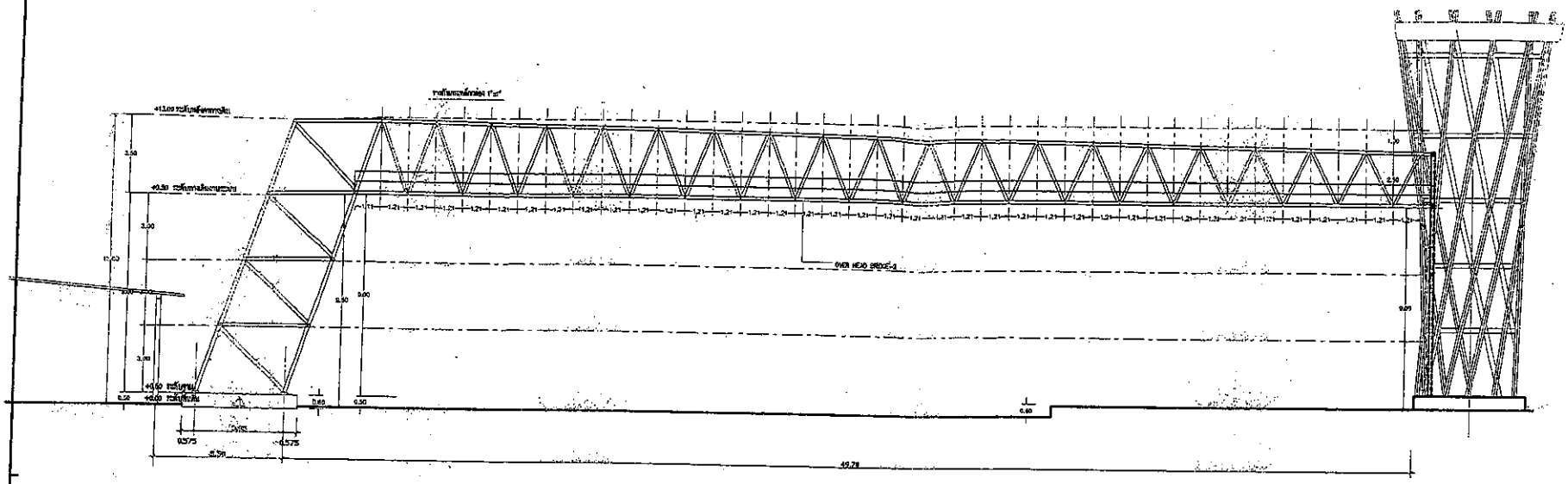
DRAWING TITLE :

รูปตัด A,B,C

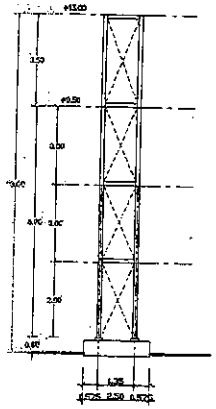
SCALE :	1 : 200	DRAWING NO.
CHECKED BY :	TANAPON	A-05
DRAWING BY :	TANAPON	
PRINT DATE :		

NOTE :

A3



รูปด้าน 1
SCALE 1:200



รูปด้าน 1
SCALE 1:200

ASIATIC AGRO INDUSTRY

PROJECT

FACTORY RENOVATION

บริษัท เอเชีย อุตสาหกรรมเกษตร จำกัด (มหาชน) / Asiatic Agro Industry Co., Ltd.

ARCHITECTS :
ณัฐชาย วิทูชาโรจน์ ภาคย 7335
ธนกร อินธนาภาคย ภสก. 8340

STRUCTURE ENGINEERS :
พงศพล เปี่ยมสุวรรณ ชย. 4190

ELECTRICAL ENGINEERS :

MECHANICAL ENGINEERS :

SANITARY ENGINEERS :

REVISIONS

NO.	DATE	DESCRIPTIONS

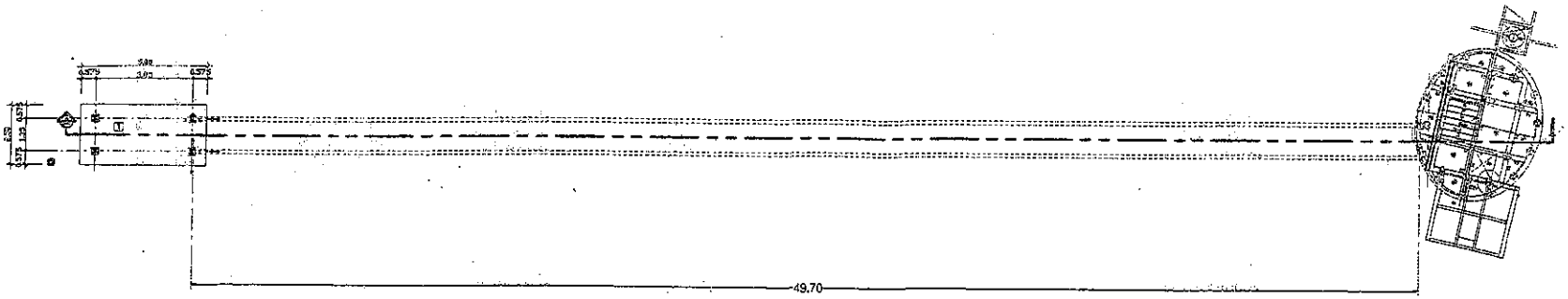
DRAWING TITLE :
รูปด้าน 1,2

SCALE :	1 : 200	DRAWING NO.
CHECKED BY :	TANAPON	A-04
DRAWING BY :	TANAPON	
PRINT DATE :		

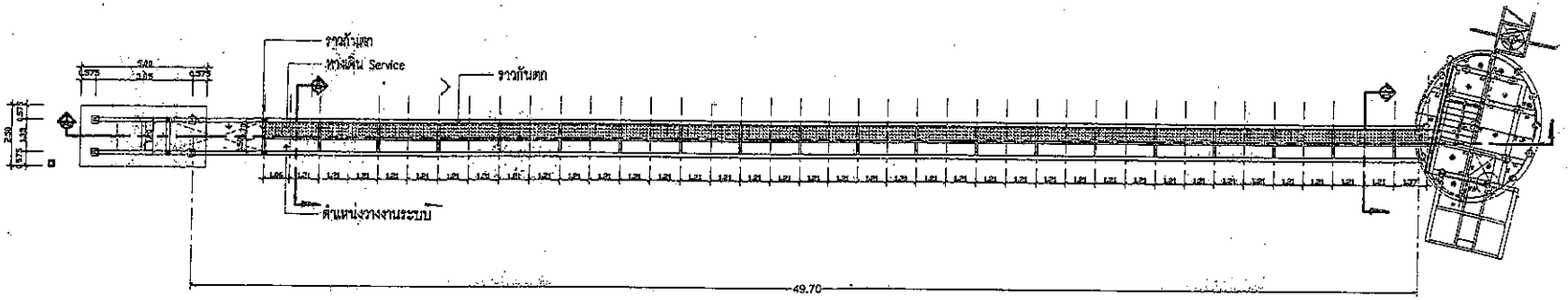
NOTE :
This Drawing is Copyright and Contractors Must Check All Dimensions On Site Before Figured And Note Any Discrepancies. Any Work Discrepancies Must Be Reported Immediately To Be The Architect Or Engineer. Confirmed Before Proceeding. This Drawing Is For Reference Only. Shop Drawings Must Be Prepared And Approved By The Architect Or Engineer Before Work Proceeds. Written Dimensions Shall Have Priority Over Scaled Dimensions. Do Not Use This Drawing For Construction Purposes Unless Signed "Approved".

A3

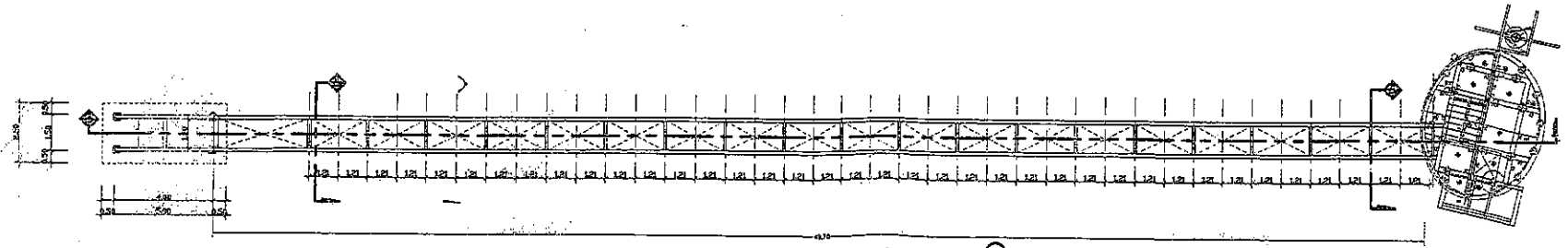
ลิขสิทธิ์ของ บริษัท เอเชีย อุตสาหกรรมเกษตร จำกัด (มหาชน)



แปลนฐาน
SCALE 1:200



แปลนระดับ +9.50 ม.
SCALE 1:200



แปลนหลังคาระดับ +13.00
มาตราส่วน 1:200

-300-

ASIATIC AGRO INDUSTRY

PROJECT

FACTORY RENOVATION

บริษัท เอเชีย อุตสาหกรรมเกษตร จำกัด
Asiatic Agro Industry Co., Ltd.

ARCHITECTS :
ณัฐพงษ วิสุทธิโกมลสิทธิ์ ภสก. 7335
ธนกฤต ลิมธนานากุล ภสก. 8240

STRUCTURE ENGINEERS :
พรวิทย เอี่ยมสุวรรณ สก. 4150

ELECTRICAL ENGINEERS :

MECHANICAL ENGINEERS :

SANITARY ENGINEERS :

REVISIONS

NO.	DATE	DESCRIPTIONS

DRAWING TITLE :

แบบแปลนฐาน
แบบแปลนระดับ +9.50
แบบแปลนระดับ +13.00

SCALE :	1 : 200	DRAWING NO.
CHECKED BY :	TANAPON	A-03
DRAWING BY :	TANAPON	
PRINT DATE :		

NOTE :

A3



ที่ มท ๐๗๑๐/ว๔๘๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๗ เมษายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอสอบถามข้อเท็จจริง

เรียน ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

อ้างถึง หนังสือนิติบุคคลอาคารชุด ลงวันที่ ๙ มิถุนายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง นิติบุคคลอาคารชุด . แจ้งว่า เดิมนิติบุคคลอาคารชุด ได้มีหนังสือสอบถามไปยังสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีเกี่ยวกับทางภาระจำยอมที่เป็นทางเข้าออกของโครงการ สู่ถนนสาธารณะจะถูกต้องตามข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ หรือไม่ ต่อมาสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีได้ส่งเรื่องสอบถามข้างต้นมายังสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง โดยสำนักควบคุมและตรวจอาคารตอบว่า จะชอบด้วยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ข้อ ๒ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่นั้น เป็นประเด็นที่ต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงต่อไป ซึ่งผลการตอบข้อหารือดังกล่าวไม่ตรงกับข้อเท็จจริงที่สอบถาม นิติบุคคลอาคารชุด. จึงขอให้ข้อเท็จจริงว่า ที่ดินแปลงภาระจำยอมนั้นจดทะเบียนภาระจำยอมเมื่อวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๕๗ โดยไม่มีลักษณะเปิดหรือยินยอมให้ประชนใช้ได้ถนนที่อยู่ภายใต้แปลงที่ดินภาระจำยอมเป็นการจดภาระจำยอมเพื่อให้ใช้เฉพาะบุคคลบางกลุ่มเท่านั้น บุคคลทั่วไปไม่สามารถใช้ได้และเจ้าของที่ดินภาระจำยอมยังมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นอยู่ ประกอบกับทางภาระจำยอมของโครงการไม่ตรงกับที่กฎกระทรวงระบุไว้ อีกทั้งถนนภาระจำยอมกับถนนสาธารณะนั้นต่างกันและไม่มีที่ใดในกฎหมายดังกล่าวระบุไว้ให้ใช้แทนกันได้ จึงขอหารือว่าทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะของโครงการชอบด้วยกฎหมายข้างต้นหรือไม่ เพราะเหตุใด ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ตามที่สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้ตอบข้อหารือของสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีนั้น มิได้มีข้อความใดที่ระบุว่า ทางภาระจำยอมเป็นทางสาธารณะส่วนประเด็นที่ขอหารือว่า ทางเข้าออก (ที่เป็นถนนภาระจำยอม) สู่ถนนสาธารณะของโครงการ มารีน่า เบย์ฟร้อนท์ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่นั้น เห็นว่า ตามข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ กำหนดให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างตามที่กำหนดแล้วแต่กรณี และที่ดินด้านที่ติดสาธารณะนั้นต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารโครงการ เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

โดยมี...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

โดยมีที่ดินของโครงการประกอบด้วยที่ดินที่อาคารนั้นตั้งอยู่และที่ดินที่เป็นทางภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการ โดยที่ดินภาระจำยอมนี้มีความกว้างในส่วนที่ติดถนนสาธารณะ (เขตทางกว้างอย่างน้อย ๑๐ เมตร) อย่างน้อย ๑๒ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งอาคาร และรถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวกก็จะเป็นไปตามข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ แล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)
ผู้อำนวยการสำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

ที่ มท ๐๗๑๐/ 1634
๙ เมย. ๒๕๖๑

ผอ.สำนัก..... วันที่ 29 มี.ค. 61
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 29 มี.ค. 61
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 29 มี.ค. 61
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 29 มี.ค. 61
พิมพ์/ทาน.....ปิยวรรณ..... วันที่ 29 มี.ค. 61
D๔ : ปิยวรรณ / นิติบุคคลอาคารชุด ฯ ขอสอบถามข้อเท็จจริง/ ๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

CONDOMINIUM

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2210
วันที่ 16 มิ.ย. 2560
เวลา.....น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 9653
วันที่ 13 มิ.ย. 2560
เวลา 15.26 น.

วันที่ 9 มิถุนายน 2560

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3213
วันที่ 15 มิ.ย. 2560
เวลา 09.14 น.

เรื่อง ขอสอบถามข้อเท็จจริง

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. หนังสือของนิติบุคคลอาคารชุด ฉบับลงวันที่ 9 สิงหาคม 2559

2. หนังสือของสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี ฉบับลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2559

เรียน ☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วศญ.
☐ ที่ปรึกษาฯ
☐ สถญ.
☑ ผอ.สนอ.

เดิม นิติบุคคลอาคารชุด ได้มีหนังสือสอบถามไปยัง โยธาธิการและผังเมือง จังหวัด.ชลบุรี ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1.

ต่อมา สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี ได้มีหนังสือลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2559 แจ้งว่า ได้ส่งเรื่องสอบถามข้างต้นไปยังสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นผู้พิจารณา และ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ได้แจ้งผลการพิจารณาข้อหารือกรณีทางเข้าออกของโครงการ ให้ทราบแล้ว รายละเอียดปรากฏตามเอกสารที่แนบมาพร้อมนี้ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2.

ซึ่งผลการพิจารณาของสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร นั้นไม่ตรงกับข้อเท็จจริงกับที่สอบถาม โดยตอบว่าส่วนจะชอบด้วยกฎหมายตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ข้อ 2 หรือไม่นั้น เป็นประเด็นที่ต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงต่อไป

ทางนิติบุคคลอาคารชุด ขอให้ข้อเท็จจริงต่อไปว่า ที่ดินแปลงภาระจำยอมนั้นจดทะเบียนภาระจำยอมเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2557 ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3.

โดยไม่มีลักษณะเปิดหรือยินยอม ให้ประชาชนใช้ได้ ถนนที่อยู่ภายใต้แปลงที่ดินภาระจำยอมเป็นการจดภาระจำยอม เพื่อให้ใช้ได้เฉพาะสำหรับบุคคลบางกลุ่มเท่านั้น บุคคลทั่วไปไม่สามารถใช้ได้ประกอบกับที่ดินและเข้าของที่ดินภาระจำยอมยังมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นอยู่ ซึ่งกรมโยธาธิการและผังเมืองเคยมีหนังสือที่ มท 0710/500 ลงวันที่ 15 มกราคม 2556 ตอบนายกเทศมนตรีตำบลดอนหัวฬ่อ ว่าทางภาระจำยอมเช่นนี้ไม่ใช้ถนนสาธารณะ

แต่ทางเข้าออกของโครงการ เป็นทางภาระจำยอมไม่ตรงกับที่กฎหมายระบุไว้ อีกทั้งถนนภาระจำยอมกับถนนสาธารณะนั้น ต่างกัน และไม่มีที่ใดในกฎหมายดังกล่าวระบุให้ใช้แทนกันได้ จึงสอบถามมายังท่านว่า ทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ ของโครงการ มารีน่า เบย์ ฟร้อนท์นั้น ชอบด้วยกฎหมายดังกล่าวข้างต้นหรือไม่ เพราะเหตุใด

จึงเรียนมาเพื่อได้โปรด พิจารณาให้ข้อมูลที่ถูกต้องด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

เรียน ☐ ผ.บช. ☐ ก.ตช.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร คุณปิยวรรณ
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

ขอแสดงความนับถือ

นาย.....
ผู้จัดการ โ.....

ถนนเจิมจอมพล ตำบลศรีราชา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี 20110
JERMJOMPOL RD., T.SRIRACHA A.SRIRACHA CHONBURI 20110
TEL. FAX:

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๖๗๖

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๑ เมษายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือการบังคับใช้กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙

เรียน นาย

อ้างถึง หนังสือของท่านฉบับลงวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอหารือกรณีอาคารที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างเป็นอาคารประเภทอยู่อาศัยรวม เมื่อ พ.ศ. ๒๕๕๘ และได้ดำเนินการก่อสร้างโครงสร้างและงานสถาปัตยกรรมไปก่อนมีประกาศกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ ต่อมาได้มีการดัดแปลงแก้ไขงานตกแต่งภายในเพื่อให้สอดคล้องกับการใช้งานประเภทโรงแรม จนเสร็จหลังวันที่ประกาศกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว เจ้าของอาคารมีความประสงค์จะเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นประเภทโรงแรม อาคารดังกล่าวเข้าข่ายต้องผ่อนผันตามกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า การนำอาคารอยู่อาศัยรวมมาใช้เป็นโรงแรมซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ต้องยื่นขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ทั้งนี้ ตามมาตรา ๓๒ (๑) ประกอบกับมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ โดยต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย เช่น กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการโรงแรม และตามข้อ ๑ ข้อ ๓ และข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ กำหนดให้การนำอาคารประเภทอื่นที่มีอยู่ก่อนวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๙ ที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ มาเปลี่ยนการใช้เป็นโรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก หรือโรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหาร หรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร ให้สามารถกระทำได้ภายใน ๕ ปี หรือหากต้องมีการดัดแปลงอาคารก่อนการขอรับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร ต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตหรือแจ้งและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ เพื่อดัดแปลงภายใน ๒ ปี โดยต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามข้อกำหนดในกฎกระทรวง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๙ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ ๒๑ ๒๕๖๑
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ ๒๑ เม.ย. ๒๕๖๑
เจ้าหน้าที่.....วันที่ ๒๑ เม.ย. ๒๕๖๑
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่.....
D๓/ สุดารัตน์ /คันสนีย์/นายวิษณุฯ หารือกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารฯ/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2411 (49)
วันที่ 22 มิ.ค. 2561
เวลา ..... น.

เลขที่ หมู่ที่ ถนนประชาสามัคคี
ตำบลรัษฎา อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต
83000
โทร.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 972
วันที่ 19 มิ.ค. 2561
เวลา 10.52 น.

16 มกราคม 2561

เรื่อง ขอหารือการบังคับใช้
กฎกระทรวง กำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.2559

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยข้าพเจ้า นาย อาศัยอยู่ที่บ้านเลขที่ หมู่ที่ ถนนประชาสามัคคี ตำบลรัษฎา อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต

ขอสอบถามประเด็นรายละเอียดของกฎกระทรวงฯ ฉบับนี้ดังนี้ กรณีอาคารที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างเป็นอาคารประเภทพักอาศัยรวม เมื่อ พ.ศ.2558 และได้ดำเนินการก่อสร้างโครงสร้างและงานสถาปัตยกรรมไปก่อนมีประกาศกระทรวงฯ ต่อมาได้มีการดัดแปลงแก้ไขงานตกแต่งภายในเพื่อให้สอดคล้องกับการใช้งานประเภทโรงแรม จนเสร็จหลังวันที่ประกาศกฎกระทรวงฯฉบับนี้ เจ้าของอาคารมีความประสงค์จะเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารเป็นประเภทโรงแรม อาคารดังกล่าวนี้เข้าข่ายผ่อนผันตามกฎกระทรวงฯ ฉบับนี้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นาย)

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.ภท. ☐ ...
☐ เห็นโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☑ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๖๙๗

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๗ เมษายน ๒๕๖๑

เรื่อง ข้อหารือเรื่องวิธีการวัดบ้านแถวที่ต่อเนื่องกันไม่ถึง ๔๐ เมตร

เรียน นาย

อ้างถึง หนังสือของท่านลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้ขอหารือวิธีการวัดบ้านแถวที่ต่อเนื่องกันไม่เกิน ๔๐ เมตร ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ว่าจะต้องวัดในแนวใดเพื่อออกแบบที่ถูกต้องต่อไป ซึ่งบ้านแถวในโครงการที่จะออกแบบหน้าบ้านไม่ได้ขนานกับถนนในโครงการตามแบบแสดงแนวบ้านแถวที่แนบเพื่อประกอบการพิจารณา ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ กำหนดว่า ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว จะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกิน ๑๐ คูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน ๔๐ เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม ดังนั้น การวัดความยาวของบ้านแถวจะต้องวัดจากจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ซึ่งตามแบบแปลนที่ส่งมาต้องวัดตามแนวที่ ๑ ทั้งนี้ การยื่นขออนุญาตก่อสร้างบ้านแถว ผู้ขออนุญาตจะต้องปฏิบัติตามข้ออื่น ๆ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๑๗ เม.ย. ๖๑
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๕ เม.ย. ๖๑
เจ้าหน้าที่..... วันที่ ๔ เม.ย. ๖๑
พิมพ์/ทาน...สุดารัตน์... วันที่ ๕ เม.ย. ๖๑
D๓/ สุดารัตน์ /เกศสุดา/บจก.ภูเก็ต รีสอร์ท ดีเวลลอปเม้น หารือการวัดบานแถว/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กระทรวงมหาดไทย
เลขรับที่ 1269
วันที่ - 6 มี.ค. 2561
เวลา 13 42

บริษัท จำกัด

หมู่ที่ ถนนศรีสุนทร ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561

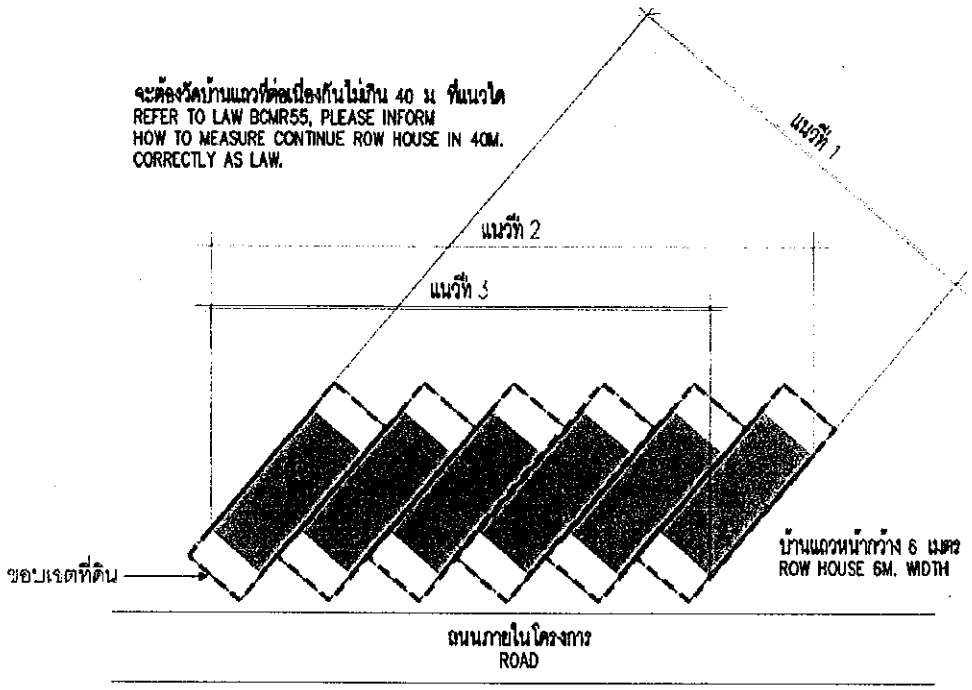
กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2455
วันที่ - 8 มี.ค. 2561
เวลา ..... น.

เรื่อง ข้อหารือเรื่องวิธีการวัดบ้านแถวที่ต่อเนื่องกันไม่เกิน 40 เมตร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

เอกสารแนบ แบบแสดงแนวบ้านแถว

ด้วยบริษัท ภูเก็ต รีสอร์ท ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด มีโครงการก่อพัฒนาบ้านแถวที่ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต ซึ่งโครงการกำลังอยู่ในขั้นตอนการออกแบบนั้น เนื่องจากแบบบ้านของโครงการถูกออกแบบโดยที่หน้าบ้านไม่ได้ขนานกับถนนภายในโครงการ (ดังรูปด้านล่างนี้)



บริษัทฯ จึงใคร่ขอหารือวิธีการวัดบ้านแถวที่ต่อเนื่องกันไม่เกิน 40 เมตร ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 ว่าจะต้องวัดแนวใด เพื่อการออกแบบที่ถูกต้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นาย)

กรรมการ

เรียน ☐ ผ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุตสาหกรรม
☐ ก.ภท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบ
☐ อื่นๆ .....

6 มี.ค. 61

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๗๗๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๘ เมษายน ๒๕๖๑

เรื่อง ข้อหารือการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างป้ายโฆษณา

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลพันท้ายนรสิงห์

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลพันท้ายนรสิงห์ ที่ สค ๗๒๗๐๓/๓๒๗ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลพันท้ายนรสิงห์แจ้งว่า ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างป้ายโฆษณาของนาย ขนาดกว้าง ๑๐ เมตร ยาว ๑๕ เมตร สูง ๒๓ เมตร ซึ่งเข้าข่ายที่จะต้องขออนุญาตก่อสร้างโดยจะต้องมีระยะถอยร่นตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ กำหนดไว้ องค์การบริหารส่วนตำบลพันท้ายนรสิงห์จึงมีประเด็นขอหารือ ดังนี้

๑. เสาป้ายโฆษณากรณีก่อสร้างชิดกับคลองสาธารณะจะต้องมีระยะห่างเท่าไร

๒. การพิจารณาอนุญาตให้ชิดเขตคลองสาธารณะจะต้องได้รับความยินยอมจากอำเภอหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่รับผิดชอบในเขตพื้นที่ตำบลหรือไม่ และหน่วยงานใดเป็นผู้อนุญาต และมีประเด็นการพิจารณาในข้อกฎหมายอย่างไร เกี่ยวกับแนวระยะถอยร่นของป้าย เนื่องจากกฎกระทรวงฯ ไม่ได้กล่าวไว้ชัดเจนเกี่ยวกับสิ่งก่อสร้างที่เป็นป้ายโฆษณา
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามข้อ ๑๕ แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ กำหนดให้ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรงต้องห่างจากแนวเขตที่ดินของตนหรือป้ายอื่นไม่น้อยกว่าความสูงของป้าย เว้นแต่จะก่อสร้างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้น ดังนั้น หากจะก่อสร้างป้ายโฆษณาตามข้อหารือที่มีความสูง ๒๓ เมตร จึงต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินด้านที่ติดคลองสาธารณะไม่น้อยกว่าความสูงของป้าย ส่วนการที่จะได้รับการยกเว้นตามที่กำหนดไว้นั้น คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาแล้วเห็นว่า ข้อยกเว้นดังกล่าวใช้บังคับกรณีที่ดินด้านที่ไม่ติดต่อหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะ กรณีการก่อสร้างป้ายโฆษณาใกล้คลองสาธารณะตามข้อยกเว้นจึงไม่สามารถกระทำได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ -๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๑๗ เม.ย. ๖๑
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๑๗ เม.ย. ๖๑
เจ้าหน้าที่..... วันที่.....
พิมพ์/ทาน..... วันที่ ๑๗ เม.ย. ๖๑
๐๕/ประเมิน /อบต.พันท้ายนรสิงห์หารือการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างป้ายโฆษณา/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักตรวจและควบคุมอาคาร
เลขรับที่ 1111
วันที่ 23 มี.ค. 2561
เวลา 14.35

ที่ สค ๗๒๗๐๓/ ๑๒๗

องค์การบริหารส่วนตำบลพันท้ายนรสิงห์
๒๓๔ หมู่ ๔ ตำบลพันท้ายนรสิงห์
อำเภอเมืองสมุทรสาคร สค. ๗๔๐๐๐

๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑

เรื่อง ข้อหารือการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างป้ายโฆษณา

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย แผนผังบริเวณและแบบแปลนป้ายโฆษณา จำนวน ๑ ชุด

ด้วย องค์การบริหารส่วนตำบลพันท้ายนรสิงห์ ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างป้ายโฆษณาของ นาย ขนาดพื้นที่ ๑๐.๐๐x๑๕.๐๐ เมตร สูง ๒๓.๐๐ เมตร ซึ่งเข้าข่ายที่จะต้องขออนุญาตก่อสร้างโดยจะต้องมีระยะถ่อยห่างตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้น พ.ศ.๒๕๕๘ กำหนดไว้นั้น องค์การบริหารส่วนตำบลพันท้ายนรสิงห์ จึงมีประเด็นข้อหารือ ดังนี้

๑. เสาป้ายโฆษณากรณีก่อสร้างชิดกับคลองสาธารณะจะต้องมีระยะห่างเท่าไร

๒. การพิจารณาอนุญาตให้ชิดเขตคลองสาธารณะจะต้องได้รับความยินยอมจากอำเภอ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ผู้รับผิดชอบในเขตพื้นที่ตำบลหรือไม่ และต้องเป็นหน่วยงานใดเป็นผู้อนุญาต

กรณีดังกล่าวมีประเด็นการพิจารณาในข้อกฎหมายอย่างไร เกี่ยวกับแนวระยะถ่อยห่างของตัวป้าย เนื่องจากกฎกระทรวงฯ ไม่ได้กล่าวไว้ชัดเจนเกี่ยวกับสิ่งก่อสร้างที่เป็นป้ายโฆษณา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และพิจารณาตอบข้อหารือให้แก่องค์การบริหารส่วนตำบลพันท้ายนรสิงห์ด้วย เพื่อจักได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายวัฒนา แตงมณี)
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลพันท้ายนรสิงห์

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2447
วันที่ 26 มี.ค. 2561
เวลา ..... น.

กองช่าง
อบต.พันท้ายนรสิงห์
โทร.๐-๓๔๔๗-๘๔๖๑,๐-๓๔๔๗-๘๔๖๕ ต่อ ๑๑๗,๑๑๘
โทรสาร ๐-๓๔๔๗-๘๔๖๑
http://www.Pantainorasingh.go.th

เรียน ☐ ป.บห. ☐ ก.สพ.
☐ ก.สม. ☑ ผู้อำนวยการ
☐ ก.วอ. ☐ ก.ล้านนุ่น
☐ ก.กท. ☐ ก.ล
☑
☐
☐ อื่นๆ.....

23 มี.ค. 61

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/๗๐๕๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๓ เมษายน ๒๕๖๑

เรื่อง หารือการออกหนังสือรับรองปีพุทธศักราชที่ปลูกสร้างสิ่งล่วงล้ำลำแม่น้ำตามประกาศกระทรวงคมนาคม

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองสมุทรสงคราม

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองสมุทรสงคราม ที่ สส ๕๒๐๐๔/๓๒๙๘ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองสมุทรสงครามแจ้งว่า สำนักงานเจ้าท่าภูมิภาคสาขาสมุทรสงคราม ได้ขอความอนุเคราะห์จากเทศบาลเมืองสมุทรสงครามให้ออกหนังสือรับรองสิ่งปลูกสร้างล่วงล้ำลำแม่น้ำในพื้นที่รับผิดชอบสำหรับประชาชนซึ่งมายื่นขอหนังสือรับรองการปลูกสร้างสิ่งล่วงล้ำลำแม่น้ำว่าได้ปลูกสร้างมาตั้งแต่ปีพุทธศักราชใด เพื่อนำไปประกอบการพิจารณาอนุญาตปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งอื่นใดล่วงล้ำลำแม่น้ำตามคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๓๒/๒๕๖๐ ซึ่งการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารในเขตเทศบาลเมืองสมุทรสงครามได้มีพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ เทศบัญญัติของเทศบาลเมืองสมุทรสงคราม พุทธศักราช ๒๔๙๙ และกฎหมายควบคุมอาคารบังคับใช้แล้วตั้งแต่ พ.ศ. ๒๔๙๙ ดังนั้น จึงขอหารือว่า ในกรณีที่ประชาชนได้มีการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งอื่นใดล่วงล้ำลำแม่น้ำโดยไม่ปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าว เทศบาลฯ สามารถรับรองการปลูกสร้างสิ่งล่วงล้ำลำแม่น้ำได้หรือไม่ และมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าว เมื่อวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๖๑ แล้วมีความเห็นว่า ประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการแจ้งและการพิจารณาอนุญาตปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งอื่นใดล่วงล้ำลำแม่น้ำตามคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติที่ ๓๒/๒๕๖๐ เป็นเรื่องการบรรเทาความเสียหายให้แก่ประชาชน ในกรณีปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งอื่นใดล่วงล้ำลำแม่น้ำ และเพื่อประโยชน์ในการควบคุมไม่ให้มีการปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งอื่นใดล่วงล้ำลำแม่น้ำอีกต่อไป การที่สำนักงานเจ้าท่าภูมิภาคสาขาสมุทรสงคราม ได้มีหนังสือขอความอนุเคราะห์จากเทศบาลเมืองสมุทรสงครามให้ออกหนังสือรับรองสิ่งล่วงล้ำลำแม่น้ำที่รับผิดชอบ เพื่อสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาคสาขาสมุทรสงครามจะนำไปประกอบการพิจารณาว่าสามารถอนุญาตได้หรือไม่ เพื่อจะได้ดำเนินการขึ้นทะเบียนต่อไป มิใช่เป็นการรับรองว่าการก่อสร้างสิ่งล่วงล้ำลำแม่น้ำก่อสร้างถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือไม่ กรณีดังกล่าวจึงไม่เกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารแต่อย่างใด แต่อย่างไรก็ตาม หากเทศบาลฯ มีข้อขัดข้องในทางปฏิบัติประการใด ควรหารือไปยังจังหวัดในฐานะหน่วยงานที่กำกับดูแลองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)
ผู้อำนวยการสำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักความคุ้มครองทางวิชาชีพ
กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
เลขรับที่ 867
วันที่ - 8 มิ.ค. 2561
เวลา 13.42

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 0136
วันที่ 14 มี.ค. 2561
เวลา 15-51 น.

ที่ สส ๕๒๐๐๔/ ๗๒๙๘

เทศบาลเมืองสมุทรสงคราม
ถนนสมุทรสงคราม-บางแพ
อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสงคราม ๗๕๐๐๐

๒๘ ธันวาคม ๒๕๖๐

เรื่อง หารือการออกหนังสือรับรองปีพุทธศักราชที่ปลูกสร้างสิ่งล่วงล้ำลำน้ำตามประกาศกระทรวงคมนาคม

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาคสาขาสมุทรสงคราม ที่ คค ๐๓๑๓.๒/สส.ว ๑๕๒๔ ลงวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๖๐ จำนวน ๑ ฉบับ
๒. สำเนาประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการแจ้งและการพิจารณาอนุญาตปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งอื่นใดล่วงล้ำลำแม่น้ำ ตามคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๓๒/๒๕๖๐ จำนวน ๒ ฉบับ
๓. สำเนาเทศบัญญัติของเทศบาลเมืองสมุทรสงคราม เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๙๙ จำนวน ๑ ฉบับ
๔. สำเนาพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ในเขตเทศบาลเมืองสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสงคราม พ.ศ. ๒๔๙๙ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาคสาขาสมุทรสงคราม ได้ขอความอนุเคราะห์จากเทศบาลเมืองสมุทรสงคราม ให้ออกหนังสือรับรองสิ่งปลูกสร้างล่วงล้ำลำน้ำในพื้นที่รับผิดชอบ สำหรับประชาชนซึ่งมายื่นขอหนังสือรับรองการปลูกสร้างสิ่งล่วงล้ำลำน้ำว่าได้ปลูกสร้างมาตั้งแต่ปีพุทธศักราชใด เพื่อนำไปประกอบการพิจารณาอนุญาตปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งอื่นใดล่วงล้ำลำแม่น้ำตามคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติที่๓๒/๒๕๖๐

เทศบาลเมืองสมุทรสงคราม ขอเรียนว่าการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารในเขตเทศบาลเมืองสมุทรสงคราม ได้มีพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ , เทศบัญญัติของเทศบาลเมืองสมุทรสงคราม พุทธศักราช ๒๔๙๙ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ บังคับใช้แล้วตั้งแต่ พ.ศ.๒๔๙๙ ดังนั้น จึงขอหารือว่าในกรณีที่ประชาชนได้มีการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งอื่นใดล่วงล้ำลำน้ำโดยไม่ปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าว เทศบาลฯ สามารถรับรองการปลูกสร้างสิ่งล่วงล้ำลำน้ำได้หรือไม่ และมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้เทศบาลเมืองสมุทรสงครามทราบด้วย เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายสมชาย ตันประเสริฐ)
นายกเทศมนตรีเมืองสมุทรสงคราม

วาน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.พพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ค.วอ. ☐ ก.ด้านจุฑธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านบุคลิน และผังเมือง
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไ
☐ อื่นๆ.....

กองช่าง งานธุรการ
โทรศัพท์ ๐ ๓๔๗๑ ๑๓๔๓ ต่อ ๑๖๒,๑๖๓
โทรสาร ๐ ๓๔๗๒ ๐๘๐๓

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2398 (19)
วันที่ 11 มี.ค. 2561
เวลา.....น.

รียน ☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วสญ.
☐ ที่ปรึกษาฯ
☐ ธอญ.
☑ ผอ.สนอ.
๑๔ มี.ค. ๒๕๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
ที่ มท ๐๗๑๐/๗๐๕๘ **วันที่** ๒๗ เมษายน ๒๕๖๑
เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรม

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุพรรณบุรี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุพรรณบุรีได้มีบันทึก ที่ สพ ๐๐๒๒/๑๓๔๖ ลงวันที่ ๔ ธันวาคม ๒๕๖๐ แจ้งว่า นาย ได้ขออนุญาตดำเนินการก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ ต่อองค์การบริหารส่วนตำบลเนินพระปรางค์ อำเภอสองพี่น้อง จังหวัดสุพรรณบุรี แต่เนื่องจากมีการประกาศใช้กฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองสองพี่น้อง เมื่อวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๕๘ กำหนดให้พื้นที่ดังกล่าวอยู่ในที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) ห้ามประกอบกิจการโรงแรม จึงส่งผลกระทบต่อการขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรม อาคารดังกล่าวได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ. ๑) เลขที่ ๐๒/๒๕๕๔ ออกให้ ณ วันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๕๔ เป็นอาคารชั้นเดียว จำนวน ๒๘ ห้อง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยชั่วคราว อาคารชั้นเดียว จำนวน ๓ ห้อง เพื่อใช้เป็นอาคารที่พักคนงาน และอาคารชั้นเดียว จำนวน ๔ ห้อง เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน และได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (ร.ร.๑) ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๕ แต่เนื่องจากเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบอาคารและแจ้งให้ผู้ประกอบการดำเนินการก่อสร้างห้องน้ำสาธารณะเพิ่มเติมจำนวน ๒ ห้อง กรณีดังกล่าวจึงขอหารือว่าการที่ได้เริ่มดำเนินการตามขั้นตอนการขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรมถือเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนที่กฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองสองพี่น้องจะใช้บังคับตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ กำหนดให้การบังคับใช้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม มิให้ใช้บังคับแก่กรณีที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินได้ใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนที่จะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมและจะใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปเมื่อมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนนั้น สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้มีคำวินิจฉัยในกรณีดังกล่าว ซึ่งสามารถแยกพิจารณาได้ ๒ ประการ คือ

๑. ถ้าเป็นการดำเนินการที่ไม่มีกฎหมายห้ามหรือกำหนดหลักเกณฑ์ไว้โดยเฉพาะว่าจะต้องได้รับอนุญาตหรือได้รับอนุมัติจากหน่วยงานหรือองค์กรใดก่อน จะต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงเป็นกรณี ๆ ไปว่าได้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามความเป็นจริงแล้วหรือไม่

๒. แต่ถ้าเป็นการดำเนินการที่มีกฎหมายห้ามหรือกำหนดหลักเกณฑ์ไว้โดยเฉพาะว่าจะต้องได้รับอนุญาตหรือได้รับอนุมัติจากหน่วยงานหรือองค์กรใดหรือต้องดำเนินการตามขั้นตอนเช่นใดก่อนย่อมต้องพิจารณาจากการได้รับอนุญาตหรือได้รับอนุมัติหรือการได้ปฏิบัติตามขั้นตอนของกฎหมายนั้นเป็นสำคัญ และสำหรับการดำเนินการบางเรื่องที่คาบเกี่ยวกับกฎหมายอื่นและต้องได้รับอนุญาตตามกฎหมายหลายฉบับ โดยมีการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารเป็นขั้นตอนสุดท้ายรวมอยู่ด้วย การที่ผู้ยื่นคำขอได้รับใบอนุญาตหรือได้รับอนุมัติหรือได้ปฏิบัติตามขั้นตอนของกฎหมายอื่นก่อนการได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารนั้น ย่อมถือได้ว่ามีการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นมาก่อนแล้วเช่นกัน

สำหรับ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำหรับประเด็นตามข้อหารือจากหลักการข้อกฎหมายตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ประกอบกับความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาแล้ว เมื่อพิจารณาตามข้อ ๑๐ วรรคสอง (๔) แห่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองสองพี่น้อง จังหวัดสุพรรณบุรี พ.ศ. ๒๕๕๘ ได้กำหนดห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ซึ่งใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ. ๑) ที่ออกให้ ณ วันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๕๔ ก่อนกฎกระทรวงผังเมืองรวมใช้บังคับ มิได้เป็นการอนุญาตให้ก่อสร้างโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมและยังมิได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม จึงไม่เข้าเงื่อนไขและองค์ประกอบที่จะได้รับการยกเว้นตามนัยมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)
ผู้อำนวยการสำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๑๐/ 1798

๒๓ เม.ย. ๒๕๖๑

ผอ.สำนัก ..... วันที่ 19 เม.ย. 61
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 19 เม.ย. 61
หัวหน้ากลุ่มงานฯ ..... วันที่ ๑๙ เม.ย. ๖๑
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 19 เม.ย. 61
พิมพ์/ทาน ปิยวรรณ ..... วันที่ 19 เม.ย. 61
:D๔ / ปิยวรรณ / โยธาฯ จังหวัดสุพรรณบุรี หารือการอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม / ๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานสารบรรณ
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2369 1991
วันที่ 13 ธ.ค. 2560
เวลา ..... น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 7199
วันที่ - 7 ธ.ค. 2560
เวลา 10.21

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 17869
วันที่ - 4 ธ.ค. 2560
เวลา 11.04

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุพรรณบุรี กลุ่มงานวิชาการผังเมือง โทร. ๐-๓๕๕๓-๕๓๘๓-๕
ที่ สพ ๐๐๒๒/๑๓๔๖ วันที่ ๔ ธันวาคม ๒๕๖๐
เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรม

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

๑. ต้นเรื่อง

ด้วย นาย ได้มีหนังสือที่ ๗๙ / ๒๕๖๐ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณี นาย ได้ยื่นเอกสารเพื่อขออนุญาตดำเนินการก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรม ตามพระราชบัญญัติประกอบกิจการโรงแรม ต่อองค์การบริหารส่วนตำบลเนินพระปรางค์ อำเภอสองพี่น้อง จังหวัดสุพรรณบุรี และเนื่องจากได้มีการประกาศใช้กฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองสองพี่น้อง เมื่อวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๕๘ ซึ่งได้กำหนดให้พื้นที่ดังกล่าวอยู่ในที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) และมีข้อกำหนดห้ามประกอบกิจการโรงแรม ซึ่งส่งผลกระทบกับการขออนุญาตเพื่อประกอบกิจการโรงแรมดังกล่าว จึงขอชี้แจงเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุญาตในการประกอบกิจการต่อไปด้วย

๒. ข้อเท็จจริง

นาย ได้เริ่มดำเนินการเพื่อการประกอบกิจการดังกล่าว ดังนี้

- วันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๕๔ ได้รับใบอนุญาตตามแบบเอกสาร อ.๑ จากการขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรมจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้แก่ องค์การบริหารส่วนตำบลเนินพระปรางค์ (เอกสารแนบ ๑) /

- วันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๕ ยื่นเอกสารประกอบการขออนุญาตจดทะเบียนโรงแรม (รร.๑) ต่อเจ้าหน้าที่ที่ทำเรื่องอนุญาตกิจการโรงแรมที่อำเภอสองพี่น้อง (เอกสารแนบ ๒) /และได้ดำเนินการก่อสร้างและประกอบกิจการจนถึงปัจจุบัน โดยมีเจ้าหน้าที่ที่อำเภอสองพี่น้อง ได้มาตรวจพื้นที่ที่ขออนุญาต จำนวน ๒ ครั้ง ซึ่งผลการตรวจได้แจ้งให้นายเฉลิมศักดิ์ วรานนท์วนิช ดำเนินการเพิ่มเติม คือ สร้างห้องน้ำสาธารณะจำนวน ๒ ห้อง ซึ่งก็ได้ดำเนินการจนเสร็จเรียบร้อย

๓. ข้อพิจารณา

ประเด็นข้อหารือ คือการที่ได้เริ่มดำเนินการตามขั้นตอนการขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรมดังกล่าวนั้น ถือเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนที่กฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองสองพี่น้องจะใช้บังคับตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ หรือไม่ อย่างไร

๔. ข้อเสนอ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

(นายวีรวุฒิ ประวัติ)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุพรรณบุรี

เรียน ☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วสญ.
☐ ที่ปรึกษา
☐ ผอ.สนอ.
☑ ผอ.สนอ.
- ๖ ธ.ค. ๒๕๖๐

เรียน ☐ ส.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กพ. ☐ ก.ด้านชุดดินและดินดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบ
☐ อื่นๆ.....

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๗๘๐๕ **วันที่** ๒๔ เมษายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือการขอใช้อาคารตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์ได้มีบันทึก ที่ นว ๐๐๒๒/๑๓๒๕ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๐ แจ้งว่า ได้รับหนังสือจากองค์การบริหารส่วนตำบลวัดไทรย์ เรื่องการขอใบรับรองการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ของอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อพักอาศัยและพาณิชย์ โดยพื้นที่ชั้นล่างเป็นสถานประกอบกิจการพาณิชย์ ส่วนพื้นที่ชั้นที่ ๒ และชั้นที่ ๓ ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งตามกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓ อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม ได้แก่ อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการค้าหรือธุรกิจที่มีพื้นที่สำหรับประกอบกิจการตั้งแต่สามร้อยตารางเมตรขึ้นไป และข้อ ๑๒ กำหนดให้การคิดคำนวณพื้นที่ให้นำพื้นที่ทางเดิน ห้องน้ำ ห้องส้วม หรือพื้นที่ที่เกี่ยวเนื่องกับกิจการและอยู่ภายในอาคารนั้นมารวมคำนวณด้วย ในกรณีที่พื้นที่ตามวรรคหนึ่งอยู่ในตึกแถวหรือห้องแถวให้นำพื้นที่ที่เกี่ยวเนื่องกับกิจการในแต่ละห้องหรือแต่ละคูหามาคำนวณรวมกัน จึงขอหารือว่า การคิดคำนวณพื้นที่อาคาร ตามข้อ ๑๒ แห่งกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. ๒๕๒๒ จะต้องนำพื้นที่ชั้นที่ ๒ และชั้นที่ ๓ มาคิดคำนวณด้วยหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กรณีอาคารตามข้อหารือหากข้อเท็จปรากฏว่า เฉพาะพื้นที่ชั้นล่างเป็นพื้นที่ประกอบกิจการพาณิชย์ ส่วนพื้นที่ชั้นที่ ๒ และชั้นที่ ๓ ใช้เป็นที่อยู่อาศัย การคิดพื้นที่อาคารประเภทควบคุมการใช้กรณีอาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรมตามกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. ๒๕๕๒ ข้อ ๓ จะคิดเฉพาะพื้นที่ชั้นที่ ๑ ที่ประกอบกิจการพาณิชย์ พื้นที่ทางเดิน ห้องน้ำ ห้องส้วม และที่เกี่ยวเนื่องกับกิจการพาณิชย์เท่านั้น ทั้งนี้ กฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. ๒๕๕๒ ข้อ ๑๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 23/4/61
หัวหน้ากลุ่มงานฯ ..... วันที่ 20 เม.ย. 61
เจ้าหน้าที่ ปิยวรรณ ..... วันที่ 20 เม.ย. 61
พิมพ์/ทาน ปิยวรรณ ..... วันที่ 20 เม.ย. 61
:D๔ / ปิยวรรณ / โยธาฯ จังหวัดนครสวรรค์ หารือการขอใช้อาคารตามมาตรา ๓๒ / ๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6229
วันที่ 19 ต.ค. 2560
เวลา 14.08 น.

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์ โทร. ๐ ๕๖๘๐ ๓๕๘๑ สป.มท.๐๕๘๕๓
ที่ นว ๐๐๒๒/ ๙๓๒๕ **วันที่** ๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๐
เรื่อง ขอหารือการขอใช้อาคารตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์ ได้รับข้อหารือจากองค์การบริหารส่วนตำบลวัดไทรย์ เรื่องการขอใบรับรองการก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสามชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อพักอาศัยและพาณิชย์ พื้นที่ชั้นล่างเป็นสถานประกอบกิจการพาณิชย์ ส่วนที่ ๒ และชั้นที่ ๓ ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งตามกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓ อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม ได้แก่ อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการตั้งแต่สามร้อยตารางเมตรขึ้นไป และข้อ ๑๒ ในการคิดคำนวณพื้นที่ ให้นำพื้นที่ทางเดิน ห้องน้ำ ห้องส้วม หรือพื้นที่ที่เกี่ยวเนื่องกับกิจการและอยู่ภายในอาคารนั้นมารวมคำนวณด้วย ในกรณีที่พื้นที่ตามวรรคหนึ่งอยู่ในตึกแถวหรือห้องแถว ให้นำพื้นที่ที่เกี่ยวเนื่องกับกิจการในแต่ละห้องหรือแต่ละคูหามาคำนวณรวมกัน โดยขอหารือว่า การคิดคำนวณพื้นที่อาคารตามข้อ ๑๒ ของกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. ๒๕๒๒ จะต้องนำพื้นที่ชั้นที่ ๒ และชั้นที่ ๓ มาคิดคำนวณด้วยหรือไม่

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์ จึงขอหารือว่าการคิดคำนวณพื้นที่อาคารตามข้อ ๑๒ ของกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. ๒๕๒๒ จะต้องนำพื้นที่ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการประกอบพาณิชยกรรมแต่อยู่ในอาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม มาคิดคำนวณด้วยหรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานฯ ทราบด้วยจักขอบคุณยิ่ง

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2333
วันที่ 24 ต.ค. 2560
เวลา.....น.

(นายเสริมชัย เมธานครบูรณ์)
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญด้านคุมการพิเศษ วิศวกรชำนาญการพิเศษ
ปฏิบัติราชการแทนผู้อำนวยการสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ส.วอ. ☐ ก.ด้านมรดกธรรมชาติ
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านบุคลากรและงบประมาณ
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

20 ตค. 60

คุณไชยทรง ผ.

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๘๑๐ **วันที่** ๒๔ เมษายน ๒๕๖๑
เรื่อง ขอหารือการระงับการขออนุญาตก่อสร้างในที่ดินพิพาท

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีได้มีบันทึก ที่ ชบ ๐๐๒๒/๑๖๒๕ ลงวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๖๐ แจ้งว่า เทศบาลตำบลหนองตำลึงได้มีหนังสือเพื่อขอคำปรึกษาแนะนำจากคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีที่เทศบาลฯ ได้รับคำร้องจากนาง ขอให้ระงับการอนุญาตให้นาย ทำการก่อสร้างหรือกระทำการใด ๆ ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๓๑๔๒, ๔๕๕๗๐, ๔๕๕๗๑, ๔๕๕๗๒ และ ๔๕๕๗๓ ตำบลหนองตำลึง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี เนื่องจากนาง ได้เป็นโจทก์ฟ้องนาย เป็นจำเลย ต่อศาลจังหวัดชลบุรี เรื่องผิดสัญญา ซึ่งศาลได้มีคำพิพากษาให้นาง เป็นฝ่ายชนะคดี และให้นาย โอนที่ดินโฉนดดังกล่าวให้นาง ขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาชั้นอุทธรณ์ กรณีนี้จะสามารถดำเนินการตามคำขอของนาง ได้หรือไม่ ซึ่งเทศบาลฯ ได้หารือสำนักงานอัยการสูงสุดแล้วเห็นว่า ปัญหาดังกล่าวเป็นเรื่องการใช้ดุลยพินิจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และวิธีการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๕ และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง แต่หากเทศบาลฯ ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่า ในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ยังมีข้อขัดข้องประการใดก็อาจขอคำปรึกษาจากคณะกรรมการควบคุมอาคารตามนัยมาตรา ๑๘ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ เทศบาลฯ จึงขอหารือเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า กรณีนี้ข้อเท็จจริงปรากฏว่า นาย ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ ในที่ดินของนาย (ที่ดินแปลงพิพาท) ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (แบบ น. ๒) เลขที่ ๕๙/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๖๐ ไม่อนุญาตให้นาย ก่อสร้างอาคารตามที่ได้ยื่นคำขออนุญาตไปแล้ว จึงไม่มีประเด็นที่จะต้องพิจารณาอีกต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 9/พ.ค./61
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๑๐ เม.ย. ๖๑
เจ้าหน้าที่ เกศสุดา..... วันที่ 18 เม.ย. 61
พิมพ์/ทาน ศิริพร..... วันที่ 19 เม.ย. 61
:D๓/สุดารัตน์/เกศสุดา/โยธาฯ จ.ชลบุรีหารือการระงับการขออนุญาตก่อสร้างในที่ดินพิพาทฯ/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3639
วันที่ - 4 ก.ค. 2560
เวลา 13.23 น.

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี โทร. (มท.) ๓๐๔๕๓, ๐-๓๘๒๘-๗๑๗๔
ที่ ชบ ๐๐๒๒/ ๑๖๒๕ **วันที่** ๔ กรกฎาคม ๒๕๖๐
เรื่อง ขอหารือการระงับการขออนุญาตก่อสร้างในที่ดินพิพาท

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี ได้รับหนังสือจากเทศบาลตำบลหนองตำลึง ที่ ชบ๕๔๐๐๔/๖๐๐ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๖๐ แจ้งประสานเพื่อขอคำปรึกษาแนะนำจากคณะกรรมการควบคุมอาคาร ตามนัยมาตรา ๑๘(๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ในกรณีที่สำนักงานอัยการสูงสุดพิจารณาคำร้องจากนาง ขอให้ระงับการอนุญาตให้นาย

ทำการก่อสร้างหรือกระทำการใดๆ ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๓๓๔๒, ๔๕๕๗๐, ๔๕๕๗๓, ๔๕๕๗๒ และ ๔๕๕๗๓ ตำบลหนองตำลึง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี โดยสำนักงานอัยการสูงสุดเห็นว่าปัญหาดังกล่าวเทศบาลตำบลหนองตำลึงจะสามารถระงับการอนุญาตให้จำเลยหรือบุคคลที่ได้รับการยินยอมจากจำเลยก่อสร้างอาคารบนที่ดินพิพาทตามที่โจทก์ร้องขอได้หรือไม่นั้น เป็นเรื่องการใช้ดุลยพินิจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และวิธีการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๒๕ และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง แต่หากเทศบาลตำบลหนองตำลึงในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่าในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ยังมีข้อขัดข้องประการใดก็อาจขอคำปรึกษาจากคณะกรรมการควบคุมอาคาร ตามนัยมาตรา ๑๘(๓) แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวได้

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี จึงขอความอนุเคราะห์สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ในการตอบข้อหารือดังกล่าวข้างต้น รายละเอียดปรากฏตามเอกสารที่แนบมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ด้วย จักขอบคุณยิ่ง

กลุ่มงานกำกับอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2229
วันที่ - 5 ก.ค. 2560
เวลา น.

(นายตนัย สุนันทารอต)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ค.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.ภท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

4 กค. 60.

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
ที่ มท ๐๗๑๐/๑๘๑๑ **วันที่** ๒๘ เมษายน ๒๕๖๑
เรื่อง หารือการบังคับใช้ผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบูรณ์

เรียน ผู้อำนวยการกองนิติการ

ตามที่กองนิติการได้มีบันทึก ที่ มท ๐๗๐๖/๑๑๘ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๖๑ ต่อท้ายบันทึกสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเพชรบูรณ์ ที่ พช ๐๐๒๒.๒/๒๙ ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๖๑ ขอหารือการบังคับใช้ผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบูรณ์ ใน ๒ ประเด็น ดังนี้

๑. การใช้ประโยชน์ในการปลูกสร้างบ้านเรือน อาคาร ตลอดจนสิ่งก่อสร้างอื่น ๆ ของประชาชนตามข้อ ๕(๖) ในที่ดินบริเวณหมายเลข ๖.๑ ถึงหมายเลข ๖.๑๔ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ ที่ได้ดำเนินการก่อนที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบูรณ์ ประกาศ ว่าจะเข้าข่ายบังคับให้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องดำเนินการอย่างไร

๒. หลังประกาศใช้กฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบูรณ์ที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๖๐ เป็นต้นไป การครอบครองใช้ประโยชน์ที่ดินของประชาชนในที่ดิน ตามข้อ ๕(๖) ในที่ดินบริเวณหมายเลข ๖.๑ ถึงหมายเลข ๖.๑๔ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ ภายใต้บังคับตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องดำเนินการเกี่ยวกับกรณีการปลูกสร้างบ้านเรือน อาคาร ตลอดจนสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ของประชาชนในพื้นที่รับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลเขาค้อ กรณีไม่มีเอกสารสิทธิ์ใด ๆ อย่างไร
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนดังนี้

๑. ตามมาตรา ๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา และจะใช้บังคับในท้องที่ใด มีบริเวณเพียงใดให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา วรรคสอง บัญญัติว่า สำหรับเขตท้องที่ที่ได้มีการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองหรือเขตท้องที่ที่ได้เคยมีประกาศดังกล่าว ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้บังคับตามเขตของผังเมืองรวมนั้นโดยไม่ต้องตราเป็นพระราชกฤษฎีกา และวรรคสามบัญญัติว่า สำหรับอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงมหรสพ ให้ใช้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้บังคับไม่ว่าท้องที่ที่อาคารนั้นตั้งอยู่จะได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม กรณีที่ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารที่มิใช่อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงมหรสพ ก่อนที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบูรณ์ พ.ศ. ๒๕๖๐ ใช้บังคับและในท้องที่ดังกล่าวยังไม่มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคารใช้บังคับ การก่อสร้างอาคารไม่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารแต่อย่างใด แต่ภายหลังจากที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบูรณ์ พ.ศ. ๒๕๖๐ มีผลบังคับแล้ว หากอาคารดังกล่าวมีการดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย หรือเปลี่ยนการใช้ (กรณีอาคารประเภทควบคุมการใช้) จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกรณีอาคารตามมาตรา ๓๒ ทวิ ประกอบกับกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๔๘ รวม ๙ ประเภท ต้องมีการตรวจสอบสภาพอาคารตามมาตรา ๓๒ ทวิ เป็นประจำทุกปี

๒. เมื่อกฎกระทรวง...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

๒. เมื่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบูรณ์ พ.ศ. ๒๕๖๐ ใช้บังคับแล้ว การก่อสร้างอาคารต้องยื่นขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้าง หรือการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ นั้น ต้องแนบสำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดิน หรือ น.ส. ๓ หรือ ส.ค. ๑ หรือหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดิน ประกอบการยื่นคำขออนุญาตหรือการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ กรณีการก่อสร้างอาคารในที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ จึงไม่สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ 19 มิ.ย. 61
หัวหน้ากลุ่มงาน.....วันที่ 19 มิ.ย. 61
เจ้าหน้าที่.....วันที่ 19 มิ.ย. 61
:D๕/ประณีต/กองนิติหารือข้อ ๒ และข้อ ๓ ของโยธาฯ เพชรบูรณ์/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 04175
วันที่ 23 มิ.ย. 2561
เวลา 10.03

ที่ มท ๐๗๐๖/๑๑๕

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

เพื่อโปรดพิจารณาให้ความเห็นในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ในประเด็นข้อหารือตามข้อ ๒ และข้อ ๓

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

(นายธรรมโรจน์ ทรงวิทย์)
ผู้อำนวยการกองนิติการ
๒๓ มิ.ย. ๒๕๖๑

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2413 (๗๑)
วันที่ 24 มิ.ย. 2561
เวลา ..... น.

เรียน ☐ ผ.บห. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ส.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านที่ดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ .....

23 มิย 61

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กรมที่รับ 136
วันที่ 11 ต.ค. 2561
เวลา.....

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเพชรบูรณ์ กลุ่มงานวิชาการผังเมือง ๐-๕๖๗๒-๑๑๒๑
ที่ พช ๐๐๒๒.๒/๒๙ วันที่ ๙ มกราคม ๒๕๖๑
เรื่อง หารือการบังคับใช้ผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบูรณ์

เรียน ผู้อำนวยการกองนิติการ

ด้วย อำเภอเขาค้อ มีหนังสือ ที่ พช ๑๑๑๘/๔๕๓๗ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๐ ถึงจังเพชรบูรณ์ แจ้งว่า องค์การบริหารส่วนตำบลเขาค้อ มีหนังสือหารือแนวทางปฏิบัติกรณีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบูรณ์ พ.ศ. ๒๕๖๐ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๖๐ เนื่องจากพื้นที่ในความรับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลเขาค้อ ประกอบด้วยพื้นที่ ๓ ตำบล คือ ตำบลเขาค้อ ตำบลสะเดาะพง และตำบลริมสีม่วง ซึ่งเป็นโครงการตามพระราชดำริพัฒนาลุ่มแม่น้ำเข็ก จังหวัดเพชรบูรณ์ ที่ทหารขอใช้พื้นที่จากกรมป่าไม้เพื่อความมั่นคง จากการสู้รบกับคอมมิวนิสต์ในขณะนั้นราษฎรไม่มีเอกสารสิทธิ์ในที่ดินแต่อย่างใด รายละเอียดตามเอกสารที่แนบมาพร้อมนี้

ดังนั้น เพื่อการปฏิบัติเป็นไปตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบูรณ์ พ.ศ. ๒๕๖๐ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่แก้ไขเพิ่มเติม จึงขอหารือดังนี้

๑. พื้นที่ในเขตรับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลเขาค้อเป็นพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติที่ทางทหารขอใช้พื้นที่จากกรมป่าไม้ ประชาชนที่ครอบครองใช้ประโยชน์ในที่ดินจึงไม่มีเอกสารสิทธิ์ใดๆ นอกจากมีหนังสือรับรองเข้าอยู่อาศัยและทำกินในที่ดินชั่วคราว ตามโครงการพัฒนาลุ่มแม่น้ำเข็ก จังหวัดเพชรบูรณ์ องค์การบริหารส่วนตำบลเขาค้อต้องดำเนินการอย่างไร

๒. การใช้ประโยชน์ในการปลูกสร้างบ้านเรือน อาคาร ตลอดจนสิ่งก่อสร้างอื่นๆ ของประชาชน ตามข้อ ๕(๖) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๖.๑ ถึงหมายเลข ๖.๑๔ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ ที่ได้ดำเนินการก่อนที่กฎหมายกฎกระทรวงประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบูรณ์ จะต้องอยู่ในข่ายบังคับให้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องดำเนินการอย่างไร

๓. หลังประกาศใช้กฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบูรณ์และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๖๐ เป็นต้นไป การครอบครองใช้ประโยชน์ที่ดินของประชาชนในที่ดิน ตามข้อ ๕(๖) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๖.๑ ถึงหมายเลข ๖.๑๔ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว ให้ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ ภายใต้บังคับตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการเกี่ยวกับกรณีการปลูกสร้าง บ้านเรือน อาคาร ตลอดจนสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ของประชาชนในพื้นที่รับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลเขาค้อ กรณีไม่มีมีเอกสารสิทธิ์ใดๆ อย่างไร

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเพชรบูรณ์ จึงขอหารือเรื่องดังกล่าวจากกองนิติการเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบูรณ์ พ.ศ. ๒๕๖๐ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อไป

เรียน ☐ ฝ.บท ☐ กม.ผม. 1 ☐ กสร
☐ กม.วช. ☑ กม.ผม. 2 ☐ กขอ
☐ กม. ☐ กม.ผม. 3

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

☐ เพื่อทราบ
☑ เพื่อพิจารณา
☐ อื่น ๆ.....

(นายพรเทพ ศรีวรานันท์)
วิศวกรโยธาชำนาญการพิเศษ รักษาราชการแทน
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเพชรบูรณ์

๑๑ ม.ค. ๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๘๑๒

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๘ เมษายน ๒๕๖๑

เรื่อง การนับระยะความยาวของอาคารและช่องว่างระหว่างแปลง

เรียน นาย กรรมการ บริษัท จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด (มหาชน) ที่ น.ต. ๒๐๙/๒๕๖๑ ลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด (มหาชน) แจ้งว่า มีแผนที่จะพัฒนานำโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๑๘๖๑๖ เลขที่ดิน ๒๒๕ ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ้านจั่น อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี พื้นที่รวม ๕,๕๗๗.๖ ตารางวา มาดำเนินการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อจำหน่ายเป็นที่อยู่อาศัย จำนวน ๑๓๙ แปลง โดยจำหน่ายเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ๒ ประเภท คือ ประเภทบ้านแฝดสองชั้น จำนวน ๒๔ แปลง และประเภททาวน์เฮ้าส์สองชั้น จำนวน ๑๑๕ แปลง โดยใช้ชื่อโครงการ " " บริษัทฯ ได้วางแปลงอาคารประเภททาวน์เฮ้าส์ติดกับแปลงอาคารประเภทบ้านแฝดในแปลงที่ ๑๔, ๑๕ และ ๑๒๐, ๑๒๑ และ ๑๒๔, ๑๒๕ และ ๑๓๓, ๑๓๔ จึงขอหารือ ดังนี้

๑. ประเภททาวน์เฮ้าส์ซึ่งมีความหมายของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน ๔๐.๐๐ เมตร ใช้เกณฑ์การวัดระยะ ๔๐.๐๐ เมตร โดยวัดจากระยะความยาวของหน้าแปลงที่ดินหรือวัดจากจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย

๒. กรณีตามแผนผังจัดสรรที่ดิน

๒.๑ ในแปลงจัดสรรที่ ๑๓ – ๑๔ เป็นบ้านแฝด ๒ หลัง ความยาวหน้าแปลงที่ดินรวม ๑๘.๗๑ เมตร และแปลงจัดสรรที่ ๑๕ – ๒๑ เป็นทาวน์เฮ้าส์ ๒ ชั้น มีความยาวของอาคารวัดจากจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้ายรวม ๓๕.๐๐ เมตร (ความยาวหน้าแปลงที่ดินรวม ๓๖.๘๑ เมตร) และจัดให้มีที่ว่างระหว่างด้านข้างของทาวน์เฮ้าส์กว้าง ๔.๐๐ เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของทาวน์เฮ้าส์แล้วจึงเป็นแปลงจัดสรรที่ ๒๒ – ๒๘ เป็นทาวน์เฮ้าส์ ๒ ชั้น มีความยาวของอาคารวัดจากจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้ายรวม ๓๕.๐๐ เมตร (ความยาวหน้าแปลงที่ดินรวม ๓๗.๒๐ เมตร)

๒.๒ ในแปลงจัดสรรที่ ๑๑๕ – ๑๒๐ เป็นทาวน์เฮ้าส์ ๒ ชั้น มีความยาวของอาคารวัดจากจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้ายรวม ๓๐.๐๐ เมตร (ความยาวหน้าแปลงที่ดินรวม ๓๔.๙๕ เมตร) แล้วจึงเป็นแปลงจัดสรรที่ ๑๒๑ – ๑๒๒ เป็นบ้านแฝด ๒ ชั้น ความยาวหน้าแปลงที่ดินรวม ๒๑.๔๙ เมตร

๒.๓ แปลงจัดสรรที่ ๑๒๓ – ๑๒๔ เป็นบ้านแฝด ๒ ชั้น ความยาวหน้าแปลงที่ดินรวม ๒๑.๕๗ เมตร และแปลงจัดสรรที่ ๑๒๕ – ๑๒๘ เป็นทาวน์เฮ้าส์ ๒ ชั้น มีความยาวของอาคารวัดจากจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้ายรวม ๒๐.๐๐ เมตร (ความยาวหน้าแปลงที่ดินรวม ๓๐.๗๐ เมตร)

๒.๔ ในแปลงจัดสรรที่ ๑๒๙ – ๑๓๓ เป็นทาวน์เฮ้าส์ ๒ ชั้น มีความยาวของอาคารวัดจากจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้ายรวม ๒๕.๐๐ เมตร (ความยาวหน้าแปลงที่ดินรวม ๓๓.๐๙ เมตร) แล้วจึงเป็นแปลงจัดสรรที่ ๑๓๔ – ๑๓๕ เป็นบ้านแฝด ๒ ชั้น ความยาวหน้าแปลงที่ดินรวม ๑๙.๑๔ เมตร

การที่...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

การที่บริษัทฯ ได้วางผังอาคารตามแบบข้อ ๒.๑ – ๒.๔ ข้างต้นนั้น และได้จัดให้มีที่ว่างด้านข้างระหว่างทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝดกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร ถือว่าถูกต้องหรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔ กำหนดว่า บ้านแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน ๔๐ เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกันและใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม

๒. ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๓๖ กำหนดให้ระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวที่สร้างถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง ๔๐ เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๔ เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของบ้านแถว บ้านแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง ๔๐ เมตร แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวนั้นกว้างน้อยกว่า ๔ เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถว แต่ให้ถือว่าบ้านแถวนั้นสร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน และข้อ ๓๗ กำหนดว่า บ้านแฝดต้องมีที่ว่างด้านข้างกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ดังนั้น กรณีที่หารือมาตามข้อ ๒.๑ ถึง ๒.๔ จึงต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๓๖ และข้อ ๓๗ ดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๑๙ มิ.ย. ๖๑
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๑๙ มิ.ย. ๖๑
เจ้าหน้าที่ เกศสุดา วันที่ ๑๘ มิ.ย. ๖๑
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ วันที่ ๑๘ มิ.ย. ๖๑
D๓:/ สุดารัตน์ /เกศสุดา/บจม.คุภาลัย หารือการนับระยะความยาวอาคารฯ/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักงานปลัดกระทรวง ราชการ
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1230
วันที่ 5 มี.ค. 2561
เวลา 10.34

บริษัท จำกัด (มหาชน)

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2459
วันที่ 7 มี.ค. 2561
เวลา ..... น.

ที่ น.ต. 209/2561

28 กุมภาพันธ์ 2561

เรื่อง การนับระยะความยาวของอาคาร และช่องว่างระหว่างระหว่างแปลง

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. แผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน และแผนผังการวางอาคารและแสดงระยะร่นรอบอาคาร

2. สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 218616

ตามที่ บริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนานำโฉนดที่ดินเลขที่ 218616 เลขที่ดิน 225 หน้าสำรวจ 10697 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ้านจั่น อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี เนื้อที่ดินประมาณ 13-3-77.6ไร่ (5,577.6 ตารางวา) มาดำเนินการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อจำหน่ายเป็นที่อยู่อาศัย จำนวน 139 แปลง โดยจำหน่ายเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 2 ประเภทคือประเภทบ้านแฝดสองชั้น จำนวน 24 แปลง และ ประเภททาวน์เฮ้าส์สองชั้น จำนวน 115 แปลง โดยใช้ชื่อโครงการ " "

โดยบริษัทฯ ได้วางแปลงอาคารประเภททาวน์เฮ้าส์ติดกับแปลงอาคารประเภทบ้านแฝด ในแปลงที่ 14,15 120,121 124,125 และ 133,134 ดังนี้ บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ขอสอบถามว่า

1. ประเภททาวน์เฮ้าส์ ซึ่งมีความยาวของอาคารแถวหนึ่งๆ รวมกันไม่เกิน 40.00 เมตร ใช้เกณฑ์การวัดระยะ 40.00 เมตร โดยวัดจากระยะความยาวของหน้าแปลงที่ดิน หรือ วัดจากจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย
2. กรณีตามแผนผังจัดสรรที่ดิน

   2.1) ในแปลงจัดสรรที่ 13 - 14 เป็นบ้านแฝด 2 หลัง ความยาวหน้าแปลงที่ดินรวม 18.71 เมตร และแปลงจัดสรรที่ 15 - 21 เป็นทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น มีความยาวของอาคารวัดจากจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้ายรวม 35.00 เมตร (ความยาวหน้าแปลงที่ดินรวม 36.81 เมตร) และจัดให้มีที่ว่างระหว่างด้านข้างของทาวน์เฮ้าส์กว้าง 4.00 เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของทาวน์เฮ้าส์แล้ว จึงเป็นแปลงจัดสรรที่ 22-28 เป็นทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น มีความยาวของอาคารวัดจากจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้ายรวม 35.00 เมตร (ความยาวหน้าแปลงที่ดินรวม 37.20 เมตร)

   2.2) ในแปลงจัดสรรที่ 115 – 120 เป็นทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น มีความยาวของอาคารวัดจากจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้ายรวม 30.00 เมตร (ความยาวหน้าแปลงที่ดินรวม 34.95 เมตร) แล้วจึงเป็นแปลงจัดสรรที่ 121 – 122 เป็นบ้านแฝด 2 ชั้น ความยาวหน้าแปลงที่ดินรวม 21.49 เมตร

   2.3) แปลงจัดสรรที่ 123 – 124 เป็นบ้านแฝด 2 ชั้น ความยาวหน้าแปลงที่ดินรวม 21.57 เมตร และแปลงจัดสรรที่ 125 – 128 เป็นทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น มีความยาวของอาคารวัดจากจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้ายรวม 20.00 เมตร(ความยาวหน้าแปลงที่ดินรวม 30.70 เมตร)

ถนนพระราม 3 แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120 โทร. แฟกซ์.
e-mail : mail@ .com

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

2.4) ในแปลงจัดสรรที่ 129 – 133 เป็นทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น มีความยาวของอาคารวัดจากจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้ายรวม 25.00 เมตร (ความยาวหน้าแปลงที่ดินรวม 33.09 เมตร) แล้วจึงเป็นแปลงจัดสรรที่ 134 – 135 เป็นบ้านแฝด 2 ชั้น ความยาวหน้าแปลงที่ดินรวม 19.14 เมตร

บริษัทฯ ขอเรียนสอบถามว่าการที่บริษัทฯ ได้วางผังอาคารตามแบบข้อ 2.1 – 2.4 ข้างต้นนั้น และได้จัดให้มีที่ว่างด้านข้างระหว่างทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝด กว้างไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร แล้ว ถือว่าถูกต้องหรือไม่ อย่างไร

ทางบริษัทฯ ขอความอนุเคราะห์จากท่าน โปรดตอบเป็นหนังสือให้บริษัทฯ ทราบด้วย เพื่อประกอบการพิจารณายื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินจังหวัดอุดรธานีต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจาณา

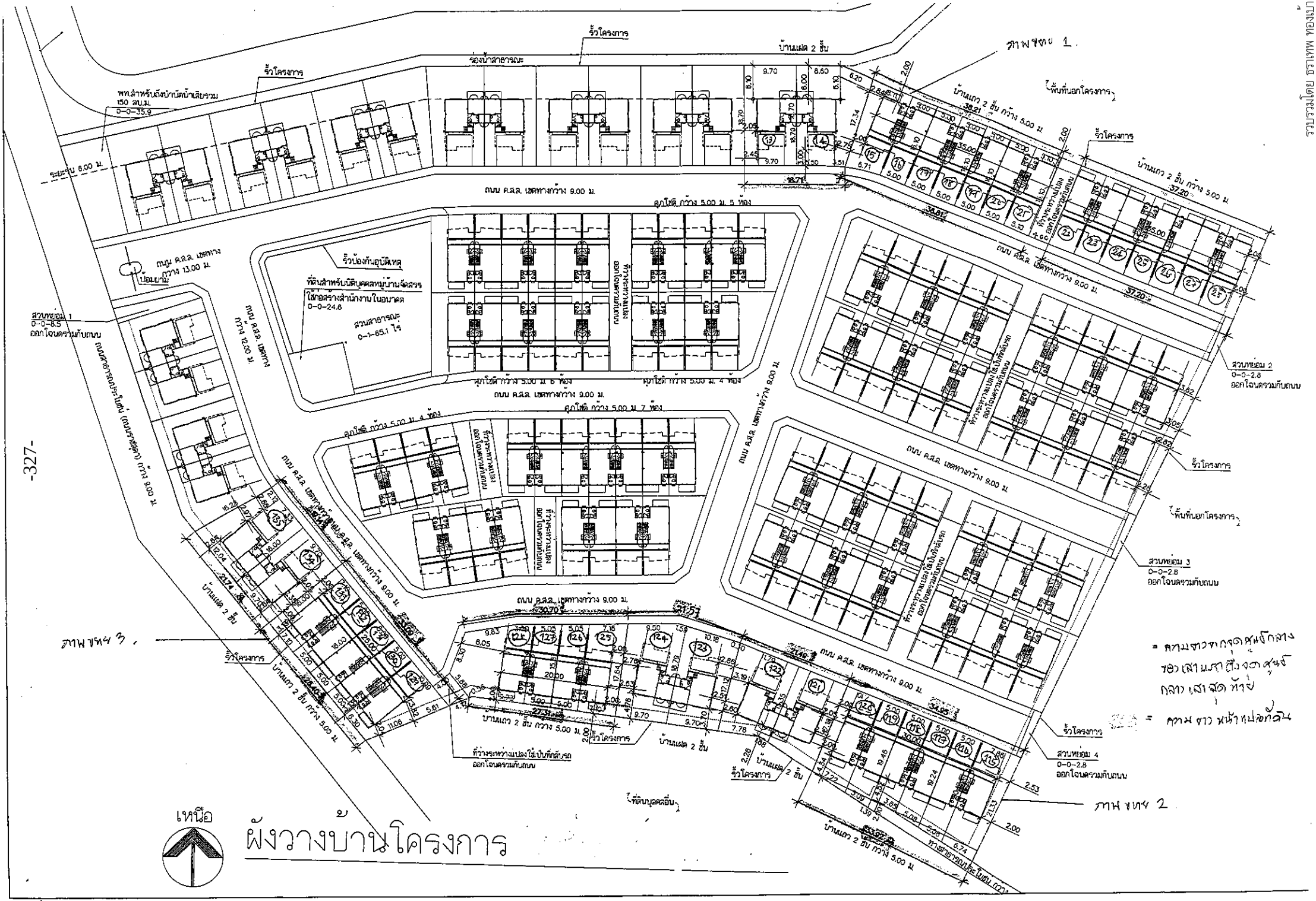
ขอแสดงความนับถือ

(นาย)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.คพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☑ ก.ด้านจุดพิ[illegible]ดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนิน[illegible]ต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

ติดต่อเพิ่มเติม โทร. ต่อ


ผังวางบ้านโครงการ
เหนือ
ภาพ ขยาย 1
ภาพ ขยาย 2
ภาพ ขยาย 3
รั้วโครงการ
บ้านแฝด 2 ชั้น
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น กว้าง 5.00 ม.
ถนน ค.ส.ล. เขตทางกว้าง 9.00 ม.
ถนน ค.ส.ล. เขตทางกว้าง 13.00 ม.
ถนนสายการบินประโคน (ถนนราษฎร์อุดร) กว้าง 9.00 ม.
ที่ดินสำหรับบริษัทบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ใช้ก่อสร้างสำนักงานในอนาคต
0-0-24.6
สวนสาธารณะ
0-1-65.1 ไร่
สวนหย่อม 1
0-0-8.5
สวนหย่อม 2
0-0-2.8
สวนหย่อม 3
0-0-2.8
สวนหย่อม 4
0-0-2.8
ออกโฉนดรวมกับถนน
ที่ดินบุคคลอื่น
= ภาพขยายจากจุดศูนย์กลาง
ของเสาแสดงถึงจุดศูนย์
กลางเสาสุดท้าย
= ภาพขยายหน้าแปลนที่ดิน



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๘๓๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๔ เมษายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด

อ้างถึง หนังสือห้างหุ้นส่วนจำกัด นันทวรรณ อพาร์ทเม้นท์ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ห้างหุ้นส่วนจำกัด นันทวรรณ อพาร์ทเม้นท์ แจ้งว่า ได้ทราบผลการประชุมพิจารณาข้อหารือของสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณีเทศบาลตำบลบางพูนดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยออกคำสั่งให้ห้างหุ้นส่วนจำกัดฯ รื้อถอนอาคารส่วนที่ก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต และจะบังคับการตามกฎหมายควบคุมอาคาร ตามมาตรา ๔๓ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และห้างหุ้นส่วนจำกัดฯ จะขอยุติการดำเนินการทางปกครองตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมาตรา ๔๓ (๒) และจะดำเนินการยื่นแบบแก้ไขเพิ่มเติมตามมาตรา ๔๑ ซึ่งสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารเห็นว่า พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๔๒ วรรคสอง บัญญัติว่า คำสั่งทางปกครองย่อมมีผลตราบเท่าที่ยังไม่มีการเพิกถอนหรือสิ้นผลลงโดยมีเงื่อนเวลาหรือโดยเหตุอื่น การจะยุติการดำเนินการตามที่หารือต้องเพิกถอนคำสั่งที่ยังคงมีผลใช้บังคับอยู่เสียก่อน และการเพิกถอนต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ นั้น ห้างหุ้นส่วนจำกัดฯ ได้พิจารณาแนวทางตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๔๙ ถึงมาตรา ๕๓ แล้วเห็นว่า ตามข้อหารือของเทศบาลฯ ที่มีต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารในครั้งนั้นมีประเด็นและเนื้อหาที่คลาดเคลื่อนไปจากเจตนารมณ์ของห้างหุ้นส่วนจำกัดฯ ซึ่งที่ห้างหุ้นส่วนจำกัดฯ ได้กระทำการก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตโดยทำการก่อสร้างอาคารสูง ๙ ชั้น จำนวน ๑๖๘ ห้อง จากเดิมที่ยื่นขออนุญาตไว้สูง ๘ ชั้น ๗๔ ห้อง เมื่อห้างหุ้นส่วนจำกัดฯ จะต้องปฏิบัติตามคำสั่งรื้อถอนการก่อสร้างอาคารที่ผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตแล้ว หากแต่การรื้อถอนอาคารในส่วนที่ผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตนั้น ย่อมส่งผลกระทบต่อลักษณะโครงสร้างและระบบการระบายน้ำของหลังคาอาคาร เมื่อเป็นเช่นนั้นแล้ว ห้างหุ้นส่วนจำกัดฯ จะต้องดำเนินการแก้ไข ดัดแปลงอาคารเพิ่มเติมทดแทนในส่วนที่รื้อถอนออกไป ห้างหุ้นส่วนจำกัดฯ จึงได้พยายามเสนอแนวทางการแก้ไขอาคารของห้างหุ้นส่วนจำกัดฯ ภายใต้เงื่อนไขของกฎหมายต่อเทศบาลฯ มาเป็นลำดับ แต่ก็ยังมิสามารถหาข้อยุติและข้อสรุปของการดำเนินการแก้ไขอาคารได้ จึงมีความจำเป็นต้องขอความเห็นและแนวทางปฏิบัติตามข้อกฎหมายเกี่ยวกับแนวทางการแก้ไขให้ถูกต้อง จึงขอหารือว่า แนวทางการแก้ไขที่มีรายละเอียดในหนังสือที่อ้างถึงจะสามารถกระทำได้หรือไม่ อย่างไร เพื่อจะได้ดำเนินการรื้อถอนแก้ไขในส่วนที่ผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตและยื่นแบบขออนุญาตให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุม...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า กรณีที่ห้างหุ้นส่วนจำกัด นันทวรรณ อพาร์ทเม้นท์ ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๘ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอพาร์ทเม้นท์ แต่ก่อสร้างจริงเป็นอาคาร ค.ส.ล. ๙ ชั้น เป็นการกระทำให้ผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้าง อันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เทศบาลตำบลบางพูนจึงได้มีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) คำสั่งห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารตามมาตรา ๔๐ (๒) และคำสั่งให้แก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ แต่ปรากฏว่า ห้างหุ้นส่วนจำกัดฯ ไม่ดำเนินการแก้ไขและยื่นขออนุญาตตามคำสั่งภายในกำหนดแต่อย่างใด ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งให้รื้อถอนอาคารส่วนที่ผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับใบอนุญาตนั้น ตามมาตรา ๔๒ หากไม่มีการอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวและไม่มีการเสนอคดีต่อศาล คำสั่งให้รื้อถอนดังกล่าวก็ถือเป็นที่สุด เว้นแต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีเหตุที่จำต้องเพิกถอนคำสั่งโดยชอบด้วยกฎหมายและเป็นไปตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๙ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ 15 มิ.ย. 61
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ 21 มิ.ย. 61
เจ้าหน้าที่.....วันที่ 19 มิ.ย. 61
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่.....
D๓/ สุดารัตน์ /ธิดารัตน์/ห้างหุ้นส่วนจำกัดฯ หารือแนวทางปฏิบัติ/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2394
วันที่ - 3 ม.ค. 2561
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 7654
วันที่ 29 ธ.ค. 2560
เวลา 10.01

หจก.

เลขที่ ต.บางพูน อ.เมือง

จ.ปทุมธานี

วันที่ 29 เดือน ธันวาคม 2560

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

อ้างถึง หนังสือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท.0710/535 ลว.29 ม.ค.59

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.แบบแปลนแผนผังอาคารชั้นที่ 9 (แบบปลนเดิมและแปลนที่แก้ไข) จำนวน 1 ชุด

2.ภาพตัวอย่างการทำหลังคาครอบชั้นที่ 9 จำนวน 1 ชุด

3.ภาพถ่ายปัจจุบันอาคาร จำนวน 1 ชุด

4.ผังบริเวณที่ตั้งอาคารพร้อมแสดงแนวเขตที่ดินทั้งหมด จำนวน 1 ชุด

ตามที่อ้างถึง ห้างหุ้นส่วนจำกัด ได้ทราบผลการประชุมพิจารณาข้อหารือของ สำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณีเทศบาลตำบลบางพูนดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 โดยออกคำสั่งให้ ห้างฯ รื้อถอนอาคารส่วนที่ก่อสร้าง ดัดแปลง อาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต และจะบังคับการตามกฎหมายควบคุมอาคาร ตามมาตรา 43(2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และห้างฯ จะขอยุติการดำเนินการทางปกครองตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร มาตรา 43(2) และจะดำเนินการยื่นแบบแก้ไขเพิ่มเติมตามมาตรา 41 ซึ่งสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารเห็นว่า พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.2539 มาตรา 42 วรรคสอง บัญญัติว่า คำสั่งทางปกครองย่อมมีผลตราบเท่าที่ยังไม่มีการเพิกถอนหรือสิ้นผลลง โดยมีเงื่อนเวลาหรือโดยเหตุอื่น การจะยุติการดำเนินการตามที่หารือต้องเพิกถอนคำสั่งที่ยังคงมีผลใช้บังคับอยู่เสียก่อน และการเพิกถอนต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.2539 ดังความที่ทราบแล้วนั้น

ห้างฯ ได้พิจารณาแนวทางตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.2539 มาตรา 49 ถึงมาตรา 53 แล้วเห็นว่าตามข้อหารือของเทศบาลตำบลบางพูน ที่มีต่อคณะกรรมการควบคุมและตรวจสอบอาคารในครั้งนั้น มีประเด็นและเนื้อหาที่คลาดเคลื่อนไปจากเจตนารมณ์ของห้างฯ ซึ่งตามที่ห้างฯ ได้กระทำการก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตโดยทำการก่อสร้างอาคารสูง 9 ชั้น จำนวน 168 ห้อง จากเดิม

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ที่ยื่นขออนุญาตไว้สูง 8 ชั้น 74 ห้อง เมื่อห้างฯ จะต้องปฏิบัติตามคำสั่งรื้อถอนการก่อสร้างอาคารที่ผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตแล้ว หากแต่การรื้อถอนอาคารในส่วนที่ผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตนั้น ย่อมส่งผลกระทบต่อลักษณะโครงสร้างและระบบการระบายน้ำของหลังคาอาคาร เมื่อเป็นเช่นนั้นแล้ว ห้างฯ จะต้องดำเนินการแก้ไขดัดแปลงอาคารเพิ่มเติมทดแทนในส่วนที่รื้อถอนออกไป ห้างฯ จึงได้พยายามเสนอแนวทางการแก้ไขอาคารของห้างฯ ภายใต้เงื่อนไขของกฎหมายต่อเทศบาลตำบลบางพูนมาเป็นลำดับ แต่ก็ยังมิสามารถหาข้อยุติและข้อสรุปของการดำเนินการแก้ไขอาคารของห้างฯ ได้ ห้างฯ จึงมีความจำเป็นต้องขอความเห็นและแนวทางปฏิบัติต่อสำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ซึ่งในกรณีของห้างฯ นั้นมีประเด็นและสาระสำคัญที่จะต้องหารือเพิ่มเติม เพื่อให้การแก้ไขอาคารถูกต้องตามกฎหมายกำหนด ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เป็นไปอย่างถูกต้องและถูกพิจารณาโดยละเอียด เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อข้อกฎหมายควบคุมอาคารดังต่อไปนี้

ประเด็นที่ 1

การรื้อถอนอาคารในส่วนชั้นที่ 9 ห้างฯ ได้พิจารณาแนวทางการรื้อถอนอาคารของห้างฯ เพื่อให้สอดคล้องตามคำสั่งทางปกครองและเป็นไปตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร โดยห้างฯ จะดำเนินการทุบรื้อผนังภายในห้องพักในส่วนของชั้นที่ 9 ออกทั้งหมด เพื่อให้เป็นไปตามแบบที่ได้ขออนุญาตก่อสร้างไว้ และเพื่อให้ในส่วนทุบรื้อไม่มีการใช้สอยเป็นห้องพักอาศัยอีกต่อไป ทางห้างฯ จะก่อผนังปิดตรงบริเวณโถงบันได เพื่อมิให้บุคลใดเข้าไปใช้สอยในบริเวณดังกล่าว (ปรากฏตามเอกสารสิ่งที่ส่งมาด้วย 1) เมื่อไม่มีการใช้ประโยชน์พื้นที่ใช้สอยภายในของชั้นที่ 9 แล้ว ผนังภายนอกอาคารของชั้นที่ 9 ห้างฯ ก็จะดำเนินการปิดทับด้วยวัสดุแผ่นทึบรอบชั้นที่ 9 ให้มีลักษณะเป็นผนังของพื้นที่ใต้หลังคา ห้องเครื่องลิฟท์ และถังเก็บน้ำ (ปรากฏตามเอกสารที่ส่งมาด้วย 2) จึงขอหารือว่าแนวทางดังกล่าวสามารถกระทำได้หรือไม่

ประเด็นที่ 2

เมื่อห้างฯ ได้ดำเนินการตามคำสั่งรื้อถอนอาคารและสามารถดัดแปลงแก้ไขอาคารได้ตามแนวทางที่ห้างฯ หารือมานั้น ห้างฯ จะต้องยื่นแบบแก้ไขดัดแปลงอาคารให้สอดคล้องกับรูปแบบอาคารและเป็นไปพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร จากข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด เรื่องความสูงของอาคาร การคิดพื้นที่ใช้สอยอาคารและความสูงของอาคารในส่วนนี้ซึ่งไม่มีการใช้สอยอีกต่อไป ยังนับรวมเป็นความสูงของอาคารและคิดเป็นพื้นที่ใช้สอยหรือไม่ เนื่องจากเทศบาลตำบลบางพูนมีความเห็นต่างจากการคิดพื้นที่ในส่วนนี้และจะต้องนำมาพิจารณาเรื่องการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งทางห้างฯ ได้

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สืบค้นข้อมูล พบหนังสือของกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท.0710/13310 ลว.26 ตุลาคม 2559 การตีความคำว่า "พื้นที่ใช้สอย" สำหรับโครงการหรือกิจการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ประเด็นที่ 3

จากจำนวนห้องที่เกินไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ขณะนี้ ห้างฯ ได้ดำเนินการรื้อถอนและปรับปรุงห้องพักโดยยุบรวมห้องพักให้เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต คือจำนวน 74 ห้อง ซึ่งการแก้ไขอาคารของห้างฯ เป็นไปตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 111/2550 และกฎหมายว่าด้วยการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2535 แล้ว จะต้องนำประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเรื่องกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2555 มาประกอบการพิจารณาด้วยหรือไม่ เนื่องจากเทศบาลตำบลบางพูนมีความเห็นต่อจำนวนห้องและการคิดพื้นที่ใช้สอยต้องเป็นไปตามข้อกำหนดจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2555 หากห้างฯ จะต้องยื่นแบบแก้ไขดัดแปลงอาคาร โดยห้างฯ ได้สืบค้นข้อมูลพบว่ามีคู่มือแนะนำการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559 ได้ระบุไว้มีเนื้อความว่า กรณีอาคารเดิมไม่เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เมื่อขออนุญาตดัดแปลงโดยมีขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคารเท่าเดิมและตั้งอยู่ในพื้นที่ทั่วไป ก็จะไม่เข้าข่ายต้องทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

จากแนวทางที่ ห้างฯ ได้หารือมาทั้งหมดนี้ ซึ่งปัจจุบันห้างฯ ได้ครอบครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินข้างเคียงเพิ่มเติม ทำให้ลักษณะที่ตั้งอาคารของห้างฯ มีพื้นที่รอบอาคารมากขึ้น และมิได้สร้างความเดือดร้อนให้กับอาคารข้างเคียงหรือมีลักษณะอาคารที่เป็นอันตราย หรือส่งผลกระทบกับประชาชนที่อยู่อาศัยแต่อย่างใด หากข้อเท็จจริงที่ปรากฏได้ว่า เมื่อพฤติกรรมการใช้ประโยชน์พื้นที่ใช้สอยอาคารเปลี่ยนแปลงไป การแก้ไขอาคารตามแนวทางที่หารือมานั้นย่อมก่อให้เกิดความสัมพันธ์ภายใต้ประโยชน์ของการบังคับใช้กฎหมาย ห้างฯ จึงขอหารือแนวทางดังกล่าวเพื่อห้างฯ จะได้ดำเนินการ รื้อถอนแก้ไขในส่วนที่ผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตและยื่นแบบขออนุญาตให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ต่อไป

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

-4-

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้ ห้างฯ ทราบเพื่อจะได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้



.....

(นางสาว)

ห้างหุ้นส่วนจำกัด

ตอบ ☐ ส.บท. ☐ ก.ตช.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ก.วธ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

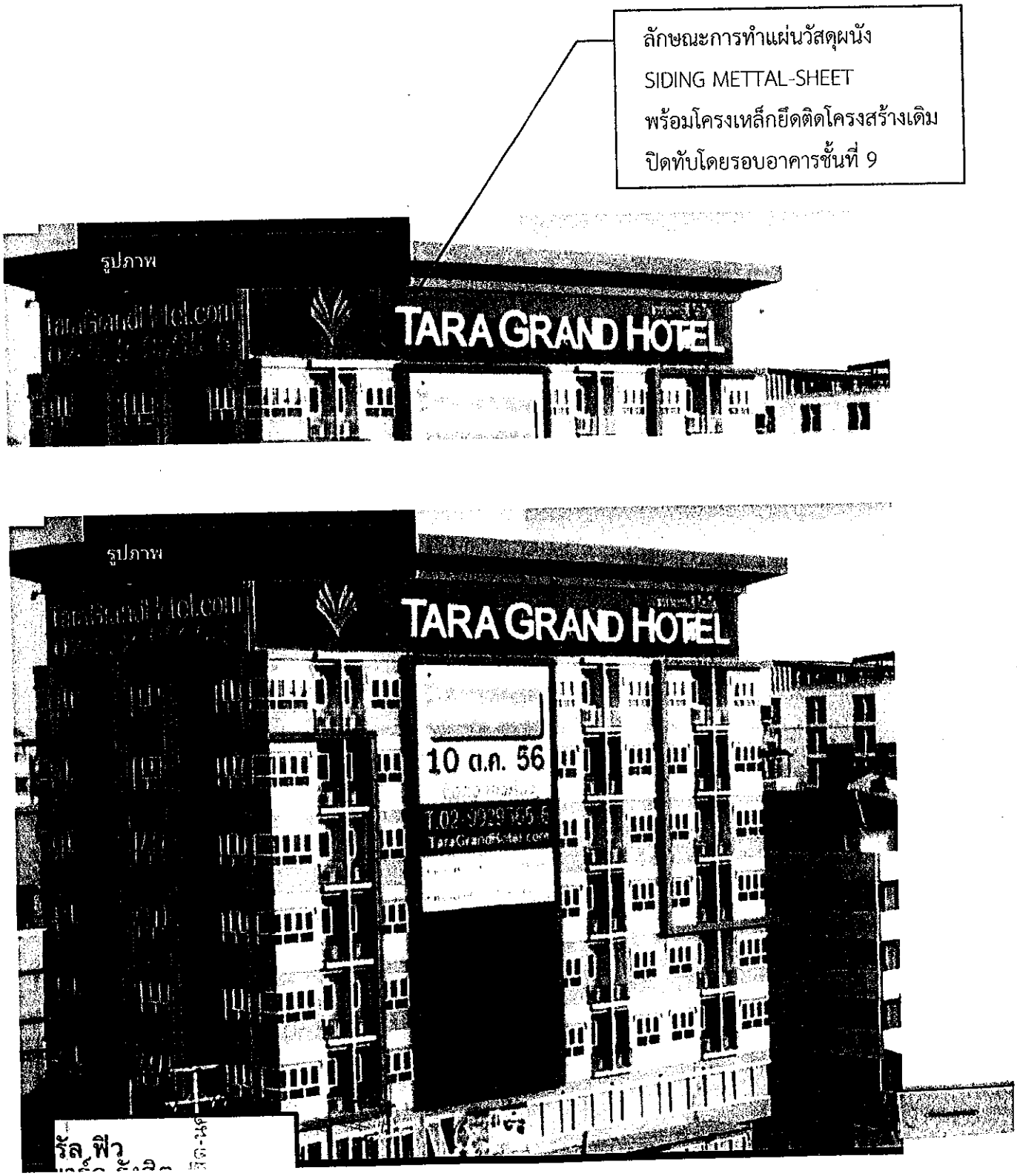
29 ธค. 60

ขอ. [illegible]

081-9871476

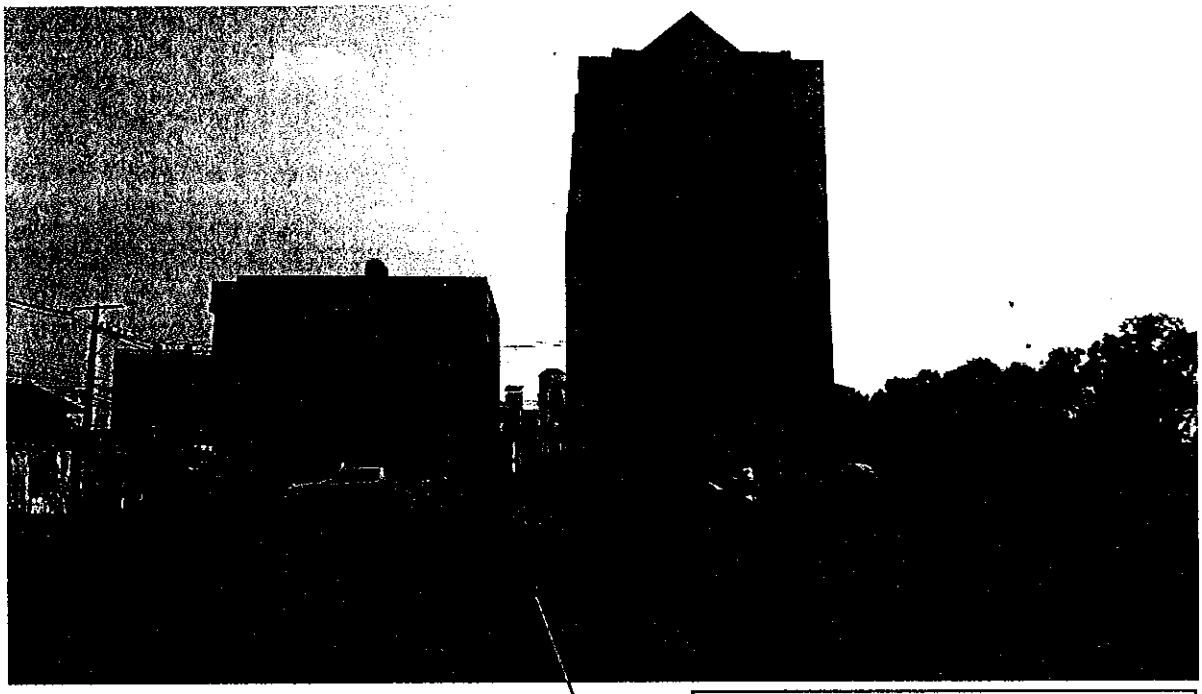
รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ภาพตัวอย่างการทำหลังคา ครอบชั้นที่ 9

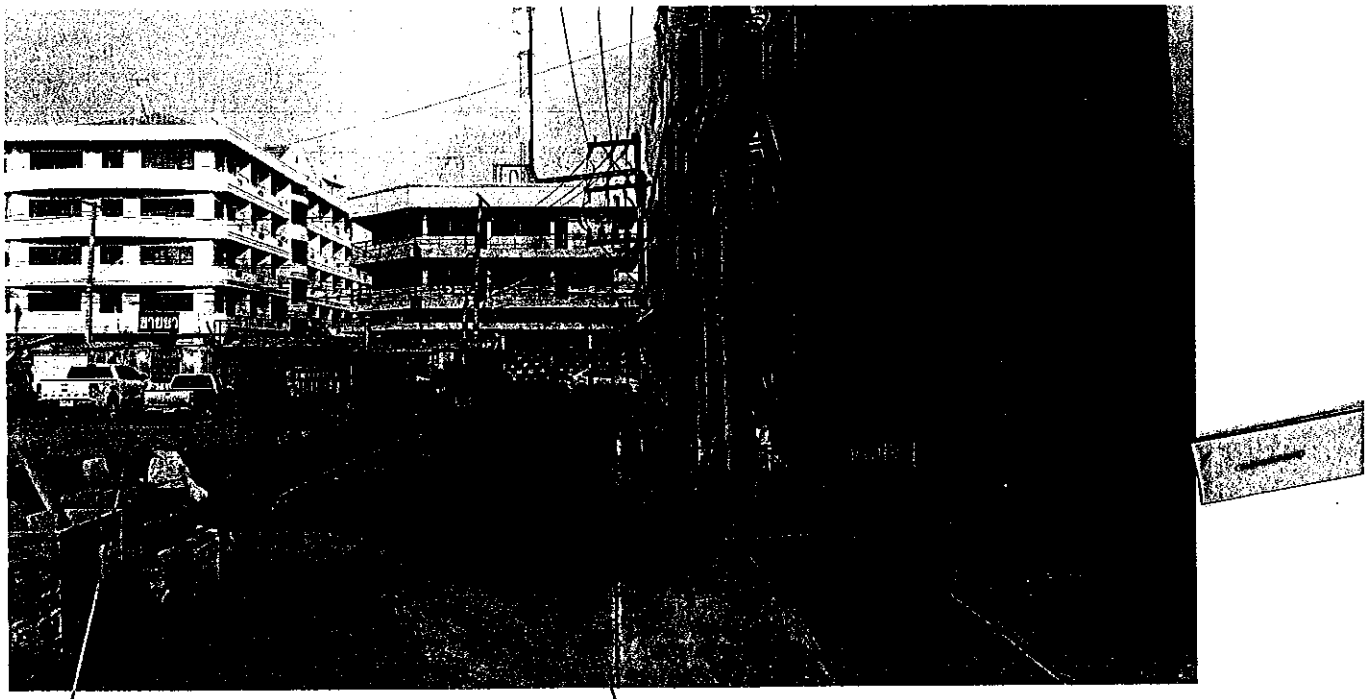


หมายเหตุ ใช้เป็นภาพตัวอย่างประกอบการทำหลังคาครอบชั้นที่ 9
มิใช่ภาพถ่ายอาคารของห้างฯ

ภาพถ่าย สภาพอาคารปัจจุบัน และบริเวณโดยรอบของอาคาร



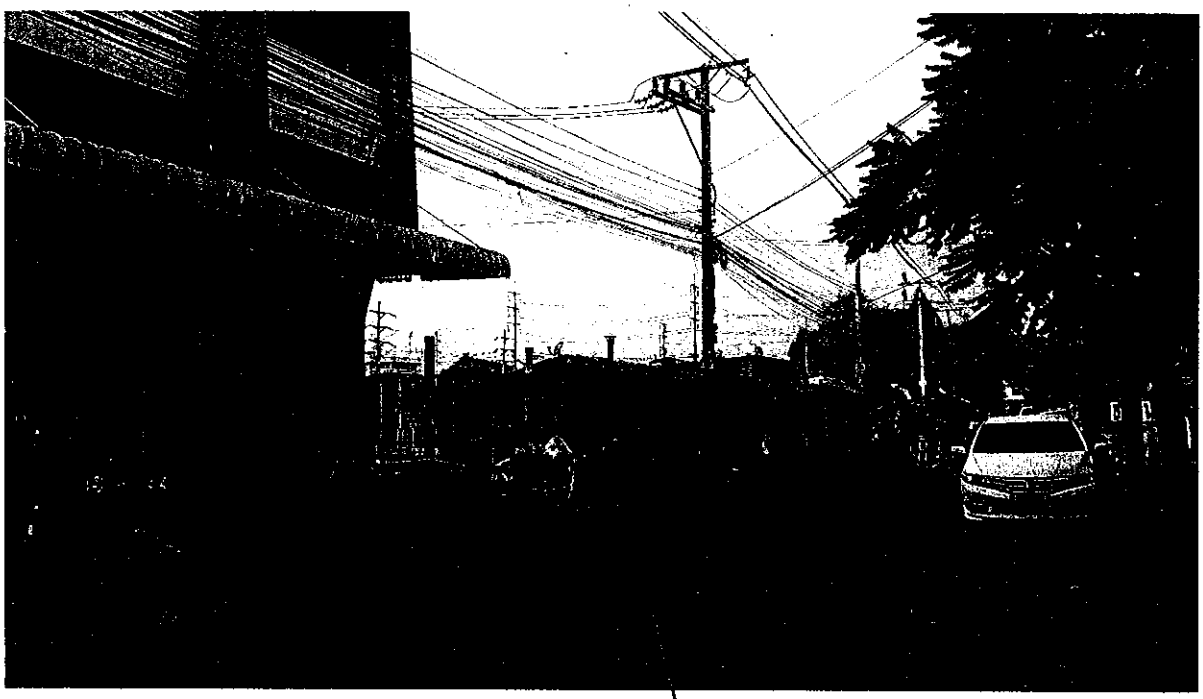
พื้นที่ว่างบริเวณด้านข้างของอาคาร
เป็นที่ดินของห้างฯ ที่ซื้อเพิ่มเติม ติดถนน
ทางหลวงหมายเลข 346 (รังสิต-ปทุมธานี)



ที่ดินของห้างฯ ที่ซื้อเพิ่มเติม
ติดถนนทางหลวงหมายเลข 346

ทางเข้าออกที่ติดด้านถนนซอยสุขุมวิท 1
กว้างประมาณ 8.00 เมตร

ภาพถ่าย สภาพอาคารปัจจุบัน และบริเวณโดยรอบของอาคาร



ถนนทางเข้าด้านหน้าอาคารเป็นถนน
สาธารณะกว้างประมาณ 8.00 เมตร



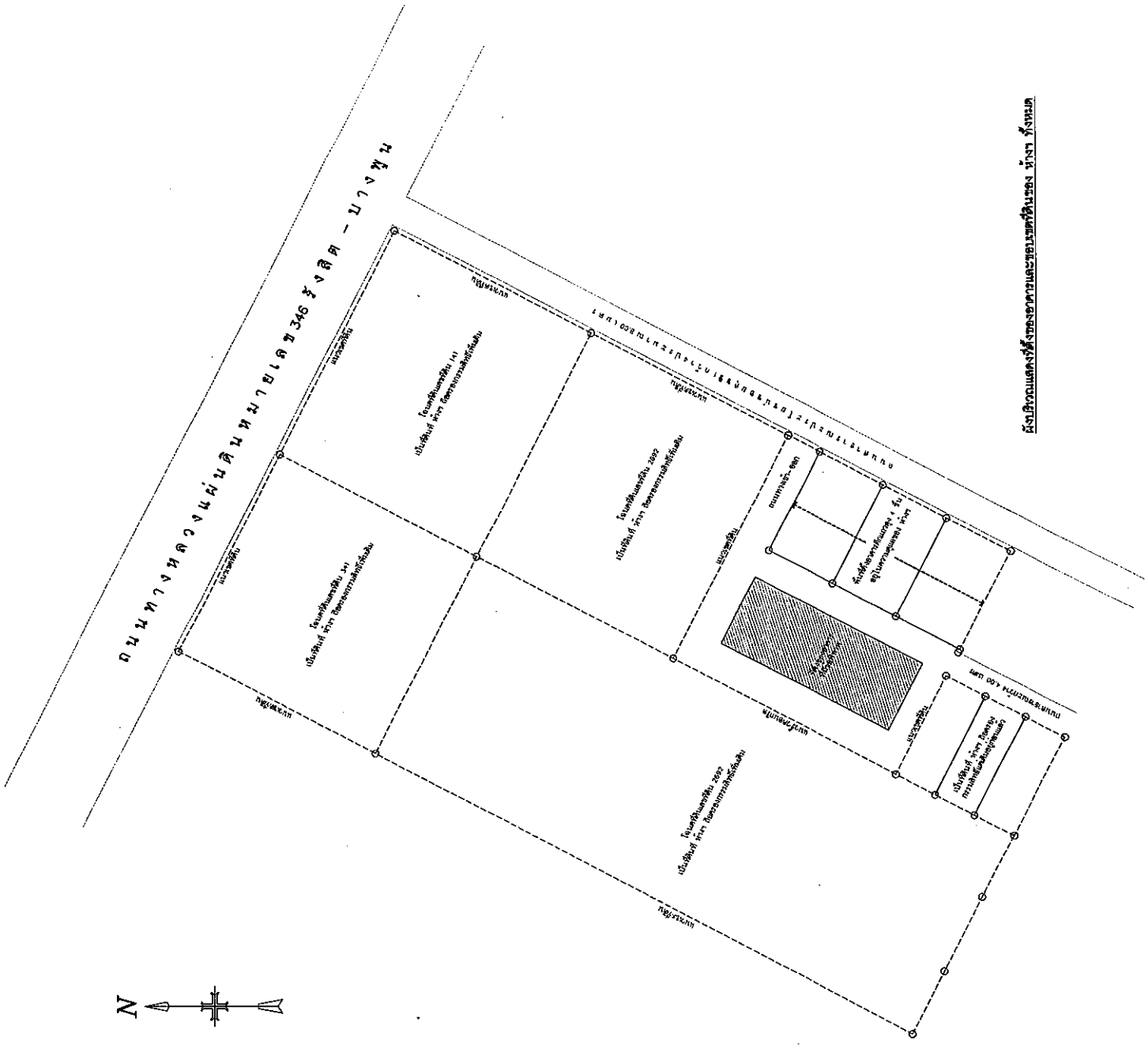
ทางเข้าด้านหน้าอาคาร กว้าง 8.00 เมตร

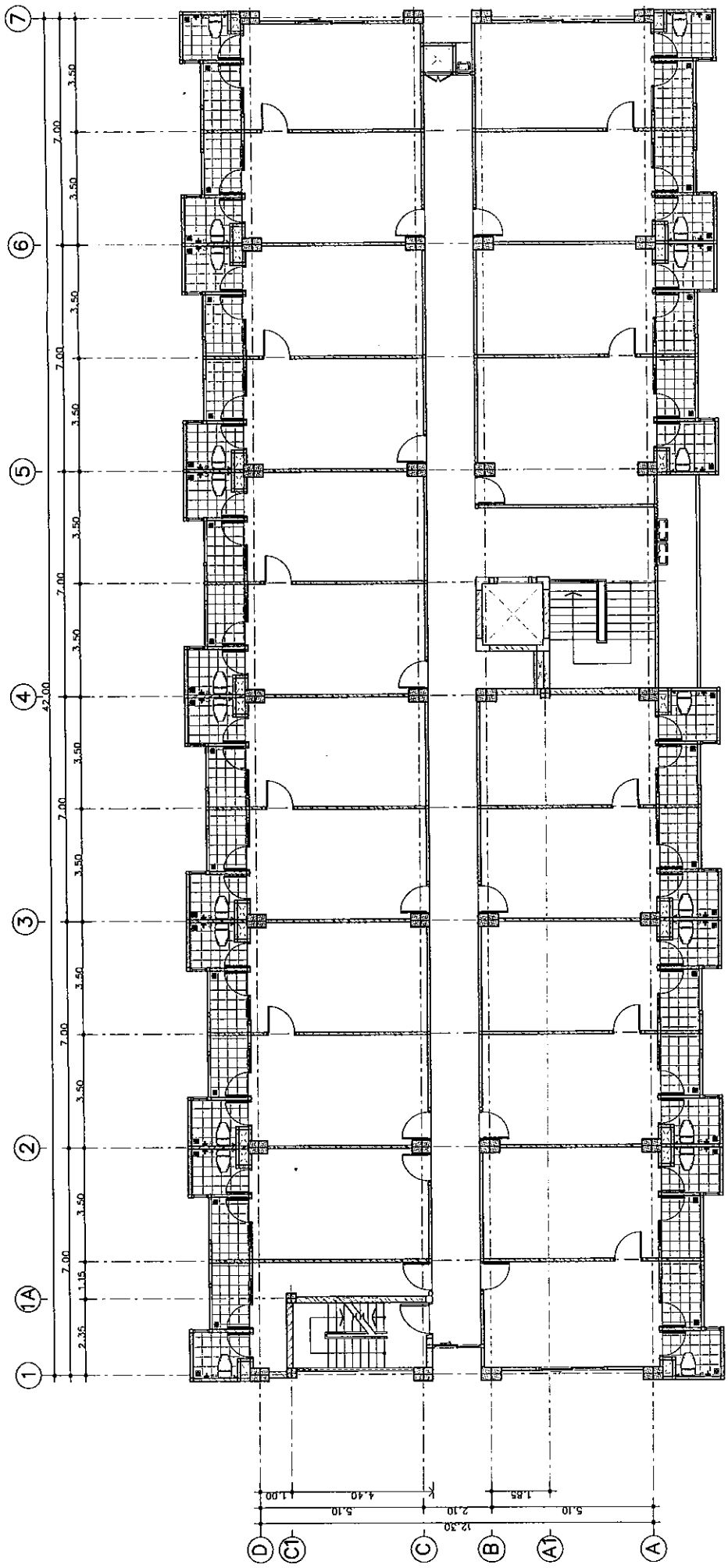
ภาพถ่าย สภาพอาคารปัจจุบัน และบริเวณโดยรอบของอาคาร

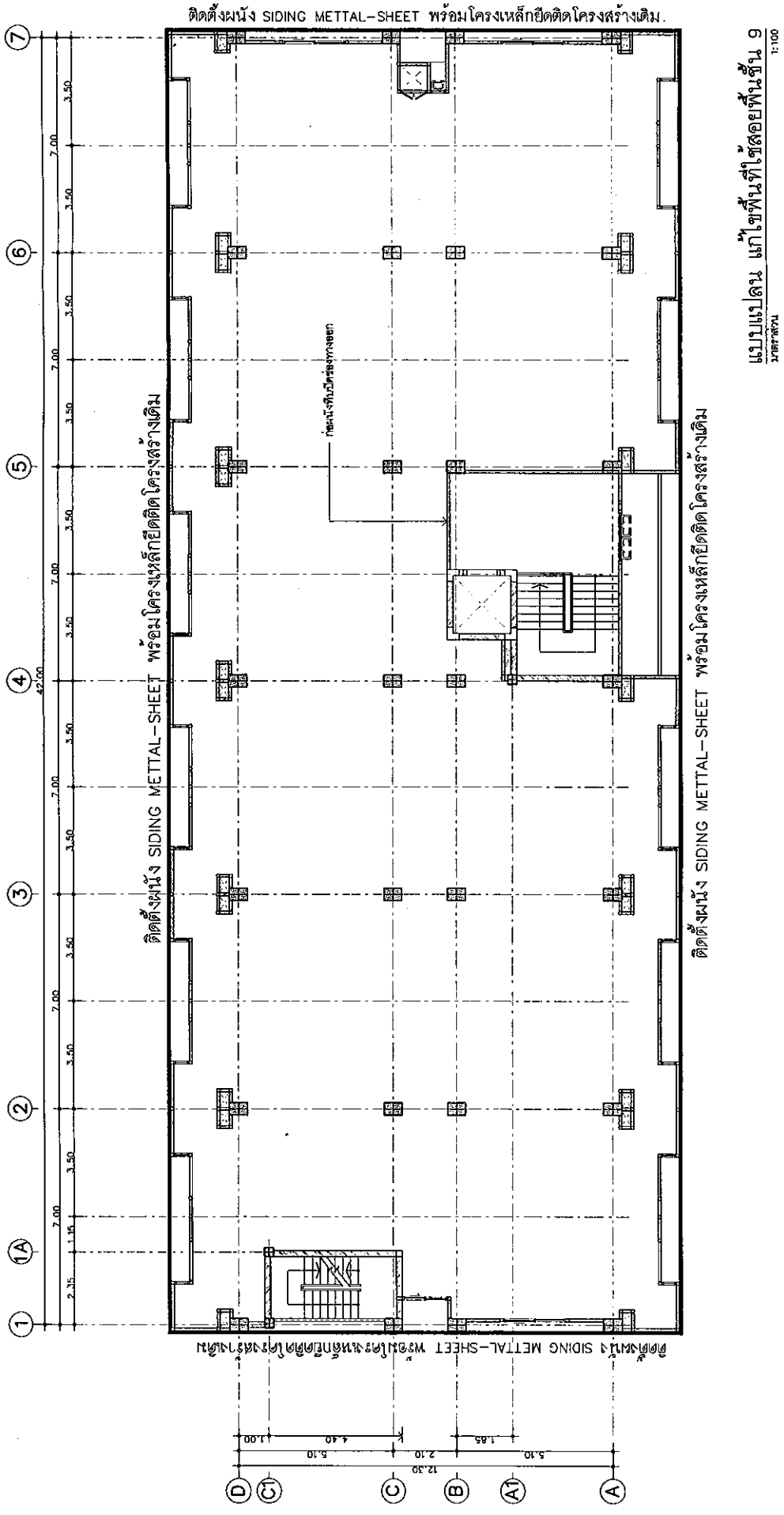


ด้านนอกแนวเขตรั้วคอนกรีตนี้ ทางห้างฯได้ถือครองกรรมสิทธิ์ที่เดินเพิ่มเติม

ด้านหลังอาคารที่ติดกับแนวรั้วที่ดิน มีขนาดกว้าง 8.00 เมตร ซึ่งต่อมาทางห้างฯได้ซื้อที่ดินเพิ่มเติมบริเวณด้านนอกแนวเขตรั้วคอนกรีต


ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 346 ฉะเชิงเทรา – บางพลี
ถนนสายฉะเชิงเทรา-บางปะกง
ถนนสายบางปะกง-บางพลี
N


แปลนพื้นชั้น 9 เดิม
มาตราส่วน 1:100
1
1A
2
3
4
5
6
7
42.00
7.00
3.50
1.15
2.35
A
A1
B
C
C1
D
12.30
5.10
2.10
4.40
1.00
1.85


ติดตั้งผนัง SIDING METTAL-SHEET พร้อมโครงเหล็กยึดติดโครงสร้างเดิม.
ติดตั้งผนัง SIDING METTAL-SHEET พร้อมโครงเหล็กยึดติดโครงสร้างเดิม
ติดตั้งผนัง SIDING METTAL-SHEET พร้อมโครงเหล็กยึดติดโครงสร้างเดิม
ติดตั้งผนัง SIDING METTAL-SHEET พร้อมโครงเหล็กยึดติดโครงสร้างเดิม
แปลนแสดง แก้ไขพื้นที่ใช้สอยพื้นชั้น 9
1:100
1 1A 2 3 4 5 6 7
A A1 B C C1 D
7.00 3.50 1.15 2.35 42.00 12.30 5.10 2.10 4.40 1.00 1.65

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๗๒๗๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๕ เมษายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอทราบแนวทางปฏิบัติการถอยร่นแนวอาคารจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะ

เรียน ผู้อำนวยการสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

อ้างถึง หนังสือสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) ที่ พม ๕๓๖๘/๐๔๖๙ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) แจ้งว่า สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) ในการกำกับดูแลของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ รับผิดชอบดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลองลาดพร้าวตามนโยบายเร่งด่วนของรัฐบาล และบูรณาการทำงานร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้กับชุมชนริมคลองตามคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๙/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ เรื่องการดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลองลาดพร้าวและคลองเปรมประชากร เพื่อแก้ไขปัญหาการรุกล้ำลำน้ำสาธารณะ ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๒ เมตร จึงมีความประสงค์ขอทราบแนวทางปฏิบัติเรื่องระยะร่นจากแหล่งน้ำสาธารณะสำหรับการก่อสร้างอาคารในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง การร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๒ เมตร กรณีที่มีการก่อสร้างเขื่อนคอนกรีตเสริมเหล็กตามแนวลำคลองไว้ จะมีเกณฑ์การกำหนดจุดวัดระยะถอยร่นถึงแนวอาคารอย่างไร เพื่อใช้ประกอบการออกแบบวางผังและขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาเกี่ยวกับการร่นแนวอาคารจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะตามที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนดไว้ว่า กรณีที่ดินที่ก่อสร้างอาคารติดแหล่งน้ำสาธารณะโดยหน่วยงานภาครัฐได้มีการก่อสร้างเขื่อนกั้นแหล่งน้ำสาธารณะไว้ การวัดระยะถอยร่นของแนวอาคารต้องวัดจากผนังเขื่อนด้านที่ติดกับแหล่งน้ำสาธารณะเข้ามาในที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)
ผู้อำนวยการสำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๑๐/ 1365

๒๕ เม.ย. ๒๕๖๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ผอ.สำนัก..... วันที่ 25 เม.ย. 61
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 19 เม.ย. 61
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 19 เม.ย. 61
เจ้าหน้าที่ ปรีดา (ปรีดา) วันที่ 18 เม.ย. 61
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่.....
D๓:/สุดารัตน์ /ธิดารัตน์ / สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนหารือระยะถอยร่นอาคารจากแหล่งน้ำ/๖๑

รวบรวมโดย ธีรเทพ ท่องเบ้า

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)
กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์
912 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองจั่น
เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ 10240
โทร. 0-2378-8300-20 โทรสาร. 0-2378-8321
อีเมล์ : codi@codi.or.th
โฮมเพจ : www.codi.or.th

Community Organizations Development Institute (Public Organization)
Ministry of Social Development and Human Security
912 Nawamintr Road, Klong Chan,
Bangkapi, Bangkok 10240
Tel. 0-2378-8300-20 Fax. 0-2378-8321
E-mail: codi@codi.or.th
Homepage : www.codi.or.th

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 3578
วันที่ 19 มิ.ย. 2561
เวลา

ที่ พม ๕๓๖๘/๐๒๖๙

๒๔ มีนาคม ๒๕๖๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1595
วันที่ 20 มิ.ย. 2561
เวลา 14.57

เรื่อง ขอทราบแนวทางปฏิบัติการถอยร่นแนวอาคารจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะ

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. คำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๙/๒๕๖๐ จำนวน ๑ ฉบับ
๒. รูปตัดเขื่อน ค.ส.ล. ตามแบบ RB.๑๘๑๘๐๖-๐๕ จำนวน ๑ ฉบับ

ตามที่ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) ในการกำกับดูแลของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ รับผิดชอบดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลองลาดพร้าวตามนโยบายเร่งด่วนของรัฐบาล และบูรณาการทำงานร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้กับชุมชนริมคลอง ตามคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๙/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ เรื่องการดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลองลาดพร้าวและคลองเปรมประชากร เพื่อแก้ไขปัญหาการรุกลำน้ำสาธารณะ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑) ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๒ เมตร นั้น

ในการนี้ สถาบันมีความประสงค์ขอทราบแนวปฏิบัติเรื่องระยะร่นจากแหล่งน้ำสาธารณะสำหรับการก่อสร้างอาคารในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง การร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๒ เมตร กรณีมีการก่อสร้างเขื่อนคอนกรีตเสริมเหล็กกั้นตามแนวลำคลองไว้ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) จะมีเกณฑ์การกำหนดจุดวัดระยะถอยร่นถึงแนวอาคารอย่างไร เพื่อใช้ประกอบการออกแบบวางผังและขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ทั้งนี้ ขอได้โปรดแจ้งให้สถาบันทราบ เพื่อจะได้ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป โดยมอบหมายให้นายสุริยะบุศร์ สดแสงจันทร์ ตำแหน่งหัวหน้างานออกแบบและก่อสร้าง หมายเลขโทรศัพท์ ๐๘ ๙๐๙๒ ๕๒๕๙ เป็นผู้ประสานงาน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นายสมชาติ ภาระสุวรรณ)
ผู้อำนวยการสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน

ศูนย์ปฏิบัติการที่อยู่อาศัยชุมชนริมคลอง
โทร ๐ ๒๓๗๘ ๘๓๐๐ ต่อ ๘๖๒๘
โทรสาร ๐ ๒๓๗๘ ๘๔๑๗

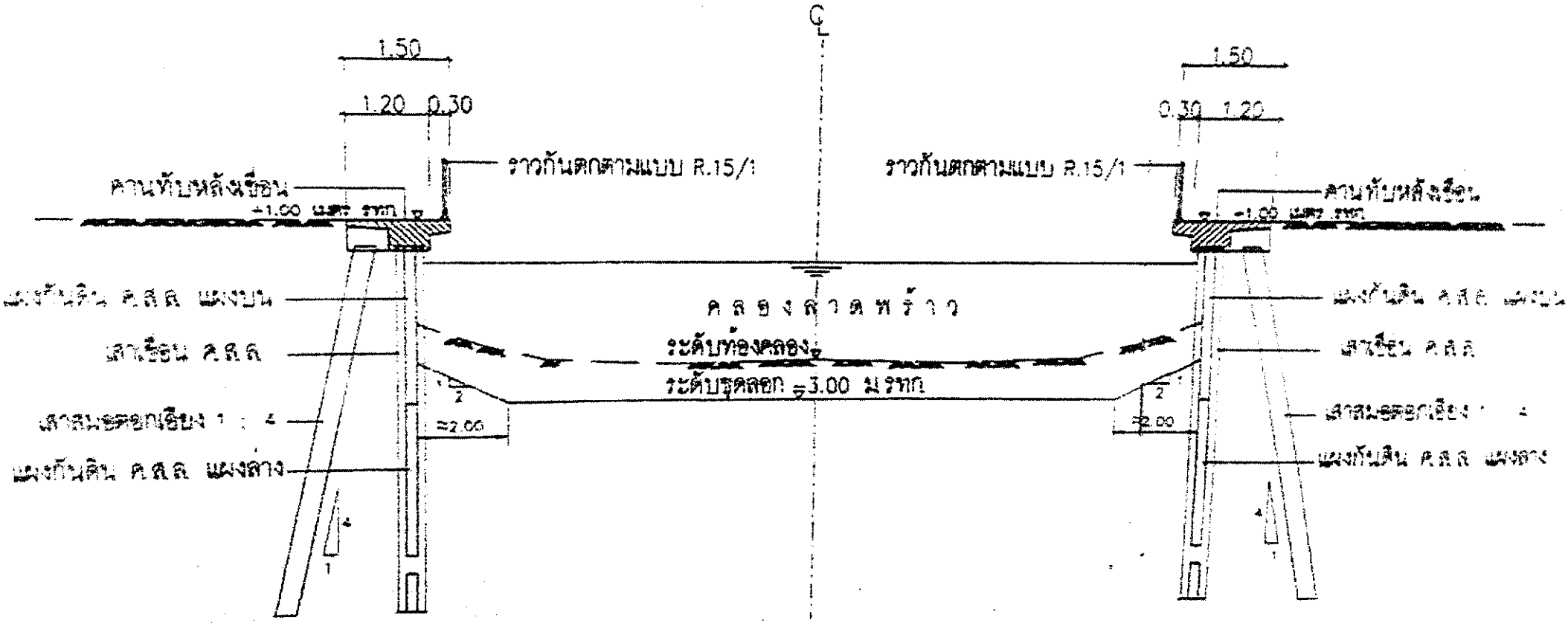
กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2465
วันที่ 21 มิ.ย. 2561
เวลา ..... น.

เรียน ☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วศญ.
☐ ที่ปรึกษาฯ
☐ สถญ.
☑ ผอ.สนอ.

☐ ผอ.สบท. ☐ ก.สพ.
☐ ผอ.สคม. ☐ ก.ด้านอาคาร
☐ ผอ.สอ. ☐ ก.ด้านสุขาภิบาล
☐ ผอ.สกท. ☐ ก.ด้านบุคลากรและอื่นๆ
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดทราบต่อไป
☐ อื่นๆ .....

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

รูปแบบเขื่อนที่ใช้ในการก่อสร้าง



รูปตัดเขื่อน คสล.ตามแบบ RB.181806-05 1 :100



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๘๘๔

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๖ เมษายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือเรื่องความสูงของอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เรียน นางสาว

อ้างถึง หนังสือของท่าน ที่ LGRE/2018/033 ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า บริษัท จำกัด มีความประสงค์ที่จะพัฒนาโครงการ ( ) ตั้งอยู่ซอยสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร พื้นที่โครงการขนาด ๑ – ๒ – ๔๖ ไร่ หรือ ๒,๕๘๔ ตารางเมตร โดยพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง ๒๘ ชั้น และชั้นใต้ดิน ๒ ชั้น จำนวน ๑ อาคาร มีจำนวนห้องชุด ๒๐๔ ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย ๑๙๘ ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) ๖ ห้อง) โดยพื้นที่โครงการด้านหน้าทางทิศตะวันออกความยาว ๒๗.๔๖ เมตร ติดซอยสุขุมวิท และความยาว ๒๐.๘๗ เมตร ติดกับอาคารพาณิชย์ และพื้นที่ด้านหลังทางทิศตะวันตกติดกับซอยสุขุมวิท จึงขอหารือ ดังนี้

๑. ความสูงของอาคารที่จะก่อสร้างทั้งอาคารอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุตามข้อ ๔๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดว่า อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนาบอยู่ เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน ๖๐ เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน ๖๐ เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของถนนสายที่กว้างกว่า กล่าวคือ การวัดความสูงของอาคารทั้งอาคารจะเทียบกับถนนซอยสุขุมวิท ๕๕ (ทองหล่อ) ซึ่งเป็นถนนสายที่กว้างกว่าใช่หรือไม่

๒. กรณีที่คิดเทียบความสูงของอาคารตามข้อ ๔๕ แล้ว ส่วนของอาคารที่ตั้งอยู่หลังอาคารพาณิชย์ไม่เข้าข่ายที่จะต้องวัดความสูงเทียบกับถนนซอยสุขุมวิท ตามข้อ ๔๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ใช่หรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า หากอาคารที่หารือเป็นอาคารที่ก่อสร้างบนที่ดินที่มีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนาบอยู่ โดยมีระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน ๖๐ เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน ๖๐ เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้าม

ของ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ของสายที่กว้างกว่า ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๕ และในกรณีหากมีส่วนใดของอาคารตั้งอยู่หลังอาคารพาณิชย์ ความสูงของอาคารก็ต้องเป็นไปตามข้อ ๔๕ ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๙ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 24 ม.ค. 64
หัวหน้ากลุ่มงาน..... วันที่ 25 ม.ค. 64
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 23 ม.ค. 64
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่.....
D๓:/ สุดารัตน์ /ศันสนีย์/บจก.เดอะ สแตรนด์ คอร์เปอเรชั่น หารือความสูง/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

LGRE/2018/033

บริษัท จำกัด
ซอย ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง
เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10260

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1485
วันที่ 20 ก.พ. 2561
เวลา 10.55

วันที่ 15 เดือน มกราคม พ.ศ. 2561

เรื่อง ขอหารือเรื่องความสูงของอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่แนบมาด้วย 1. สำเนาหนังสือรับรองบริษัทฯ จำนวน 1 ชุด
2. แผนที่ตั้งโครงการฯ โดยสังเขป จำนวน 1 ชุด
3. ผังต่อโฉนดที่ดินโครงการ จำนวน 1 ชุด
4. ผังบริเวณโครงการ และรูปตัดอาคาร จำนวน 1 ชุด

ด้วยบริษัท จำกัด มีความประสงค์ที่จะพัฒนาโครงการ ตั้งอยู่ซอยสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร พื้นที่โครงการขนาด 1-2-46 ไร่ หรือ 2,584 ตารางเมตร โดยพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง 28 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุด 204 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย 198 ห้อง ,ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 6 ห้อง) โดยพื้นที่โครงการด้านหน้าทางทิศตะวันออก ความยาว 27.46 เมตร ติดถนนซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) และความยาว 20.87 เมตร ติดกับอาคารพาณิชย์ และพื้นที่ด้านหลังทางทิศตะวันตกติดกับถนนซอยสุขุมวิท รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่แนบมาด้วย 1-4 โดยมีข้อหารือดังต่อไปนี้

1. ความสูงของอาคารที่จะก่อสร้างทั้งอาคาร อยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุตามข้อ 45 ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2522) ซึ่งได้กำหนดว่า "อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนาบอยู่ เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของถนนสายที่กว้างกว่า" กล่าวคือ การวัดความสูงของอาคารทั้งอาคารจะเทียบกับถนนซอยสุขุมวิท ซึ่งเป็นถนนสายที่กว้างกว่าใช่หรือไม่

2. กรณีที่คิดเทียบความสูงของอาคารตามข้อ 45 แล้ว ส่วนของอาคารที่ตั้งอยู่หลังอาคารพาณิชย์ ไม่เข้าข่ายที่จะต้องวัดความสูงเทียบกับถนนซอยสุขุมวิท ตามข้อ 44 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2522) ใช่หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ด้วยจักเป็นพระคุณยิ่ง และขอขอบคุณล่วงหน้ามา ณ โอกาสนี้

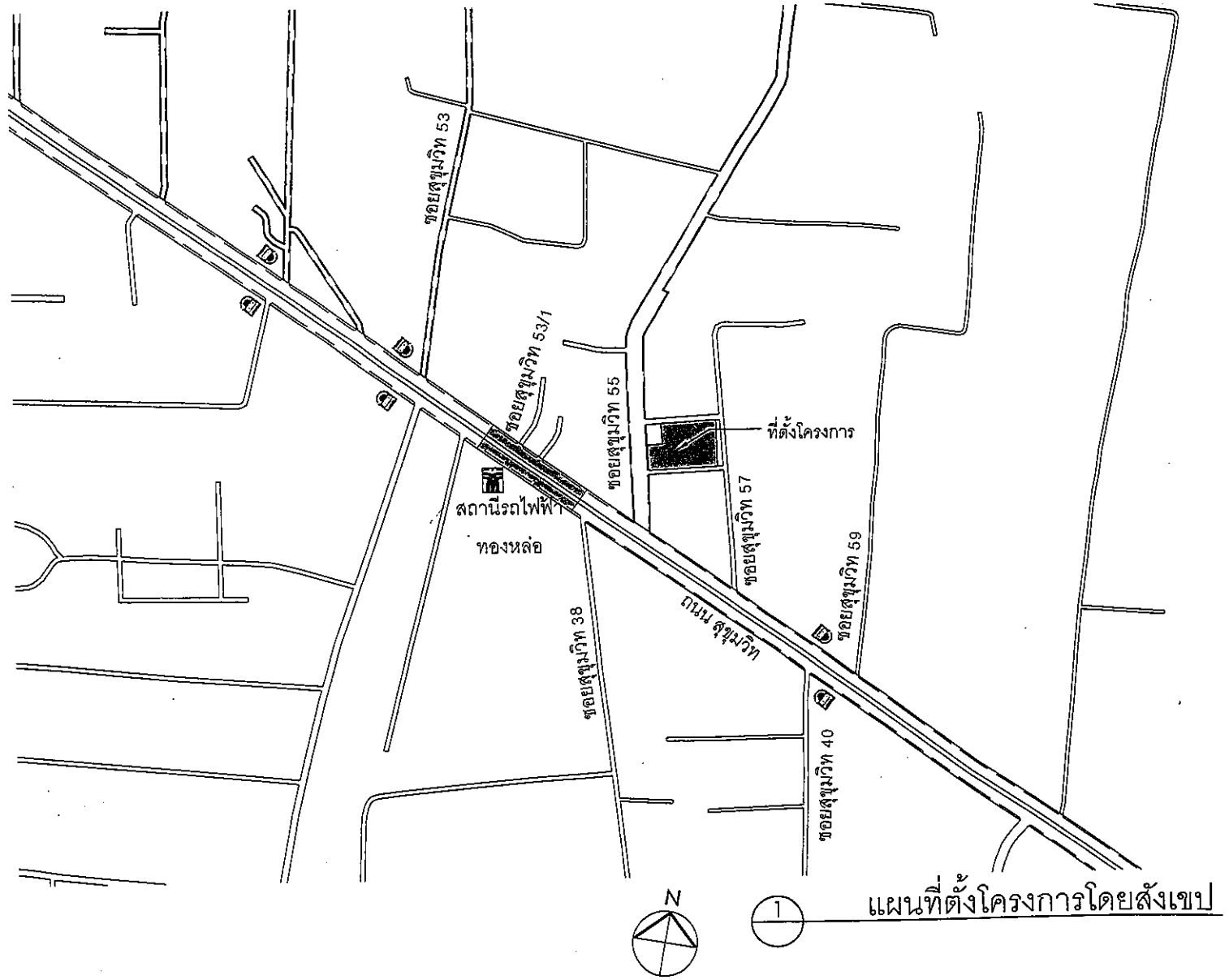
กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2443
วันที่ 21 ก.พ. 2561
เวลา ..... น.

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☑ ก.ด้านชุมชนและถนน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท จำกัด
(นางสาว)
ผู้รับมอบอำนาจ

หากมีข้อสงสัยหรือต้องการเอกสารเพิ่มเติมกรุณาติดต่อ

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



1 แผนที่ตั้งโครงการโดยสังเขป

สำเนาถูกต้อง
Certified True Copy

พิมพ์พรรณ ณ พัทลุง

-347-

THE STRAND
โครงการ เดอะสแตรนด์
อาคารชุดพักอาศัย สูง 28 ชั้น 1 อาคาร

REVISION	DESCRIPTION	DATE
P2	FOR EIA SUBMISSION	27/10/2017
P1	FOR EIA SUBMISSION	19/10/2017

CLIENT / OWNER
THE STRAND CORPORATION LIMITED

PROJECT MANAGER
A BUILD MANAGEMENT CO.,LTD.

ARCHITECTURAL CONSULTANT
HS DESIGN CO., LTD

STRUCTURAL CONSULTANT
INFRA GROUP CO.,LTD.

ศ.ดร.สุทธิชัย วิรัตนภักดิ์	วศ. 1503
กฤษฎา แซ่ประดาสิงห์	สม. 11087
กล้วยไม้ โคมะ	สม. 11214
มนัสกานต์ จันทร์ภิรัฐ	สม. 41728

MEP CONSULTANT
M&E ENGINEERING 49 LIMITED

ELECTRICAL ENGINEER

บัณฑิต หลับนิล	สพท.2792
วัชรพงษ์ ตันฑวิเชียงพงษ์	สพท.4833
ดุลญัฐา อินทร์ร้อย	สพท.40678
สุปรีชา ทองอยู่ทานิวช์	

MECHANICAL ENGINEER

สมชาติ เจียมอนุสรณ์	สม.1475
ไชยชู อมตกุลสิงห	สม.3444
วฬัญญู มาศุธากาย	สม.25857
อดิศักดิ์ เสาธง	สม.40066

SANITARY & FIRE PROTECTION ENGINEER

พิทยา วิริยะประเสริฐ	สม.2924
สมชาติ เจียมอนุสรณ์	สม.345
จุมพิตต์ วิศดิศิรสกุล	สม.432
วรวรรณ ทองโปย	สม.3835

LANDSCAPE CONSULTANT
TROP

ชัยวัฒน์ ศรีเพ็งสันติ	ส-สถ.34
นครินทร เรื่องอิธิ	ภ-สถ.595

JOB NO
HBD 214

DRAWING ISSUE
FOR EIA SUBMISSION

SHEET TITLE
LOCATION MAP
แผนที่ตั้งโครงการโดยสังเขป

SCALE	1:1/A	PAPER SIZE	A3
DATE	27/10/2017	REVISION	P2
DRAWN BY	MB		
CHECKED BY	MB		
SHEET NO			

A-GN-005

HS DESIGN Co.,Ltd. reserves all rights in these drawings. Design, concepts, ideas, plans and specifications shown hereon are the property of HS DESIGN Co.,Ltd. and shall not be used in whole or in part for any purpose without the prior written consent of HS DESIGN Co.,Ltd. Any unauthorized use, reproduction or modification of these drawings and/or other documents prepared by HS DESIGN Co.,Ltd. will be prosecuted to the maximum extent permitted by law.

0902

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๕๔๗

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒ พฤษภาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์หารือข้อกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน นาย.

อ้างถึง หนังสือของท่าน ที่ MF ๐๑๕/๒๕๖๑ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า บริษัท จำกัด ในฐานะผู้เช่าที่ดิน โฉนดเลขที่ ๓๕๗๕๐ เลขที่ดิน ๒๓๖๗ หน้าสำรวจ ๕๔๗๙ ตำบลลาดยาว (บางซื่อฝั่งเหนือ) อำเภอบางเขน (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร ตามสัญญาเช่า (มีกำหนดสามสิบปี) ฉบับลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๕๙ ที่ดินด้านทิศเหนือติดถนนสาธารณะ เขตทางกว้างประมาณ ๕.๕๐ – ๘ เมตร ที่ดินด้านทิศตะวันออกติดถนนวิภาวดีรังสิต เขตทางกว้างประมาณ ๑๐๐ เมตร ที่ดินด้านทิศตะวันตกติดถนนสาธารณะกว้าง ๕.๕๐ เมตร จึงขอหารือข้อกฎหมายควบคุมอาคาร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๔๙ วรรคสอง "กรณีอาคารตั้งอยู่ริมหรือห่างไม่เกิน ๑๐๐ เมตร จากถนนสาธารณะที่กว้างไม่น้อยกว่า ๘๐ เมตร และมีทางเข้าออกจากอาคารสู่ทางสาธารณะนั้น กว้างไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ให้คิดความสูงของอาคารจากความกว้างของถนนสาธารณะที่กว้างที่สุดเป็นเกณฑ์" ว่าภายในระยะ ๑๐๐ เมตร จากเขตทางถนนวิภาวดีรังสิต บริษัทฯ สามารถก่อสร้างอาคารใด ๆ โดยให้คิดความสูงของอาคารจากความกว้างของถนนวิภาวดีรังสิต ซึ่งเป็นถนนสาธารณะที่กว้างที่สุดเป็นเกณฑ์ โดยไม่ต้องคิดระยะถอยร่นจากด้านอื่น ๆ และไม่อยู่ในบังคับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๖ ใช่หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า การก่อสร้างอาคารใกล้ถนนสาธารณะจะต้องมีความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด และต้องคิดระยะถอยร่นด้านที่อยู่ใกล้ถนนสาธารณะด้านอื่นด้วย แต่หากเป็นกรณีอาคารที่ตั้งอยู่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าไม่เกิน ๖๐ เมตร จะได้รับการยกเว้นให้พิจารณาตามข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ส่วนจะต้องปฏิบัติตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ หรือไม่ อย่างไรนั้น ท่านควรหารือไปยังกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นหน่วยงานที่ออกกฎหมายดังกล่าวต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ –๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 30 พ.ค. 61
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 30 พ.ค. 61
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 29 พ.ค. 60
พิมพ์/ทาน..... วันที่ .....

D๕:/ ประณีต /ขอความอนุเคราะห์หารือข้อกฎหมายควบคุมอาคารฯ /๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2442
วันที่ 15 ก.พ. 2561
เวลา ..... น.

บริษัท จำกัด

CO.,LTD. CO., LTD.

เลขที่ ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 โทร. 02-0505555

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรุงเทพมหานคร
เลขรับที่ 921
วันที่ 15 ก.พ. 2561
เวลา 15.01

ที่ MF 015/2561 วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์หารือข้อกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

อ้างถึง ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 และ กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 35750

2.รูปแผนที่ที่ตั้งที่ดิน

ด้วย ข้าพเจ้า บริษัท จำกัด ในฐานะผู้เช่าที่ดิน โฉนดเลขที่ 35750 เลขที่ดิน 2367 หน้าสำรวจ 5479 ตำบลลาดยาว(บางซื่อฝั่งเหนือ) อำเภอบางเขน(บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร ตามสัญญาเช่า(มีกำหนด สามสิบปี) ฉบับลงวันที่ 22 ธันวาคม 2559 ที่ดินด้านทิศเหนือติดถนนสาธารณะ เขตทางกว้างประมาณ 5.5-8.0 เมตร ที่ดินด้านทิศตะวันออกติดถนนวิภาวดีรังสิต เขตทางกว้างประมาณ 100.0 เมตร ที่ดินด้านทิศตะวันตกติดถนนสาธารณะ กว้าง 5.50 เมตร รายละเอียดตามสำเนาโฉนดที่ดิน และรูปแผนที่ที่ตั้งที่ดิน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.และ 2.)

จากข้อเท็จจริงดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ขอความอนุเคราะห์หารือข้อกฎหมายควบคุมอาคารตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ข้อ 49 วรรคสอง "กรณีอาคารตั้งอยู่ริมหรือห่างไม่เกิน 100 เมตร จากถนนสาธารณะที่กว้างไม่น้อยกว่า 80 เมตร และมีทางเข้าออกจากอาคารสู่ทางสาธารณะนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ให้คิดความสูงของอาคารจากความกว้างของถนนสาธารณะที่กว้างที่สุดเป็นเกณฑ์" ว่า ภายในระยะ 100 เมตรจากเขตทางถนนวิภาวดีรังสิต บริษัทฯ สามารถก่อสร้างอาคารใด ๆ โดยให้คิดความสูงของอาคารจากความกว้างของถนนถนนวิภาวดีรังสิตซึ่งเป็นถนนสาธารณะที่กว้างที่สุดเป็นเกณฑ์ โดยไม่ต้องคิดระยะถอยร่นจากถนนด้านอื่น ๆ และไม่อยู่ในบังคับกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 46 ใช่หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ ตามความประสงค์ด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นาย)

ผู้มีอำนาจลงนามแทน

ตามหนังสือมอบอำนาจฉบับ ลว.1 มค. 61

☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ก.วอ. ☐ ก.ด้านวิศวกรรม
☐ ก.กท. ☑ ก.ด้านสถาปัตยกรรมและผังเมือง
☐ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

กรุณาติดต่อ โทร ต่อ 707,

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

๐๑๐๖



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๒๐๖๕

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๘ พฤษภาคม ๒๕๖๑

เรื่อง หลักเกณฑ์การพิจารณาการจัดให้มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙)ฯ

เรียน นางสาว กรรมการบริหาร บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือของท่านฉบับลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอหารือกรณีโครงการที่มีอาคารมากกว่า ๑ อาคาร และจัดให้มีทางเดินเชื่อมอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙)ฯ ข้อ ๓๒/๑ (๒) ซึ่งกำหนดให้อาคารที่มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารมากกว่าหนึ่งแห่งต้องมีระยะของช่องว่างในแนวราบระหว่างทางเดินเชื่อมไม่ว่าจะอยู่ในชั้นเดียวกันหรือต่างชั้นกันไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร โดยมีรายละเอียดตามข้อกำหนดดังกล่าว ดังนี้

๑. กรณีที่โครงการจัดให้มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร โดยทางเดินเชื่อมแต่ละชั้นอยู่ในตำแหน่งตรงกัน (ไม่เหลื่อมกัน) ขนาดเท่ากัน ซึ่งแบ่งออกเป็น ๒ กรณี ดังนี้

ก) กรณีที่โครงการจัดให้มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร โดยผนังของทางเดินเชื่อมในแต่ละชั้นเชื่อมต่อกัน เช่น โครงการจัดให้มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารบริเวณชั้นที่ ๓ ถึงชั้นที่ ๔ และมีผนังของทางเดินเชื่อมยาวต่อเนื่องกันตั้งแต่ชั้นที่ ๓ ถึงชั้นที่ ๔ ถือว่าทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารดังกล่าวมีจำนวน ๑ แห่ง ใช่หรือไม่

ข) กรณีที่โครงการจัดให้มีทางเดินเชื่อมในแต่ละชั้นอยู่ในตำแหน่งตรงกัน โดยผนังของทางเดินเชื่อมแยกออกจากกันอย่างชัดเจน เช่น โครงการจัดให้มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารบริเวณชั้นที่ ๓ และชั้นที่ ๕ ถือว่าทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารดังกล่าวมีจำนวน ๑ แห่ง ใช่หรือไม่

๒. กรณีที่โครงการจัดให้มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร โดยทางเดินเชื่อมแต่ละชั้นอยู่ในตำแหน่งตรงกัน (ไม่เหลื่อมกัน) ขนาดต่างกัน ถือว่าทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารดังกล่าวมีจำนวน ๒ แห่ง ใช่หรือไม่

๓. กรณีที่โครงการจัดให้มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร จำนวน ๒ แห่ง ซึ่งอยู่ในชั้นเดียวกัน ต้องจัดให้มีระยะของช่องว่างในแนวราบระหว่างทางเดินเชื่อมทั้ง ๒ แห่ง ไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร ใช่หรือไม่

๔. กรณีที่โครงการจัดให้มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร โดยทางเดินเชื่อมในแต่ละชั้นอยู่ในตำแหน่งเหลื่อมกัน ขนาดเท่ากัน จะถือว่าทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารดังกล่าวมีจำนวน ๒ แห่ง และต้องจัดให้มีระยะของช่องว่างในแนวราบระหว่างทางเดินเชื่อมต่างชั้นกันไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร ใช่หรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามข้อ ๓๒/๑ (๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙)ฯ ที่กำหนดว่า อาคารที่มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารมากกว่าหนึ่งแห่ง ต้องมีระยะของช่องว่างในแนวราบ ระหว่างทางเดินเชื่อมไม่ว่าจะอยู่ในชั้นเดียวกันหรือต่างชั้นกันไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร มีวัตถุประสงค์เพื่อความความสะดวกต่อการเข้าบรรเทาเหตุของรถดับเพลิง เช่น กรณีที่ต้องใช้กระเช้าสูงเพื่อการดับเพลิงหรือช่วยเหลือคนในอาคาร การจัดให้มีทางเดินเชื่อม

ระหว่าง...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ระหว่างอาคารกรณีทางเชื่อมแต่ละชั้นอยู่ตำแหน่งตรงกันในแนวดิ่ง จึงไม่ต้องบังคับเรื่องระยะของช่องว่างในแนวราบระหว่างทางเดินเชื่อม ตามข้อ ๓๒/๑ (๒) แต่กรณีที่ทางเดินเชื่อมในแต่ละชั้นของอาคารมีตำแหน่งเหลื่อมกันก็จะต้องมีระยะของช่องว่างในแนวราบไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ ๔ พ.ค. ๖๑
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ ๒๙ เม.ย. ๖๑
เจ้าหน้าที่.....วันที่ ๒ พ.ค. ๖๑
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่.....
D๓:/สุดารัตน์ /ศุภกิจ/บจก.คอนซัลแทนท์ ออฟ เทคโนโลยี หารือทางเชื่อม/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

บริษัท [illegible] จำกัด
Co [illegible] CO.,LTD.
[illegible] ถนนลาดพร้าว แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ ๑๐๓๑๐
124 ROAD, WANGTHONGLANG, BANGKOK 10310
©

35 YEAR ANNIVERSARY
ISO 9001 : 2015
สมาชิกของสมาคม วิศวกรที่ปรึกษาแห่งประเทศไทย
MEMBER OF THE CONSULTING ENGINEERING ASSOCIATION OF THAILAND
สมาชิกของสมาพันธ์วิศวกรที่ปรึกษานานาชาติ
MEMBER OF INTERNATIONAL FEDERATOIN OF CONSULTING ENGINEERS
FIDIC

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1599
วันที่ 20 มี.ค. 2561
เวลา 14.59

EIA 180223/406047

20 มีนาคม 2561

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์หารือหลักเกณฑ์การพิจารณาการจัดให้มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2466
วันที่ 21 มี.ค. 2561
เวลา ..... น.

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. แบบแปลนแสดงลักษณะทางเชื่อมระหว่างอาคารรูปแบบที่ 1
2. แบบแปลนแสดงลักษณะทางเชื่อมระหว่างอาคารรูปแบบที่ 2
3. แบบแปลนแสดงลักษณะทางเชื่อมระหว่างอาคารรูปแบบที่ 3
4. แบบแปลนแสดงลักษณะทางเชื่อมระหว่างอาคารรูปแบบที่ 4
5. แบบแปลนแสดงลักษณะทางเชื่อมระหว่างอาคารรูปแบบที่ 5

ด้วย บริษัท [illegible] จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อม ที่มีการศึกษาและประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยโครงการด้านอาคารประเภทต่าง ๆ ต้องพิจารณาความสอดคล้องกับข้อกำหนดหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทางบริษัท ฯ จึงมีความประสงค์ขอหารือเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การพิจารณากรณีที่โครงการมีการจัดให้มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เพื่อให้การจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการจัดให้มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารเป็นไปอย่างถูกต้องเพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติประกอบการออกแบบวางผังโครงการ

กรณีโครงการที่มีอาคารมากกว่า 1 อาคาร และจัดให้มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารนั้น ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 32/1 (2) ซึ่งกำหนดให้อาคารที่มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารมากกว่าหนึ่งแห่งต้องมีระยะของช่องว่างในแนวราบระหว่างทางเดินเชื่อมไม่ว่าจะอยู่ในชั้นเดียวกันหรือต่างชั้นกันไม่น้อยกว่า 30 เมตร โดยมีรายละเอียดตามข้อกำหนดดังกล่าว ดังนี้

1. กรณีที่โครงการจัดให้มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร โดยทางเชื่อมแต่ละชั้นอยู่ในตำแหน่งตรงกัน (ไม่เหลื่อมกัน) ขนาดเท่ากัน ซึ่งแบ่งออกเป็น 2 กรณี ดังนี้

ก) กรณีที่โครงการจัดให้มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร โดยผนังของทางเชื่อมในแต่ละชั้นเชื่อมต่อกัน เช่น โครงการจัดให้มีทางเชื่อมระหว่างอาคารบริเวณชั้นที่ 3 ถึงชั้นที่ 4 และมีผนังของทางเชื่อมยาวต่อเนื่องกันตั้งแต่ชั้นที่ 3 ถึงชั้นที่ 4 ลักษณะตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ถือว่าทางเชื่อมระหว่างอาคารดังกล่าว มีจำนวน 1 แห่ง ใช่หรือไม่

ข) กรณีที่.../

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ข) กรณีที่โครงการจัดให้มีทางเชื่อมในแต่ละชั้นอยู่ในตำแหน่งตรงกัน โดยผนังของทางเชื่อมแยกออกจากกันอย่างชัดเจน เช่น โครงการจัดให้มีทางเชื่อมระหว่างอาคารบริเวณชั้น 3 และชั้นที่ 5 ลักษณะตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ถือว่าทางเชื่อมระหว่างอาคารดังกล่าว มีจำนวน 1 แห่ง ใช่หรือไม่

2. กรณีที่โครงการจัดให้มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร โดยทางเชื่อมแต่ละชั้นอยู่ในตำแหน่งตรงกัน (ไม่เหลื่อมกัน) ขนาดต่างกัน (ลักษณะตามที่ส่งมาด้วย 3) ถือว่าทางเชื่อมระหว่างอาคารดังกล่าว มีจำนวน 1 แห่ง ใช่หรือไม่

3. กรณีที่โครงการจัดให้มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร จำนวน 2 แห่ง ซึ่งอยู่ในชั้นเดียวกันต้องจัดให้มีระยะของช่องว่างในแนวราบระหว่างทางเดินเชื่อมทั้ง 2 แห่ง ไม่น้อยกว่า 30 เมตร ใช่หรือไม่ (ลักษณะตามที่ส่งมาด้วย 4)

4. กรณีที่โครงการจัดให้มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร โดยทางเชื่อมในแต่ละชั้นอยู่ในตำแหน่งเหลื่อมกัน ขนาดเท่ากัน จะถือว่าทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารดังกล่าว มีจำนวน 2 แห่ง และต้องจัดให้มีระยะของช่องว่างในแนวราบระหว่างทางเดินเชื่อมต่างชั้นกันไม่น้อยกว่า 30 เมตร ใช่หรือไม่ (ลักษณะตามที่ส่งมาด้วย 5)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

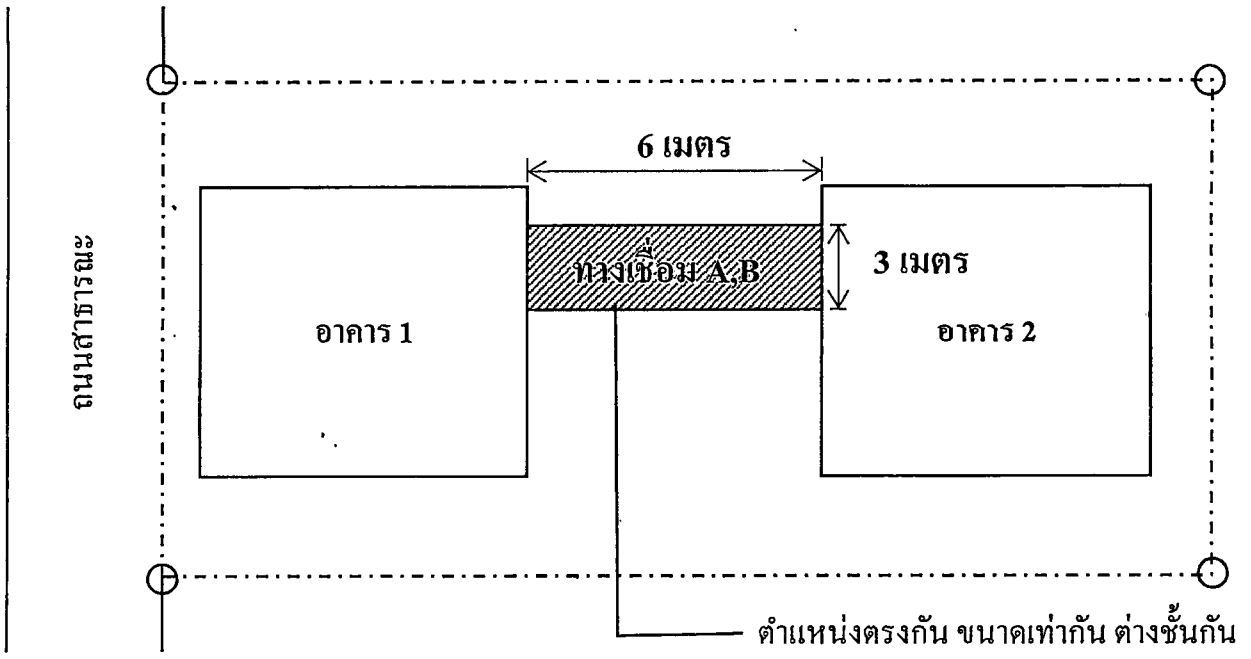
ขอแสดงความนับถือ

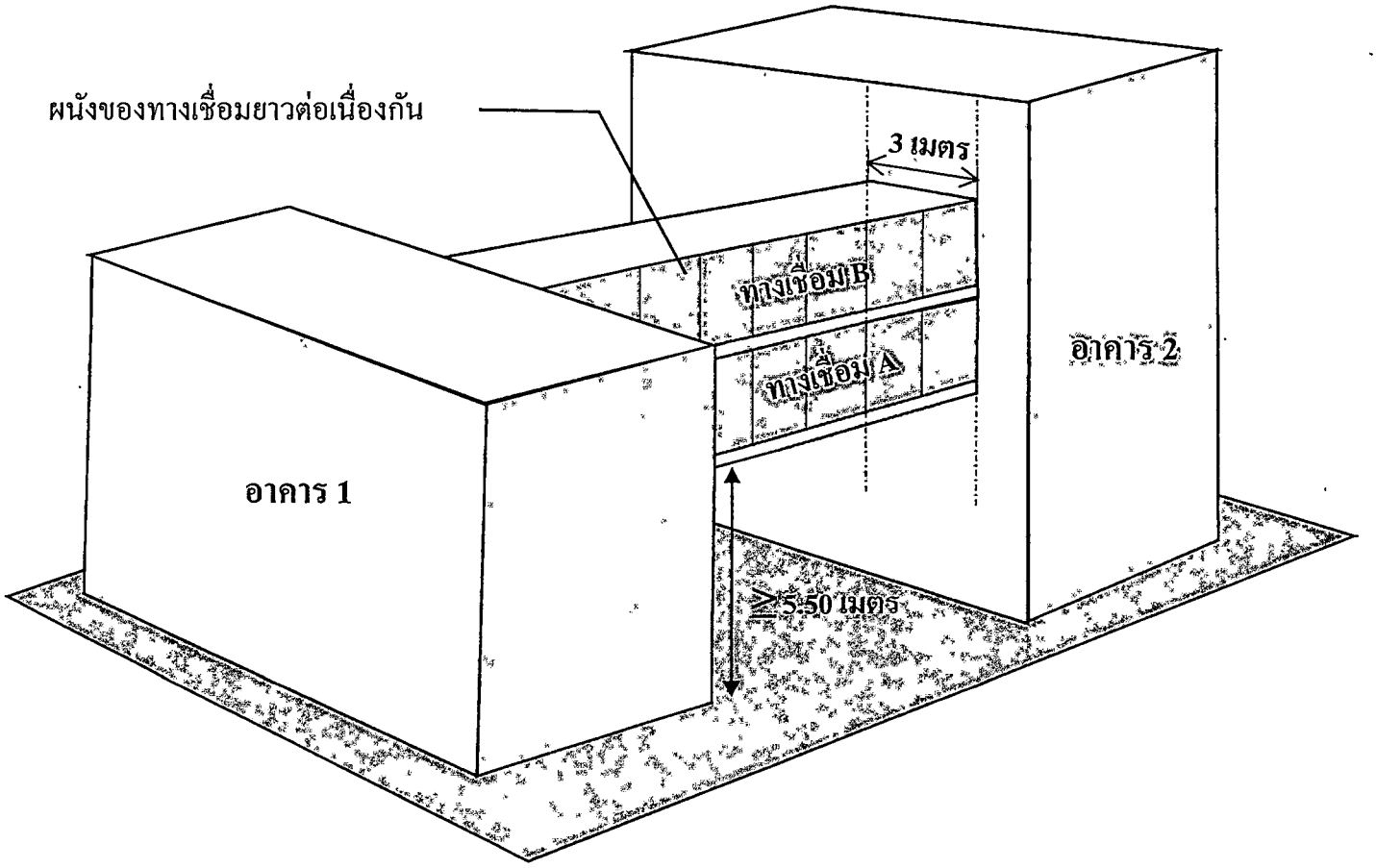
(นางสาว)
กรรมการบริหาร

ฝ่ายสิ่งแวดล้อม
นางสาว
โทร. ต่อ 411
โทรสาร.
e-mail : @cot.co.th

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

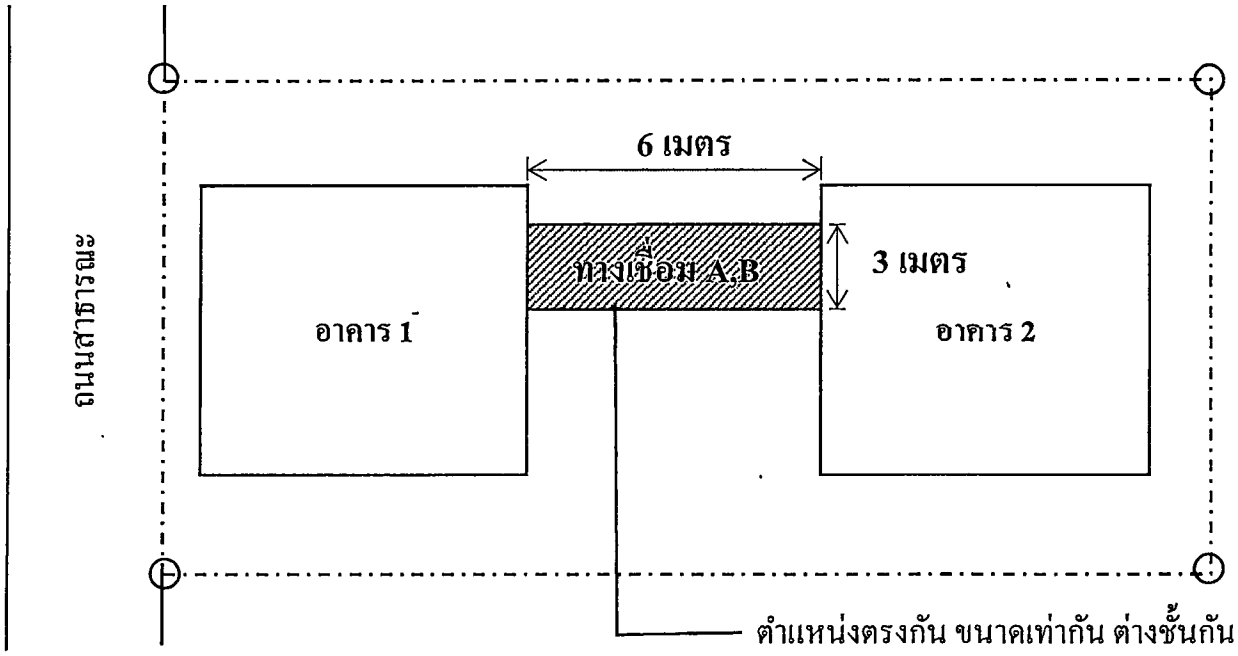
รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

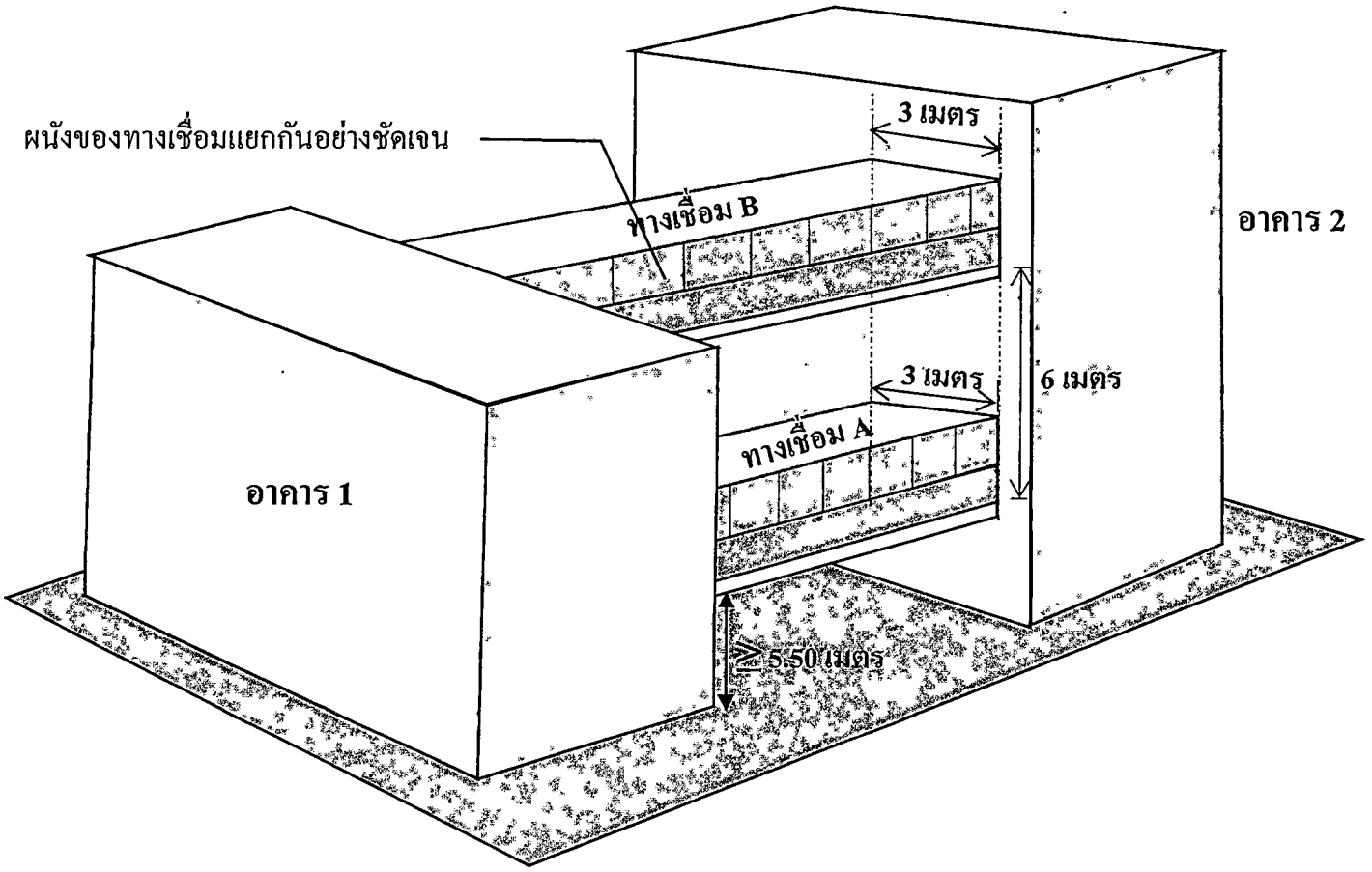




แบบแปลนแสดงลักษณะทางเชื่อมระหว่างอาคาร

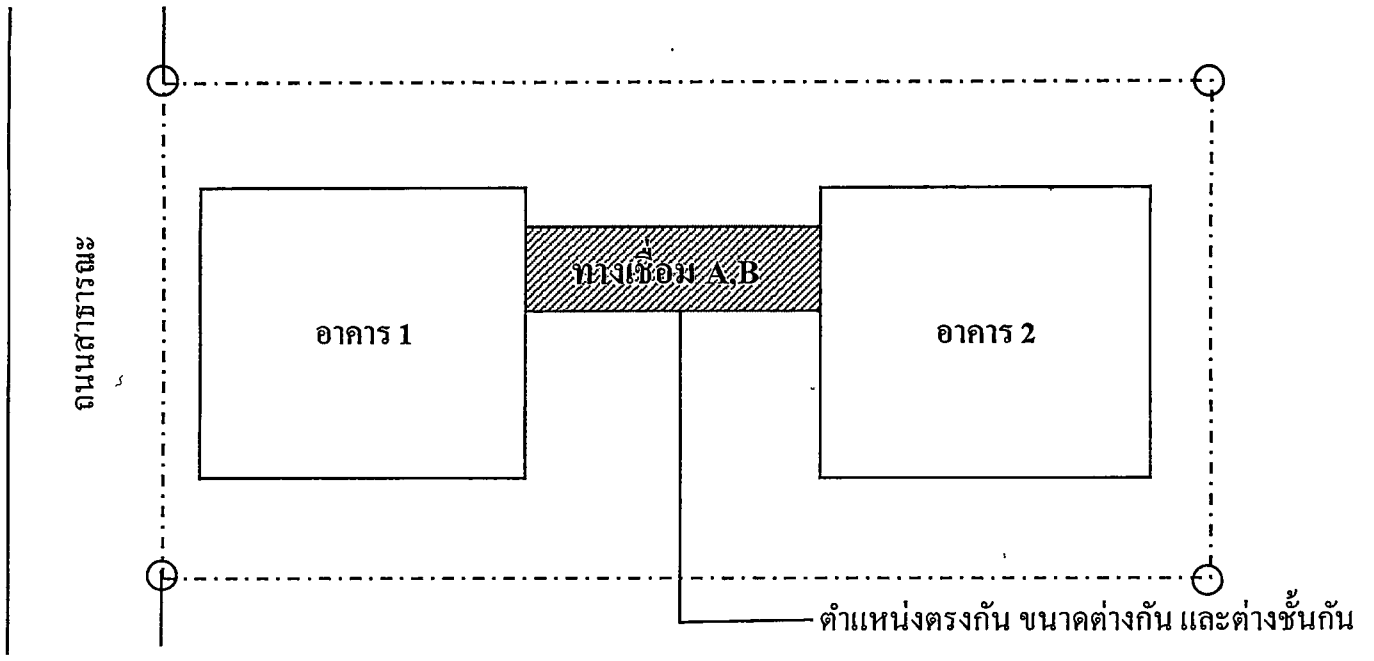
รูปแบบที่ 1

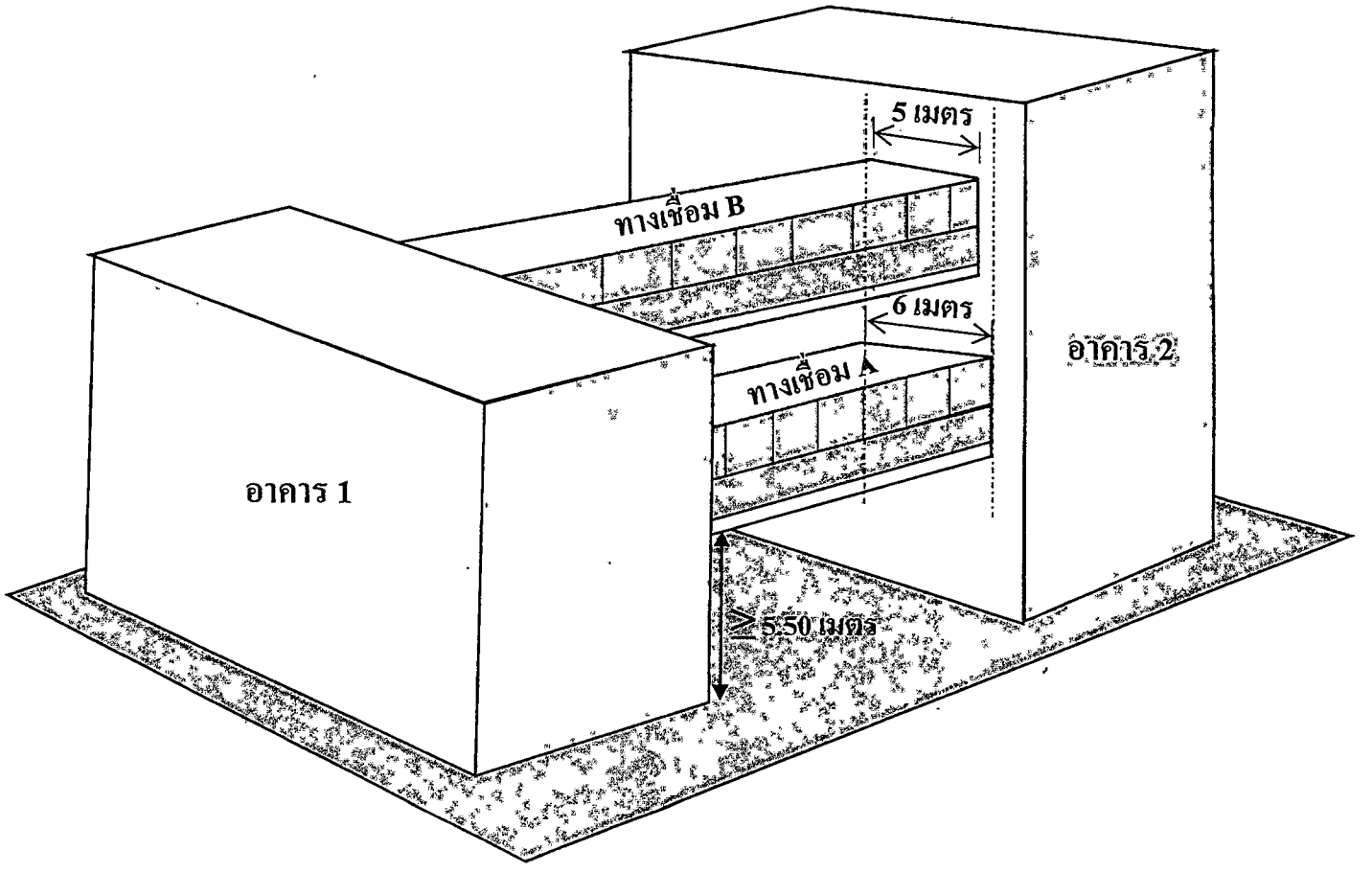




แบบแปลนแสดงลักษณะทางเชื่อมระหว่างอาคาร

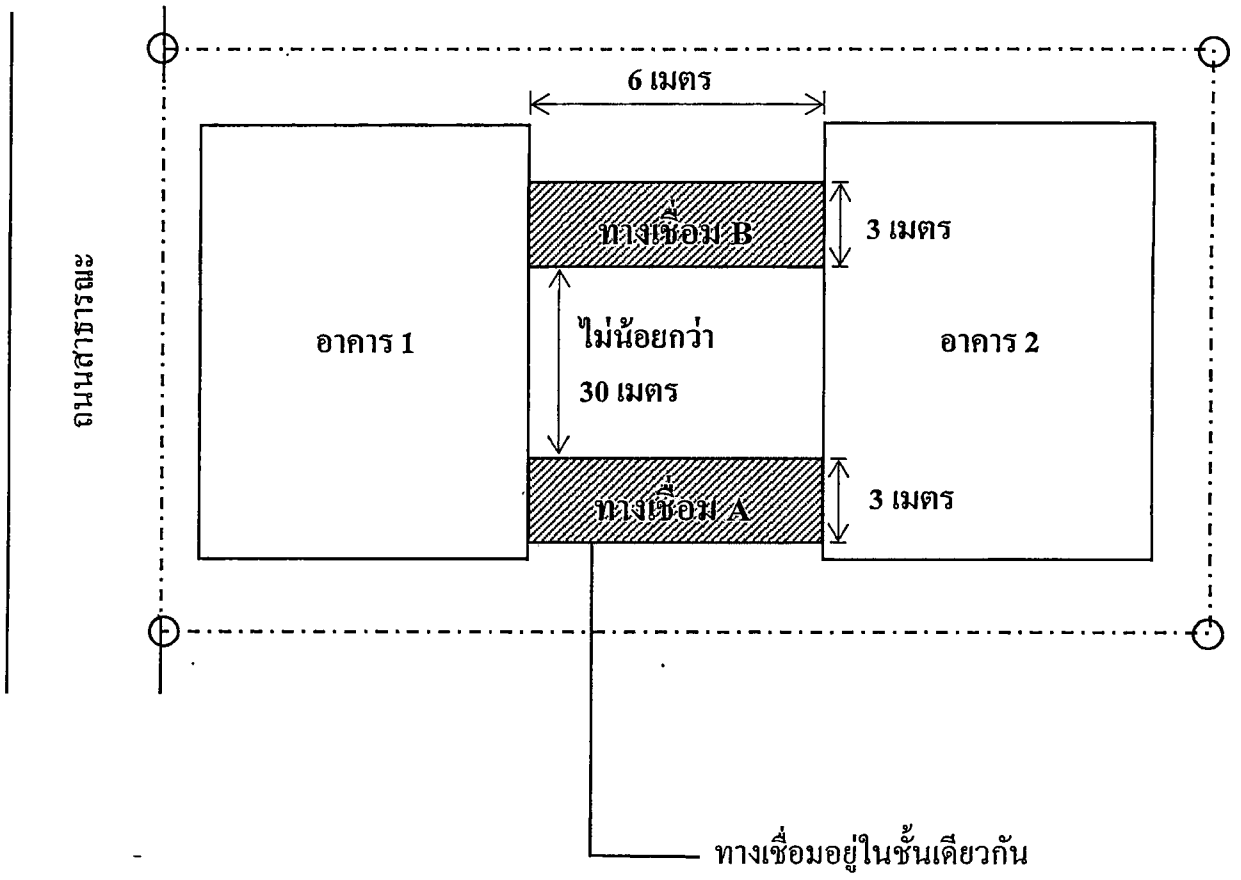
รูปแบบที่ 2





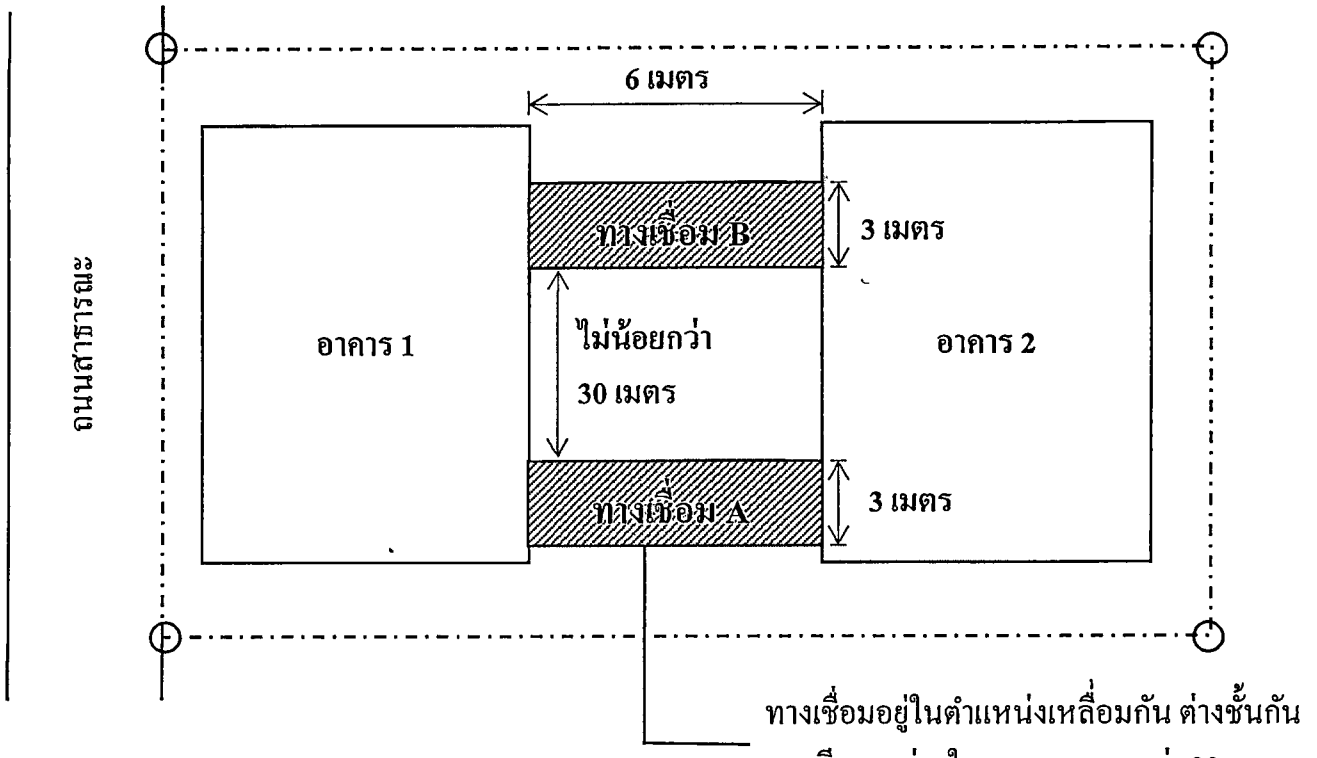
แบบแปลนแสดงลักษณะทางเชื่อมระหว่างอาคาร

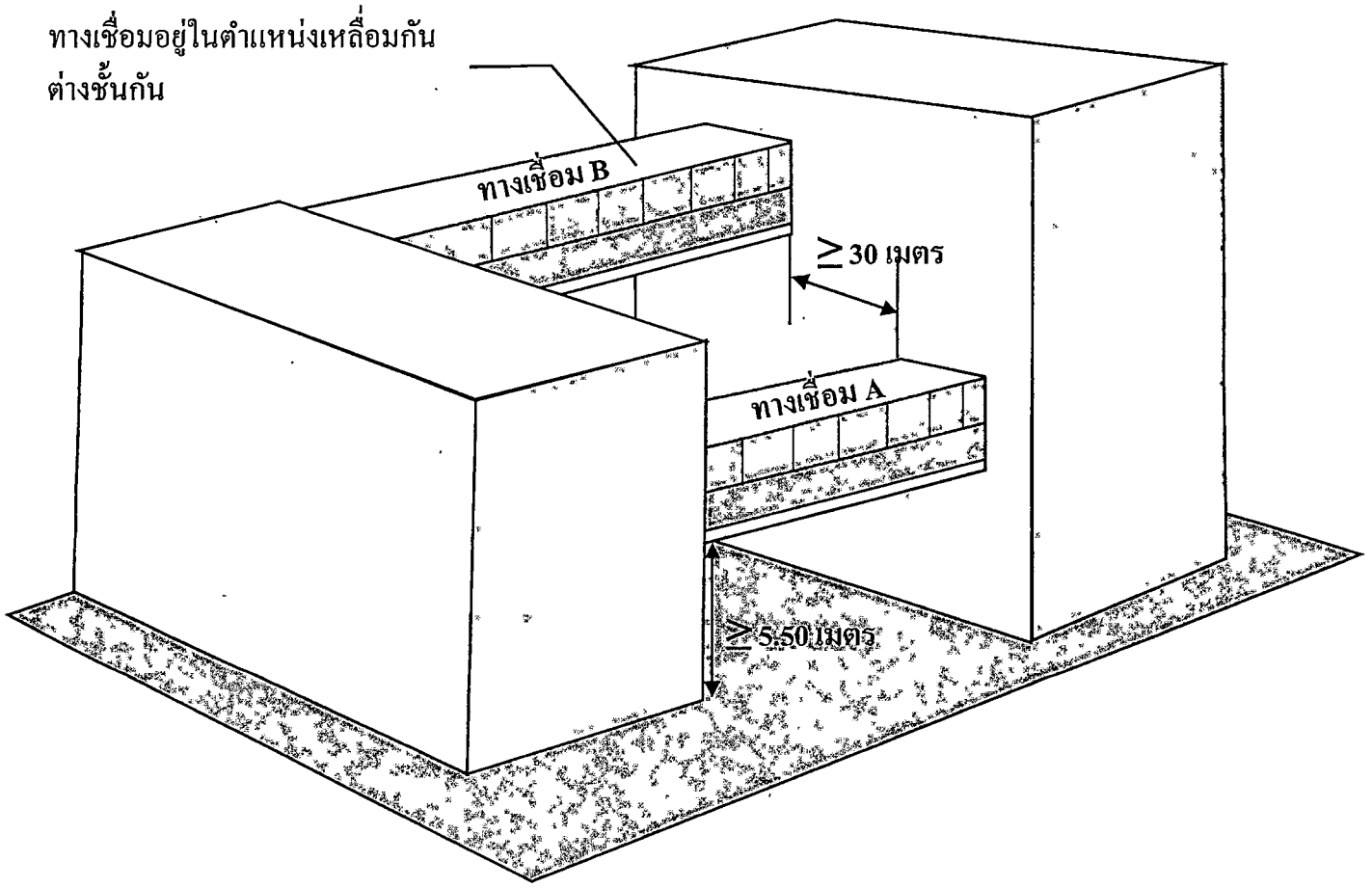
รูปแบบที่ 3



แบบแปลนแสดงลักษณะทางเชื่อมระหว่างอาคาร

รูปแบบที่ 4





<u>แบบแปลนแสดงลักษณะทางเชื่อมระหว่างอาคาร</u>

<u>รูปแบบที่ 5</u>

๑๐๘



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๒๖๗๗

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๗ พฤษภาคม ๒๕๖๑

เรื่อง หารือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลดอนหัวฬ่อ

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลดอนหัวฬ่อ ที่ ชบ ๕๕๒๐๓/๕๒๗๘ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลดอนหัวฬ่อแจ้งว่า ได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร บริเวณโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๘๕๘๐ ถึง ๓๘๕๙๑ ถนนศุขประยูร หมู่ที่ ตำบลดอนหัวฬ่อ ซึ่งจากการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว ทำให้เกิดข้อสงสัยในการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและการก่อสร้างอาคาร จึงขอหารือว่า

๑. การออกใบอนุญาตก่อสร้าง (อ. ๑) ในบริเวณดังกล่าว เทศบาลฯ ได้ดำเนินการเป็นไปตามกฎหมายหรือไม่ อย่างไร หากขัดต่อกฎหมายมีแนวทางและขั้นตอนให้เทศบาลฯ ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายอย่างไร

๒. หากมีการขออนุญาตรื้อถอนอาคารของนายรัก คุ้มสวาท ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๘๕๘๗ – ๓๘๕๘๙ พื้นที่ดังกล่าวจะนับเป็นช่องว่างระหว่างอาคารบ้านแถวหรือไม่

๓. หากมีการขออนุญาตรื้อถอนอาคารของนาย . : ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๘๕๘๗ – ๓๘๕๘๙ และมีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารในที่ดินแปลงดังกล่าว เทศบาลฯ จะสามารถอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินดังกล่าวได้หรือไม่

๔. กรณีขออนุญาตก่อสร้างอาคารทดแทนอาคารเดิม นิยามของ “ก่อสร้างทดแทนอาคารเดิม” มีความหมายอย่างไร

๕. ในการพิจารณายกเลิกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ. ๑) ตัวอย่างเช่น การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารในกรณีนี้ เทศบาลฯ จะพิจารณายกเลิกใบอนุญาตก่อสร้างจากการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารลำดับสุดท้าย หรือจากการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารใบสุดท้าย

๖. วิธีการนับจำนวนบ้านแถวว่าจะนับจากด้านใด ด้านซ้าย หรือด้านขวา หรือนับจากลำดับการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารหรือนับจากลำดับการได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคาร
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียน ดังนี้

๑. ประเด็นหารือ ๑. การออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณาตามรายละเอียดคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ข. ๑) ประกอบกับแผนผังบริเวณและแบบแปลนว่า ผู้ยื่นคำขอประสงค์จะขออนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นอาคารชนิดหรือประเภทใด เช่น ตึกแถว หรือบ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ เป็นต้น โดยต้องพิจารณาตามข้อกำหนดสำหรับอาคารดังกล่าว หากเป็นไปโดยถูกต้องก็สามารถออกใบอนุญาตตามชนิดหรือประเภทอาคารนั้นได้

๒. ประเด็น...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

๒. ประเด็นหารือ ๒. และ ๓. เทศบาลฯ ต้องพิจารณาชนิดหรือประเภทอาคารที่เทศบาลฯ ได้อนุญาตและมีอยู่ในปัจจุบันว่า เป็นอาคารชนิดหรือประเภทใด และอาคารที่ยื่นขออนุญาตของนาย เป็นอาคารชนิดหรือประเภทใด แล้วจึงพิจารณาตามข้อกำหนดของอาคารชนิดหรือประเภทนั้นว่า จะสามารถกระทำได้หรือไม่ อย่างไร

๓. ประเด็นหารือ ๔. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ได้กำหนดนิยามของคำว่า "ก่อสร้างทดแทนอาคารเดิม" ไว้ เนื่องจากเป็นคำที่มีความหมายชัดเจนแล้ว ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการที่จะก่อสร้างทดแทนอาคารเดิมและได้รับการยกเว้นจะมีกำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๓๔ วรรคหก เป็นการยกเว้นเฉพาะกรณีเรื่องที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นที่ต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร เท่านั้น

๔. ประเด็นหารือ ๕. การเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารถือเป็นคำสั่งทางปกครองจะเพิกถอนได้ก็ต่อเมื่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคารออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการเพิกถอนคำสั่งทางปกครองต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

๕. ประเด็นหารือ ๖. ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔ กำหนดให้ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกิน ๑๐ คูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน ๔๐ เมตร โดยการวัดความยาวของแถวของอาคารไม่ว่าจะวัดจากด้านใดก็ต้องไม่เกินระยะที่กฎหมายกำหนด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 11 พ.ค. 61
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 11 พ.ค. 61
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 10 พ.ค. 61
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่.....
D:/สุดารัตน์ /ศุภกิจ/เทศบาลตำบลตอนหัวฬ่อหารือ พรบ.อาคารฯ/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2075
วันที่ 19 ธ.ค. 2559
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6602
วันที่ 16 ธ.ค. 2559
เวลา 10.29 น.

ที่ ชบ ๕๕๒๐๓/๕๒๗๘

สำนักงานเทศบาลตำบลดอนหัวฬ่อ
ถนน รพช. อำเภอเมืองชลบุรี ชบ ๒๐๐๐๐

๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๙

เรื่อง หารือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ๑๔๙/๒๕๔๙ วันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๔๙
พร้อมเอกสารประกอบ จำนวน ๑ ชุด
๒. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ๓๖๗/๒๕๔๙ วันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๙
พร้อมเอกสารประกอบ จำนวน ๑ ชุด
๓. สำเนาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ๘๙๖/๒๕๕๙ วันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๕๙
พร้อมเอกสารประกอบ จำนวน ๑ ชุด
๔. สำเนาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ๘๙๗/๒๕๕๙ วันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๕๙
พร้อมเอกสารประกอบ จำนวน ๑ ชุด
๕. สำเนาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ๙๗๙/๒๕๕๙ วันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๕๙
พร้อมเอกสารประกอบ จำนวน ๑ ชุด
๖. สำเนาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ๑๐๑๑/๒๕๕๙ วันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๕๙
พร้อมเอกสารประกอบ จำนวน ๑ ชุด
๗. สำเนาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ๑๐๔๖/๒๕๕๙ วันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๕๙
พร้อมเอกสารประกอบ จำนวน ๑ ชุด
๘. สำเนาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ๑๖๕๐/๒๕๕๙ วันที่ ๔ เมษายน ๒๕๕๙
พร้อมเอกสารประกอบ จำนวน ๑ ชุด
๙. ผังแสดงแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตพร้อมภาพถ่าย จำนวน ๑ ชุด

ด้วยเทศบาลตำบลดอนหัวฬ่อได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างบริเวณโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๘๕๘๐ ถึง ๓๘๕๙๑ ถนนศุขประยูร หมู่ที่ ๑ ตำบลดอนหัวฬ่อ รายละเอียดดังต่อไปนี้

๑. อาคารที่ก่อสร้างไว้เดิม ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๔๙ ถึงปัจจุบัน

๑.๑ นายไพศาล ตาจี๋ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ๑๔๙/๒๕๔๙ ออก ณ วันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๔๙ ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๘๕๙๐, ๓๘๕๙๑ เป็นอาคารโครงเหล็กชั้นเดียว จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย ปัจจุบันเป็นอาคารบ้านเลขที่ ๓๒/๒ หมู่ที่ ๓ ตำบลดอนหัวฬ่อ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑) ปรากฏตามผังแสดงแปลงที่ดินที่ขออนุญาตภาพที่ ๑ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๙)

๑.๒ นายรัก คุ้มสวาท ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ๓๖๗/๒๕๔๙ ออก ณ วันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๙ ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๘๕๘๗-๓๘๕๘๙ เป็นอาคาร คสล. ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย ปัจจุบันเป็นอาคารบ้านเลขที่ ๓๒/๔ หมู่ที่ ๓ ตำบลดอนหัวฬ่อ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) ปรากฏตามผังแสดงแปลงที่ดินที่ขออนุญาตภาพที่ ๑ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๙)

/๑.๓ อาคาร...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

๑.๓ อาคารบ้านเลขที่ ๓๒/๑ หมู่ที่ ๓ ตำบลดอนหัวฬ่อ ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๘๕๘๐ เป็นอาคาร คสล. ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย ไม่ปรากฏว่ามีเลขที่หนังสืออนุญาตให้ปลูกสร้าง (เอกสารหมายเลข ๓) และนางจินดา ช่วยสงคราม เจ้าบ้านอาคารดังกล่าวได้แจ้งว่าอาคารหลังนี้สร้างก่อนที่จะมีการจัดตั้งองค์การบริหารส่วนตำบลจึงไม่มีการยื่นขออนุญาต ปรากฏตามผังแสดงแปลงที่ดินที่ขออนุญาตภาพที่ ๑ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๙)

๒. อาคารที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างในปี พ.ศ. ๒๕๕๙ ดังนี้

๒.๑ นายประทีป ทีปกรสุขเกษม

๒.๑.๑ ยื่นคำขอตามแบบ ข.๑ เลขรับเทศบาลตำบลดอนหัวฬ่อที่ ๘๙๖/๒๕๕๙ เมื่อวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๕๙ ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๘๕๘๕, ๓๘๕๘๖ ซึ่งเทศบาลฯ ได้ตรวจพื้นที่เมื่อวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๕๙ และได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.๑) เลขที่ ๔๑/๒๕๕๙ ออก ณ วันที่ ๘ เมษายน ๒๕๕๙ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓) ปรากฏตามผังแสดงแปลงที่ดินที่ขออนุญาตภาพที่ ๒ และ ๓ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๙)

๒.๑.๒ ยื่นคำขอตามแบบ ข.๑ เลขรับเทศบาลตำบลดอนหัวฬ่อที่ ๘๙๗/๒๕๕๙ เมื่อวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๕๙ ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๘๕๘๒, ๓๘๕๘๓ ซึ่งเทศบาลฯ ได้ตรวจพื้นที่เมื่อวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๕๙ และได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.๑) เลขที่ ๔๓/๒๕๕๙ ออก ณ วันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๕๙ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๔) ปรากฏตามผังแสดงแปลงที่ดินที่ขออนุญาตภาพที่ ๒ และ ๓ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๙)

๒.๒ นาย [redacted] ยื่นคำขอตามแบบ ข.๑ เลขรับเทศบาลตำบลดอนหัวฬ่อที่ ๙๗๙/๒๕๕๙ เมื่อวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๕๙ ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๘๕๘๔ ซึ่งเทศบาลฯ ได้ตรวจพื้นที่เมื่อวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๕๙ และได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.๑) เลขที่ ๓๖/๒๕๕๙ ออก ณ วันที่ ๗ เมษายน ๒๕๕๙ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๕) ปรากฏตามผังแสดงแปลงที่ดินที่ขออนุญาตภาพที่ ๔ และ ๕ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๙)

๒.๓ นาย [redacted] ยื่นคำขอตามแบบ ข.๑ เลขรับเทศบาลตำบลดอนหัวฬ่อที่ ๑๐๑๑/๒๕๕๙ เมื่อวันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๕๙ ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๘๕๙๐, ๓๘๕๙๑ ซึ่งเทศบาลฯ ได้ตรวจพื้นที่เมื่อวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๕๙ และได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.๑) เลขที่ ๒๘/๒๕๕๙ ออก ณ วันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๕๙ ขณะนี้ได้อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๖) ปรากฏตามผังแสดงแปลงที่ดินที่ขออนุญาตภาพที่ ๖, ๗ และ ๑๐ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๙)

๒.๔ นาย [redacted] ยื่นคำขอตามแบบ ข.๑ เลขรับเทศบาลตำบลดอนหัวฬ่อที่ ๑๐๔๖/๒๕๕๙ เมื่อวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๕๙ ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๘๕๙๐, ๓๘๕๙๑ ซึ่งเทศบาลฯ ได้ตรวจพื้นที่เมื่อวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๕๙ และได้ออกใบอนุญาตรื้อถอนอาคาร (อ.๑) เลขที่ ๒๙/๒๕๕๙ ออก ณ วันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๕๙ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๗) ปรากฏตามผังแสดงแปลงที่ดินที่ขออนุญาตภาพที่ ๘ และ ๙ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๙)

๒.๕ นาง [redacted] ยื่นคำขอตามแบบ ข.๑ เลขรับเทศบาลตำบลดอนหัวฬ่อที่ ๑๖๕๐/๒๕๕๙ เมื่อวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๕๙ ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๘๕๘๑ ซึ่งเทศบาลฯ ได้ตรวจพื้นที่เมื่อวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๕๙ และได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.๑) เลขที่ ๓๗/๒๕๕๙ ออก ณ วันที่ ๗ เมษายน ๒๕๕๙ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๘) ปรากฏตามผังแสดงแปลงที่ดินที่ขออนุญาตภาพที่ ๑๑ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๙)

/จากการ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

จากการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวข้างต้น ทำให้เกิดข้อสงสัยในการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและการก่อสร้างอาคาร จึงขอหารือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังต่อไปนี้

๑. การออกใบอนุญาตก่อสร้าง (อ.๑) ในบริเวณดังกล่าว เทศบาลตำบลดอนหัวฬ่อได้ดำเนินการเป็นไปตามกฎหมายหรือไม่ อย่างไร หากขัดต่อกฎหมายมีแนวทางและขั้นตอนให้เทศบาลฯ ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายอย่างไร

๒. หากมีการขออนุญาตรื้อถอนอาคาร ของนาย ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๘๕๘๗-๓๘๕๘๙ ปรากฏตามผังแสดงแปลงที่ดินที่ขออนุญาตภาพที่ ๑๕ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๙) พื้นที่ดังกล่าวจะนับเป็นช่องว่างระหว่างอาคารบ้านแถวหรือไม่

๓. หากมีการขออนุญาตรื้อถอนอาคาร ของนาย ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๘๕๘๗-๓๘๕๘๙ และมีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารในที่ดินแปลงดังกล่าว เทศบาลตำบลดอนหัวฬ่อจะสามารถอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินดังกล่าวได้หรือไม่

๔. กรณีขออนุญาตก่อสร้างอาคารทดแทนอาคารเดิม นิยามของ “ก่อสร้างทดแทนอาคารเดิม” มีความหมายว่าอย่างไร

๕. ในการพิจารณายกเลิกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.๑) ตัวอย่างเช่นการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารในกรณีนี้ เทศบาลฯ จะพิจารณายกเลิกใบอนุญาตก่อสร้างจากการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารลำดับสุดท้าย หรือจากการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารใบสุดท้าย

๖. วิธีการนับจำนวนบ้านแถวว่าจะนับจากด้านใด ด้านซ้าย หรือด้านขวา หรือนับจากลำดับการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือนับจากลำดับการได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ ผลเป็นประการใด โปรดแจ้งให้เทศบาลตำบลดอนหัวฬ่อทราบเพื่อถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวนวรัตน์ ไตรรักษ์)
นายกเทศมนตรีตำบลดอนหัวฬ่อ

เรียน ☐ ผ.บท. ☐ ก.ศท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

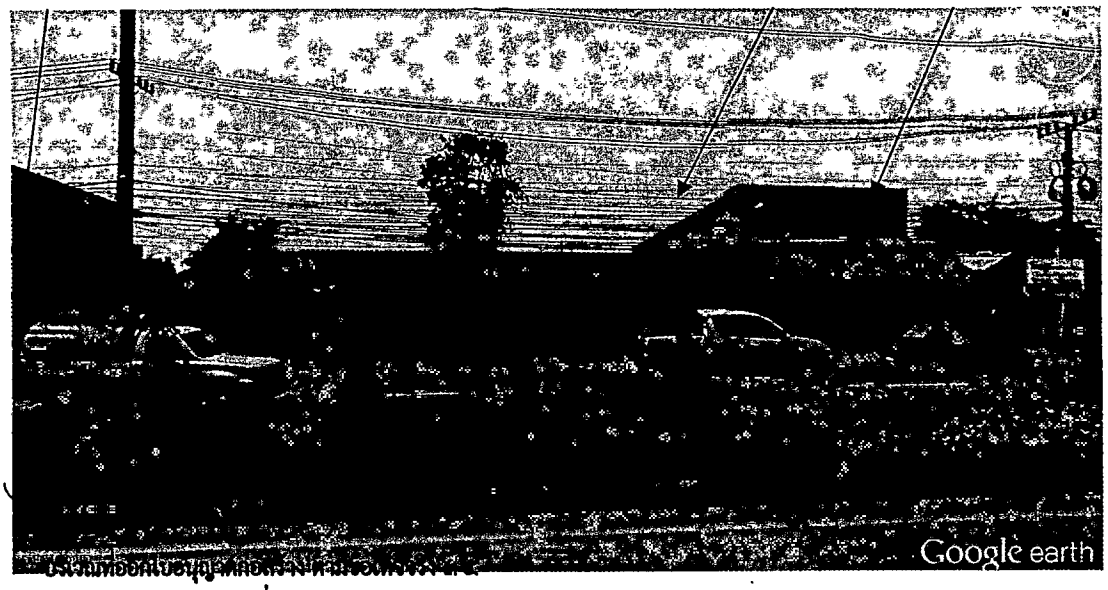
กองช่าง
โทรศัพท์, ๐ ๓๘๑๙ ๓๑๒๐ ต่อ ๕๑๒, ๕๑๔
โทรสาร. ๐ ๓๘๑๙ ๓๑๒๐ ต่อ ๕๑๓

“ยึดมั่นธรรมาภิบาล บริการเพื่อประชาชน”

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ภาพถ่ายบริเวณขออนุญาตก่อสร้าง (มีนาคม ๒๕๕๙)



ภาพถ่ายบริเวณขออนุญาตก่อสร้าง (๒๑ มิถุนายน ๒๕๕๙)



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0905

ที่ มท ๐๗๑๐/ส๗๒๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๑ พฤษภาคม ๒๕๖๑

เรื่อง หารือการคิดพื้นที่อาคารกรณีที่มีทางเชื่อมระหว่างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เพื่อออกแบบโครงการ

เรียน นาย กรรมการผู้มีอำนาจ บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด เลขที่ AL15/EIA/014/2561 ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด แจ้งว่า มีความประสงค์ที่จะก่อสร้างโครงการ เป็นอาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง ๘ ชั้น และชั้นใต้ดิน จำนวน ๑ อาคาร และอาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง ๘ ชั้น จำนวน ๒ อาคาร แต่ละอาคารมีพื้นที่อาคารน้อยกว่า ๕,๐๐๐ ตารางเมตร ซึ่งในการออกแบบมีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร A และ B และอาคาร C และ B บริเวณชั้นที่ ๘ โดยลักษณะของทางเดินเชื่อมจะเป็นไปตามข้อ ๓๒/๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บริษัทฯ จึงขอหารือในประเด็นการคำนวณพื้นที่อาคารของอาคาร A และ B และ B และ C ที่มีทางเดินเชื่อมว่าจะต้องคิดพื้นที่อาคารที่มีการเชื่อมกันเป็นอาคารเดียวหรือไม่ เพื่อจะได้ใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาโครงการได้อย่างถูกต้อง และสามารถขออนุญาตปลูกสร้างอาคารได้ต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓๒/๑ วรรคสอง กำหนดว่า การคำนวณพื้นที่อาคารที่มีทางเชื่อมระหว่างอาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษและอาคารสูงไม่ต้องนำพื้นที่ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารมาคำนวณรวมกับพื้นที่อาคารที่มีการเชื่อมกัน กฎกระทรวงดังกล่าวเป็นกฎหมายที่มีวัตถุประสงค์และเจตนารมณ์ในการกำหนดหลักการ และเงื่อนไขในการก่อสร้างทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารที่อยู่เหนือพื้นดิน ซึ่งวัตถุประสงค์ในการก่อสร้างทางเดินเชื่อมที่อยู่เหนือพื้นดินระหว่างอาคารเป็นเพียงการอำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้อาคารในการสัญจรระหว่างอาคารเท่านั้นไม่ได้ทำให้ประโยชน์การใช้สอยพื้นที่ของอาคารเดิมเปลี่ยนแปลงไปแต่อย่างใด อีกทั้งในกรณีที่เกิดอุบัติภัยในอาคาร เช่น เพลิงไหม้ ทางเดินเชื่อมสามารถใช้เป็นเส้นทางอพยพจากอาคารที่เกิดเหตุไปยังอีกอาคารหนึ่งที่เป็นพื้นที่ปลอดภัยได้ ดังนั้น การมีทางเดินเชื่อม

ระหว่าง...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ระหว่างอาคารก็ไม่มีผลทำให้เป็นอาคารหลังเดียวกัน หากทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารมีลักษณะตามข้อ ๓๒/๑ (๑) ถึง (๖) แห่งกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)
ผู้อำนวยการสำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ที่ มท ๐๗๑๐/ 2340
๒๑ พ.ค. 2561

ผอ.สำนักฯ.....วันที่ 17 พค. 61
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ 15 พค 61
หน.กลุ่มงาน ส.คอ.....วันที่ 15 พ.ค. 61
เจ้าหน้าที่ จิรพร วันที่ 15 พค 61
พิมพ์/ทาน.....วันที่.....
:D๓/สุดารัตน์/จิรพร/บจก.เอสเตท คิว จำกัด หารือทางเชื่อมระหว่างอาคาร/๖๑

16 พ.ค. 61

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 5398
วันที่ ๒๔ เม.ย. ๒๕๖๑
เวลา 11.17 น.

บริษัท , จำกัด เลขที่ ซอยพหลโยธิน 48 แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-551-2088 โทรสาร

เลขที่ AL15/EIA/ 014 /2561

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 2060
วันที่ 25 เม.ย. 2561
เวลา 10.24

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1495
วันที่ 25 เม.ย. 2561
เวลา .....น.

วันที่ 24 เม.ย. 2561

เรื่อง หารือการคิดพื้นที่อาคารกรณีที่มีทางเชื่อมระหว่างอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) เพื่อออกแบบโครงการ

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการโดยสังเขป
2) ผังบริเวณโครงการ
3) ผังบริเวณแสดงทางเชื่อมอาคาร
4) หนังสือรับรองการจดทะเบียนบริษัท สำเนาทะเบียนบ้านและบัตรประจำตัวประชาชนผู้มีอำนาจ

ด้วยบริษัท , จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ , ถนนซอยพหลโยธิน 48 แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร มีความประสงค์ที่จะก่อสร้างโครงการ , ตั้งอยู่ที่ถนนซอยลาดพร้าว 15 แยก 1-10 แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ขนาดพื้นที่โครงการ 4-0-15.1 ไร่ หรือ 6,460.4 ตารางเมตร โดยโครงการจะเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน จำนวน 1 อาคาร และอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 572 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดเพื่อการพักอาศัยจำนวน 570 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 2 ห้อง) แต่ละอาคารมีพื้นที่อาคารน้อยกว่า 5,000 ตารางเมตร ซึ่งในการออกแบบอาคารโครงการออกแบบให้มีทางเชื่อมระหว่างอาคาร A และ B และอาคาร C และ Bบริเวณชั้นที่ 8 โดยลักษณะของทางเชื่อมจะเป็นไปตามข้อ 32/1 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ตามผังแสดงทางเชื่อมอาคารที่ส่งมาด้วย 2) และ 3)

ทั้งนี้ ในการออกแบบอาคารที่มีทางเดินเชื่อมดังกล่าว บริษัท ฯ ใคร่ขอหารือในประเด็นการคำนวณพื้นที่อาคารของอาคาร A และ B และ B และ C ที่มีทางเชื่อมว่าจะต้องคิดพื้นที่อาคารที่มีการเชื่อมกันเป็นอาคารเดียวหรือไม่ เพื่อจะได้ใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาโครงการได้อย่างถูกต้อง และสามารถขออนุญาตปลูกสร้างอาคารได้ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและขอความอนุเคราะห์หารือในเรื่องดังกล่าว จักเป็นพระคุณอย่างยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท จำกัด (นาย)

ฝ่าย Business Development

โทร:

โทรสาร:

กรรมการผู้มีอำนาจ

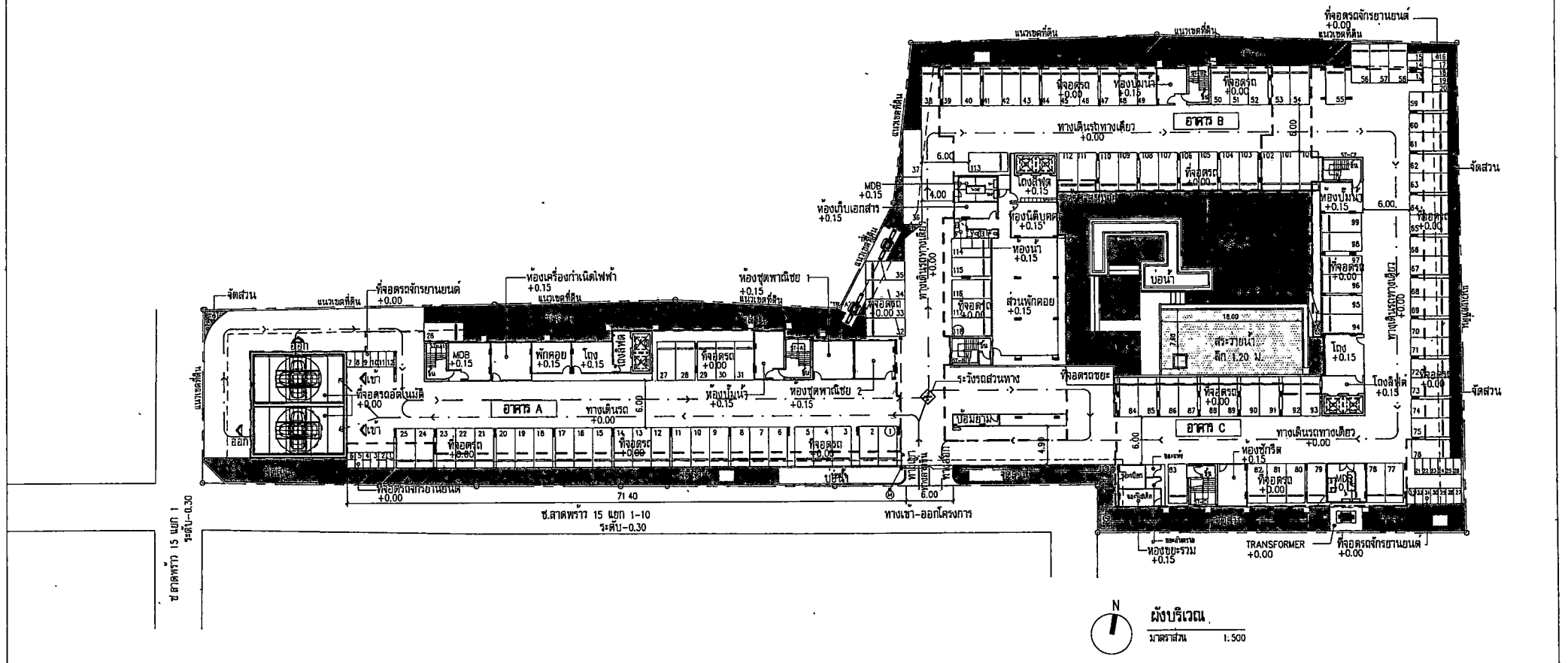
เรียน ☐ อธิบดี ☐ รองอธิบดี ☐ วศญ. ☐ ที่ปรึกษา ☐ ธสญ. ☑ ผอ.ส่วน

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ. ☐ ก.คม. ☐ ก.ด้านอาคาร ☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์ ☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน

☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

25/เม.ย./61

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองบา



N

ผังบริเวณ

มาตราส่วน 1:500

ผังบริเวณโครงการ

PROJECT : Atmoz ลาดพร้าว 15	OWNER :	ARCHITECTS : db studio	STRUCTURAL ENGINEERS : S.P.C. DESIGN CO., LTD.	MECHANICAL ENGINEERS AND ELECTRICAL : Expert System Engineering Leaders Co.,Ltd. Consulting Engineers	LANDSCAPE ARCHITECTS : REDLAND° SCAPE redland-scape ltd.
LOCATION : ซ.ลาดพร้าว 15 แยก 1-10 แขวงจันทรเกษม เขตจตุจักร กรุงเทพฯ	CONSULTANTS :				

ARCHITECTS		STRUCTURAL ENGINEERS		ELECTRICAL ENGINEERS	
SANITARY ENGINEERS					
MECHANICAL ENGINEERS		LANDSCAPE ARCHITECTS			

KEY PLAN

DRAWING TITLE: ผังบริเวณ

REVISIONS

NO.	DESCRIPTION	DATE

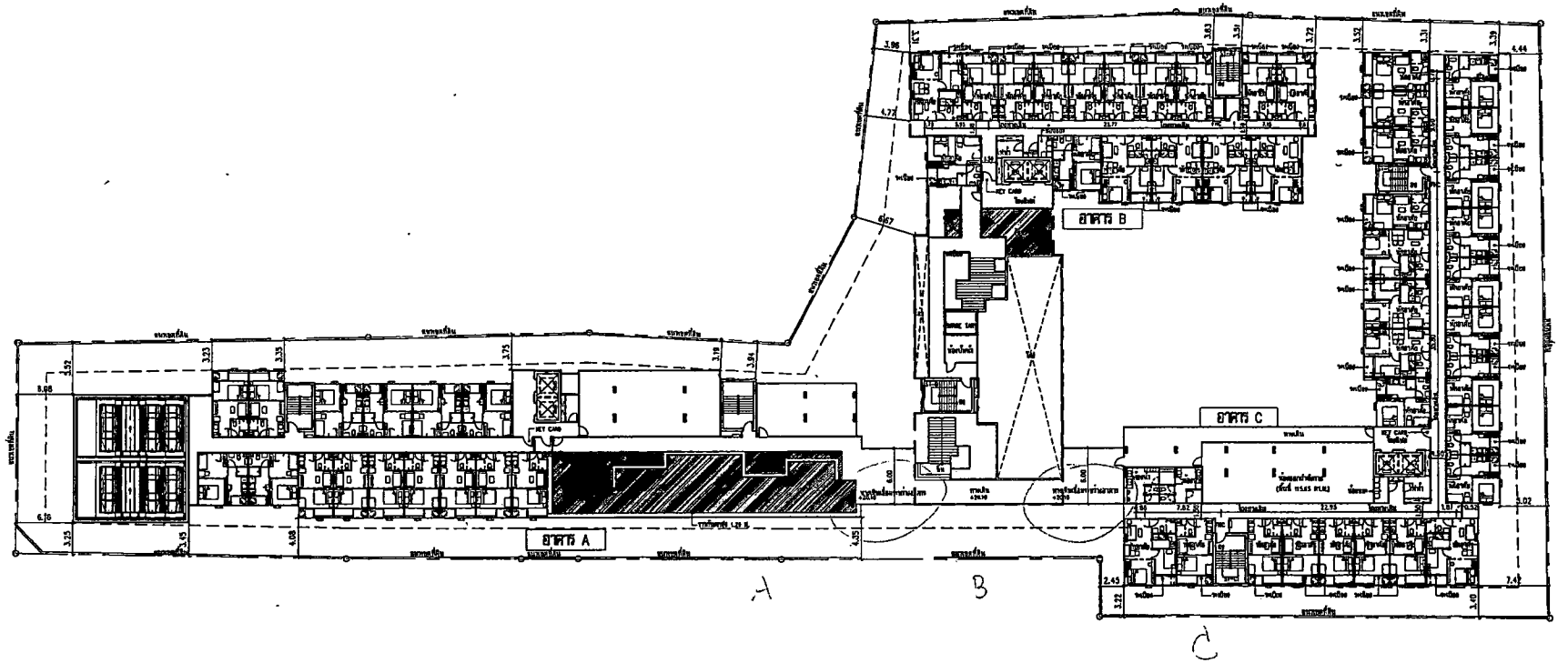
SCALE	: 500
DRAWN	:
CHECKED	:
APPROVED	: DATE : MAR 2016

ISSUE FOR BA

DWG. NO. A1-01

TOTAL

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



N

ผังบริเวณ แสดงระยะร่นของอาคาร ผังพื้นชั้น 8

มาตราส่วน 1:500

ผังบริเวณแสดงทางเชื่อมอาคาร

PROJECT : Atmoz สาทรพราว 15	OWNER :	ARCHITECTS :	STRUCTURAL ENGINEERS :	MECHANICAL ENGINEERS AND ELECTRICAL :	LANDSCAPE ARCHITECTS :	ARCHITECTS	STRUCTURAL ENGINEERS	ELECTRICAL ENGINEERS	KEY PLAN	DRAWING TITLE: ผังบริเวณ แสดงระยะร่นของอาคาร ผังพื้นชั้น 8
LOCATION :	CONSULTANTS :		S.P.C. DESIGN CO., LTD.		REDLAND° SCAPE redland-scape ltd.		MECHANICAL ENGINEERS	LANDSCAPE ARCHITECTS		REVISIONS / NO. / DESCRIPTION / DATE

ISSUE FOR BA	
SCALE	: 500
DRAWN	:
CHECKED	:
APPROVED	: DATE : MAR 2018
DWG. NO.	A1-12
TOTAL	

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0906

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๗๔๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๒ พฤษภาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองศรีสะเกษ

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองศรีสะเกษ ที่ ศก ๕๒๐๐๔/๔๓๕๐ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองศรีสะเกษแจ้งว่า นาย — มีความประสงค์ขอเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารอยู่อาศัยรวม ค.ส.ล. ๖ ชั้น ๑ หลัง เป็นอาคารโรงแรม ซึ่งเจ้าของอาคารไม่ได้ยื่นขอเปลี่ยนการใช้อาคารต่อเทศบาลฯ แต่ได้ยื่นเรื่องไปยังคณะกรรมการตรวจสอบสถานที่ประกอบธุรกิจโรงแรมตามคำสั่งอำเภอเมืองศรีสะเกษ ที่ ๔๖๖/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๒๖ กรกฎาคม ๒๕๖๐ เมื่อเจ้าหน้าที่เทศบาลฯ ได้ไปตรวจสอบอาคารร่วมกับคณะกรรมการฯ จึงได้ชี้แจงให้คณะกรรมการฯ และตัวแทนเจ้าของอาคารทราบว่าเทศบาลฯ ไม่อนุญาตให้เปลี่ยนการใช้อาคาร เนื่องจาก

๑. ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑ หมวด ๒ ข้อ ๓ (๔) สถานที่ตั้งของโรงแรมต้องไม่ตั้งอยู่ในบริเวณหรือใกล้เคียงกับโบราณสถาน ศาสนสถาน หรือสถาบันอันเป็นที่เคารพในทางศาสนา หรือสถานที่อื่นใดอันจะทำให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสมกระทบต่อความมั่นคง และการดำรงอยู่ของสถานที่ดังกล่าว หรือจะทำให้ขัดต่อขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น

๒. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๔๖๓/๒๕๔๕ เรื่อง การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๔๗๙ ข้อ ๑.(๒) สถานที่ตั้งต้องไม่อยู่ใกล้สถานที่ราชการ โรงเรียน สถานศึกษา วัด สถานที่สำหรับปฏิบัติพิธีกรรมทางศาสนา สถานรักษาพยาบาลผู้ป่วยหรือโรงพยาบาลในรัศมี ๑๐๐ เมตร และต้องตั้งอยู่ในสถานที่ที่มีความเหมาะสมสะดวกแก่การตรวจตรา ควบคุมของทางราชการ

โดยอาคาร ค.ส.ล. ๖ ชั้น (พักอาศัยรวม) ที่ยื่นขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารมีแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันออกติดกับศาลเจ้าพ่อปู่ตา ซึ่งเป็นศาสนสถาน นอกจากนั้นฝั่งตรงข้ามศาลเจ้าพ่อปู่ตายังเป็นโรงเรียนวัดหลวง เทศบาลฯ จึงไม่อนุญาตให้เปลี่ยนการใช้อาคาร แต่จากการที่คณะกรรมการตรวจสถานที่ประกอบธุรกิจโรงแรมได้เข้าตรวจอาคาร มีความเห็นว่า อาคารดังกล่าวไม่ได้ทำให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสม เนื่องจากรูปลักษณ์เป็นอาคารสมัยใหม่ โอโถง และทางเข้า – ออกของอาคารไม่ได้อยู่ถนนเดียวกันกับศาลเจ้าปู่ตา ดังนั้น เทศบาลฯ จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า อาคารดังกล่าวสามารถขอเปลี่ยนเป็นการใช้อาคารเป็นโรงแรมได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวเมื่อวันพฤหัสบดีที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๖๑ แล้วเห็นว่า การยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารอยู่อาศัยรวมซึ่งเป็นอาคารควบคุมการใช้ประเภทหนึ่งไปใช้เป็นกิจการโรงแรมซึ่งเป็นอาคารควบคุมการใช้

อีกประเภทหนึ่ง...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

อีกประเภทหนึ่ง นอกจากจะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔ แล้ว ยังต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองและกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติซึ่งเป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วย หากเทศบาลฯ ได้พิจารณาตรวจสอบแล้วเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องของโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร รวมทั้งกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองและกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแล้ว ก็สามารถเปลี่ยนการใช้อาคารได้ ทั้งนี้ต้องมีการแจ้งคำเตือนตามมาตรา ๑๓ ทวิ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ไว้ในใบอนุญาตว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้นตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย ส่วนกรณีว่าจะขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมได้หรือไม่นั้น เป็นอำนาจของนายทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)
ผู้อำนวยการสำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

ที่ มท ๐๗๑๐/ 2371
22 พ.ค. 2561

ผอ.สำนัก.....วันที่ 17 พ.ย. 61
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่.....
เจ้าหน้าที่.....วันที่ 11 พ.ย. 61
พิมพ์/ทาน.....ปิยวรรณ.....วันที่ 11 พ.ย. 61
D๔ : ปิยวรรณ /เทศบาลเมืองศรีสะเกษ ขอหารือการขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร / ๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2343
วันที่ - 9 พ.ย. 2560
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6570
วันที่ - 7 พ.ย. 2560
เวลา 14.37 น.

ที่ ศก ๕๒๐๐๔/๔๗๕๐

เทศบาลเมืองศรีสะเกษ
ถ.ขุขันธ์ จ.ศรีสะเกษ ๓๓๐๐๐

๗ ตุลาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร

เรียน คณะกรรมการควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ผังบริเวณและภาพถ่าย จำนวน ๑ แผ่น

ด้วย เทศบาลเมืองศรีสะเกษ ได้รับคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร รายนาย โดยมีความประสงค์ขอเปลี่ยนการใช้อาคารตามใบรับรองการใช้อาคาร เลขที่ ๕/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๖๐ เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ค.ส.ล. ๖ ชั้น ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารโรงแรม ตามคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ ข.๓) ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๖๐ นั้น

เทศบาลเมืองศรีสะเกษ ได้ตรวจสอบในเบื้องต้นเจ้าของอาคารไม่ได้ยื่นขอเปลี่ยนการใช้อาคารต่อเทศบาลฯแต่ได้ยื่นเรื่องไปยังคณะกรรมการตรวจสอบสถานที่ประกอบธุรกิจโรงแรม ตามคำสั่งอำเภอเมืองศรีสะเกษ ที่ ๔๖๖/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๒๖ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ซึ่งเจ้าหน้าที่เทศบาลได้ไปตรวจสอบอาคารร่วมกับคณะกรรมการดังกล่าว เมื่อวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๖๐ จึงได้ชี้แจงให้คณะกรรมการฯ และตัวแทนเจ้าของอาคารทราบว่าเทศบาลฯ ไม่อนุญาตให้เปลี่ยนการใช้อาคาร เนื่องจาก

๑. ตามกฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑ หมวด ๒ ข้อ ๓ (๔) สถานที่ตั้งของโรงแรมต้องไม่ตั้งอยู่ในบริเวณหรือใกล้เคียงกับโบราณสถาน ศาสนสถาน หรือสถาบันอันเป็นที่เคารพในทางศาสนา หรือสถานที่อื่นใดอันจะทำให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสม กระทบต่อความมั่นคง และการดำรงอยู่ของสถานที่ดังกล่าว หรือจะทำให้ขัดต่อขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น

๒. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๔๖๓/๒๕๔๕ เรื่องการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๔๗๘ ข้อ ๑ (๒) สถานที่ตั้งต้องไม่อยู่ใกล้สถานที่ราชการ โรงเรียน สถานศึกษา วัด สถานที่สำหรับปฏิบัติพิธีกรรมทางศาสนา สถานรักษาพยาบาลผู้ป่วยหรือโรงพยาบาลในรัศมี ๑๐๐ เมตร และต้องตั้งอยู่ในสถานที่มีความเหมาะสมสะดวกแก่การตรวจตรา ควบคุมของทางราชการ

โดยอาคาร ค.ส.ล. ๖ ชั้น (พักอาศัยรวม) ที่ยื่นขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารมีแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันออกติดกับศาลเจ้าพ่อปู่ตา ซึ่งเป็นศาสนสถาน นอกจากนั้นฝั่งตรงข้ามศาลเจ้าพ่อปู่ตา ยังเป็นโรงเรียนวัดหลวง (ตามผังที่แนบ) เทศบาลจึงไม่อนุญาตให้เปลี่ยนการใช้อาคาร แต่จากการที่คณะกรรมการตรวจสถานที่ประกอบธุรกิจโรงแรมได้เข้าตรวจอาคาร มีความเห็นว่าอาคารดังกล่าวไม่ได้ทำให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสม เนื่องจากรูปลักษณ์เป็นอาคารสมัยใหม่ โอโถง และทางเข้า – ออก ของอาคารไม่ได้อยู่ถนนเดียวกันกับศาลเจ้าปู่ตา ดังนั้น เทศบาลเมืองศรีสะเกษ จึงขอความร่วมมือจากท่านได้วินิจฉัยว่าอาคารดังกล่าวสามารถขอเปลี่ยนเป็นการใช้อาคารเป็นโรงแรมได้หรือไม่ ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งเทศบาลทราบด้วย

/จึงเรียน...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หวังว่าคงได้รับความร่วมมือจากท่านด้วยดีเช่นเคย และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นายนพดล จันทร์พวง)
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีเมืองศรีสะเกษ

เรียน ☐ ผ.บห. ☐ ก.ตช.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.ภท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

7 พย. 60

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง
โทร. ๐ ๔๕๖๒ ๐๒๑๑ – ๔ ต่อ ๑๙๔
โทรสาร ๐ ๔๕๖๑ ๓๘๐๔

"ยึดมั่นธรรมาภิบาล บริการเพื่อประชาชน"

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



แผนที่ตั้งอาคาร ค.ส.ล. 6 ชั้น (พักอาศัยรวม)

ซึ่งได้ยื่นขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร เพื่อเป็นโรงแรม

NOT TO SCALE

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0903

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
ที่ มท ๐๗๑๐/๒๗๕๒ **วันที่** ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๖๑
เรื่อง ขอหารือการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างเสาส่งสัญญาณวิทยุ

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์ได้มีบันทึก ที่ นว ๐๐๒๒/๓ ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๖๑ แจ้งว่า ได้รับข้อหารือจากเทศบาลนครนครสวรรค์ กรณีการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างเสาส่งสัญญาณวิทยุของมูลนิธิเสียงธรรมเพื่อประชาชน ในพระอุปถัมภ์ฯ ที่ได้รับการตรวจสอบและรับรองจาก กสทช. ว่าเป็นสถานีวิทยุประเภท "บริการสาธารณะ" เผยแพร่ธรรมะในพระพุทธศาสนา เป็นสาธารณประโยชน์ต่อสถาบันชาติ ศาสนา พระมหากษัตริย์ โดยไม่มีโฆษณาเพื่อแสวงหากำไรในทางธุรกิจ ซึ่งอยู่ในพื้นที่สีเขียวอ่อนหมายเลข ๕.๓๒ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๕ (๖) และข้อ ๑๑ กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมเฉพาะที่ดินซึ่งเป็นของรัฐ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น ว่าสามารถขออนุญาตก่อสร้างได้หรือไม่ อย่างไร เพื่อให้เทศบาลนครนครสวรรค์และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง จึงขอหารือกรณีดังกล่าว ดังนี้

๑. อาคารสถานีวิทยุและเสาส่งสัญญาณวิทยุที่ดำเนินการเพื่อสาธารณประโยชน์ ประเภทบริการสาธารณะของมูลนิธิเสียงธรรมเพื่อประชาชน ในพระอุปถัมภ์ฯ เป็นอาคารที่ได้รับการยกเว้น ตามข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ หรือไม่ อย่างไร

๒. หากตามข้อ ๑. เป็นกรณีที่ต้องยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้างมูลนิธิเสียงธรรมเพื่อประชาชนในพระอุปถัมภ์ฯ สามารถใช้หลักฐานเกี่ยวกับที่ดินตามข้อ ๕ (๗) ในแบบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ ข. ๑) เป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารสถานีวิทยุและเสาส่งสัญญาณวิทยุได้หรือไม่ อย่างไร

๓. การก่อสร้างอาคารสถานีวิทยุและเสาส่งสัญญาณวิทยุของมูลนิธิเสียงธรรมเพื่อประชาชนในพระอุปถัมภ์ฯ ในบริเวณพื้นที่สีเขียวอ่อนหมายเลข ๕.๓๒ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๕ (๖) และข้อ ๑๑ กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมเฉพาะที่ดินซึ่งเป็นของรัฐ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น ถือเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อกำหนดหรือขัดกับข้อกำหนดของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๕๔ อย่างไร
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. เสารับส่งสัญญาณวิทยุที่จะได้รับยกเว้นตามข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ต้องเป็นเสาของกระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย ที่ใช้ในราชการ กิจการขององค์การ หรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ กรณีตามข้อหารือจึงต้องพิจารณาว่า เสาส่งสัญญาณวิทยุดังกล่าวจะเป็นสิ่งก่อสร้างของกระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายหรือไม่ ซึ่งเป็นประเด็นที่ต้องพิจารณาจากรายละเอียดข้อเท็จจริงซึ่งยังไม่มีรายละเอียดข้อมูลที่จะพิจารณาได้

๒. ในการ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

๒. ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร หากก่อสร้างในที่ดินของเจ้าของอาคารเองจะต้องแนบสำเนาโฉนดที่ดิน หรือ น.ส.๓ หรือ ส.ค.๑ ของเจ้าของอาคารเพื่อประกอบการพิจารณา แต่หากเป็นการก่อสร้างในที่ดินของบุคคลอื่นจะต้องแนบหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น พร้อมสำเนาโฉนดที่ดิน หรือ น.ส.๓ หรือ ส.ค.๑ ของเจ้าของที่ดิน ดังนั้น การก่อสร้างในที่หลวง จึงต้องให้หน่วยงานที่ดูแลรับผิดชอบที่หลวงนั้นให้ความยินยอม

๓. อาคารและเสาส่งสัญญาณวิทยุตามข้อหารือจะสามารถก่อสร้างในบริเวณพื้นที่สีเขียวอ่อนหมายเลข ๕.๓๒ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๕๔ ได้หรือไม่นั้น กองนิติการได้พิจารณาแล้วเห็นว่า เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินขัดต่อกฎกระทรวงดังกล่าว รายละเอียดตามสำเนาบันทึกกองนิติการ ที่ มท ๐๗๐๖/๖๓๒ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๖๑ ที่แนบมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๑๗ พ.ค. ๖๑
หัวหน้ากลุ่มงานฯ ..... วันที่ ๑๗ พ.ค. ๖๑
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 17 พ.ค. ๖๑
พิมพ์/ทาน..... วันที่ .....

D๕:/ ประณีต /ขอหารือการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างเสาส่งสัญญาณวิทยุ/๖๑

รวบรวมโดย ธีราพิพัฒน์ทองเบ้า

กระทรวงการอุดมศึกษาและผังเมือง
เลขรับที่ bb
วันที่ - 5 มี.ค. 2561
สป.อว.๑๕๔๕๓ 10.09

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์ โทร. ๐ ๕๖๘๐ ๓๕๘๑
ที่ นว ๐๐๒๒/ ๓ **วันที่** ๓ มกราคม ๒๕๖๑
เรื่อง ขอหารือการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างเสาส่งสัญญาณวิทยุ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์ ได้รับข้อหารือจากเทศบาลนครนครสวรรค์กรณีการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างเสาส่งสัญญาณวิทยุ ของมูลนิธิเสียงธรรมเพื่อประชาชน ในพระอุปถัมภ์ ฯ ที่ได้รับการตรวจสอบและรับรองจาก กสทช. ว่าเป็นสถานีวิทยุประเภท "บริการสาธารณะ" เผยแพร่ธรรมะในพระพุทธศาสนา เป็นสาธารณประโยชน์ต่อสถาบันชาติ ศาสนา พระมหากษัตริย์ โดยไม่มีโฆษณาเพื่อแสวงหากำไรในทางธุรกิจ ในที่ดินสำหรับใช้ในราชการจังหวัดนครสวรรค์(หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ฉบับที่ ๙๑๗/๒๕๐๔) อยู่ในพื้นที่สีเขียวอ่อนหมายเลข ๕.๓๒ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๕ (๖) และข้อ ๑๑ กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมเฉพาะที่ดินซึ่งเป็นของรัฐ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น ว่าสามารถขออนุญาตก่อสร้างได้หรือไม่ อย่างไร

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์ พิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อให้เทศบาลนครนครสวรรค์และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องจึงขอหารือกรณีดังกล่าว ดังนี้

๑. อาคารสถานีวิทยุและเสาส่งวิทยุที่ดำเนินการเพื่อสาธารณประโยชน์ ประเภทบริการสาธารณะของมูลนิธิเสียงธรรมเพื่อประชาชน ในพระอุปถัมภ์ ฯ เป็นอาคารที่ได้รับการยกเว้น ตามข้อ ๒ ของกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ หรือไม่ อย่างไร

๒. หากตามข้อ ๑ เป็นกรณีที่ต้องยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง มูลนิธิเสียงธรรมเพื่อประชาชนในพระอุปถัมภ์ ฯ สามารถใช้หลักฐานเกี่ยวกับที่ดินตามข้อ ๕ (๗) ในแบบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร/ดัดแปลง/หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ ข.๑) เป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารสถานีวิทยุและเสาส่งวิทยุได้หรือไม่ อย่างไร

๓. การก่อสร้างอาคารสถานีวิทยุและเสาส่งวิทยุของมูลนิธิเสียงธรรมเพื่อประชาชน ในพระอุปถัมภ์ ฯ ในบริเวณพื้นที่สีเขียวอ่อนหมายเลข ๕.๓๒ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๕ (๖) และข้อ ๑๑ ที่กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมเฉพาะที่ดินซึ่งเป็นของรัฐ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น ถือเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อกำหนดหรือขัดกับข้อกำหนดของผังเมืองรวมเมืองนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๕๔ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานฯ ทราบด้วยจักขอบคุณยิ่ง

(นายอกนธ์ ข่ายสุวรรณ)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2397
วันที่ - 8 มี.ค. 2561
เวลา.....น.

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0908

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๗๕๗

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๗ พฤษภาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีนครรังสิต

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครรังสิต ที่ ปท ๕๓๖๐๓/๑๐๒๑ ลงวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครรังสิตแจ้งว่า ได้ตรวจสอบอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น เลขที่ ซอยรังสิต – นครนายก ๑๖ ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี พบว่าอาคารมีการทรุดตัวด้านข้างตลอดแนวความยาวอาคาร และอาคารหลังดังกล่าวได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ตามใบอนุญาตเลขที่ ๒๖๘/๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๔๙ เทศบาลฯ ได้ดำเนินการตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓ และข้อ ๗ แจ้งให้เจ้าของระงับการใช้อาคารจนกว่าจะมีการแก้ไขให้ถูกต้อง และออกคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขอาคารตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๒๓) พร้อมปิดคำสั่ง ณ บริเวณอาคารที่ก่อสร้าง และแจ้งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้เจ้าของอาคารทราบ โดยให้ดำเนินการแก้ไขภายใน ๑๒๐ วัน บัดนี้ระยะเวลาได้ครบกำหนดแล้ว เจ้าของอาคารยังไม่ได้ดำเนินการแก้ไขแต่อย่างใด ดังนั้น เทศบาลฯ จึงขอหารือว่า แนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีที่เทศบาลฯ ได้ดำเนินการไปนั้นถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร หากไม่ถูกต้องจะต้องดำเนินการอย่างไร เมื่อครบกำหนดแล้ว เจ้าของอาคารยังไม่ดำเนินการแก้ไขจะมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กรณีที่เทศบาลนครรังสิตได้ตรวจพบอาคารที่มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นภยันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัยหรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และได้ดำเนินการออกคำสั่งให้แก้ไขอาคารตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๒๓) แล้ว แต่เจ้าของอาคารยังไม่มีการปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายในระยะเวลาที่กำหนด และถ้าอาคารนั้นอาจเป็นภยันตรายอย่างร้ายแรงต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้นได้ ตามมาตรา ๔๖ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๙ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ศิวิบรรมโดย ธรรมนูญ ทองเบ้า

ที่ ปท ๕๓๖๐๓/๑๐๒๑

สำนักงานเทศบาลนครรังสิต
ถนนรังสิต – ปทุมธานี ปท ๑๒๑๓๐

๖ มีนาคม ๒๕๖๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1485
วันที่ 16 มี.ค. 2561
เวลา 13:45

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขอาคารตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๒๓) ที่ ปท ๕๓๖๐๓/๔๗๑๒ ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๖๐
๒. หนังสือเทศบาลนครรังสิต ที่ ปท ๕๓๖๐๓/๔๗๑๓ ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๖๐

ด้วยเทศบาลนครรังสิต ได้ตรวจสอบอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น ตั้งอยู่เลขที่ – ซอยรังสิต-นครนายก ๑๖ ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี พบว่าอาคารมีการทรุดตัวด้านข้างตลอดแนวความยาวอาคาร และอาคารหลังดังกล่าวได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ตามใบอนุญาตเลขที่ ๒๖๘/๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๔๙ เทศบาลนครรังสิตได้ดำเนินการตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓ และข้อ ๗ ส่งเป็นหนังสือแจ้งให้เจ้าของระงับการใช้อาคารจนกว่าจะมีการแก้ไขให้ถูกต้อง และออกคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขอาคารตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๒๓) พร้อมปิด ณ บริเวณอาคารที่ก่อสร้าง และแจ้งทางไปรษณีย์ตอบรับให้เจ้าของอาคารทราบ โดยกำหนดให้ดำเนินการแก้ไขภายใน ๑๒๐ วัน บัดนี้ระยะเวลาได้ครบกำหนดแล้ว เจ้าของอาคารยังไม่ได้ดำเนินการแก้ไขแต่อย่างใด

ดังนั้น เทศบาลนครรังสิตจึงขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีที่เทศบาลฯได้ดำเนินการไปนั้นถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ หรือไม่อย่างไร หากไม่ถูกต้อง จะต้องดำเนินการอย่างไร เมื่อครบกำหนดแล้ว เจ้าของอาคารยังไม่ดำเนินการแก้ไขจะมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร ผลเป็นประการใดได้โปรดแจ้งเทศบาลฯ ทราบด้วย และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2463
วันที่ 20 มี.ค. 2561
เวลา .....น.

ขอแสดงความนับถือ

(นายไพโรจน์ อินทร์เนื่อง)
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครรังสิต

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมการก่อสร้างฯ
ฝ่ายควบคุมอาคารและผังเมือง
โทร.๐ ๒๕๖๗ ๖๐๐๐ ถึง ๖ ต่อ ๙๐๐
โทรสาร ๐ ๒๕๖๗ ๖๐๐๗

☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบ
☐ อื่นๆ.....

19 มี.ค. 61

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0909

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๔๐๒

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๗ พฤษภาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือและขอหนังสือยืนยันขั้นตอน ระยะเวลา และระเบียบปฏิบัติในการโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นาย

อ้างถึง หนังสือของท่านฉบับลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอหารือและขอหนังสือยืนยันเรื่องขั้นตอน ระยะเวลา และระเบียบปฏิบัติตามข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เพื่อนำไปเป็นหลักฐานและแนวถือปฏิบัติต่อการชี้แจงต่อกระบวนการยุติธรรมเพื่อพิสูจน์ข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังต่อไปนี้

๑. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารผู้มีอำนาจและมีสิทธิครอบครองคือผู้ได้รับอนุญาตในฐานะเจ้าของตามกฎหมายฯ ข้อใดบ้าง

๒. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารสามารถโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้ในกรณีใด ระยะเวลาใด และตามกฎหมายฯ ข้อใดบ้าง

๓. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารภายหลังก่อสร้างแล้วเสร็จ ขอรับรองอาคารออกบ้านเลขที่แล้ว และหมดอายุตามใบอนุญาตแล้ว สามารถโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้อีกหรือไม่ และกฎหมายฯ ข้อใดบ้าง

๔. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและขอรับรองอาคารออกบ้านเลขที่แล้ว และหมดอายุแล้ว ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฉบับเดิมผู้เป็นเจ้าของใบอนุญาตมีสิทธิครอบครองและยึดถือตามกฎหมายข้อใด และต้องถือปฏิบัติอย่างไรตามขั้นตอนของกฎหมายฯ ข้อใดบ้าง

๕. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่ก่อสร้างเสร็จและขอออกใบรับรองอาคารแล้ว แต่ต่อมาเจ้าพนักงานสั่งให้รื้อถอนอาคารตามใบอนุญาตเดิม เจ้าพนักงานสามารถออกใบอนุญาตใบใหม่แก่ผู้ขอยื่นรายใหม่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างเดิมที่ไม่มีการแก้ไขตามคำสั่งให้รื้อถอนฯ ได้หรือไม่ เพราะสาเหตุของข้อกฎหมายฯ ข้อใดบ้าง

๖. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฉบับเดิมได้หมดอายุลง และผู้เป็นเจ้าของใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเดิมไม่ได้ดำเนินการใด ๆ แต่มีการขอออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารใหม่ในนามรายใหม่ได้หรือไม่ และหรือต้องดำเนินการอย่างไรตามขั้นตอนของกฎหมายต่อเจ้าของรายเดิมอย่างไร ก่อนจะดำเนินออกใบอนุญาตก่อสร้างใบใหม่ให้กับรายใหม่ และหรือสามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างใหม่ในนามรายใหม่ได้หรือไม่ ตามข้อกฎหมายฯ ข้อใดบ้าง

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนัก...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. ตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติให้ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ แต่กฎหมายมิได้บัญญัติไว้ในข้อใดว่าผู้มีอำนาจและมีสิทธิครอบครอง คือผู้ได้รับใบอนุญาตในฐานะเจ้าของตามกฎหมาย

๒. ตามมาตรา ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติให้ใบอนุญาตที่ออกตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ หรือมาตรา ๓๓ จะโอนแก่กันมิได้ เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการโอนใบอนุญาตกำหนดไว้ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘)ฯ

๓. การโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จและใบอนุญาตสิ้นอายุแล้ว ถือว่าได้สิ้นสุดการดำเนินการที่ได้รับอนุญาตตามใบอนุญาตนั้นแล้ว จึงไม่มีเหตุที่จะโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น

๔. ภายหลังที่มีการก่อสร้างอาคารเสร็จและได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคารแล้ว ใบอนุญาตสิ้นอายุลง ผู้ใดจะเป็นผู้ครอบครองนั้น กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมิได้บัญญัติเกี่ยวกับเรื่องนี้ไว้

๕. เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งให้รื้อถอนอาคารไปแล้ว และคำสั่งยังคงมีผลบังคับใช้อยู่ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหลังเดียวกันให้กับผู้ใดไม่ได้ เนื่องจากจะต้องมีการรื้อถอนอาคารตามคำสั่งเสียก่อน

๖. เมื่อใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารสิ้นสุดอายุแล้ว หากประสงค์จะดำเนินการก่อสร้างต่อไป ผู้ประสงค์ที่จะก่อสร้างต้องยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารใหม่ โดยต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายในขณะยื่นคำขออนุญาต

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๙ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่.....
เจ้าหน้าที่.....วันที่ 16 พ.ย 61
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่.....
D๓/ สุดารัตน์ /ธิดารัตน์/นายชินกรณ์ฯ หารือการโอนใบอนุญาตก่อสร้างฯ/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2477
วันที่ 2 เม.ย. 2561
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1661
วันที่ 28 มี.ค. 2561
เวลา 09.36

บ้านเลขที่ ซอยวิภาวดีรังสิต 60 แยก 14 แขวงตลาดบางเขน เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร 10210

โทร.

วันที่ 27 เดือน มีนาคม พ.ศ. 2561

เรื่อง ขอหารือและขอหนังสือยืนยัน
ขั้นตอน ระยะเวลาและระเบียบปฏิบัติในการโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการ

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1 สำเนาใบแทนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 079, 080, 090, 094, 095 และ 096/2553
2 สำเนาทะเบียนบ้านเลขที่ 999/9, 999/34, 999/52, 999/25, 999/43 และ 999/61
3 สำเนาแผนผังที่ตั้งใบอนุญาตก่อสร้างและที่ตั้งทะเบียนบ้านตามข้อ 1 และ 2

อ้างถึง 1. หนังสือตรวจสอบกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างฉบับลงวันที่ 25 มีนาคม 2558 ระหว่าง เทศบาลตำบลสำนักขาม ตำบลสำนักขาม อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา กับ สำนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา สาขาสะเดา
2. สำเนากฎกระทรวงฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ข้าพเจ้านาย บัตรประชาชนเลขที่ อายุ 55 ปี อยู่ที่บ้านเลขที่ ซอยวิภาวดีรังสิต 60 แยก 14 แขวงตลาดบางเขน เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร

/ - 2 – 10120...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

10210 ประกอบวิชาชีพวิศวกรควบคุมสาขาโยธา ระดับ ภาคีวิศวกร เลขที่ 6548 ภูมิลำเนาที่อยู่เดิมอยู่ที่ ซอยสองชัย หมู่ที่ ตำบลสำนักขาม อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา ทำธุรกิจในพื้นที่ในบ้านด่านนอก เขตเทศบาลตำบลสำนักขาม มาตั้งแต่ปี 2547 – 2558 นานกว่า 10 ปี ขอยื่นหนังสือ ขอหารือและขอหนังสือยืนยัน เรื่อง ขั้นตอน ระยะเวลาและระเบียบปฏิบัติตามข้อกฎหมายควบคุมอาคาร และข้อกฎหมายตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กล่าวคือข้าพเจ้าฯ ผู้เป็นเจ้าของสำเนาใบแทนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 079, 080, 090, 094, 095 และ 096/2533 ได้ทำการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จตามแบบแปลนขออนุญาต และได้ขอยื่นตรวจรับรองอาคารและขอเลขที่บ้านทั้งหมดแล้วเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2554 รวม 5 ใบอนุญาตและเมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2555 รวม 1 ใบอนุญาต ตามแผนผังทะเบียนบ้านเลขที่ 999/25, 27 – 999/41, 999/43, 45 –999/ 57 และ 999/61, 63 – 999/75 ถนนตันรัตนากร 4 ต. สำนักขาม อ.สะเดา จ.สงขลา, 999/999/20, 24, 26 – 999/34, 999/38, 40 - 999/52 ถนนตันรัตนากร 3 ต.สำนักขาม อ. สะเดา จ. สงขลารวม และ 999/9, 11, - 999/23 ถนนกาญจนวนิช ต. สำนักขาม อ.สะเดา จ.สงขลา รวมทั้งสิ้น 48 หลังนั้น

ที่ผ่านมาเทศบาลตำบลสำนักขาม อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา ได้มีการโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารทั้ง 6 ฉบับดังกล่าวภายหลังจากที่มีการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จและออกรับรองอาคารพร้อมออกเลขที่บ้านแล้วเสร็จ กระทำโดยการขยายอายุใบอนุญาตก่อสร้างออกใบอีกแล้วทำการโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ให้กับบุคคลอื่นและหรือโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวข้างต้น ทั้งๆที่ออกเลขที่บ้านแล้วและใบอนุญาตหมดอายุแล้ว แต่จะมีการบันทึกในคำขอโดยอ้างกฎกระทรวงฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อที่ 8 ในทุกๆใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่โอนไป จากข้อเท็จจริงดังกล่าวข้าพเจ้าฯ ในฐานะเจ้าของใบอนุญาตก่อสร้างอาคารขณะนั้นไม่ทราบขั้นตอน ระยะเวลาหรือแนวปฏิบัติที่ถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคารและตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ว่าการกระทำดังกล่าวนั้นถูกต้องและหรือมีวิธีปฏิบัติและหรือขั้นตอนที่ถูกต้องอย่างไร

เนื่องจากต่อมาข้าพเจ้าฯ ได้ถูกหุ้นส่วนตามโครงการดังกล่าวได้ดำเนินคดีกับข้าพเจ้าฯ ว่าเอาไปเสียซึ่งใบอนุญาตก่อสร้างอาคารทั้ง 6 ฉบับ ทำให้เดือดร้อนไม่สามารถโอนที่ดินและสิ่งปลูก

/ - 3 – สร้างหรือ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สร้างหรืออาคาร ในส่วนของอาคารตามใบอนุญาตดังกล่าวที่คงเหลือจากการขายให้กับลูกค้าได้ แต่ตามข้อเท็จจริงตามคู่มือปฏิบัติของสำนักงานที่ดินในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสามารถกระทำได้ ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้าพเจ้าฯ จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ต่อผู้อำนวยการสำนักตรวจสอบและควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการ เพื่อโปรดตอบหนังสือตามหลักของกฎหมายควบคุมอาคารและตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในกรณีดังตามคำถามตามลำดับดังนี้

1. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารผู้มีอำนาจและมีสิทธิครอบครองคือผู้ได้รับอนุญาตในฐานะเจ้าของตามกฎหมายฯ ข้อใดบ้าง
2. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารสามารถโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้ในกรณีใด ระยะเวลาใด และตามกฎหมายฯ ข้อใดบ้าง
3. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารภายหลังก่อสร้างแล้วเสร็จ ขอรับรองอาคารออกบ้านเลขที่แล้วและหมดอายุตามใบอนุญาตฯแล้ว สามารถโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้อีกหรือไม่ และตามกฎหมายฯ ข้อใดบ้าง
4. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและขอรับรองอาคารออกบ้านเลขที่แล้วและหมดอายุแล้ว ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฉบับเดิมผู้เป็นเจ้าของใบอนุญาตมีสิทธิครอบครองและยึดถือตามกฎหมายข้อใดและต้องถือปฏิบัติอย่างไรตามขั้นตอนของกฎหมายฯ ข้อใดบ้าง
5. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่ก่อสร้างเสร็จและขอออกใบรับรองอาคารแล้ว แต่ต่อมาเจ้าพนักงานสั่งให้รื้อถอนอาคารตามใบอนุญาตเดิม เจ้าพนักงานสามารถออกใบอนุญาตใบใหม่แก่ผู้ขอยื่นรายใหม่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างเดิมที่ไม่มีการแก้ไขตามคำสั่งให้รื้อถอนฯ ได้หรือไม่เพราะสาเหตุของข้อกฎหมายฯ ข้อใดบ้าง
6. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฉบับเดิมได้หมดอายุลง และผู้เป็นเจ้าของใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเดิมไม่ได้ดำเนินการใดๆ แต่มีการขอออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารใหม่ในนามรายใหม่ได้หรือไม่ และหรือต้องดำเนินการอย่างไรตามขั้นตอนของกฎหมายต่อเจ้าของรายเดิมอย่างไร ก่อนจะดำเนินออกใบอนุญาตก่อสร้างใบใหม่ให้กับรายใหม่ และหรือสามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างใหม่ในนามรายใหม่ได้หรือไม่

/ - 4 – ตามขอ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ตามข้อกฎหมายฯ ข้อใดบ้าง

ข้าพเจ้าฯ จึงขอกราบเรียนให้ **ผู้อำนวยการ สำนักงานตรวจสอบและควบคุมอาคาร** ได้โปรดดำเนินตรวจสอบตามรายละเอียดที่เรียนร้องขอหารือตามลำดับรวม 6 ข้อ และตอบยืนยันเป็นหนังสือเพื่อประกอบแก้ข้าพเจ้าฯ เพื่อนำไปเป็นหลักฐานและแนวถือปฏิบัติต่อการชี้แจงต่อกระบวนการยุติธรรมเพื่อพิสูจน์ข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายตามกฎหมายควบคุมอาคาร และตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ.....

(**นาย**)

โทร.

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อ
☐ อื่นๆ.....

28 มิ.ย. 61

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0910



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๔๔๕

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๕ พฤษภาคม ๒๕๖๑

เรื่อง หารือลักษณะอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลบ้านบางม่วง

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลบ้านบางม่วง ที่ นบ ๕๓๓๐๓/๒๐๘ ลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลบ้านบางม่วงแจ้งว่า มีการร้องเรียนผ่านศูนย์ดำรงธรรมอำเภอบางใหญ่ กรณีการก่ออิฐบล็อกสูงขึ้นมา ๓ แถว และติดกระเบื้องด้านหน้าอาคารตึกแถว ซึ่งผู้ร้องเรียนได้รับความเดือดร้อนจากการต่อเติมดังกล่าว เพราะทำให้กีดขวางทางเดิน เทศบาลฯ จึงขอหารือว่า การต่อเติมดังกล่าวขัดต่อพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องหรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ได้มีการประชุมพิจารณาเรื่องหารือดังกล่าว โดยมีนายปัญญา ศรีสุดาวรรณ ผู้อำนวยการกองช่าง ผู้แทนเทศบาลตำบลบ้านบางม่วง เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงแล้วมีความเห็นว่า ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดนิยามของคำว่า “ดัดแปลง” หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยาย ซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ ของโครงสร้างของอาคาร หรือส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม และมิใช่การซ่อมแซมหรือการดัดแปลงที่กำหนดในกฎกระทรวง และตามข้อ ๑ (๓) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้การเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ ไม่ถือเป็นการดัดแปลงอาคาร ดังนั้น กรณีการก่ออิฐบล็อกสูง ๓ แถว และติดกระเบื้องบริเวณด้านหน้าของอาคารตึกแถว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณาว่า ถ้าการกระทำดังกล่าวเป็นการกระทำต่อโครงสร้างของอาคารและเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้กับโครงสร้างเดิมของอาคารเกินร้อยละสิบ ก็จะถือได้ว่าเป็นการดัดแปลงอาคาร และต้องยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยการพิจารณาอนุญาตต้องพิจารณาข้อกำหนดในเรื่องต่าง ๆ ประกอบด้วย เช่น ระยะร่น แนวอาคาร ฯลฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่.....
เจ้าหน้าที่ จิรพร.....วันที่ 23 พค 61
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่.....
D๓/ สุดารัตน์ / จิรพร/เทศบาลตำบลบ้านบางม่วงหารือลักษณะของอาคาร/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2457
วันที่ 12 ส.ค. 2561
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1323
วันที่ - 8 มี.ค. 2561
เวลา 14.10

ที่ นบ ๕๓๓๐๓ / ๒๐๙

สำนักงานเทศบาลตำบลบ้านบางม่วง
เลขที่ ๑ หมู่ที่ ๖ ถนนบางม่วง – บางคูลัด
อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี ๑๑๑๔๐

๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑

เรื่อง หารือลักษณะอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ภาพถ่าย จำนวน ๑ แผ่น

เนื่องด้วย มีการร้องเรียนผ่านศูนย์ดำรงธรรมอำเภอบางใหญ่ โดยมีการก่ออิฐบล็อกสูงขึ้นมา ๓ แถว และติดกระเบื้องด้านหน้าอาคารตึกแถว ลักษณะตามรูป (เอกสารปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑.) ที่แนบมาพร้อมหนังสือฉบับนี้ ซึ่งผู้ร้องเรียนได้รับความเดือดร้อนจากการต่อเติมดังกล่าว เพราะทำให้กีดขวางทางเดิน

เทศบาลตำบลบ้านบางม่วง จึงขอหารือว่า การต่อเติมดังกล่าวขัดต่อพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องหรือไม่อย่างไร ทั้งนี้เพื่อทางเทศบาล ฯ จะได้ใช้เป็นแนวทางที่ถูกต้องในการปฏิบัติงานต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ได้ผลประการใดโปรดแจ้งให้เทศบาลตำบลบ้านบางม่วงทราบด้วย จักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

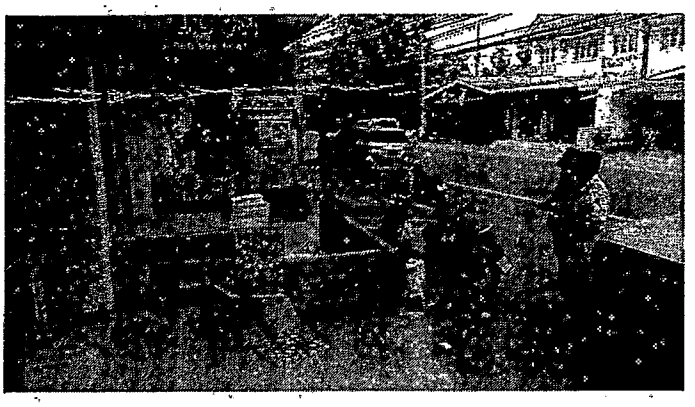
(นายสุพจน์ ธูปแพ)
นายกเทศมนตรีตำบลบ้านบางม่วง

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☐ ก.ด้านอาคาร
☐ ก.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☑ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

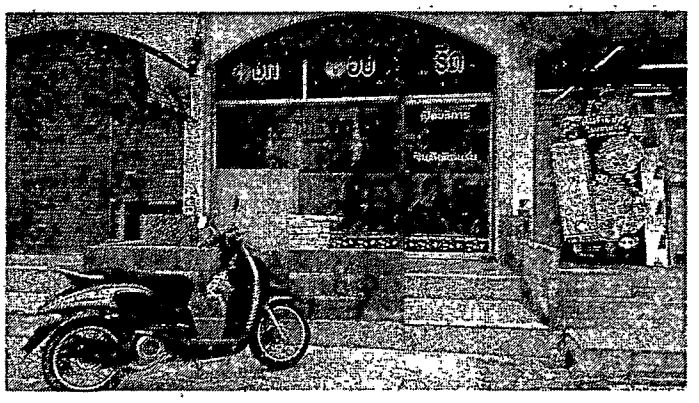
กองช่าง
โทร. ๐ ๒๔๔๓ ๖๓๘๒
โทรสาร. ๐ ๒๔๔๓ ๖๓๘๕
พอ.กองช่าง 081-632-3845
เทศบาล 02 443 7370-1 ต่อ 122

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

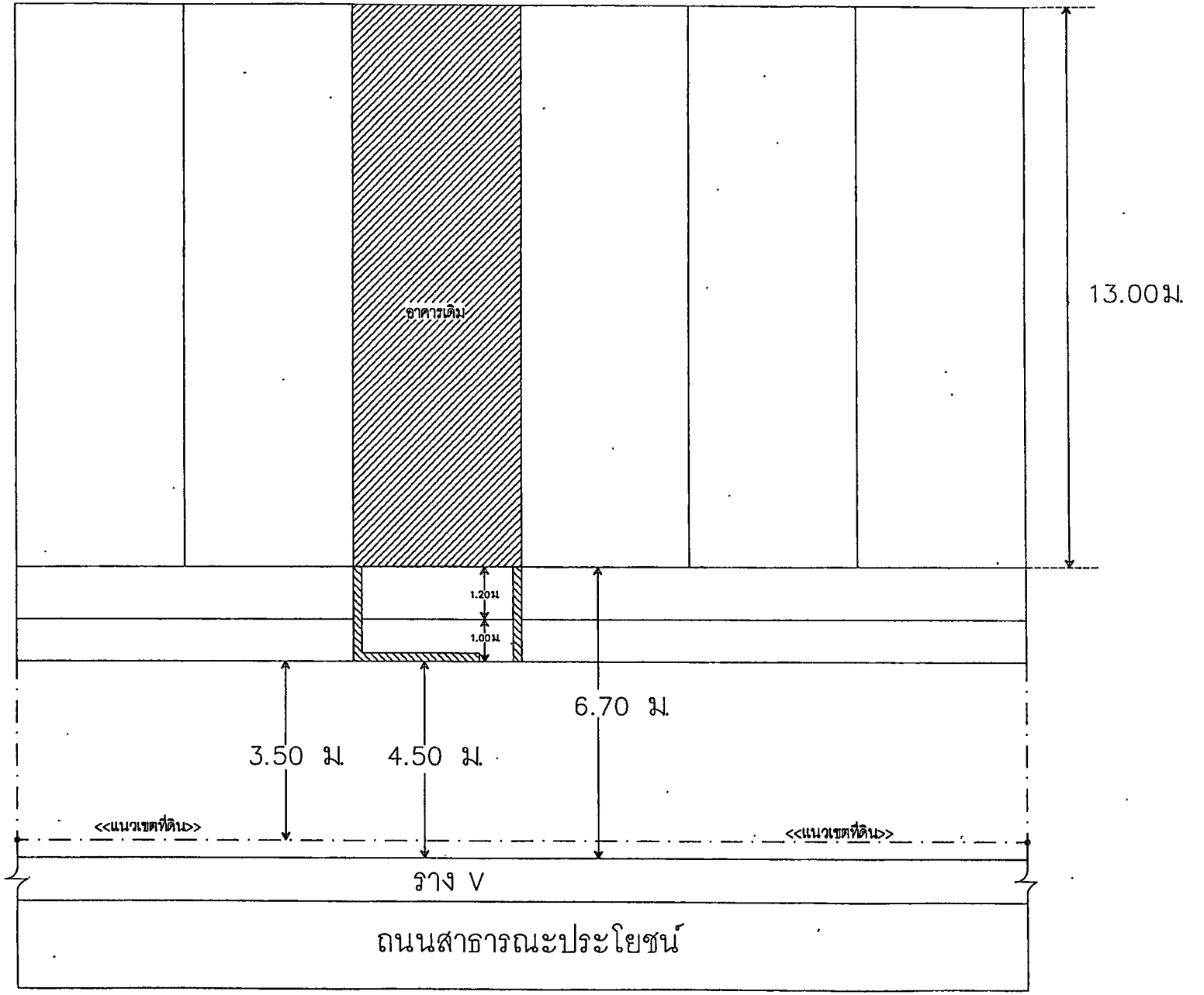





เปิดบริการ

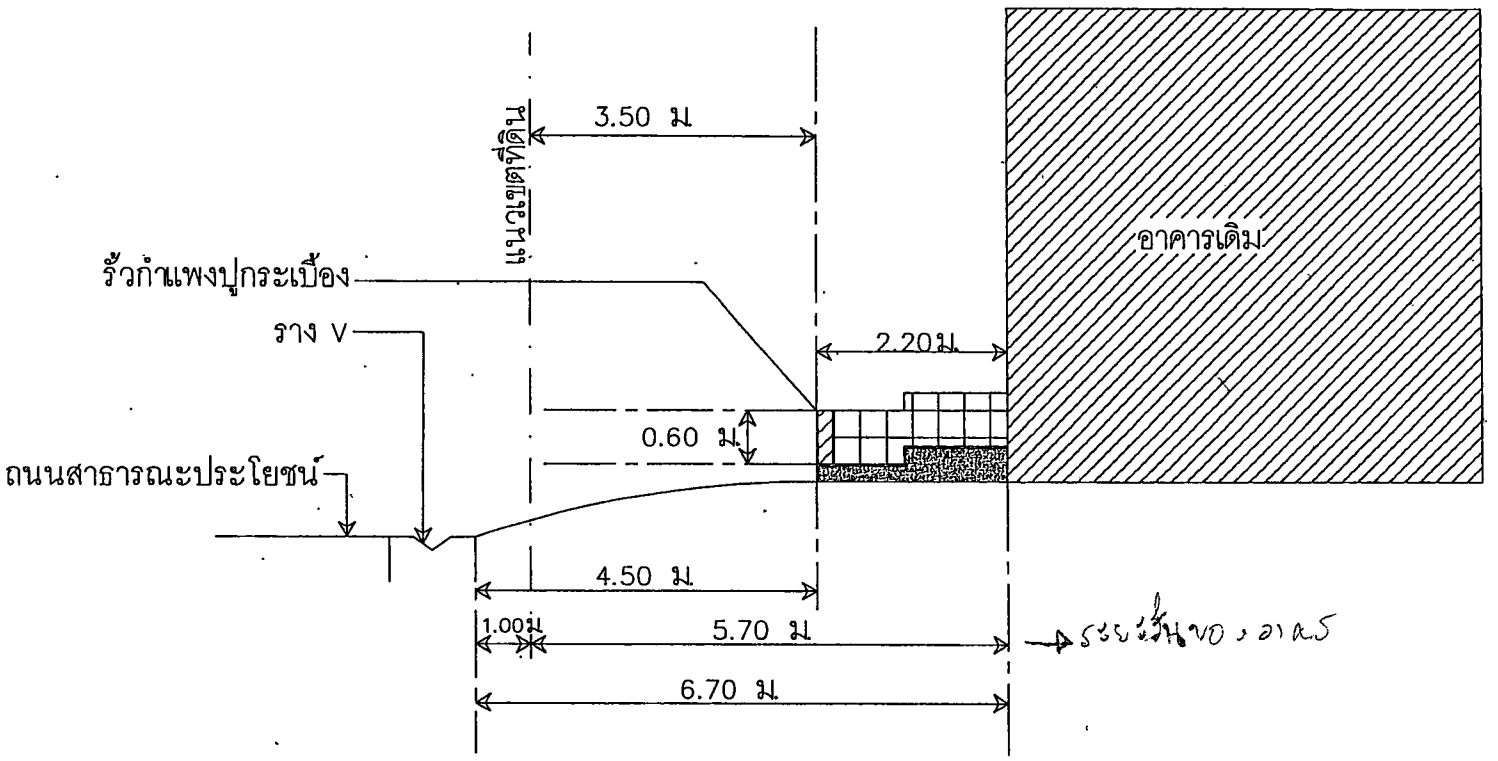






ผังบริเวณ

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



รูปตัด

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0911

ที่ มท ๐๗๑๐/๒ ๕๖๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๑ พฤษภาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือเรื่องความสูงของอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เรียน นาย

อ้างถึง หนังสือของท่านลงวันที่ ๘ พฤษภาคม ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า มีความประสงค์จะซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาออกแบบโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง ๒๘ ชั้น (สูงประมาณ ๙๔ เมตร) จำนวน ๑ อาคาร พื้นที่ใช้สอยอาคารประมาณ ๑๘,๒๓๒ ตารางเมตร ตั้งอยู่บริเวณถนนดินแดง (กว้างประมาณ ๔๐ เมตร) และซอยบุญชูศรี (กว้างประมาณ ๖ เมตร) แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร จึงขอหารือ ดังนี้

๑. ที่ดินดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุตามข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช่หรือไม่

๒. ข้อเท็จจริง อาคารตั้งอยู่มุมถนนสาธารณะสองสายไม่เท่ากัน กล่าวคือ ที่ดินแปลงที่ขอหารือนี้มีซอยบุญชูศรี (ทางสาธารณประโยชน์) ผ่านด้านข้าง จึงไม่ต้องนำเกณฑ์ข้อกำหนดของข้อ ๔๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ มาใช้อีก โดยให้ปฏิบัติตามข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวงดังกล่าวเท่านั้นใช่หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า หากอาคารตั้งอยู่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าไม่เกิน ๖๐ เมตร จะต้องปฏิบัติตามข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ และเมื่อปฏิบัติตามข้อ ๔๖ แล้ว ไม่ต้องปฏิบัติตามข้อ ๔๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ อีก แต่กรณีใดที่จะถือได้ว่าเป็นกรณีอาคารที่ตั้งอยู่มุมถนนสาธารณะต้องพิจารณาข้อเท็จจริงเป็นกรณี ๆ ไป ซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่เป็นผู้พิจารณา

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๒๓ พ.ค. ๖๑
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๒๓ พ.ค. ๖๑
เจ้าหน้าที่ สุดารัตน์ วันที่ ๒๔ พ.ค. ๖๑
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่.....
D๓/ สุดารัตน์ /เกศสุดา/นายณัฐพงศ์ฯ หารือความสูงของอาคาร/๖๑

รวบรวมโดย ธรานพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2505
วันที่ 15 พ.ค. 2561
เวลา ..... น.

ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 2390
วันที่ -9 พ.ค. 2561
เวลา 16.11

วันที่ ๘ พฤษภาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือเรื่องความสูงของอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุม และตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ผังอาคารแสดงระยะถอยร่น และความสูงอาคาร จำนวน ๑ ชุด

ด้วยกระผม นาย ; ประสงค์จะซื้อที่ดิน เพื่อพัฒนาออกแบบโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง ๒๘ ชั้น (สูงประมาณ ๘๔ เมตร) จำนวน ๑ อาคาร พื้นที่ใช้สอยอาคารประมาณ ๑๘,๒๓๒ ตารางเมตร เนื้อที่ดิน ๕๔๔ ตารางวา โดยมีห้องชุดพักอาศัย ประมาณ ๒๘๕ ห้อง ตั้งอยู่บริเวณถนนดินแดง (กว้างประมาณ ๔๐ เมตร) และซอยบุญชูศรี (กว้างประมาณ ๖ เมตร) แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร จึงมีข้อหารือดังนี้

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

๒. ข้อเท็จจริง อาคารตั้งอยู่มุมถนนสาธารณะสองสายไม่เท่ากัน กล่าวคือ ที่ดินแปลงที่ขอหารือนี้ มีซอยบุญชูศรี (ทางสาธารณประโยชน์) ผ่านด้านข้าง จึงไม่ต้องนำเกณฑ์ข้อกำหนดของข้อ ๔๔ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒) มาใช้อีก โดยให้ปฏิบัติตามข้อ ๔๖ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒) เท่านั้น ใช่หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ.....

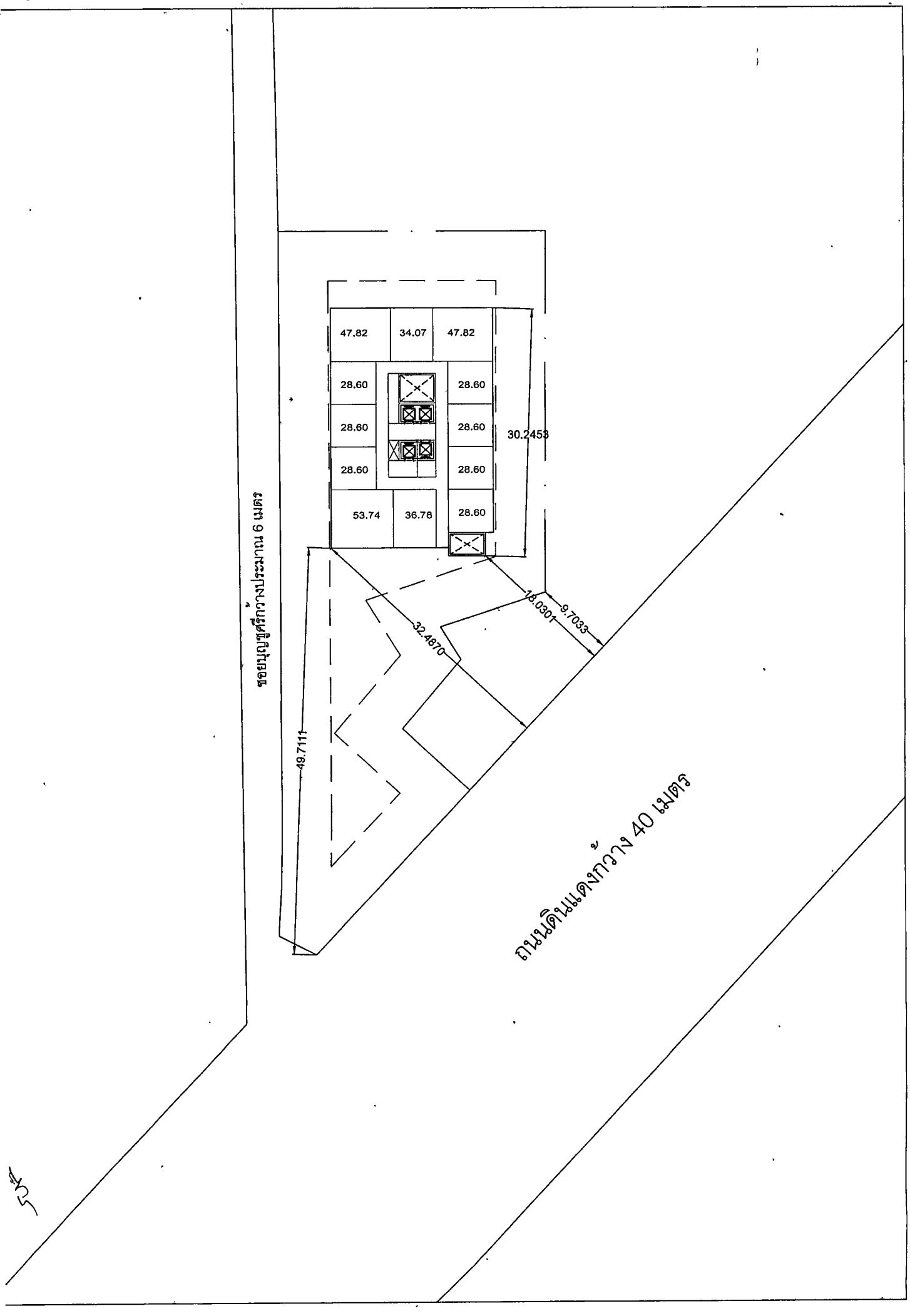
(นาย)

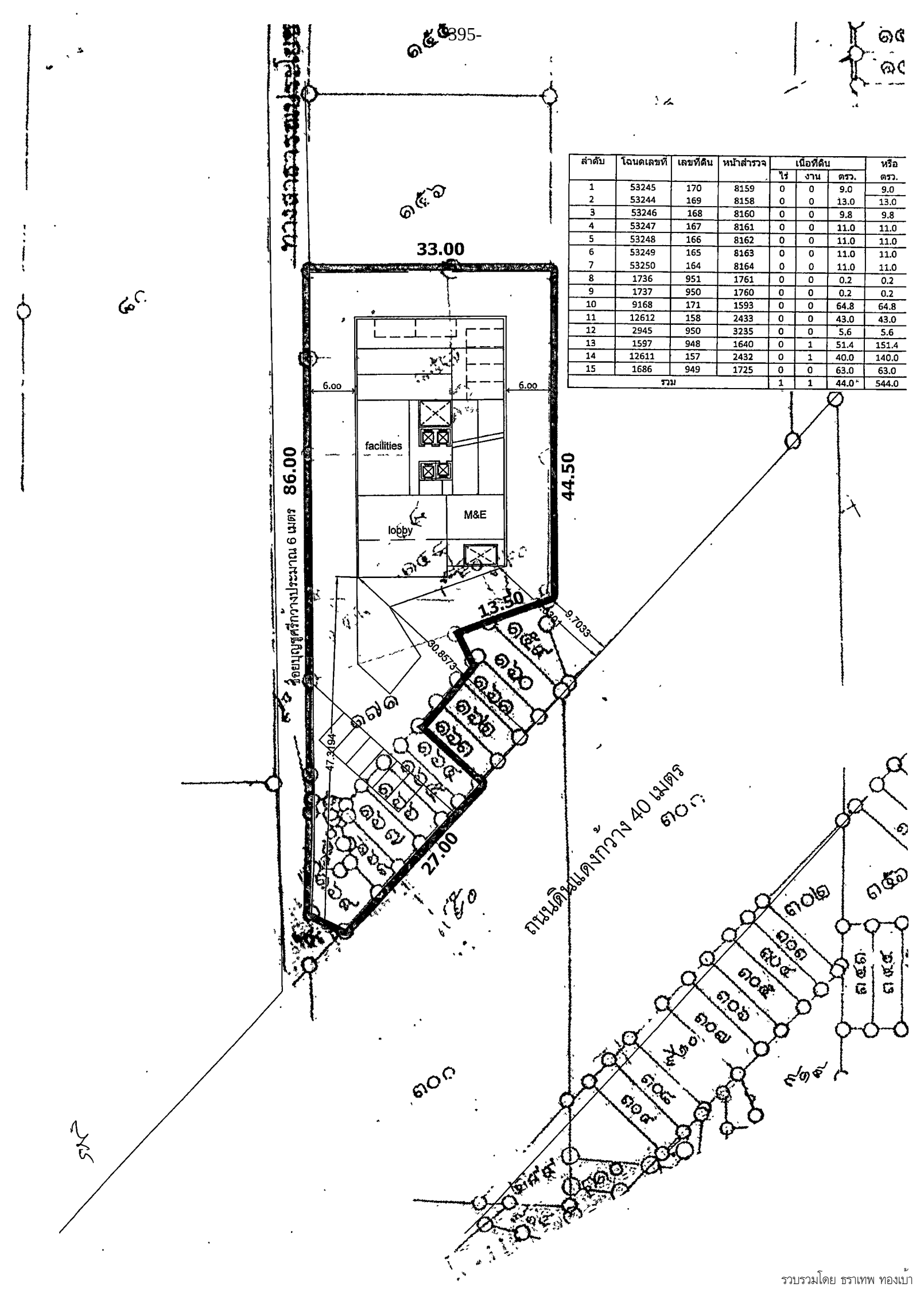
โทรศัพท์ ๐๔ ...

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ค.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดดิน... ...เมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

11 พค. 61

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า


47.82
34.07
47.82
28.60
28.60
28.60
28.60
30.2453
28.60
28.60
53.74
36.78
28.60
18.0301
9.7033
32.4870
49.7111
ถนนประชาราษฎร์สายใน กว้าง 9 เมตร
ถนนเทศบาลกว้าง 40 เมตร



ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			หรือ
				ไร่	งาน	ตรว.	ตรว.
1	53245	170	8159	0	0	9.0	9.0
2	53244	169	8158	0	0	13.0	13.0
3	53246	168	8160	0	0	9.8	9.8
4	53247	167	8161	0	0	11.0	11.0
5	53248	166	8162	0	0	11.0	11.0
6	53249	165	8163	0	0	11.0	11.0
7	53250	164	8164	0	0	11.0	11.0
8	1736	951	1761	0	0	0.2	0.2
9	1737	950	1760	0	0	0.2	0.2
10	9168	171	1593	0	0	64.8	64.8
11	12612	158	2433	0	0	43.0	43.0
12	2945	950	3235	0	0	5.6	5.6
13	1597	948	1640	0	1	51.4	151.4
14	12611	157	2432	0	1	40.0	140.0
15	1686	949	1725	0	0	63.0	63.0
รวม				1	1	44.0	544.0

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0912

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๓๓๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑ มิถุนายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือการเชื่อมทางเข้า – ออกกับถนนสาธารณประโยชน์

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองศรีราชา

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองศรีราชา ที่ ชบ ๕๒๒๐๓/๔๓๔๖ ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองศรีราชาแจ้งว่า ได้มีผู้จะยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารโรงแรม เป็นอาคารสูง ๗ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น จำนวน ๑ อาคาร มีจำนวนห้องพักทั้งหมดประมาณ ๑๓๗ ห้อง ที่ถนนสุรศักดิ์ ๑ ตำบลศรีราชา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี มีความประสงค์ขอทำการเชื่อมทางเข้า – ออกโครงการกับถนนสาธารณประโยชน์ด้านทิศตะวันตกของโครงการ ซึ่งแต่เดิมถนนสาธารณประโยชน์มีความกว้างประมาณ ๒.๕๐ – ๓.๔๐ เมตร ทางโครงการจะทำการขยายผิวจราจรให้กว้างขึ้นประมาณ ๓.๒๐ – ๓.๗๐ เมตร เพื่อเชื่อมต่อกับถนนสาธารณประโยชน์ ซึ่งทำให้ผิวจราจรรวมกว้างประมาณ ๖.๐๐ - ๖.๒๐ เมตร เพื่อใช้เป็นทางวิ่งมาสู่ทางเข้า – ออกอาคารโครงการที่อยู่ด้านใน โดยจุดที่จะขออนุญาตเชื่อมทางเข้า – ออกของอาคารโครงการอยู่ห่างจากถนนเทศบาล ๑ ประมาณ ๓๙.๖ เมตร ในการพิจารณาอนุญาตการเชื่อมทางสาธารณะต้องพิจารณาตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง พุทธศักราช ๒๔๗๙ ข้อ ๘ จึงขอหารือ ดังนี้

๑. จากการตรวจสอบข้อมูลระวางที่ดินและสำรวจจริงพบว่า ถนนสาธารณประโยชน์ด้านทิศตะวันตกของโครงการมีเขตทางกว้างประมาณ ๒.๕๐ เมตร ถึง ๓.๔๐ เมตร ซึ่งน้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร ในกรณีที่จัดให้รถยนต์วิ่งได้ทางเดียว แนวปากทางเข้าของรถยนต์ด้านถนนเทศบาล ๑ ขนานไปตามทางสาธารณะด้านทิศตะวันตกจนถึงปากทางเข้าออกของโครงการ กรณีนี้เจ้าของโครงการจะต้องขยายถนนเข้าไปในที่ดินของตัวเองให้ได้ทางเข้าทางเดียวกว้าง ๓.๕๐ เมตร ทางออกทางเดียวกว้าง ๓.๕๐ เมตร รวมเป็นความกว้าง ๗.๐๐ เมตร ใช่หรือไม่

๒. การนำทางสาธารณะด้านทิศตะวันตกที่ปัจจุบันประชาชนในพื้นที่ใช้เป็นทางสัญจรของจักรยานยนต์ทั้งสองทิศทางมาเป็นทางออกของโครงการที่เดินรถทางเดียว โดยต้องทำเครื่องหมายแสดงทางเข้าและทางออกไว้ให้ปรากฏบนทางสาธารณะนั้น สามารถดำเนินการได้หรือไม่

๓. จากผังที่แนบมาปากทางเข้า – ออกของโครงการถือว่าเป็นจุดใดระหว่างทางเข้าออกริมถนนเทศบาล ๑ ที่ตำแหน่งอยู่ติดและขนานกับถนนสาธารณะด้านทิศตะวันตกกับทางเข้าออกริมถนนสาธารณะด้านทิศตะวันตกที่อยู่ห่างจากถนนเทศบาล ๑ ประมาณ ๓๙.๖ เมตร เพื่อพิจารณากรณี “ปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องเป็นดังนี้ (๑) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่อยู่ในที่ที่เป็นทางร่วมหรือทางแยก และต้องห่างจากจุดเริ่มต้นโค้งหรือหักมุมของขอบทางร่วมหรือขอบทางแยกสาธารณะมีระยะไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร” ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าว เมื่อวันพฤหัสบดีที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๖๑ แล้วเห็นว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ข้อ ๘ กำหนดว่า ทางเข้าออกของรถยนต์ต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ในกรณีจัดให้รถยนต์วิ่งได้ทางเดียว ทางเข้าและทางออกต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร โดยต้องทำเครื่องหมายแสดงทางเข้าและทางออกไว้ให้ปรากฏ และตาม (๑) ของข้อ ๘ แห่งกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว กำหนดให้แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่อยู่ในที่ที่เป็นทางร่วมหรือทางแยก และต้องห่างจากจุดเริ่มต้นโค้งหรือหักมุมของขอบทางร่วมหรือขอบทางแยกสาธารณะมีระยะไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร สำหรับโรงมหรสพระยะดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร ซึ่งเมื่อพิจารณาตามผังที่แนบมาปรากฏว่า ที่ดินที่ตั้งโครงการทิศเหนือติดถนนเทศบาล ๑ กว้างประมาณ ๑๔.๕๐ เมตร ทิศตะวันตกติดกับถนนสาธารณะกว้างประมาณ ๒.๕๐ เมตร ถึง ๓.๕๐ เมตร การที่เจ้าของโครงการจะขยายถนนในที่ดินของตนตั้งแต่ด้านที่ติดกับถนนเทศบาล ๑ เพื่อใช้เป็นปากทางเข้าออก มีความยาวคู่ขนานไปกับถนนสาธารณะด้านทิศตะวันตก โดยที่ปากทางเข้าออกของโครงการมีระยะห่างจากถนนสาธารณะด้านทิศตะวันตกมีระยะน้อยกว่า ๒๐ เมตร เป็นการขัดต่อข้อ ๘ (๑) แห่งกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว ส่วนการที่จะนำถนนสาธารณะเป็นทางออกของโครงการที่เดินรถทางเดียว และทำเครื่องหมายแสดงทางออกให้ปรากฏไว้จะทำได้หรือไม่นั้น เห็นว่า เมื่อปากทางเข้าออกของโครงการห่างจากถนนสาธารณะด้านทิศตะวันตกน้อยกว่า ๒๐ เมตร ซึ่งขัดข้อ ๘ (๑) แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว จึงไม่มีประเด็นที่จะต้องพิจารณาประเด็นอื่นอีกต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)
ผู้อำนวยการสำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ที่ มท ๐๗๑๐/ 2636
๑ มิ.ย. ๒๕๖๑

ผอ.สำนักฯ..... วันที่ 31 พค.61
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 31 พค 61
หน.กลุ่มงาน ส.คอ..... วันที่ ๓๐ พค ๖๑
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 31 พค 61
พิมพ์/ทาน..... วันที่.....
D๓/สุดารัตน์/เกศสุดา/เทศบาลเมืองศรีราชาหารือทางเชื่อมเข้าออกกับถนนสาธารณประโยชน์/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กองช่าง
ทม. ศรีราชา

สำนักควบคุมและรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6167
วันที่ 18 ต.ค. 2560
เวลา 14-36 น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 15834
วันที่ 17 ต.ค 2560
เวลา 10.57-

ที่ ชบ ๕๒๒๐๓/๔๓๔๖

สำนักงานเทศบาลเมืองศรีราชา
ถนนเจิมจอมพล ชบ ๒๐๑๑๐

๑๐ ตุลาคม ๒๕๖๐

เรียน ☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วศญ.
☐ ที่ปรึกษาฯ
☐ สถญ.
ผอ. สบอ.

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์หารือการเชื่อมทางเข้า–ออก กับถนนสาธารณประโยชน์

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาผังบริเวณ จำนวน ๑ แผ่น

๒. สำเนาผังระวางที่ดินที่ ๕๑๓๕ II ๐๘๕๔ – ๓ มาตราส่วน ๑ : ๑๐๐๐ จำนวน ๑ แผ่น

ด้วยเทศบาลเมืองศรีราชา ซึ่งเป็นองค์กรปกครองสวนท้องถิ่นมีหน้าที่ตรวจสอบและออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร โดยมีนายกเทศมนตรีเมืองศรีราชาในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น มีข้อหารือต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารซึ่งเป็นหน่วยงานให้คำปรึกษา แนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่น การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ตามมาตรา ๑๘ และ ๒๐ นั้น

เทศบาลเมืองศรีราชาขอหารือว่า ขณะนี้ได้มีผู้จะยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารโรงแรม ซึ่งเป็นอาคารสูง ๗ ชั้นกับ ๑ ชั้นใต้ดิน จำนวน ๑ อาคาร มีจำนวนห้องพักทั้งหมดประมาณ ๑๓๗ ห้อง ตั้งอยู่ที่ ถนนสุรศักดิ์ ๑ ตำบลศรีราชา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี มีความประสงค์ขอทำการเชื่อมทางเข้า – ออก โครงการกับถนนสาธารณประโยชน์ด้านทิศตะวันตกของโครงการ ซึ่งแต่เดิมถนนสาธารณประโยชน์มีความกว้างประมาณ ๒.๕๐ – ๓.๔๐ เมตร ทางโครงการจะทำการขยายผิวจราจรให้กว้างขึ้นประมาณ ๓.๒๐ – ๓.๗๐เมตร เพื่อเชื่อมต่อกับถนนสาธารณประโยชน์ ซึ่งทำให้ผิวจราจรรวมกว้างประมาณ ๖.๐๐ – ๖.๒๐ เมตร เพื่อใช้เป็นทางวิ่งมาสู่ทางเข้า – ออกอาคารโครงการ ที่อยู่ด้านใน โดยจุดที่จะขออนุญาตเชื่อมทางเข้า – ออกของอาคารโครงการ อยู่ห่างจากถนนเทศบาล ๑ ประมาณ ๓๙.๖ เมตร ดังผังบริเวณและผังระวางที่ดินที่แนบมานี้ เทศบาลเมืองศรีราชาใครขอหารือว่า ในการพิจารณาอนุญาตเชื่อมทางสาธารณะตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ซึ่งยังใช้บังคับอยู่ตามบทเฉพาะกาลตามมาตรา ๗๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๘ “ทางเข้าออกของรถยนต์ต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ในกรณีที่จัดให้รถยนต์วิ่งได้ทางเดียว ทางเข้าและทางออกต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร โดยต้องทำเครื่องหมายแสดงทางเข้าและทางออกไว้ให้ปรากฏ และปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องเป็นดังนี้ (๑) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่อยู่ในที่ที่เป็นทางร่วมหรือทางแยก และต้องห่างจากจุดเริ่มต้นโค้งหรือหักมุมของขอบทางร่วมหรือขอบทางแยกสาธารณะ มีระยะไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร” ดังนี้คือ

๑. จากการตรวจสอบข้อมูลระวางที่ดินและสำรวจจริงพบว่าถนนสาธารณประโยชน์ด้านทิศตะวันตกของโครงการ มีเขตทางกว้างประมาณ ๒.๕๐ เมตร ถึง ๓.๔๐ เมตร ซึ่งน้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร ในกรณีที่จัดให้รถยนต์วิ่งได้ทางเดียว แนวปากทางเข้าของรถยนต์ด้านถนนเทศบาล ๑ ขนานไปตามทางสาธารณะด้านทิศตะวันตกจนถึงปากทางเข้าออกของโครงการ กรณีนี้ เจ้าของโครงการจะต้องขยายถนนเข้าไปในที่ดินของตัวเองให้ได้ทางเข้าทางเดียวกว้าง ๓.๕๐ เมตร ทางออกทางเดียวกว้าง ๓.๕๐ เมตร รวมเป็นความกว้าง ๗.๐๐ เมตรใช่หรือไม่

๒. การนำทางสาธารณะด้านทิศตะวันตกที่ปัจจุบันประชาชนในพื้นที่ใช้เป็นทางสัญจรของจักรยานยนต์ทั้งสองทิศทาง มาเป็นทางออกทางออกของโครงการที่เดินรถทางเดียว โดยต้องทำเครื่องหมาย

/แสดง...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

แสดงทางเข้าและทางออกไว้ให้ปรากฏบนทางสาธารณะนั้น สามารถดำเนินการได้หรือไม่

๓. จากผังที่แนบมา ปากทางเข้า – ออก ของโครงการถือว่าเป็นจุดใดระหว่าง ทางเข้าออกริมถนนเทศบาล ๑ ที่ตำแหน่งอยู่ติดและขนานกับถนนสาธารณะด้านทิศตะวันตก กับทางเข้าออกริมถนนสาธารณะด้านทิศตะวันตกที่อยู่ห่างจากถนนเทศบาล ๑ ประมาณ ๓๙.๖ เมตร เพื่อพิจารณากรณี "ปากทางเข้าออกของ รถยนต์ต้องเป็นดังนี้ (๑) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่อยู่ในที่ที่เป็นทางร่วมหรือทางแยก และต้องห่างจากจุดเริ่มต้นโค้งหรือหักมุมของขอบทางร่วมหรือขอบทางแยกสาธารณะ มีระยะไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร"

จึงเรียนมาเพื่อโปรดอนุเคราะห์ให้คำปรึกษา แนะนำเทศบาลเมืองศรีราชา เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้กับผู้ขออนุญาตได้ถูกต้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายปรีชา เรืองอร่าม)
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีเมืองศรีราชา

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1330
วันที่ 19 ก.ค. 2560
เวลา.....น.

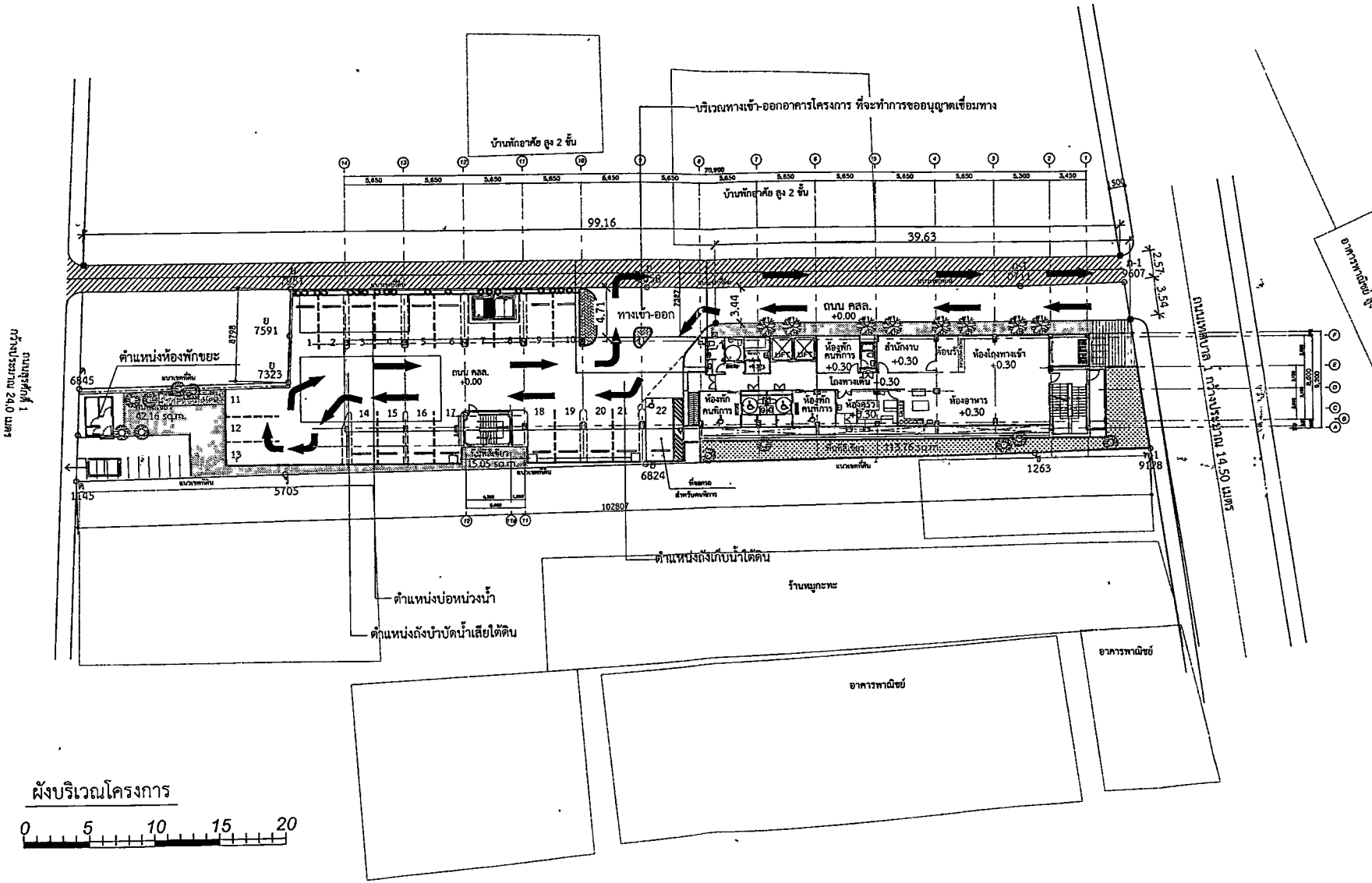
เรียน ☐ ผ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

18 ก.ค. 60

กองช่าง ฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง
โทร. ๐ ๓๘๓๒ ๗๘๘๘ ต่อ ๑๐๖
โทรสาร ๐ ๓๘๓๑ ๒๕๔๐

ชื่อสัตย์ สุจริต มุ่งสัมฤทธิ์ของงาน
ยึดมั่นมาตรฐาน บริการด้วยใจเป็นธรรม

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



PROJECT NAME

KURETAKE INN
SRIRACHA

LOCATION
TAMBOL SRIRACHA,AMPHOR SRIRACHA,CHONBURI

OWNER
KURETAKESO

ARCHITECT

ENVIRONMENT ENGINEERS

STRUCTURAL ENGINEERS

CIVIL ENGINEERS

MECHANICAL & ELECTRICAL ENGINEERS

DRAWN BY

CONTRACTOR
UMEMURA
UMEMURA CORP (THAILAND) LTD.
2922/282 Chan Issara Tower2, 24th fl. Rev Petchburi Rd., Bangkapi, Huaykwang, Bangkok 10320 Thailand

REVISION

NO.	DESCRIPTIONS	DATE

DRAWING TITLE
ผังบริเวณโครงการ

DRAWING BY / DATE	DRAWING NO.
CHECKED BY / DATE	A2-01
APPROVED BY / DATE	TOTAL
SCALE A1 : 1:500 / SCALE A3 :	
FILE NAME / DATE JULY-15-2017	

NOTE
THIS DRAWING IS COPYRIGHT.

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบา

0913

ที่ มท ๐๗๑๐/๒ ๗๖๓

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๘ มิถุนายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคารในที่ดินภาระจำยอม

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองจันทบุรี

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองจันทบุรี ที่ จบ ๕๒๐๐๖/๑๘๖ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองจันทบุรีขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีพลตำรวจตรี ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ข. ๑) เพื่อก่อสร้างโครงเหล็กชั้นเดียว จำนวน ๑ หลัง บริเวณถนนศรีจันทร์ อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๑๑๔ โดยเทศบาลฯ ได้ตรวจสอบเอกสารประกอบคำขออนุญาต แผนผังบริเวณ และแบบแปลน แล้วข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๑๑๔ ตกอยู่ในภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ท่อประปา ไฟฟ้า และโทรศัพท์ ของโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๖๔๔, ๕๔๓๔, ๕๔๓๕, ๕๔๔๔, ๑๕๕๘๙, ๑๕๕๙๐, ๒๓๑๑๐, ๒๓๑๑๑, ๒๓๑๑๒, ๒๓๑๑๓, ๑๕๕๖๘ และ ๑๕๕๖๙ เทศบาลฯ จึงขอหารือว่า การขออนุญาตก่อสร้างอาคารในที่ดินซึ่งมีบังคับเรื่องภาระจำยอม เทศบาลฯ สามารถพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้หรือไม่ เพื่อจะได้เป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าวแล้วเห็นว่า กรณีที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๑๑๔ ที่ใช้ยื่นขออนุญาตอยู่ในภาระจำยอม เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ท่อประปา ไฟฟ้า และโทรศัพท์ ของที่ดินโฉนดที่ดินแปลงอื่นรวม ๑๒ โฉนดนั้น ที่ดินดังกล่าวสามารถพิจารณาออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารได้ โดยจะต้องไม่ทำให้ประโยชน์ของภาระจำยอมเสื่อมไป แต่หากประโยชน์ของภาระจำยอมเสื่อมไป จะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของสามยทรัพย์

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนวัช บูรพาชน)
กรรมการและเลขานุการ
คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๗ มิ.ย. ๖๑
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่.....
เจ้าหน้าที่..... วันที่ ๗/๐๖/๖๑
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่.....
D๓:/ สุดารัตน์ / เจษฎา/เทศบาลเมืองจันทบุรีหารือที่ดินภาระจำยอม/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ควบคุมและตรวจสอบอา
กลุ่มงานด้านอาคาร

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 0742
วันที่ 19 มี.ค. 2560
15.46

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 346
วันที่ 20 มี.ค. 2560
เวลา 13.51 น.

ที่ จบ ๕๒๐๐๖/๑๕๐ สำนักงานเทศบาลเมืองจันทบุรี
ถนนเลียบเนิน จบ ๒๒๐๐๐

๑๙ มกราคม ๒๕๖๐

เรียน ☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วศญ.
☐ ที่ปรึกษาฯ
☐ สถญ.
☑ ผอ.สนอ.

เรื่อง ขอหารือกรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารในที่ดินภาระจำยอม

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร รายพล.ต.ต
๒. สำเนาแบบแปลนอาคารที่ยื่นขออนุญาต
๓. สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๑๑๔

ด้วย พล.ต.ต ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารโครงเหล็ก ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง บริเวณถนนศรีจันทร์ อ.เมือง จังหวัดจันทบุรี ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๑๑๔ ต่อเทศบาลเมืองจันทบุรี ตามแบบ ข.๑ เลขรับที่ ๑๒๖/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๖ ธันวาคม ๒๕๕๙ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ และ ๒

เทศบาลเมืองจันทบุรี ได้ตรวจสอบเอกสารประกอบคำขออนุญาตและแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาตปรากฏว่า ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๓๑๑๔ มีบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน, ทางรถยนต์, ท่อประปา, ไฟฟ้า, โทรศัพท์ ของที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๖๔๔, ๕๔๓๔, ๕๔๓๕, ๕๔๔๔, ๑๕๕๘๙, ๑๕๕๙๐, ๒๓๑๑๐, ๒๓๑๑๑, ๒๓๑๑๒, ๒๓๑๑๓, ๑๕๕๖๘ และ ๑๕๔๖๙ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓) เทศบาลเมืองจันทบุรีพิจารณาแล้ว เพื่อความรอบคอบและเป็นธรรมกับทุกฝ่ายในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคาร จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่ากรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารในที่ดินมีบังคับภาระจำยอมดังกล่าว เทศบาลเมืองจันทบุรีสามารถพิจารณาอนุญาตได้หรือไม่อย่างไร ผลการพิจารณาเป็นประการใดโปรดแจ้งเทศบาลเมืองจันทบุรีทราบด้วย เพื่อจักได้เป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป เทศบาลเมืองจันทบุรีจึงขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2093
วันที่ 23 มี.ค. 2560
เวลา ..... น.

ขอแสดงความนับถือ

(นายกิจพชรพล เสมอเหมือน)
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีเมืองจันทบุรี

งานธุรการ
กองช่าง
โทร๐-๓๙๓๑-๑๑๗๙

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☑ อื่นๆ

"ยึดมั่นธรรมาภิบาล บริการเพื่อประชาชน"

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเข้า

0716

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๗๘๐๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๑ มิถุนายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างอาคาร (โรงแรม)

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งนุ้ย

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งนุ้ย ที่ สต ๗๒๕๐๑/๘๒๙ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งนุ้ยแจ้งว่า นาย ได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (โรงแรม) กับองค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งนุ้ยเมื่อวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๖๐ ซึ่งเป็นการขออนุญาตก่อสร้างหลังจากที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสตูล พ.ศ. ๒๕๖๐ ใช้บังคับ โดยนาย ได้แจ้งว่า ได้ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จจากนางสาว ซึ่งนางสาว ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารในช่วงเดือนมีนาคม ๒๕๕๙ ก่อนที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสตูล พ.ศ. ๒๕๖๐ จะใช้บังคับ แต่การก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ และนางสาว ไม่ได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารกับองค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งนุ้ยแต่ประการใด โดยนาย ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๖๐ หลังจากกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสตูล พ.ศ. ๒๕๖๐ ใช้บังคับแล้ว องค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งนุ้ยได้ดำเนินการตรวจสอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารในเขตผังเมืองรวมจังหวัดสตูลไปยังสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสตูล และสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสตูลได้มีหนังสือตอบกลับว่า จากการตรวจสอบที่ดินแปลงดังกล่าวปรากฏว่า อยู่ในเขตผังเมืองรวมจังหวัดสตูล ที่ดินแปลงดังกล่าวกำหนดไว้เป็นสีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม สถาบันราชการและการสาธารณูปการ ซึ่งการก่อสร้างอาคารดังกล่าวได้ดำเนินการก่อสร้างก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้มีผลใช้บังคับ อนึ่ง ในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือการขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรมให้พิจารณาตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องต่อไป องค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งนุ้ยจึงขอหารือ ดังต่อไปนี้

๑. กรณีที่อาคารก่อสร้างก่อนกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสตูล พ.ศ. ๒๕๖๐ ใช้บังคับ แต่การก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ ต่อมาเมื่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสตูล พ.ศ. ๒๕๖๐ ใช้บังคับแล้ว อาคารที่ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารกับองค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งนุ้ยหรือไม่

๒. นาย ซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคาร (โรงแรม) ที่ยังไม่แล้วเสร็จจากนางสาว และมีการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๖๐ ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสตูล พ.ศ. ๒๕๖๐ ใช้บังคับแล้ว นายธีรศักดิ์ฯ จะอ้างได้หรือไม่ว่าได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารก่อนกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสตูลใช้บังคับ

๓. องค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งนุ้ยสามารถออกใบอนุญาตให้บุคคลดังกล่าวก่อสร้างอาคาร (โรงแรม) ได้หรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า อาคารที่ก่อสร้างก่อนกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสตูล พ.ศ. ๒๕๖๐ ใช้บังคับ แต่ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ ต่อมามีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสตูล พ.ศ. ๒๕๖๐ ใช้บังคับ ซึ่งตามมาตรา ๒ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติให้ในเขตผังเมืองรวมให้บังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารโดยไม่ต้องตราพระราชกฤษฎีกา ดังนั้น พื้นที่ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสตูล พ.ศ. ๒๕๖๐ จึงต้องบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารตั้งแต่วันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๖๐ ซึ่งเป็นวันที่กฎกระทรวงดังกล่าวประกาศในราชกิจจานุเบกษา กรณีอาคารที่ก่อสร้างก่อนกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมบังคับใช้ แต่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จต้องขออนุญาตก่อสร้างหรือไม่นั้น คณะกรรมการกฤษฎีกาได้เคยวินิจฉัยเกี่ยวกับหลักของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กรณีการก่อสร้างอาคารก่อนที่มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้บังคับ ไว้ว่า กรณีนี้เป็นไปตามหลักทั่วไปที่ว่า กฎหมายไม่มีผลย้อนหลัง กล่าวคือ กรณีเรื่องใดเกิดขึ้นก่อนกฎหมายมีผลใช้บังคับย่อมจะไม่มีผลย้อนหลังกระทบถึงผลของการกระทำที่ได้เกิดขึ้นแล้ว หรือไม่กระทบถึงสิทธิที่ได้มาแล้วของบุคคล เว้นแต่กรณีจะเข้าอยู่ในข้อยกเว้น คือ กฎหมายนั้นเองมีบทบัญญัติให้มีผลย้อนหลังได้ อาคารที่ก่อสร้างก่อนที่มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้บังคับ จึงไม่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ซึ่งในกรณีตามข้อหารือสามารถนำความเห็นดังกล่าวมาเทียบเคียงได้ว่า เมื่อข้อเท็จจริงตามที่หารือปรากฏว่า อาคารได้ดำเนินการก่อสร้างก่อนที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสตูล พ.ศ. ๒๕๖๐ ใช้บังคับ และยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ต่อมากฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสตูล พ.ศ. ๒๕๖๐ ใช้บังคับ อาคารดังกล่าวจึงไม่ต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น แม้นายธีรศักดิ์ฯ ซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารที่ยังไม่แล้วเสร็จจากนางสาวกานดาฯ และมีการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๖๐ ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสตูล พ.ศ. ๒๕๖๐ ใช้บังคับแล้ว นายธีรศักดิ์ฯ ก็ไม่จำต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างแต่อย่างใด ดังนั้น ในกรณีดังกล่าวจึงไม่สามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้ได้ ส่วนอาคารดังกล่าวจะสามารถประกอบธุรกิจโรงแรมได้หรือไม่ เป็นอำนาจหน้าที่ของนายทะเบียนโรงแรมที่จะพิจารณาต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)
ผู้อำนวยการสำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๓๑๐/2812

๑ มิ.ย. ๒๕๖๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ผอ.สำนัก.....วันที่ 8 มิ.ย. ๖๑
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ 8 มิ.ย. ๖๑
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ 8 มิ.ย. ๖๑
เจ้าหน้าที่.....วันที่.....
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่.....
D๓:/ สุดารัตน์ / กนก/อบต.ทุ่งนุ้ยหารือก่อสร้างอาคารโรงแรม/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานควบคุมอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รับที่ 2373
14 ส.ค. 2560
เวลา ... น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 18028
วันที่ 18 ส.ค. 2560
เวลา 13.48

ที่ สต ๗๒๕๐๑/๔๒๑๗ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งนุ้ย
หมู่ที่ ๑๑ ตำบลทุ่งนุ้ย อำเภอควนกาหลง
จังหวัดสตูล ๙๑๑๓๐

๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 7274
วันที่ 12 ส.ค. 2560
เวลา 10.38 น.

รับที่ ☐ อธิบดี ☐ รองอธิบดี ☐ วศญ. ☐ ที่ปรึกษาฯ ☐ ชกญ. ☑ ผอ.สนอ.
๘ ธ.ค. ๖๐

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์หารือเรื่องการก่อสร้างอาคาร (โรงแรม)

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. เอกสารที่เกี่ยวข้องจำนวน ๑ ชุด

ตามที่จังหวัดสตูลได้ประกาศใช้ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสตูล เมื่อวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๖๐ นั้น (เอกสาร ๑.)

นาย ได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร(โรงแรม) กับองค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งนุ้ยเมื่อวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๖๐ (เอกสาร ๒.) ซึ่งเป็นการขออนุญาตก่อสร้างหลังจากที่ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสตูล ใช้บังคับ โดยนาย ได้แจ้งว่า ได้ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคาร (โรงแรม) ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จจาก นางสาว ซึ่งนางสาว ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคาร(โรงแรม) ในช่วงเดือนมีนาคม ๒๕๕๙ ซึ่งเป็นช่วงก่อนที่ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสตูล จะใช้บังคับ แต่การก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ และนางสาว ไม่ได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารกับ อบต.ทุ่งนุ้ย แต่ประการใด (เอกสาร ๓.) โดยนาย ได้ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและมีการโอน กรรมสิทธิ์ เมื่อวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๖๐ (เอกสาร ๔.) ซึ่งการโอนกรรมสิทธิ์เกิดขึ้นหลังจาก กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสตูล ใช้บังคับแล้ว

องค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งนุ้ยได้ดำเนินการ ขอความอนุเคราะห์ตรวจสอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารในเขตผังเมืองรวมจังหวัดสตูล ไปยัง สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสตูล (เอกสาร ๕.) และสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสตูล ได้มีหนังสือตอบกลับ โดยมีรายละเอียดว่า จากการตรวจสอบที่ดินแปลงดังกล่าวปรากฏว่าอยู่ในเขตผังเมืองรวมที่มีผลบังคับใช้ตามกฎหมายพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสตูล พ.ศ. ๒๕๖๐ แปลงที่ดินดังกล่าวอยู่ในบริเวณหมายเลข ๓.๓ ที่กำหนดไว้เป็นสีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีขาว ให้เป็นที่ดินอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม สถาบันราชการและการสาธารณูปการ ซึ่งการก่อสร้างอาคารดังกล่าวได้ดำเนินการก่อสร้างก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้มีผลใช้บังคับ อนึ่งในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือการขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรม ให้พิจารณาตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องต่อไป (เอกสาร ๖.)

ตามหนังสือของสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสตูล ที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ในบริเวณหมายเลข ๓.๓ ที่กำหนดไว้เป็นสีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีขาว ให้เป็นที่ดินอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ซึ่งตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสตูล เป็นบริเวณที่ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการโรงแรม

องค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งนุ้ยจึงขอหารือในเรื่องดังกล่าวดังต่อไปนี้

๑. กรณีที่มีอาคารก่อสร้างก่อน กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสตูล ใช้บังคับแต่การก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ ต่อมาเมื่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสตูลใช้บังคับแล้ว อาคารที่ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารกับ อบต.ทุ่งนุ้ยหรือไม่

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

๒. นาย ซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคาร (โรงแรม) ที่ยังไม่แล้วเสร็จ จากนางสาว และมีการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๖๐ ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสตูล ใช้บังคับแล้ว นาย จะอ้างได้ไหมว่าได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารก่อน กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสตูล ใช้บังคับ

๓. องค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งนุ้ยสามารถออกใบอนุญาตให้บุคคลดังกล่าวก่อสร้างอาคาร(โรงแรม) ได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุเคราะห์และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นายมนัส มรรคาเขต)
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งนุ้ย

สำนักงานปลัด
งานกฎหมายและคดี
โทร. ๐-๗๔๗๙-๗๑๕๔ โทร. ๐-๗๔๗๙-๗๑๕๔

เรียน ☐ ส.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ด้านกฎหมายที่ดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☑ อื่นๆ เรียนถามก่อน 10 ส.ค. 64

12 ส.ค. 60.

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0915



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๕๓๕

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๕ มิถุนายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินจัดสรร

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลคลองสาม

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลคลองสาม ที่ ปท ๗๑๗๐๓/๑๖๐ ลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี ที่ ปท ๐๐๒๐ (๔)/๑๐๙๑๘ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๖๑
๒. สำเนาคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๕๐๓/๒๕๕๐ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๕๐๕/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลคลองสามแจ้งว่า ได้รับคำขออนุญาตของนาย ว่าจะรื้อถอนอาคารบ้านพักอาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง และก่อสร้างอาคารบ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ค.ส.ล. ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง บนที่ดินแปลงเดิมในโครงการหมู่บ้านจัดสรรตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่ ๔๑/๒๕๔๖ ซึ่งใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรได้กำหนดรายละเอียดแนบท้ายใบอนุญาตนี้ว่า "...ทำการจัดสรรที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสองชั้น จำนวน ๔๒๑ แปลง..." ซึ่งองค์การบริหารส่วนตำบลคลองสามได้มีหนังสือหารือไปยังสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง และได้รับแจ้งว่า "การพิจารณาเกี่ยวกับการอนุญาตก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินจัดสรรย่อมเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะพิจารณาอนุญาตต่อไป" แต่ทั้งนี้ เพื่อให้ได้ความชัดเจนในการปฏิบัติงาน องค์การบริหารส่วนตำบลคลองสามจึงขอหารือว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารบ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ค.ส.ล. ๓ ชั้น ซึ่งแตกต่างไปจากวิธีการแนบท้ายของใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินที่กำหนดว่า เป็นอาคารบ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ค.ส.ล. ๒ ชั้น ได้หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้ประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วเห็นว่า ในกรณีดังกล่าว สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานีได้มีหนังสือถึงนายกองค์การบริหารส่วนตำบลคลองสามแจ้งว่า เมื่อผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินได้เสนอแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน โดยแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่ขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณ รวมถึงแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะประกอบการขออนุญาตแล้ว คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดจะได้พิจารณาขนาดและรูปแปลงที่ดินว่าเป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินหรือไม่เท่านั้น ส่วนการพิจารณาเกี่ยวกับการอนุญาตก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินจัดสรรย่อมเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะพิจารณาอนุญาตต่อไป และสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานีได้มีหนังสือถึงกรมโยธาธิการและผังเมืองแจ้งว่า การขออนุญาตก่อสร้างอาคารบ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสามชั้นไม่ขัดต่อข้อกำหนดข้อ ๗.๑๑ ของข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมจังหวัดปทุมธานี พ.ศ. ๒๕๕๒ แต่อย่างใด และกรณีผู้ซื้อแปลงที่ดินดังกล่าวจะขออนุญาตก่อสร้างเป็นบ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ๓ ชั้น จะขัดกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัย

และพาณิชยกรรม...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

และพาณิชยกรรมจังหวัดปทุมธานี พ.ศ. ๒๕๕๒ หรือไม่ เห็นว่า ข้อกำหนดดังกล่าวได้บัญญัติขึ้นเพื่อใช้บังคับกับผู้จัดสรรที่ดินเท่านั้น ไม่สามารถนำไปใช้บังคับกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ การพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารได้หรือไม่ เพียงใด จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ดังนั้น การพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารตามข้อหารือจึงต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งควรพิจารณาตามความเห็นของสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานีตามที่กล่าวมาแล้ว และจะต้องสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการจัดสรรที่ดินตามแนวทางคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขดำที่ อ. ๕๐๓/๒๕๕๐ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๕๐๕/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒.

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๙ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 14 มิ.ย. 61
หัวหน้ากลุ่มงาน..... วันที่ 14 มิ.ย. 61
เจ้าหน้าที่ ศิริพร วันที่ 19 มิ.ย. 61
พิมพ์/ทาน. สุดารัตน์ วันที่.....
D๓๙/ สุดารัตน์ /ศันสนีย์/อบต.คลองสามหารือการอนุญาตก่อสร้างอาคารในที่ดินจัดสรร/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2431
วันที่ 12 ก.พ. 2561
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 0816
วันที่ 19 ก.พ. 2561
เวลา 13.58

ที่ ปท ๗๑๗๐๗/๑๖๐

องค์การบริหารส่วนตำบลคลองสาม
๓๙ หมู่ ๘ ตำบลคลองสาม อำเภอ
คลองหลวง ปท ๑๒๑๒๐

๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑

เรื่อง หารือการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินจัดสรร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง ที่ ปท ๐๐๒๐.๐๒/๙๘๗
ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๖๑

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลคลองสาม ได้รับหนังสือคำขออนุญาตของ นาย ประสงค์จะรื้อถอนอาคารบ้านพักอาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง และก่อสร้างอาคารบ้านพักอาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว ค.ส.ล. ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง บนที่ดินแปลงเดิมในโครงการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งจัดตั้งนิติบุคคลแล้วตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เลขที่ ๔๑/๒๕๔๖ ซึ่งมีรายละเอียดวิธีการแนบท้ายใบอนุญาตนี้ว่า ".....ทำการจัดสรรที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บ้านพักอาศัยประเภท บ้านเดี่ยวสองชั้น จำนวน ๔๒๑ แปลง....." เบื้องต้นองค์การบริหารส่วนตำบลคลองสาม ได้มีหนังสือหารือไปยังสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง ได้รับแจ้งว่า "การพิจารณาเกี่ยวกับการอนุญาตก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินจัดสรรย่อมเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะพิจารณาอนุญาตต่อไป"(ตามสิ่งที่ส่งมาด้วยนี้)

แต่ทั้งนี้ เพื่อให้ได้ความชัดเจนในการปฏิบัติงาน องค์การบริหารส่วนตำบลคลองสาม จึงขอหารือท่านว่ากรณีดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะอนุญาตก่อสร้างอาคารบ้านพักอาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว ค.ส.ล.๓ ชั้น ซึ่งแตกต่างไปจากวิธีการแนบท้ายของใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินที่กำหนดว่าเป็นอาคารบ้านพักอาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว ค.ส.ล. ๒ ชั้น ได้หรือไม่ อย่างไร จักได้เป็นแนวทางและประโยชน์ในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้องค์การบริหารส่วนตำบลคลองสามทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(ดร.วิระศักดิ์ ฮาดดา)
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลคลองสาม

เรียน ☐ ผ.บต. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านสถาปัตยกรรม
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านผังเมืองและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

กองช่าง 12 มค 61

โทร. ๐-๒๑๙๑-๒๙๘๕-๘๙ ต่อ ๒๐ และ๒๑
โทรสาร. ๐-๒๑๙๑-๒๙๘๕-๘๙ ต่อ ๒๒

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0916



ที่ มท ๐๗๑๐/๓๐๐๕

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๕ มิถุนายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติในการเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลเชิงทะเล

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลเชิงทะเล ที่ ภก ๗๑๔๐๓/๓๒๐ ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลเชิงทะเลแจ้งว่า ด้วยเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๕ เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาและออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.๑) ให้กับบุคคลธรรมดาในเอกสารกรรมสิทธิ์ที่ดินหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดิน (น.ส. ๓ ก) และผู้ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ และมีการใช้ประโยชน์จนถึงปัจจุบัน ในการนี้ องค์การบริหารส่วนตำบลเชิงทะเลขอหารือว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นคนปัจจุบันสามารถเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.๑) ได้หรือไม่ หากตรวจสอบภายหลังพบว่าอาคารดังกล่าวออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารโดยไม่ถูกต้อง เช่น ขัดต่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. ๒๕๕๔ หรือประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. ๒๕๕๓ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่าการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารไม่ถูกต้องตามกฎหมาย แม้ว่าพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะไม่ได้กำหนดเกี่ยวกับการเพิกถอนใบอนุญาตไว้ก็ตาม เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถเพิกถอนใบอนุญาตดังกล่าวได้เสมอตราบเท่าที่อาคารยังคงอยู่ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ 18 มิ.ย. 61
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ ๑๘ มิ.ย. ๖๑
เจ้าหน้าที่ มิถุนา.....วันที่ 18 มิ.ย. 61
พิมพ์/ทาน.....ปิยวรรณ.....วันที่ 18 มิ.ย. 61
D๔ / ปิยวรรณ / อบต.เชิงทะเล หารือแนวทางปฏิบัติในการเพิกถอนใบอนุญาต / ๖๑

รวบรวมโดย ธาเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2153
วันที่ 7 มี.ค. 2561
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1235
วันที่ 5 มี.ค. 2561
เวลา 14.48

ที่ ภก ๗๑๔๐๓/ว๒๐

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลเชิงทะเล
ถนนศรีสุนทร ภก ๘๓๑๑๐

๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือในการเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมอาคาร

ด้วยปี พ.ศ. ๒๕๕๕ เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาและออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.๑) ให้กับบุคคลธรรมดาในเอกสารกรรมสิทธิ์ที่ดินหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดิน (นส.๓ ก) และผู้ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จและมีการเข้าใช้ประโยชน์อาคารบนที่ดินมาจนถึงปัจจุบัน

ในการนี้ องค์การบริหารส่วนตำบลเชิงทะเลขอเรียนหารือว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นท่านปัจจุบันสามารถเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.๑) หากตรวจสอบภายหลังพบว่า อาคารดังกล่าวออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารโดยไม่ถูกต้อง เช่น ขัดต่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. ๒๕๕๔ หรือประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเรื่องกำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. ๒๕๕๓ ได้หรือไม่ ซึ่งผลหารือเป็นประการใดโปรดตอบกลับให้องค์การบริหารส่วนตำบลเชิงทะเลทราบด้วย จักเป็นพระคุณอย่างสูง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายนิเอ็น สำราญ)
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลเชิงทะเล

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านสุขธรรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านสุขาภิบาลและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

กองช่าง อบต.เชิงทะเล
โทร. ๐๗๖ – ๓๒๕๙๔๓, ๒๗๑๐๙๖ ต่อ ๒๔๓
โทรสาร ๐๗๖ – ๒๗๑๐๙๖ ต่อ ๒๑๕
E – mail :info@chernglalay.go.th

"ภูเก็ตสามัคคี ร่วมใจภักดิ์ รักษ์สถาบันพระมหากษัตริย์"

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0917

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๐๕๘๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๕ มิถุนายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอทราบหลักเกณฑ์การปลูกสร้างอาคารใกล้คลอง

เรียน นาย

อ้างถึง หนังสือของท่านฉบับลงวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า มีโฉนดที่ดินอยู่ในเขตเทศบาลอยู่ห่างจากคลองประมาณ ๔ เมตรเศษ เป็นคลองกว้างประมาณ ๑๑ เมตร ยาวประมาณ ๑๑๐ เมตร มีความประสงค์จะสร้างอาคาร จึงขอทราบระเบียบว่าจะต้องสร้างห่างจากแนวขอบคลองเท่าใดหรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ตามข้อ ๔๒ วรรคหนึ่ง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดให้อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๓ เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย เช่น กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)
ผู้อำนวยการสำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ที่ มท ๐๗๑๐/ 3117
๒๑ มิ.ย. ๒๕๖๑

ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ 21 มิ.ย.61
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ ๒๑ มิ.ย. ๖๑
หน.กลุ่มงาน ส.คอ. ..... วันที่ ๒๑ มิ.ย.๖๑
เจ้าหน้าที่ จิรพร ..... วันที่ 19 มิย 61
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ 19 มิ.ย. ๖๑
:D๓/สุดารัตน์/จิรพร/นายวรัตถ์ฯ หารือปลูกสร้างอาคารใกล้คลอง/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2522
วันที่ 12 มิ.ย. 2561
เวลา.....น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 2940
วันที่ 11 มิ.ย. 2561
เวลา 09.44

ถ.ศรีเชียงใหม่ อ.เมือง จ.สุรินทร์

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 7902
วันที่ - 8 มิ.ย. ๒๕๖๑
เวลา 13.57

3 มิถุนายน 2561

เรื่อง ขอทราบหลักเกณฑ์การปลูกสร้างอาคารใกล้คลองน้ำ

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ข้าพเจ้ามีที่ดินเอกสารเป็นโฉนดอยู่ในเขตเทศบาล อยู่ห่างจากคลองประมาณ 4 เมตรเศษ เป็นคลองน้ำนิ่งกว้างประมาณ 11 เมตร ยาวประมาณ 110 เมตร ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะสร้างอาคาร ไม่ทราบระเบียบว่าจะต้องสร้างห่างจากแนวขอบคลองเท่าใดหรืออย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อขอความกรุณาแจ้งให้ทราบ ขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นาย)

รับรอง ☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วศญ.
☐ ที่ปรึกษาอธิบดี
☐ ผอ.สนอ.

เรียน ☐ ส.บท. ☐ ก.สพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อ...

11 มิ.ย. 61

รีไรท์โดย ธรไท่พ ทองเบ้า

0918

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๐๗๒๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๗ มิถุนายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอสอบถามการครอบครองที่ดินในการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลคลองด่าน

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลคลองด่าน ที่ สป ๕๓๓๐๓/๘๔๗ ลงวันที่ ๘ พฤษภาคม ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลคลองด่านแจ้งว่า นางสาว อยู่บ้านเลขที่ หมู่ที่ ๘ ตำบลคลองด่าน อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ ได้ยื่นเรื่องขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่พักอาศัย โดยไม่มีโฉนดที่ดิน น.ส. ๓ หรือ ส.ค. ๑ หรือเอกสารสิทธิการครอบครองที่ดิน (ของผู้ขออนุญาตก่อสร้าง) แต่ได้ยื่นเอกสารคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ภาค ๑ ลงวันที่ ๘ เมษายน ๒๕๕๗ คดีหมายเลขดำที่ พ. ๒๑๒/๒๕๕๗ และคดีหมายเลขแดงที่ ๙๖๖/๒๕๕๗ ให้นางสาวยุพิน เรืองศิริ มีสิทธิในการครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าว เทศบาลฯ จึงขอหารือว่า จะสามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่นางสาว ได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ตามข้อ ๑ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้เจ้าของอาคารที่ประสงค์จะขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารต้องยื่นคำขอตามแบบ ข. ๑ พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งตามข้อ ๕ (๗) ในแบบ ข. ๑ ท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดว่าผู้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตต้องแนบสำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดิน น.ส. ๓ หรือ ส.ค. ๑ หรือหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดิน กรณีที่ผู้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตนำคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค ๑ ดังกล่าวที่ตัดสินว่า นายตุ๊ เรืองศิริ นางสาวยุพิน เรืองศิริ และนายชลิต แดงนาง จำเลยทั้งสาม มีสิทธิในการครอบครองที่ดิน ซึ่งมิใช่เอกสารสิทธิตามที่กฎหมายกำหนดไว้ จึงไม่สามารถนำมาใช้ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)
ผู้อำนวยการสำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๑๐/ 3198
๒๘ มิ.ย. ๒๕๖๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ผอ.สำนัก..... วันที่ 25 มิ.ย. ๖
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 19 มิ.ย. 61
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๒๕ มิ.ย. ๖๑
เจ้าหน้าที่ ประภัสสร (สกน) วันที่ 18 มิ.ย. 61
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ วันที่.....
D๓:/สุดารัตน์ /ธิดารัตน์ /เทศบาลตำบลคลองด่านหารือใบอนุญาตฯ /๖๑

รวบรวมโดย ชีราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2506
วันที่ 16 พ.ค. 2561
เวลา.....น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 6476
วันที่ ๑๑ พ.ค. ๒๕๖๑
เวลา 13.44

ที่ สป ๕๓๓๐๓/๔๔๗

สำนักงานเทศบาลตำบลคลองด่าน
๙๖๐ หมู่ที่ ๕ ถนนสุขุมวิท
ตำบลคลองด่าน สป ๑๐๕๕๐

๙ พฤษภาคม ๒๕๖๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 2394
วันที่ 15 พ.ค. 2561
เวลา 10.19

เรื่อง ขอสอบถามการครอบครองที่ดินในการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย คำพิพากษาศาลอุทธรณ์ฯ จำนวน ๑ ชุด

ด้วยนางสาว อยู่บ้านเลขที่ หมู่ที่ ๘ ตำบลคลองด่าน อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ ได้ยื่นเรื่องราวขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่พักอาศัย ที่สำนักงานเทศบาลตำบลคลองด่าน โดยไม่มีโฉนดที่ดิน , น.ส.๓ หรือ ส.ค.๑ หรือเอกสารสิทธิ์การครอบครองที่ดิน (ของผู้ขออนุญาตก่อสร้าง) แต่ได้ยื่นเอกสารคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ภาค ๑ ลงวันที่ ๘ เมษายน ๒๕๕๗ คดีหมายเลขดำที่ พ.๒๑๒/๒๕๕๗ และคดีหมายเลขแดงที่ ๙๖๖/๒๕๕๗ (ให้นางสาว มีสิทธิ์ในการครอบครองที่ดินแปลงดังกล่าว) นั้น

เทศบาลตำบลคลองด่าน จึงขอสอบถามท่านว่า เทศบาลตำบลคลองด่าน จะสามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่นางสาวยุพิน เรืองศิริ ได้หรือไม่ ผลเป็นประการใด กรุณาแจ้งให้เทศบาลตำบลคลองด่านทราบด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นายสายันต์ อุ่นบางหลวง)
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีตำบลคลองด่าน

เรียน ☐ อธิบ.
☐ รองอธิบ.
☐ วศญ.
☐ ที่ปรึกษา
☐ ...
☑ ...

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

15 พค 61

กองช่าง
โทร.๐-๒๓๓๐-๒๐๑๒-๑๔ ต่อ ๓๐๒
โทรสาร. ๐-๒๓๓๐-๒๐๑๒-๑๔ ต่อ ๓๑๓

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0919

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๓ ๔๗๒

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๗ สิงหาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอทราบข้อเท็จจริง

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ที่ นร ๐๓๐๔/๑๐๔๓๘ ลงวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคแจ้งว่า ได้มีประชาชนร้องเรียนกรณีได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) กับบริษัท จำกัด (มหาชน) โครงการ สาย ๓ แบบบ้านศุภกานต์ แปลงที่ ๑๐๖๗ – ๐๙๐ เนื้อที่ประมาณ ๑๑๕.๒๐ ตารางวา โดยในใบโฆษณาของบริษัทฯ ได้ระบุพื้นที่ใช้สอยแบบบ้านศุภกานต์ว่า มีพื้นที่ใช้สอย ๒๗๙ ตารางเมตร ต่อมาบริษัทฯ ได้มีหนังสือนัดโอนกรรมสิทธิ์ แต่ปรากฏว่า พื้นที่ใช้สอยบ้านของผู้ร้อง คือ ๒๖๐ ตารางเมตร ผู้ร้องจึงได้มีหนังสือปฏิเสธรับโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากจำนวนพื้นที่ใช้สอยไม่ตรงกับที่โฆษณาในโบรชัวร์ และบริษัทฯ ยังมิได้ดำเนินการแก้ไขในรายการต่าง ๆ ให้แล้วเสร็จ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค จึงขอทราบข้อเท็จจริง ดังนี้

๑. คำว่า พื้นที่ใช้สอยของบ้านจัดสรร หมายถึง พื้นที่ส่วนใดบ้าง

๒. พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน คือ พื้นที่เฉพาะโครงสร้างตัวอาคาร ซึ่งยังไม่รวมพื้นที่ลานจอดรถ พื้นที่วางถังน้ำ แต่พื้นที่ใช้สอยทั้งหมดตามที่บริษัทฯ ทำการโฆษณาเป็นพื้นที่ที่มีหลังคาคลุม และรวมพื้นที่จอดรถที่ไม่มีหลังคาด้วย นั้น ถูกต้องหรือไม่ อย่างไร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า การคิดพื้นที่อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารจะคิดจากพื้นที่ของพื้นของอาคารแต่ละชั้นที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ ซึ่งโดยปกติจะเป็นพื้นที่ภายในขอบเขตด้านนอกของคานหรือภายในพื้นนั้น หรือภายในขอบเขตด้านนอกของผนังอาคาร รวมทั้งเฉลียงหรือระเบียงด้วย กรณีพื้นที่จอดรถที่ไม่มีหลังคาคลุมถือเป็นพื้นที่ใช้สอยด้วยหรือไม่นั้น ต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงเป็นกรณีไป เช่น พื้นที่ดังกล่าวมีโครงสร้างต่อเนื่องกับพื้นภายในแนวคานของอาคารหรือไม่ หากมีโครงสร้างต่อเนื่องกันก็ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของอาคาร ซึ่งนับรวมเป็นพื้นที่ใช้สอยของอาคารนั้นด้วย ทั้งนี้ อาคารจะมีพื้นที่เท่าใดนั้น สามารถตรวจสอบได้จากใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) หรือใบรับแจ้งการก่อสร้างอาคาร (แบบ ยผ. ๔)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 31/ก.ค./61
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 31 ก.ค. 61
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 31 ก.ค. 61
พิมพ์/ทาน..... วันที่.....
D๕/ ประณีต/สคบ.สอบถามการคิดพื้นที่ใช้สอยบ้านจัดสรร/๖๑

รวบรวมโดย-ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานจ้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2540
วันที่ 26 มิ.ย. 2561
เวลา.....น.



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3164
วันที่ 21 มิ.ย. 2561
เวลา 14๐๐

ที่ นร ๐๓๐๔/๐๐๔๗๘

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี (อาคารบี) ชั้น ๕
ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่
กรุงเทพมหานคร ๑๐๒๑๐

๐๘ มิถุนายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอทราบข้อเท็จจริง

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาคำร้องเรียนของผู้ร้อง พร้อมเอกสารประกอบจำนวน ๑ ชุด

ด้วย นาง (ผู้ร้อง) ได้ร้องเรียนต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ว่า เมื่อวันที่ ๘ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ผู้ร้องได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) กับบริษัท จำกัด (มหาชน) โครงการ สาย ๓ แบบบ้านศุภกานต์ แปลงที่ ๑๐๖๗-๐๙๐ เนื้อที่โดยประมาณ ๑๑๕.๒๐ ตารางวา ในราคา ๑๐,๑๕๑,๐๐๐ บาท (สิบล้านหนึ่งแสนห้าหมื่นหนึ่งพันบาทถ้วน) โดยผู้ร้องได้ชำระเงินจอง จำนวน ๕๐,๐๐๐ บาท (ห้าหมื่นบาทถ้วน) และชำระเงินทำสัญญา เป็นเงินจำนวน ๒๐๐,๐๐๐ บาท (สองแสนบาทถ้วน) รวมเป็นเงินที่ผู้ร้องชำระไปทั้งสิ้น จำนวน ๒๕๐,๐๐๐ บาท (สองแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) โดยกำหนดรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างภายในวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๖๐ ในใบโฆษณาของบริษัทฯ ได้ระบุพื้นที่ใช้สอยแบบบ้านศุภกานต์ ว่า มีพื้นที่ใช้สอย ๒๗๙ ตารางเมตร ต่อมาบริษัทฯ ได้มีหนังสือนัดโอนกรรมสิทธิ์ ปรากฏว่า พื้นที่ใช้สอยบ้านของผู้ร้อง คือ ๒๖๐ ตารางเมตร ผู้ร้องจึงได้มีหนังสือปฏิเสธรับโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจาก ๑) จำนวนพื้นที่ใช้สอยไม่ตรงกับที่โฆษณาในโบรชัวร์ ๒) บริษัทฯ ยังมิได้ดำเนินการแก้ไขในรายการต่างๆ ไม่แล้วเสร็จ ดังนั้น ผู้ร้องมีความประสงค์ขอเงินที่ผู้ร้องชำระไปทั้งหมด จำนวน ๒๕๐,๐๐๐ บาท (สองแสนห้าหมื่นบาทถ้วนถ้วน) คืน พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ ๗.๕ นับแต่วันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๖๐ จนถึงวันที่บริษัทฯ คืนเงินให้แก่ผู้ร้อง และค่าใช้จ่ายในการตรวจบ้าน เป็นเงินจำนวน ๘,๐๐๐ บาท (แปดพันบาทถ้วน)

ในการนี้...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคมีความประสงค์ขอทราบข้อเท็จจริง ดังนี้

๑) คำว่า พื้นที่ใช้สอยของบ้านจัดสรร หมายถึง พื้นที่ส่วนใดบ้าง

๒) พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน คือ พื้นที่ที่เฉพาะโครงสร้างตัวอาคาร ซึ่งยังไม่รวมพื้นที่ลานจอดรถ พื้นที่วางถังน้ำ แต่พื้นที่ใช้สอยทั้งหมดตามที่บริษัทฯ ทำการโฆษณาเป็นพื้นที่ที่มีหลังคาคลุม และรวมพื้นที่จอดรถที่ไม่มีหลังคาด้วย นั้น ถูกต้องหรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดแจ้งข้อมูลดังกล่าวข้างต้น พร้อมสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคทราบด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(นายอุฬาร จิ๋วเจริญ)
ผู้อำนวยการกองคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา
ปฏิบัติราชการแทน เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

กองคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา
ฝ่ายรับเรื่องราวร้องทุกข์
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๓๔๓๙-๔๐, สายด่วน ๑๑๖๖
โทรสาร. ๐ ๒๑๔๓ ๙๗๖๗

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

๒๕ ม.ค. ๖๑

๒๕/๖/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

6920

ที่ มท ๐๗๑๐/๓๙๙๒

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๘ สิงหาคม ๒๕๖๑

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

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบางแม่นาง

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลบางแม่นาง ที่ นบ ๗๔๕๐๓/๑๐๖๙ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลบางแม่นางแจ้งว่า บริษัท จำกัด (มหาชน) ยื่นขออนุญาตก่อสร้างโครงการบ้านแฝด ๓ ชั้น มีระยะถอยร่นชั้นที่ ๑ และชั้นที่ ๒ เท่ากับ ๒ เมตร ด้านข้างที่ติดแนวเขตที่ดิน และชั้นที่ ๓ มีระยะร่นห่างจากแนวเขตที่ดิน ๓ เมตร ซึ่งเห็นว่าเป็นการขัดต่อข้อ ๕๐ (๑) และ (๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ โดยมีประเด็นสอบถาม ดังนี้

๑. ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๓๗ กำหนดให้ "บ้านแฝดต้องมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตรและ ๒ เมตร ตามลำดับ และมีที่ว่างด้านข้างกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร" แต่เมื่อบ้านแฝด ๓ ชั้น มีความสูงเกิน ๙ เมตร ต้องเว้นระยะห่างจากแนวเขตที่ดินตาม ข้อ ๕๐ (๒) หรือไม่

๒. ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ (๒) อาคารที่สูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังที่มีประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคาร ต้องอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร โดยให้เว้นระยะห่างจากเขตที่ดิน ๓ เมตร ตลอดหรือให้เว้นระยะห่างจากเขตที่ดิน ๓ เมตร เฉพาะส่วนที่สูงเกิน ๙ เมตรขึ้นไป

๓. ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๓๗ ได้กำหนดระยะห่างจากแนวเขตที่ดินของด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างไว้แล้ว เมื่อมีการก่อสร้างบ้านแฝดสูงเกิน ๙ เมตร ต้องยึดปฏิบัติตามข้อ ๕๐ (๒) ด้วยหรือไม่

๔. ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๓๖ บ้านแถวที่ก่อสร้างสูงเกิน ๙ เมตร ต้องร่นระยะห่างจากแนวเขตที่ดินตามข้อ ๓๖ หรือไม่ หรือให้ใช้ระยะร่นห่างจากแนวเขตที่ดินตามข้อ ๕๐ (๒)

๕. ในกรณีตามแบบของบริษัท จำกัด (มหาชน) ที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างบ้านแฝดที่มีระยะร่นด้านข้าง ด้านหลัง (ตามเอกสารที่แนบมา) มีระยะร่นห่างจากแนวเขตที่ดินถูกต้องหรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. กรณีประเด็นหารือข้อ ๑. และข้อ ๓. ตามข้อ ๓๗ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ซึ่งเป็นข้อกำหนดเฉพาะสำหรับบ้านแฝดได้กำหนดให้บ้านแฝดต้องมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และ ๒ เมตร ตามลำดับ และมีที่ว่างด้านข้างกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ซึ่งที่ว่างดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ทั้งนี้ ตามคำนิยาม

"ที่ว่าง"...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

"ที่ว่าง" ที่กำหนดไว้ในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ส่วนข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว เป็นข้อกำหนดสำหรับอาคารทุกประเภท (รวมทั้งบ้านแฝด) โดยที่ข้อ ๕๐ (๒) กำหนดให้ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร ดังนั้น กรณีบ้านแฝดที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร หากผนังอาคารมีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร ด้วย

๒. กรณีประเด็นหารือข้อ ๒. ตามข้อ ๕๐ (๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ กำหนดให้อาคารที่สูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ซึ่งมีผนังที่มีประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ต้องอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร ตั้งแต่พื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงพื้นดาดฟ้าหรือยอดผนังของชั้นสูงสุดของอาคารนั้น

๓. กรณีประเด็นหารือข้อ ๔. ตามข้อ ๓๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ได้กำหนดให้บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร และข้อ ๕๐ (๒) แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว กำหนดให้ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร ดังนั้น กรณีบ้านแถวที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร นอกจากจะต้องปฏิบัติตามข้อ ๓๖ แล้ว หากมีผนังที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงก็จะต้องมีระยะห่างตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๕๐ (๒) ด้วย

๔. กรณีประเด็นหารือข้อ ๕. กรณีการยื่นขออนุญาตก่อสร้างบ้านแฝดจะต้องมีที่ว่างด้านหน้า ด้านข้างและด้านหลังตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๓๗ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ และจะต้องมีระยะห่างของผนังหรือระเบียงเป็นไปตามข้อ ๕๐ ด้วย ซึ่งตามแบบแปลนที่แนบเพื่อประกอบการพิจารณานั้น มีที่ว่างด้านหน้าไม่ถึง ๓ เมตร ที่ว่างด้านหลังไม่ถึง ๒ เมตร เนื่องจากมีชายคาของหลังคาปกคลุม จึงไม่เป็นไปตามข้อ ๓๗ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ และอาคารมีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุดเกินกว่า ๙ เมตร แต่ผนังด้านข้างของอาคารชั้น ๑ และชั้น ๒ มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงอยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๓ เมตร จึงไม่เป็นไปตามข้อ ๕๐ (๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หน.กลุ่มงานฯ .....วันที่.....
เจ้าหน้าที่.....วันที่ ๘ ธ.ค. ๖๑
พิมพ์/ทาน.....วันที่.....
:D๕/ประเด็ต/ขอหารือข้อกฎหมายตามพ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กองการสถานอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2967
วันที่ 12 ก.ค. 2561
เวลา.....น.

สำนักการตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
3551
เลขรับที่.....
วันที่ 11 ก.ค. 2561
เวลา 13.57

ที่ นบ ๗๔๕๐๓/๑๐๒๗

องค์การบริหารส่วนตำบลบางแม่นาง
ถนนบางรักใหญ่ - บ้านใหม่
อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี ๑๑๑๔๐

๔ กรกฎาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมอาคาร ฉบับที่ ๕๕

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาแบบแปลนและรูปด้าน บ้านแฝด ๓ ชั้น จำนวน ๑ ชุด

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลบางแม่นาง ได้รับแจ้งจากบริษัท จำกัด (มหาชน) เรื่องการยื่นขออนุญาตก่อสร้างโครงการบ้านแฝด ๓ ชั้น ปรากฏว่าการออกแบบบ้านแฝด ๓ ชั้น มีระยะร่นชั้นที่ ๑ และชั้นที่ ๒ เท่ากับ ๒.๐๐ เมตร ด้านข้างที่ติดแนวเขตที่ดิน และชั้นที่ ๓ มีระยะร่นห่างจากแนวเขตที่ดิน ๓.๐๐ เมตร ซึ่งเห็นว่าเป็นการขัดต่อพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๕๐ (๑) และ (๒) โดยขอสอบถามตามประเด็นดังต่อไปนี้

๑. กฎกระทรวง ข้อที่ ๓๗ “บ้านแฝดต้องมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคาร กว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และ ๒ เมตรตามลำดับ และมีที่ว่างด้านข้างกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร” แต่เมื่อบ้านแฝด ๓ ชั้น มีความสูงเกิน ๙.๐๐ เมตร ต้องเว้นระยะห่างจากแนวเขตที่ดินตาม ข้อ ๕๐ (๒) หรือไม่

๒. กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๕๐ (๒) อาคารที่สูงเกิน ๙.๐๐ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓.๐๐ เมตร ผนังที่มีประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคาร ต้องอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร โดยให้เว้นระยะห่างจากเขตที่ดิน ๓.๐๐ เมตร ตลอดหรือให้เว้นระยะห่างจากเขตที่ดิน ๓.๐๐ เมตร เฉพาะส่วนที่สูงเกิน ๙.๐๐ เมตรขึ้นไป

๓. กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ข้อที่ ๓๗ ได้กำหนดระยะห่างจากแนวเขตที่ดินของด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างไว้แล้ว เมื่อมีการก่อสร้างบ้านแฝดสูงเกิน ๙.๐๐ เมตร ต้องยึดปฏิบัติตามข้อ ๕๐ (๒) ด้วยหรือไม่

๔. กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ข้อที่ ๓๖ บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) ที่ก่อสร้างสูงเกิน ๙.๐๐ เมตร ต้องร่นระยะห่างจากแนวเขตที่ดินตามข้อที่ ๓๖ หรือไม่ หรือให้ใช้ระยะร่นห่างจากแนวเขตที่ดินตามข้อที่ ๕๐ (๒)

๕. ในกรณี ตามแบบของบริษัท จำกัด (มหาชน) ที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างบ้านแฝดที่มีระยะร่นด้านข้าง ด้านหลัง (ตามเอกสารที่แนบมา) มีระยะร่นห่างจากแนวเขตที่ดินถูกต้องหรือไม่

ทั้งนี้ หากผลการพิจารณาเป็นประการใด โปรดแจ้งกลับมายังองค์การบริหารส่วนตำบลบางแม่นาง เพื่อจักได้ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง ต่อไป

/จึงเรียนมาเพื่อ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางศศิธร นกทรัพย์)
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบางแม่นาง

กองช่าง อบต.บางแม่นาง
โทร. /โทรสาร. ๐-๒๑๙๑-๘๙๑๑-๑๒,๐-๒๑๙๓-๐๐๕๐-๕๑ ต่อ ๓๐๗,๓๐๘

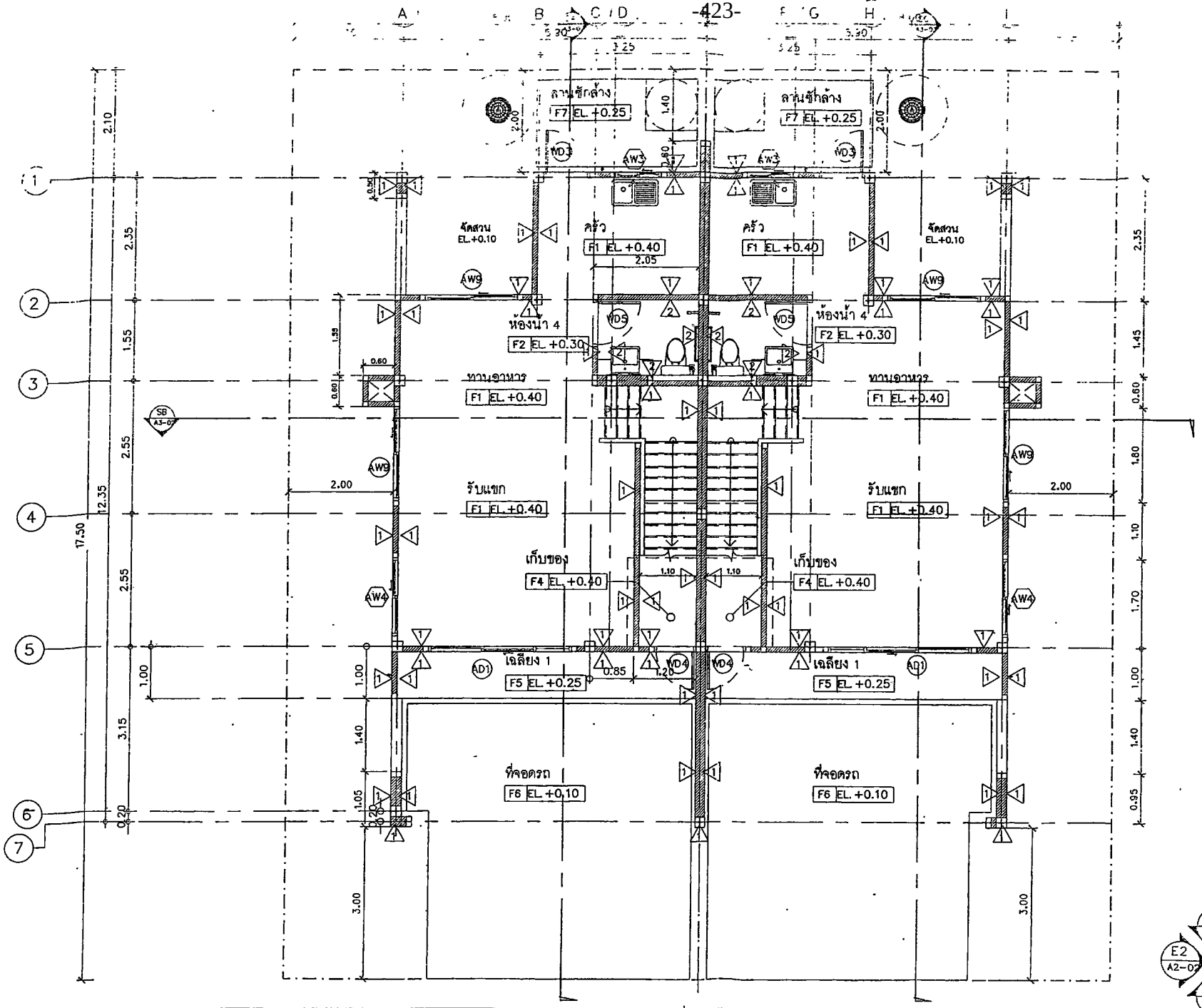
“ยึดมั่นธรรมาภิบาล บริการเพื่อประชาชน”

เรียน ☐ ผ.บท. ☐ ก.คม.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ค.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านผังเมือง/ที่ดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

๑๘ ก.ค.๖๑

๑๘ ก.ค.๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



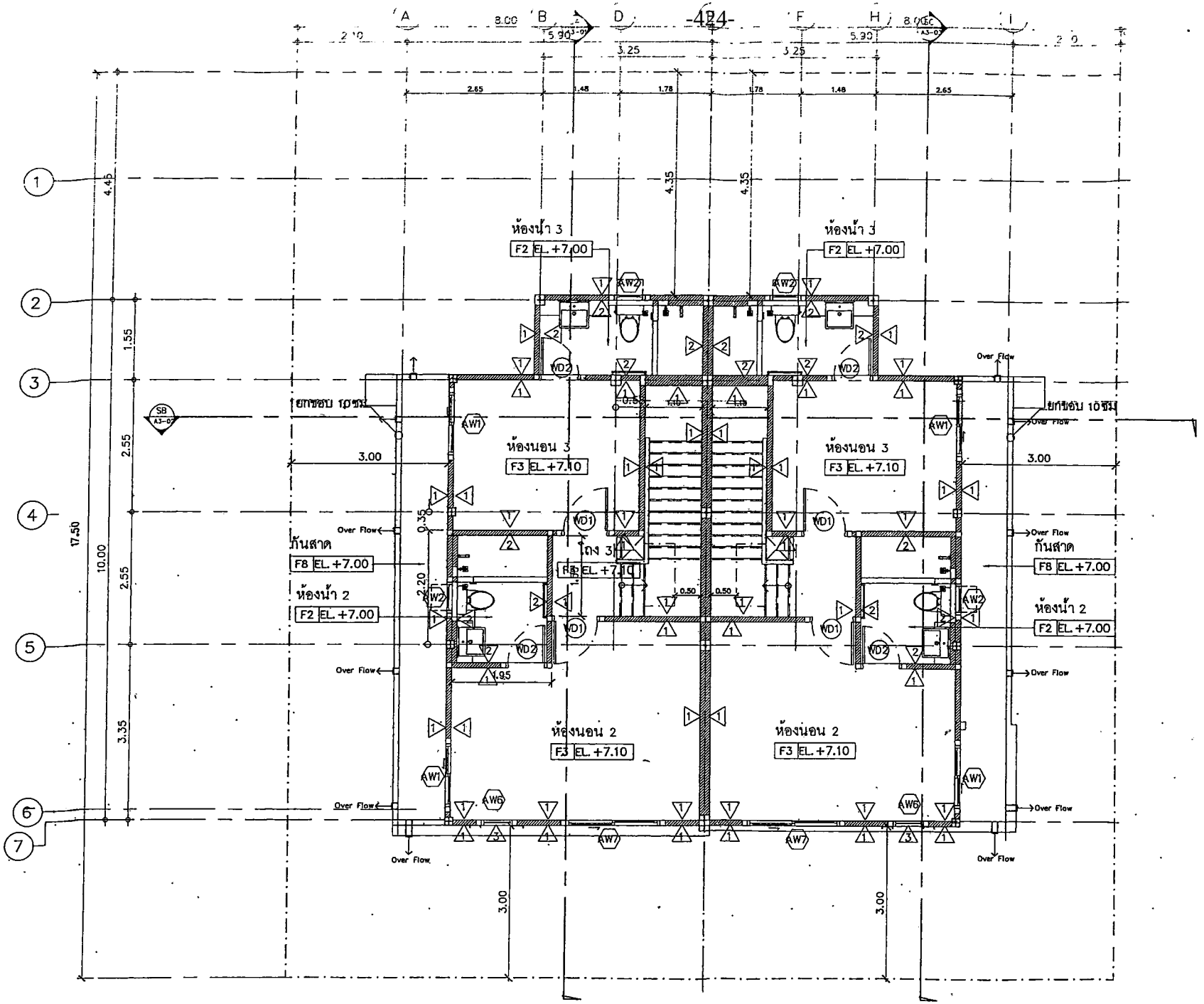
E3 A2-03
E2 A2-02
E4 A2-04
E1 A2-01

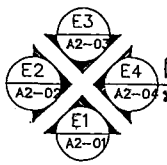
ผังพื้นชั้นที่ 1
มาตราส่วน 1:75

OWNER: บริษัท ธนาลิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ARCHITECT	อดิศักย์ เลิศพิญญเจริญ สถาปนิก 10249 464/12 ถนนจรัญฯ ซอย 32 เขตบางกอกน้อย กทม 10700	STRUCTURAL ENGINEER	สิทธิโชค แซ่เลียง วิศวกร 451/70 ซอยนาคนิวาส 47 เขตลาดพร้าว กทม 10400	TYPE : บ้านแฝด 3ชั้น Type A3 [Cluster 8 LITE] สำหรับแปลง TW29–TW36
PROJECT: โครงการธนาคลัสเตอร์ สถานีเซ็นทรัล–บางใหญ่(TC02)					ELECTRICAL ENGINEER
					SANITARY ENGINEER

DRAWING TITLE: ผังพื้นชั้นที่ 1	SCALE 1 : 75	DRAWING NO. A1–01
	DATE 2018.5.6	

รวบรวมโดย อรวิทย์ ทองเปา



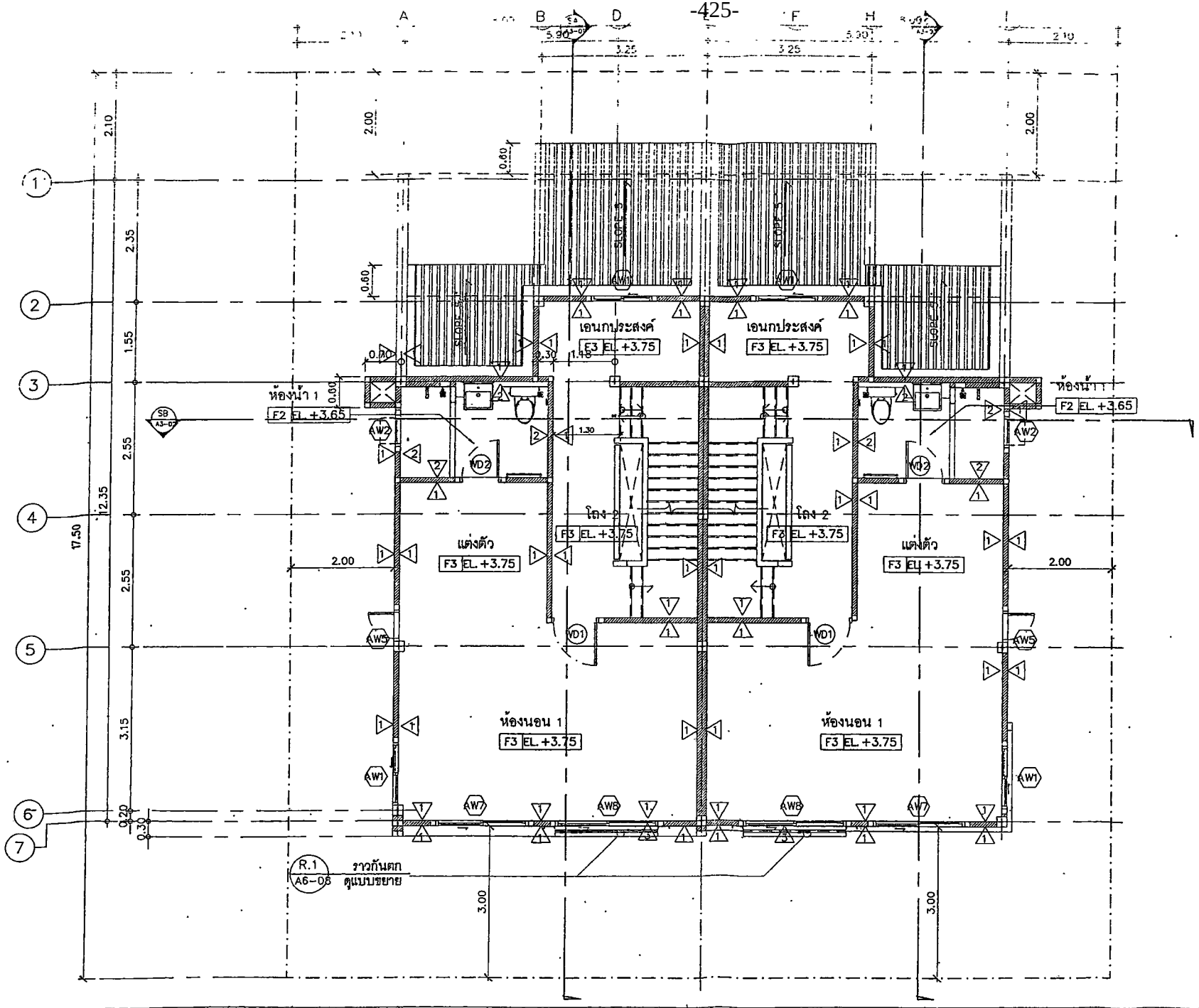


ผังพื้นชั้นที่ 3
มาตราส่วน 1:7

OWNER: บริษัท อนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ARCHITECT	อดิศักย์ เลิศพิริญเจริญ สถ. 10249 464/12 ถนนจรัญฯ ซ.32 เขตบางกอกน้อย กทม 10700	STRUCTURAL ENGINEER	สิทธิโชค แซ่เลี่ยง วย.10548 451/70 ซ.อินทามระ 47 เขตดินแดง กทม 10400	TYPE : บ้านแฝด 3ชั้น Type A3 [Cluster 8 LITE] สำหรับแปลง TW29-TW38
PROJECT: โครงการอนาคลัสเตอร์ สถานีเซ็นทรัล-บางใหญ่(TC02)					ELECTRICAL ENGINEER SANITARY ENGINEER

DRAWING TITLE: ผังพื้นชั้นที่ 3	SCALE 1 : 75	DRAWING NO. A1-03
	DATE 2018.5.6	

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

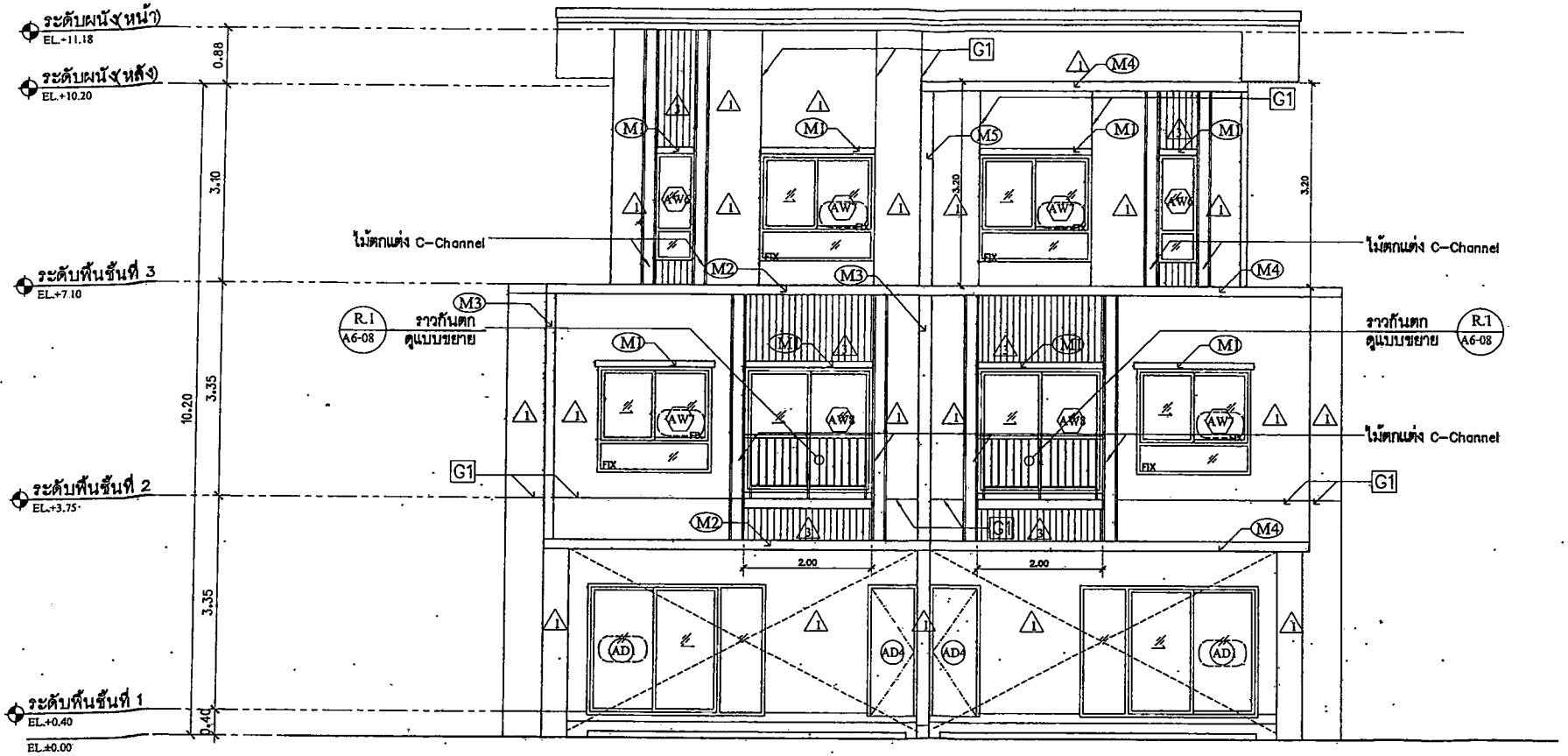


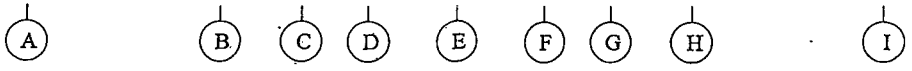
E3 A2-03 | E2 A2-02 | E4 A2-04 | E1 A2-01

ผังพื้นชั้นที่ 2
มาตราส่วน 1:75

OWNER: บริษัท ฮนาลิธ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ARCHITECT	อดิศักย์ เลิศศิริญเจริญ รอ.ล. 10249 464/12 ถนนรัญฯ ซ.32 เขตบางกอกน้อย กทม 10700	STRUCTURAL ENGINEER	ศิษฐ์โชค แซ่เลี่ยง ร.ว. ย.10548 451/70 ซ.อินทามระ 47 เขตดินแดง กทม 10400	TYPE : บ้านแฝด 3ชั้น Type A3 [Cluster 6 LITE] สำหรับแปลง TW29–TW38	DRAWING TITLE: ผังพื้นชั้นที่ 2	DRAWING NO. A1–02
PROJECT: โครงการฮนาคลัสเตอร์ สถานีแจ็งหวัล–บางใหญ่(TC02)					ELECTRICAL ENGINEER		
					SANITARY ENGINEER	SCALE 1 : 75	DATE 2018.5.6

ร่างปรับปรุงโดย ธราเทพ ทองเปา





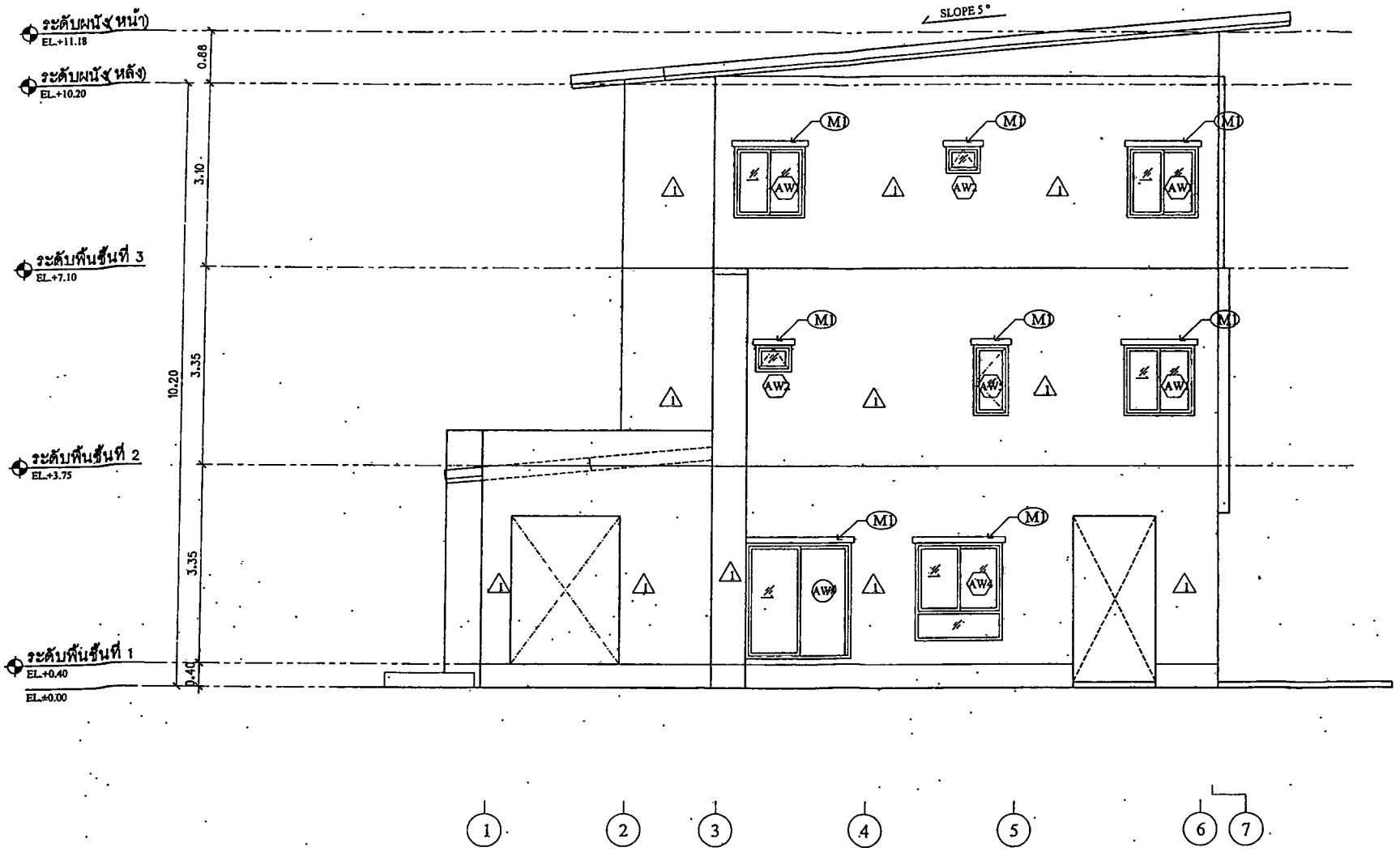
M บัวปูนปั้น ดูแบบขยาย A7-01

G1 เส้นเซาะร่อง 1x1 ซม. ฝังร่อง PVCชนิดทาสีทับได้

รูปด้าน E1
มาตราส่วน 1:75

OWNER: บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ARCHITECT	อดิศักย์ เลิศหิรัญเจริญ ภสถ. 10249 464/12 ถนนจรัญฯ ซ32 เขตบางกอกน้อย กทม 10700	STRUCTURAL ENGINEER	สิทธิโชค แซ่เฮียง สย10548 451/70 ซ.อินทามระ 47 เขตดินแดง กทม 10400	TYPE : บ้านแฝด 3ชั้น Type A3 LITE [Cluster 8D]	DRAWING TITLE: รูปด้าน	DRAWING NO. A2-01
PROJECT: โครงการธนาคลัสเตอร์ สถานีเซ็นทรัล-บางใหญ่(TC02)		เสาวลักษณ์ นนทยา ภสถ. 19035 28/1 หมู่2 ต.เขาชวา อ.ทัวยยอด จ.ตรัง 92130			ELECTRICAL ENGINEER	SCALE 1 : 75	DATE 06-03-2018
					SANITARY ENGINEER		

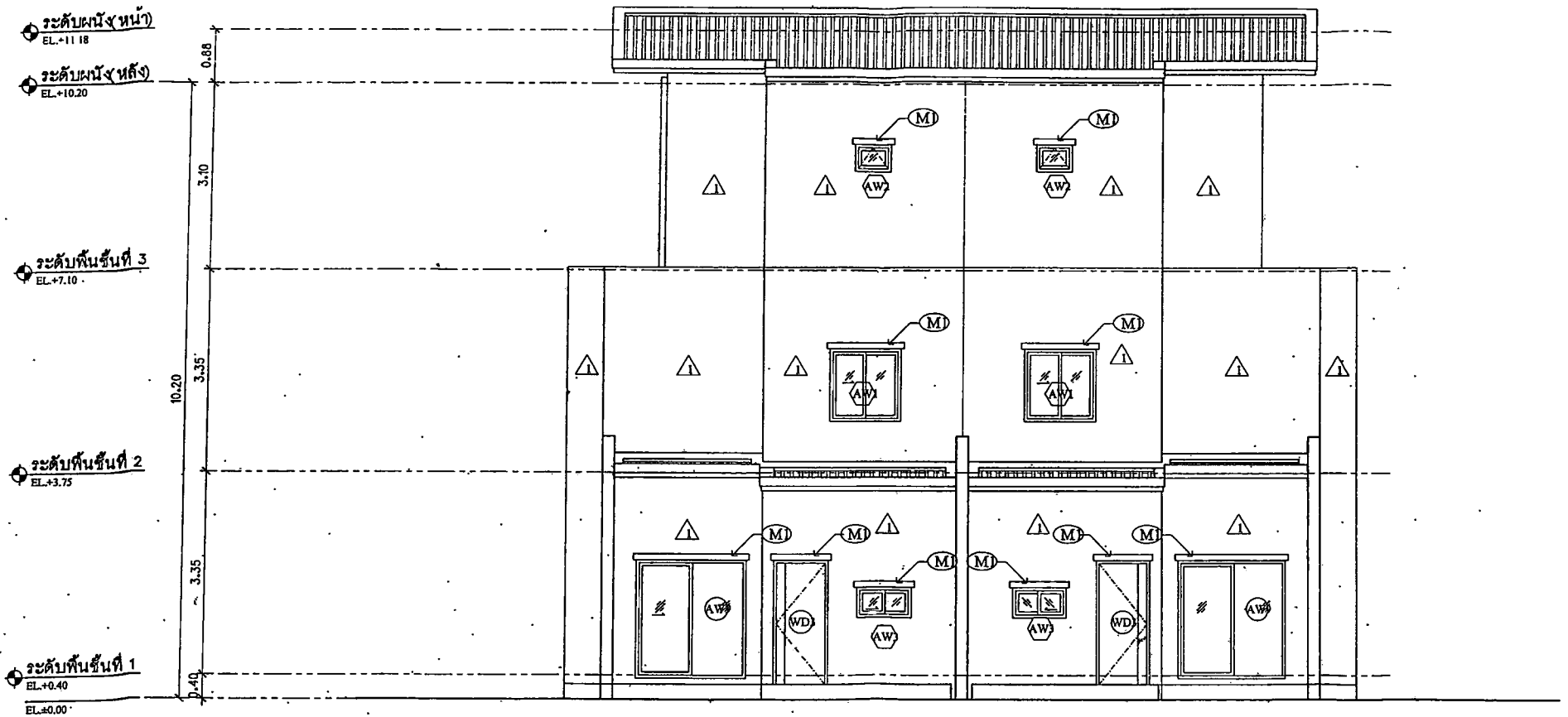
รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบา



รูปด้าน E2
มาตราส่วน 1:75

OWNER: บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ARCHITECT	อดิศักย์ เลิศนิรัญเจริญ ภสถ. 10249 484/12 ถนนเจริญรา ซ.32 เขตบางกอกน้อย กทม 10700	STRUCTURAL ENGINEER	สิทธิโชค แย้มสีทอง สย10548 451/70 ซ.อินทามระ 47 เขตดินแดง กทม 10400	TYPE : บ้านแฝด 3ชั้น Type A3 LITE [Cluster 8D]	DRAWING TITLE: รูปด้าน	DRAWING NO. A2-02
PROJECT: โครงการธนาคณัสเดอร์ สถานีเซ็นทรัล-บางใหญ่(TC02)		เสาวลักษณ์ นนทยา ภสถ. 19035 28/1 หมู่ 2 ต.เขาขาว อ.ท้ายยอด จ.สตูล 92130			ELECTRICAL ENGINEER SANITARY ENGINEER	SCALE DATE 06-03-2018	

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



M บัวปูนปั้น ดูแบบขยาย A7-01

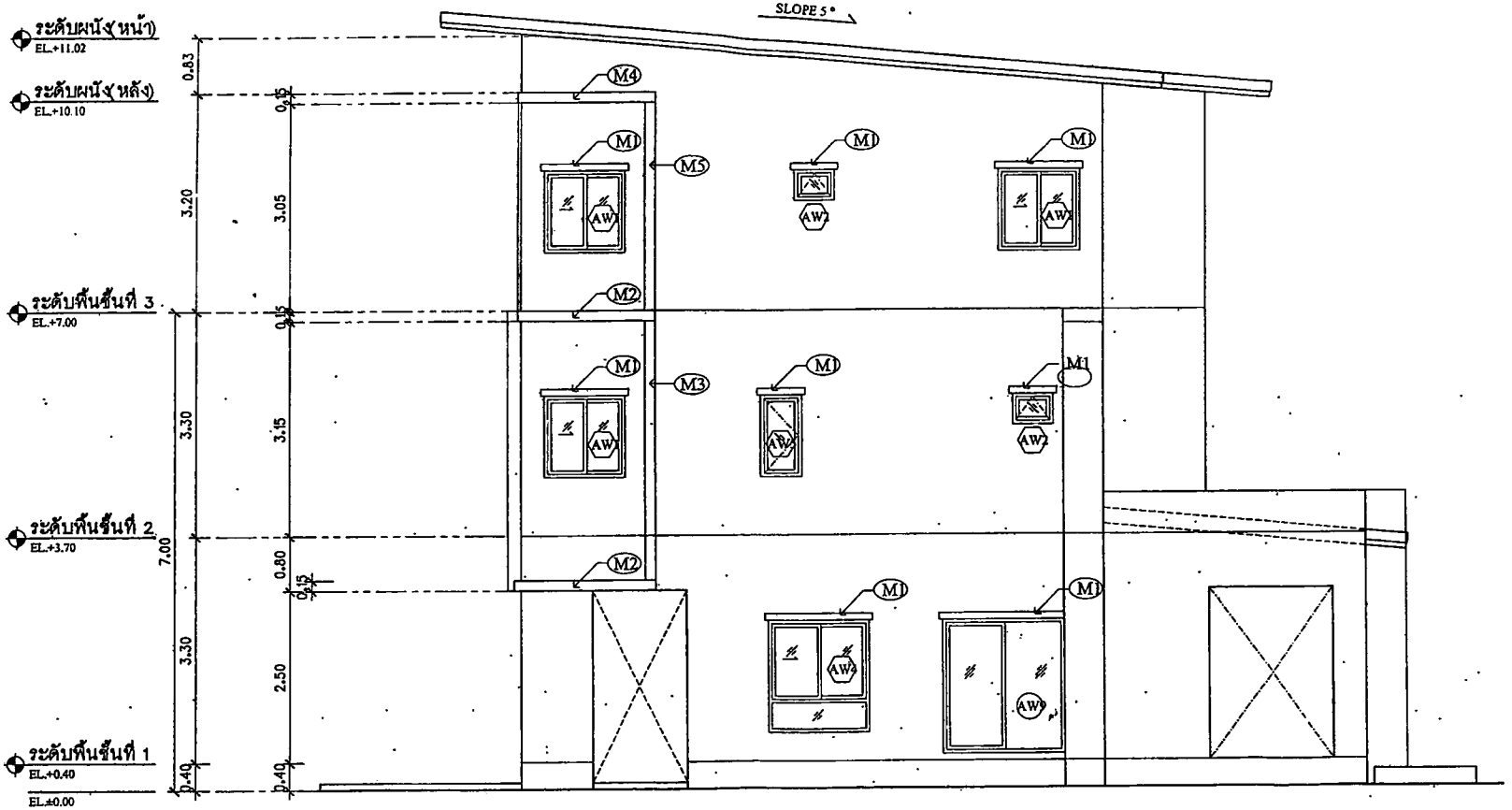
G1 เส้นเซาะร่อง 1x1 ซม ฝังร่อง PVCชนิดทาสีทับได้

รูปด้าน E3

มาตราส่วน 1:75

OWNER: บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ARCHITECT	อดิศักย์ เลิศหิรัญจรัญ ภสถ. 10249 464/12 ถนนจรัญฯ ซ.32 เขตบางกอกน้อย กทม 10700 เสาวลักษณ์ นนทยา ภสถ. 19035 28/1 หมู่ ต.เขาราก อ.พิชัยยอด จ.ตรัง 92130	STRUCTURAL ENGINEER	สิทธิโชค แซ่เฮียง สย.10548 451/70 ซ.อินทามระ 47 เขตดินแดง-กทม 10400	TYPE : บ้านแฝด 3ชั้น Type A3 LITE [Cluster 8D]	DRAWING TITLE: รูปด้าน	DRAWING NO. A2-03
PROJECT: โครงการธนาคลัสเตอร์ สถานีเซ็นทรัล-บางใหญ่(TC02)					ELECTRICAL ENGINEER		
					SANITARY ENGINEER	SCALE 1 : 75	DATE 06-03-2018

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

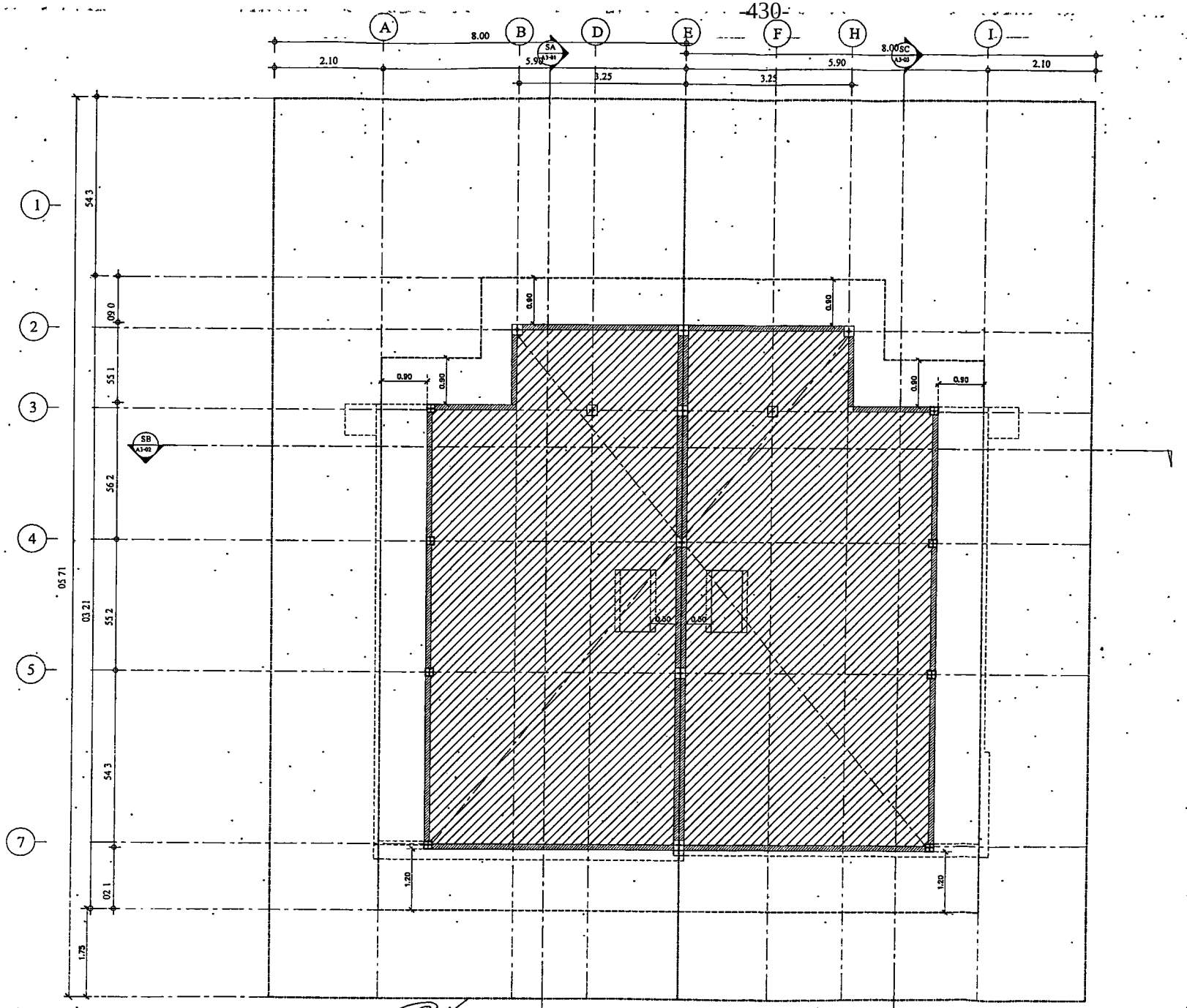


M บัวปูนปั้น ดูแบบขยาย A7-01

G1 เส้นเซาะร่อง 1x1 ซม. ฝังร่อง PVCชนิดทาสีทับได้

รูปด้าน E4
มาตราส่วน 1:75

OWNER: บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ARCHITECT	อดิศักดิ์ เลิศหิรัญจริญ ภสถ. 10249 464/12 ถนนรัญา ซ.32 เขตบางกอกน้อย กทม 10700 เสาวลักษณ์ นนทยา ภสถ. 19035 28/1 หมู่ 2 ต.เขาชาง อ.ท่ายายอด จ.สตูล 92130	STRUCTURAL ENGINEER	สิทธิโชค แซ่เลี่ยง ศย10548 451/70 ซ.อินทามระ 47 เขตดินแดง กทม 10400	TYPE : บ้านแฝด 3ชั้น Type A3 LITE [Cluster 8D]	DRAWING TITLE: รูปด้าน	DRAWING NO. A2-04
PROJECT: โครงการธนาคลัสเตอร์ สถานีเซ็นทรัล-บางใหญ่(TC02)					ELECTRICAL ENGINEER	SCALE 1 : 75	DATE 06-03-2018
					SANITARY ENGINEER		

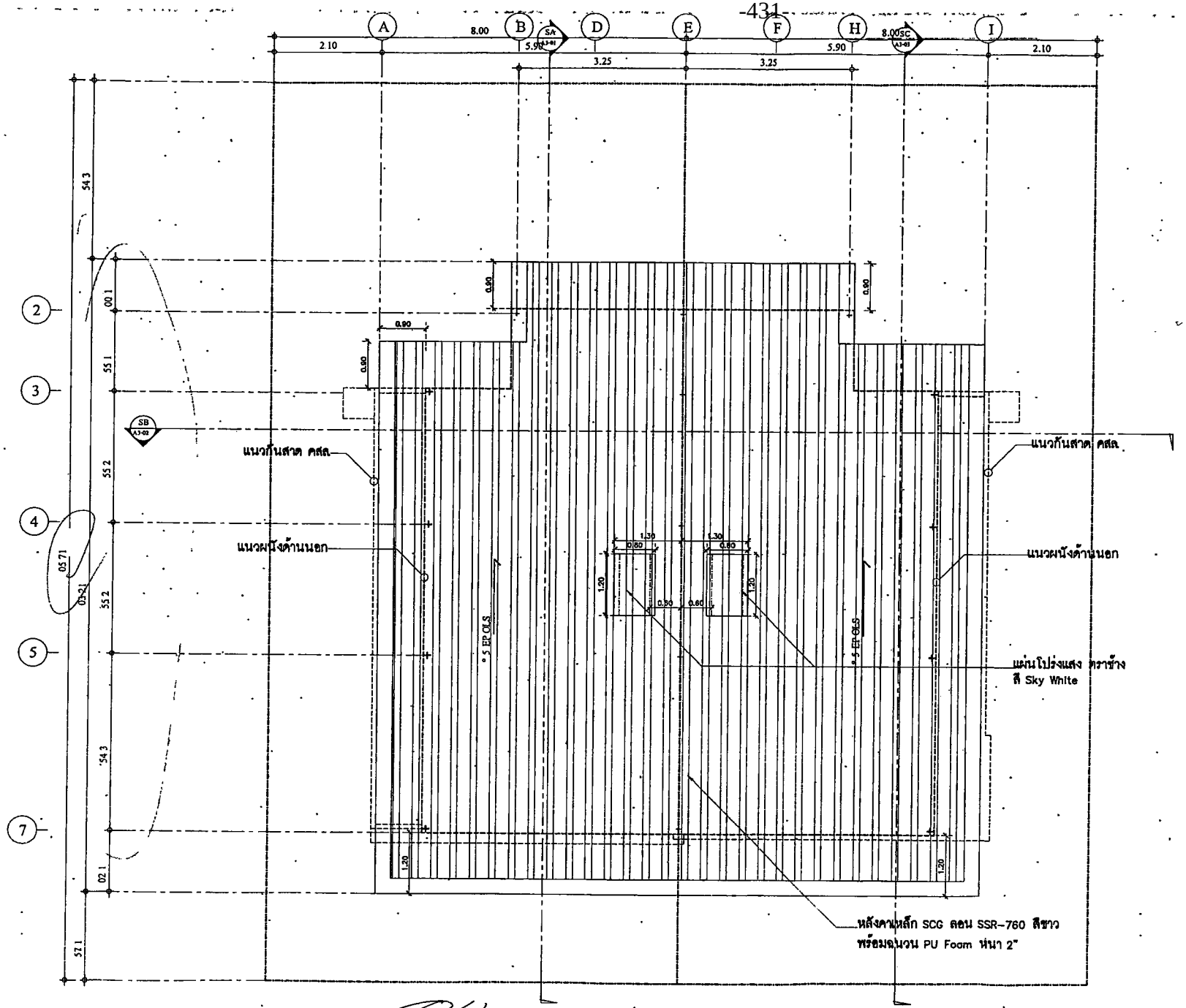


E3 A2-03 | E2 A2-02 | E4 A2-04 | E1 A2-01

ผังหลังคากันสาด
มาตราส่วน 1.75

OWNER: บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จัดสุมหาชน)	ARCHITECT	อดิศักย์ เลิศรัญเจริญ ภสถ. 10249 484/12 ถนนจรัญฯ ซ32 เขตบางกอกน้อย กทม 10700 เสาวลักษณ์ นนทชา ภสถ. 19035 28/1 หมู่2 ต.เขาชางา อ.หัวยยอด จ.ตรัง 92130	STRUCTURAL ENGINEER	สิทธิโชค แซ่เฮียง สย10548 451/70 ซ.อินทามระ 47 เขตสีนแคง กทม 10400	TYPE : บ้านแฝด 3ชั้น Type A3 LITE [Cluster 8D]	DRAWING TITLE: ผังหลังคากันสาด	DRAWING NO. A1-04
PROJECT: โครงการธนาคลัสเตอร์ สถานีเซ็นทรัล-บางใหญ่(TC02)			ELECTRICAL ENGINEER				
			SANITARY ENGINEER			SCALE 1 : 75	DATE 06-03-2018

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



E3 A2-03
E2 A2-02
E4 A2-04
E1 A2-01

ผังหลังคากันสาด
มาตราส่วน 1:75

OWNER: บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จัดสุมหาชน)	ARCHITECT: อดิศักย์ เลิศวิญญาณ์ ภสถ. 10249 464/12 ถนนจรัญฯ ซ.32 เขตบางกอกน้อย กทม 10700; เสาวลักษณ์ นนทชา ภสถ. 19035 28/1 หมู่ 5 ต.เขาขาว อ.ท่ายยอด จ.ตรัง 92130	STRUCTURAL ENGINEER: สิทธิโชค แซ่เฮียง สย.10548 451/70 ซ.อินทามระ 47 เขตดินแดง กทม 10400	TYPE: บ้านแฝด 3ชั้น Type A3 LITE [Cluster 8D]	DRAWING TITLE: ผังหลังคากันสาด	DRAWING NO. A1-05
PROJECT: โครงการธนาคล้สเตอร์ สถานีเซ็นทรัล-บางใหญ่(TC02)			ELECTRICAL ENGINEER	SCALE 1 : 75	DATE 06-03-2018
			SANITARY ENGINEER		

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0921

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๔๐๒๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๙ สิงหาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. ๗ ชั้น

เรียน นายกเทศมนตรีนครนครสวรรค์

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครนครสวรรค์ ที่ นว ๕๒๐๐๔/๓๖๗๒ ลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครนครสวรรค์แจ้งว่า ได้รับคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารของบริษัท จำกัด โดยนางสาว ตั้งอยู่เลขที่ ถนนสวรรค์วิถี ตำบลปากน้ำโพ อำเภอเมืองนครสวรรค์ จังหวัดนครสวรรค์ เป็นอาคารชนิด ค.ส.ล. ๗ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นการพาณิชย์ บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๕๙, ๖๖๐๒, ๙๖๑๔, ๑๓๓๒๒ มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ ๔,๐๒๐ ตารางเมตร และมีการเชื่อมทางเดินกับอาคารเดิมบริเวณชั้นที่ ๔ และชั้นที่ ๖ โดยอาคารเดิมมีพื้นที่ใช้สอย ๓๖,๑๖๗ ตารางเมตร เทศบาลฯ ได้ตรวจสอบแบบแปลนที่ขออนุญาตดัดแปลงแล้วปรากฏว่า อาคารดังกล่าวขออนุญาตก่อสร้างในเขตผังเมืองรวมเมืองนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๕๔ และฉบับแก้ไข พ.ศ. ๒๕๕๙ กำหนดให้บริเวณดังกล่าวห้ามประกอบการพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ข้อเท็จจริงจากการตรวจสอบแบบแปลนที่ขออนุญาตมีพื้นที่ใช้สอยจำนวน ๔,๐๒๐ ตารางเมตร และตามแบบแปลนมีการเชื่อมต่ออาคารหลังเดิมที่บริเวณชั้น ๔ และชั้น ๖ ซึ่งอาคารเดิมที่ขอเชื่อมทางเดินมีพื้นที่ ๓๖,๑๖๗ ตารางเมตร เทศบาลฯ ขอหารือกรณีดังกล่าวว่าเทศบาลฯ สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีตามข้อหารือมีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่า การขออนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์ที่มีพื้นที่อาคาร ๔,๐๒๐ ตารางเมตร และมีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารนี้กับอาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีอยู่เดิม จะทำให้อาคารที่ขออนุญาตถือเป็นอาคารเดียวกันกับอาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีอยู่เดิมหรือไม่ หรือพื้นที่อาคารที่จะก่อสร้างต้องคิดรวมกับพื้นที่อาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีอยู่เดิมหรือไม่ ในกรณีนี้หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า ทางเดิมเชื่อมระหว่างอาคารมีลักษณะที่เป็นไปตามข้อ ๓๒/๑ (๑) – (๖) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรมโยธาธิการและผังเมืองได้เคยพิจารณาไว้แล้วว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙)ฯ ข้อ ๓๒/๑ วรรคสอง ที่กำหนดว่า การคำนวณพื้นที่อาคารที่มีทางเชื่อมระหว่างอาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษและอาคารสูงไม่ต้องนำพื้นที่ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารมาคำนวณรวมกับพื้นที่อาคารที่มีการเชื่อมกัน กฎกระทรวงดังกล่าวเป็นกฎหมายที่มีวัตถุประสงค์และเจตนารมณ์ในการกำหนดหลักการและเงื่อนไขในการก่อสร้างทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารที่อยู่เหนือพื้นดิน ซึ่งวัตถุประสงค์ในการก่อสร้างทางเดินเชื่อมที่อยู่เหนือพื้นดินระหว่างอาคารเป็นเพียงการอำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้อาคารในการสัญจรระหว่างอาคารเท่านั้น ไม่ได้ทำให้ประโยชน์การใช้สอยพื้นที่ของอาคารเดิมเปลี่ยนแปลงไปแต่อย่างใด อีกทั้งในกรณีที่เกิดอุบัติภัยในอาคาร เช่น เพลิงไหม้ ทางเดินเชื่อมสามารถใช้เป็น

เส้นทาง...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

เส้นทางอพยพจากอาคารที่เกิดเหตุไปยังอีกอาคารหนึ่งที่เป็นพื้นที่ปลอดภัยได้ ดังนั้น การมีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารก็ไม่มีผลทำให้เป็นอาคารหลังเดียวกัน การคิดคำนวณพื้นที่อาคารที่มีทางเดินเชื่อมดังกล่าวจึงไม่ต้องนำพื้นที่ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารมาคำนวณรวมกับพื้นที่อาคารที่มีการเชื่อมกัน ซึ่งหมายถึงอาคารที่มีทางเดินเชื่อมยังคงเป็นอาคารคนละอาคารกัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่.....
เจ้าหน้าที่ จิรพร วันที่ ๗ สค ๖๑
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่.....
D๓:/ สุดารัตน์ / จิรพร/เทศบาลนครนครสวรรค์หารือทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2581
วันที่ 31 ก.ค. 2561
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3824
วันที่ 25 ก.ค. 2561
เวลา 10.13

ที่ นว ๕๒๐๐๔ / ๓๖๗๒

สำนักงานเทศบาลนครนครสวรรค์
ถนนอรรถกวี นครสวรรค์ ๖๐๐๐๐

๒๗ กรกฎาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. ๗ ชั้น

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แผนผังบริเวณพร้อมแบบแปลน จำนวน ๑ ชุด
๒. กฎกระทรวงฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จำนวน ๑ ชุด
๓. รายงานการแถลงข่าวของ พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา วันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๕๘ จำนวน ๑ ชุด
} อยู่ที่ วิโรฯ

ด้วยเทศบาลนครนครสวรรค์ ได้รับคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารของบริษัท จำกัด โดย นางสาว ตั้งอยู่เลขที่ ถนนสวรรค์วิถี ตำบลปากน้ำโพ อำเภอเมืองนครสวรรค์ จังหวัดนครสวรรค์ เป็นอาคารชนิด ค.ส.ล. ๗ ชั้น จำนวน ๓ หลัง เพื่อใช้เป็นการพาณิชย์ บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๕๙, ๖๖๐๒, ๙๖๑๔, ๑๓๓๒๒ ตำบลปากน้ำโพ อำเภอเมืองนครสวรรค์ จังหวัดนครสวรรค์ มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ ๔,๐๒๐ ตารางเมตร และมีการเชื่อมทางเดินกับอาคารเดิมบริเวณชั้นที่ ๔ และชั้นที่ ๖ (ตามแบบแปลน) โดยอาคารเดิมมีพื้นที่ใช้สอย ๓๖,๑๖๗ ตารางเมตร

เทศบาลนครนครสวรรค์ ได้ตรวจสอบแบบแปลนที่ขออนุญาตดัดแปลงแล้ว ปรากฏว่าอาคารดังกล่าวขออนุญาตก่อสร้างในเขตผังเมืองรวมเมืองนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๕๔ และฉบับแก้ไข พ.ศ. ๒๕๕๙ กำหนดให้บริเวณดังกล่าวห้ามประกอบการพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ข้อเท็จจริงจากการตรวจสอบแบบแปลนที่ขออนุญาตมีพื้นที่ใช้สอยจำนวน ๔,๐๒๐ ตารางเมตร และตามแบบแปลนมีการเชื่อมต่ออาคารหลังเดิมที่บริเวณชั้น ๔ และชั้น ๖ ซึ่งอาคารเดิมที่ขอเชื่อมทางเดินมีพื้นที่ ๓๖,๑๖๗ ตารางเมตร เทศบาลฯ ขอหารือกรณีดังกล่าวว่าเทศบาลนครนครสวรรค์สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้หรือไม่ หากมีการตอบข้อหารือลักษณะคล้ายกัน เทศบาลฯ ขอความอนุเคราะห์สำเนาหนังสือดังกล่าวเพื่อเทศบาลฯ จักนำมาเป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิโรจน์ ตันวิสุทธิ์)
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครนครสวรรค์

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมการก่อสร้างฯ
โทร.๐-๕๖๒๑-๙๕๕๕ ต่อ ๒๔๐๖
โทรสาร.๐-๕๖๒๑-๙๕๔๕

เรียน ☐ ฟ.บท. ☐ ก.สพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☑ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบ
☐ อื่นๆ.....

ตรวจสอบโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0922

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๐๒๕ **วันที่** ๕ สิงหาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือกรณีการออกใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ. ๖)

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดขอนแก่น

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดขอนแก่นได้มีบันทึก ที่ ขก ๐๐๒๒/๑๑๓๗ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๖๑ แจ้งว่า เทศบาลตำบลลำน้ำพองมีปัญหากรณีบริษัท จำกัด เจ้าของอาคารสำนักงานและโรงงานผลิตแอลกอฮอล์ ซึ่งได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) เลขที่ ๒๓/๒๕๕๐ และได้มีการก่อสร้างอาคารจนแล้วเสร็จ และเนื่องจากอาคารดังกล่าวเป็นอาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการอุตสาหกรรมเข้าข่ายเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เมื่อบริษัทฯ ได้ก่อสร้างอาคารเสร็จแล้วจะต้องแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อทำการตรวจสอบตามมาตรา ๓๒ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่บริษัทฯ ไม่ได้ทำการแจ้งรวมถึงได้ใช้อาคารดังกล่าวเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน ต่อมาบริษัท จำกัด (มหาชน) ได้มายื่นขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๖) ตามหนังสือลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๑ พร้อมคำขอตามแบบ ข. ๖ เทศบาลฯ จึงขอหารือว่า กรณีมีการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ ถ้าบริษัท จำกัด ได้มีการแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ออกไปตรวจสอบภายในสามสิบวัน บริษัทฯ ก็สามารถที่จะใช้อาคารนั้นโดยชอบด้วยกฎหมาย แต่ถ้าบริษัทฯ ไม่ได้แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าตรวจสอบและเข้าใช้อาคารก็เป็นความผิดตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๓๒ วรรคสาม ซึ่งตามมาตรา ๔๔ กำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งให้บริษัทฯ ระงับการใช้อาคารจนกว่าจะออกใบรับรอง และเมื่อมีการยื่นแจ้งก็ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าตรวจสอบภายในสามสิบวัน และถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบแล้วเห็นว่า การก่อสร้างนั้นเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาตก็ให้ออกใบรับรองให้เป็นปัจจุบันเพื่อให้มีการใช้อาคารต่อไป แม้อาคารนั้นจะผ่านการใช้งานมาเป็นเวลานานแล้วก็ตาม เป็นความเห็นที่ถูกต้องหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามมาตรา ๓๒ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดให้ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้หรือผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ เมื่อได้กระทำการดังกล่าวแล้วเสร็จให้แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ เพื่อตรวจสอบการก่อสร้างอาคารนั้นให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน และวรรคสี่ กำหนดว่า เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการตรวจสอบแล้วเห็นว่าการก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ก็ให้ออกใบรับรองให้แก่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ เพื่อให้มีการใช้อาคารนั้นตามที่ได้รับใบอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ได้ แต่ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้ทำการตรวจสอบภายในระยะเวลา ๓๐ วัน ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารนั้นใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารเพื่อกิจการตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตหรือตามที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ กรณีที่มีการเปิดใช้อาคารไปก่อนที่จะได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคารเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถแจ้งคำสั่งให้ระงับการใช้อาคาร

ส่วนที่...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ส่วนที่ยังไม่ได้ใบรับรองจนกว่าจะได้ใบรับรองตามมาตรา ๔๔ เมื่อได้มีการยื่นขอใบรับรองและเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการตรวจสอบแล้วเห็นว่า การก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาต ก็ให้ออกใบรับรองให้แก่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ เพื่อให้มีการใช้อาคารนั้นได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ ๗ ส.ค.๖๑
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ ๗ ส.ค.๖๑
เจ้าหน้าที่.....วันที่ ๗ ส.ค.๖๑
พิมพ์/ทาน.....วันที่.....
:ด๓/สุดารัตน์/ศันสนีย์/โยธาฯ จ.ขอนแก่นหารือการออกใบรับรองฯ/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 9649
วันที่ 16 ก.ค. 2561
เวลา 14.00

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดขอนแก่น โทร. ๐-๔๓๒๔-๖๖๙๑
ที่ ขก ๐๐๒๒/๗๗๓๙ **วันที่** ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๖๑
เรื่อง ขอหารือกรณีการออกใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.๖)

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วย เทศบาลตำบลลำน้ำพอง ขอหารือกรณี บริษัท จำกัด เจ้าของอาคารสำนักงานและโรงงานผลิตแอลกอฮอล์ ซึ่งได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.๑) เลขที่ ๒๓/๒๕๕๐ และได้มีการก่อสร้างอาคารจนแล้วเสร็จ และเนื่องจากอาคารดังกล่าวเป็นอาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการอุตสาหกรรมเข้าข่ายเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เมื่อบริษัทฯ ได้ก่อสร้างอาคารเสร็จแล้วจะต้องแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อทำการตรวจสอบตามมาตรา ๓๒ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่บริษัทฯ ไม่ได้ทำการแจ้งรวมถึงได้ใช้อาคารดังกล่าวเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน ต่อมาบริษัท จำกัด (มหาชน) ได้มายื่นขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๖) ตามหนังสือบริษัทฯ ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๑ พร้อมคำขอตามแบบ ข.๖

ในกรณีนี้ เทศบาลตำบลลำน้ำพอง จึงขอหารือข้อกฎหมายในความเห็นที่ว่า กรณีมีการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จถ้าบริษัท จำกัด ได้มีการแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ออกไปตรวจสอบภายในสามสิบวัน บริษัทฯ ก็สามารถที่จะใช้อาคารนั้นโดยชอบด้วยกฎหมาย แต่ถ้าบริษัทฯ ไม่ได้แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าตรวจสอบและเข้าใช้อาคารก็เป็นความผิดตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๓๒ วรรคสาม ซึ่งตามมาตรา ๔๔ กำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งให้บริษัทฯ ระงับการใช้อาคารจนกว่าจะออกใบรับรอง และเมื่อมีการยื่นแจ้งขอก็ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าตรวจสอบภายในสามสิบวันและถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบแล้วเห็นว่าการก่อสร้างนั้นเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาต ก็ให้ออกใบรับรองให้เป็นปัจจุบันเพื่อให้มีการใช้อาคารต่อไป แม้อาคารนั้นจะผ่านการใช้งานมาเป็นเวลานานแล้วก็ตามนั้น เป็นความเห็นที่ถูกต้องหรือไม่

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดขอนแก่น จึงขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ในประเด็นดังกล่าว พร้อมนี้ได้แนบเอกสารที่เกี่ยวข้องมาด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดขอนแก่นทราบด้วย เพื่อจักได้ดำเนินการต่อไป

(นายอดิเรก วัฒนาอุดมชัย)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดขอนแก่น

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2579
วันที่ 17 ก.ค. 2561
เวลา ..... น.

เรียน
- ☐ ผ.บท.
- ☐ ก.ตท.
- ☐ ก.คม.
- ☑ ก.ด้านอาคาร
- ☐ ศ.วอ.
- ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
- ☐ ก.กท.
- ☑ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
- ☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
- ☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
- ☐ อื่นๆ .....

16 ก.ค. 61

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0925

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๒๙๑๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๐ สิงหาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือลักษณะประเภทอาคารหอบังคับการบินที่มีความสูงเกิน ๒๓.๐๐ เมตร

เรียน ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารศูนย์ประกอบการ บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด ที่ ศป ๑๘๗/๒๕๖๑ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด (บวท.) ขอหารือว่า อาคารหอบังคับการบินดอนเมืองที่มีความสูงเกิน ๒๓.๐๐ เมตร โดยแต่ละชั้นมีการใช้สอย คือ ชั้นที่ ๑ ห้องทำงาน ห้องงานระบบอาคาร ชั้นที่ ๒ ห้องทำงาน ห้องติดตั้งอุปกรณ์ฯ ห้องงานระบบอาคาร ชั้นที่ ๓ ห้องประชุม ห้องนอน ห้องทำงาน ห้องงานระบบอาคาร หลังคา โถงลิฟต์ ชั้นที่ ๔ ถึงชั้นที่ ๖ โถงลิฟต์ ชั้นที่ ๗ ห้องพักผ่อน โถงลิฟต์ และชั้นที่ ๘ ห้องควบคุมจราจรทางอากาศ อาคารดังกล่าวนี้เข้าข่ายเป็นอาคารสูงหรือไม่ เพื่อ บวท. จะได้นำข้อสรุปไปใช้ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้กำหนดนิยาม “อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้โดยมีความสูงตั้งแต่ ๒๓.๐๐ เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด กรณีตามข้อหารือ หอบังคับการบินดอนเมืองมีความสูงจากพื้นดิน ๓๗.๘๕ เมตร จำนวน ๘ ชั้น โดยแต่ละชั้นมีพื้นที่ที่บุคคลสามารถเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ เช่น ห้องทำงาน ห้องประชุม ห้องนอน ห้องควบคุมจราจรทางอากาศ ฯลฯ จึงเข้าข่ายเป็นอาคารสูงตามคำนิยามดังกล่าวข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)
ผู้อำนวยการสำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๑๐/ 4053
๑๐ ส.ค. ๒๕๖๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ผอ.สนอ. ..... วันที่ 8 ส.ค. 61
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 8 ส.ค. 61
หัวหน้ากลุ่มงานฯ ..... วันที่ ๘ ส.ค. ๖๑
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ ๘ ส.ค. ๖๑
พิมพ์/ทาน ..... สุดารัตน์ ..... วันที่ .....
D๓:/สุดารัตน์ /ศุภกิจ /บจก.วิทยุการบินแห่งประเทศไทยหารือระบบดับเพลิงฯ/๕๙

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

บริษัท [redacted] จำกัด
รัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงคมนาคม
ซอยงามดูพลี แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

AERONAUTICAL RADIO OF THAILAND LTD.
STATE ENTERPRISE UNDER THE MINISTRY OF TRANSPORT
102 Soi Ngamduplee, Tungmahamek, Sathon, Bangkok 10120, Thailand

ที่ ศป ๑๘๗ /๒๕๖๑ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๖๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3629
วันที่ 16 ก.ค. 2561
เวลา 9.28

เรื่อง ขอหารือลักษณะประเภทอาคารหอบังคับการบินที่มีความสูงเกิน ๒๓.๐๐ เมตร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบรูปแสดงรายละเอียดหอบังคับการบินดอนเมือง จำนวน ๑ ชุด

ตามที่ บริษัท [redacted] จำกัด (บวท.) ได้เคยหารือเจ้าหน้าที่กรมโยธาธิการและผังเมืองเรื่องการตีความประเภทอาคารหอบังคับการบินที่มีความสูงเกิน ๒๓.๐๐ เมตร ว่าเข้าข่ายเป็นอาคารลักษณะใด และในเบื้องต้นได้รับคำตอบจากเจ้าหน้าที่ฯ ว่าอาจสามารถตีความเป็นลักษณะอาคารประเภทเดียวกับหอนาฬิกา ที่ถึงแม้ว่าสูงเกิน ๒๓.๐๐ เมตร ก็ไม่เข้าข่ายเป็นอาคารสูง นั้น

เนื่องจากการหารือในครั้งนั้นยังมิได้แนบรายละเอียดของอาคารหอบังคับการบิน (ผังการใช้พื้นที่ รูปด้าน รูปตัด) เพื่อประกอบการพิจารณาให้มีความเข้าใจอย่างแท้จริง ดังนั้นเพื่อให้เกิดความชัดเจนของลักษณะประเภทอาคารดังกล่าว บวท. จึงขอเสนอรายละเอียดอาคารหอบังคับการบินดอนเมืองตามสิ่งที่ส่งมาด้วยเพื่อประกอบการพิจารณา โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชั้นที่	การใช้พื้นที่	รายละเอียด
๑.	ห้องทำงาน ห้องงานระบบอาคาร	เป็นส่วนสำนักงานที่มีการทำงานในช่วงเวลากลางวันและกลางคืน/ห้องสำหรับงานระบบอาคารเช่น ระบบไฟฟ้า ระบบดับเพลิง
๒.	ห้องทำงาน ห้องติดตั้งอุปกรณ์ฯ ห้องงานระบบอาคาร	เป็นส่วนสำนักงานที่มีการทำงานในช่วงเวลากลางวันและกลางคืนพร้อมส่วนพักผ่อน/ห้องงานระบบสื่อสาร/ห้องเก็บวัสดุเครื่องมือ และอุปกรณ์ช่าง/ห้องทำงานของหน่วยงานภายนอก (กรมอุตุนิยมวิทยา)
๓.	ห้องประชุม ห้องนอน ห้องทำงาน ห้องงานระบบอาคาร	เป็นส่วนสำนักงาน และห้องนอนของเจ้าหน้าที่ควบคุมจราจรทางอากาศในช่วงเวลาพักจากการทำงาน
หลังคา	โถงลิฟต์	หลังคาในส่วน Podium อาคารที่ติดตั้งจานดาวเทียม
๔ – ๖.	โถงลิฟต์	บันได และโถงลิฟต์
๗.	ห้องพักผ่อน โถงลิฟต์	ห้องพักผ่อนของเจ้าหน้าที่ควบคุมจราจรทางอากาศในช่วงเวลาพักจากการทำงาน/ห้องเตรียมอาหาร
๘.	ห้องควบคุมจราจรทางอากาศ	เป็นห้องที่เจ้าที่ควบคุมจราจรทางอากาศปฏิบัติงานตลอดเวลา (๒๔ ชั่วโมง)

/ในการนี้...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

บริษัท ..... จำกัด

ที่ ศป ๑๘๗ /๒๕๖๑ -๒-

ในการนี้ บวท. จึงขอความอนุเคราะห์กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยหวังเป็นอย่างยิ่งว่าท่านจะพิจารณา และตอบกลับภายในวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๖๑ เพื่อ บวท. จะได้นำข้อสรุปไปใช้ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นาย .....)
ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารศูนย์ประกอบการ

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ ๒๕๖๑
วันที่ 17 ก.ค. 2561
เวลา.....น.

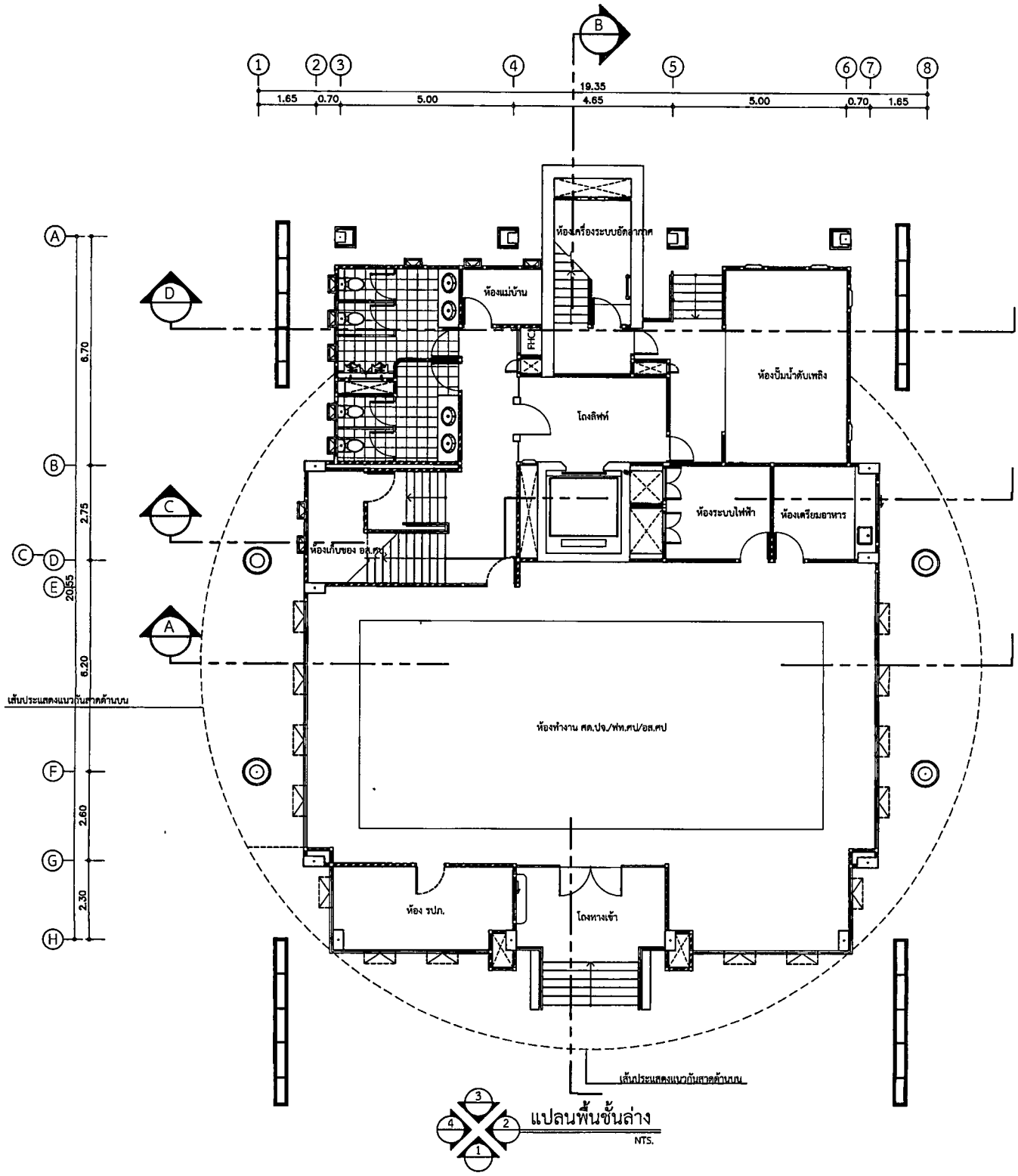
เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตน.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ค.ด้านรุกดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

16 ก.ค. 61

กองแบบแผนและควบคุมการก่อสร้าง
โทรศัพท์ ๐ .....
โทรสาร ๐ .....

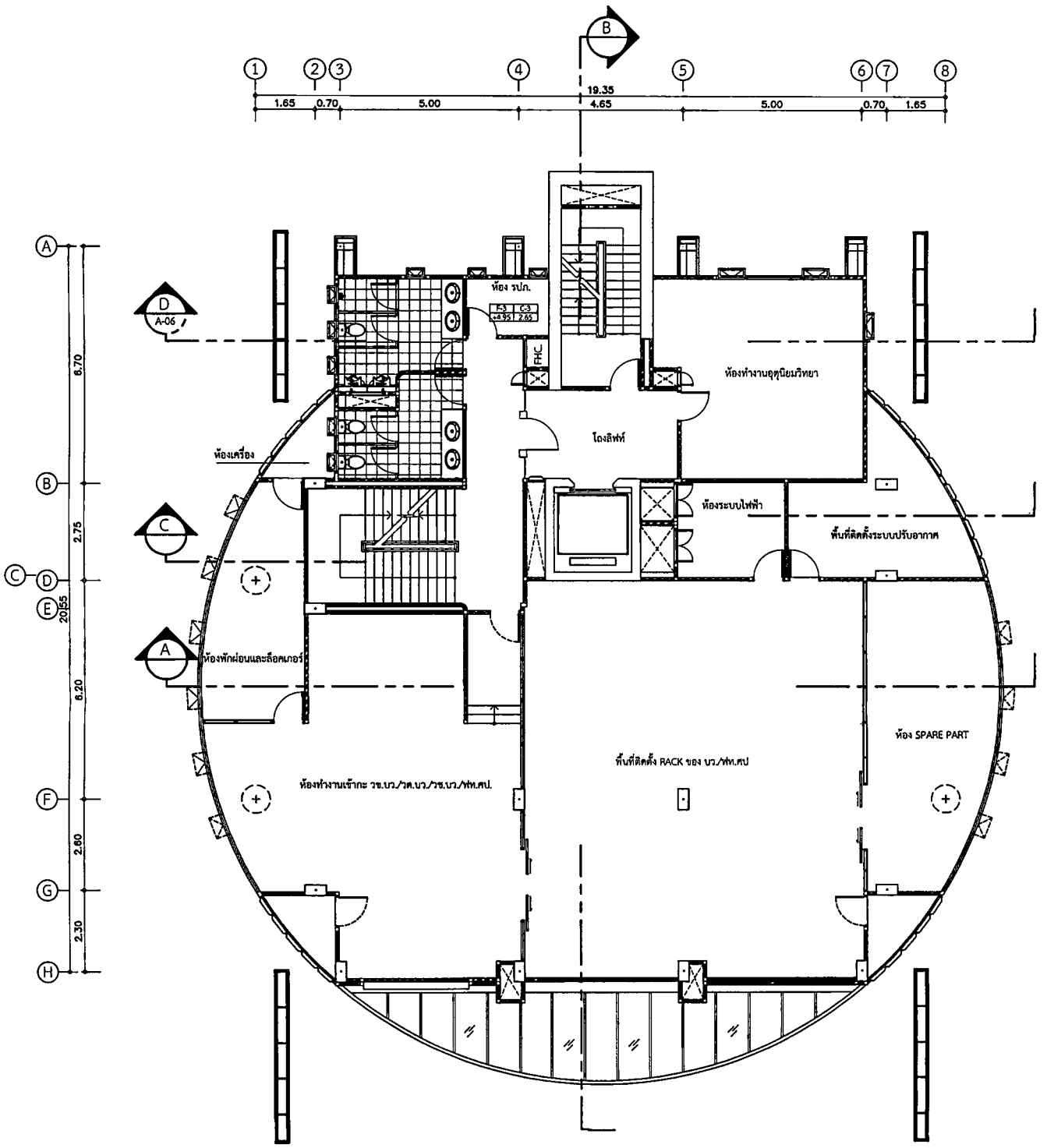
๑๘ ก.ค. ๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



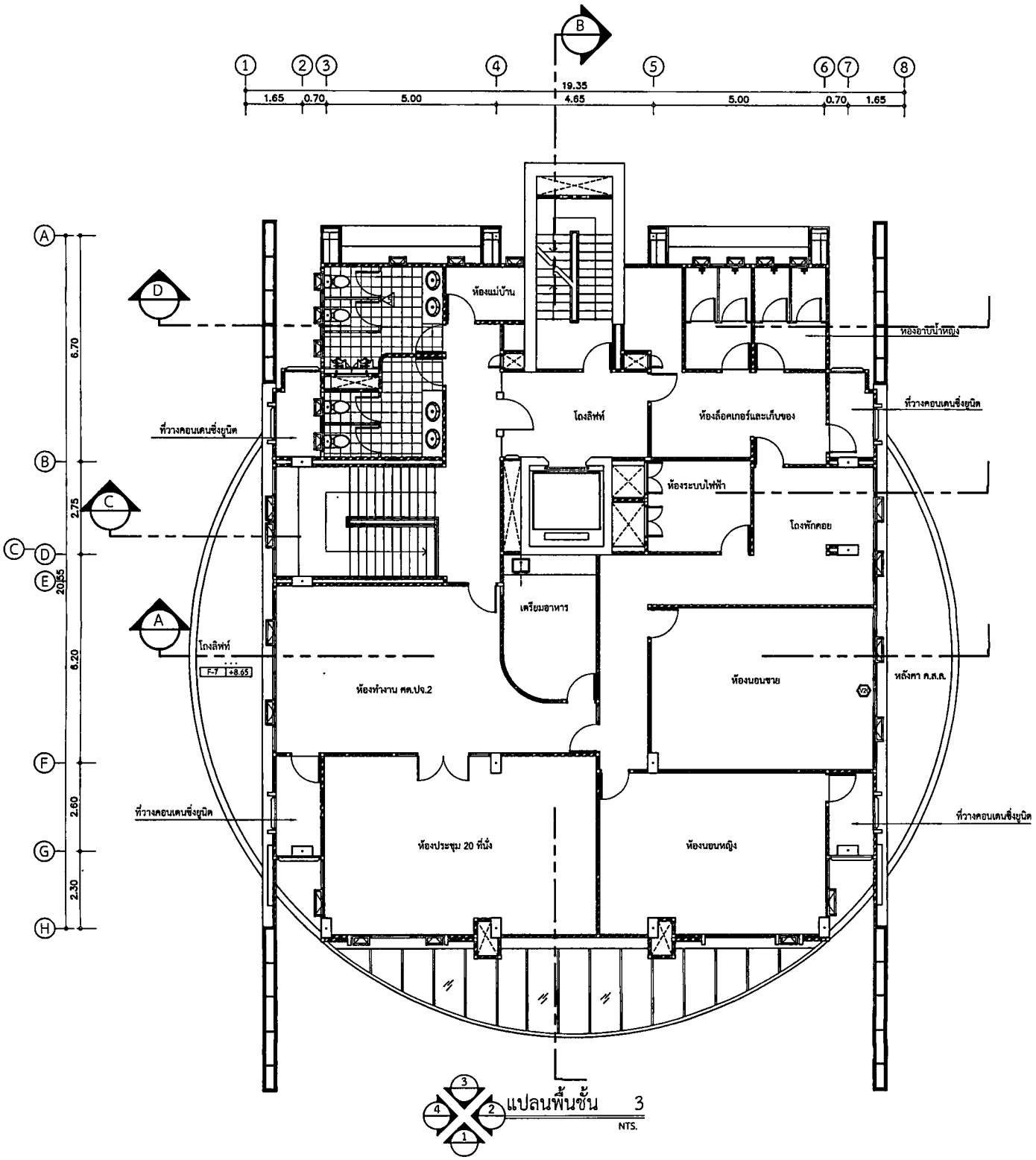
แปลนพื้นชั้นล่าง

NTS.



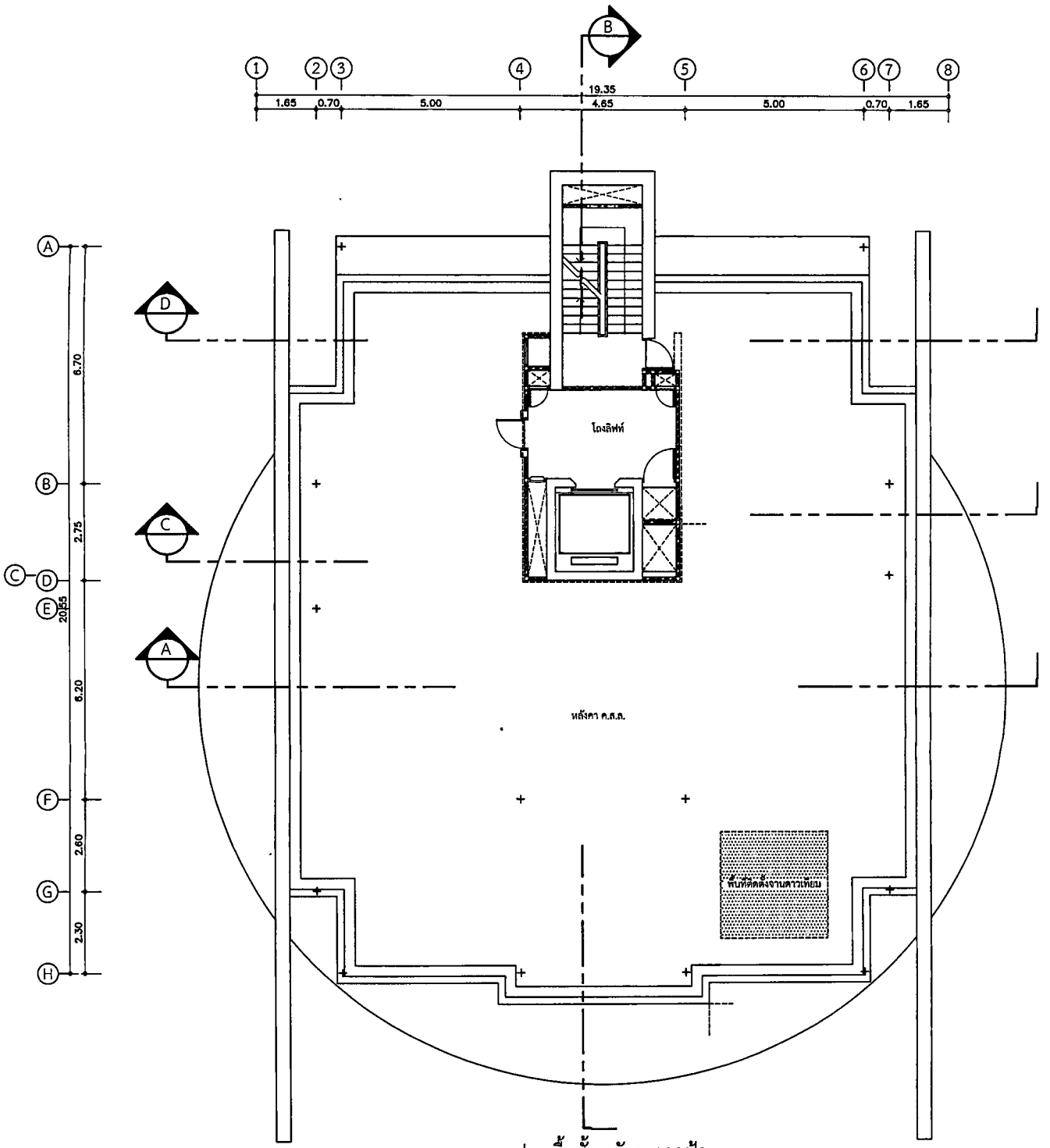
แปลนพื้นชั้น 2

NTS.



แปลนพื้นชั้น 3

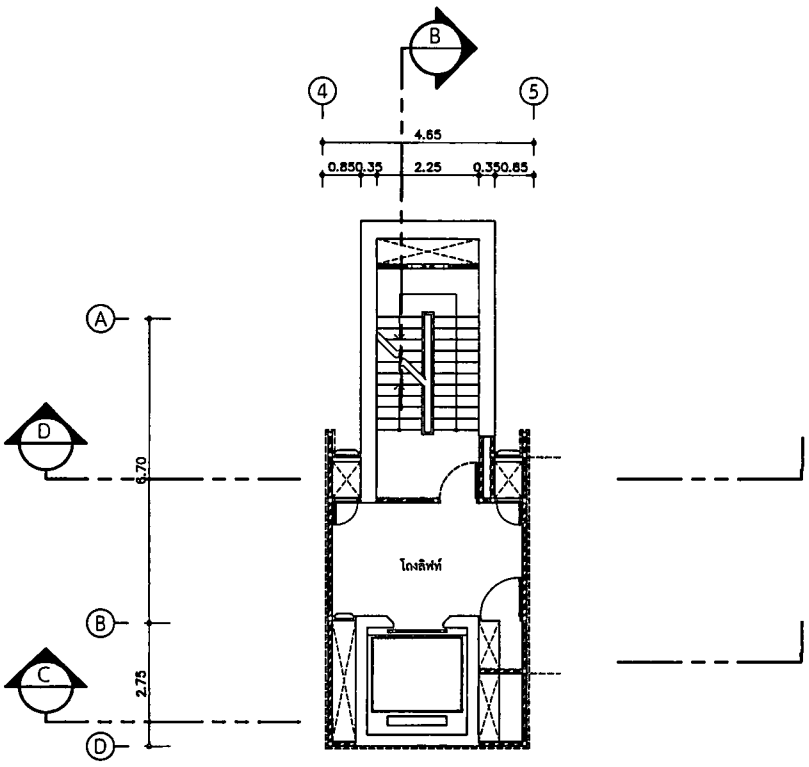
NTS.



แปลนพื้นชั้นหลังคาดาดฟ้า

NTS.

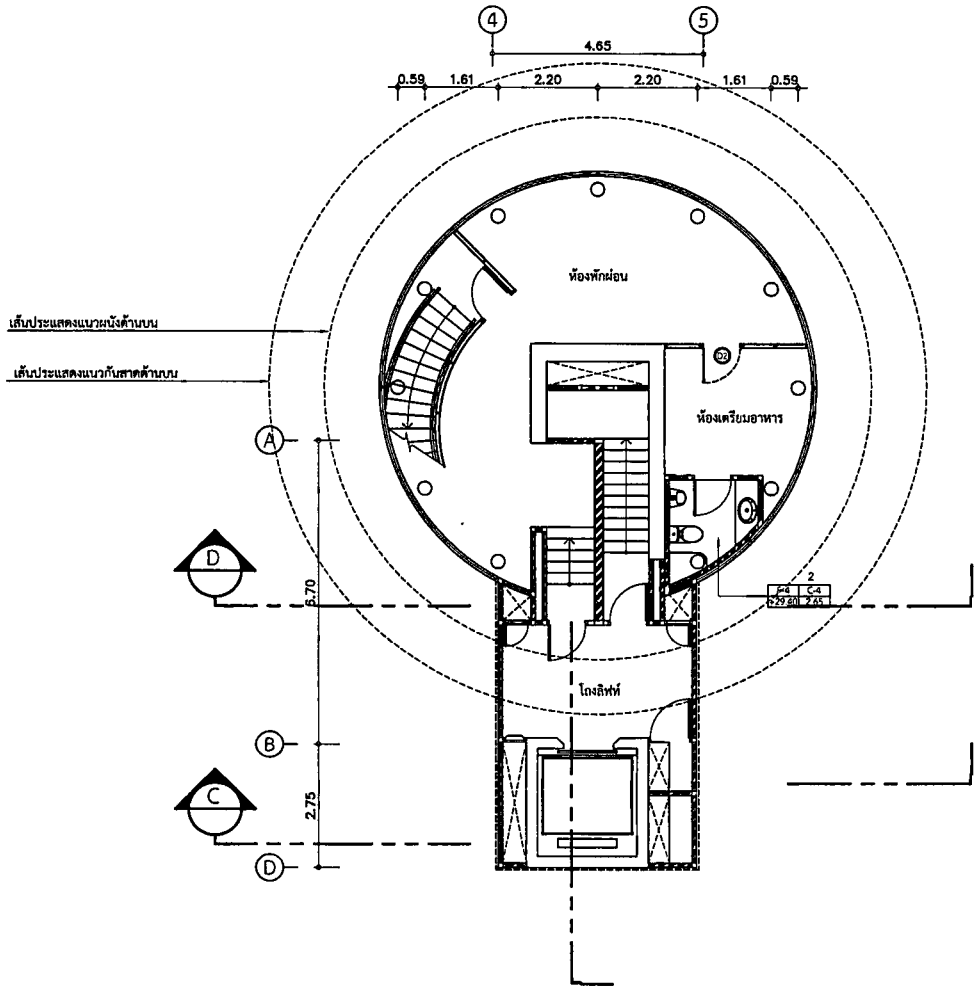
รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



3 A-10
4 A-11
2 A-09
1 A-08

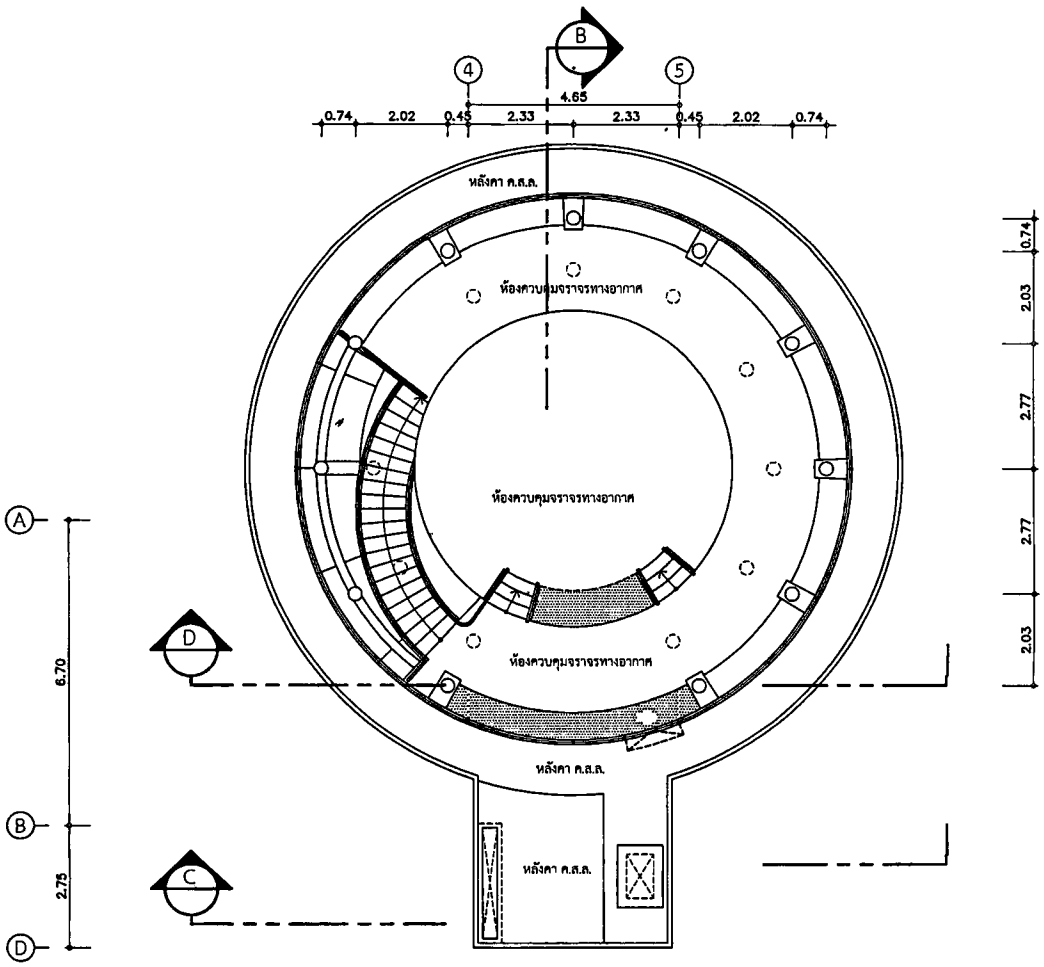
แปลนพื้นชั้น 4-6

NTS.



แปลนพื้นชั้น 7

NTS.

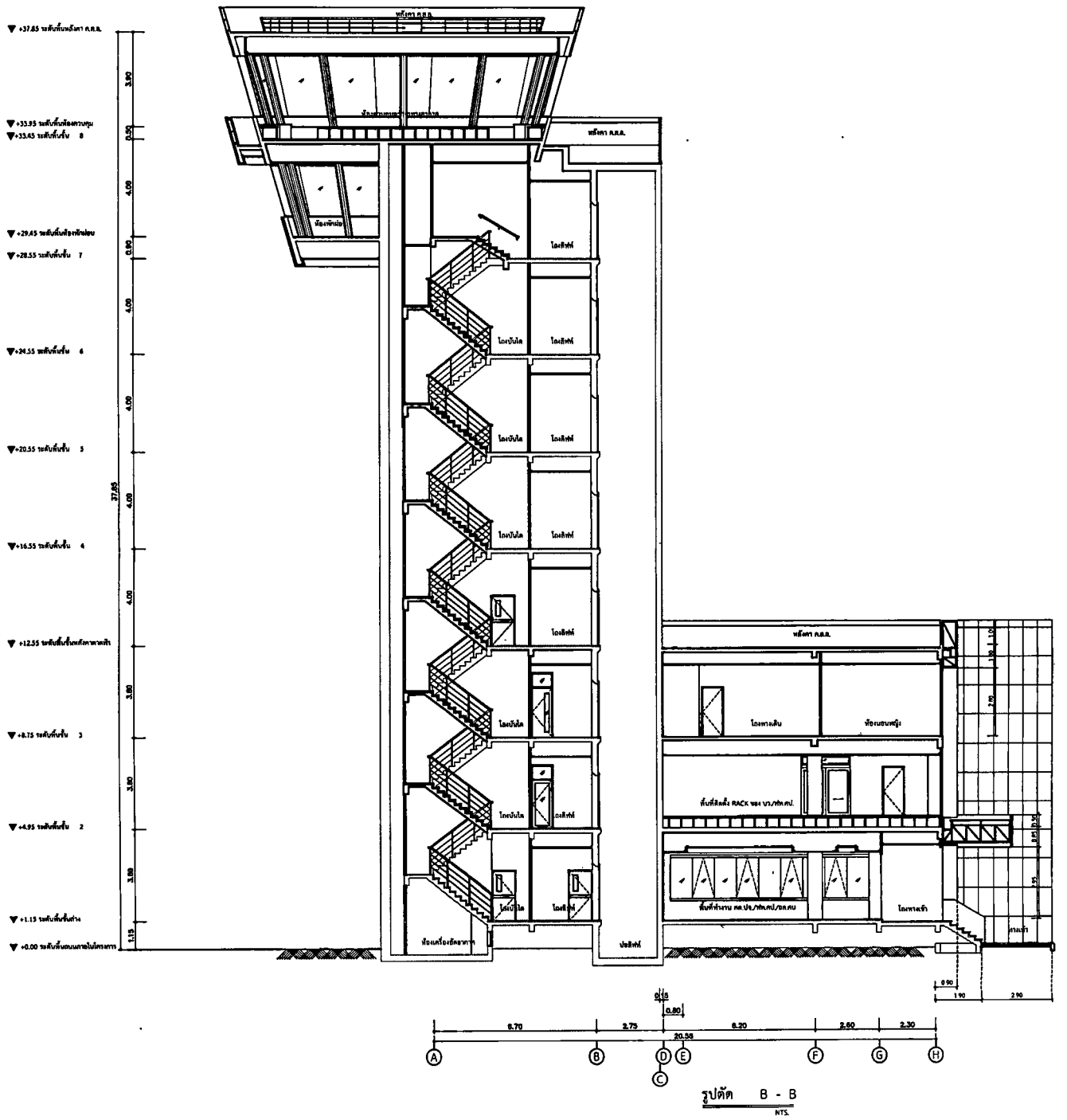


แปลนพื้นชั้น 8

NTS.

แปลนโครงสร้างหลังคาชั้นที่ 2
NTS.

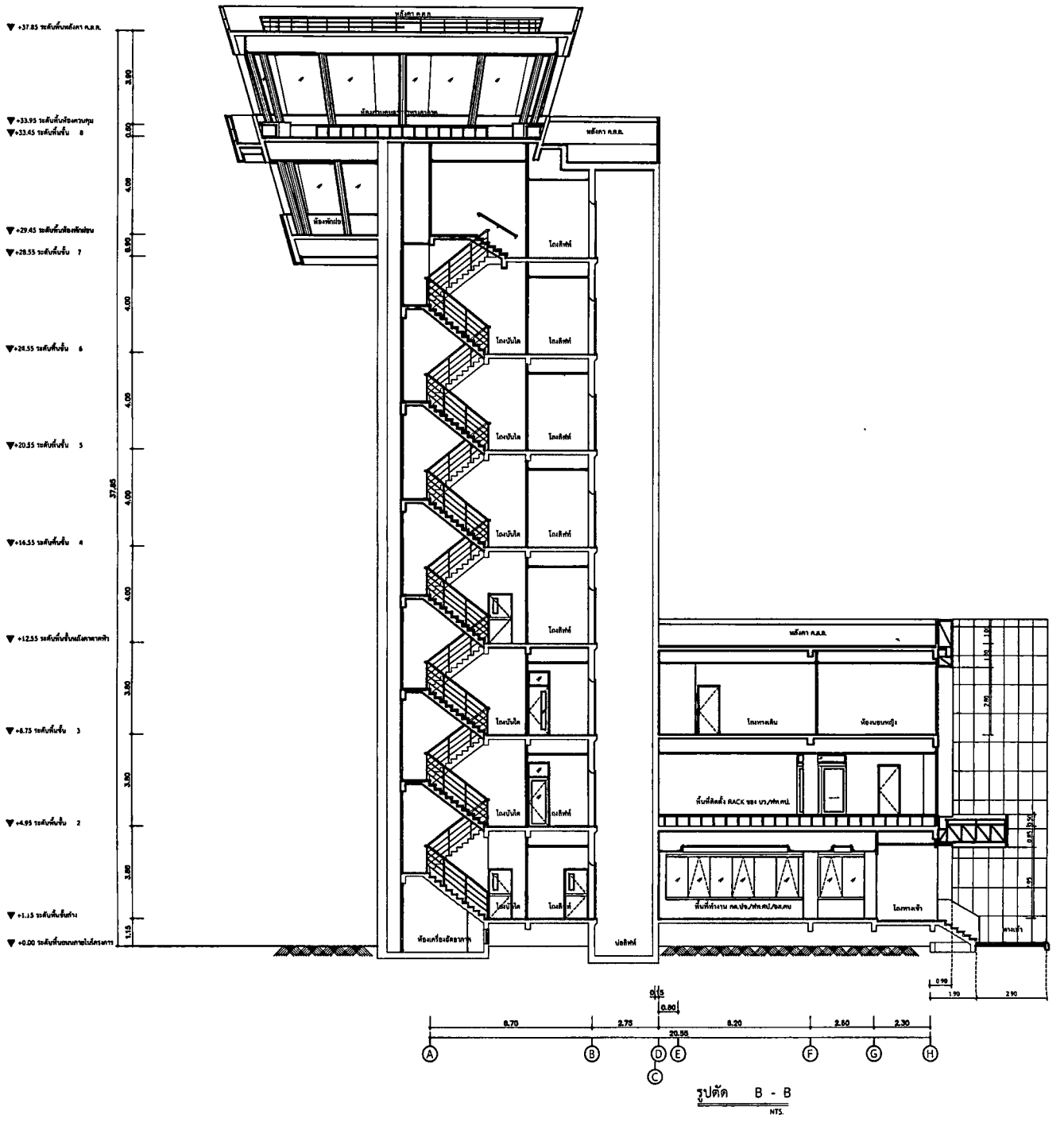
รูปตัด C - C
NTS
1 2 3 4 5 6 7 8
1.65 0.70 5.00 4.65 3.00 0.70 1.65
18.35
0.70 0.70 1.80 0.70 2.70 0.90 2.85 0.70
ห้องนอน
ห้องนั่งเล่น
ห้องครัว
ห้องน้ำ



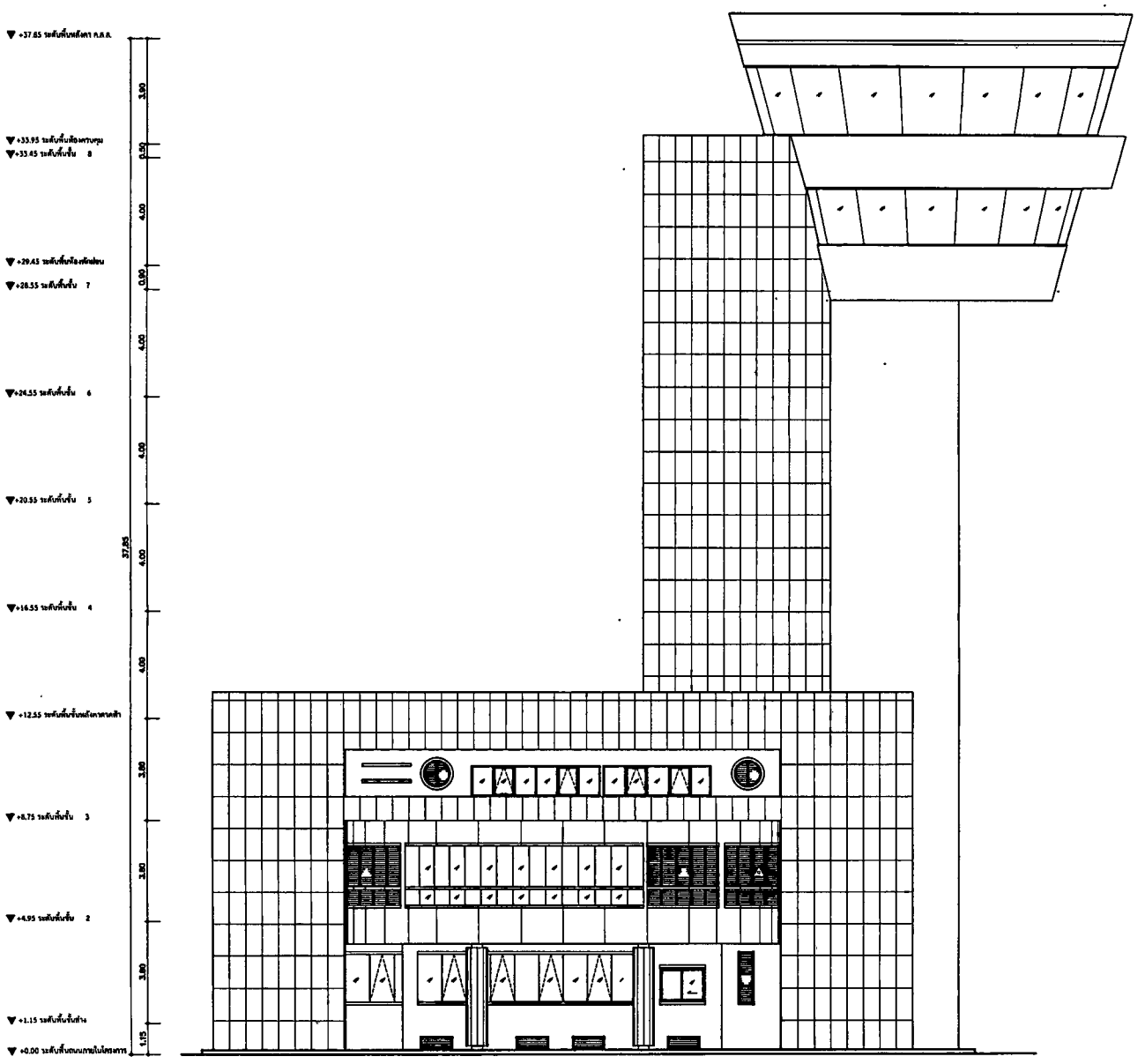
รูปตัด B - B

NTS.

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า


▼ +37.85 ระดับพื้นหลังคา ค.ส.ท.
▼ +33.95 ระดับพื้นห้องควบคุม
▼ +33.45 ระดับพื้นชั้น 8
▼ +29.45 ระดับพื้นห้องพักผ่อน
▼ +28.55 ระดับพื้นชั้น 7
▼ +24.55 ระดับพื้นชั้น 6
▼ +20.55 ระดับพื้นชั้น 5
▼ +16.55 ระดับพื้นชั้น 4
▼ +12.55 ระดับพื้นชั้นใหม่ลานจอดรถ
▼ +8.75 ระดับพื้นชั้น 3
▼ +4.95 ระดับพื้นชั้น 2
▼ +1.15 ระดับพื้นชั้นล่าง
▼ +0.00 ระดับพื้นถนนภายในโครงการ
37.85
หลังคา ค.ส.ท.
ห้องพักผ่อน
โถงลิฟท์
โถงบันได
ห้องเครื่องลิฟต์โดยสาร
บ่อลิฟท์
โถงทางเดิน
ห้องชุมชนผู้ใช้
พื้นที่ติดตั้ง RACK ของ บว./ทท.คป.
พื้นที่ทำงาน กส.ปจ./ทท.คป./อส.สน
โถงทางเข้า
ทางเข้า
0.15
0.00
8.70
2.75
8.20
2.50
2.30
20.55
A
B
C
D
E
F
G
H
รูปตัด B - B
NTS.

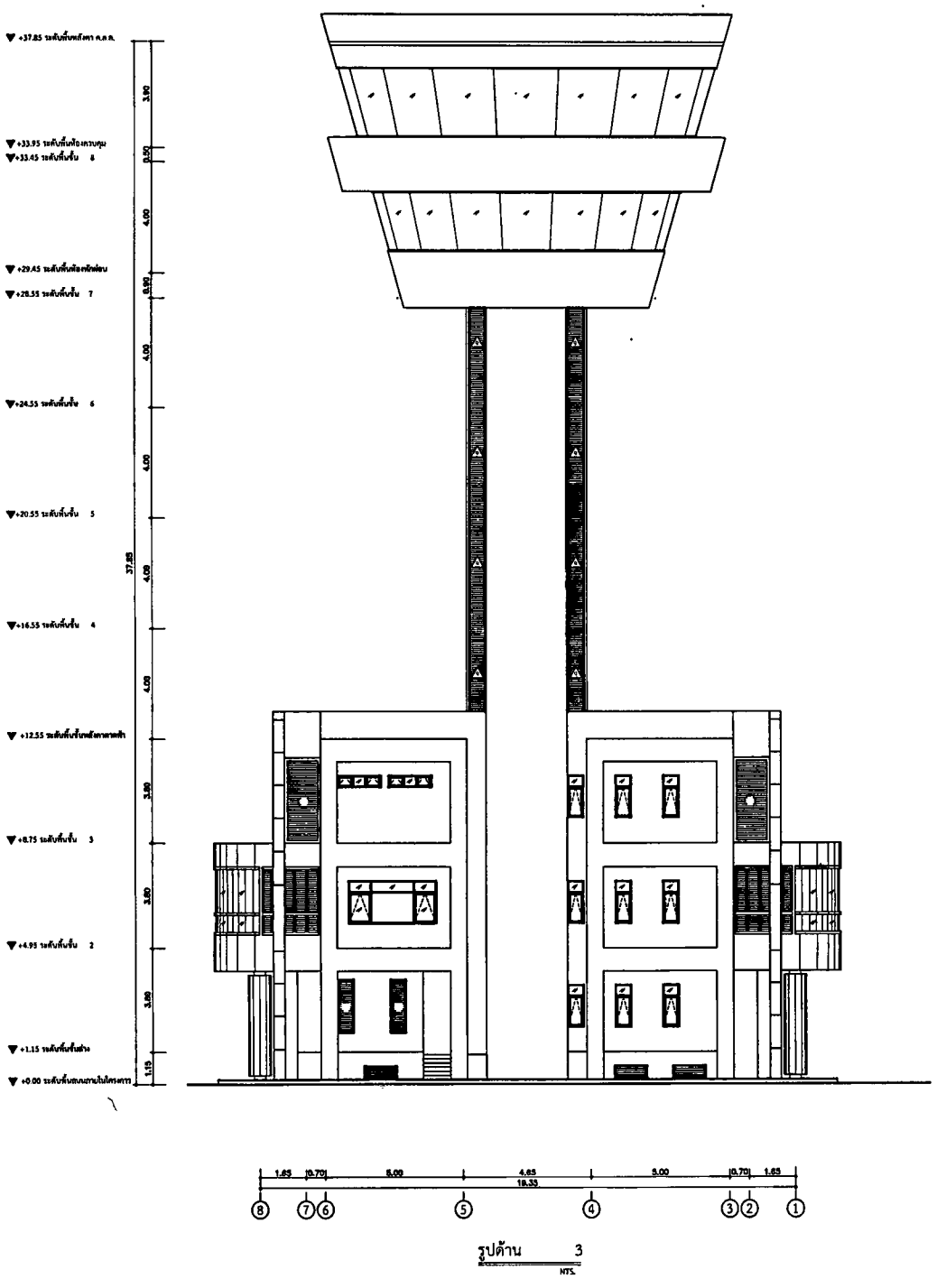
รูปด้านข้าง 1
NTS.
1 2 3 4 5 6 7 8
1.85 10.70 8.00 4.85 8.00 10.70 1.85
37.85
+37.85 ระดับหลังคา ค.ส.ล.
+33.85 ระดับพื้นห้องเครื่องลิฟต์
+33.25 ระดับพื้น 8
+29.45 ระดับพื้นห้องเครื่อง
+28.55 ระดับพื้น 7
+24.25 ระดับพื้น 6
+20.55 ระดับพื้น 5
+16.55 ระดับพื้น 4
+12.55 ระดับพื้นชั้นลอยห้องเครื่อง
+8.75 ระดับพื้น 3
+4.95 ระดับพื้น 2
+1.15 ระดับพื้นดิน
+0.00 ระดับพื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก
3.80
4.00
4.00
4.00
4.00
4.00
3.80
3.80
2.80
1.15



รูปด้าน 2

NTS.

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



รูปด้าน 3

NTS.

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0924

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๒๗๒๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๕ สิงหาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร กรณีไม่มีเอกสารสิทธิที่ดิน

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลสุวรรณภูมิ

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลสุวรรณภูมิ ที่ รอ ๕๓๔๐๓/๕๒๒ ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลสุวรรณภูมิแจ้งว่า ด้วยเทศบาลฯ มีพื้นที่รับผิดชอบ จำนวน ๖.๘ ตารางกิโลเมตร มีพื้นที่บางส่วนของเทศบาลฯ ครอบคลุมที่สาธารณประโยชน์ดงป่าก่อ ปัจจุบันไม่ได้มีสภาพเป็นที่สาธารณประโยชน์เนื่องจากมีประชาชนเข้ามาจับจองเข้าอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก จึงเป็นแหล่งชุมชนขนาดใหญ่มีการก่อสร้างบ้านพักอาศัยและมีสถานที่ราชการเข้าใช้ประโยชน์ แต่เนื่องจากพื้นที่ภายในเขตเทศบาลฯ เป็นเขตควบคุมอาคาร เทศบาลฯ จึงขอหารือแนวทางการปฏิบัติกรณีประชาชนที่เข้ามาอาศัยในพื้นที่สาธารณประโยชน์ดงป่าก่อเพื่อทำการปลูกสร้างบ้านเรือนและเข้ามาขออนุญาตก่อสร้างอาคารกับเทศบาลฯ ซึ่งที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างไม่มีเอกสารสิทธิที่ดิน เทศบาลฯ จะดำเนินการอย่างไร เพราะสภาพปัจจุบันเป็นชุมชนหนาแน่นและมีความจำเป็นต้องเข้าไปควบคุมการก่อสร้างให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาเรื่องหารือในลักษณะทำนองเดียวกันนี้ว่า ตามข้อ ๑ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้เจ้าของอาคารผู้ใดประสงค์จะขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร ให้ยื่นคำขออนุญาตตามแบบ ข. ๑ พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข.๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งในแบบ ข.๑ ท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดไว้ในข้อ ๕ (๗) ว่าให้แนบสำเนาโฉนดที่ดิน หรือ น.ส. ๓ หรือ ส.ค. ๑ หรือหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดิน หากไม่มีเอกสารดังกล่าวก็ไม่สามารถพิจารณาออกใบอนุญาตได้ กรณีก่อสร้างอาคารในที่ดินที่ไม่มีโฉนดที่ดิน หรือ น.ส. ๓ หรือ ส.ค. ๑ หากได้รับความยินยอมจากหน่วยงานของรัฐซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินนั้น ก็สามารถนำมาประกอบการยื่นขออนุญาตได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๐๘๗
๑๕ ส.ค. ๒๕๖๑

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)
ผู้อำนวยการสำนักวิศวกรรมโครงสร้างและระบบ
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖

ผอ.สำนัก.....วันที่ ๑๕ ส.ค. ๖๑
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่.....วันที่ ๑๕ ส.ค. ๖๑
ผู้อำนวยการกลุ่ม.....วันที่ ๑๕ ส.ค. ๖๑
เจ้าหน้าที่.....วันที่ ๑๕ ส.ค. ๖๑
พิมพ์/ทาน.....ปิยวรรณ.....วันที่ ๑๕ ส.ค. ๖๑

D๔ : ปิยวรรณ / เทศบาลตำบลสุวรรณภูมิ ขอหารือขอหารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขออนุญาตฯ กรณีไม่มีเอกสารสิทธิ์ที่ดิน / ๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2503
วันที่ - 9 พ.ค. 2561
เวลา.....น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 6102
วันที่ - ๗ พ.ค. ๒๕๖๑
เวลา 14.16 น.

ที่ รอ 53403/522

สำนักงานเทศบาลตำบลสุวรรณภูมิ
ถนนปัทมานนท์ รอ. 45130

3 พฤษภาคม 2561

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 2270
วันที่ - 8 พ.ค. 2561
เวลา 10.03

เรื่อง ขอหารือแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้าง

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยเทศบาลตำบลสุวรรณภูมิ อำเภอสุวรรณภูมิ จังหวัดร้อยเอ็ด มีพื้นที่รับผิดชอบ จำนวน 6.8 ตารางกิโลเมตร พื้นที่บางส่วนของเทศบาลครอบคลุมที่สาธารณะประโยชน์ดงป่าก่อ ปัจจุบันไม่ได้มีสภาพเป็นที่สาธารณะว่างเปล่า เนื่องจากมีประชาชนได้เข้ามาจำจองเข้าอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก และเป็นแหล่งชุมชนขนาดใหญ่ มีการก่อสร้างบ้านพักอาศัย และมีสถานที่ราชการเข้าใช้ประโยชน์

แต่เนื่องจากภายในเขตเทศบาลตำบลสุวรรณภูมิเป็นเขตควบคุมอาคาร เทศบาลจึงขอหารือแนวปฏิบัติ เนื่องจากมีประชาชนที่เข้ามาอาศัยในพื้นที่สาธารณะประโยชน์ดงป่าก่อ ได้ทำการปลูกสร้างบ้านเรือนและเข้ามาขออนุญาตก่อสร้างกับเทศบาล ซึ่งที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างไม่มีเอกสารสิทธิ์ที่ดิน เทศบาลจะดำเนินการอย่างไร เพราะสภาพปัจจุบันเป็นชุมชนหนาแน่น และจำเป็นจะต้องเข้าไปควบคุมการก่อสร้างให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมคอาคาร พ.ศ.2522

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายสมศักดิ์ เศรษโฐ)
นายกเทศมนตรีตำบลสุวรรณภูมิ

รับทราบ ☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วศญ.
☐ ที่ปรึกษาฯ
☐ ศลญ.
☑ ผอ.สนอ.
- ๗ พ.ค. ๒๕๖๑

กองช่าง
โทร. 0-4358-1221 ต่อ 104

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตผ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ก.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☐ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัด เพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....
8 พค. 61

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0925

ด่วนที่สุด
ที่ มท ๐๗๑๐/๑๓๐๒๗



กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๕ สิงหาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอชี้แจงข้อเท็จจริงและส่งเอกสารหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาเรื่องร้องเรียน

เรียน เลขาธิการสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน ด่วนที่สุด ที่ ผผ ๑๑/๖๑๔ ลงวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๖๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๑๐/๑๗๒๘๓ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินแจ้งว่า มีผู้ร้องเรียนต่อผู้ตรวจการแผ่นดิน กรณีเรื่องการบังคับใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยไม่เป็นธรรม กรณีโครงการนิมิตหลังสวน ดำเนินโครงการโดยบริษัท [redacted] จำกัด (มหาชน) กล่าวคือ โครงการ [redacted] มีพื้นที่โครงการติดกับถนน ๓ เส้น ทิศตะวันออก ถนนหลังสวน (เขตทางกว้าง ๑๘.๐๙ – ๑๘.๑๘๗ เมตร) ทิศใต้ ถนนสาธารณะ (เขตทางกว้าง ๓ เมตร) ทิศตะวันตก ถนนซอยสารสิน ๒ (เขตทางกว้าง ๖.๐๐ – ๖.๑๓ เมตร) ดังนั้น ที่ตั้งโครงการทำให้เกิดมุม ๒ มุม ตามข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ได้กำหนดความสูงของอาคารกรณีอาคารอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคารต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า จากข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายดังกล่าว ผู้ร้องเรียนเห็นว่า เมื่อเกิดมุม ๒ มุม ต้องบังคับให้เป็นไปตามกฎหมายทั้ง ๒ มุม ความสูงของอาคารนอกจากจะอิงกับความกว้างของถนนหลังสวน จะต้องอิงกับความกว้างของถนนสารสินด้วย อาคารดังกล่าวจึงต้องมีความสูงไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของถนนสาริน ซึ่งมีความกว้าง ๖ เมตร นอกจากนั้นผู้ร้องเรียนแจ้งข้อมูลว่าเมื่อวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๖๑ ถนนสาธารณะทางทิศใต้ปรากฏว่าเป็นที่ตั้งของที่พักคนงาน ไม่มีสภาพการใช้งานเป็นสาธารณะ เนื่องจากมีการปิดกั้นเพื่อใช้ประโยชน์ส่วนตัวของโครงการเท่านั้น โครงการดังกล่าวจึงต้องบังคับตามข้อ ๔๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ดังนั้น เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาและให้เกิดความเป็นธรรมกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง จึงอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง (๑) แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยผู้ตรวจการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๖๐ ขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองชี้แจงข้อเท็จจริงหรือให้ความเห็นในการปฏิบัติงานตามกรณีร้องเรียนดังกล่าวว่ามีข้อเท็จจริงเป็นประการใด และขอให้ส่งเอกสารหลักฐานในส่วนที่เกี่ยวข้องไปยังสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินเพื่อประกอบการพิจารณาต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กรณีดังกล่าวนี้เป็นประเด็นเดียวกันกับที่สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินได้เคยมีหนังสือ ที่ ผบ ๑๐/๑๕๔๖ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๖๐ ขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองชี้แจงการบังคับใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๔ ข้อ ๔๕ และข้อ ๔๖ ว่ามีลักษณะการบังคับใช้แตกต่างกันอย่างไร ใช้บังคับร่วมกันหรือไม่ ซึ่งกรมโยธาธิการและผังเมืองได้ชี้แจง

ลักษณะ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลักษณะของการบังคับใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๔ ข้อ ๔๕ และข้อ ๔๖ ไปแล้วว่า ในกรณีที่เข้าเงื่อนไขตามข้อ ๔๖ แล้วไม่ต้องบังคับตามข้อ ๔๔ อีก รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ส่วนกรณีที่มีการร้องเรียนว่าถนนสาธารณะด้านทิศใต้มีการปิดกั้นเพื่อใช้ประโยชน์ส่วนตัวของโครงการไม่มีสภาพการใช้งานเป็นถนนสาธารณะนั้น หากปรากฏว่า มีการบุกรุกพื้นที่ที่เป็นถนนสาธารณะก็เป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะไปดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมายลักษณะปกครองท้องที่ในฐานะที่เป็นผู้ดูแลและรักษาที่สาธารณะต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายมณฑล สุดประเสริฐ)
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

รก. วสญ. ..... วันที่ ๖ พ.ย. ๖๑
ผอ.สนอ. ..... วันที่ ๖ พ.ย. ๖๑
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ ๖ พ.ย. ๖๑
หัวหน้ากลุ่มงานฯ ..... วันที่ ๖ พ.ย. ๖๑
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ .....
พิมพ์/ทาน ..... สุดารัตน์ ..... วันที่ .....
Dอ:/สุดารัตน์ /กนก /สำนักงานตรวจการแผ่นดินหารือกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕/๖๑

รวบรวมโดย กฤษฎา ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2525/459
วันที่ 15 มิ.ย. 2561
เวลา ..... น.
บันทึก

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 2988
วันที่ 13 มิ.ย. 2561
เวลา 10.51

สำนักงานเลขานุการกรม
เลขรับที่ ๓๓๖๗
วันที่ ๑๒ มิ.ย. ๒๕๖๑
เวลา

ด่วนที่สุด

ส่วนราชการ สำนักงานเลขานุการกรม ฝ่ายสารบรรณ โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๑๗๙ - ๘๐

เรื่อง ขอให้ชี้แจงข้อเท็จจริงและส่งเอกสารหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาเรื่องร้องเรียน

เรียน อธิบดี

สรุปเรื่อง	ผู้มีอำนาจสั่งการ
สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน แจ้งว่า มีผู้ร้องเรียนต่อผู้ตรวจการแผ่นดิน เรื่องการบังคับใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ โดยไม่เป็นธรรม กรณีโครงการ ..... มีพื้นที่โครงการติดกับถนน ๓ เส้น คือ ทิศตะวันออก ถนนหลังสวน, ทิศใต้ ถนนสาธารณะ, และทิศตะวันตก ถนนซอยสารสิน ๒ ทำให้ที่ตั้งโครงการเกิดมุม ๒ มุม ตามข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ฯ ได้กำหนดความสูงของอาคารกรณีอาคารอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคารไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า ผู้ร้องเรียนเห็นว่า เมื่อเกิดมุม ๒ มุม ต้องบังคับให้เป็นไปตามกฎหมายทั้ง ๒ มุม ความสูงอาคารนอกจากจะอิงกับความกว้างของถนนหลังสวน จะต้องอิงกับความกว้างถนนสารสินด้วย อาคารดังกล่าวจึงต้องมีความสูงไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของถนนสารสินซึ่งมีเขตทางกว้าง ๖ เมตร ดังนั้น โครงการดังกล่าว จึงต้องบังคับตามข้อ ๔๔ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ฯ สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน พิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาและให้เกิดความเป็นธรรมกับทุกฝ่าย จึงขอให้กรมฯ ชี้แจงข้อเท็จจริงหรือให้ความเห็นในการปฏิบัติงานตามกรณีร้องเรียนดังกล่าวว่ามีข้อเท็จจริงเป็นประการใด และขอให้ส่งเอกสารหลักฐานในส่วนที่เกี่ยวข้องไปยังสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินภายใน ๓๐ วัน เพื่อประกอบการพิจารณาต่อไป	☐ ทราบ ☐ คำสั่งอื่น..... เห็นชอบ (นายมณฑล สุดประเสริฐ) อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ความเห็นเจ้าหน้าที่

สล. พิจารณาแล้ว เห็นควรดำเนินการดังนี้

☑ เห็นควรชอบ ตามเสนอ

.....

.....

.....

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน

ข้อพิจารณา

○ จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

☑ จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบด้วย
☑ อื่นๆ ตามระเบียบกลั่นกรอง 27 ข้อ 6

13 มิ.ย. 61

(นางจินตนา อุดมพลานุรักษ์)
หัวหน้าฝ่ายช่วยอำนวยการ รักษาราชการแทน
เลขานุการกรม
๑๑ มิ.ย. ๒๕๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กรมโยธาธิการและผังเมือง
8006
เลขรับ.....
วันที่ ๑๑ มิ.ย. ๒๕๖๑
เวลา 12:57

ด่วนที่สุด
ที่ ผผ ๑๑/๖๑๕

สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ชั้น ๕
๑๒๐ ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง
เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๖ มิถุนายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอให้ชี้แจงข้อเท็จจริงและส่งเอกสารหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาเรื่องร้องเรียน

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยมีผู้ร้องเรียนต่อผู้ตรวจการแผ่นดิน กรณีเรื่องการบังคับใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยไม่เป็นธรรม กรณีโครงการนิมิตหลังสวน ดำเนินโครงการโดย บริษัท จำกัด (มหาชน) กล่าวคือ โครงการ มีพื้นที่โครงการติดกับถนน ๓ เส้น ทิศตะวันออก ถนนหลังสวน (เขตทางกว้าง ๑๘.๐๙ - ๑๘.๑๘๗ เมตร) ทิศใต้ ถนนสาธารณะ (เขตทางกว้าง ๓ เมตร) ทิศตะวันตก ถนนซอยสารสิน ๒ (เขตทางกว้าง ๖.๐๐ - ๖.๑๓ เมตร) ดังนั้น ที่ตั้งโครงการทำให้เกิดมุม ๒ มุม ตามข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ฯ ได้กำหนดความสูงของอาคารกรณีอาคารอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคารคจามสูงไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า จากข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายดังกล่าว ผู้ร้องเรียนเห็นว่า เมื่อเกิดมุม ๒ มุม ต้องบังคับให้เป็นไปตามกฎหมายทั้ง ๒ มุม ความสูงอาคารนอกจากจะอิงกับความกว้างของถนนหลังสวน จะต้องอิงกับความกว้างถนนสารสินด้วย อาคารดังกล่าวจึงต้องมีความสูงไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของถนนสารสินซึ่งมีเขตทางกว้าง ๖ เมตร นอกจากนั้น ผู้ร้องเรียนแจ้งข้อมูลว่าเมื่อวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๖๑ ถนนสาธารณะทางทิศใต้ ปรากฏว่าเป็นที่ตั้งของที่พักคนงาน ไม่มีสภาพการใช้งานเป็นสาธารณะ เนื่องจากมีการปิดกั้นเพื่อใช้ประโยชน์ส่วนตัวของโครงการเท่านั้น ดังนั้น โครงการดังกล่าวจึงต้องบังคับตามข้อ ๔๔ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ฯ

สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน โดยได้รับมอบหมายจากผู้ตรวจการแผ่นดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาและให้เกิดความเป็นธรรมกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง จึงอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง (๑) แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยผู้ตรวจการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๖๐

/ขอให้...

"ความล่าช้า คือความไม่เป็นธรรม"

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองชี้แจงข้อเท็จจริงหรือให้ความเห็นในการปฏิบัติงานตามกรณีร้องเรียนดังกล่าวว่ามีข้อเท็จจริงเป็นประการใด และขอให้ส่งเอกสารหลักฐานในส่วนที่เกี่ยวข้องไปยังสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินเพื่อประกอบการพิจารณาต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการและกรุณาแจ้งให้สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินทราบภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือฉบับนี้ และหากมีข้อขัดข้องประการใดกรุณาแจ้งให้สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินทราบก่อนครบกำหนดด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นายสงัด ปัถวี)
รองเลขาธิการ รักษาการแทน
เลขาธิการสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน

สำนักสอบสวน ๓
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๙๓๖๕
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๘๓๖๙
www.ombudsman.go.th

"ความล่าช้า คือความไม่เป็นธรรม"

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเป้า

0926

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๗๑๐ **วันที่** ๒๗ สิงหาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือคำจำกัดความอาคารสาธารณะ

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดบึงกาฬ

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดบึงกาฬได้มีบันทึก ที่ บก ๐๐๒๒/๑๖๖ ลงวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๖๑ แจ้งว่า สำนักงานพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ จังหวัดบึงกาฬ ได้ดำเนินการจัดจ้างโครงการก่อสร้างอารยสถาปัตย์เพื่อคนพิการและผู้สูงอายุ (ห้องน้ำสาธารณะ) จำนวน ๘ แห่ง โดยดำเนินการก่อสร้างในเขตพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบล ๕ แห่ง และพื้นที่เทศบาล ๓ แห่ง จึงขอหารือว่าห้องน้ำสาธารณะเข้าข่ายเป็นอาคารสาธารณะตามคำจำกัดความตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดคำนิยาม “อาคารสาธารณะ” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไป เพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ หรือการพาณิชยกรรม เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สนามกีฬากลางแจ้ง สถานกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อุโมงค์ สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ โป๊ะจอดเรือ สุสาน ฌาปนสถาน ศาสนสถาน เป็นต้น กรณีโครงการก่อสร้างอารยสถาปัตย์เพื่อคนพิการและผู้สูงอายุ (ห้องน้ำสาธารณะ) เป็นอาคารที่เปิดให้คนพิการ ผู้สูงอายุ และบุคคลโดยทั่วไปสามารถเข้าไปใช้สอยได้ ถือได้ว่าเป็นอาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไปเพื่อกิจกรรมทางสังคม จึงเข้าข่ายเป็นอาคารสาธารณะตามคำนิยามดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๒๒/๘/๖๑
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๒๓ ส.ค. ๖๑
เจ้าหน้าที่ มท. วันที่ ๒๑ ส.ค. ๖๑
พิมพ์/ทาน ปิยวรรณ วันที่ ๒๑ ส.ค. ๖๑
:D๔ / ปิยวรรณ / โยธาฯ จังหวัดจังหวัดบึงกาฬ ขอหารือคำจำกัดความอาคารสาธารณะ / ๖๑

รวบรวมโดย ธวัชชัย ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2516
วันที่ 13 ก.ค. 2561
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 9567
วันที่ 12 ก.ค. 2561
เวลา 10.06

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดบึงกาฬ โทร/โทรสาร ๐ ๔๒๔๙ ๒๔๙๖

ที่ บก ๐๐๒๒/๒๖๖ **วันที่** ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ข้อหารือคำจำกัดความอาคารสาธารณะ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์จังหวัดบึงกาฬ ได้ดำเนินการจัดจ้างโครงการก่อสร้างอารยสถาปัตย์เพื่อคนพิการและผู้สูงอายุ (ห้องน้ำสาธารณะ) จำนวน ๘ แห่ง โดยดำเนินก่อสร้างในเขตพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบล ๕ แห่ง และพื้นที่เทศบาลตำบล ๓ แห่ง ซึ่งได้เกิดความขัดแย้งในเรื่องของโครงการก่อสร้างฯ ดังกล่าว ว่าเข้าข่ายเป็นอาคารสาธารณะตามคำจำกัดความ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ นั้น

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดบึงกาฬ จึงใคร่ขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารตอบข้อขัดแย้งโครงการก่อสร้างดังกล่าว ว่าอาคารห้องน้ำสาธารณะเข้าข่ายเป็นอาคารสาธารณะ หรือไม่ ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งสำนักงานโยธาฯ เพื่อจะได้แจ้งสำนักงานพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์จังหวัดบึงกาฬ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

(นายอนุชา เจริญพันธ์)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดบึงกาฬ

- [ ] ฝ.บท.
- [ ] ก.คพ.
- [ ] ก.คม.
- [x] ก.ด้านอาคาร
- [ ] ค.วอ.
- [ ] ก.ด้านอุทธรณ์
- [ ] ก.กท.
- [ ] ก.ด้านอุ.ฟื้นฟูสภาพดิน
- [x] เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
- [ ] เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
- [ ] อื่นๆ.....

12/07/61

ดูสำเนาถูกต้อง ง.

26 ก.ค. 61

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0927

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๓๕๖

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๗ สิงหาคม ๒๕๖๑

เรื่อง หารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวงซึ่งออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน กรรมการบริษัท จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด (มหาชน) ที่ อก. ๒๓๕/๒๕๖๑ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด (มหาชน) แจ้งว่า มีโครงการจะทำการจัดสรรที่ดินจำหน่ายพร้อมบ้านเดี่ยวพักอาศัย ประมาณ ๒๐๐ แปลง ซึ่งอยู่ในพื้นที่บริเวณที่ ๒ และบริเวณที่ ๓ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่มีข้อกำหนดตามข้อ ๒ (ข) (๕) และ (ค) (๓) ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร บริษัทฯ จึงขอหารือว่า ที่ดินบริเวณดังกล่าวสามารถทำการจัดสรรที่ดินและขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเพื่อจำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ประชาชนโดยทั่วไป ซึ่งจะขออนุญาตและก่อสร้างให้แล้วเสร็จก่อน จึงจะขายและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้กับผู้ซื้อแต่ละรายในภายหลังต่อไป สามารถก่อสร้างอาคารในโฉนดที่ดินแปลงเดียว หรือหลายแปลงแต่เจ้าของกรรมสิทธิ์รายเดียวได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาข้อหารือในลักษณะทำนองเดียวกันนี้ไว้แล้วว่า ข้อกำหนดในกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ที่กำหนดห้ามก่อสร้างอาคารที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกินกว่าที่กำหนดไว้ เช่น กรณีกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ ข้อ ๒ (ข) (๕) และ (ค) (๓) ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร มีเจตนารมณ์ต้องการควบคุมมิให้มีการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ หรืออาคารหลายหลังที่อยู่ภายในบริเวณเดียวกันและมีกิจกรรมการใช้ประโยชน์หรือการใช้สอยร่วมกัน ดังนั้น หากการก่อสร้างอาคารที่มีเจตนารมณ์ที่ชัดเจนว่าจะดำเนินการเพื่อการจัดสรรสำหรับบ้านพักอาศัย โดยจะมีการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยในลักษณะที่จะทำการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จก่อนจึงจะขายและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งก่อสร้างให้กับผู้ซื้อแต่ละรายภายหลังต่อไป ซึ่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ ก็มิได้มีข้อกำหนดห้ามเรื่องการจัดสรรที่ดินไว้ จึงไม่ขัดข้อกำหนดห้ามก่อสร้างตามกฎกระทรวงดังกล่าว (บันทึกกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๑๐/๒๒๔ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๑) แต่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นด้วย เช่น กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่...../...../.....
หน.กลุ่มงาน.....วันที่...../...../.....
เจ้าหน้าที่.....วันที่...../...../.....
พิมพ์/ทาน.....วันที่...../...../.....
มะปราง/ผอ./หารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวงซึ่งออกตาม พรบ 2522

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

AND & HOUSES
Company Limited
Sathorn, Bangkok 10120
Tel

กลุ่มงานด้านบริการ
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2624
วันที่ 31 ก.ย. 2561
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4432
วันที่ 24 ส.ค. 2561
เวลา 10.09

ที่ อก.235/2561 วันที่ 23 สิงหาคม 2561

เรื่อง หารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวงซึ่งออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

อ้างถึง กฎกระทรวงฉบับที่ 46 (พ.ศ.2540)ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

ด้วยบริษัท จำกัด(มหาชน) จะดำเนินการซื้อที่ดินบริเวณ ตำบลบางพูด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี เนื้อที่รวมประมาณ 46-0-9.30 ไร่ เพื่อที่บริษัทฯ จะดำเนินการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจำหน่ายพร้อมบ้านเดี่ยวพักอาศัย โดยจะมีการแบ่งแยกที่ดินแปลงย่อย ประมาณ 200 แปลง พื้นที่อาคารแต่ละแปลงประมาณ 200 ตารางเมตร ซึ่งจะขออนุญาตปลูกสร้างอาคารและก่อสร้างอาคารให้แล้วเสร็จก่อน จึงจะขายและโอนกรรมสิทธิที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้กับผู้ซื้อแต่ละรายในภายหลังต่อไป ซึ่งที่ดินดังกล่าวอยู่ในบริเวณที่ 2 ข้อ (ข)(5) และ 3 ข้อ (ค)(3) ของกฎกระทรวงฉบับที่ 46 (พ.ศ.2540)ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แต่เนื่องจากกฎกระทรวงดังกล่าวมีข้อห้ามก่อสร้างอาคารที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกิน 2,000 ตารางเมตร

ดังนั้น บริษัทฯ จึงขอหารือว่าที่ดินบริเวณดังกล่าว สามารถทำการจัดสรรที่ดินและขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเพื่อจำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ประชาชนโดยทั่วไป โดยสามารถก่อสร้างอาคารในโฉนดที่ดินแปลงเดียวหรือหลายแปลงแต่เจ้าของกรรมสิทธิ์รายเดียวได้หรือไม่ เพื่อที่บริษัทฯจะได้นำข้อมูลที่ได้ไปประกอบการพิจารณาซื้อที่ดินและนำไปประกอบการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการตามความประสงค์ด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

กรุณาติดต่อ คุณ
โทร

เรียน ☐ ผ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ต้านวิชาการ
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ต้านวิชาชีพ
☐ ก.กท. ☑ ก.ต้านวิชาการและผังเมือง
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบ
☐ อื่นๆ.....

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0928

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๓๕๘

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๘ สิงหาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือการตีความในข้อกฎหมายเกี่ยวกับชั้นลอย

เรียน รองกรรมการผู้จัดการบริษัท [redacted] จำกัด (นาย [redacted])

อ้างถึง หนังสือของท่านฉบับลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า ได้ออกแบบโครงการ [redacted] ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท [redacted] แขวงพระโขนงใต้ เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร มีลักษณะอาคารเป็นบ้านแถว โครงสร้าง ค.ส.ล. ๓ ชั้นครึ่ง โดยมีชั้นลอยอยู่ที่ตำแหน่งเหนือชั้น ๓ อันเป็นชั้นสูงสุดของอาคาร และพื้นที่ชั้นลอยมีพื้นที่ใช้สอยไม่เกินร้อยละ ๔๐ ของชั้น ๓ จะสามารถกระทำได้ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒๒ หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วเห็นว่า ตามข้อ ๒๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ เป็นข้อกำหนดเรื่องระยะดิ่งของชั้นของอาคาร โดยข้อ ๒๒ วรรคสาม กำหนดให้ห้องในอาคารซึ่งมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ ๕ เมตรขึ้นไป จะทำพื้นชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นชั้นลอยดังกล่าวนั้นต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้อง ระยะดิ่งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และระยะดิ่งระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร ด้วย เมื่อพิจารณาคำว่า “ระหว่างพื้นถึงพื้น” นั้น การวัดระยะดิ่งของห้องของอาคารชั้น ๑ สามารถวัดได้จากพื้นชั้น ๑ ถึงพื้นชั้น ๒ และระยะดิ่งของห้องของอาคารชั้น ๒ สามารถวัดได้จากพื้นชั้น ๒ ถึงพื้นชั้น ๓ แต่กรณีชั้น ๓ ซึ่งเป็นชั้นสุดท้ายและเป็นห้องที่อยู่ใต้หลังคา การวัดระยะดิ่งของห้องจะไม่มีพื้นมาเป็นเกณฑ์วัด ซึ่งเมื่อพิจารณาความในข้อ ๒๒ วรรคสอง ที่กำหนดว่า ระยะดิ่งของห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ในกรณีของชั้นใต้หลังคาให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาหรือยอดผนังอาคาร จะเห็นได้ว่าแม้ชั้นบนสุดที่อยู่ใต้หลังคาซึ่งไม่มีพื้นอีกชั้นหนึ่ง กฎหมายก็ได้กำหนดให้การวัดระยะดิ่งของห้องให้วัดที่ยอดฝาหรือยอดผนัง ดังนั้น การวัดระยะดิ่งจากพื้นถึงยอดผนังกับการวัดระยะดิ่งจากพื้นถึงพื้นจึงเป็นกรณีเดียวกัน กรณีพื้นชั้นลอยที่อยู่เหนือชั้น ๓ ระยะดิ่งระหว่างพื้นชั้น ๓ ถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร ส่วนระยะดิ่งของพื้นชั้นลอยในกรณีนี้ จึงสามารถวัดจากพื้นชั้นลอยถึงยอดฝาหรือยอดผนังของอาคารได้ และข้อกำหนดเกี่ยวกับการก่อสร้างชั้นลอยตามข้อ ๒๒ วรรคสาม ก็ไม่ได้กำหนดห้ามการก่อสร้างชั้นลอยใต้ชั้นหลังคา รวมทั้งเมื่อพิจารณาในด้านความปลอดภัย หากชั้นลอยก่อสร้างที่ชั้นบน ผู้ที่ใช้สอยอาคารย่อมมีน้อยกว่าชั้นลอย

ที่อยู่...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ที่อยู่ที่ชั้น ๑ หรือชั้น ๒ และหากพิจารณาว่าไม่สามารถก่อสร้างชั้นลอยในห้องที่อยู่ใต้หลังคาได้ อาคารหนึ่งชั้นที่มีหลังคาก็ย่อมไม่สามารถจะก่อสร้างชั้นลอยได้ทุกกรณี กรณีจึงสามารถก่อสร้างชั้นลอยในห้องใต้หลังคาได้ โดยต้องมีระยะดิ่งตามที่กฎหมายกำหนดตามที่กล่าวมาแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงาน.....วันที่.....
เจ้าหน้าที่.....วันที่.....
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่.....
D๓/ สุดารัตน์ /ศันสนีย์/บจก.อะตอมหารือการตีความชั้นลอย/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

02-E994360

บริษัท จำกัด
ถนนนนทรี ช่องนนทรี
เขตยานนาวา กทม. 10120

24 เมษายน 2561

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 2035
วันที่ 24 เม.ย. 2561
เวลา 10.29

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

เรื่อง ขอหารือการตีความในข้อกฎหมายเกี่ยวกับชั้นลอย

สืบเนื่องจากโครงการ ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท แขวง พระโขนงใต้ เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร 10260 ตามใบยื่นเรื่องขออนุญาตเลขที่ พข. 195/2560 โครงการมีลักษณะอาคารเป็นบ้านแถว โครงสร้าง คสล. 3 ชั้นครึ่ง โดยมีชั้นลอยอยู่ที่ตำแหน่งเหนือชั้น 3 อันเป็นชั้นสูงสุดของอาคาร และพื้นที่ชั้นลอยมีพื้นที่ใช้สอยไม่เกินร้อยละ 40 ของชั้น 3

จากข้อกฎหมายกฎกระทรวงฉบับที่ 55 พศ. 2543 ข้อ 22 ซึ่งระบุข้อกำหนดบางส่วนเกี่ยวกับการทำชั้นลอยไว้ดังนี้

" ห้องในอาคารดังกล่าวซึ่งมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5 เมตรขึ้นไป จะทำให้พื้นชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นชั้นลอยดังกล่าวนั้นต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้อง ระยะดิ่งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่ง ต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และระยะดิ่งระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอย ต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร "

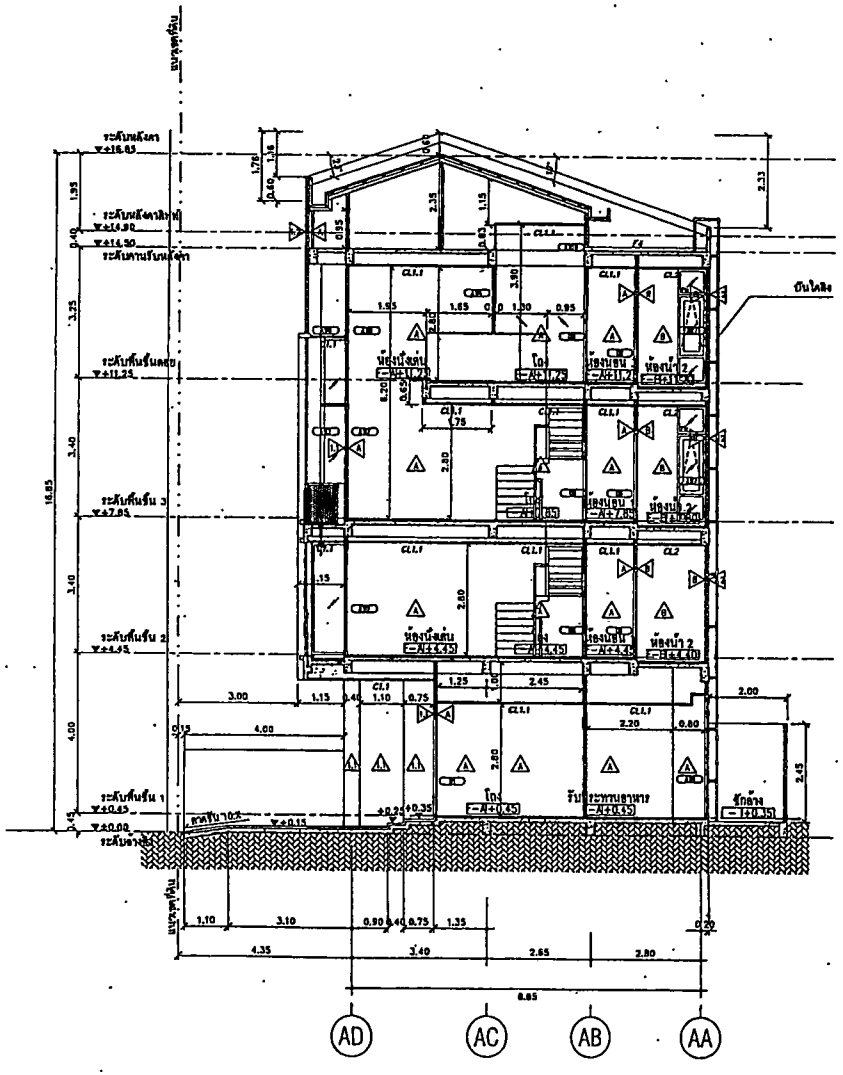
ซึ่งอาคารโครงการที่ทางเราออกแบบ มีชั้นลอยอยู่ในพื้นที่ชั้น 3 และชั้นบนสุดเป็นหลังคา หากรูปแบบอาคารกำหนดให้มีชั้นลอยที่ตำแหน่งดังกล่าว ลักษณะอาคารดังกล่าวจะสามารถดำเนินการได้หรือไม่

หมายเหตุ: ผู้ออกแบบได้แนบเอกสารแบบบริเวณดังกล่าวมากับจดหมายฉบับนี้ด้วย จำนวน 11 แผ่น

จึงเรียนมาเพื่อขอหารือในข้อสงสัยดังกล่าว

ด้วยความเคารพอย่างสูง
นาย
.....
(รองกรรมการผู้จัดการ)

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



รูปตัด B – B (6 คูหา)
1 : 100

OWNER
CHEWA HEART

DESIGNER
ATOM

INTERIOR

LANDSCAPE

STRUCTURAL ENGINEER
Turnkey All ENGINEERING ARCHITECTURE

M&E
Turnkey All ENGINEERING ARCHITECTURE

CONSTRUCTION CONSULTANT

ARCHITECT — AUTHORIZED SIGNATURE

LANDSCAPE ARCHITECT

INTERIOR ARCHITECT

STRUCTURAL ENGINEER

ELECTRICAL ENGINEER

MECHANICAL ENGINEER

SANITARY AND FIRE PROTECTION ENGINEER

ISSUE/REVISION

NO.	DESCRIPTION	BY	DATE
1.	แบบขออนุญาต	ATOM	05/05/2561

CHECKED BY

ARCHITECT	SIGNED

PROJECT

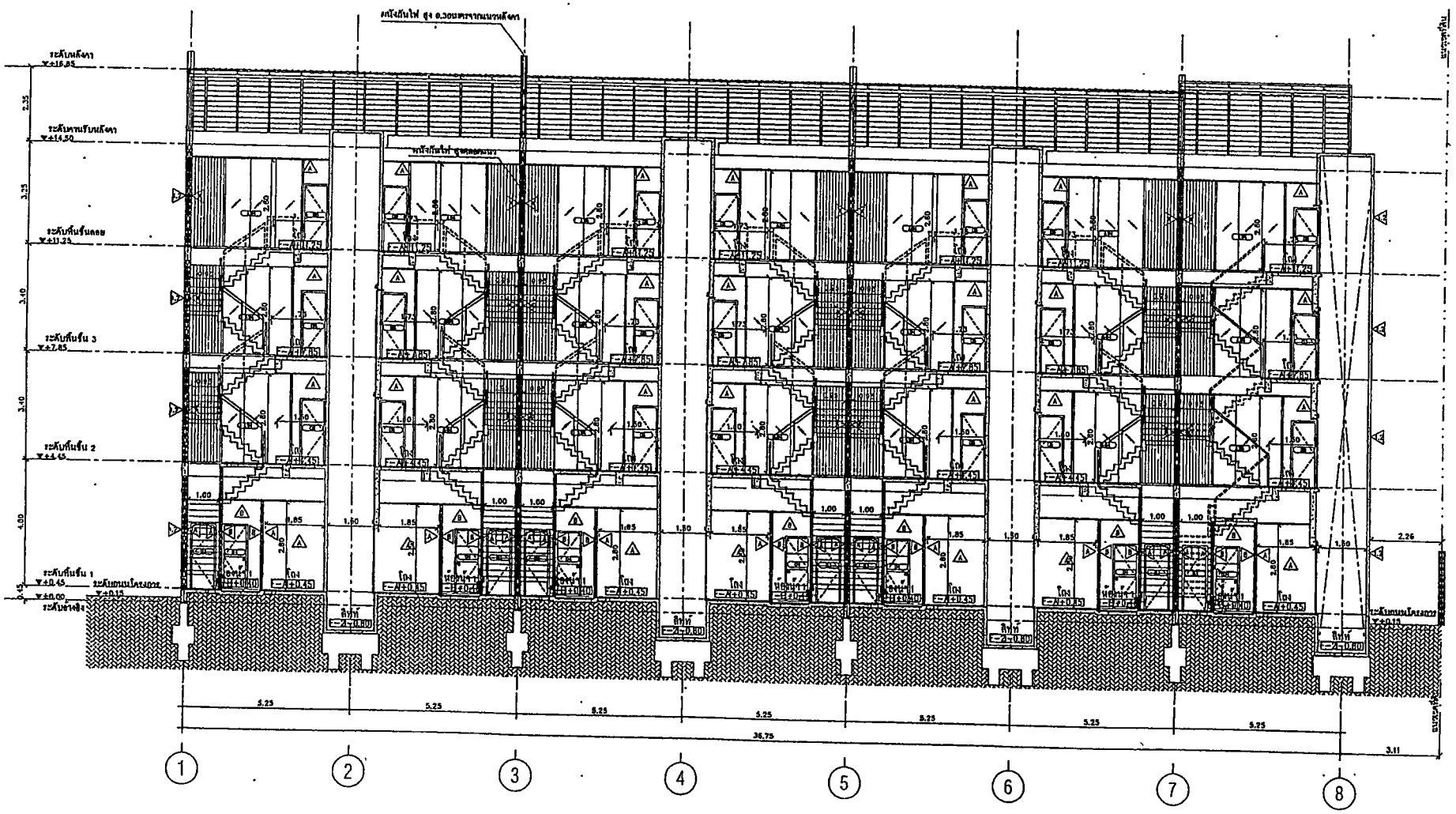
ฮาร์ท สุขุมวิท

DRAWING TITLE

รูปตัด B (6 คูหา)

DRAWING NO.
A

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



รูปตัด A – A (6 คูหา)
มาตราส่วน 1 : 100

OWNER
CHEWA HEART

DESIGNER
ATOM

INTERIOR

LANDSCAPE

STRUCTURAL ENGINEER
Turnkey AN ENGINEERING ARCHITECTURE

M&E
Turnkey AN ENGINEERING ARCHITECTURE

CONSTRUCTION CONSULTANT

	AUTHORIZED SIGNATURE
ARCHITECT	
LANDSCAPE ARCHITECT	
INTERIOR ARCHITECT	
STRUCTURAL ENGINEER	
ELECTRICAL ENGINEER	
MECHANICAL ENGINEER	
SANITARY AND FIRE PROTECTION ENGINEER	

ISSUE/REVISION

NO.	DESCRIPTION	BY	DATE
1.	แบบขออนุญาต	ATOM	09/05/2561

CHECKED BY

ARCHITECT	SIGNED

PROJECT

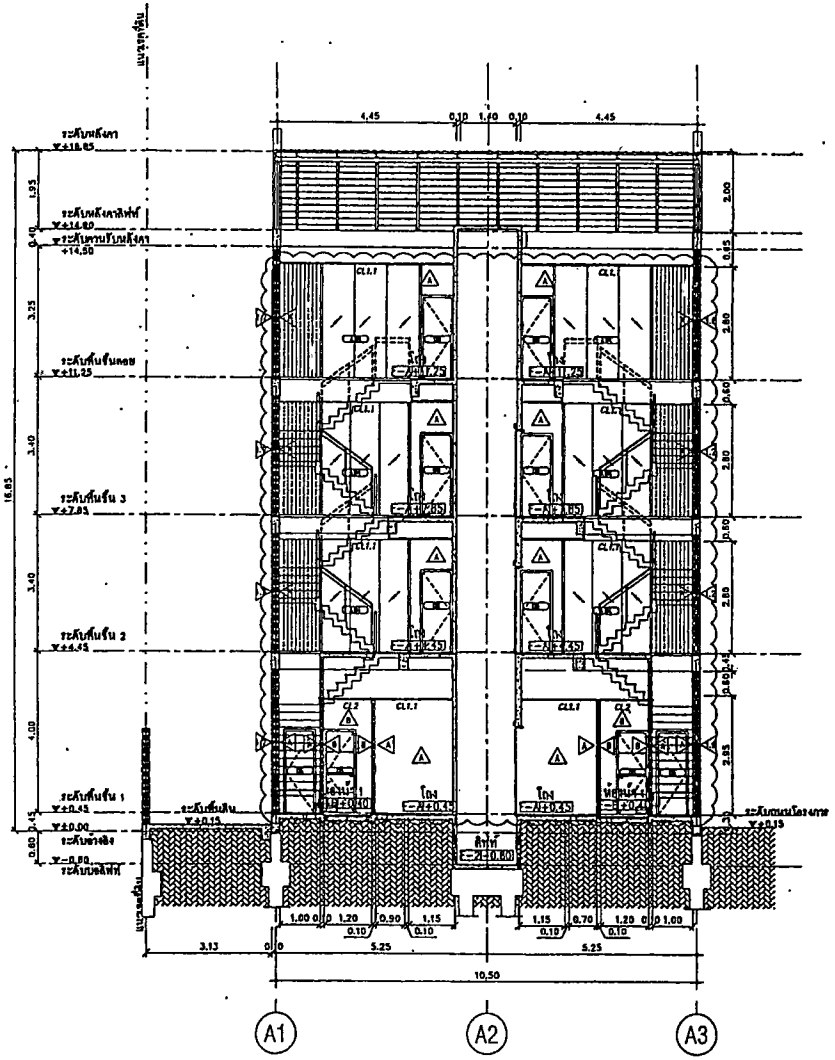
ฮาร์ท สุขุมวิท

DRAWING TITLE

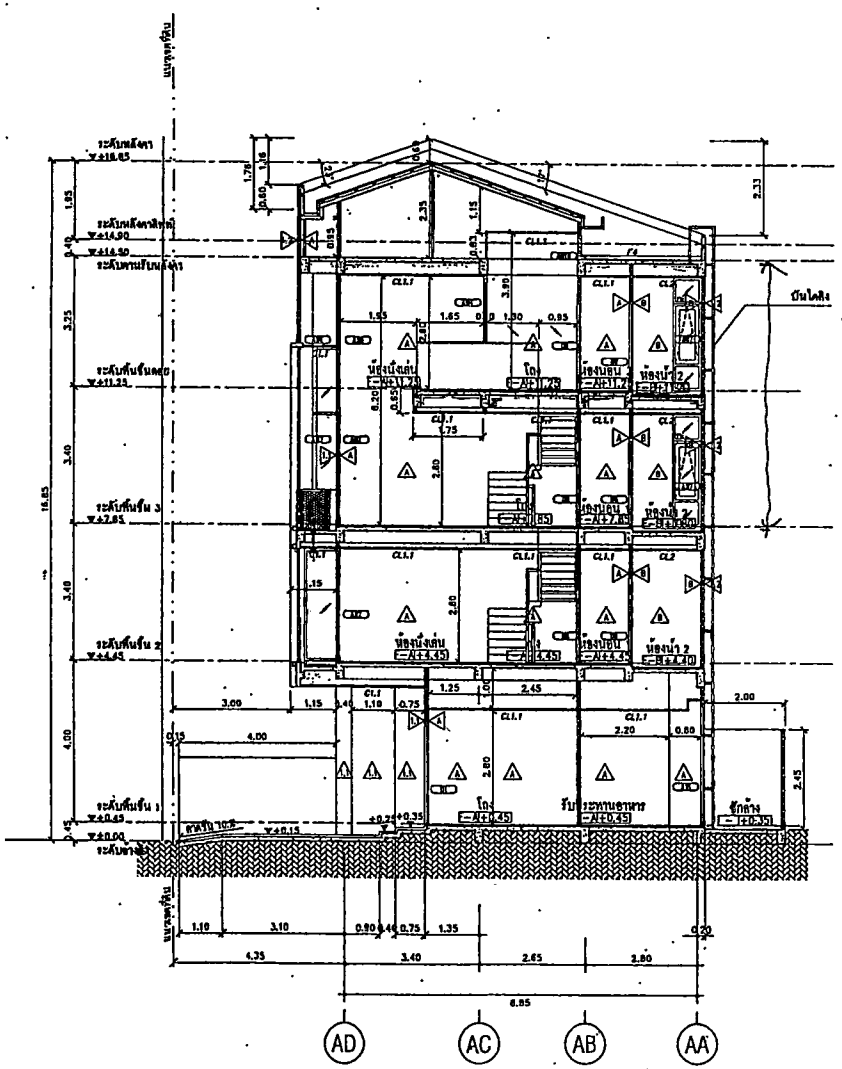
รูปตัด A (6 คูหา)

DRAWING NO.
A

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



รูปตัด A – A (2 คูหา)
มาตราส่วน 1 : 100



รูปตัด B – B (2 คูหา)
1 : 100

OWNER
CHEWA HEART

DESIGNER
ATOM design

INTERIOR

LANDSCAPE

STRUCTURAL ENGINEER
Turnkey All ENGINEERING ARCHITECTURE

M&E
Turnkey All ENGINEERING ARCHITECTURE

CONSTRUCTION CONSULTANT

	AUTHORIZED SIGNATURE
ARCHITECT	
LANDSCAPE ARCHITECT	
INTERIOR ARCHITECT	
STRUCTURAL ENGINEER	
ELECTRICAL ENGINEER	
MECHANICAL ENGINEER	
SANITARY AND FIRE PROTECTION ENGINEER	

ISSUE/REVISION

NO.	DESCRIPTION	BY	DATE
1.	แบบขออนุญาต	ATOM	09/05/2561

CHECKED BY

ARCHITECT	SIGNED

PROJECT

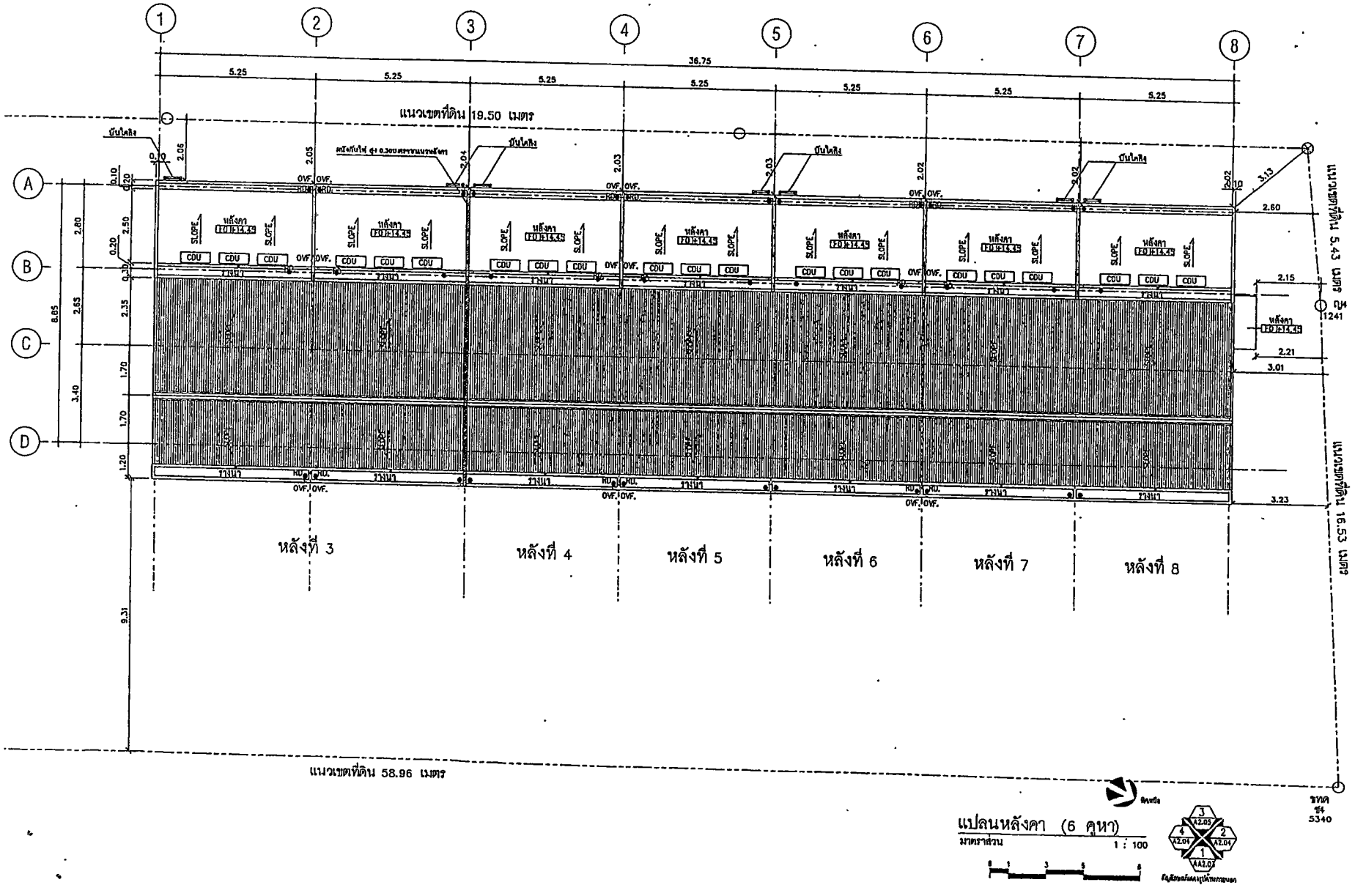
ฮาร์ท สุขุมวิท

DRAWING TITLE

รูปตัด A, B (2 คูหา)

DRAWING NO.
A

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



แปลนหลังคา (6 คูหา)

มาตราส่วน 1 : 100

OWNER
CHEWA HEART

DESIGNER
ATOM

INTERIOR

LANDSCAPE

STRUCTURAL ENGINEER
Turnkey All ENGINEERING ARCHITECTURE

M&E
Turnkey All ENGINEERING ARCHITECTURE

CONSTRUCTION CONSULTANT

	AUTHORIZED SIGNATURE
ARCHITECT	
LANDSCAPE ARCHITECT	
INTERIOR ARCHITECT	
STRUCTURAL ENGINEER	
ELECTRICAL ENGINEER	
MECHANICAL ENGINEER	
SANITARY AND FIRE PROTECTION ENGINEER	

ISSUE/REVISION

NO.	DESCRIPTION	BY	DATE
1.		ATOM	09/05/2561

CHECKED BY

ARCHITECT	SIGNED

PROJECT

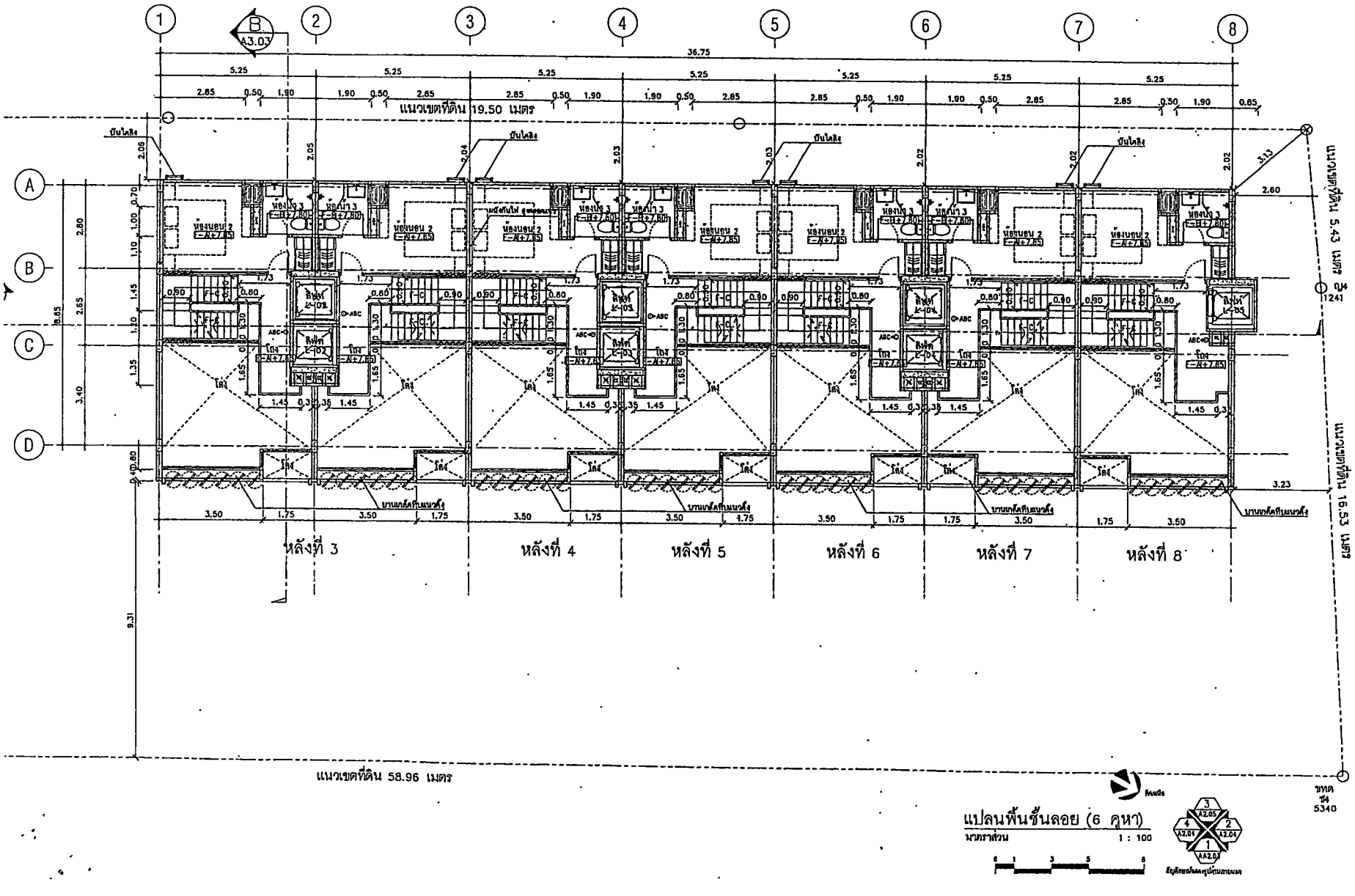
HEART Sukhumvit

DRAWING TITLE

แปลนพื้นชั้นหลังคา (6 คูหา)

DRAWING NO.
A
110

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



แปลนพื้นชั้นลอย (6 คูหา)
มาตราส่วน 1 : 100

OWNER
CHEWA HEART

DESIGNER
ATOM

INTERIOR

LANDSCAPE

STRUCTURAL ENGINEER
Turnkey All ENGINEERING ARCHITECTURE

M&E
Turnkey All ENGINEERING ARCHITECTURE

CONSTRUCTION CONSULTANT

ARCHITECT — AUTHORIZED SIGNATURE

LANDSCAPE ARCHITECT

INTERIOR ARCHITECT

STRUCTURAL ENGINEER

ELECTRICAL ENGINEER

MECHANICAL ENGINEER

SANITARY AND FIRE PROTECTION ENGINEER

ISSUE/REVISION

NO.	DESCRIPTION	BY	DATE
1.	แบบขออนุญาต	ATOM	03/05/2561

CHECKED BY

ARCHITECT	SIGNED

PROJECT

HEART Sukhumvit

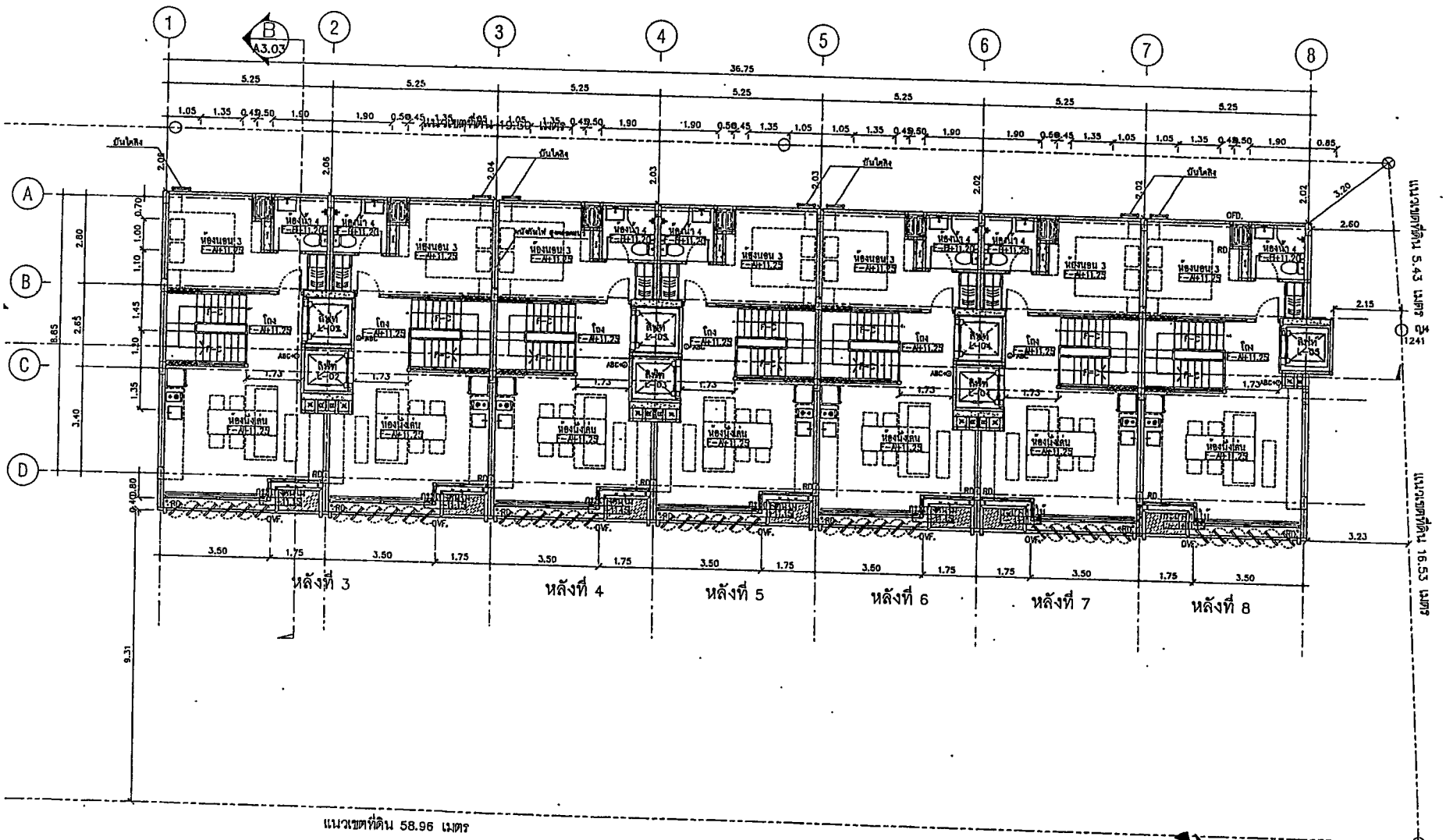
DRAWING TITLE

แปลนพื้นชั้น 3 (6 คูหา)

DRAWING NO.

A 1.09

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



แปลนพื้นชั้น 3 (6 คูหา)

มาตราส่วน 1 : 100

OWNER

CHEWA HEART

DESIGNER

ATOM

INTERIOR

LANDSCAPE

STRUCTURAL ENGINEER

Turnkey AN ENGINEERING ARCHITECTURE

M&E

Turnkey AN ENGINEERING ARCHITECTURE

CONSTRUCTION CONSULTANT

	AUTHORIZED SIGNATURE
ARCHITECT	
LANDSCAPE ARCHITECT	
INTERIOR ARCHITECT	
STRUCTURAL ENGINEER	
ELECTRICAL ENGINEER	
MECHANICAL ENGINEER	
SANITARY AND FIRE PROTECTION ENGINEER	

ISSUE/REVISION

NO.	DESCRIPTION	BY	DATE
1		ATOM	08/05/2561

CHECKED BY

ARCHITECT	SIGNED

PROJECT

HEART Sukhumvit

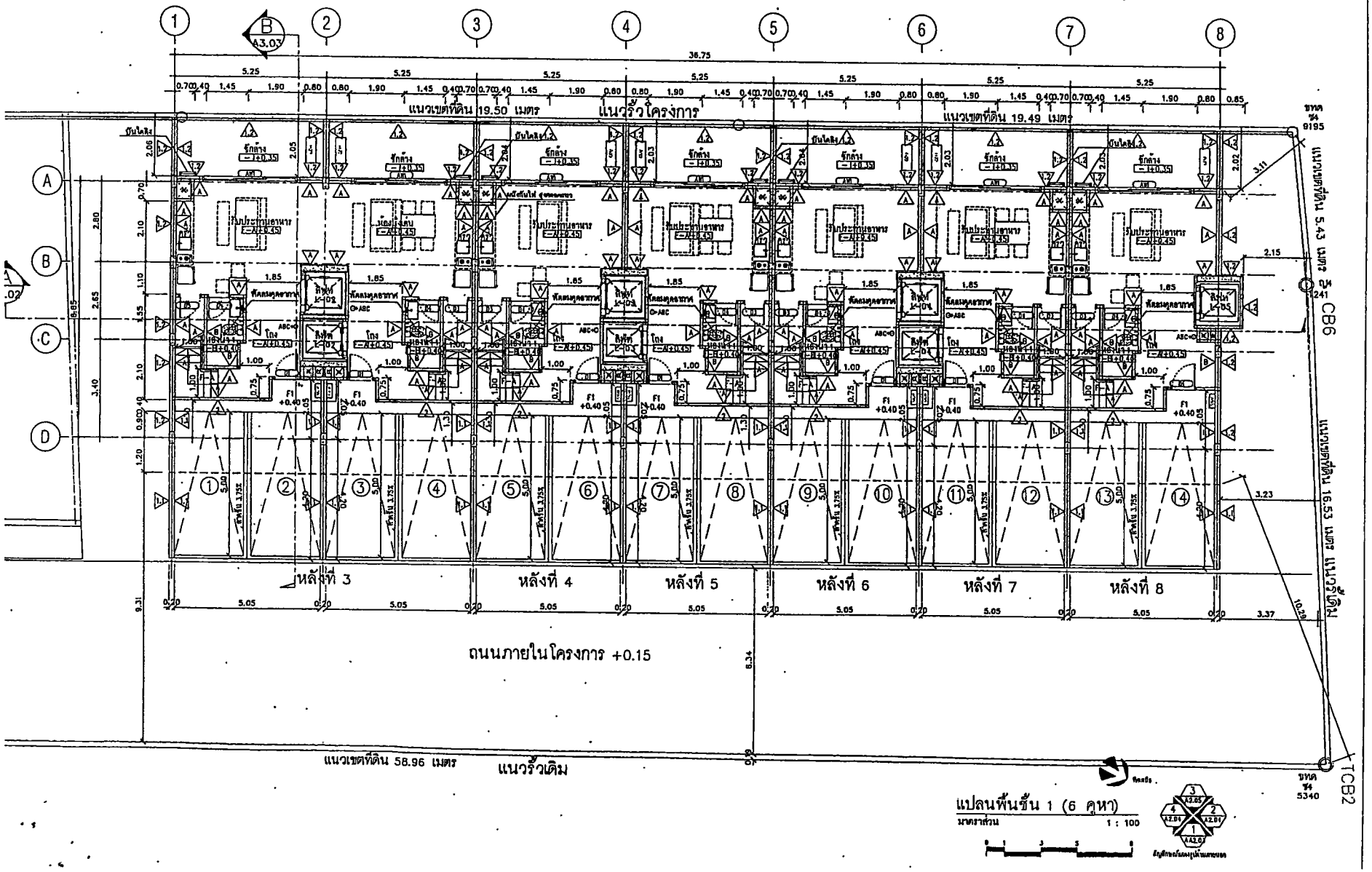
DRAWING TITLE

แปลนพื้นชั้นลอย (6 คูหา)

DRAWING NO.

A

รวบรวมโดย ธรานนท์ ทองเบ้า



แปลนพื้นชั้น 1 (6 คูหา)
มาตราส่วน 1 : 100

OWNER
CHEWA HEART

DESIGNER
ATOM

INTERIOR

LANDSCAPE

STRUCTURAL ENGINEER
Turnkey All Engineering Architecture

M&E
Turnkey All Engineering Architecture

CONSTRUCTION CONSULTANT

	AUTHORIZED SIGNATURE
ARCHITECT	
LANDSCAPE ARCHITECT	
INTERIOR ARCHITECT	
STRUCTURAL ENGINEER	
ELECTRICAL ENGINEER	
MECHANICAL ENGINEER	
SANITARY AND FIRE PROTECTION ENGINEER	

ISSUE/REVISION

NO.	DESCRIPTION	BY	DATE
1.		ATOM	05/05/2561

CHECKED BY

ARCHITECT	SIGNED

PROJECT

HEART Sukhumvit

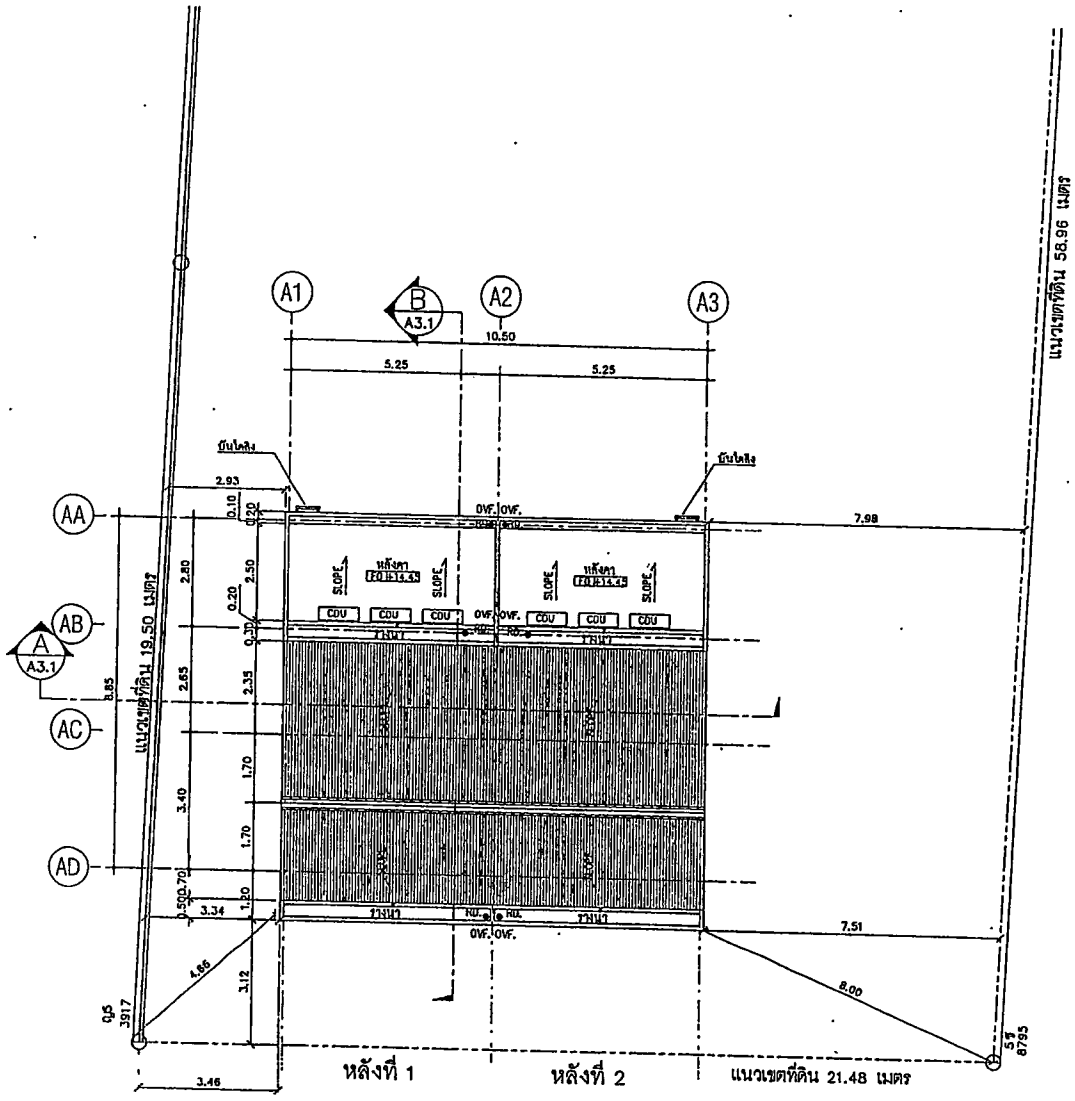
DRAWING TITLE

แปลนพื้นชั้น 1 (6 คูหา)

DRAWING NO.

A 1.06

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



แปลนหลังคา (2 คูหา)

มาตราส่วน 1 : 100

OWNER

CHEWA HEART

DESIGNER

ATOM

INTERIOR

LANDSCAPE

STRUCTURAL ENGINEER

Turnkey All ENGINEERING ARCHITECTURE

M&E

Turnkey All ENGINEERING ARCHITECTURE

CONSTRUCTION CONSULTANT

	AUTHORIZED SIGNATURE
ARCHITECT	
LANDSCAPE ARCHITECT	
INTERIOR ARCHITECT	
STRUCTURAL ENGINEER	
ELECTRICAL ENGINEER	
MECHANICAL ENGINEER	
SANITARY AND FIRE PROTECTION ENGINEER	

ISSUE/REVISION

NO.	DESCRIPTION	BY	DATE
1.	แบบขออนุญาต	ATOM	05/05/2561

CHECKED BY

ARCHITECT	SIGNED

PROJECT

HEART Sukhumvit

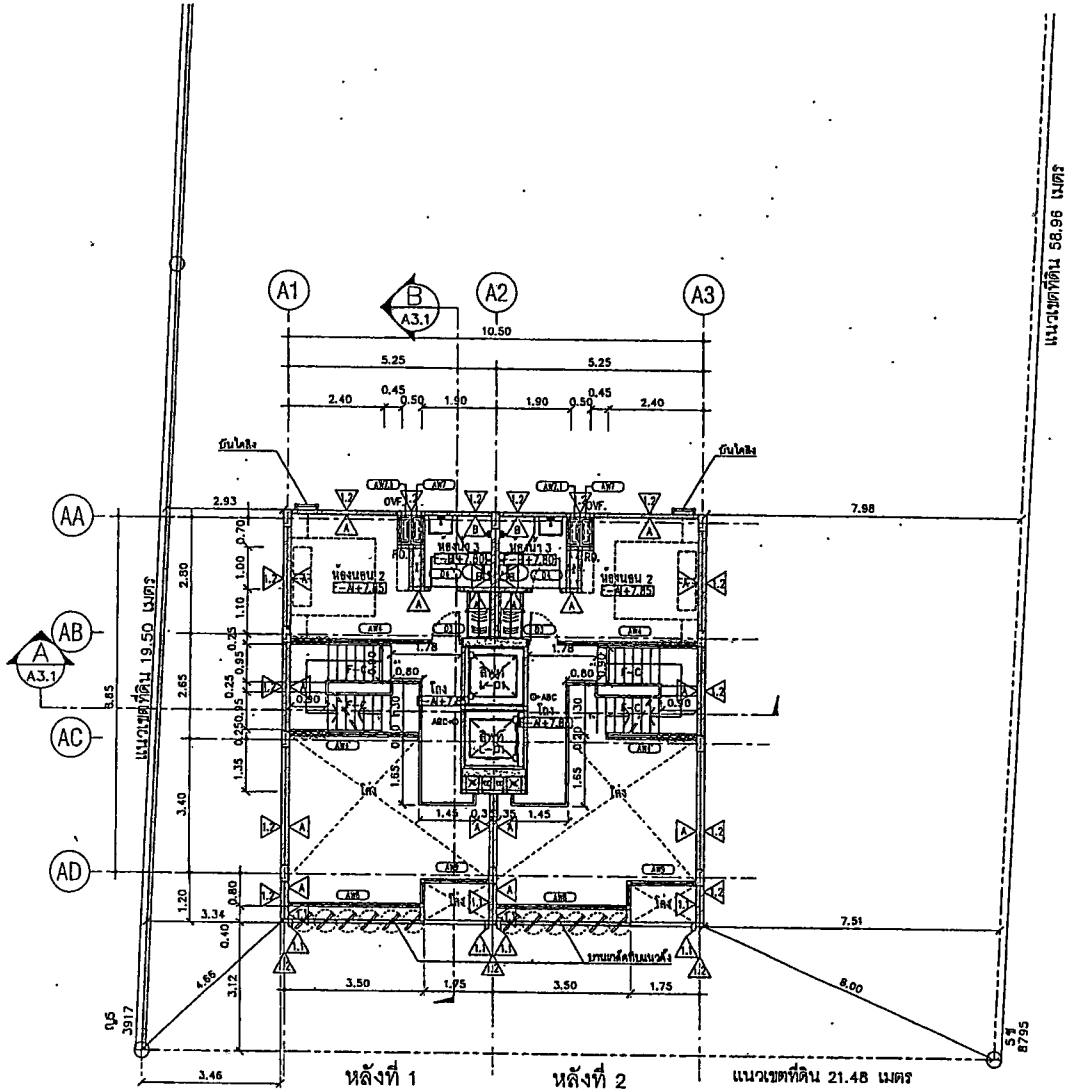
DRAWING TITLE

แปลนพื้นชั้นหลังคา (2 คูหา)

DRAWING NO.

A

รวบรวมโดย ธราเทพ-ทองเบ้า



แปลนพื้นชั้นลอย (2 คูหา)

มาตราส่วน 1 : 100

1 3 5 8

HEART Sukhumvit

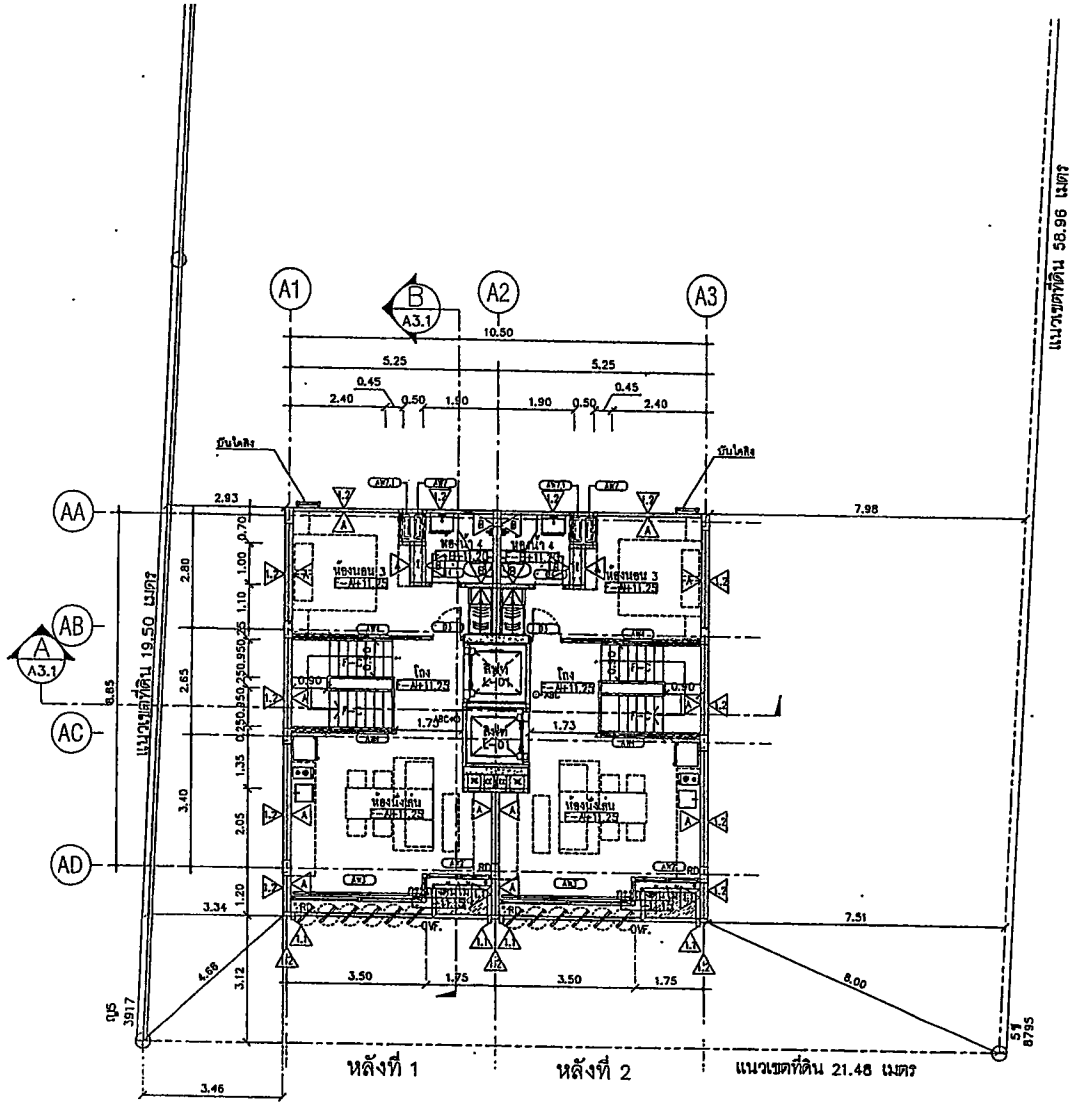
DRAWING TITLE

แปลนพื้นชั้น 3 (2 คูหา)

DRAWING NO.

A

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



แปลนพื้นชั้น 3 (2 คูหา)

มาตราส่วน 1 : 100

0 1 3 5 8

3 A2.02 | 2 A2.01 | 4 A2.02 | 1 A2.01

OWNER

CHEWA HEART

DESIGNER

ATOM

INTERIOR

LANDSCAPE

STRUCTURAL ENGINEER

Turnkey All ENGINEERING ARCHITECTURE

M&E

Turnkey All ENGINEERING ARCHITECTURE

CONSTRUCTION CONSULTANT

	AUTHORIZED SIGNATURE
ARCHITECT	
LANDSCAPE ARCHITECT	
INTERIOR ARCHITECT	
STRUCTURAL ENGINEER	
ELECTRICAL ENGINEER	
MECHANICAL ENGINEER	
SANITARY AND FIRE PROTECTION ENGINEER	

ISSUE/REVISION

NO.	DESCRIPTION	BY	DATE
1.	แก้แบบยื่นขอ	ATOM	09/05/2561

CHECKED BY

ARCHITECT	SIGNED

PROJECT

HEART Sukhumvit

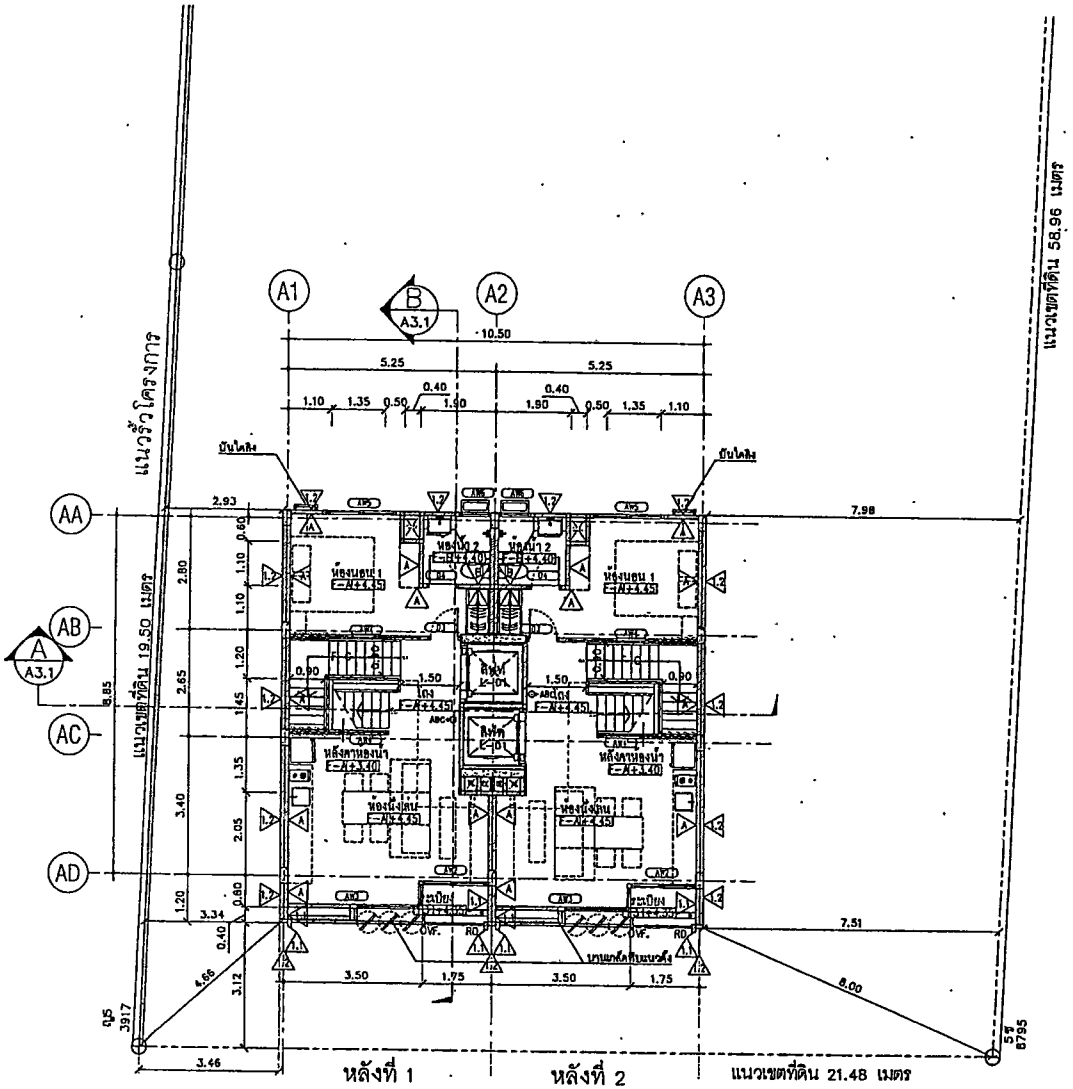
DRAWING TITLE

แปลนพื้นชั้นลอย (2 คูหา)

DRAWING NO.

A

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



แปลนพื้นชั้น 2 (2 คูหา)

มาตราส่วน 1 : 100

0 1 3 5 8

OWNER

CHEWA HEART

DESIGNER

ATOM

INTERIOR

LANDSCAPE

STRUCTURAL ENGINEER

Turnkey AN ENGINEERING ARCHITECTURE

M&E

Turnkey AN ENGINEERING ARCHITECTURE

CONSTRUCTION CONSULTANT

	AUTHORIZED SIGNATURE
ARCHITECT	
LANDSCAPE ARCHITECT	
INTERIOR ARCHITECT	
STRUCTURAL ENGINEER	
ELECTRICAL ENGINEER	
MECHANICAL ENGINEER	
SANITARY AND FIRE PROTECTION ENGINEER	

ISSUE/REVISION

NO.	DESCRIPTION	BY	DATE
1.	แบบขออนุญาต	ATOM	08/05/2561

CHECKED BY

ARCHITECT	SIGNED

PROJECT

HEART Sukhumvit

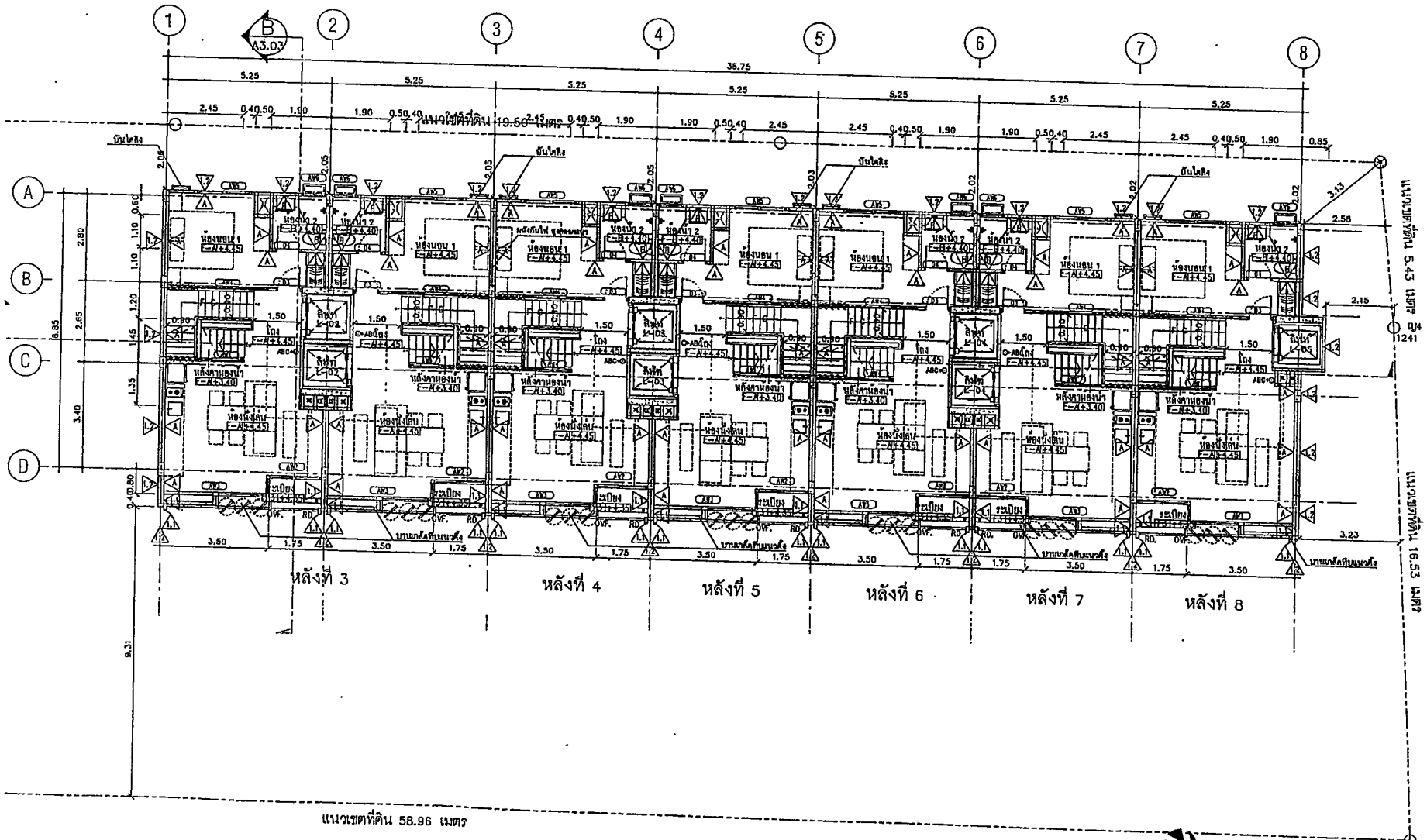
DRAWING TITLE

แปลนพื้นชั้น 2 (2 คูหา)

DRAWING NO.

A

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



แปลนพื้นชั้น 2 (6 คูหา)

มาตราส่วน 1 : 100

OWNER
CHEWA HEART

DESIGNER
ATOM design

INTERIOR

LANDSCAPE

STRUCTURAL ENGINEER
Turnkey All ENGINEERING ARCHITECTURE

M&E
Turnkey All ENGINEERING ARCHITECTURE

CONSTRUCTION CONSULTANT

	AUTHORIZED SIGNATURE
ARCHITECT	
LANDSCAPE ARCHITECT	
INTERIOR ARCHITECT	
STRUCTURAL ENGINEER	
ELECTRICAL ENGINEER	
MECHANICAL ENGINEER	
SANITARY AND FIRE PROTECTION ENGINEER	

ISSUE/REVISION

NO.	DESCRIPTION	BY	DATE
1.	แบบขออนุญาต	ATOM	09/05/2561

CHECKED BY

ARCHITECT	SIGNED

PROJECT

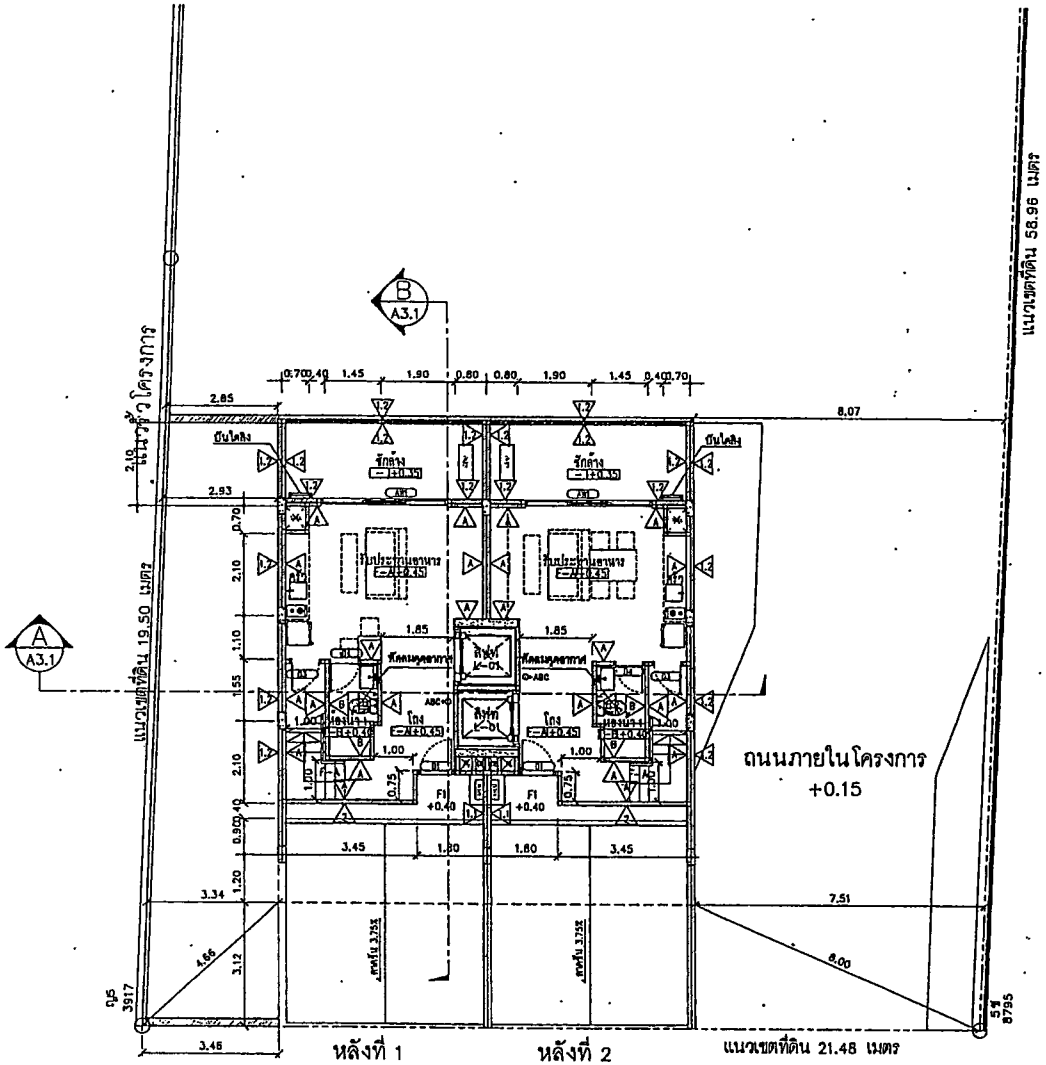
HEART Sukhumvit

DRAWING TITLE

แปลนพื้นชั้น 2 (6 คูหา)

DRAWING NO.
A

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



แปลนพื้นชั้น 1 (2 คูหา)

มาตราส่วน 1 : 100

0 1 3 5 8

OWNER	CHEWA HEART
DESIGNER	ATOM
INTERIOR	
LANDSCAPE	
STRUCTURAL ENGINEER	Turnkey All ENGINEERING ARCHITECTURE
M&E	Turnkey All ENGINEERING ARCHITECTURE
CONSTRUCTION CONSULTANT	
ARCHITECT	AUTHORIZED SIGNATURE
LANDSCAPE ARCHITECT	
INTERIOR ARCHITECT	
STRUCTURAL ENGINEER	
ELECTRICAL ENGINEER	
MECHANICAL ENGINEER	
SANITARY AND FIRE PROTECTION ENGINEER	

ISSUE/REVISION

NO.	DESCRIPTION	BY	DATE
1	แบบขออนุญาต	ATOM	09/05/2561

CHECKED BY

ARCHITECT	SIGNED

PROJECT

HEART Sukhumvit

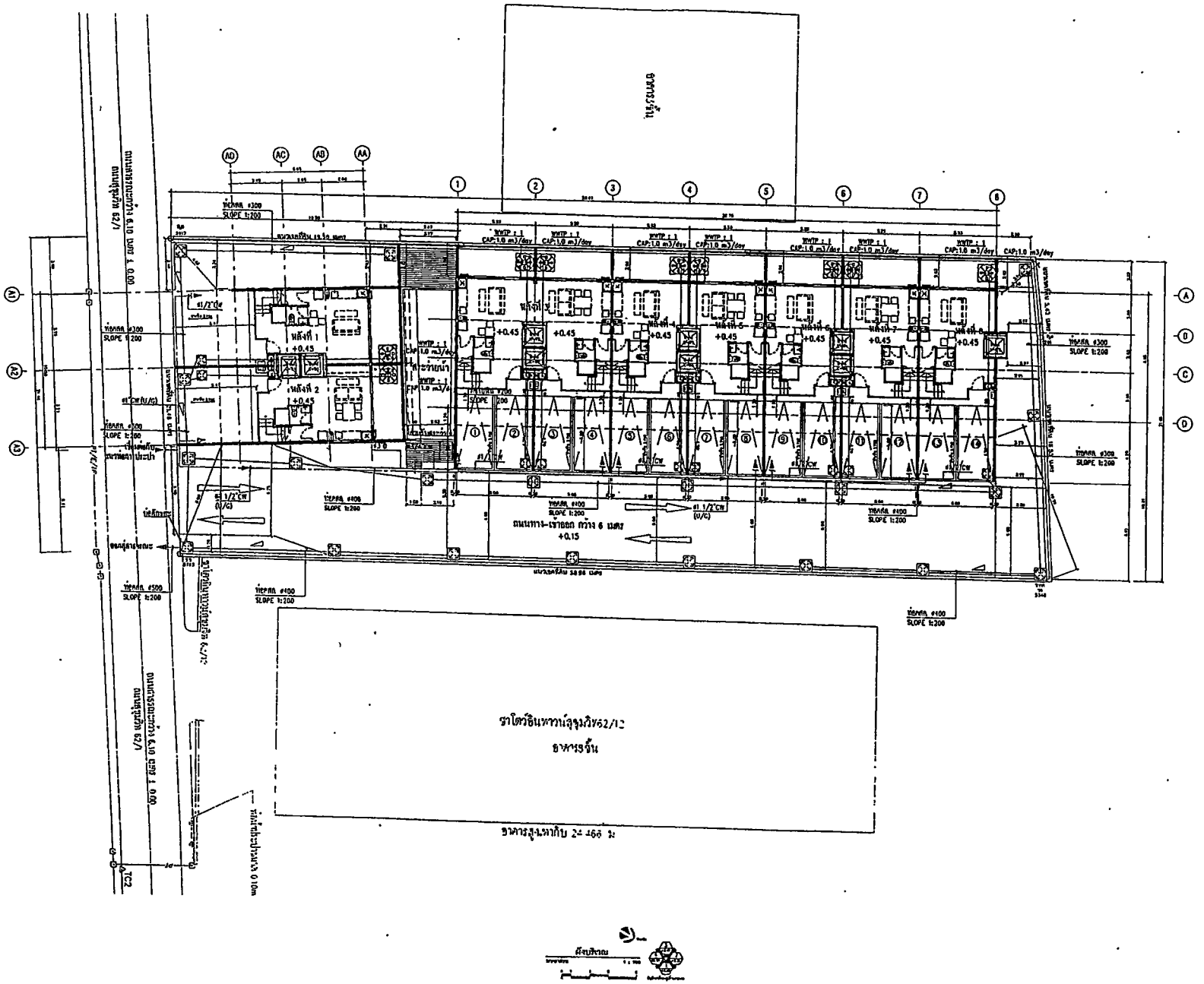
DRAWING TITLE

แปลนพื้นชั้น 1 (2 คูหา)

DRAWING NO.

A

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



OWNER

CHEWA HEART

DESIGNER

ATOM

INTERIOR

LANDSCAPE

STRUCTURAL ENGINEER

Turnkey All ENGINEERING ARCHITECTURE

M&E

Turnkey All ENGINEERING ARCHITECTURE

CONSTRUCTION CONSULTANT

	AUTHORIZED SIGNATURE
ARCHITECT	
LANDSCAPE ARCHITECT	
INTERIOR ARCHITECT	
STRUCTURAL ENGINEER	
ELECTRICAL ENGINEER	
MECHANICAL ENGINEER	
SANITARY AND FIRE PROTECTION ENGINEER	

ISSUE/REVISION

NO.	DESCRIPTION	BY	DATE
1.	แบบยื่นขอใบอนุญาต	ATOM	09/05/2561

CHECKED BY

ARCHITECT	SIGNED

PROJECT

ฮาร์ท สุขุมวิท

DRAWING TITLE

ผังบริเวณ

DRAWING NO.

A

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0929

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๔๘๕

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๙ สิงหาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอให้บรรเทาเปิดประตูทางเข้าออกของเจ้าของร่วมที่ถูกปิด

เรียน ผู้อำนวยการเขตคลองเตย

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเขตคลองเตย ที่ กท ๗๒๐๓/๔๖๑๖ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานเขตคลองเตยแจ้งว่า นาย ได้มีหนังสือขอให้สำนักการโยธาสั่งการสำนักงานเขตคลองเตยบรรเทาเปิดประตูทางเข้าออกของเจ้าของร่วมที่ถูกปิด กรณีนิติบุคคลอาคารชุด ได้ปิดกั้นประตูทางเข้าออกอาคารด้านทิศตะวันออกอันเป็นทรัพย์ส่วนกลาง เพื่อสร้างเป็นห้องประชุมขัดต่อแบบแปลนและขัดต่อการใช้ประโยชน์ทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งสำนักงานเขตคลองเตยได้มีคำสั่งให้ระงับการใช้พื้นที่ดังกล่าวแล้ว ภายหลังจากได้รับคำสั่ง นิติบุคคลอาคารชุด ได้ยื่นหนังสือต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เพื่อขออุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวไปแล้ว ต่อมาสำนักการโยธาได้แจ้งว่า เนื่องจากอาคารรายดังกล่าวอยู่ระหว่างการอุทธรณ์คำสั่งของสำนักงานเขตคลองเตย ซึ่งตามมาตรา ๕๒ วรรคหก แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ จึงเห็นควรให้สำนักงานเขตคลองเตยพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่กรณีที่มีผู้อยู่อาศัยภายในอาคารร้องเรียนเกี่ยวกับความปลอดภัยในการใช้สอยอาคารดังกล่าวและให้ส่งสำเนาข้อร้องเรียนให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เพื่อพิจารณาต่อไป สำนักงานเขตคลองเตยพิจารณาแล้วเห็นว่าตามมาตรา ๕๒ วรรคหก แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติไว้ว่า ห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นกระทำการใดแก่อาคารอันเป็นมูลกรณีแห่งการอุทธรณ์ เว้นแต่อาคารนั้นจะเป็นภยันตรายต่อบุคคลหรือทรัพย์สินหรือมีลักษณะซึ่งไม่อาจรอได้ จึงขอหารือว่า การปิดกั้นประตูทางเข้าออกอาคารด้านทิศตะวันออกอันเป็นทรัพย์ส่วนกลางอยู่ในลักษณะซึ่งไม่อาจรอได้ตามกฎหมายข้างต้นหรือไม่ หากอยู่ในลักษณะซึ่งไม่อาจรอได้ สำนักงานเขตคลองเตยจะมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า อาคารที่หารือจะเป็นภยันตรายต่อบุคคลหรือทรัพย์สินหรือมีลักษณะซึ่งไม่อาจรอได้ ตามมาตรา ๕๒ วรรคหก หรือไม่นั้น เป็นข้อเท็จจริงที่จะต้องพิจารณาแล้วแต่กรณีไป ซึ่งเป็นดุลพินิจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะต้องพิจารณาวินิจฉัยเองว่าอาคารที่มีลักษณะดังกล่าวนั้นมีสภาพที่อาจเป็นภยันตรายต่อบุคคลหรือทรัพย์สิน ถ้าไม่กระทำการใดเพื่อบรรเทาเหตุนั้น

หรือปล่อย...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

หรือปล่อยให้มีสภาพเช่นนั้นต่อไป จะเป็นภยันตรายต่อบุคคลหรือทรัพย์สินอันไม่อาจรอได้หรือไม่ หากเห็นว่ากรณีเข้าข่ายตามมาตรา ๕๒ วรรคหก แล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงจะมีอำนาจออกคำสั่งใด ๆ เพื่อบรรเทาเหตุนั้นได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ 30 พ.ย. 61
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ 30 พ.ย. 61
เจ้าหน้าที่ รณรงค์.....วันที่ 30 พ.ย. 61
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่.....
D๓/ สุดารัตน์ /เกศสุดา/สำนักงานเขตคลองเตยหารือประตูทางเข้าออก/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2571
วันที่ 17 ก.ค. 2561
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3646
วันที่ 16 ก.ค. 2561
เวลา 13.58

ที่ กท ๗๒๐๓/ ๔๐๑๖

สำนักงานเขตคลองเตย
๕๙๙ สามแยกกล้วยน้ำไท กทม. ๑๐๑๑๐

๑๐ กรกฎาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอให้บรรเทาเปิดประตูทางเข้าออกของเจ้าของร่วมที่ถูกปิด

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ หนังสือสำนักการโยธา ที่ กท ๐๙๐๗/อ.๑๔๙๘ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๖๑
๒ เอกสารประกอบการพิจารณา จำนวน ๔ ฉบับ

ด้วยนาย ได้มีหนังสือลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๖๑ ขอให้สำนักการโยธาสั่งการสำนักงานเขตคลองเตย บรรเทาเปิดประตูทางเข้าออกของเจ้าของร่วมที่ถูกปิด กรณีนิติบุคคลอาคารชุด ได้ปิดกั้นประตูทางเข้าออกอาคารด้านทิศตะวันออกอันเป็นทรัพย์ส่วนกลางเพื่อสร้างเป็นห้องประชุมขัดต่อแบบแปลนและขัดต่อการใช้ประโยชน์ทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งสำนักงานเขตคลองเตยได้มีคำสั่งให้ระงับการใช้พื้นที่ดังกล่าวแล้ว ภายหลังจากได้รับคำสั่งนิติบุคคลอาคารชุด ได้ยื่นหนังสือต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เพื่อขออุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวไปแล้วนั้น ต่อมาสำนักการโยธาได้แจ้งให้สำนักงานเขตคลองเตยทราบว่า เนื่องจากอาคารายดังกล่าวอยู่ระหว่างการอุทธรณ์คำสั่งของสำนักงานเขตคลองเตย ซึ่งตามมาตรา ๕๒ วรรคหก แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร(ฉบับที่ ๒)พ.ศ.๒๕๓๕ บัญญัติไว้ว่าห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นกระทำการใดแก่อาคารอันเป็นมูลกรณีแห่งการอุทธรณ์ เว้นแต่อาคารนั้นจะเป็นภยันตรายต่อบุคคลหรือทรัพย์สินหรือมีลักษณะซึ่งไม่อาจรอได้ จึงเห็นควรให้สำนักงานเขตคลองเตยพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ กรณีที่มีผู้อยู่อาศัยภายในอาคารร้องเรียนเกี่ยวกับความปลอดภัยในการใช้สอยอาคารดังกล่าวขอให้สำนักงานเขตฯ ส่งสำเนาข้อร้องเรียนให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เพื่อพิจารณาต่อไป ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

สำนักงานเขตคลองเตยพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามมาตรา ๕๒ วรรคหก แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ บัญญัติไว้ว่าห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นกระทำการใดแก่อาคารอันเป็นมูลกรณีแห่งการอุทธรณ์ เว้นแต่อาคารนั้นจะเป็นภยันตรายต่อบุคคลหรือทรัพย์สินหรือมีลักษณะซึ่งไม่อาจรอได้ จึงขอสอบถามว่า การปิดกั้นประตูทางเข้าออกอาคารด้านทิศตะวันออกอันเป็นทรัพย์ส่วนกลางเพื่อสร้างเป็นห้องประชุมขัดต่อแบบแปลนและขัดต่อการใช้ประโยชน์ทรัพย์ส่วนกลาง อยู่ในลักษณะซึ่งไม่อาจรอได้ตามกฎหมายข้างต้นหรือไม่ หากอยู่ในลักษณะซึ่งไม่อาจรอได้ สำนักงานเขตคลองเตยจะมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งสำนักงานเขตคลองเตยทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตน. จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ ฝ่ายโยธา.....

ขอแสดงความนับถือ

(นางอัจฉราวดี ชัยสุวิรัตน์)
ผู้อำนวยการเขตคลองเตย

โทร. ๐ ๒๒๔๙ ๔๕๖ 16 ก.ค. 61
โทรสาร ๐ ๒๒๔๐ ๒๑๒๔

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

a930

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๕๑๕ **วันที่** ๗ กันยายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือกรณีความสูงของอาคาร

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีได้มีบันทึก ที่ ชบ ๐๐๒๒/๑๔๔๙ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๖๑ แจ้งว่า สำนัก ป.ป.ช. ภาค ๒ ได้ขอให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี ตรวจสอบข้อเท็จจริง กรณีเทศบาลตำบลเสม็ดอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารคอนโดมิเนียม (อาคาร A) โครงการ ของบริษัท จำกัด โดยมีความสูงเกินกว่าที่กฎหมายกำหนด ซึ่งได้ตรวจสอบในเบื้องต้นแล้ว ปรากฏข้อมูลว่า อาคารคอนโดมิเนียมดังกล่าวเป็นอาคาร ค.ส.ล. สูง ๓๔ ชั้น (ด้านหน้าอาคารสูง ๙๙.๔๕ เมตร) มีพื้นที่ประมาณ ๒๙,๗๕๑ ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ซอยลุงสอง ถนนสุขุมวิท ตำบลเสม็ด อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี โดยด้านหน้าอาคารแปลงที่ดินติดกับซอยลุงสอง (ถนนสาธารณะ) มีความกว้าง ๑๐.๑๐ – ๑๐.๘๐ เมตร โดยตลอดจนบรรจบกับถนนสุขุมวิท และบริเวณด้านทิศตะวันตกด้านข้างอาคาร แปลงที่ดินที่ตั้งอาคารติดกับที่ดินของบุคคลอื่น ซึ่งอยู่ใกล้กับซอยหัวแหลม – กระโดน (ถนนสาธารณะ) มีความกว้างโดยปริมาณ ๘.๗๕ เมตร เมื่อวัดระยะห่างจากแนวอาคารถึงเขตถนนจะมีระยะประมาณ ๒๔.๕๐ เมตร ด้านทิศตะวันออกแปลงที่ดินที่ตั้งอาคารติดกับถนนสุขุมวิท (ตอนเลี่ยงเมือง) มีระยะห่างของอาคารกับแนวเขตถนน/เขตที่ดินประมาณ ๑๙.๗๘ เมตร จึงขอหารือ ดังนี้

๑. อาคาร A ของคอนโดมิเนียมโครงการ ได้ก่อสร้างโดยมีความสูงถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม หรือกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับอื่นที่เกี่ยวข้องหรือไม่ อย่างไร

๒. หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารคอนโดมิเนียมดังกล่าวก่อสร้างโดยมีความสูงไม่ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติมหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ขอทราบว่าการก่อสร้างถูกต้องจะต้องมีความสูงไม่เกินเท่าใด

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ได้มีการประชุมเพื่อพิจารณาเรื่องดังกล่าว โดยมี ส.อ. ธงชัย พานิชมาท ผู้อำนวยการกองช่าง เทศบาลตำบลเสม็ด และนายอธิราช กนกเวชยันต์ โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริง แล้วเห็นว่า กรณีอาคารคอนโดมิเนียม (อาคาร A) ของโครงการอินฟินิตี้วัน เมื่อพิจารณาตามแบบแปลนที่แนบมาปรากฏว่า มีถนนที่เกี่ยวข้องอยู่ ๓ สาย คือ ถนนสุขุมวิท ซอยลุงสอง และซอยหัวแหลม – กระโดน กล่าวคือ บริเวณด้านหน้าอาคารติดกับซอยลุงสองมีความกว้างประมาณ ๑๐.๑๐ – ๑๐.๘๐ เมตร ยาวต่อเนื่องโดยตลอดจนบรรจบกับถนนสุขุมวิท ซึ่งอยู่ด้านทิศตะวันออกของอาคาร ส่วนด้านทิศตะวันตกของอาคารมีซอยหัวแหลม – กระโดน มีความกว้างประมาณ ๘.๗๕ เมตร โดยมีที่ดินบุคคลอื่นคั่นอยู่ และมีโฉนดที่ดินบางส่วนของโครงการอยู่ติดมุมถนนของซอยลุงสองที่ตัดกับถนนสุขุมวิท หากอาคารตามข้อหารือมีความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่า (ซอยลุงสอง) ไม่เกิน ๖๐ เมตร ก็จะเป็นกรณีที่เข้าข่ายตามข้อ ๔๖ กล่าวคือ เป็นอาคารซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะ

สองสาย...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคารของคอนโดมิเนียมโครงการ ณ จุดใด จึงสามารถก่อสร้างได้สูงไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า (ถนนสุขุมวิท) และคณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาไว้แล้วว่า เมื่อความสูงของอาคารอยู่ภายใต้บังคับของข้อ ๔๖ แล้วก็ไม่จำต้องปฏิบัติตามข้อ ๔๔ อีก เนื่องจากข้อ ๔๖ เป็นข้อยกเว้นของข้อ ๔๔

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ 31 ม.ค. 61
เจ้าหน้าที่.....(แทน)วันที่ 31 ม.ค. 61
พิมพ์/ทาน.....วันที่.....
:D๓/สุดารัตน์/เกศสุดา/โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีหารือความสูงอาคาร/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย
กรมโยธาธิการ
เลขรับที่ 3301
วันที่ 29 มิ.ย. 2561
เวลา 14:01

สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย
เลขรับที่ 2553
วันที่ 2 มิ.ย. 2561
เวลา

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี ถนนมนตรีตเสวีโทร ชบ ๒๐๐๐๐โทร. ๐-๓๘๒๘-๗๑๗๔

ที่ ชบ ๐๐๒๒/๑๔๔๙ วันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือความสูงของอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักป.ป.ช.ภาค.๒ ได้ขอให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี ตรวจสอบข้อเท็จจริง กรณีเทศบาลตำบลเสม็ดอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารคอนโดมิเนียม (อาคาร A) โครงการ ... ของบริษัท จำกัด โดยมีความสูงเกินกว่าที่กฎหมายกำหนด ซึ่งได้ตรวจสอบในเบื้องต้นแล้ว ปรากฏข้อมูลว่าอาคารคอนโดมิเนียมดังกล่าว เป็นอาคาร ค.ส.ล. สูง ๓๔ ชั้น (ด้านหน้าอาคารสูง ๙๙.๔๕ เมตร) มีพื้นที่ประมาณ ๒๙,๗๕๑ ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ซอยลุงสอง ถนนสุขุมวิท ตำบลเสม็ด อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี โดยด้านหน้าอาคารแปลงที่ดินติดกับซอยลุงสอง (ถนนสาธารณะ) มีความกว้าง ๑๐.๑๐-๑๐.๘๐ เมตร โดยตลอดจนบรรจบกับถนนสุขุมวิท และบริเวณด้านทิศตะวันตกด้านข้างอาคาร แปลงที่ดินที่ตั้งอาคารติดกับที่ดินของบุคคลอื่น ซึ่งอยู่ใกล้กับซอยหัวแหลม-กระโดน (ถนนสาธารณะ) มีความกว้างโดยปริมาณ ๘.๗๕ เมตร เมื่อวัดระยะห่างจากแนวอาคารถึงเขตถนนจะมีระยะประมาณ ๒๔.๕๐ เมตร ด้านทิศตะวันออก แปลงที่ดินที่ตั้งอาคารติดกับถนนสุขุมวิท (ตอนเลี่ยงเมือง) มีระยะห่างของอาคารกับแนวเขตถนน/เขตที่ดิน ประมาณ ๑๙.๗๘ เมตร จึงใคร่ขอหารือ ดังนี้

๑.อาคาร A ของคอนโดมิเนียมโครงการ ได้ก่อสร้างโดยมีความสูงถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม หรือ กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับอื่นที่เกี่ยวข้องหรือไม่ อย่างไร

๒.หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารคอนโดมิเนียมดังกล่าว ก่อสร้างโดยมีความสูงไม่ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม หรือกฎหมายฯ อื่นที่เกี่ยวข้อง ขอทราบว่าการก่อสร้างที่ถูกต้องจะต้องมีความสูงไม่เกินเท่าใด

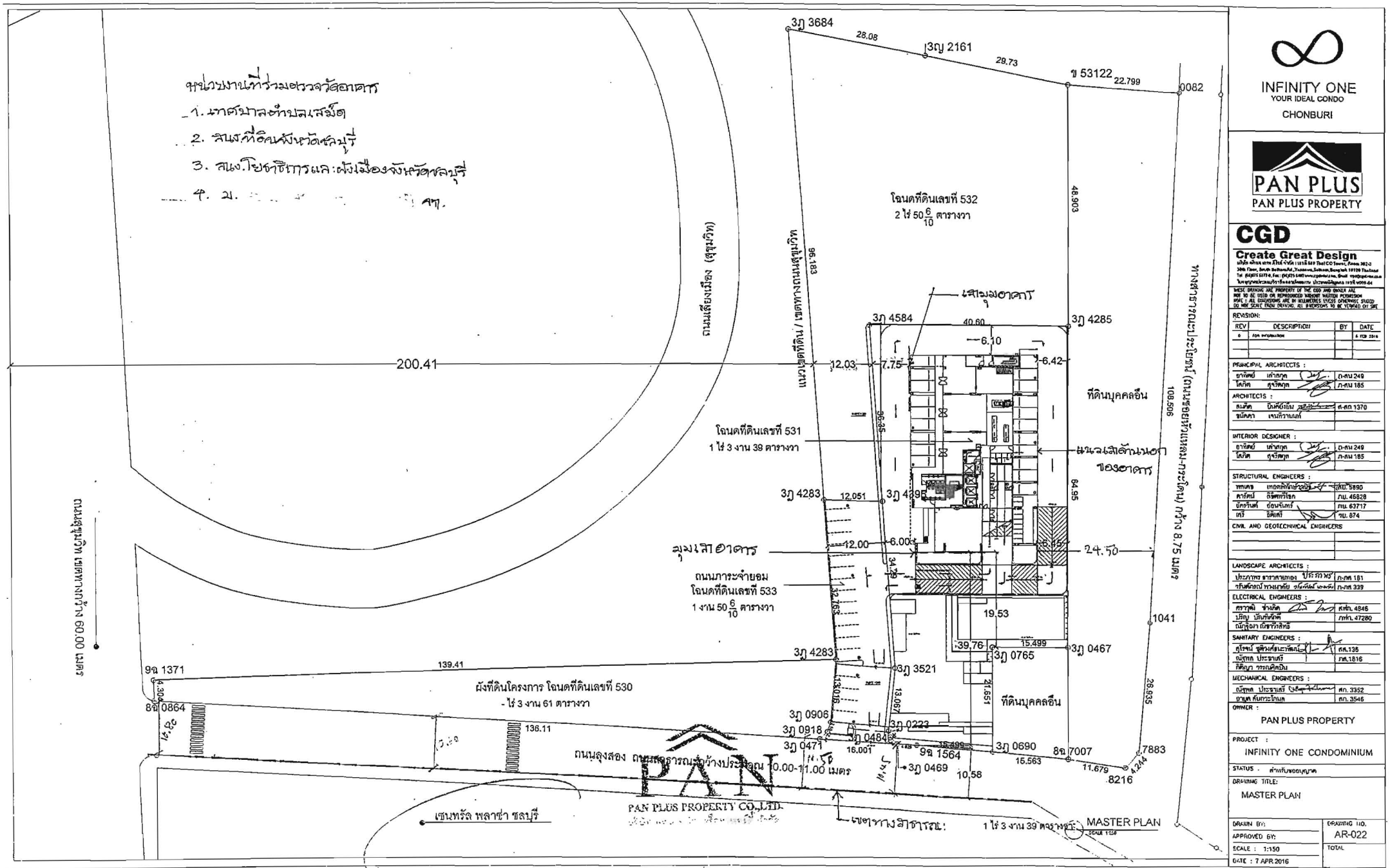
ทั้งนี้ได้แนบเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องมาพร้อมด้วยแล้วและหากผลเป็นประการใด กรุณาแจ้งให้ทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

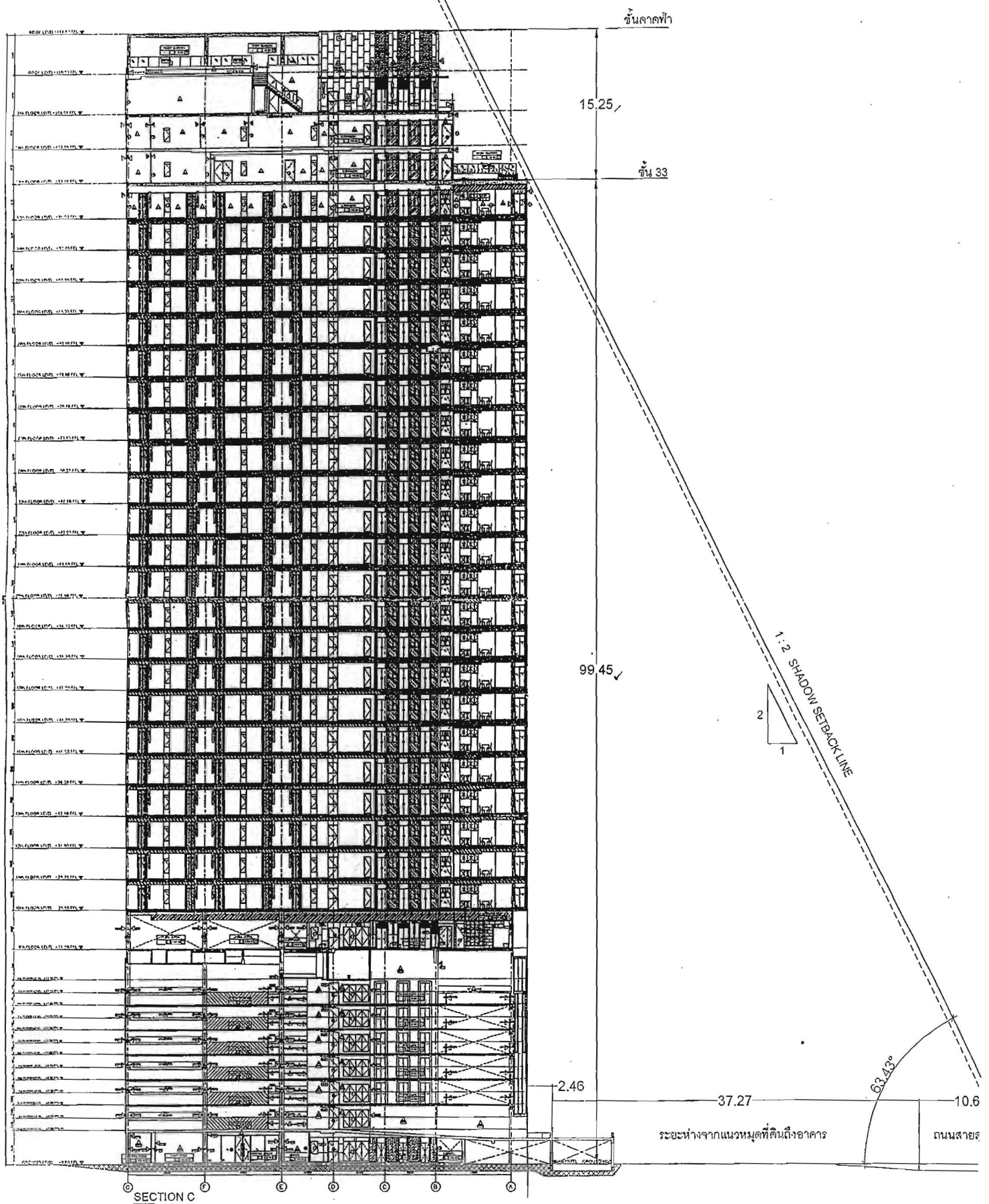
ขอแสดงความนับถือ

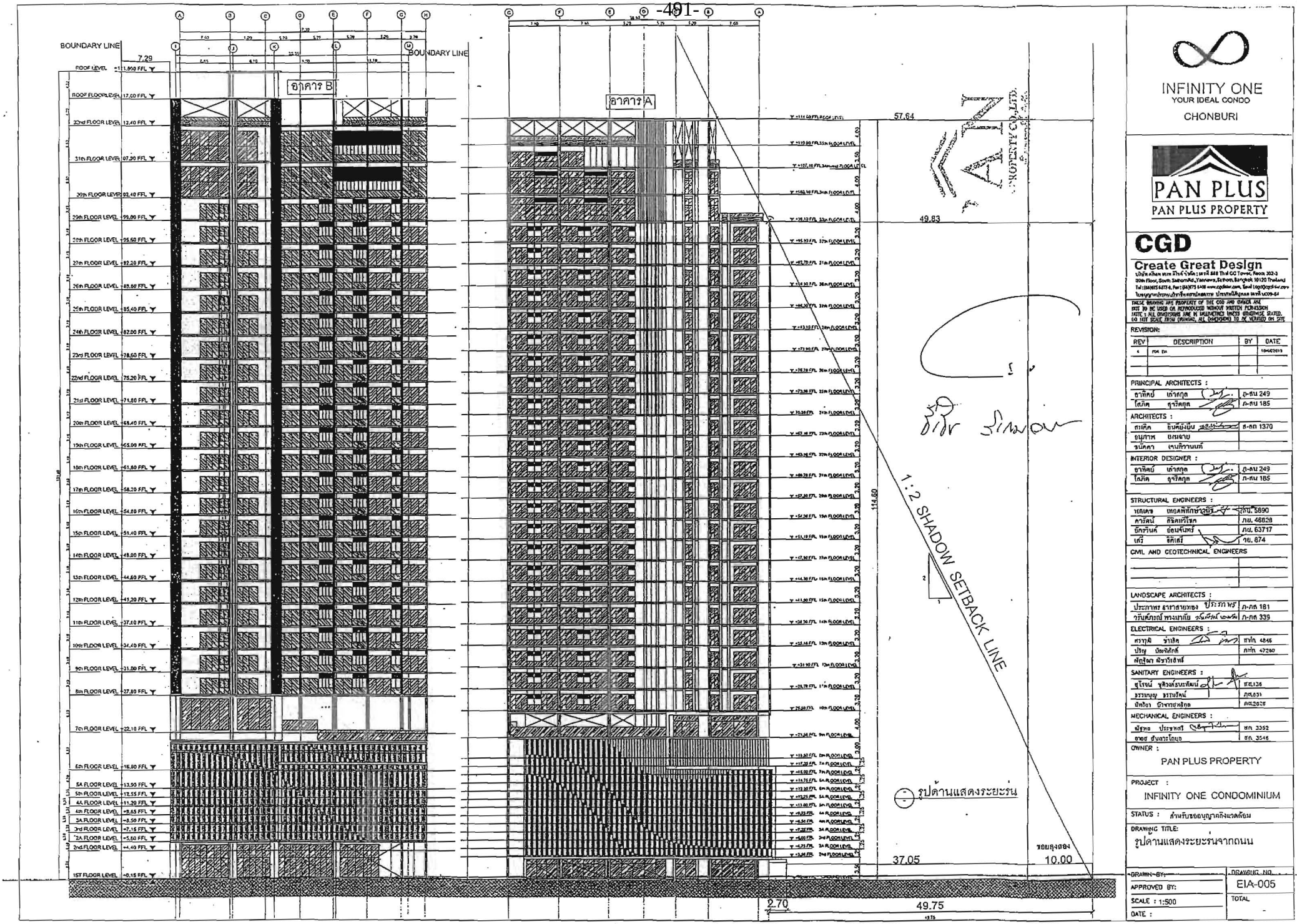
☐ ผบช. ☐ อสค.
☐ อสม. ☑ กบ.
☐ สวอ. ☐ กฉ.
☐ อกง. ☐ กพ.

รวบรวมโดย ธีรเทพ ทองเบ้า



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า


ชั้นดาดฟ้า
15.25
ชั้น 33
99.45
1:2 SHADOW SETBACK LINE
2
1
63.43°
2.46
37.27
10.6
ระยะห่างจากแนวหมุดที่ดินถึงอาคาร
ถนนสายร
SECTION C



INFINITY ONE
YOUR IDEAL CONDO
CHONBURI

PAN PLUS
PAN PLUS PROPERTY

CGD
Create Great Design

บริษัท คลีนดา แอนด์ ดีไซน์ จำกัด : เลขที่ 848 Thai CC Tower, Room 302-3
30th Floor, South Sathorn Rd., Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120 Thailand
Tel : (66)02 6477-4, Fax : (66)675 1408 www.cgddesign.com, Email : cgd@cgddesign.com
ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรม บริษัทนิติบุคคล เลขที่ นบ.09-54

THESE DRAWING ARE PROPERTY OF THE CGD AND SHALL NOT TO BE USED OR REPRODUCED WITHOUT WRITTEN PERMISSION
NOTE 1. ALL DIMENSIONS ARE IN MILLIMETRES UNLESS OTHERWISE STATED.
DO NOT SCALE FROM DRAWING, ALL DIMENSIONS TO BE VERIFIED ON SITE

REVISION:

REV	DESCRIPTION	BY	DATE
4	FOR EIA		10/4/2019

PRINCIPAL ARCHITECTS :
อาทิตย์ เก่าสกุล ก-สถ 249
โสภิต ดุจริตกุล ก-สถ 185

ARCHITECTS :
ภาคิก อ้นคีมังบับ ส-กถ 1370
อนุภาพ อนนตา
ธนัดดา เขมกิราชนนท์

INTERIOR DESIGNER :
อาทิตย์ เก่าสกุล ก-สถ 249
โสภิต ดุจริตกุล ก-สถ 185

STRUCTURAL ENGINEERS :
ทยเทพ เทอดทักษ์ชายชิง วศ. 5890
ศาวัลย์ ศิริลเศวิโรจ ภย. 46828
ชัยวรินท์ อ่อนจันทร์ ภย. 63717
เกรี ชิกิเล่ วย. 874

CIVIL AND GEOTECHNICAL ENGINEERS

LANDSCAPE ARCHITECTS :
ประภาพร ธาราสายทอง ปริภาพร ภ-กส 181
วรินท์ภรณ์ พวงมาลัย ภ-กส 339

ELECTRICAL ENGINEERS :
ศราวุฒิ จำเลิศ ชาก. 4846
ปริญ ปัทมจิตกิ์ ภาก. 47260
ศักดิ์ณรงค์ พิราวิรัชพงศ์

SANITARY ENGINEERS :
ชูโรจน์ ชูสิงห์บดินทร์ สส.136
ธรรมนูญ ธราบรัตน์ ภส.631
นิพิธา นิราทรงกิจกุล กส.2626

MECHANICAL ENGINEERS :
ณัฐพล ประชาพงศ์ ชก. 3252
อาชว ชัมลาวโณบล ชก. 3546

OWNER :
PAN PLUS PROPERTY

PROJECT :
INFINITY ONE CONDOMINIUM

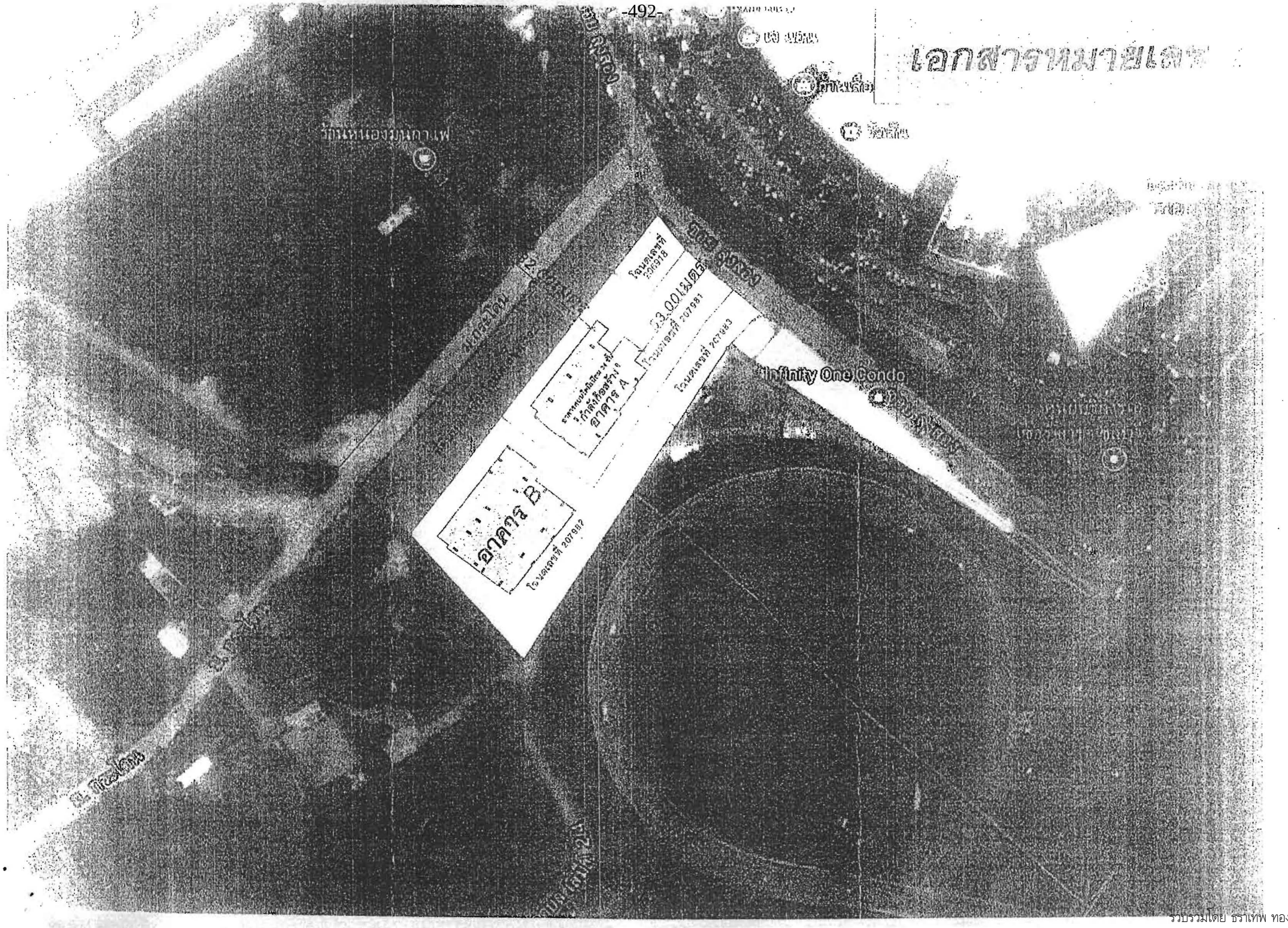
STATUS : สำหรับขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

DRAWING TITLE:
รูปด้านแสดงระยะร่นจากถนน

DRAWN BY:	DRAWING NO.
APPROVED BY:	EIA-005
SCALE : 1:500	TOTAL
DATE :	-

รูปที่ 1.4-2 : รูปด้านแสดงความสูงอาคารและระยะ Set Back ของอาคารที่อยู่ใกล้ถนนสาธารณะ

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0931

ที่ มท ๐๗๑๐/๖๔๐๑๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๔ กันยายน ๒๕๖๑

เรื่อง ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร

เรียน นาย กรรมการผู้มีอำนาจ บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด เลขที่ MS50/EIA/025/2561 ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า บริษัท จำกัด มีความประสงค์ที่จะก่อสร้างโครงการ ( ) ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารชุดพักอาศัย จำนวน ๓ อาคาร ได้แก่ อาคาร A ขนาดความสูง ๒๕ ชั้น อาคาร B ขนาดความสูง ๒๕ ชั้น และอาคาร C ขนาดความสูง ๒๔ ชั้น และเป็นอาคารจอดรถความสูงน้อยกว่า ๒๓ เมตร จำนวน ๑ อาคาร และจัดให้มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารชุดพักอาศัย A และ B และทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารชุดพักอาศัย B และ C บริษัทฯ จึงขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองช่วยตรวจสอบทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารดังกล่าว ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ว่าสามารถทำได้หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า การที่บริษัทฯ ขอให้ตรวจสอบแบบแปลนทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารว่า สามารถกระทำได้ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙)ฯ หรือไม่ ไม่ใช่ประเด็นข้อหารือเกี่ยวกับข้อกฎหมายที่มีปัญหาในทางปฏิบัติ แต่เป็นหน้าที่ของผู้ออกแบบต้องออกแบบให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย ซึ่งตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙)ฯ ได้กำหนดลักษณะของทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารสูง ไว้ครบถ้วนแล้ว กรมโยธาธิการและผังเมืองจึงไม่อาจตรวจสอบให้ตามที่ท่านขอได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)
ผู้อำนวยการสำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๑๐/ 1556
- ๔ ก.ย. ๒๕๖๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ผอ.สนอ. วันที่ 31 สค. 61
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ วันที่ 30 สค 61
หัวหน้ากลุ่มงานฯ วันที่ 30 สค 61
เจ้าหน้าที่ วันที่ 30 สค 61
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ วันที่

D๓/สุดารัตน์ /ศุภกิจ /บจก.พรีวิลเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ หารือทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร/๖๔

รีวิวร่วมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

PRIVILEGE DEVELOPMENT
PRIVILEGE DEVELOPMENT CO.,LTD.
บริษัทพรีวิลเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เลขที่ 9 ซอยรามอินทรา 5 แยก 23 แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน
กรุงเทพมหานคร 10220 โทรศัพท์ 02-551-2088 โทรสาร 02-551-2089

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 10498
วันที่ ๒๖ ก.ค. ๒๕๖๑
เวลา ๑๔

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1586
วันที่ - 3 ส.ค. 2561
เวลา .....น.

เลขที่ MS50 / EIA / 025 /2561

19 กรกฎาคม 2561

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3887
วันที่ 31 ก.ค. 2561
เวลา 10.23

เรียน ☐ อธิบดี ☐ รองอธิบดี ☐ วศญ. ☐ ที่ปรึกษา ☐ ผอ.สนอ.

เรื่อง ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการ และผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) แผนที่แสดงที่ตั้งแปลงที่ดินและระวางที่ดินแสดงที่ตั้งแปลงที่ดิน
2) สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 2348 (เลขที่ดิน 1692) และโฉนดที่ดินเลขที่ 182914 (เลขที่ดิน 1694)
3) หนังสือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน
4) แบบแปลนแสดงทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร
5) หนังสือรับรองการจดทะเบียนบริษัท สำเนาทะเบียนบ้าน และบัตรประจำตัวประชาชนผู้รับมอบอำนาจ

ด้วย บริษัท พรีวิเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดย นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ สำนักงานตั้งอยู่ที่เลขที่ 9 ซอย รามอินทรา 5 แยก 23 แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร มีความประสงค์ที่จะก่อสร้างโครงการ MODIZ SUKHUMVIT 50 (โมดิซ สุขุมวิท 50) ตั้งอยู่ที่ ถนนซอยสุขุมวิท 50 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร บนโฉนดที่ดินจำนวน 2 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 2348 (เลขที่ดิน 1692) และโฉนดที่ดินเลขที่ 182914 (เลขที่ดิน 1694) ดังรายละเอียดในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1), 2) โดยโครงการมีลักษณะเป็นอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 3 อาคาร ได้แก่ อาคาร A ขนาดความสูง 25 ชั้น อาคาร B ขนาดความสูง 25 ชั้น และ อาคาร C ขนาดความสูง 24 ชั้น และเป็นอาคารจอดรถความสูงน้อยกว่า 23 เมตร จำนวน 1 อาคาร และจัดให้มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารชุดพักอาศัย A และ B และทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารชุดพักอาศัย B และ C ดังแสดงแบบแปลน ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3) นั้น

บริษัทฯ ใคร่ขอความอนุเคราะห์ท่าน ช่วยตรวจสอบทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารดังกล่าว ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 66 (พ.ศ.2559)ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ว่าสามารถทำได้หรือไม่ อย่างไร ผลการพิจารณาเป็นประการใด โปรดแจ้งให้บริษัทฯ ทราบด้วย เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพัฒนาออกแบบโครงการให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป จักเป็นพระคุณยิ่ง และขอขอบพระคุณท่าน มา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตท. ☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร ☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์ ☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน ☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป ☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป ☐ อื่นๆ.....

ขอแสดงความนับถือ

(นายกรมเชษฐ์ วิพันธ์พงษ์)
กรรมการผู้มีอำนาจ

PRIVILEGE DEVELOPMENT
PRIVILEGE DEVELOPMENT CO.,LTD.

ฝ่าย ประสานงานราชการ
โทร: 087 949 7842
02-551 2088
โทรสาร: 02 551 2089
สมลักษณ์ ศรีลับช้าย

1 ส.ค. 61

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0932

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๕๗๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๕ กันยายน ๒๕๖๑

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

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบางปลา

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลบางปลา ที่ สป ๗๑๗๐๓/๑๘๒๙ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลบางปลาขอหารือเกี่ยวกับที่ว่างภายนอกอาคารตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๓๙ ว่า หากผู้ยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่อยู่ติดกันซึ่งมีการจดทะเบียนให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ มาประกอบการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จะสามารถนำพื้นที่ที่ได้รับความยินยอมมาใช้รวมเพื่อเป็นที่ว่างภายนอกอาคาร ตามที่กำหนดไว้ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ได้มีการประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีผู้แทนองค์การบริหารส่วนตำบลบางปลา คือ นายชำนาญ ภู่มณี ผู้อำนวยการกองช่าง และนายสมศักดิ์ ชูดำ หัวหน้าฝ่ายออกแบบและควบคุมอาคาร เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริง แล้วมีความเห็นว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๓๙ วรรคสาม กำหนดว่า โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ทุกด้าน กรณีตามข้อหารือปรากฏว่า อาคารโรงงานที่ก่อสร้างมีพื้นที่ ๑,๒๕๐ ตารางเมตร แต่มีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารด้านที่ติดกับโฉนดที่ดินซึ่งมีสภาพเป็นถนนภาระจำยอมน้อยกว่า ๑๐ เมตร ซึ่งที่ว่างของโรงงานตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๓๙ นั้น ต้องเป็นที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้น มิอาจนำเอาพื้นที่ของที่ดินที่เป็นทางภาระจำยอมมาใช้เป็นที่ว่างของอาคารได้ ดังนั้น อาคารตามข้อหารือจึงไม่เป็นไปตามข้อ ๓๙ วรรคสาม แห่งกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๔ ก.ย. ๖๑
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๓๐ ก.ย. ๖๑
เจ้าหน้าที่ จิรพร..... วันที่ 3 ก.ย. 61
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์..... วันที่.....
D๓/ สุดารัตน์ / จิรพร/อบต.บางปลาหารือที่ว่างภายนอกอาคาร/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2558
วันที่ - 9 ก.ค. 2561
เวลา ..... น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3477
วันที่ - 6 ก.ค. 2561
เวลา 14.09

ที่ สป ๗๑๗๐๓/๑๔๒๕ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลบางปลา
อำเภอบางพลี สป ๑๐๕๔๐

๒๒ มิถุนายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือความหมายที่ว่างภายนอกอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานควบคุมอาคารกรมโยธาธิการ

ตามที่กฎกระทรวงฉบับ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมวด ๓ ที่ว่างภายนอกอาคาร ข้อ ๓๙ กำหนดให้โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ ๒๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๕๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๓ เมตร จำนวนสองด้านโดยผนังอาคารทั้งสองด้านนี้ให้ทำเป็นผนังทึบด้วยอิฐหรือคอนกรีต ยกเว้นประตูหนีไฟ ส่วนด้านที่เหลือให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ ๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ทุกด้าน และโรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ทุกด้าน และตามข้อ ๑ วรรค ๓๑ ได้กำหนดนิยามถนนสาธารณะ หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ นั้น

เพื่อให้การพิจารณาการอนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นไปด้วยความถูกต้อง องค์การบริหารส่วนตำบลบางปลา จึงขอหารือเกี่ยวกับที่ว่างภายนอกอาคารตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓๙ หากผู้ยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินที่อยู่ติดกันซึ่งมีรายการจดทะเบียนให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของที่ดินแปลงที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยที่ปัจจุบันที่ดินที่ได้รับความยินยอมให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินดังกล่าวมีสภาพเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก เปิดให้คนทั่วไปใช้เป็นทางออกได้โดยไม่มีการปิดกั้น /ทั้งนี้หากผู้ยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้างซึ่งได้รับความยินยอมให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินตามรายละเอียดข้างต้น ในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารในประเด็นเกี่ยวกับที่ว่างภายนอกอาคาร จะสามารถนำพื้นที่ที่ได้รับความยินยอมจากผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้ก่อสร้างอาคารจะนำมาใช้รวมเพื่อเป็นที่ว่างภายนอกอาคาร ตามที่กำหนดไว้ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ ๒๕๒๒ ได้หรือไม่ ผลเป็นประการใดขอได้โปรดแจ้งให้ทราบโดยด่วนจักเป็นพระคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางธันยพัต แก้วนุ่ม)
ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลบางปลา ปฏิบัติหน้าที่
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบางปลา

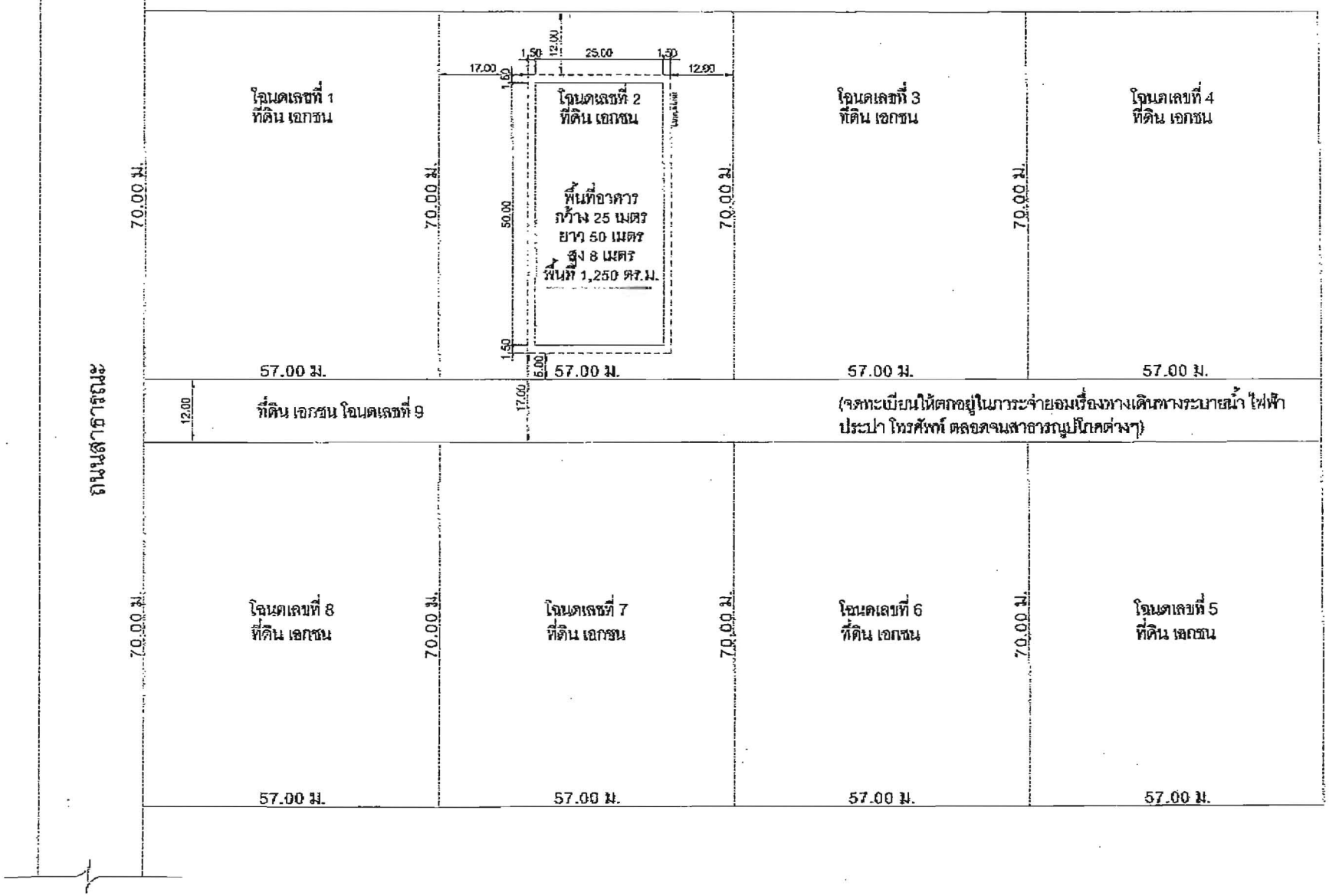
เรียน ☐ ผ.บท. ☐ ก.ศท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ก.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านพิจารณาอุทธรณ์
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☑ อื่นๆ ...

จันทร์ 18 ก.ค. 61

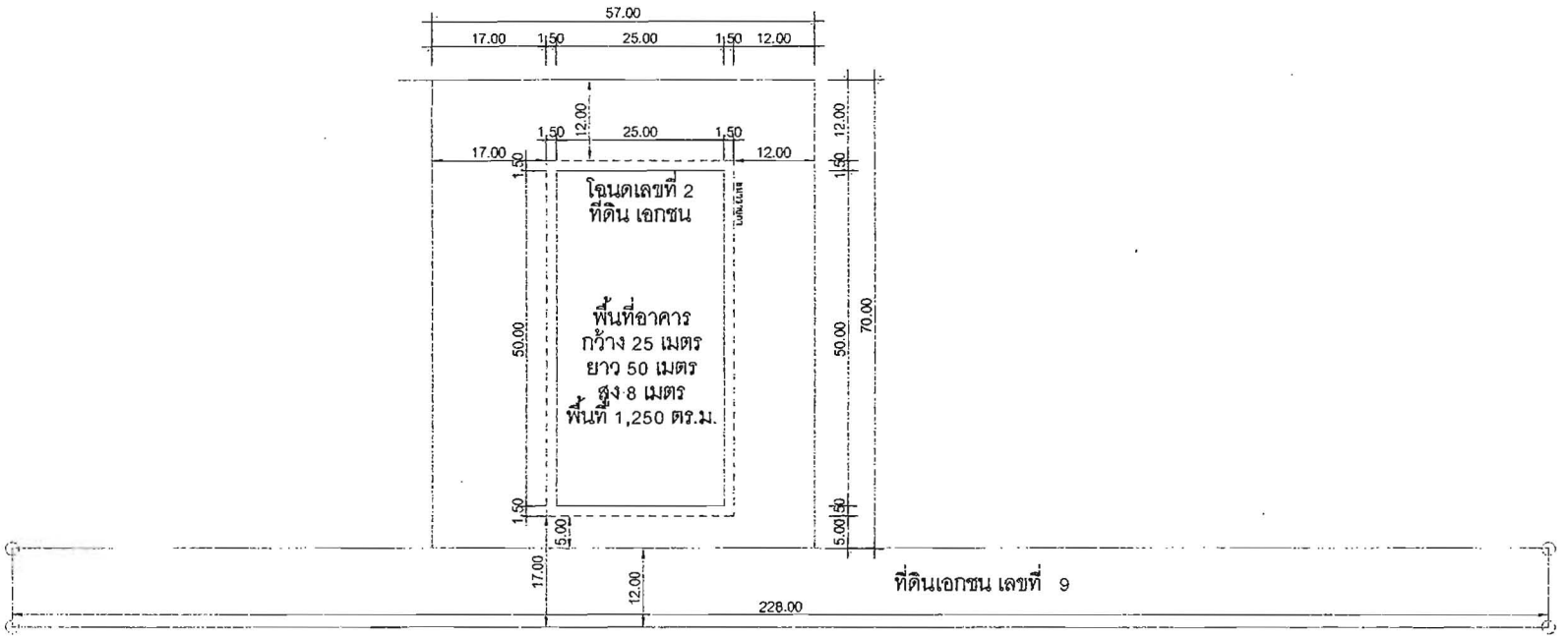
กองช่าง
โทร. ๐๒-๓๑๒๑๘๑๖-๗ ต่อ ๑๐๓
โทรสาร ๐๒-๗๕๐๘๒๓๗

ร่วบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

แผนผังขอหารือความหมายที่ว่างภายนอกอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522



แผนผังในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารโรงงาน



0933

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๕๒๕๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๗ กันยายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือการออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๖)

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ด่วนที่สุด ที่ กท ๐๙๐๗/๒๓๙ ลงวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานครโดยสำนักการโยธาแจ้งว่า สำนักงานเขตบางกะปิ ได้ออกใบอนุญาตให้โรงเรียนนานาชาติ โดยนาย ก่อสร้างอาคารตึก ๖ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นสถานศึกษา ที่ซอยรามคำแหง ๑๑๗ ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร โดยขณะที่พิจารณาออกใบอนุญาตได้ยึดถือระวางแผนที่ที่ดินของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ ที่ระบุว่า ซอยรามคำแหง ๑๑๗ เป็นทางสาธารณะ ต่อมามีประชาชนข้างเคียงร้องเรียนว่าที่ดินที่ก่อสร้างโรงเรียนอยู่ภายในหมู่บ้าน ผิดวัตถุประสงค์ของการใช้สอยที่ดินสำหรับหมู่บ้านจัดสรรที่มีไว้เพื่ออยู่อาศัย และซอยรามคำแหง ๑๑๗ ซึ่งเป็นถนนด้านหน้าอาคารเป็นถนนส่วนบุคคลยังไม่มีการอุทิศให้เป็นสาธารณะ ซึ่งปรากฏว่า การจดแจ้งในระวางแผนที่เป็นทางสาธารณประโยชน์คลาดเคลื่อน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ จึงได้แก้ไขแปลงที่ดินในโฉนดเลขที่ ๑๙๕๕๗ ในระวางจากทางสาธารณประโยชน์เป็นแปลงเลขที่ดิน ๖๑๔๖ แล้ว จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า ในกรณีนี้จะถือว่าซอยรามคำแหง ๑๑๗ ทางในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๙๕๕๗ มีสภาพเป็นถนนสาธารณะตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ หรือไม่ และหากอาคารดังกล่าวได้ก่อสร้างถูกต้องตามแบบแปลนที่รับอนุญาตแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถพิจารณาดำเนินการออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๖) ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อไปได้หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าว โดยมีผู้แทนจากสำนักงานเขตบางกะปิ คือ นายสุนิติ บุณยมหาศาล ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขตบางกะปิ นายสุทธศักดิ์ วิพัฒนบวรวงศ์ หัวหน้าฝ่ายโยธา และนายธีระพันธ์ สนิมทอง นายช่างสำรวจชำนาญงาน เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริง แล้วเห็นว่า ในขณะพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาข้อเท็จจริงในขณะนั้นว่า ทางในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๙๕๕๗ เป็นถนนสาธารณะและได้อนุญาตไปโดยถูกต้องตามกฎหมายแล้ว เมื่อมีการก่อสร้างอาคารเสร็จแล้วและถูกต้องเป็นไปตามที่ได้รับใบอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๖) ได้ แต่หากเห็นว่าการอนุญาตก่อสร้างไม่ถูกต้องหรือมีข้อเท็จจริงที่เปลี่ยนแปลงไปทำให้ไม่สามารถอนุญาตได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถแจ้งข้อทักท้วงหรือเพิกถอน

หรือ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

หรือแก้ไขใบอนุญาตให้ถูกต้องได้ ส่วนการพิจารณาว่าที่ดินตามที่หารือจะเป็นถนนสาธารณะตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ เป็นข้อเท็จจริงที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณาเอง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)
ผู้อำนวยการสำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ที่ มท ๐๗๑๐/ 4635
๗ ก.ย. ๒๕๖๑

ผอ.สำนักฯ วันที่ 6 กย. 61
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ วันที่
หน.กลุ่มงาน ส.คอ. วันที่
เจ้าหน้าที่ วันที่ 6 ก.ย. 61
พิมพ์/ทาน วันที่ 6 กย. 61
:D๗/ลุดารัตน์/ศันสนีย์/สำนักการโยธา กทม. ขอหารือการออกใบ อ. ๖/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับ 2481
วันที่ - 5 เม.ย. 2561

ด่วนที่สุด



กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 4567
วันที่ - ๓ เม.ย. ๒๕๖๑
เวลา 13.39 น.

ที่ กท ๐๙๐๗/๒๓๕ สำนักการโยธา
๑๑๑ ถนนมิตรไมตรี เขตดินแดง กทม. ๑๐๔๐๐

- ๒ เม.ย. ๒๕๖๑

สำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1792
วันที่ - 4 เม.ย. 2561
เวลา 14.19

เรื่อง ขอหารือการออกใบรับรองการก่อสร้าง (แบบ อ. ๖)

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานเขตบางกะปิ ด่วนที่สุดที่ กท ๕๐๐๓/๑๔๐๙ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๖๑ พร้อมเอกสารแนบ จำนวน ๑๖ แผ่น

ด้วยสำนักงานเขตบางกะปิ มีหนังสือขอหารือการออกใบรับรองการก่อสร้าง (แบบ อ. ๖) กรณีสำนักงานเขตบางกะปิ ออกใบอนุญาตให้โรงเรียนนานาชาติ โดย นาย ก่อสร้างอาคารตึก ๖ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นสถานศึกษา (ระดับต่ำกว่าอุดม/อาชีวศึกษา) บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๔๙๘๙ ๒๕๕๕๗๗ ๑๒๔๙๙๐ ๑๒๔๙๙๔ ๑๒๕๐๐๐ ๑๒๕๐๐๑ ๑๒๕๐๐๒ และ ๑๒๔๙๙๓ ตั้งอยู่ที่ซอยรามคำแหง ๑๑๗ ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ ตามใบอนุญาตเลขที่ บป ๘๘/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๕๙ โดยขณะที่พิจารณาออกใบอนุญาตได้ยึดถือระวางแผนที่ที่ดินของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ ที่ระบุว่าซอยรามคำแหง ๑๑๗ เป็นทางสาธารณะ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

สำนักการโยธา จึงขอหารือว่าตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ ระบุว่า “ถนนสาธารณะ” หมายความว่าถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไป หรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ แต่เนื่องจากมีประชาชนข้างเคียงร้องเรียนว่าที่ดินที่ก่อสร้างโรงเรียนอยู่ภายในหมู่บ้าน ซึ่งผิดวัตถุประสงค์ของการใช้สอยที่ดินสำหรับหมู่บ้านจัดสรรที่มีไว้เพื่ออยู่อาศัย และซอยรามคำแหง ๑๑๗ ซึ่งเป็นถนนด้านหน้าอาคารเป็นถนนส่วนบุคคลยังไม่มีการอุทิศให้เป็นสาธารณะ ซึ่งปรากฏว่าการจดแจ้งในระวางแผนที่เป็น “ทางสาธารณประโยชน์” คลาดเคลื่อน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ ได้แก้ไขแปลงที่ดินในโฉนดเลขที่ ๑๙๕๕๗ ในระวางจาก “ทางสาธารณประโยชน์” เป็นแปลงเลขที่ดิน ๖๑๔๖ แล้ว จะถือว่าซอยรามคำแหง ๑๑๗ ทางในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๙๕๕๗ มีสภาพเป็นถนนสาธารณะ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) หรือไม่ และหากอาคารดังกล่าวได้ก่อสร้างถูกต้องตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถพิจารณาดำเนินการออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๖) ตามขั้นตอนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อไปได้หรือไม่ อย่างไร และได้มีหนังสือแจ้งสำนักงานเขตบางกะปิให้ประสานและจัดส่งข้อมูลเพิ่มเติมด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

☐ ส.ผ.บ. ☐ ก.ค.พ.
☐ ☑ ☐
☐ ก.ก.ก. ☐ ก.ส.ท.บ.ดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

ขอแสดงความนับถือ

(นายณัฏฐ์ ศรีสุคนธนันท์)
ผู้อำนวยการสำนักการโยธา

☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ รสน.
☐ ที่ปรึกษา
☐ ผอ.สนอ.

กองควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๔๖ ๐๓๐๑ ต่อ ๒๐๕๒
โทรสาร ๐ ๒๒๔๗ ๐๐๗๖

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0934

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๔๒๖๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๗ กันยายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๔ ข้อ ๔๕ และข้อ ๔๖

เรียน นาย กรรมการผู้มีอำนาจ บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด เลขที่ MS50/EIA/013/2561 ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท , จำกัด แจ้งว่า มีความประสงค์ที่จะพัฒนาที่ดินเพื่อก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัยติดถนนทางรถไฟสายเก่าปากน้ำ ซึ่งมีเขตทางกว้าง ๑๒.๒๗ – ๑๓.๑๗ เมตร มีความกว้างที่ดินติดถนนทางรถไฟสายเก่าปากน้ำประมาณ ๕๘ เมตร ที่ดินถูกขนาบด้วยซอยสุขุมวิท ๕๐ ซึ่งมีเขตทางกว้าง ๙.๙๕ – ๑๐.๐๘ เมตร และทางสาธารณะ (ด้านทิศใต้ของที่ดิน) มีความกว้าง ๔.๑๐ – ๔.๑๒ เมตร (ระยะห่างระหว่างซอยสุขุมวิท ๕๐ และทางสาธารณะด้านทิศใต้ของที่ดินไม่เกิน ๖๐ เมตร) จึงขอหารือว่า อาคาร A อาคาร B และอาคาร C เป็นอาคารสูง ใช้ประโยชน์เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ตั้งอยู่บนแปลงที่ดินข้างต้น สามารถใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๔ ข้อ ๔๕ และข้อ ๔๖ เพื่อคำนวณความสูงของอาคารอย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ตามข้อ ๔๔ ข้อ ๔๕ และข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ความสูงของอาคารที่จุดหนึ่งจุดใดขึ้นอยู่กับความกว้างของถนนสาธารณะและระยะระหว่างอาคารกับถนนสาธารณะ กรณีตามข้อหารือจึงเป็นปัญหาเกี่ยวกับระยะระหว่างอาคารกับถนนสาธารณะ ซึ่งตามมาตรา ๑๓ ตรี แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติให้กรณีที่ผู้ซึ่งจะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้มีข้อสงสัยเกี่ยวกับการกำหนดระยะระหว่างอาคารกับถนนสาธารณะ ผู้นั้นมีสิทธิหารือไปยังเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้โดยทำเป็นหนังสือ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องตอบข้อหารือนั้นภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ แต่ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่า มีความจำเป็นต้องขอคำปรึกษาจากคณะกรรมการควบคุมอาคารเสียก่อน หรือมีเหตุจำเป็นอื่นใด ก็สามารถขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีกไม่เกินสองคราว คราวละไม่เกิน ๓๐ วัน ประกอบกับเป็นข้อหารือในประเด็นข้อเท็จจริงและเกี่ยวข้องกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ บริษัทฯ จึงควรหารือไปยังเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดจะได้รับคำตอบที่ชัดเจนกว่า

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)
ผู้อำนวยการสำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 9020
วันที่ ๒๗ มิ.ย. ๒๕๖๑
เวลา 10.03 น.

บริษัท จำกัด เลขที่ ซอยรามอินทรา 5 แยก 23 แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน
กรุงเทพมหานคร 10220 โทรศัพท์ โทรสาร

เลขที่ MS50 / EIA / 013/2561

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3275
วันที่ 27 มิ.ย. 2561
เวลา 13.59

21 มิถุนายน 2561

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ในการหารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ข้อ 44,45 และข้อ 46

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

เรียน ☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วศญ.
☐ ที่ปรึกษา
☐ สวญ.
☑ ผอ.สนอ.
๒๗ มิ.ย. ๒๕๖๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการโดยสังเขป
2) สำเนาโฉนดที่ดิน เลขที่ 2348 (เลขที่ดิน 1692) และ 182914 (เลขที่ดิน 1694)
3) หนังสือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน
4) หนังสือรับรองความกว้างเขตทาง สำนักงานเขตคลองเตย
5) แผนภาพแสดงการคิดระยะร่น
6) หนังสือรับรองการจดทะเบียนบริษัท สำเนาทะเบียนบ้านและบัตรประจำตัวประชาชนผู้มีอำนาจ

ด้วย บริษัท จำกัด โดยนาย กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ซอยรามอินทรา 5 แยก 23 แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร มีความประสงค์ที่จะพัฒนาที่ดินเพื่อก่อสร้างโครงการอาคารชุดพักอาศัย ตั้งอยู่บนที่ดิน โฉนดเลขที่ 2348 (เลขที่ดิน 1692) และ 182914 (เลขที่ดิน 1693) ติดถนนทางรถไฟสายเก่าปากน้ำ ซึ่งมีเขตทางสาธารณะกว้าง 12.27 – 13.17 เมตร มีความกว้างที่ดินติดถนนทางรถไฟสายเก่าปากน้ำ ประมาณ 58 เมตร ที่ดินถูกขนาบด้วยถนนซอยสุขุมวิท 50 ซึ่งมีเขตทางสาธารณะกว้าง 9.95 -10.08 เมตร และทางสาธารณะ(ด้านทิศใต้ของที่ดิน) มีความกว้าง 4.10 – 4.12 เมตร (ระยะห่างระหว่างซอยสุขุมวิท 50 และทางสาธารณะด้านทิศใต้ของที่ดิน ไม่เกิน 60 เมตร) จึงมีความประสงค์ขอหารือข้อกฎหมายควบคุมอาคาร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ข้อ 44,45 และ ข้อ 46

บริษัทฯ จึงขอความอนุเคราะห์จากท่าน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง ช่วยพิจารณาแนะแนวทางการปฏิบัติตามกฎกระทรวงดังกล่าว ตามเอกสารภาพประกอบที่แนบมาด้วยแล้ว

อ้างถึง

- กฎกระทรวง /...

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2545
วันที่ 29 มิ.ย. 2561
เวลา ..... น.

บริษัท จำกัด เลขที่ ซอยรามอินทรา 5 แยก 23 แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10220 โทรศัพท์ , โทรสาร

- กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด
ความสูงของอาคารให้วัดแนวดิ่งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

ข้อ 45 อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนาบอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะ สองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า

ข้อ 46 อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร สำหรับอาคารซึ่งเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 15 เมตร

มีข้อหารือ ดังนี้

อาคาร A, B และ อาคาร C เป็นอาคารสูง ใช้ประโยชน์เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ตั้งอยู่บนแปลงที่ดินตามความข้างต้น สามารถใช้กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ข้อ 44,45 และ ข้อ 46 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เพื่อคำนวณความสูงของอาคาร ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้หรือไม่

1) อาคาร A และ B ถูกขนาบด้วยถนนซอยสุขุมวิท 50 ซึ่งมีเขตทางสาธารณะกว้าง 9.95 -10.08 เมตร และทางสาธารณะด้านทิศใต้ของที่ดิน กว้างประมาณ 4.10 - 4.12 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดจุดหนึ่งต้องมีความสูงของอาคารไม่เกินสองเท่าของระยะราบจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับซอยสุขุมวิท 50 โดยระยะห่างระหว่างถนนซอยสุขุมวิท 50 และทางสาธารณะด้านทิศใต้ของที่ดินเป็นระยะไม่เกิน 60 เมตร และความยาวอาคารตามแนวถนนซอยสุขุมวิท 50 และทางสาธารณะด้านทิศใต้ของที่ดินไม่เกิน 60 เมตร สอดคล้องกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ข้อ 45 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่/อย่างไร

2) อาคาร C ตั้งอยู่หัวมุมถนน 2 สายขนาดไม่เท่ากัน คือถนนทางรถไฟสายเก่าปากน้ำมีความกว้างเขตทาง 12.27 – 13.17 เมตรและถนนซอยสุขุมวิท 50 มีความกว้างเขตทาง 9.95 -10.08 เมตร

ให้ /...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

บริษัท จำกัด เลขที่ ซอยรามอินทรา 5 แยก 23 แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน
กรุงเทพมหานคร 10220 โทรศัพท์ โทรสาร

ให้ อาคาร C มีความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกิน 2 เท่า จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับถนนทางรถไฟสายเก่าปากน้ำ โดยมีความยาวอาคาร ตามแนวถนนซอยสุขุมวิท 50 ไม่เกิน 60 เมตร สอดคล้องกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ข้อ 46 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่/อย่างไร

ทั้งนี้ทางบริษัทฯ จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติในการพัฒนาโครงการต่อไป จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นาย)

กรรมการผู้มีอำนาจ

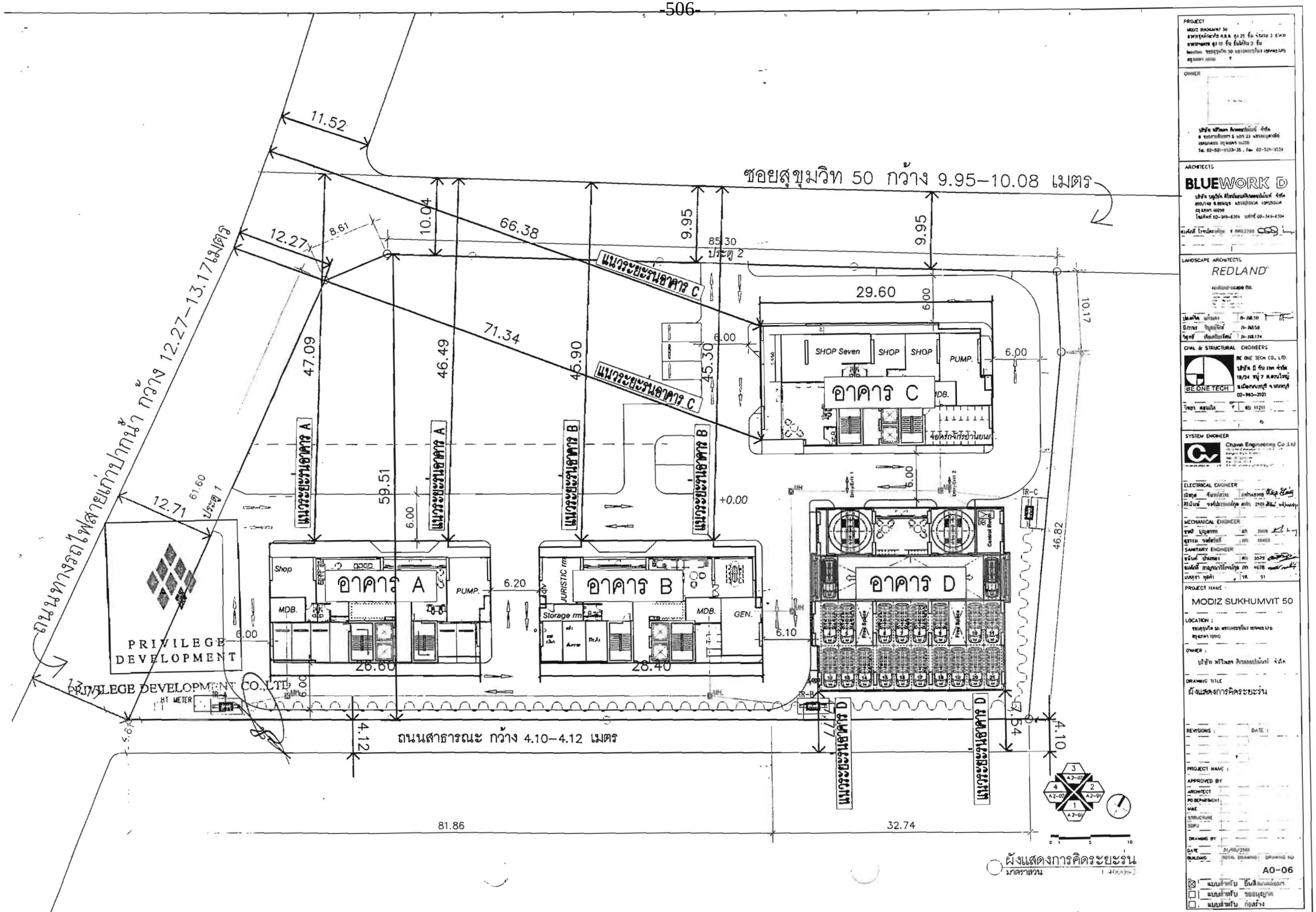
เรียน ☐ ฝ.บห. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

27 มิ.ย. 61

ฝ่าย ประสานงานราชการ
โทร:

โทรสาร:

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



PROJECT
MODIZ SUKHUMVIT 50

OWNER

ARCHITECTS
BLUEWORK D

LANDSCAPE ARCHITECTS
REDLAND

CIVIL & STRUCTURAL ENGINEERS
BE ONE TECH CO. LTD.

SYSTEM ENGINEER
Chaow Engineering Co.,Ltd.

ELECTRICAL ENGINEER

MECHANICAL ENGINEER

SANITARY ENGINEER

PROJECT NAME
MODIZ SUKHUMVIT 50

LOCATION :

OWNER :

DRAWING TITLE
ผังแสดงการคิดระยะร่น

REVISIONS : DATE :

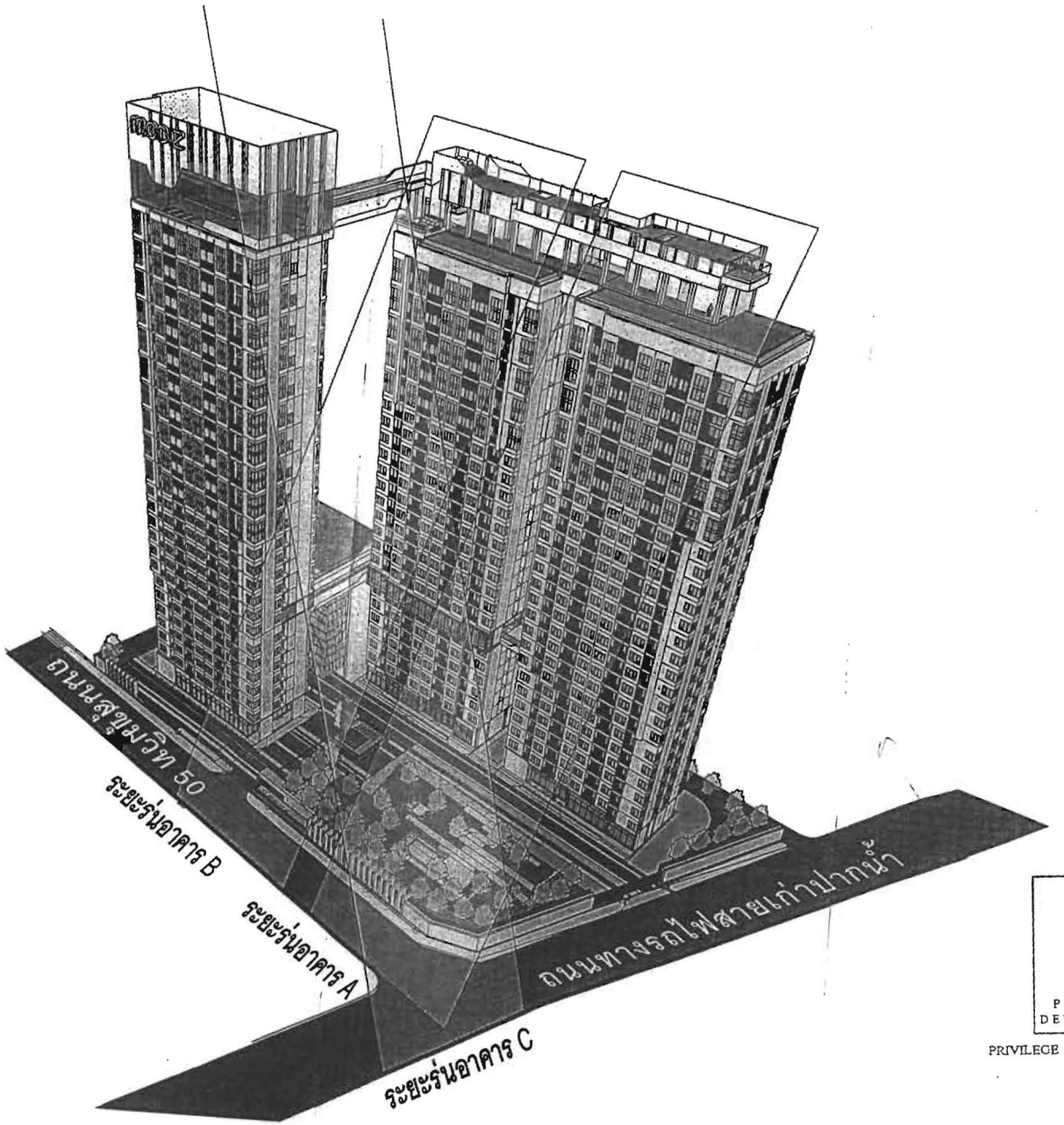
PROJECT NAME :

APPROVED BY
ARCHITECT
PD DEPARTMENT
MAE
STRUCTURE
SUPV.
DRAWING BY
DATE
BUILDING TOTAL DRAWING DRAWING NO.
A0-06

☒ แบบสำหรับ ยื่นขออนุญาต
☐ แบบสำหรับ ขออนุญาต
☐ แบบสำหรับ ก่อสร้าง

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

แผนภาพแสดงการคิดระยะร่น



PRIVILEGED DEVELOPMENT

PRIVILEGE DEVELOPMENT CO.,LTD.

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0935

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
ที่ มท ๐๗๑๐/๑๙๖๖๕ **วันที่** ๗ กันยายน ๒๕๖๑
เรื่อง ขอหารือการพิจารณาเกี่ยวกับการต่อเติมอาคารชิดเขต

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตรัง

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตรังได้มีบันทึก ที่ ตง ๐๐๒๒/๑๗๓๑ ลงวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๖๑ แจ้งว่า ได้รับหนังสือจากเทศบาลเมืองกันตัง อำเภอกันตัง จังหวัดตรัง ว่าเทศบาลฯ ได้รับคำร้องขออนุญาตต่อเติมอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น (มีดาดฟ้า) เป็น ๔ ชั้น ของนาย
โดยส่วนที่ต่อเติมชั้น ๓ และชั้น ๔ มีผนังอาคารชิดเขตที่ดินข้างเคียง ซึ่งอาคารนี้ได้ก่อสร้างชิดเขตที่ดินมาก่อนออกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่ผู้ขออนุญาตต่อเติมอาคารไม่ได้แนบหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารชิดเขตจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงมาด้วย เทศบาลฯ จึงขอหารือว่า การต่อเติมอาคารดังกล่าวจะต้องมีหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารชิดเขตจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงหรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๕๐ วรรคสอง กำหนดให้ในกรณีผนังของอาคารจะก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้น กรณีที่หารือแม้ว่าอาคารก่อสร้างมาก่อนที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ใช้บังคับก็ตาม แต่เมื่อเจ้าของอาคารมีความประสงค์จะยื่นคำขอดัดแปลงอาคารจากอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น (มีดาดฟ้า) เป็น ๔ ชั้น หลังจากที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ใช้บังคับแล้ว จึงต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน ดังนั้น การยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารดังกล่าวซึ่งมีผนังอาคารชิดเขตที่ดิน จึงต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)
ผู้อำนวยการสำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๑๐/ 4638
- ๗ ก.ย. ๒๕๖๑

ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ 7 กย. 61
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ .....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ ..... วันที่ .....
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 7 ก.ย. 61
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ 7 ก.ย. 61
:D๓/สุดารัตน์/เกศสุดา/โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตรังขอหารือการต่อเติมอาคาร/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 10508
วันที่ ๒๖ ก.ค. ๒๕๖๑
เวลา 13.09

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตรัง ฝ่ายปฏิบัติการ โทร.๐๗๕-๕๐-๑๐๗๖-๗ พิชิตพล ๐๘๔-๘๐๖๗๙๔๕
ที่ ตง ๐๐๒๒/ ๗๗๓๑ **วันที่** ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๖๑
เรื่อง ขอหารือการพิจารณาเกี่ยวกับการต่อเติมอาคารชิดเขต

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตรัง ได้รับหนังสือจากเทศบาลเมืองกันตัง อำเภอกันตัง จังหวัดตรัง แจ้งว่าเทศบาลเมืองกันตัง ได้รับคำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารของ นาย
ที่อยู่ ถนนเทศบำรุง ตำบลกันตัง อำเภอกันตัง จังหวัดตรัง ซึ่งได้ยื่นคำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (ต่อเติมอาคาร คสล. ๒ ชั้น เป็น ๔ ชั้น) ณ ถนนสถลสถานพิทักษ์ ตำบลกันตัง อำเภอกันตัง จังหวัดตรัง โดยอาคารเดิมเป็นอาคาร คสล. ๒ ชั้น มีดาดฟ้า ก่อสร้างมาประมาณหลายปีแล้ว มีแนวผนังของอาคารชิดเขตที่ดินข้างเคียง เนื่องจากการต่อเติมอาคารดังกล่าว เป็นการต่อเติมชั้น ๓ และชั้น ๔ โดยยึดผนังของอาคารเดิมที่ได้ก่อสร้างชิดเขตที่ดินมาก่อนออกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งผู้ที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (ต่อเติมอาคาร) ไม่ได้แนบหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารชิดเขตจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงมาด้วย เทศบาลเมืองกันตัง จึงขอทราบว่าการต่อเติมอาคารดังกล่าว จะต้องมีหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารชิดเขตจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง หรือไม่อย่างไร รายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายบันทึกนี้

ในการนี้ เพื่อให้เป็นไปตามข้อสั่งการของกรมโยธาธิการและผังเมือง ตามบันทึกข้อความที่ มท ๐๗๐๑.๒/ว ๙๓๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๖๑ เรื่องการให้คำปรึกษาและตอบข้อหารือด้านกฎหมายที่อยู่ในความรับผิดชอบของกรมโยธาธิการและผังเมือง ได้แก่ พรบ.การผังเมืองฯ, พรบ.ควบคุมอาคารฯ, พรบ.ขุดดินและถมดินฯ รวมถึงกฎกระทรวงที่ออกตามพรบ.ดังกล่าวให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดส่งข้อหารือดังกล่าวให้กรมฯ เป็นผู้พิจารณาตอบข้อหารือฯ ก่อนที่จะดำเนินการแจ้งผลให้หน่วยงานทราบต่อไป ดังนั้น สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตรังจึงขอส่งข้อหารือดังกล่าวให้กรมฯเป็นผู้พิจารณาตอบข้อหารือ ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตรังทราบด้วย เพื่อที่จะได้แจ้งให้เทศบาลเมืองกันตังทราบต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ฝ่ายช่วยอำนวยการ
เลขที่รับ 1712
วันที่ ๒๖ ก.ค. ๒๕๖๑
เวลา

(นายธนนท์ สิริเสาวภาคย์กุล)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตรัง

วันที่ ☐ อธบ.
☐ รองอธบ.
☐ วศญ.
☐ พี่ปรึกษา
☐ อื่นๆ
☑ สผ. (ผช.)
๒๖ ก.ค. ๒๕๖๑

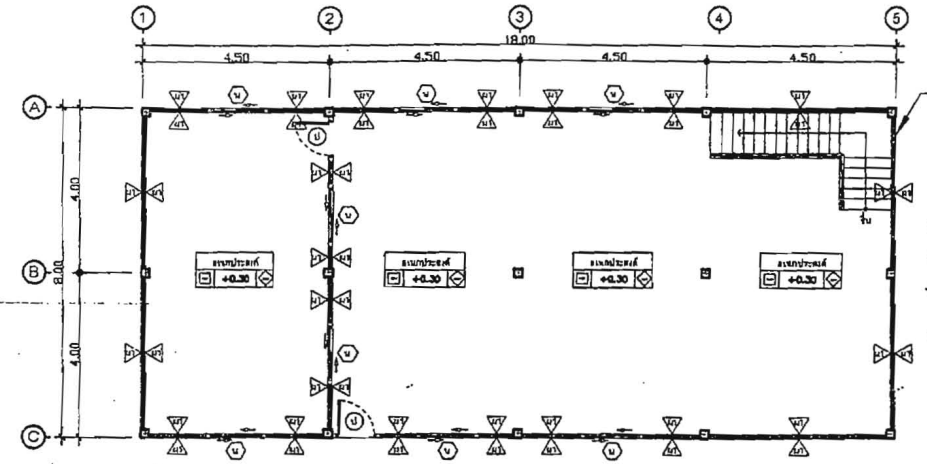
☐ เวียนเพื่อทราบ
☐ งานธุรการ
☐ งานประชุมและกิจกรรม
☐ อื่นๆ.....

สำนักงานเลขานุการกรม
เลขรับที่ 2603
วันที่ 26 ก.ค. 2561
เวลา 15.49
เรียน ☐ ฝสบ. ☑ ฝชอ. ☐ ฝปส.

ตรัง เมืองแห่งคุณภาพชีวิตที่ดีและยั่งยืน
รู้หน้าที่ มีวินัย ใจอาสา ร่วมพัฒนาจังหวัดตรัง

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2584
วันที่ 3 ส.ค. 2561
เวลา.....น.

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

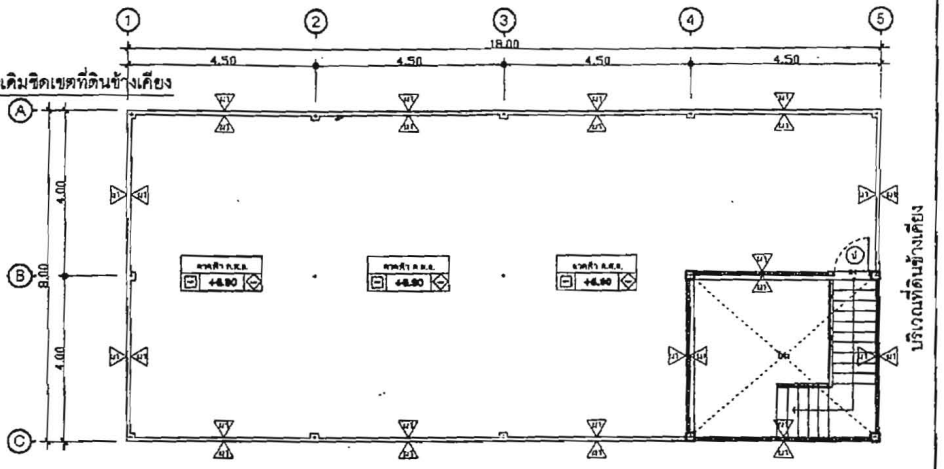


ทิศทางการมองรูปด้าน

แปลนพื้นชั้น 1 (อาคารเดิม)

SCALE 1 : 125

0 0.5 1 2 5

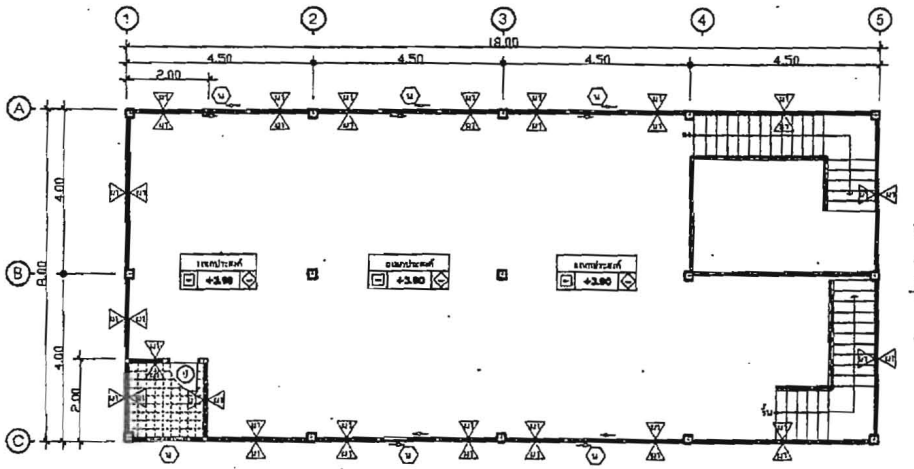


ทิศทางการมองรูปด้าน

แปลนพื้นชั้นดาดฟ้า(อาคารเดิม)

SCALE 1 : 125

0 0.5 1 2 5

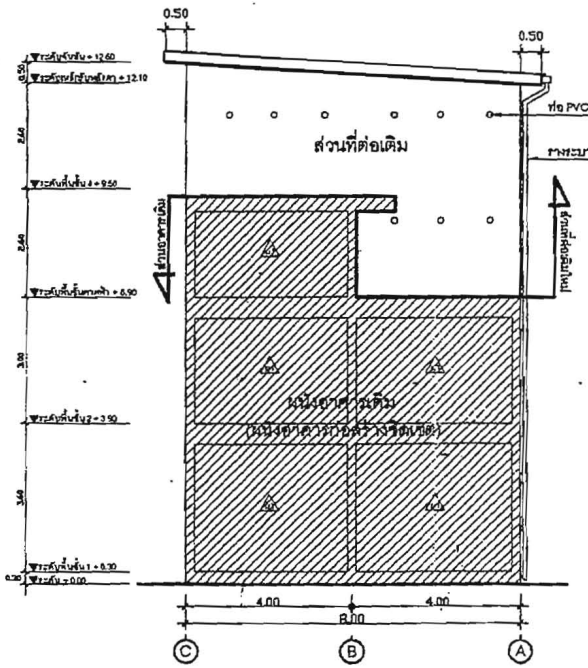


ทิศทางการมองรูปด้าน

แปลนพื้นชั้น 2 (อาคารเดิม)

SCALE 1 : 125

0 0.5 1 2 5



สำเนาถูกต้อง

ชัยพร สิริกุลพิศ

ชัยพร สิริกุลพิศ

ผู้รับมอบอำนาจ

รูปด้าน 2

SCALE 1 : 125

0 0.5 1 2 5

หมายเหตุ ผ1 ผนังอาคารเดิมก่อสร้างชิดเขต

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0936

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๔๒๗๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๗ กันยายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาคัดค้านการที่ กกพ. จะควบรวมอำนาจการออกใบอนุญาตไปเป็นอำนาจของหน่วยงาน กกพ.

เรียน นาย กรรมการบริหาร บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือของท่าน ด่วนที่สุด เลขที่ CPG 1231/2561 ลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า นาย ประธานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน หรือ กกพ. แถลงการณ์ว่า จะเสนอกระทรวงพลังงานแก้ไขพระราชบัญญัติการประกอบกิจการพลังงาน พ.ศ. ๒๕๕๐ ให้อำนาจ กกพ. ในการแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ยกเลิกระบบและหลักเกณฑ์การขออนุญาตจัดตั้งโรงไฟฟ้าจากเดิมที่ต้องขออนุญาตกับกรมโยธาธิการและผังเมืองเพื่อตรวจสอบที่ตั้งโครงการตามกฎหมาย การออกใบ อ. ๑ ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น การออกใบ รง. ๔ ของกรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม โดยจะควบรวมการออกใบอนุญาตทุกขั้นตอนให้เป็นอำนาจของ กกพ. ที่เดียว ซึ่งท่านเห็นว่า การดำเนินการของ กกพ. มีเจตนาควบรวมอำนาจที่อาจทำให้ผู้ประกอบการได้รับความเสียหาย เพราะไม่มีความชำนาญเชี่ยวชาญในการดำเนินการตามกฎหมายของแต่ละกระทรวง ทั้งอาจก่อให้เกิดการแสวงหาผลประโยชน์ได้ จึงขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาคัดค้านเรื่องดังกล่าว ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า กกพ. เป็นหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ตามพระราชบัญญัติการประกอบกิจการพลังงาน พ.ศ. ๒๕๕๐ กรมโยธาธิการและผังเมืองไม่มีอำนาจก้าวก่ายการดำเนินการของ กกพ. ได้ และไม่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมืองที่จะพิจารณาคัดค้านเรื่องดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)
ผู้อำนวยการสำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๑๐/ 4639
- ๗ ก.ย. ๒๕๖๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ผอ.สำนัก วันที่ 7 พ.ย. 61
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ วันที่ 6 ก.ย. 61
หัวหน้ากลุ่มงานฯ วันที่ 6 ก.ย. 61
เจ้าหน้าที่ วันที่
พิมพ์/ทาน สุตารัตน์ วันที่

D๓/สุตารัตน์ /ธิตารัตน์ /บจก.ชูพลังโอลติ้ง ขอให้พิจารณาคัดค้านอำนาจ กกพ. /๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 10637
วันที่ - ๑ ส.ค. ๒๕๖๑
เวลา ๑๕.๑๗

ด่วนที่สุด

เลขที่ CPG 1231 /2561

วันที่ 23 ก.ค. 2561

เรื่อง ขอให้ท่าน มณฑล สุดประเสริฐ อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาคัดค้านพิจารณาคัดค้านเรื่องการที่ กกพ จะควบรวมอำนาจการใบอนุญาตไปเป็นอำนาจหน่วยงาน กกพ

เรียน ท่าน มณฑล สุดประเสริฐ อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึงคำ แถงการของ นายพรเทพ ธัญญพงศ์ชัย ประธาน กกพ จะเสนอกระทรวงพลังงานแก้ไขพระราชบัญญัติการประกอบกิจการพลังงาน2550 ให้อำนาจ กกพ ในการแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องยกเลิกระบบและหลักเกณฑ์ การขออนุญาตจัดตั้งโรงไฟฟ้าจากเดิมจากเดิมที่ต้องขออนุญาตกับทางกรมโญธาธิการและผังเมืองเพื่อตรวจสอบที่ตั้งโครงการตามกฎหมาย การออก (อ1)ของ อบท การขอออก (รง 4) กรมโรงงานอุสาหกรรมกรมกระทรวงอุสาหกรรม กกพ จะใช้อำนาจควบรวมการออกใบอนุญาตทุกขั้นตอนให้เป็นอำนาจของ กกพ ที่เดียวข้าพเจ้านาย ผู้บริหาร บมจ จำกัด เห็นว่าการดำเนินการของ กกพ มีเจตนาควบรวมอำนาจตามประกาศชัดเจนการดำเนินการของ กกพ อาจทำให้ผู้ประกอบการได้รับความเสียหายอย่างเช่นที่ผ่านมา มีการฟ้องจากการดำเนินการของ กกพ ที่ออกใบอนุญาตประกิจการพลังงานหลายโครงการและ กกพ ก็ไม่เคยปฏิบัติหน้าที่ตามที่ พระราชบัญญัติกำหนดเลยเมื่อเกิดปัญหา กกพ มักจะโยนความผิดการพิจารณาให้คณะอนุกรรมการที่แต่งตั้งตามพระราชบัญญัติการประกอบกิจการพลังงาน2550 ตามมาตรา 24 แล้วใช้อำนาจพิจารณาออกคำสั่งทางปกครองจะเห็นได้ว่าการออกคำสั่งทางปกครองของ กกพ มาตรา 121 จะเป็นการใช้อำนาจแบบเผด็จการของ กกพ ไม่เป็นไปตามลักษณะของการดำเนินการในการปฏิบัติราชการทางปกครองยกกรณีกรมโยธาได้รับแต่งตั้งเป็นคณะอนุกรรมการที่แต่งตั้งตามมาตรา 24 ตามหลักการพิสูจน์ข้อเท็จจริงตาม พระราชบัญญัติปฏิบัติราชการทางปกครอง 2539 มีการแจ้งกลับต่อ กกพ เพื่อให้เพิกถอนคำสั่งทางปกครองที่ออกแต่ กกพ กลับไม่มีการแก้ไขปัญหาแต่อย่างใดจะเห็นว่า คณะกรรมการ กกพ ไม่ดำเนินการตามพระราชบัญญัติปฏิบัติราชการทางปกครอง2539 ไม่ดำเนินการตาม พระราชบัญญัติการประกอบกิจการพลังงาน2550 มาตรา 24 มาตรา 48 มาตรา 132 ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา 157 กกพ ไม่มีความชำนาญเชียวชาญในการดำเนินการตามกฎหมายของแต่ละกระทรวง กกพ ต้องขอความเห็นจากแต่ละกระทรวงผู้มีอำนาจตามกฎหมายหากให้ ประธาน กกพ เป็นองค์กรควบคุมกฎหมายกฎกระทรวงทั้งหมดข้าพเจ้ามีความเห็นว่า กกพ

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

มีการลุกแก่อำนาจพยามจะควบรวมอำนาจทั้งหมดของหน่วยงานผู้มีอำนาจอาจก่อให้เกิดมีการแสวงหาผลประโยชน์ได้เพราะไม่มีการถ่วงดุลอำนาจหน่วยงาน กกพ ได้เลยข้าพเจ้าจึงทำหนังสือถึงถึงท่านผู้บริหารผู้มีอำนาจตามบทบัญญัติ จากข้อเท็จจริงหากท่านยอมให้กฎหมายที่ กกพ ออกเพื่อขอควบรวมอำนาจตามประสงค์จะทำให้ผู้ประกอบการได้รับความเสียหายแน่นอนปัจจุบันหลายๆบริษัทก็เจอปัญหาจากจากการใช้อำนาจตามพระราชบัญญัติการประกอบกิจการพลังงาน2550 มาตรา 48 ของ กกพ จะเห็นได้ว่าการใช้อำนาจของกรมท่านที่เป็นหน่วยงานรับผิดชอบทางกฎหมายจะไม่มีความชอบธรรมตามและไม่มีอำนาจทางกฎหมายตามที่ กกพ เลยได้พิจารณายกตัวอย่างโครงการของข้าพเจ้าได้ถูก กกพ ใช้อำนาจหน้าที่ออกคำสั่งทางปกครองโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายการที่มีคำสั่งให้พึ่งอำนาจทางศาลปกครองตามวิธีการดำเนินการผู้ประกอบการทราบดีว่ามีคาวล่าช้ากว่าที่ขบวนการตรวจสอบรับคำฟ้องจะเสร็จสิ้นก็ทำให้ผู้ประกอบการได้รับความเสียหาย ข้าพเจ้านาย ผู้บริหาร บมจ จำกัด ผู้ประกอบการหวังเป็นอย่างยิ่งว่าท่านพิจารณาคัดค้านการที่ กกพ จะขอออกกฎหมายควบรวมอำนาจมาอยู่ที่ กกพ ในครั้งนี้และขอให้ท่านได้พิจารณาขอคืนอำนาจจาก กกพ กลับมาเป็นไปตามวิธีการปฏิบัติที่มีการจัดตั้งหน่วยงานท่านดังเดิม

ขอแสดงความนับถือ

(นาย)

กรรมการบริหาร

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0937

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๔๓๕๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๐ กันยายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างป้าย

เรียน นาย ผู้รับมอบอำนาจ บริษัท จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือของท่านลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า บริษัท จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์ที่จะก่อสร้างป้ายขนาดความสูง ๒๑.๐๐ เมตร ริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๖๑ ตำบลบ้านสวน อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ซึ่งกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ข้อ ๑๕ กำหนดว่า ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรงต้องมีความสูงไม่เกินระยะที่วัดในทางราบจากขอบป้ายไปจนถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายนั้น มีความสูงไม่เกิน ๓๐ เมตร มีความยาวไม่เกิน ๓๒ เมตร และห่างจากแนวเขตที่ดินของตนหรือป้ายอื่นไม่น้อยกว่าความสูงของป้าย เว้นแต่จะก่อสร้างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้น จึงขอหารือ ดังนี้

๑. ห่างจากแนวเขตที่ดินของตนหรือป้ายอื่นไม่น้อยกว่าความสูงของป้าย เว้นแต่จะก่อสร้างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงตามข้อกฎหมายนั้นควรหมายถึงฝั่งที่ติดกับเฉพาะพื้นที่ข้างเคียงมิใช่ฝั่งที่ติดกับถนนสาธารณะใช่หรือไม่

๒. ในกรณีที่ป้ายมีความสูงที่ ๒๑.๐๐ เมตร ห่างจากแนวเขตที่ดินตนเองออกมา ๕.๕๐ เมตร ระยะจากขอบเขตที่ดินถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะประมาณ ๒๕.๐๐ เมตร รวมระยะจากกึ่งกลางสาธารณะมาจนถึงขอบป้าย ๓๐.๕๐ เมตร อยากทราบว่า ระยะ ๕.๕๐ เมตร จากขอบเขตที่ดินสามารถใช้ระยะนี้ได้หรือไม่ หรือจะต้องยึดข้อกำหนดที่กำหนดว่าจะต้องห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๖ เมตร (ตามแบบแปลนผังบริเวณที่แนบประกอบ)

๓. ในกรณีนี้ถ้าป้ายมีความสูงไม่เกินระยะราบที่วัดจากกึ่งกลางถนนสาธารณะนั้นระยะป้ายที่สามารถชิดขอบเขตที่ดินฝั่งถนนสาธารณะนั้นได้ชิดสูงสุดที่ระยะกี่เมตร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาเรื่องลักษณะดังกล่าวไว้แล้วว่า กรณีตามข้อ ๑๕ แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ที่กำหนดให้ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรงต้องห่างจากแนวเขตที่ดินของตนไม่น้อยกว่าความสูงของป้าย เว้นแต่จะก่อสร้างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้น ข้อยกเว้นดังกล่าวใช้บังคับกับกรณีที่ดินด้านที่ไม่ติดต่อหรือใกล้เคียงกับถนนสาธารณะ

ดังนั้น...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ดังนั้น หากป้ายตามข้อหารือมีความสูง ๒๑.๐๐ เมตร ห่างเขตที่ดินที่จะก่อสร้างป้ายซึ่งอยู่ติดถนนสาธารณะ ๕.๕๐ เมตร จึงไม่สามารถกระทำได้ ป้ายดังกล่าวต้องมีระยะห่างจากขอบป้ายถึงแนวเขตที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะอย่างน้อย ๒๑ เมตร โดยไม่อาจใช้ข้อยกเว้นตามที่กำหนดไว้ได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)
ผู้อำนวยการสำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๖๓๖
๑๐ ก.ย. ๒๕๖๑

ผอ.สำนักฯ..... วันที่ 7 ก.ย. 61
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 6 ก.ย. 61
หน.กลุ่มงาน ส.คอ..... วันที่ ๖ ก.ย. ๖๑
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 5 ก.ย. 61
พิมพ์/ทาน..... วันที่.....
:D๗/สุดารัตน์/เกศสุดา/บจม.ไดนาสตี้ เซรามิค หารือก่อสร้างป้าย/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2529
วันที่ 15 มิ.ย. 2561
เวลา.....น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 8177
วันที่ ๑๓ มิ.ย. ๒๕๖๑
เวลา.....

เขียนที่บริษัท จำกัด

ที่อยู่เลขที่ ถนนแก้วพิจิตร ตำบลหน้าเมือง

อำเภอเมืองปราจีนบุรี จังหวัดปราจีนบุรี

13 มิถุนายน 2561

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3018
วันที่ 14 มิ.ย. 2561
เวลา 14.04

เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างป้าย

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.เอกสารมอบอำนาจ

2.เอกสารจดทะเบียนบริษัท

3.ทะเบียนบ้านบัตรประจำตัวประชาชนผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ

4.แปลนผังบริเวณตำแหน่งก่อสร้างป้าย

บริษัท จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์จะขอหารือดังนี้

ข้อเท็จจริง

บริษัท จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์ที่ก่อสร้างป้ายเพื่อที่จะแสดงถึงชื่อกิจการประเภทวัสดุตกแต่งบ้านซึ่งตำแหน่งที่ตั้งอยู่ที่ ถนนหมายเลข 361 เส้นบายพาสฝั่งขาเข้ากรุงเทพ ตำบล บ้านสวน อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ในการก่อสร้างดังกล่าว บริษัทฯ มีความประสงค์จะก่อสร้างป้ายขนาดความสูงที่ 21.00 เมตร

ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 3 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 หมวดที่ 4 ลักษณะ ขนาด ระยะ ความสูง และแนวร่น ข้อ 15 ป้าย หรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดิน โดยตรงต้องมีความสูงไม่เกินระยะที่วัด ในทางราบจากขอบป้ายไปจนถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายนั้น มีความสูงไม่เกิน 30 เมตร มีความยาวไม่เกิน 32 เมตร และห่างจากแนวเขตที่ดินของตนหรือป้ายอื่นไม่น้อยกว่าความสูงของป้าย เว้นแต่จะก่อสร้างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 6 เมตร และได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง

ประเด็นที่ขอหารือ

เนื่องจากที่ดินตั้งอยู่ริมถนนหมายเลข 361 ซึ่งเป็นถนนบายพาสฝั่งขาเข้ากรุงเทพ

การพิจารณาความหมายของคำ

1.ห่างจากแนวเขตที่ดินของตนหรือป้ายอื่นไม่น้อยกว่าความสูงของป้าย เว้นแต่จะก่อสร้างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 6 เมตร และได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตามข้อกฎหมายนั้นควรหมายถึงฝั่งที่ติดกับเฉพาะพื้นที่ข้างเคียงมิใช่ฝั่งที่ติดกับถนนสาธารณะใช่หรือไม่

2.ในกรณีที่ป้ายมีความสูงที่21.00ม.ห่างจากแนวเขตที่ดินตนเองออกมา 5.50ม.ระยะจากขอบเขตที่ดินถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะที่ประมาณ25.00ม.รวมระยะจากกึ่งกลางสาธารณะมาจนถึงขอบป้าย30.50ม. อยากทราบว่าระยะ5.50ม.จากขอบเขตที่ดินสามารถใช้ระยะนี้ได้หรือไม่หรือจะต้องยึดข้อกำหนดที่ว่าจะต้องห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 6 เมตร(ดูแบบแปลนผังบริเวณที่แนบประกอบ)

3.ในกรณีนี้ถ้าป้ายมีความสูงไม่เกินระยะราบที่วัดจากกึ่งกลางถนนสาธารณะนั้นระยะป้ายที่สามารถชิดขอบเขตที่ดินฝั่งถนนสาธารณะนั้นได้ชิดสูงสุดที่ระยะกี่เมตร

บริษัทฯขอขอบพระคุณในความกรุณาของท่านในการนี้เป็นอย่างสูง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นาย)

ผู้รับมอบอำนาจ

บริษัท จำกัด (มหาชน)

เรียน ☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วศญ.
☐ ที่ปรึกษา
☐ ผอ.สนอ.
☑ ผอ.สนอ.

บริษัท จำกัด (มหาชน)เลขที่ ถนนสุทธิสารวินิจฉัย แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

(ติดต่อประสานงานผู้รับมอบอำนาจ)

นาย เบอร์โทรติดต่อ

บริษัท จำกัด

ส.ศูนย์การค้า ต.หน้าเมือง อ.เมือง จ.ปราจีนบุรี 25000

เรียน ☐ ผ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....
14 มิ.ย. 61

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า


ระยะจากเขตที่ดินจนถึงระยะขอบป้าย5.50ม.
สามารถใช้ระยะนี้ได้หรือไม่
ระยะจากป้ายป้ายฮอนด้าถึงระยะป้ายไดนาสตี้
ประมาณ125ม.

0931



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๔๓๕๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๐ กันยายน ๒๕๖๑

เรื่อง หารือการคิดพื้นที่อาคารกรณีที่มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙)ฯ เพื่อออกแบบโครงการ ( )

เรียน นาย กรรมการผู้มีอำนาจ บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด ที่ NL2561/062 ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด แจ้งว่ามีความประสงค์ที่จะก่อสร้างโครงการ ( ) ตั้งอยู่ที่ถนนเทอดไท แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง ๘ ชั้น จำนวน ๒ อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น ๔๐๓ ห้อง แต่ละอาคารมีพื้นที่อาคารน้อยกว่า ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ซึ่งได้ออกแบบให้มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร A และอาคาร B โดยลักษณะของทางเดินเชื่อมจะเป็นไปตามข้อ ๓๒/๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บริษัทฯ จึงขอหารือว่า การคำนวณพื้นที่อาคารของอาคาร A และอาคาร B ที่มีทางเดินเชื่อมว่าจะต้องคิดพื้นที่อาคารเป็นอาคารเดียวหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดหลักการและเงื่อนไขในการก่อสร้างทางเดินเชื่อมที่อยู่เหนือพื้นดินระหว่างอาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารสูง ซึ่งวัตถุประสงค์ในการก่อสร้างทางเดินเชื่อมที่อยู่เหนือพื้นดินระหว่างอาคารเป็นเพียงการอำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้อาคารในการสัญจรระหว่างอาคารเท่านั้น ไม่ได้ทำให้ประโยชน์การใช้สอยพื้นที่ของอาคารเดิมเปลี่ยนแปลงไปแต่อย่างใด อีกทั้งในกรณีที่เกิดอุบัติภัยในอาคาร เช่น เพลิงไหม้ ทางเดินเชื่อมสามารถใช้เป็นเส้นทางอพยพจากอาคารที่เกิดเหตุไปยังอีกอาคารหนึ่งที่เป็นพื้นที่ปลอดภัยได้ การมีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารก็ไม่มีผลทำให้เป็นอาคารหลังเดียวกัน ดังนั้น ตามวรรคสองของข้อ ๓๒/๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงได้กำหนดว่า การคำนวณพื้นที่อาคารที่มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารสูง ไม่ต้องนำพื้นที่ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารมาคำนวณรวมกันพื้นที่อาคารที่มีการเชื่อมกัน ซึ่งหมายถึงอาคารที่มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารยังคงเป็นอาคาร

คนละอาคาร...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

คนละอาคารกัน หากอาคารตามข้อหารือเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ แม้จะมีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร แต่หากทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารนั้นมีลักษณะตามข้อ ๓๒/๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ก็จะไม่ถือว่าอาคารนั้นเป็นอาคารหลังเดียวกัน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)
ผู้อำนวยการสำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ที่ มท ๐๗๑๑/ว ๒๗๗๓

๑๐ ก.ย. ๒๕๖๑

ผอ.สำนักฯ วันที่ 7 กย. 61
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ วันที่ 7 กย 61
หน.กลุ่มงาน ส.คอ. วันที่ 7 กย 61
เจ้าหน้าที่ วันที่ 7 ก.ย. 61
พิมพ์/ทาน วันที่ 7 ก.ย. 61
:D๓/สุดารัตน์/ศันสนีย์/บจก.นอร์ธแลนด์เม้นท์ หารือทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

บริษัท จำกัด เลขที่ หมู่ที่ ถนนแก่งคอย-บ้านนา ต.ตาลเดี่ยว อ.แก่งคอย จ.สระบุรี 18110 โทรศัพท์ (036) 262052-3
. Kaengkhoi - Banna Rd., Tan deaw, Kaengkhoi, Saraburi 18110, Thailand, Tel (036) 262052-3

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4126
วันที่ 17 ส.ค. 2561
เวลา 13.15

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 10993
วันที่ ๑๘ ส.ค. ๒๕๖๑
เวลา 15.04

เลขที่หนังสือ NL2561/062

21 มิถุนายน 2561

เรื่อง หารือการคิดพื้นที่อาคารกรณีที่มีทางเชื่อมระหว่างอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) เพื่อออกแบบ โครงการ
( )

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

รับที่ ☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วศญ.
☐ ที่ปรึกษา
☐ [illegible]
☑ ๒๑ ส.ค.

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการโดยสังเขป
2) สำเนาโฉนดที่ดินโครงการ และสำเนาหนังสือสัญญาจะซื้อจะขาย
3) ผังบริเวณโครงการ
4) ผังแสดงทางเชื่อมระหว่างอาคาร
5) หนังสือรับรองการจดทะเบียนบริษัท สำเนาทะเบียนบ้านและบัตรประจำตัวประชาชนผู้มีอำนาจ ๑๘ ส.ค. ๒๕๖๑

ด้วยบริษัท จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ หมู่ที่ ถนนแก่งคอย–บ้านนา ตำบลตาลเดี่ยว อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี มีความประสงค์ที่จะก่อสร้างโครงการ (

ตั้งอยู่ที่ถนนเทอดไท แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร โดยโครงการจะตั้งอยู่บนพื้นที่บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 1914 เลขที่ดิน 392 ขนาดพื้นที่โครงการ 2 – 3 – 71.96 ไร่ (4,687.84 ตารางเมตร) ตามโฉนดที่ดินในสิ่งที่ส่งมาด้วย 2) โดยโครงการจะเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 403 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 402 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 1 ห้อง) แต่ละอาคารมีพื้นที่อาคารน้อยกว่า 10,000 ตารางเมตร ซึ่งในการออกแบบอาคารโครงการออกแบบให้มีทางเชื่อมระหว่างอาคาร A และ อาคาร B โดยลักษณะของทางเชื่อมจะเป็นไปตามข้อ 32/1 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ตามผังแสดงทางเชื่อมอาคารที่ส่งมาด้วย 3) และ 4)

ทั้งนี้ ในการออกแบบอาคารที่มีทางเดินเชื่อมดังกล่าว บริษัท ฯ ใคร่ขอหารือในประเด็นการคำนวณพื้นที่อาคารของอาคาร A และ B ที่มีทางเชื่อมว่าจะต้องคิดพื้นที่อาคารที่มีการเชื่อมกันเป็นอาคารเดียวหรือไม่ เพื่อจะได้ใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาโครงการได้อย่างถูกต้อง และสามารถขออนุญาตปลูกสร้างอาคารได้ต่อไป

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2594
วันที่ 14 ส.ค. 2561
เวลา ..... น.

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและขอความอนุเคราะห์หารือในเรื่องดังกล่าว จักเป็นพระคุณอย่างยิ่ง

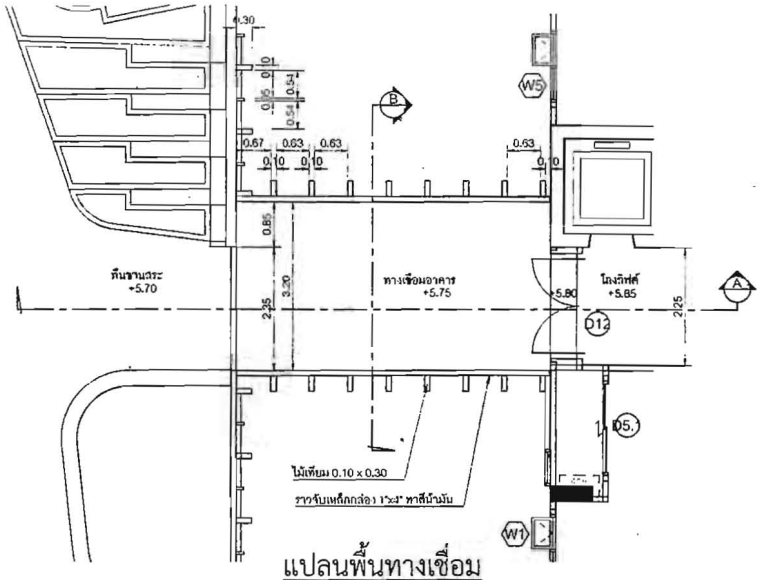
ขอแสดงความนับถือ

(นาย)
กรรมการผู้มีอำนาจ

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

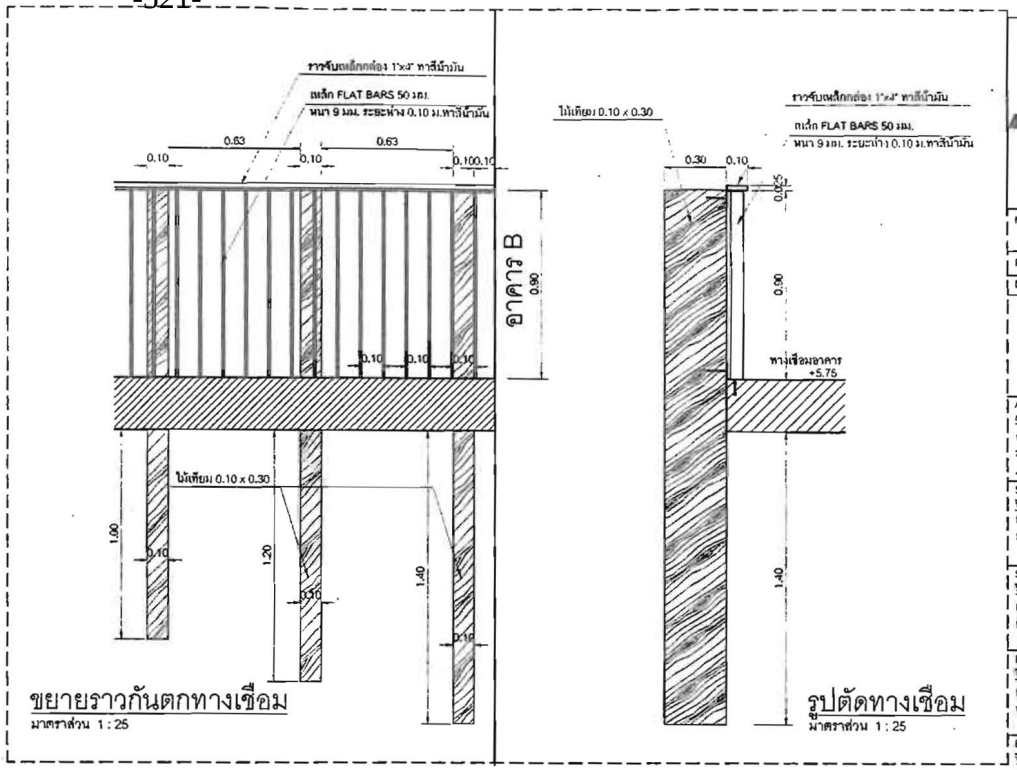
ผู้ประสานงานโครงการ คุณ โทรศัพท์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



แปลนพื้นทางเชื่อม

มาตราส่วน 1 : 100

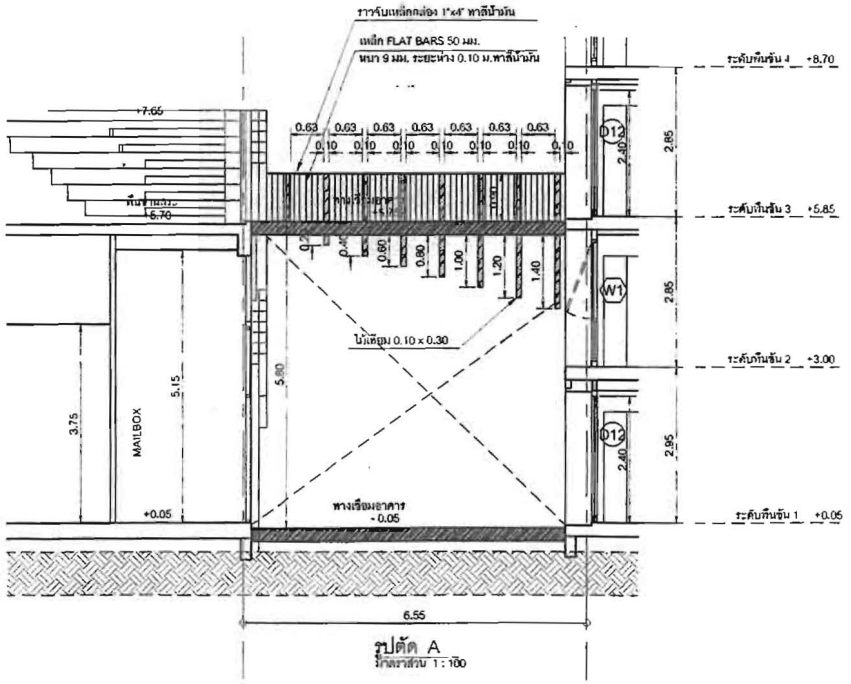


ขยายราวกันตกทางเชื่อม

มาตราส่วน 1 : 25

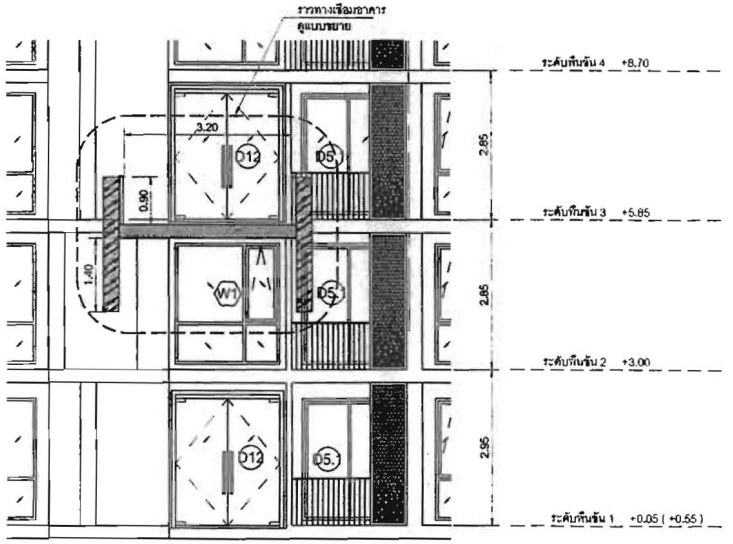
รูปตัดทางเชื่อม

มาตราส่วน 1 : 25



รูปตัด A

มาตราส่วน 1 : 100



รูปตัด B

มาตราส่วน 1 : 100

SPACE RELATION DESIGN

NOTE :

REVISIONS :

DATE	DESCRIPTIONS

ARCHITECT
สถาปนิก
ธุพงษ์ ชยนิธิวุฒิ สถก.2014
วิรัตน์ ยิ่งชานนทรัพย์ ภส0.5991
ชนินาถ สมปัสยาธุรัช กสก.14016

STRUCTURAL ENGINEER
วิศวกรโครงสร้าง
KRR DEVELOPMENT CO.,LTD.
ธรัช ทิพย์มงคล สย0.5265

SANITARY ENGINEER
วิศวกรสุขาภิบาล
KRR DEVELOPMENT CO.,LTD.
พินาภรณ์ บัวพึ่ง สส.94

ELECTRICAL ENGINEER
วิศวกรไฟฟ้า
KRR DEVELOPMENT CO.,LTD.
พันธุ์เทพ ธนิตนาถกร์ วท0.385

ENVIRONMENTAL ENGINEER
วิศวกรสิ่งแวดล้อม
KRR DEVELOPMENT CO.,LTD.
พินาภรณ์ บัวพึ่ง สส.94

MECHANICAL ENGINEER
วิศวกรเครื่องกล
KRR DEVELOPMENT CO.,LTD.
วิรัฒน์ หิรักษ์กุล วก.776

PROJECT NO.

OWNERS :

ADDRESS :

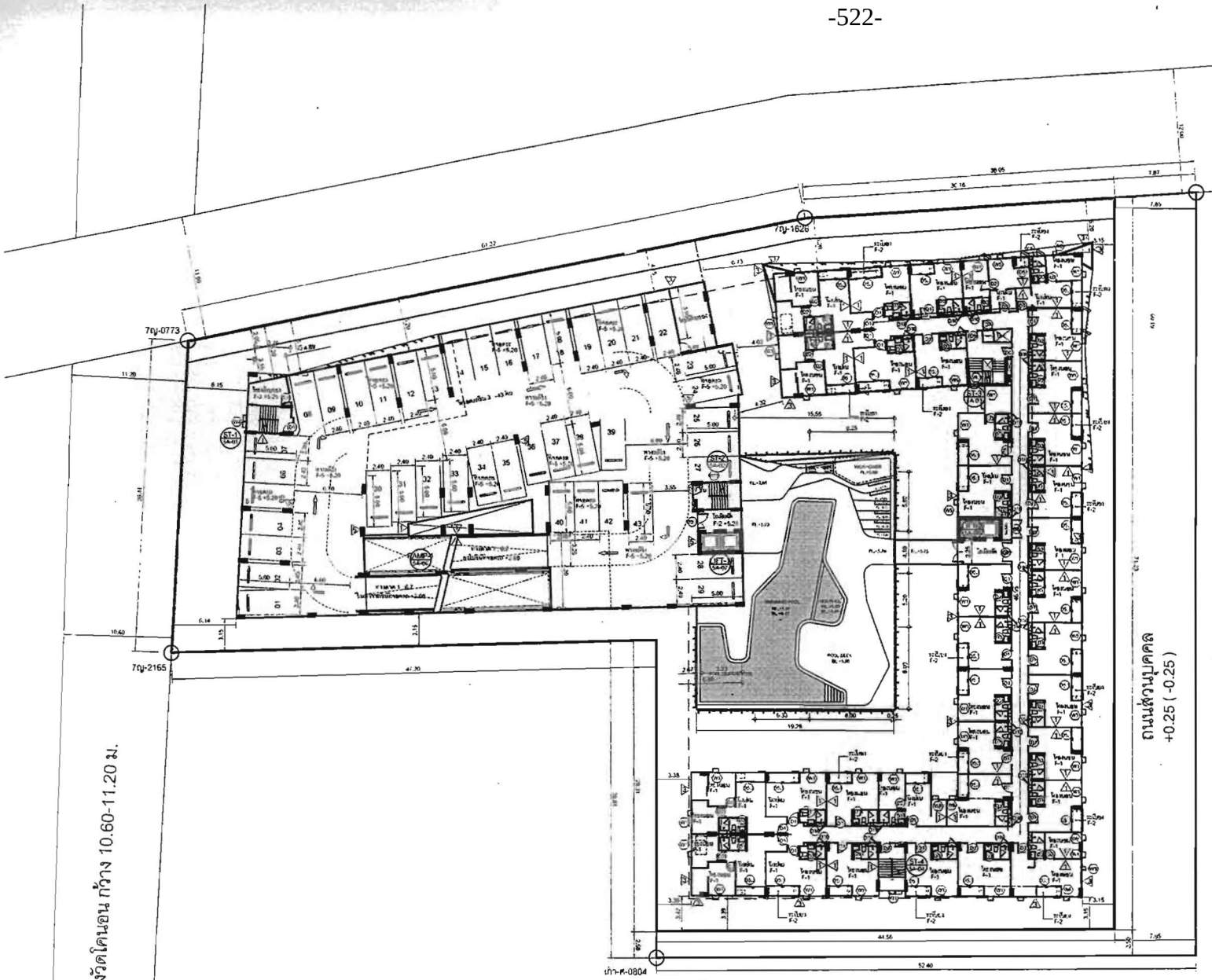
DRAWING TITLE:

แบบขยายทางเชื่อมอาคาร

DATE :	SCALE :
DRAWN BY :	DRAWING NO. :
CHECKED BY :	A5-09
APPROVED BY :	TOTAL :

■ ระยะในแบบให้ถือตามตัวเลขที่ระบุ
■ แบบนี้เป็นลิขสิทธิ์ของบริษัท คเปร รีสรช์ ดีไซน์ และจะนำไปกระทำการที่ระบุไว้ข้างต้น ห้ามนำไปใช้หรือคัดลอก โดยไม่ได้รับอนุญาต

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



สัญลักษณ์

ทางเชื่อมระหว่างอาคาร

ระดับกันซึม 3 (อาคาร A) +5.20
ระดับกันซึม 3 (อาคาร B) +5.85

ระดับกันระเบียงและทางเดิน 0.05
ระดับกันห้องน้ำและทางเดิน 0.05

ระดับกันขอบถนนในโครงการ ± 0.00 (-0.25)
(-0.50 ม. จากระดับกันขอบถนนสาธารณะ)

ผังพื้นชั้น 3
มาตราส่วน 1 : 400

SPACE RELATION DESIGN

NOTE :

REVISIONS :

DATE	DESCRIPTIONS

ARCHITECT
สถาปนิก
ลุพจน์ ชยกิจวุฒิ สถก.2016
วิรัตน์ จินดาวนทรัพย์ ภสถ.5991
ธนิยา สมบัติยามาลิต ภสถ.14016

STRUCTURAL ENGINEER
วิศวกรโครงสร้าง
KRR DEVELOPMENT CO.,LTD.
ชัชวิทย์วงศ์ สย.5265

SANITARY ENGINEER
วิศวกรสุขาภิบาล
KRR DEVELOPMENT CO.,LTD.
วิษณากรณ์ บัวทิพ สย.94

ELECTRICAL ENGINEER
วิศวกรไฟฟ้า
KRR DEVELOPMENT CO.,LTD.
ทินภูเทพ ชัยดากรณ์ วฟญ.385

ENVIRONMENTAL ENGINEER
วิศวกรสิ่งแวดล้อม
KRR DEVELOPMENT CO.,LTD.
วิษณากรณ์ บัวทิพ สย.94

MECHANICAL ENGINEER
วิศวกรเครื่องกล
KRR DEVELOPMENT CO.,LTD.
วิวัฒน์ หิรักษ์สกุล วก.776

PROJECT NO.

OWNERS :

ADDRESS :

DRAWING TITLE

ผังพื้นชั้น 3

DATE	SCALE :
DRAWN BY :	DRAWING NO. :
CHECKED BY .	A2-03
APPROVED BY :	TOTAL :

■ ระยะไลสบโน้ตตามสัดมาตรฐาน

■ แบบนี้เป็นลิขสิทธิ์ของบริษัท สเปซ รีเลชั่น ดีไซน์ และสงวนไว้ห้ามมิให้ทำซ้ำ ดัดแปลง ก่อนนำไปใช้ก็ต่อเมื่อได้รับอนุญาต

Y:\Drawing\BEAT Condo\D\pln27d - 26-07-2561-beat condo.dwg, Model, 26/7/2561 12:30:02, DWG To PDF.pc3, ISO full bleed A3 (420.00 x 297.00 MM), 1000.400

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0939

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๔๔๘๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๒ กันยายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับแนวเสาส่งสัญญาณโทรคมนาคม

เรียน ผู้อำนวยการเขตลาดพร้าว

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเขตลาดพร้าว ที่ กท ๖๖๐๓/๒๘๒๖ ลงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานเขตลาดพร้าวแจ้งว่า บริษัท จำกัด ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างเสาโครงเหล็ก จำนวน ๑ แห่ง เพื่อใช้สำหรับติดตั้งอุปกรณ์รับส่งสัญญาณโทรคมนาคมมีความสูงจากระดับฐาน ๒๒.๐๐ เมตร ที่ซอยนาคนิวาส ๔๘ แยก ๑๔ – ๑๓ – ๓ ถนนนาคนิวาส แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร จึงขอหารือว่า เสาโครงเหล็กต้องร่นแนวเสาห่างจากแนวเขตที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๕๐ (๒) หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ข้อกำหนดตามข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ เป็นข้อกำหนดเกี่ยวกับการร่นผนังหรือระเบียงของอาคารจากแนวเขตที่ดินต่างเจ้าของ กรณีเสารับส่งสัญญาณโทรคมนาคมที่ไม่มีผนังหรือระเบียงจึงไม่เข้าข่ายบังคับตามข้อกำหนดดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)
ผู้อำนวยการสำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๕๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๔๗๔๗

๑๒ ก.ย. ๒๕๖๑

ผอ.สำนัก..... วันที่ 10 ก.ย. 61
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 10 กย 61
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 10 กย 61
เจ้าหน้าที่ เจษฎา ป. วันที่ 12/09/61
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ วันที่.....
D๓:/สุดารัตน์ /เจษฎา/สำนักงานเขตลาดพร้าวหารือเสาส่งสัญญาณโทรคมนาคม/๖๐

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2184
วันที่ 24 พ.ค. 2560
เวลา ..... น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 7989
วันที่ 19 พ.ค. 2560
เวลา 12.39 น.

ที่ กท ๖๖๐๓/ ๗๕๒๖

สำนักงานเขตลาดพร้าว
๒๐๘ ถนนนาคนิวาส กทม. ๑๐๒๓๐

๑๘ พฤษภาคม ๒๕๖๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 2661
วันที่ 22 พ.ค. 2560
เวลา 09.35 น.

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับแนวร่นของเสาส่งสัญญาณโทรคมนาคม

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วย บริษัท จำกัด ได้ยื่นแบบขออนุญาตก่อสร้างเสาโครงเหล็ก จำนวน ๑ แห่ง เพื่อใช้สำหรับติดตั้งอุปกรณ์รับส่งสัญญาณโทรคมนาคม มีความสูงจากระดับฐาน ๒๒.๐๐ เมตร ที่ซอยนาคนิวาส ๔๘ แยก ๑๔-๑๓-๓ ถนนนาคนิวาส แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ สำนักงานเขตลาดพร้าวจึงใคร่ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ว่าเสาโครงเหล็กต้องร่นแนวเสาห่างจากแนวเขตที่ดินข้างเคียง ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๕๐ (๒) หรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานเขตลาดพร้าวทราบเพื่อจักได้ดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายวุฒิพงษ์ มนัส)
ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขต
รักษาราชการแทนผู้อำนวยการเขตลาดพร้าว

เรียน ☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วศญ.
☐ ที่ปรึกษาฯ
☐ ฐญ. ☑ ผอ.สนอ.

ฝ่ายโยธา
โทร. ๐ ๒๕๓๘ ๗๑๑๙
โทรสาร ๐ ๒๕๓๙ ๘๒๔๕

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านยุทธศาสตร์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ .....

22 พค. 60.

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0940

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๗๕๖

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๗ กันยายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอสอบถามประเด็นในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นาง

อ้างถึง หนังสือของท่านฉบับลงวันที่ ๔ มิถุนายน ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า ได้ร้องเรียนไปยังองค์การบริหารส่วนตำบลเกี่ยวกับบ้านข้างเคียงต่อเติมบนรั้วของบ้านเดียว ๒ ชั้น ซึ่งเป็นรั้วที่หมู่บ้านจัดสรร ถนนราชพฤกษ์ สร้างไว้เป็นแนวเขตของบ้านจัดสรรเพื่อให้ใช้รั้วเป็นแนวเขตร่วมกัน ตามภาพถ่ายที่ส่งเพื่อประกอบการพิจารณา จึงขอหารือประเด็น ดังนี้

๑. การต่อเติมลักษณะดังกล่าวถือเป็นการผิดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ และการต่อเติมจะต้องมีระยะห่างจากรั้วที่เป็นส่วนร่วมกันหรือไม่ อย่างไร

๒. การต่อเติมบนแนวรั้วเดิมของบ้านจัดสรรที่เป็นแนวรั้วร่วมกันสามารถทำได้หรือไม่ ทั้งกรณีที่ได้รับความยินยอมจากเพื่อบ้านข้างเคียง และกรณีไม่ได้รับความยินยอมจากเพื่อนบ้านข้างเคียง

๓. การต่อเติมผนังจากบนรั้วเดิมขึ้นไปถึงหลังคาที่ต่อเติมใหม่ ลักษณะเช่นนี้ถือว่าเป็นการต่อเติมผนังใช่หรือไม่ เพื่อองค์การบริหารส่วนตำบลสามารถใช้ดุลพินิจที่จะออกคำสั่งทางปกครองได้ต่อไป

๔. องค์การบริหารส่วนตำบลมีอำนาจในการดูแลควบคุมการต่อเติมอาคารในส่วนดังกล่าวหรือไม่ กรณีที่ต่อเติมบนแนวรั้วที่เป็นส่วนร่วมกัน หากเป็นการต่อเติมที่ผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ องค์การบริหารส่วนตำบลมีอำนาจและดุลพินิจในการสั่งให้รื้อถอนส่วนต่อเติมที่ไม่ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้หรือไม่

๕. กรณีหากองค์การบริหารส่วนตำบลสั่งให้รื้อถอนและแจ้งให้เจ้าบ้านมาขออนุญาตการต่อเติม แล้วเจ้าบ้านจะทำการขออนุญาตแต่ไม่รื้อถอน องค์การบริหารส่วนตำบลจะสามารถออกใบอนุญาตให้เจ้าบ้านได้เลยหรือไม่

๖. หากองค์การบริหารส่วนตำบลสั่งให้รื้อถอนแล้วเจ้าบ้านไม่ยอมรื้อถอน องค์การบริหารส่วนตำบลมีอำนาจจะดำเนินการอย่างไรต่อไป เพื่อให้เป็นการบังคับใช้กฎหมายมีผลต่อประโยชน์สุขของประชาชนตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๗. จากการหารือเพื่อนบ้านข้างเคียงแล้ว เพื่อนบ้านถามว่า “ถ้าเขาไม่แก้ไขและคุณจะทำอย่างไร” และถ้าคุณเอากฎหมายมาอ้างก็ให้ไปฟ้องศาล เขาพร้อมที่จะตั้งทนายต่อสู้ กรณีเช่นนี้องค์การบริหารส่วนตำบลจะมีอำนาจในการบังคับใช้กฎหมายนี้ได้อย่างไรบ้าง

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุม...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. รั้วที่สร้างขึ้นเพื่อกั้นแนวเขตที่ดินระหว่างเอกชนกับเอกชน ไม่เข้าข่ายเป็นอาคารตาม (๒) ของคำนิยาม “อาคาร” ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงไม่อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร การต่อเติมรั้วดังกล่าวจึงไม่ต้องขออนุญาตดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น แต่ถ้าการต่อเติมรั้วนั้นเชื่อมติดกับอาคารเดิมและทำให้รั้วนั้นเป็นส่วนหนึ่งของอาคารด้วย เช่น เป็นผนังอาคาร ก็จะถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคาร ต้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๒๑ หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ

๒. กรณีมีการดัดแปลงอาคารโดยฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เช่น ไม่ได้ยื่นขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำดังกล่าว ห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว แล้วพิจารณาต่อไปว่าสามารถแก้ไขให้ถูกต้องตามกฎหมายได้หรือไม่ หากสามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องมีคำสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขออนุญาต หรือดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง แต่ถ้าเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขได้หรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่สั่งให้แก้ไข เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารรื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ ตามมาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. กรณีที่ไม่มีการรื้อถอนอาคารตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจดำเนินการตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กล่าวคือ ยื่นคำขอฝ่ายเดียวโดยทำเป็นคำร้องต่อศาลนับแต่ระยะเวลาที่กำหนดไว้ตามมาตรา ๔๒ ได้ล่วงพ้นไป ขอให้ศาลมีคำสั่งจับกุมและกักขังบุคคลซึ่งมิได้ปฏิบัติการตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือดำเนินการจัดให้มีการรื้อถอนอาคารดังกล่าวได้เอง

๔. การดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตมีโทษตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๓ เดือน หรือปรับไม่เกิน ๖๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับเป็นรายวันอีกวันละไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง หากมีการฝ่าฝืนคำสั่งระงับการดัดแปลงอาคารและคำสั่งห้ามใช้อาคาร จะมีโทษตามมาตรา ๖๗ แห่งพะราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และหากไม่รื้อถอนอาคารตามคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีโทษตามมาตรา ๖๖ ทวิ ซึ่งมาตรา ๖๖ ทวิ และมาตรา ๖๗ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดระวางโทษคือ จำคุกไม่เกิน ๖ เดือน หรือปรับไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับเป็นรายวันอีกวันละไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ บาท ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 11 ต.ค. 61
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 20 ต.ค. 61
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 7 ต.ค. 61
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่.....
D๓:/ สุดารัตน์ /เกศสุดา/นางจิตติพรฯ หารือการต่อเติมอาคาร/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานพัฒนาอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2519
วันที่ - 7 มิ.ย. 2561
เวลา ..... น.

สำนักงานเขตพัฒนาอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 2808
วันที่ - 6 มิ.ย. 2561
เวลา 13.32

4 มิถุนายน 2561

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง

เรียน ขอเรียนสอบถามประเด็นในกฎหมาย พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร

ตามที่ข้าพเจ้าได้ไปแจ้ง อบต. เพื่อจะร้องเรียนปัญหาเกี่ยวกับบ้านข้างเคียงต่อเติมบนรั้วของบ้านลักษณะที่เป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ซึ่งมีรั้วที่หมู่บ้านจัดสรร ถนนราชพฤษ์สร้างไว้เป็นแนวเขตของบ้านจัดสรรเพื่อให้ใช้รั้วเป็นแนวเขตร่วมกัน ภายหลังเพื่อนบ้านข้างเคียงได้ทำการต่อเติมซึ่งส่งผลกระทบ

จากลักษณะของการต่อเติมของเพื่อนบ้าน คือ ต่อเติมหลังคาจากตัวบ้านแนวพื้นชั้น 2 ออกมาเป็นหลังคาคลุมทั้ง 3 ด้าน จนถึงบนแนวรั้วร่วมกันกับเพื่อนบ้าน และต่อผนังด้วยไม้เชอร่าตีเป็นช่องมีระยะห่างแต่ละช่องประมาณ 2 นิ้ว ปิดทั้งหมดจนสุดแนวเขตรั้วด้านที่ติดกับเพื่อนบ้านข้างเคียง ขึ้นไปจากรั้วเดิมจนถึงหลังคาส่วนที่ต่อเติมใหม่ทั้งผนัง (ภาพตามแนบ)

เบื้องต้นได้ไปหารือ อบต. แล้ว แต่ อบต. ยังไม่แน่ใจในบางประเด็น ดังนี้

1. การต่อเติมลักษณะดังกล่าวถือเป็นการผิด พ.ร.บ.ควบคุมอาคารหรือไม่? และการต่อเติมจะต้องมีระยะห่างจากรั้วที่เป็นส่วนร่วมกันหรือไม่อย่างไร
2. การต่อเติมบนแนวรั้วเดิมของบ้านจัดสรร ที่เป็นแนวรั้วร่วมกัน สามารถทำได้หรือไม่? ทั้งกรณีที่ได้รับความยินยอมจากเพื่อนบ้านข้างเคียง และกรณีไม่ได้รับความยินยอมจากเพื่อบ้านข้างเคียง
3. การต่อเติมผนังจากบนรั้วเติม ขึ้นไปถึงหลังคาที่ต่อเติมใหม่ ลักษณะเช่นนี้ ถือว่า เป็นการต่อเติมผนังใช่หรือไม่? เพื่อ อบต. สามารถใช้ดุลพินิจที่จะออกคำสั่งทางปกครองได้ต่อไป
4. อบต. มีอำนาจในการดูแลควบคุม การต่อเติมอาคารในส่วนดังกล่าวหรือไม่ กรณีที่ต่อเติมบนแนวรั้วที่เป็นส่วนร่วมกัน หากเป็นการต่อเติมที่ผิดตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร อบต.มีอำนาจและดุลพินิจในการสั่งให้รื้อถอน ส่วนต่อเติมที่ไม่ถูกต้องตาม พ.ร.บ. ได้หรือไม่?
5. กรณี หาก อบต. สั่งให้รื้อถอน และแจ้งให้เจ้าบ้านมาขออนุญาตการต่อเติม แล้วเจ้าบ้านจะทำการขออนุญาตแต่ไม่รื้อถอน อบต.จะสามารถออกใบอนุญาตให้เจ้าบ้านได้เลยใช่ไม่?
6. หาก อบต. สั่งให้รื้อถอนแล้วเจ้าบ้านไม่ยอมรื้อถอน อบต.มีอำนาจจะดำเนินการอย่างไรต่อไป เพื่อให้เป็นการบังคับใช้กฎหมายมีผลต่อประโยชน์สุขของประชาชน ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร
7. จากการหารือเพื่อนบ้านข้างเคียงแล้ว เพื่อนบ้านถามว่า *"ถ้าเขาไม่แก้ไขและคุณจะทำอย่างไร?"*. และถ้าคุณเอากฎหมายมาอ้างก็ให้ไปฟ้องศาล เขาพร้อมที่จะตั้งทนายต่อสู้ กรณีเช่นนี้ อบต.จะมีอำนาจในการบังคับใช้กฎหมายนี้ ได้อย่างไรบ้าง?

จึงเรียนมาเพื่อใคร่ขอความอนุเคราะห์ช่วยชี้แจ้งคำถามเพื่อสร้างความกระจ่างเป็นเอกสารที่จะสามารถนำไปแจ้งให้นิติบุคคลหมู่บ้านและเพื่อเรียนหารือ อบต.ในการดำเนินการได้ต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างยิ่ง

(นาง)

☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ค.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดที่อาจเกี่ยวข้อง
☐ อื่นๆ.....

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0961

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๗๕๑ **วันที่** ๑๗ กันยายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือเรื่องอาคารสูง

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดขอนแก่น

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดขอนแก่นได้มีบันทึก ที่ ขก ๐๐๒๒/๑๒๐๐ ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๖๑ แจ้งว่า บริษัท จำกัด และบริษัท จำกัด มีแผนการขยายโรงงานในที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) โดยประเภทโรงงานที่จะดำเนินการก่อสร้างไม่เข้าข่ายประเภทหรือชนิดที่ห้ามดำเนินการ แต่เข้าข่ายกิจการอื่นที่ต้องดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดขอนแก่น พ.ศ. ๒๕๖๐ ทั้งนี้ ในการขยายโรงงานดังกล่าวต้องมีการก่อสร้างอาคารหอกลั่นความสูง ๖ ชั้น มีความสูงตั้งแต่พื้นถึงระดับหัวเสา ๓๓ เมตร แต่ละชั้นมีความสูง ๔.๔ เมตร มีพื้นที่รวมกันทุกชั้น ๔๘๙.๖ ตารางเมตร โดยใช้พื้นที่บางส่วนของชั้น ๒ เป็นที่ตั้งสำนักงาน จึงขอหารือว่า การดำเนินการลักษณะดังกล่าวเข้าข่ายอาคารสูงที่ห้ามดำเนินการตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมดังกล่าวหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า การพิจารณาว่าอาคารดังกล่าวเข้าข่ายเป็นอาคารสูงตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือไม่นั้น ต้องพิจารณาตามคำนิยามและเจตนารมณ์ของความหมายของคำว่า “อาคารสูง” ประกอบกัน กล่าวคือ จากนิยาม “อาคารสูง” ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่กำหนดว่า “อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ โดยมีความสูงตั้งแต่ ๒๓ เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด โดยอาคารสูงต้องจัดให้มีระบบป้องกันเพลิงไหม้ เช่น ระบบไฟฟ้า แสงสว่างฉุกเฉิน ลิฟต์ดับเพลิง ทางหนีไฟทางอากาศ บันไดหนีไฟอย่างน้อย ๒ บันได ตลอดจนระบบบำบัดน้ำเสีย และการระบายน้ำทิ้ง ระบบประปา ระบบกำจัดขยะมูลฝอย ระบบลิฟต์ ฯลฯ เพื่อให้คนที่ใช้สอยอาคารมีความปลอดภัย มีสุขอนามัยที่ดี จึงเห็นได้ว่ากฎหมายมีเจตนารมณ์ที่จะบังคับใช้กับอาคารที่มีการใช้สอยในลักษณะอาคารในความหมายทั่วไป เช่น ตึก บ้าน และมีคนเข้าไปใช้สอยเป็นปกติวิสัย ดังนั้น อาคารดังกล่าวเป็นอาคารสูงหรือไม่ จึงต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงเป็นกรณี ๆ ไปตามแนวทางการพิจารณาที่กล่าวมาแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3828
วันที่ 25 ก.ค. 2561
เวลา 13.28

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดขอนแก่น กลุ่มงานวิชาการผังเมือง โทร. ๐-๔๓๒๔-๖๖๙๑
ที่ ขก ๐๐๒๒/ว๒๐๐ **วันที่** ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๖๑
เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือเรื่องอาคารสูง

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยบริษัท จำกัด มีหนังสือ ที่ กข. รง. ๔๓๙/๒๕๖๑ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๖๑ และบริษัท จำกัด มีหนังสือที่ กข. รง. ๔๕๗/๒๕๖๑ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๖๑ มีแผนการขยายโรงงาน ในที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) โดยประเภทโรงงานที่จะดำเนินการก่อสร้างไม่เข้าข่ายประเภทหรือชนิดที่ห้ามดำเนินการ แต่เข้าข่ายกิจการอื่นที่ต้องดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดขอนแก่น พ.ศ. ๒๕๖๐ ทั้งนี้ ในการขยายโรงงานดังกล่าวต้องมีการก่อสร้างอาคารหอกลั่นความสูง ๖ ชั้น มีความสูงตั้งแต่พื้นถึงระดับหัวเสา ๓๓ เมตร แต่ละชั้นมีความสูง ๔.๔ เมตร มีพื้นที่รวมกันทุกชั้น ๔๘๙.๖ ตารางเมตร โดยใช้พื้นที่บางส่วนของชั้น ๒ เป็นที่ตั้งสำนักงาน จึงขอหารือมายังสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดขอนแก่นว่าการดำเนินการลักษณะดังกล่าวเข้าข่ายอาคารสูงที่ห้ามดำเนินการตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมดังกล่าวหรือไม่ รายละเอียดตามเอกสารที่แนบมาพร้อมนี้

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดขอนแก่น จึงขอความอนุเคราะห์มายังสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารเพื่อตรวจสอบว่าหอกลั่นของโรงงานทั้งสองแห่งดังกล่าวนั้นเข้าข่ายอาคารสูงหรือไม่ ผลเป็นประการใด โปรดแจ้งให้ทางสำนักงานฯ ทราบเพื่อจะได้แจ้งให้ทางโรงงานทราบ ต่อไป

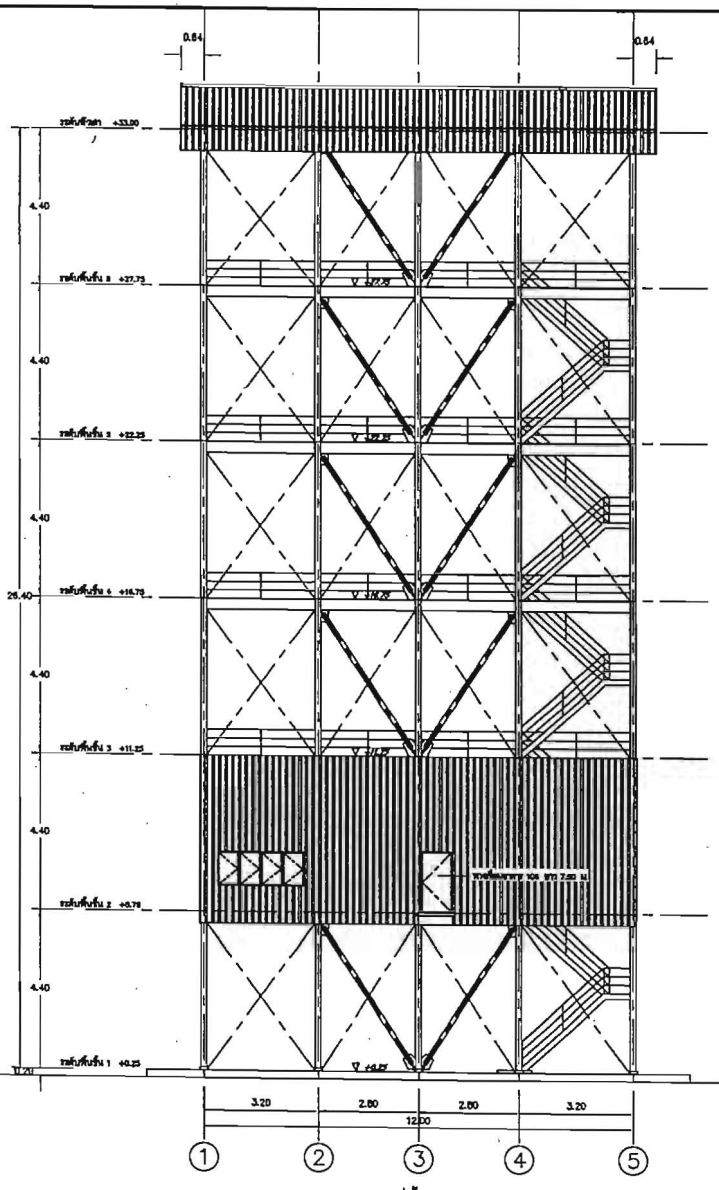
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2583
วันที่ 31 ก.ค. 2561
เวลา ..... น.

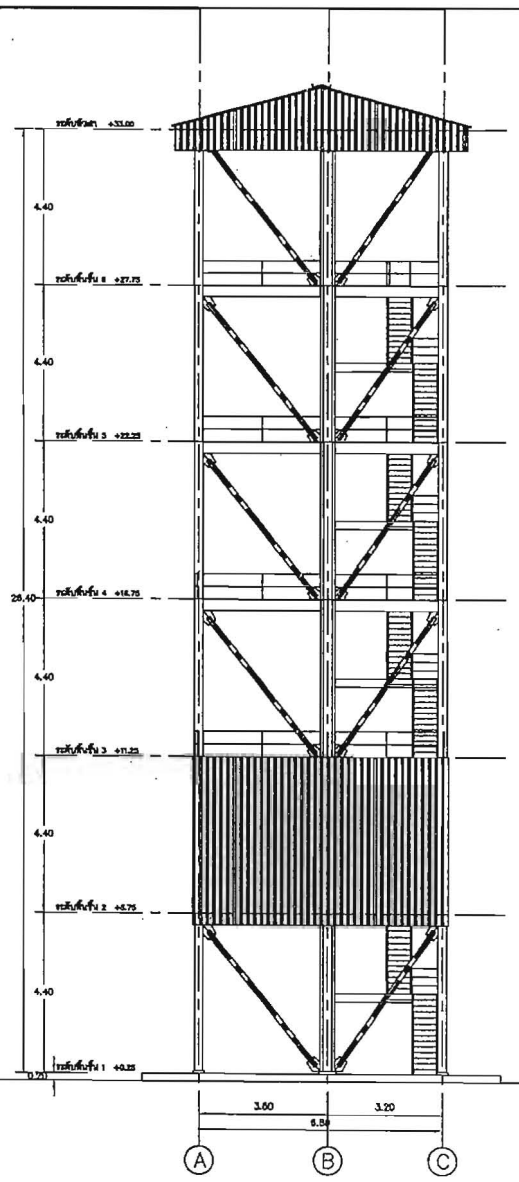
(นายอดิเรก วัฒนาอุดมชัย)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดขอนแก่น

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ธน.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ก.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.ภท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบด้วย
☐ อื่นๆ.....

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



รูปด้าน 1
1:125



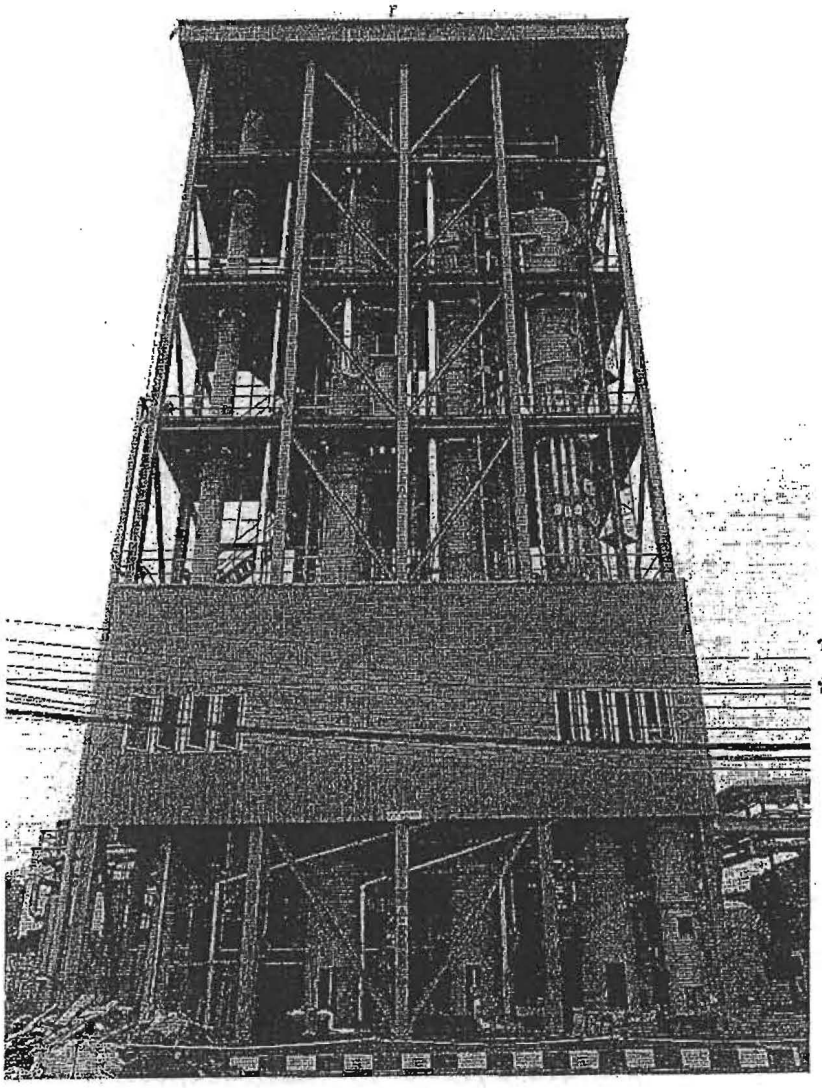
รูปด้าน 2
1:125

สำเนาถูกต้อง

บริษัท จำกัด (มหาชน)	สำนักวิศวกรรม	สำนักงานสถาปัตยกรรม และวิศวกรรมโยธา	ออกแบบ	แบบ อาคารหอกลั่น (108)	หมายเหตุ :
	โครงการ โรงงานธุรา บริษัท จำกัด จังหวัด ขอนแก่น		วิศวกร	แสดง รูปด้าน 1 , 2	
	งาน อาคารหอกลั่น (108)		เขียน		มาตราส่วน แผ่นที่ - 01/03
			ตรวจ		วัน/เดือน/ปี 03 / 07 / 61 แบบเลขที่ วศ. 61-xxx

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

แบบอาคารหอกลั่น



ความสูงจากพื้นถึงดาดฟ้า
33 เมตร

ชั้น 2 เป็นอาคารสำนักงาน
พื้นถึงเพดานชั้นสองสูง = 8.8 ม.

0962

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๔๗๔๒ **วันที่** ๑๓ กันยายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวงซึ่งออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรีได้มีบันทึก ด่วนที่สุด ที่ นบ ๐๐๒๒.๓/๑๔๙๔ ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๖๑ แจ้งว่า บริษัท จำกัด (มหาชน) จะดำเนินการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินประมาณ ๒๐๐ แปลง เพื่อจำหน่ายพร้อมบ้านเดี่ยวพักอาศัย ที่ตำบลบางพูด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ซึ่งที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณที่ ๒ และบริเวณที่ ๓ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่มีข้อกำหนดตามข้อ ๒ (ข) (๕) และ (ค) (๓) ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร จึงขอหารือว่า ที่ดินบริเวณดังกล่าวสามารถทำการจัดสรรที่ดินและขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเพื่อจำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ประชาชนโดยทั่วไป โดยก่อสร้างอาคารในโฉนดที่ดินแปลงเดียวหรือหลายแปลง แต่เจ้าของกรรมสิทธิ์รายเดียวได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาข้อหารือในลักษณะทำนองเดียวกันนี้ไว้แล้วว่า ข้อกำหนดในกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ที่กำหนดห้ามก่อสร้างอาคารที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกินกว่าที่กำหนดไว้ เช่น กรณีกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ ข้อ ๒ (ข) (๕) และ (ค) (๓) ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร มีเจตนารมณ์ต้องการควบคุมมิให้มีการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ หรืออาคารหลายหลังที่อยู่ภายในบริเวณเดียวกันและมีกิจกรรมการใช้ประโยชน์หรือการใช้สอยร่วมกัน ดังนั้น หากการก่อสร้างอาคารที่มีเจตนารมณ์ที่ชัดเจนว่าจะดำเนินการเพื่อการจัดสรรสำหรับบ้านพักอาศัย โดยจะมีการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยในลักษณะที่จะทำการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จก่อนจึงจะขายและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งก่อสร้างให้กับผู้ซื้อแต่ละรายภายหลังต่อไป ซึ่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ ก็มิได้มีข้อกำหนดห้ามเรื่องการจัดสรรที่ดินไว้ จึงไม่ขัดข้อกำหนดห้ามก่อสร้างตามกฎกระทรวงดังกล่าว (บันทึกกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๑๐/๒๒๔ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๑) แต่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นด้วย เช่น กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 13 ก.ย. 61

หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๑๓ ก.ย. ๖๑

เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 12 ก.ย. 61

พิมพ์/ทาน ปิยวรรณ วันที่ 12 ก.ย. 61

:D๔ / ปิยวรรณ / โยธาฯ จังหวัดจังหวัดนนทบุรี ขอหารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวงฯ / ๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4548
วันที่ 29 ส.ค. 2561
เวลา 14.30

ด่วนที่สุด

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี โทร./โทรสาร ๐๒๕๘๐ ๕๙๔๔ - ๕

ที่ นบ ๐๐๒๒.๓/๑๔๙๔ วันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวงซึ่งออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วย สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรีได้รับเรื่องขอหารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวงซึ่งออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จากบริษัท จำกัด (มหาชน) ความว่า บริษัท จำกัด (มหาชน) จะดำเนินการซื้อที่ดินบริเวณตำบลบางพูด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี เนื้อที่รวมประมาณ ๔๖ – ๐ - ๙.๓๐ ไร่ เพื่อที่บริษัทฯ จะดำเนินการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจำหน่ายพร้อมบ้านเดี่ยวพักอาศัย โดยจะมีการแบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยประมาณ ๒๐๐ แปลง พื้นที่อาคารแต่ละแปลงประมาณ ๒๐๐ ตารางเมตร ซึ่งจะขออนุญาตปลูกสร้างอาคารและก่อสร้างอาคารให้แล้วเสร็จก่อนจึงจะขายและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้กับผู้ซื้อแต่ละรายในภายหลัง ซึ่งที่ดินดังกล่าวอยู่ในบริเวณที่ ๒ ข้อ (ข) (๕) และ ๓ ข้อ (ค) (๓) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่เนื่องจากกฎกระทรวงดังกล่าวมีข้อห้ามก่อสร้างอาคารที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ดังนั้น จึงขอหารือว่าที่ดินบริเวณดังกล่าวสามารถทำการจัดสรรที่ดินและขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเพื่อจำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ประชาชนโดยทั่วไป โดยสามารถก่อสร้างอาคารตามโฉนดที่ดินแปลงเดียวหรือหลายแปลงแต่เจ้าของกรรมสิทธิ์รายเดียวได้หรือไม่ เพื่อที่บริษัทฯ จะได้นำข้อมูลที่ได้ไปประกอบการพิจารณาซื้อที่ดินและนำไปประกอบการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินต่อไป

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรีพิจารณาแล้ว เห็นว่า ประเด็นข้อหารือดังกล่าวเป็นเรื่องเกี่ยวกับการตีความในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนั้น จึงขอหารือมายังสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ว่ากรณีที่ที่ดินของบริษัท จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีพื้นที่ที่จะขออนุญาตจัดสรรและก่อสร้างอาคารบ้านเดี่ยวพักอาศัยแต่ละแปลงประมาณ ๒๐๐ ตารางเมตร รวมพื้นที่แปลงย่อยทั้งหมดประมาณ ๒๐๐ แปลง (คิดเป็นพื้นที่จัดสรรทั้งหมดประมาณ ๔๐,๐๐๐ ตารางเมตร ซึ่งมีพื้นที่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร) สามารถทำการจัดสรรที่ดินและขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อจำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ประชาชนโดยทั่วไป โดยสามารถก่อสร้างอาคารตามโฉนดที่ดินแปลงเดียวกันหรือหลายแปลงแต่เจ้าของกรรมสิทธิ์รายเดียวกันได้หรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความเห็นในข้อหารือดังกล่าวข้างต้นด้วย ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรีทราบด้วย พร้อมนี้ได้แนบสำเนาหนังสือของบริษัท จำกัด (มหาชน) ที่ อก.๒๒๓/๒๕๖๑ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๖๑ มาด้วยแล้ว จำนวน ๑ ฉบับ และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2616
วันที่ - 3 ก.ย. 2561
เวลา ..... น.

(นายจิรพงษ์ วรัมพร)
วิศวกรโยธาชำนาญการพิเศษ รักษาราชการแทน
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี

เรียน ☐ ส.บ.ท. ☐ ก.ตน.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☑ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☐ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบ
☐ อื่นๆ .....

รวบรวมโดย อรุณทพ ดงเบ้า

0943

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๘๕๒

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๘ กันยายน ๒๕๖๑

เรื่อง หารือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีการขอขยายระยะเวลาการปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลบางแพ

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลบางแพ ที่ รบ ๕๓๘๐๖/๑๑๙๕ ลงวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลบางแพแจ้งว่า ได้รับหนังสือขอขยายระยะเวลาและขอระงับการรื้อถอนและดำเนินคดีของนางสาว ตามที่ได้มีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร คำสั่งห้ามใช้อาคารและคำสั่งให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามลำดับ เนื่องจากไม่ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เนื่องจากติดขัดปัญหาในเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ จึงไม่สามารถยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้ ซึ่งเทศบาลฯ ได้ตรวจสอบแล้วพบว่า ในการขอขยายระยะเวลานั้นสามารถที่จะดำเนินการได้ โดยจะต้องปฏิบัติตามมาตรา ๒๕ มาตรา ๒๗ และมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติมถึงฉบับปัจจุบันได้บัญญัติไว้ แต่ในกรณีดังกล่าวเป็นกรณีที่นางสาว ยังไม่ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารกับเทศบาลฯ ซึ่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติมถึงฉบับปัจจุบันไม่ได้บัญญัติในส่วนของการขอขยายระยะเวลาในกรณีที่นางสาว ได้มีคำขอดังกล่าวไว้ เนื่องจากยังไม่ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเทศบาลฯ จึงขอหารือว่า แนวทางในการปฏิบัติว่าในส่วนของการขอขยายระยะเวลาตามที่นางสาววราพรฯ ได้มีคำขอดังกล่าวนั้น เทศบาลฯ สามารถจะอนุญาตได้หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การขอขยายระยะเวลาในการปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นนั้น กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่ได้กำหนดไว้ แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นอาจใช้ดุลพินิจในการพิจารณาว่าจะอนุญาตให้ขยายระยะเวลาได้หรือไม่ เพียงใด ทั้งนี้ ตามมาตรา ๖๕ และมาตรา ๖๖ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๑๙ ก.ย. ๖๑
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๑๙ ก.ย. ๖๑
เจ้าหน้าที่..... วันที่.....
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่.....
D๓:/สุดารัตน์ /ธิดารัตน์ /เทศบาลตำบลบางแพหารือการขอขยายระยะเวลาคำสั่งฯ /๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานนิติการ
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2609
วันที่ 21 ส.ค. 2561
เวลา ..... น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4282
วันที่ 17 ส.ค. 2561
เวลา .....

ที่ รบ ๕๓๘๐๖/ ๑๖๘๕ สำนักงานเทศบาลตำบลบางแพ
ถนนบางแพ – ดำเนินฯ รบ ๗๐๑๖๐

๑๐ สิงหาคม ๒๕๖๑

เรื่อง หารือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติมถึงฉบับปัจจุบัน

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือขอขยายระยะเวลาและขอความอนุเคราะห์ขอระงับการรื้อถอนและดำเนินคดี ของนางสาว และเอกสารที่เกี่ยวข้อง จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยเทศบาลตำบลบางแพ ได้รับหนังสือขอขยายระยะเวลาและขอความอนุเคราะห์ขอระงับการรื้อถอนและดำเนินคดีของนางสาว ตามที่เทศบาลตำบลบางแพ ได้มีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร คำสั่งห้ามใช้อาคาร และคำสั่งให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างตามลำดับ สาเหตุที่นางสาว ไม่ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารกับทางเทศบาลตำบลบางแพนั้นเนื่องจากติดขัดปัญหาในเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ จึงไม่สามารถยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้ จึงได้ขอขยายระยะเวลาและขอความอนุเคราะห์ขอระงับการรื้อถอนและดำเนินคดีดังกล่าว ซึ่งเทศบาลตำบลบางแพ ได้ตรวจสอบแล้วพบว่าในการขอขยายระยะเวลานั้นสามารถที่จะดำเนินการได้ โดยจะต้องปฏิบัติตามที่มาตรา ๒๕ มาตรา ๒๗ และมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติมถึงฉบับปัจจุบันได้บัญญัติไว้ แต่ในกรณีดังกล่าวเป็นกรณีที่นางสาว ยังไม่ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารกับทางเทศบาลตำบลบางแพ ซึ่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติมถึงฉบับปัจจุบัน ไม่ได้บัญญัติในส่วนของการขอขยายระยะเวลาในกรณีที่นางสาว ได้มีคำขอดังกล่าวไว้เนื่องจากยังไม่ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารกับทางเทศบาลตำบลบางแพ

เทศบาลตำบลบางแพ จึงขอหารือแนวทางในการปฏิบัติว่าในส่วนของการขอขยายระยะเวลาตามที่นางสาว ได้มีคำขอดังกล่าวนั้นเทศบาลตำบลบางแพสามารถจะอนุญาตได้หรือไม่ อย่างไร โดยขอให้แจ้งผลการหารือให้เทศบาลตำบลบางแพทราบด้วย เพื่อจะได้ใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายพาณิชย์ สืบภู่)
นายกเทศมนตรีตำบลบางแพ

เรียน ☐ ผ.บท. ☐ ก.ตช.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ก.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านจุดผ่อนและถมดิน
☐ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบ
☐ อื่นๆ.....

๒๐ ส.ค. ๖๑

กองวิชาการและแผนงาน
ฝ่ายบริหารงานทั่วไป
โทร. ๐-๓๒๓๘-๑๒๕๕
โทรสาร ๐-๓๒๓๘-๑๓๖๓
www.bangphae.go.th
E-mail : info@bangphae.go.th

วิสัยทัศน์จังหวัดราชบุรี : ผู้นำเกษตรปลอดภัย มุ่งให้เป็นเมืองน่าอยู่ และใช้ทุนทางปัญญาสร้างรายได้

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0966

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๕๐๒๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๐ กันยายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือการติดตั้งป้าย

เรียน นาย ผู้รับมอบอำนาจช่วง บริษัท จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด (มหาชน) ที่ ๓๑๓๐๐๐๔๐/๗๘ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า บริษัท จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์จะก่อสร้างสถานีบริการน้ำมัน บริเวณทางหลวงหมายเลข ๑๒ ตอนพิษณุโลก – ร้องโพธิ์ ตำบลสมอแข อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก ตามแบบก่อสร้างจะมีการก่อสร้างป้าย Highway สูง ๒๓ เมตร บริษัทฯ จึงขอหารือเกี่ยวกับการก่อสร้างป้ายดังกล่าวว่า หากได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้น จะสามารถก่อสร้างตามความสูงตามแบบได้หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาเกี่ยวกับข้อ ๑๕ แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ที่ระบุว่า ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรงต้องห่างจากแนวเขตที่ดินของตนหรือป้ายอื่นไม่น้อยกว่าความสูงของป้าย เว้นแต่จะก่อสร้างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้น ข้อยกเว้นดังกล่าวใช้บังคับกับกรณีที่ดินด้านที่ไม่ติดต่อหรือใกล้เคียงกับถนนสาธารณะ ดังนั้น หากจะก่อสร้างป้ายตามข้อหารือที่มีความสูง ๒๓ เมตร จึงต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะไม่น้อยกว่าความสูงของป้าย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)
ผู้อำนวยการสำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบรักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๑๐/ 4911
๒๐ ก.ย. ๒๕๖๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ผอ.สนอ. วันที่ 19 ก.ย. 61
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ วันที่ 19 กย 61
หัวหน้ากลุ่มงานฯ วันที่ 19 ก.ย. 61
เจ้าหน้าที่ วันที่ 17 ตค 61
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ วันที่

D๓:/สุดารัตน์ /ศุภกิจ /บจม.ปตท.น้ำมันและการค้าปลีก หารือการติดตั้งป้าย/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

บริษัท : จำกัด (มหาชน)
ศูนย์เอนเนอร์ยี่คอมเพล็กซ์ อาคารบี ชั้น 12
ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร
กรุงเทพฯ 10900 โทรศัพท์ : +66 (0) 2196 5959
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี : 0107561000013

Energy Complex Building B, 12th Floor,
Vibhavadi Rangsit Rd., Chatuchak,
Bangkok 10900 Tel : +66 (0) 2196 5959
Tax ID PTTOR : 0107561000013

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 11574
วันที่ ๒๑ ส.ค. ๒๕๖๑
เวลา 16.11 น.

ที่ 313000A0/78

วันที่ 10 สิงหาคม 2561

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4344
วันที่ 22 ส.ค. 2561
เวลา 09.44

เรื่อง ขอหารือการติดตั้งป้าย

เรียน อธิบดี กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาโฉนดที่ดิน จำนวน 1 ชุด
2. แผนผังบริเวณและแบบก่อสร้าง จำนวน 1 ชุด
3. หนังสือมอบอำนาจ จำนวน 1 ชุด

ด้วย บริษัท จำกัด (มหาชน) โดยนาย ผู้รับมอบอำนาจช่วง มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ อาคารศูนย์เอนเนอร์ยี่คอมเพล็กซ์ อาคารบี ชั้นที่ 12 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร มีความประสงค์จะก่อสร้างสถานีบริการน้ำมัน บนที่ดินโฉนดเลขที่ 22967 บริเวณทางหลวงหมายเลข 12 ตอนพิษณุโลก-ร้องโพธิ์ ตำบลสมอแข อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก เพื่อจัดตั้งเป็นสถานีบริการน้ำมัน รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย นั้น

ต่อมาบริษัทฯได้ตรวจสอบกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.2558 ข้อ 15 ระบุว่า "ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรงต้องมีความสูงไม่เกินระยะที่วัดในทางราบจากขอบป้ายไปจนถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายนั้น มีความสูงไม่เกิน 30 เมตร มีความยาวไม่เกิน 32 เมตร และห่างจากแนวเขตที่ดินของตนหรือป้ายอื่นไม่น้อยกว่าความสูงของป้าย เว้นแต่จะก่อสร้างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 6 เมตร และได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้น" บริษัทฯ มีความประสงค์ใคร่ขอความอนุเคราะห์หารือเกี่ยวกับโครงการจัดตั้งสถานีบริการน้ำมันดังกล่าวว่า ตามแบบก่อสร้างนั้นมีการก่อสร้างป้าย Highway สูง 23 เมตร รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 หากได้รับเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้น จะสามารถก่อสร้างตามความสูงตามแบบได้หรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุเคราะห์ข้อหารือ

ขอแสดงความนับถือ

ผู้รับมอบอำนาจช่วง

(นาย)

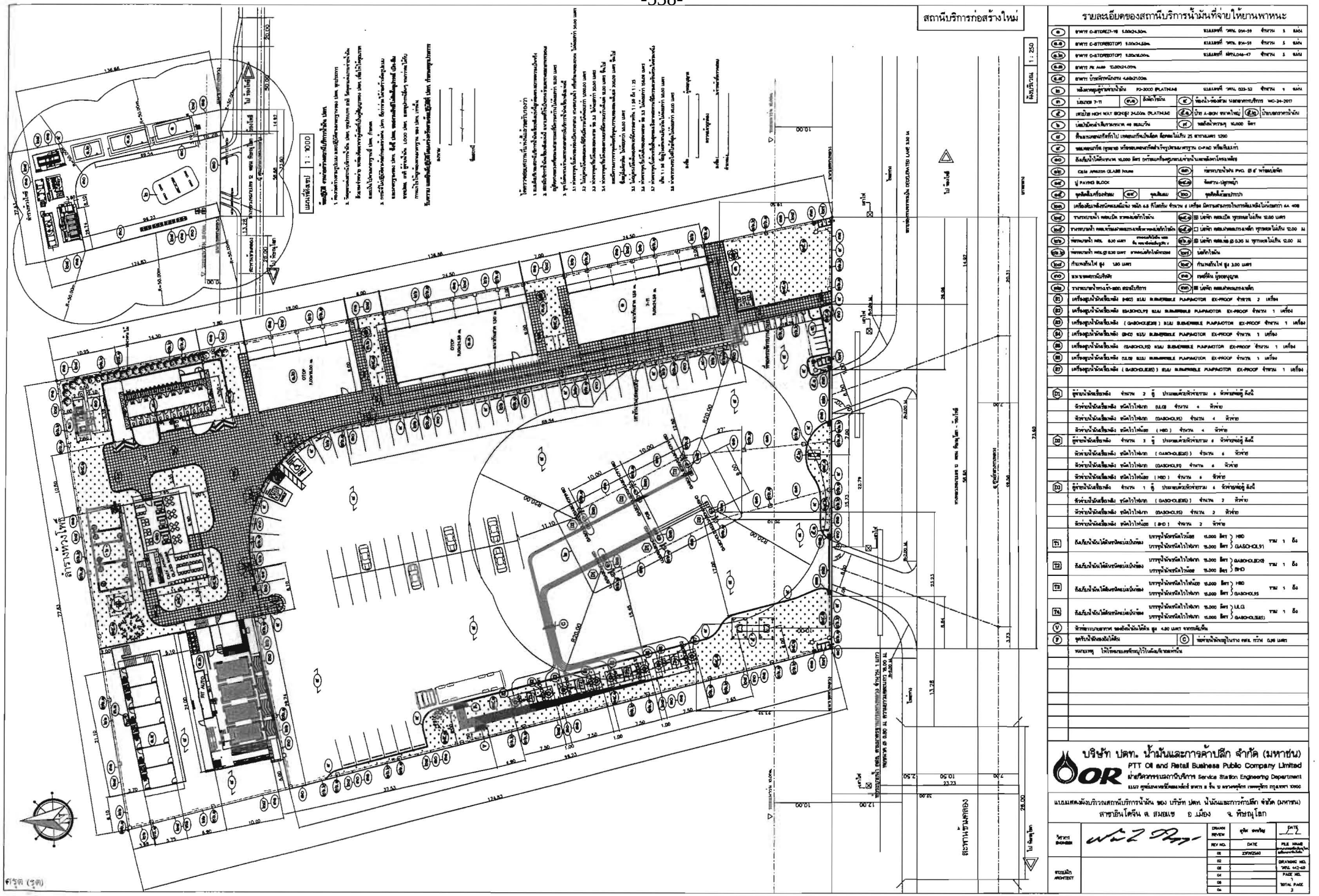
ส่วนวิศวกรรมออกแบบและสถานีบริการ

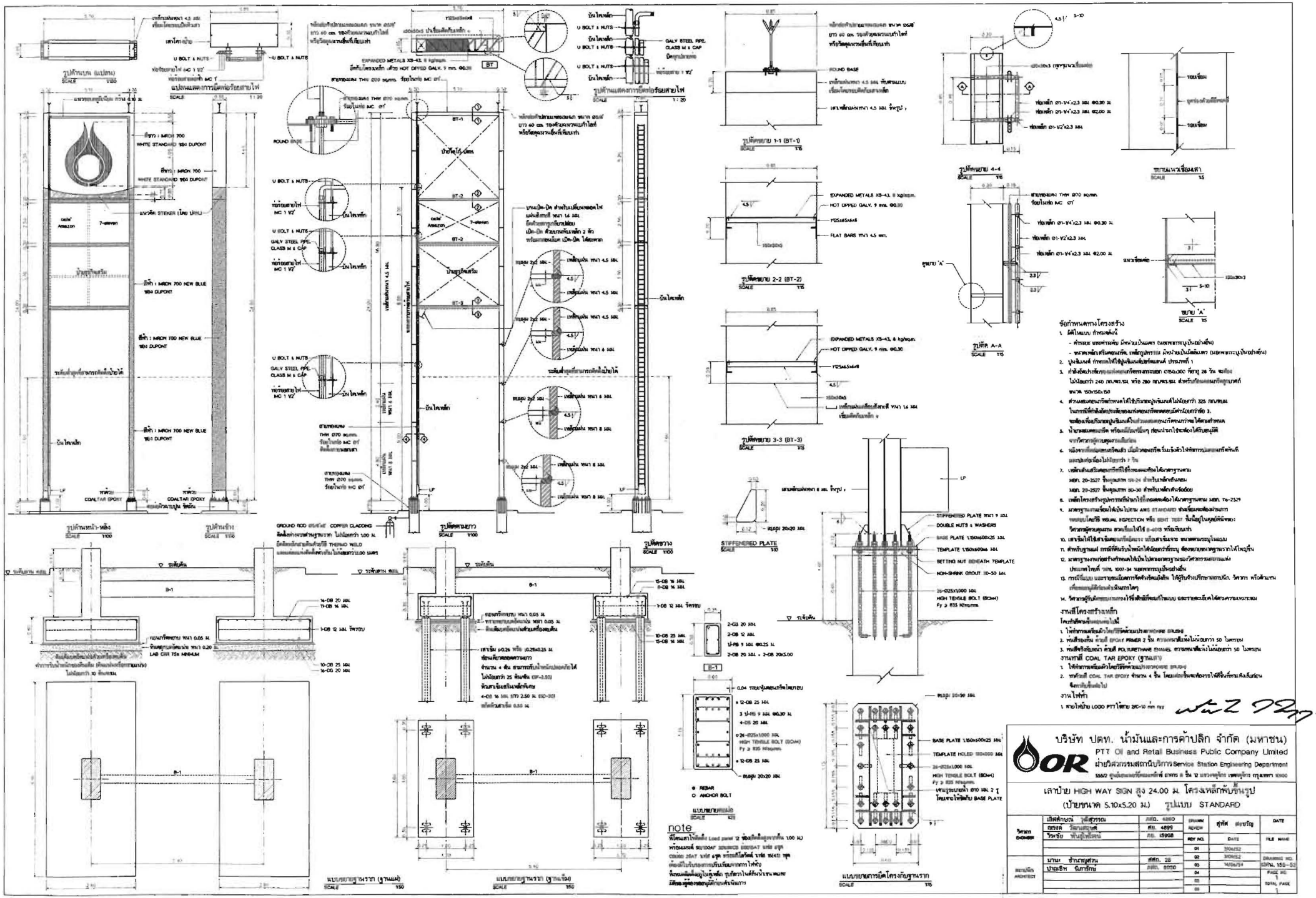
โทรศัพท์

โทรสาร

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2610
วันที่ 22 ส.ค. 2561
เวลา ..... น.

เรียน ☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วศญ.
☐ ที่ปรึกษาฯ
☐ ทญ.
๒๑ ส.ค. ๒๕๖๑
☐ ส.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☐ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.ภท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☐ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัด เพื่อทราบ
☐ อื่นๆ.....
รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า


สถานีบริการก่อสร้างใหม่
รายละเอียดของสถานีบริการน้ำมันที่จ่ายให้ยานพาหนะ
บริษัท ปตท. น้ำมันและการค้าปลีก จำกัด (มหาชน)
PTT Oil and Retail Business Public Company Limited
ฝ่ายวิศวกรรมสถานีบริการ Service Station Engineering Department
แบบแสดงสิ่งบริวารสถานีบริการน้ำมัน ของ บริษัท ปตท. น้ำมันและการค้าปลีก จำกัด (มหาชน)
ตำบลหินโคน อ. ลำลมเค อ เมือง จ. พิษณุโลก
ถนนทางหลวงหมายเลข 12 พิษณุโลก - วังทอง
ไปวังทอง
ไปพิษณุโลก
ไปวังทอง
ไปพิษณุโลก
ทางเข้าออก
ทางเข้าออก
ทางเข้าออ



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0965

ที่ มท ๐๗๑๐/๖๕๐๕๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๐ กันยายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอให้ชี้แจงข้อเท็จจริงและส่งเอกสารหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาเรื่องร้องเรียน

เรียน เลขาธิการสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน ด่วนที่สุด ที่ ผผ ๑๑/๘๑๘ ลงวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินแจ้งว่า มีผู้ร้องเรียนกรณีกรมโยธาธิการและผังเมืองตอบข้อหารือตามหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๐/๑๐๗๐๓ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๙ ในกรณีการก่อสร้างอาคารโครงการ โดยบริษัท จำกัด เกี่ยวกับการบังคับใช้ตามข้อ ๔๔ ข้อ ๔๕ และข้อ ๔๖ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ว่า เป็นการตอบข้อหารือโดยไม่เป็นไปตามกฎหมาย เนื่องจากข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ กำหนดให้อาคารที่อยู่มุมถนนจะมีความยาวของอาคารเกิน ๖๐ เมตร ตามถนนด้านที่แคบกว่าไม่ได้ และยังต้องบังคับตามข้อ ๔๙ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ และข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คือ ต้องมีถนนกว้าง ๖ เมตร รอบอาคารดังกล่าวทำให้ไม่สามารถมีอาคารอื่นสร้างติดอาคารหลังที่อยู่มุมถนนในแนวถนนที่แคบกว่าในส่วนที่เกิน ๖๐ เมตรได้ โดยไม่มีพื้นที่กว้าง ๖ เมตร มากั้นเสียก่อน สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง (๑) แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยผู้ตรวจการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๖๐ จึงขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองชี้แจงข้อเท็จจริงหรือให้ความเห็นในการปฏิบัติงานตามกรณีร้องเรียนดังกล่าว และส่งเอกสารหลักฐานในส่วนที่เกี่ยวข้องไปยังสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินเพื่อประกอบการพิจารณาต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่ได้กำหนดเรื่องความยาวของอาคารในหลังเดียวกันไว้ว่าจะต้องมีความยาวเป็นเท่าใด ในกรณีอาคารที่ตั้งอยู่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน โดยมีความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าเกิน ๖๐ เมตร และมีถนนสาธารณะสองสายที่ขนาดไม่เท่ากันขนาบอยู่ ซึ่งระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายห่างกันไม่เกิน ๖๐ เมตร ความสูงของอาคารส่วนที่อยู่มุมถนนสาธารณะที่ยาวไปตามแนวถนนสาธารณะส่วนที่แคบกว่าไม่เกิน ๖๐ เมตร จะอยู่ภายใต้บังคับตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๖ กล่าวคือ ความสูงของอาคาร ณ จุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า ส่วนความสูงของอาคารในช่วง ๖๐ เมตรถัดไปที่มีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนาบอยู่ จะอยู่ภายใต้บังคับตามข้อ ๔๕ กล่าวคือ ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความสูงของอาคารในส่วนที่อยู่นอกกฎเกณฑ์ข้อบังคับข้อ ๔๕ และข้อ ๔๖ จะอยู่ภายใต้บังคับตามข้อ ๔๔ กล่าวคือ ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ส่วนข้อ ๔๙ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ

เป็นข้อกำหนด...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

เป็นข้อกำหนดเรื่องการก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว ซึ่งประเด็นที่บริษัท จำกัด หารือกรมโยธาธิการและผังเมืองนั้น มิได้เป็นการก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวแต่อย่างใด เพียงแต่มีตึกแถวตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่โครงการเท่านั้น และตามข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก ซึ่งบริษัทฯ ก็มิได้หารือในประเด็นนี้ แต่ในกรณีที่อาคารตามข้อหารือเข้าข่ายเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ก็ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าวนี้ด้วย การตอบข้อหารือของกรมโยธาธิการและผังเมืองตามหนังสือที่ มท ๐๗๑๐/๑๐๗๐๓ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๙ จึงเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายมณฑล สุดประเสริฐ)
รองอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ที่ มท ๐๗๑๐/ 4914
๒๐ ก.ย. ๒๕๖๑

รก.วิศวกรใหญ่..... วันที่ 19 ก.ย. 61
ผอ.สำนัก..... วันที่ 18 ก.ย. 61
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 18 ก.ย. 61
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 20 ก.ย. 61
เจ้าหน้าที่..... วันที่.....
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่.....
D๓:/สุดารัตน์ /ธิดารัตน์ /สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินขอให้พิจารณาเรื่องร้องเรียน /๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ด่วนที่สุด
ที่ ผผ ๑๑/๔๑๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
9510
เลขรับ.....
วันที่ - ๖ ก.ค. ๒๕๖๑
เวลา 13.56 น.

สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ชั้น ๕
๑๒๐ ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง
เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

สำนักงานตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 5495
วันที่ - 9 ก.ค. 2561
เวลา 10.04

๓ กรกฎาคม ๒๕๖๑

☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วศญ.
☐ ที่ปรึกษา
☐
☑ ฉอ สนอ.

เรื่อง ขอให้ชี้แจงข้อเท็จจริงและส่งเอกสารหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาเรื่องร้องเรียน

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยมีผู้ร้องเรียนต่อผู้ตรวจการแผ่นดิน กรณีกรมโยธาธิการและผังเมืองปฏิบัติหน้าที่ในการตอบข้อหารือตามหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๐/๑๐๗๐๓ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๙ ในประเด็นการก่อสร้างอาคารที่มีความยาวของอาคารเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดให้สามารถก่อสร้างได้ อันไม่เป็นตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และไม่บังคับในเรื่องเนื้อที่ภายนอกของอาคารและแนวอาคาร อันไม่เป็นไปตามข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กล่าวคือ ตามหนังสือตอบข้อหารือดังกล่าวของกรมโยธาธิการและผังเมือง ตอบข้อหารือข้างต้นเป็นกรณีการก่อสร้างอาคารโครงการ โดยบริษัท จำกัด ในการบังคับใช้กฎหมายตามข้อ ๔๔, ๔๕ และ ๔๖ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ฯ กรณีอาคารที่อยู่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน โดยมีความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะเส้นที่แคบกว่า เกิน ๖๐ เมตร และมีถนนสาธารณะสองสายที่ขนาดไม่เท่ากันขนาบอยู่และถนนทั้งสองสายห่างกันไม่เกิน ๖๐ เมตร สรุปว่า

๑. ความสูงของอาคารส่วนที่อยู่มุมถนนสาธารณะที่ยาวไปตามแนวถนนสาธารณะส่วนที่แคบกว่าไม่เกิน ๖๐ เมตร จะต้องบังคับตามข้อ ๔๖ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ฯ

๒. ความสูงของอาคารส่วน ๖๐ เมตรถัดไป ที่มีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนาบอยู่ จะต้องบังคับตามข้อ ๔๕ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ฯ

๓ ความสูงของอาคารส่วนที่เหลือจะต้องบังคับตามข้อ ๔๔ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ฯ

ผู้ร้องเรียนเห็นว่า เป็นการตอบข้อหารือโดยไม่เป็นไปตามกฎหมาย เนื่องจากข้อ ๔๖ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ฯ กำหนดให้อาคารที่อยู่มุมถนนจะมีความยาวของอาคารเกิน ๖๐ เมตร ตามถนนด้านที่แคบกว่าไม่ได้ และยังต้องบังคับตามข้อ ๔๙ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ฯ และข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คือ ต้องมีถนนกว้าง ๖ เมตร รอบอาคารดังกล่าว ทำให้ไม่สามารถมีอาคารอื่นสร้างติดอาคารหลังที่อยู่มุมถนน ในแนวถนนที่แคบกว่าในส่วนที่เกิน ๖๐ เมตร ได้ โดยไม่มีพื้นที่กว้าง ๖ เมตร มากั้นเสียก่อน

/สำนักงาน...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน โดยได้รับมอบหมายจากผู้ตรวจการแผ่นดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาและให้เกิดความเป็นธรรมกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง จึงอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง (๑) แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยผู้ตรวจการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๖๐ ขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองชี้แจงข้อเท็จจริงหรือให้ความเห็นในการปฏิบัติงานตามกรณีร้องเรียนดังกล่าวว่ามีข้อเท็จจริงเป็นประการใด และขอให้ส่งเอกสารหลักฐานในส่วนที่เกี่ยวข้องไปยังสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินเพื่อประกอบการพิจารณาต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการและกรุณาแจ้งให้สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินทราบภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือฉบับนี้ และหากมีข้อขัดข้องประการใดกรุณาแจ้งให้สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินทราบก่อนครบกำหนดด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นายสงัด ปัถวี)
รองเลขาธิการ รักษาการแทน
เลขาธิการสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2560
วันที่ 10 ก.ค. 2561
เวลา ..... น.

เรียน ☐ ผ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้าน [illegible]
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้าน[illegible]ผังเมือง
☐ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☑ อื่นๆ เสนอ ก่อน 18 ก.ค. 61

9 ก.ค. 61

10 ก.ค. 61

สำนักสอบสวน ๓
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๙๓๖๕
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๘๓๖๙
www.ombudsman.go.th

"ความล่าช้า คือความไม่เป็นธรรม"

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0966

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๕๖๔

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๕ กันยายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือการตีความกิจการพาณิชยกรรมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๔ (พ.ศ. ๒๕๕๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีนครรังสิต

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครรังสิต ที่ ปท ๕๓๖๐๓/๓๘๕๘ ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครรังสิตแจ้งว่า บริษัท จำกัด มีความประสงค์ที่จะพัฒนาโครงการ ตั้งอยู่ที่ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี เป็นอาคารโรงแรม ขนาดความสูง ๑๑ ชั้น จำนวน ๑ อาคาร มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น ๒๒๗ ห้อง มีพื้นที่อาคารเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร เนื่องจากกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๔ (พ.ศ. ๒๕๕๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ (๒) กำหนดให้ "โรงแรมที่มีพื้นที่ห้องโถงหรือพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรมในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป" ต้องมีที่จอดรถยนต์นั้น กรณีดังกล่าวเทศบาลฯ จึงขอหารือว่า กิจการพาณิชยกรรมที่ต้องนำมาคำนวณความต้องการที่จอดรถยนต์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๔ (พ.ศ. ๒๕๕๕)ฯ นั้นประกอบด้วยกิจการประเภทใดบ้าง และต้องนำพื้นที่ห้องพักของอาคารโรงแรมมาคิดรวมเป็นพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรมเพื่อคำนวณความต้องการที่จอดรถยนต์ของโครงการด้วยหรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า กรมโยธาธิการและผังเมืองได้เคยพิจารณาตอบข้อหารือในลักษณะทำนองเดียวกันนี้ว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ กำหนดจำนวนที่จอดรถของโรงแรมตามจำนวนห้องพัก ต่อมาได้มีการออกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๔ (พ.ศ. ๒๕๕๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเกณฑ์จำนวนที่จอดรถเป็นตามพื้นที่ห้องโถงหรือพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม ซึ่งพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรมไม่ใช่พื้นที่ที่เป็นห้องพัก แต่จะหมายถึงพื้นที่ส่วนที่ใช้ประโยชน์เพื่อการค้าขาย เช่น ร้านขายของหรือจำหน่ายสินค้า ดังนั้น การคิดจำนวนที่จอดรถของโรงแรมตาม (๒) ของข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวง

ฉบับที่ ๗...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๔ (พ.ศ. ๒๕๕๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงไม่นำจำนวนห้องพักมาเป็นเกณฑ์ในการพิจารณา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ 25 พ.ย 61
หัวหน้ากลุ่มงาน.....วันที่ 26 พ.ย 61
เจ้าหน้าที่.....วันที่ 25 พ.ย 61
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่.....
D๓/ สุดารัตน์ /ศันสนีย์/เทศบาลนครรัสิตหารือกิจการพาณิชยกรรม/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4675
วันที่ - 5 ก.ย. 2561
เวลา 15.45

ที่ ปท ๕๓๖๐๓/๓๘๕๘

สำนักงานเทศบาลนครรังสิต
ถนนรังสิต–ปทุมธานี ปท ๑๒๑๓๐

๒๗ สิงหาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือการตีความกิจการพาณิชยกรรม ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๖๔ (พ.ศ.๒๕๕๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยเทศบาลนครรังสิต ได้รับแจ้งจาก บริษัท จำกัดสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ชั้น อาคารสาธรธานี ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร มีความประสงค์ที่จะพัฒนาโครงการ ตั้งอยู่ที่ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี โดยโครงการเป็นอาคารโรงแรม ขนาดความสูง ๑๑ ชั้น จำนวน ๑ อาคาร มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น ๒๒๗ ห้อง มีพื้นที่อาคารเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร เนื่องจากกฎกระทรวงฉบับที่ ๖๔ (พ.ศ.๒๕๕๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ ข้อ ๒ (๒) “โรงแรมที่มีพื้นที่ห้องโถงหรือพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรมในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป” ต้องมีที่จอดรถยนต์ นั้น

กรณีดังกล่าว เทศบาลนครรังสิต จึงขอหารือว่ากิจการพาณิชยกรรมที่ต้องนำมาคำนวณความต้องการที่จอดรถยนต์ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๖๔ (พ.ศ.๒๕๕๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น ประกอบด้วยกิจการประเภทใดบาง และต้องนำพื้นที่ห้องพักของอาคารโรงแรมมาคิดรวมเป็นพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม เพื่อคำนวณความต้องการที่จอดรถยนต์ของโครงการด้วยหรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือ เพื่อเทศบาลฯ จะได้ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง ผลเป็นประการใดได้โปรดแจ้งเทศบาลฯ ทราบด้วย และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2625
วันที่ - 6 ก.ย. 2561
เวลา .....น.

(นายวีรพงษ์ พิทักษ์ไพบูลย์กิจ)
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครรังสิต

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมการก่อสร้างฯ
ฝ่ายควบคุมอาคารและผังเมือง
โทร.๐ ๒๕๖๗ ๖๐๐๐ ถึง ๖ ต่อ ๙๐๐
โทรสาร ๐ ๒๕๖๗ ๖๐๐๗

☐ ส.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☐ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.ภท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☐ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อ...
☐ อื่นๆ.....

5 พย. 61

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0467

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๕๐๖๐ **วันที่** ๒๗ กันยายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือการเปลี่ยนการใช้อาคาร

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ได้มีบันทึก ที่ ชม ๐๐๒๒.๓/๒๓๒๘ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๖๑ ขอหารือกรณีเทศบาลตำบลเวียงฝางได้รับคำขอเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารพักอาศัยเป็นโรงเรียนกวดวิชา เป็นอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น ก่อสร้างมาแล้วประมาณ ๒๐ – ๓๐ ปี ไม่มีแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณแต่อย่างใด ประกอบกับต้องมีการดัดแปลงอาคารให้เหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร จึงขอหารือ ดังนี้

๑. น้ำหนักบรรทุกบนพื้นที่อาคารเพื่อใช้พักอาศัยเดิมมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนการใช้เป็นโรงเรียนกวดวิชาหรือไม่

๒. การดัดแปลงอาคารเป็นโรงเรียนกวดวิชาต้องดำเนินการอย่างไร เทศบาลฯ จะตรวจสอบหรือทราบได้อย่างไรว่า อาคารมีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยสำหรับผู้ใช้

๓. รายละเอียดเอกสารเพื่อใช้ยื่นขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร ต้องมีผู้ประกอบวิชาชีพสาขาใด ระดับใดบ้าง ยินยอมรับรองเอกสาร เช่น แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน การออกแบบและคำนวณ ควบคุมการก่อสร้าง (ใช้สถาปนิก วิศวกรระดับใด)
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียน ดังนี้

๑. ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๒๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑๕ กำหนดว่า หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรสำหรับที่พักอาศัยไม่ต่ำกว่า ๑๕๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร โรงเรียนไม่ต่ำกว่า ๓๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร หากเจ้าของอาคารประสงค์จะขอดัดแปลงเพื่อเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารพักอาศัยเป็นโรงเรียนกวดวิชาจะต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยจะต้องมีรายการคำนวณที่จัดทำโดยวิศวกรตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรรับรองว่าโครงสร้างอาคารที่จะเปลี่ยนการใช้สามารถรับน้ำหนักบรรทุกจรตามที่กฎกระทรวงกำหนดไว้สำหรับโรงเรียนได้

๒. การขออนุญาตดัดแปลงเพื่อเปลี่ยนการใช้อาคารต้องมีผู้ประกอบวิชาชีพสาขาใด ระดับใดรับรองเอกสารนั้น เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรและกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก ดังนั้น เทศบาลตำบลเวียงฝางจึงควรหารือไปยังสภาวิศวกรและสภาสถาปนิกโดยตรง จะได้รับคำตอบที่ถูกต้องและชัดเจนกว่า

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 25 ก.ย. 61
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๒๕ ก.ย. ๖๑
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 25 ก.ย. 61
พิมพ์/ทาน..... วันที่ 24 ก.ย. 61
:D๓/สุดารัตน์/เกศสุดา/โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่หารือเปลี่ยนการใช้อาคาร/๖๑

รวบรวมโดย ธรไทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3529
วันที่ 11 ก.ค. 2561
เวลา 09.44

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ โทร.๐-๕๓๑๑-๒๗๓๓
ที่ ชม ๐๐๒๒.๓/๒๗๒๘ **วันที่** ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๖๑
เรื่อง การให้คำปรึกษาและตอบข้อหารือด้านกฎหมายที่อยู่ในความรับผิดชอบของกรมโยธาธิการและผังเมือง

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ตามที่กรมโยธาธิการและผังเมือง โดยสำนักงานเลขานุการกรม ได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๗๐๑.๒/ว ๙๓๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๖๑ แจ้งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ กรณีที่หน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชน มีข้อหารือ สอบถามปัญหาข้อกฎหมาย หรือขอคำปรึกษามายังสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ให้ส่งข้อหารือดังกล่าวให้กรมฯ เป็นผู้พิจารณาตอบข้อหารือฯ ก่อนที่จะดำเนินการแจ้งผลให้หน่วยงานทราบต่อไป เพื่อให้การดำเนินการเป็นไปในแนวทางเดียวกัน นั้น

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ ได้รับหนังสือข้อหารือ เรื่อง ขอความอนุเคราะห์หารือการเปลี่ยนการใช้อาคาร จากเทศบาลตำบลเวียงฝาง ที่ ชม ๕๓๗๐๓/๗๒๐ ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๖๑ เพื่อให้การดำเนินการเป็นไปในแนวทางเดียวกัน สำนักงานฯ จึงขอส่งหนังสือดังกล่าวให้กับสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารเป็นผู้พิจารณาตอบข้อหารือฯ ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งสำนักงานฯ ทราบ เพื่อจะได้แจ้งให้กับเทศบาลตำบลเวียงฝางทราบต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2564
วันที่ 12 ก.ค. 2561
เวลา ..... น.

(นายสมหวัง บุญระยอง)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่

เรียน ☐ ผ.บท. ☐ ก.ศพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.ภท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

11 ก.ค. 61

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สนง.โยธาธิการและผังเมือง จ.เชียงใหม่
เลขรับ ๒๔๔๗
๑๘ มิ.ย. ๒๕๖๑
วันที่
เวลา

ที่ ชม ๕๓๗๐๓/ ๗๒๐ สำนักงานเทศบาลตำบลเวียงฝาง
ตำบลเวียง อำเภอฝาง จังหวัดเชียงใหม่ ๕๐๑๑๐

๑๕ มิถุนายน ๒๕๖๑

กลุ่มงานวิชาการผังเมือง
๕๖๗
๑๙ มิ.ย. ๒๕๖๑

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์หารือการเปลี่ยนการใช้อาคาร

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาแบบแสดงความต้องการ/คำร้องทุกข์ของประชาชน พร้อมภาพถ่าย จำนวน ๒ ราย

ด้วย เทศบาลตำบลเวียงฝาง ได้รับแบบแสดงความต้องการ/คำร้องทุกข์ของประชาชน มีความประสงค์จะขอเปลี่ยนการใช้อาคาร จากอาคารใช้สำหรับพักอาศัยเป็นโรงเรียนกวดวิชา โดยอาคารทั้ง ๒ รายดังกล่าว มีลักษณะเป็นอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น ใช้สำหรับเพื่อพักอาศัย ก่อสร้างมาแล้วประมาณ ๒๐ – ๓๐ ปี ไม่มีเอกสารแผนผังบริเวณ แบบแปลนรายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณแต่อย่างใด ประกอบกับต้องมีการดัดแปลงอาคารให้เหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคารสำหรับอาคารที่เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ใหม่

เทศบาลตำบลเวียงฝาง จึงขอความอนุเคราะห์หารือมายังท่าน เพื่อให้เกิดความชัดเจนและเป็นแนวทางในการปฏิบัติ รายละเอียด ดังนี้

๑. น้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคารเพื่อใช้พักอาศัยเดิม มีผลกระทบต่อการเปลี่ยนการใช้เป็นโรงเรียนกวดวิชาหรือไม่

๒. การดัดแปลงอาคารเป็นโรงเรียนกวดวิชา ต้องดำเนินการอย่างไร เทศบาลฯ จะตรวจสอบหรือทราบได้อย่างไรว่า อาคารมีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยสำหรับผู้ใช้

๓. รายละเอียดเอกสารเพื่อใช้ยื่นขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร ต้องมีผู้ประกอบวิชาชีพสาขาใด ระดับใดบ้าง ยินยอมรับรองเอกสาร ดังเช่น

๓.๑ แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน (สถาปนิก, วิศวกร ใช้ระดับใด)

๓.๒ การออกแบบและคำนวณ (สถาปนิก, วิศวกรใช้ระดับใด)

๓.๓ ควบคุมการก่อสร้าง (สถาปนิก, วิศวกรใช้ระดับใด)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้เทศบาลตำบลเวียงฝางทราบด้วย และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

มอบ ☑ กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ
☑ กลุ่มงานวิชาการผังเมือง
☐ ฝ่ายปฏิบัติการ
☐ ฝ่ายบริหารงานทั่วไป

เพื่อ ☐ ทราบ ☑ ดำเนินการ
☐ ถือปฏิบัติ ☐ ทราบทั่วกัน
☐ รวมเรื่อง
☐ อื่นๆ.....

ขอแสดงความนับถือ

กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ
เลขที่รับ ๕๔๖
วันที่ ๒๐ มิ.ย. ๒๕๖๑
เวลา

(นายขรรค์ชัย คำอุ่น)
นายกเทศมนตรีตำบลเวียงฝาง

กองช่าง เทศบาลตำบลเวียงฝาง
งานธุรการ
โทร. ๐-๕๓๔๕-๒๐๑๑ ต่อ ๑๑๐
http://Wiangfang.tambon.net

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

๐๙๘

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๐๕๕

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๘ กันยายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอข้อมูลข่าวสารที่เกี่ยวข้องกับการออกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร สำหรับอาคารที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ พ.ศ. ๒๕๕๒ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน เลขาธิการมูลนิธินิติธรรมสิ่งแวดล้อม

อ้างถึง หนังสือของท่านฉบับลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๖๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนากฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร สำหรับอาคารที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ พ.ศ. ๒๕๕๒ พร้อมหลักการและเหตุผลของการออกกฎกระทรวง
๒. สำเนากฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ พร้อมหลักการและเหตุผลของการออกกฎกระทรวง

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้ขอคัดเอกสาร ดังนี้

๑. บันทึกหลักการและเหตุผลของกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร สำหรับอาคารที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ พ.ศ. ๒๕๕๒ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. บันทึกการประชุม รายงานการประชุมของคณะกรรมการควบคุมอาคาร และเอกสารประกอบการพิจารณาที่เกี่ยวข้องกับการออกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร สำหรับอาคารที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ พ.ศ. ๒๕๕๒ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ได้จัดส่งสำเนาเอกสารมาพร้อมนี้แล้ว ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ และ ๒ ส่วนรายงานการประชุมของคณะกรรมการควบคุมอาคารและเอกสารประกอบการพิจารณาที่เกี่ยวข้องกับกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร สำหรับอาคารที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ พ.ศ. ๒๕๕๒ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น ไม่ใช่เอกสารตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ แต่เป็นเอกสาร

ที่เป็น...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ที่เป็นความเห็นหรือคำแนะนำภายในหน่วยงานของรัฐในการดำเนินการเรื่องหนึ่งเรื่องใด ตามมาตรา ๑๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ จึงไม่อาจส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้ได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ 25 พ.ค. 61
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ 25 พ.ค. 61
เจ้าหน้าที่ เกศสุดา.....วันที่ 25 พ.ค. 61
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่.....
D๓:/ สุดารัตน์ /เกศสุดา/มูลนิธินิติธรรมสิ่งแวดล้อมหารือกฎกระทรวงฯ/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ศูนย์บริการด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1608
วันที่ 21 ส.ค. 2561
เวลา ..... น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4281
วันที่ 17 ส.ค. 2561
เวลา 14.56

มูลนิธินิติธรรมสิ่งแวดล้อม
931/8 ซอยลาดพร้าว 87 แขวงคลองจั่น
เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240

วันที่ 8 สิงหาคม 2561

เรื่อง ขอข้อมูลข่าวสารที่เกี่ยวข้องกับการออกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร สำหรับอาคารที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ พ.ศ.2552 และกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง 1.กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร สำหรับอาคารที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ พ.ศ.2552

2.กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารนั้นได้ออกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร สำหรับอาคารที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ พ.ศ.2552 (สิ่งที่อ้างถึง 1) และกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (สิ่งที่อ้างถึง 2) เป็นกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคาร

เนื่องจากกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร สำหรับอาคารที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ พ.ศ.2552 (สิ่งที่อ้างถึง 1) มีลักษณะเป็นกฎหมายที่มีผลย้อนหลังเป็นคุณแก่ผู้ก่อสร้างอาคารที่ค้างอยู่ ซึ่งเป็นข้อบัญญัติที่เป็นการยกเว้นจากหลักการทั่วไปของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ประกอบกับกฎกระทรวงฉบับนี้ได้กำหนดหลักเกณฑ์ใช้บังคับสำหรับอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคารในระหว่างที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ถึงวันก่อนที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ใช้บังคับ...

ทางมูลนิธินิติธรรมสิ่งแวดล้อม มีข้อสังเกตบางประการเกี่ยวกับเจตนารมณ์ของการออกกฎกระทรวงดังกล่าว จึงประสงค์ขอใช้สิทธิตามรัฐธรรมนูญและพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของทางราชการ พ.ศ.2540 ขอข้อมูลเอกสารเกี่ยวกับการออกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือ

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ดัดแปลงอาคาร สำหรับอาคารที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ พ.ศ.2552 และกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ดังรายการต่อไปนี้

1.บันทึกหลักการและเหตุผลของกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร สำหรับอาคารที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ พ.ศ.2552 และกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

2.บันทึกการประชุม รายงานและผลมติการประชุมของคณะกรรมการควบคุมอาคาร และเอกสารประกอบการพิจารณาที่เกี่ยวข้องกับการออกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร สำหรับอาคารที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ พ.ศ.2552 และกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

โดยข้อมูลข่าวสารดังกล่าวถือเป็นข้อมูลข่าวสารของราชการและเป็นข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมและสุขภาพ ตามประกาศคณะกรรมการข้อมูลข่าวสารของราชการ เรื่อง การกำหนดให้ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมและสุขภาพเป็นข้อมูลข่าวสารที่ต้องจัดไว้ให้ ประชาชนเข้าตรวจดูได้ตามมาตรา 9(8) แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. 2540 ดังนี้ ทางมูลนิธินิติธรรมสิ่งแวดล้อมจึงมีความประสงค์ขอข้อมูลข่าวสารและขอคัดสำเนาพร้อมทั้งให้ท่านรับรองสำเนาถูกต้องของเอกสารตามรายการข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการตามคำขอภายใน 7 วัน หากผลการพิจารณาเป็นอย่างไรโปรดตอบกลับเป็นหนังสือตามที่อยู่ในหนังสือฉบับนี้ด้วย จักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุรชัย ตรงงาม)

เลขาธิการมูลนิธินิติธรรมสิ่งแวดล้อม

โทรศัพท์ 02 539 3534

ถึง ☐ ส.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☐ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุ.ธรณ์
☐ ก.กท. ☑ ก.ด้านชุ.ดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

20 มิ.ย. 61

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0969

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๖๒๐ **วันที่** ๒๘ กันยายน ๒๕๖๑

เรื่อง หารือการขออนุญาตก่อสร้าง

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสาคร

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสาครได้มีบันทึก ที่ สค ๐๐๒๒/๑๕๒๖ ลงวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๖๑ แจ้งว่า ได้รับหนังสือจากองค์การบริหารส่วนตำบลคอกกระบือขอหารือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ดังนี้

๑. ข้อ ๑๕ แห่งกฎกระทรวงดังกล่าวมีข้อพิจารณาเกี่ยวกับการวัดระยะทางราบที่ให้วัดจากขอบป้ายไปจนถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้าย

๒. ในกรณีถนนพระรามที่ ๒ มีช่องจราจรทางด่วน ๓ ช่องจราจรทั้งไปและกลับและมีช่องจราจรทางคู่ขนาน ๓ ช่องจราจร ทั้งไปและกลับ โดยมีร่องน้ำเป็นตัวแบ่งช่องจราจรทางด่วนกับทางคู่ขนาน ในการพิจารณาว่ากึ่งกลางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายจะยึดกึ่งกลางของทางคู่ขนานที่อยู่ใกล้ป้ายนั้น (ระยะ A) หรือกึ่งกลางของถนนพระรามที่ ๒ ทั้งหมด (ระยะ B)

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า กรณีที่ถนนพระรามที่ ๒ เป็นถนนที่มีทางคู่ขนานทั้งไปและกลับ โดยมีร่องน้ำแบ่งระหว่างช่องจราจรทางด่วนและทางคู่ขนาน และป้ายอยู่ใกล้กับถนนคู่ขนานมากที่สุด ซึ่งคณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาในกรณีทำนองเดียวกันนี้ว่า ป้ายต้องมีความสูงไม่เกินระยะที่วัดในทางราบจากขอบป้ายไปจนถึงกึ่งกลางถนนคู่ขนาน (หนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๑๐/๔๔๔๗ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๔๙) แต่อย่างไรก็ตาม ยังต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ข้อ ๑๕ ที่กำหนดให้ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรง ต้องห่างจากแนวเขตที่ดินของตนหรือป้ายอื่นไม่น้อยกว่าความสูงของป้ายด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ 25 ก.ย. 61
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ 26 ก.ย. 61
เจ้าหน้าที่.....วันที่ 26 ก.ย. 61
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่.....
D๓:/สุดารัตน์ /ธิดารัตน์/โยธาฯ จ.สมุทรสาครหารือกฎกระทรวงป้ายฯ /๖๑

รวบรวมโดย ธรัทพ์ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2555
วันที่ - 5 ก.ค. 2561
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3984
วันที่ - 4 ก.ค. 2561
เวลา 09.43

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สนง.โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสาคร กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ โทร. ๐ ๓๔๘๑ ๑๓๐๖

ที่ สค ๐๐๒๒/๑๕๖๖ **วันที่** ๓ กรกฎาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสาคร ได้รับหนังสือจากองค์การบริหารส่วนตำบลคอกกระบือ มีข้อพิจารณาแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๕๘ ดังนี้

๑. กฎกระทรวงดังกล่าวมีข้อพิจารณาเกี่ยวกับการวัดระยะทางราบที่ให้วัดจากขอบป้ายไปจนถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้าย รายละเอียดตามกฎกระทรวงดังกล่าว ข้อที่ ๑๕

๒. ในกรณี ถนนพระราม ๒ มีช่องจราจรทางด่วน ๓ ช่องจราจรทั้งไปและกลับและมีช่องจราจรทางคู่ขนาน ๓ ช่องจราจร ทั้งไปและกลับ โดยมีร่องน้ำเป็นตัวแบ่งช่องจราจรทางด่วน กับทางคู่ขนาน ในการพิจารณาว่ากึ่งกลางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้าย จะยึดกึ่งกลางของทางคู่ขนานที่อยู่ใกล้ป้ายนั้น (ระยะ A) หรือกึ่งกลางของถนนพระราม ๒ ทั้งหมด (ระยะ B) →

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสาคร จึงขอหารือข้อกฎหมายในประเด็นดังกล่าวว่ามีแนวทางการพิจารณาไว้เช่นไร (รายละเอียดตามเอกสารแนบ)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

(นางสาวสุภัทรา ชัยเทวารัณย์)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสาคร

☐ ผ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ค.วอ. ☐ ก.ด้านยุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุมชนและที่ดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบ
☐ อื่นๆ.....

4 ก.ค. 61

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

2 ทางร่วมระดับ ถนนสายหลักสี่แยก
6.00
19.00
21.00
40.00
80.00
24.00
A
B

2 ทางร่วมระดับ ถนนสายหลักสี่แยกสามแยก
6.00
19.00
21.00
40.00
24.00
A
B

0950

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๑๒๒

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๗ กันยายน ๒๕๖๑

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับลักษณะของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน นางสาว

อ้างถึง หนังสือของท่านฉบับลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมอาคารอยู่อาศัยรวม ๕ ชั้น บริเวณซอยสามเสน ๓๒ ถนนสามเสน แขวงดุสิต เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร โดยในปัจจุบันอาคารดังกล่าวเปิดให้บริการเป็นอพาร์ทเม้นท์ จึงขอหารือ ดังนี้

๑. อาคารอยู่อาศัยรวมมีลักษณะอย่างไร และอาคารประเภทใดบ้างมีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม

๒. อาคารพาณิชย์มีลักษณะอย่างไร และอาคารประเภทใดบ้างมีลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์

๓. อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรมตามข้อ ๒ (๑) แห่งกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. ๒๕๕๒ มีลักษณะอย่างไร และเป็นอาคารประเภทใดบ้าง

๔. อาคารอยู่อาศัยรวมที่ได้รับอนุญาต ปัจจุบันเปิดเป็นอพาร์ทเม้นท์ให้เช่ารายเดือน โดยได้รับผลตอบแทนเป็นค่าเช่ารายเดือนจากผู้เช่าแต่ละครอบครัว ซึ่งการใช้ประโยชน์ในอาคารมีเพียงการอยู่อาศัยโดยตลอดทั้งกลางวันและกลางคืน ทั้งนี้ ไม่มีการประกอบการค้าหรือใช้เป็นสถานที่ผลิตหรือจัดเตรียมวัสดุอุปกรณ์เพื่อการค้าขายแต่อย่างใด จึงขอทราบว่าอาคารดังกล่าวเป็นอาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม ตามข้อ ๒ (๑) แห่งกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. ๒๕๕๒ หรือไม่

๕. การรับเงินค่าเช่ารายเดือนเป็นการรับเงินค่าตอบแทนจากการให้เช่าห้องเพื่อการอยู่อาศัย โดยอาคารอยู่อาศัยรวมใช้ประโยชน์ในการพักอาศัยเท่านั้น มิได้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการค้าหรือการพาณิชยกรรมโดยตรงหรือใช้อาคารเพื่อสนับสนุน รองรับ การดำเนินธุรกิจการค้าภายในอาคาร จึงขอทราบว่าอาคารดังกล่าวเข้าข่ายเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้หรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดนิยามคำว่า "อาคารอยู่อาศัยรวม" หมายความว่า อาคารหรืออาคารส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกกันสำหรับแต่ละครอบครัว และ "อาคารพาณิชย์" หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรมหรือบริการธุรกิจ หรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบได้น้อยกว่า ๕ แรงม้า และให้หมายความรวมถึงอาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน ๒๐ เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์ได้ ประกอบกับตามข้อ ๒ (๑) และ (๘) แห่งกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้

พ.ศ. ๒๕๕๒...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

พ.ศ. ๒๕๕๒ ได้กำหนดให้อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรมกับอาคารสำหรับใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้คนละประเภทกันตามมาตรา ๓๒ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ดังนั้น ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร อาคารอยู่อาศัยรวมและอาคารพาณิชย์จึงเป็นอาคารคนละประเภท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 25 ก.ค. 61
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 25 ก.ค. 61
เจ้าหน้าที่ ธนิดา วันที่ 25 ก.ค. 61
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ วันที่.....
D:/ สุดารัตน์ /เกศสุดา/นางสาวสมศรีฯ หารือลักษณะของอาคาร/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2592
วันที่ 14 ส.ค. 2561
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4107
วันที่ - 9 ส.ค. 2561
เวลา 14:55

วันที่ 9 สิงหาคม 2561

เรื่อง ข้อหารือเกี่ยวกับลักษณะเกี่ยวกับอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง เลขที่ 68/2552

เนื่องด้วยข้าพเจ้า นางสาว เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมอาคารอยู่อาศัยรวม 5 ชั้น ตามใบอนุญาตก่อสร้าง เลขที่ บริเวณซอยสามเสน 32 ถนนสามเสน แขวง/เขต ดุสิต กรุงเทพมหานคร รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1. โดยในปัจจุบันอาคารดังกล่าวเปิดให้บริการเป็นอพาร์ทเม้นต์ ข้าพเจ้ามีความประสงค์ขอความอนุเคราะห์ปรึกษาหารือเกี่ยวกับอาคาร ดังนี้

1. ข้าพเจ้าขอทราบว่า "อาคารอยู่อาศัยรวม" มีลักษณะอย่างไรและอาคารประเภทใดบ้างมีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม และขอให้ท่านยกตัวอย่าง อาคารอยู่อาศัยรวมดังกล่าว เพื่อให้ข้าพเจ้ารวมถึงประชาชนทั่วไปได้เข้าใจถึงข้อเท็จจริงและเจตนารมณ์ตามกฎหมาย

2. ข้าพเจ้าขอทราบว่าอาคารพาณิชย์ มีลักษณะอย่างไรและอาคารประเภทใดบ้างมีลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์ และขอให้ท่านยกตัวอย่าง อาคารพาณิชย์ดังกล่าว เพื่อให้ข้าพเจ้ารวมถึงประชาชนทั่วไปได้เข้าใจถึงข้อเท็จจริงและเจตนารมณ์ตามกฎหมาย

3. ข้าพเจ้าขอทราบว่า อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม ตามข้อ 2. (1) แห่งกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ ปี พ.ศ. 2552 มีลักษณะอย่างไร และเป็นอาคารประเภทใดบ้าง และขอให้ท่านยกตัวอย่าง อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม ดังกล่าว เพื่อให้ข้าพเจ้ารวมถึงประชาชนทั่วไปได้เข้าใจถึงข้อเท็จจริงและเจตนารมณ์ตามกฎหมาย

4. อาคารอยู่อาศัยรวมที่ได้รับอนุญาตของข้าพเจ้าปัจจุบันเปิดเป็นอพาร์ทเม้นต์ให้เช่ารายเดือน ข้าพเจ้าได้รับผลตอบแทนเป็นค่าเช่ารายเดือนจากผู้เช่าแต่ละครอบครัว ซึ่งการใช้ประโยชน์ในอาคารมีเพียงการอยู่อาศัยโดยตลอดทั้งกลางวันและกลางคืน ทั้งนี้ ไม่มีการประกอบการค้าหรือใช้เป็นสถานที่ผลิตหรือจัดเตรียมวัสดุอุปกรณ์เพื่อการค้าขายแต่อย่างใด ข้าพเจ้าจึงขอทราบว่าอาคารของข้าพเจ้าเป็นอาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม ตามข้อ 2. (1) แห่งกฎกระทรวง กำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ ปี พ.ศ. 2552 หรือไม่

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

5. การรับเงินค่าเช่ารายเดือนของข้าพเจ้า เป็นการรับเงินค่าตอบแทนจากการให้เช่าห้องเพื่อการอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวมของข้าพเจ้าใช้ประโยชน์ในการพักอาศัยเท่านั้น มิได้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการค้าหรือการพาณิชยกรรมโดยตรงหรือใช้อาคารเพื่อสนับสนุน รองรับ การดำเนินธุรกิจการค้าภายในอาคาร ข้าพเจ้าจึงขอทราบว่า อาคารของข้าพเจ้าเข้าข่ายเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุเคราะห์ให้การปรึกษา จักขอบพระคุณอย่างยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นางสาว

เรียน ☐ ผ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ .....

14 ส.ค. 61

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0951

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๕๕๑๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๘ กันยายน ๒๕๖๑

เรื่อง หารือการคิดพื้นที่อาคารกรณีที่มีทางเชื่อมระหว่างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เพื่อออกแบบโครงการ

เรียน นาย กรรมการผู้มีอำนาจ บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด เลขที่ ARH/EIA/006/2561 ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด แจ้งว่า มีความประสงค์ที่จะก่อสร้างโครงการ ( ) เป็นอาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง ๘ ชั้น จำนวน ๓ อาคาร แต่ละอาคารมีพื้นที่ใช้สอยมากกว่า ๒,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่ถึง ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ซึ่งในการออกแบบอาคารมีทางเชื่อมระหว่างอาคาร A อาคาร B และอาคาร C โดยลักษณะของทางเดินเชื่อมจะเป็นไปตามข้อ ๓๒/๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงขอหารือว่าการคำนวณพื้นที่อาคารของอาคาร A อาคาร B และอาคาร C ที่มีทางเดินเชื่อมว่าจะต้องคิดพื้นที่อาคารที่มีการเชื่อมกันเป็นอาคารเดียวหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดหลักการและเงื่อนไขในการก่อสร้างทางเดินเชื่อมที่อยู่เหนือพื้นดินระหว่างอาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารสูง ซึ่งวัตถุประสงค์ในการก่อสร้างทางเดินเชื่อมที่อยู่เหนือพื้นดินระหว่างอาคารเป็นเพียงการอำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้อาคาร ในการสัญจรระหว่างอาคารเท่านั้น ไม่ได้ทำให้ประโยชน์การใช้สอยพื้นที่ของอาคารเดิมเปลี่ยนแปลงไปแต่อย่างใด อีกทั้งในกรณีที่เกิดอุบัติภัยในอาคาร เช่น เพลิงไหม้ ทางเดินเชื่อมสามารถใช้เป็นเส้นทางอพยพจากอาคารที่เกิดเหตุไปยังอีกอาคารหนึ่งที่เป็นพื้นที่ปลอดภัยได้ การมีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารก็ไม่มีผลทำให้เป็นอาคารหลังเดียวกัน ดังนั้น ตามวรรคสองของข้อ ๓๒/๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงได้กำหนดว่า การคำนวณพื้นที่อาคารที่มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารสูงไม่ต้องนำพื้นที่ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารมาคำนวณรวมกับพื้นที่อาคารที่มีการเชื่อมกัน ซึ่งหมายถึงอาคารที่มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารยังคงเป็นอาคารคนละอาคารกัน หากอาคารตามข้อหารือเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ แม้จะมีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร

แต่หาก...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

แต่หากทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารนั้นมีลักษณะตามข้อ ๓๒/๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ก็จะไม่ถือว่าอาคารนั้นเป็นอาคารหลังเดียวกัน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)
ผู้อำนวยการสำนักวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบ
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๑๐/ 5128
๒๘ ก.ย. ๒๕๖๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ผอ.สำนักฯ..... วันที่ 26 ก.ย. 61
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 27 ก.ย. 61
หน.กลุ่มงาน ส.คอ..... วันที่ 27 ก.ย. 61
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 17 ก.ย. 61
พิมพ์/ทาน..... วันที่.....
:D๕/ประณีต/ บจก.เอสเตท คิว จำกัด หารือทางเชื่อมระหว่างอาคาร/๖๑

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

บริษัท โทรสาร จำกัด เลขที่ ซอยพหลโยธิน 48 แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-551-2088

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 11208
วันที่ ๑๕ ส.ค. ๒๕๖๑
เวลา 11.18 น.

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2606
วันที่ 21 ส.ค. 2561
เวลา ..... น.

เลขที่ ARH / EIA / 006 /2561

1 สิงหาคม 2561

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4267
วันที่ 17 ส.ค. 2561
เวลา 10.33

เรื่อง หารือการคิดพื้นที่อาคารกรณีที่มีทางเชื่อมระหว่างอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) เพื่อออกแบบโครงการ

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการโดยสังเขป
2) ผังบริเวณโครงการ
3) ผังบริเวณแสดงทางเชื่อมอาคาร
4) หนังสือรับรองการจดทะเบียนบริษัท สำเนาทะเบียนบ้านและบัตรประจำตัวประชาชน ผู้มีอำนาจลงนาม

เรียน ☐ อธิบดี ☐ รองอธิบดี ☐ วศญ. ☐ ที่ปรึกษาฯ ☐ สถญ. ☑ ผอ.สนอ.

ด้วยบริษัท จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ถนนซอยพหลโยธิน 48 แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร มีความประสงค์ที่จะก่อสร้างโครงการ ( ) ตั้งอยู่ที่ถนนซอยสหการประมูล แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร ขนาดพื้นที่โครงการ 3-3-10 ไร่ หรือ 6,040 ตารางเมตร โดยโครงการจะเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 595 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดเพื่อการพักอาศัยจำนวน 594 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 1 ห้อง)มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 594 แต่ละอาคารมีพื้นที่ใช้สอยมากกว่า 2,000 ตารางเมตร แต่ไม่ถึง 10,000 ตารางเมตร ซึ่งในการออกแบบอาคารโครงการออกแบบให้มีทางเชื่อมระหว่างอาคาร A,B และ C โดยลักษณะของทางเชื่อมจะเป็นไปตามข้อ 32/1 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ตามผังแสดงทางเชื่อมอาคารที่ส่งมาด้วย 2) และ 3)

ทั้งนี้ ในการออกแบบอาคารที่มีทางเดินเชื่อมดังกล่าว บริษัท ฯ ใคร่ขอหารือในประเด็นการคำนวณพื้นที่อาคารของอาคาร A และ B และ C ที่มีทางเชื่อมว่าจะต้องคิดพื้นที่อาคารที่มีการเชื่อมกันเป็นอาคารเดียวหรือไม่ เพื่อจะได้ใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาโครงการได้อย่างถูกต้อง และสามารถขออนุญาตปลูกสร้างอาคารได้ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและขอความอนุเคราะห์หารือในเรื่องดังกล่าว จักเป็นพระคุณอย่างยิ่ง

เรียน ☐ ส.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ค.วล. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อ
☐ อื่นๆ.....

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท จำกัด

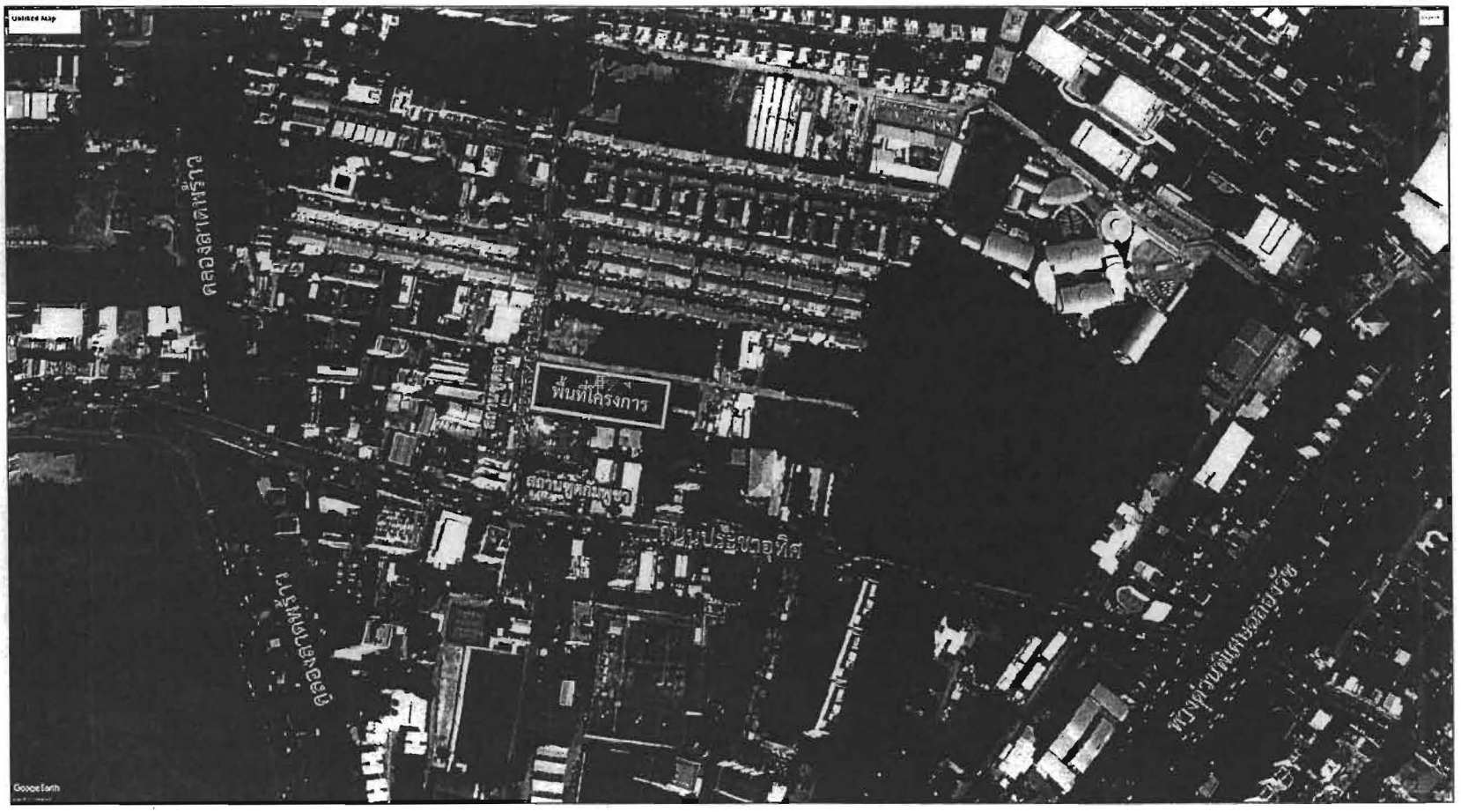
(นาย.)
กรรมการผู้มีอำนาจ

ฝ่าย ประสานงานราชการ
โทร:
โทรสาร:

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

โครงการ ( )

ที่ตั้งโครงการ : ถนนซอยสหการประมูล แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร



N

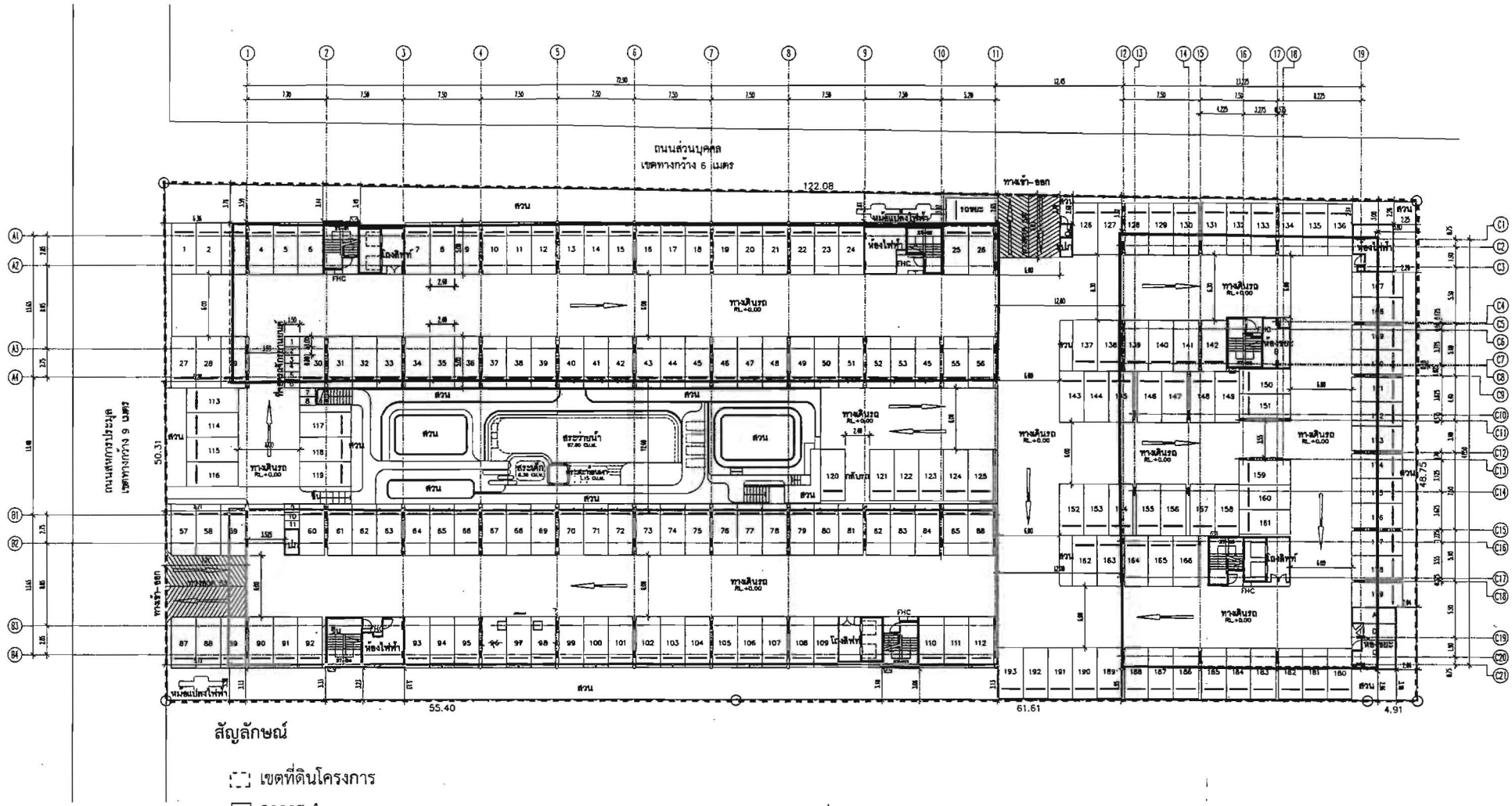
สัญลักษณ์

พื้นที่โครงการ

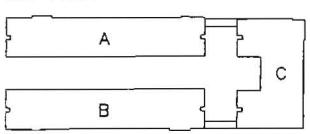
แผนที่ตั้งพื้นที่โครงการโดยสังเขป

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สิ่งที่แนบมาด้วย 1



KEY PLAN



หมายเหตุ : ระดับ ±0.00 ในโครงการ เท่ากับระดับ +0.30 จากถนนสหการประมูล

ห้องพยะ
A มุมห้องทั่วไป ขนาด 6.22 ตร.ม.
B มุมห้องหน้าบ้า ขนาด 10.28 ตร.ม.
C มุมห้องปิโซเลิด ขนาด 10.12 ตร.ม.
D มุมห้องชั้นหราย ขนาด 5.04 ตร.ม.

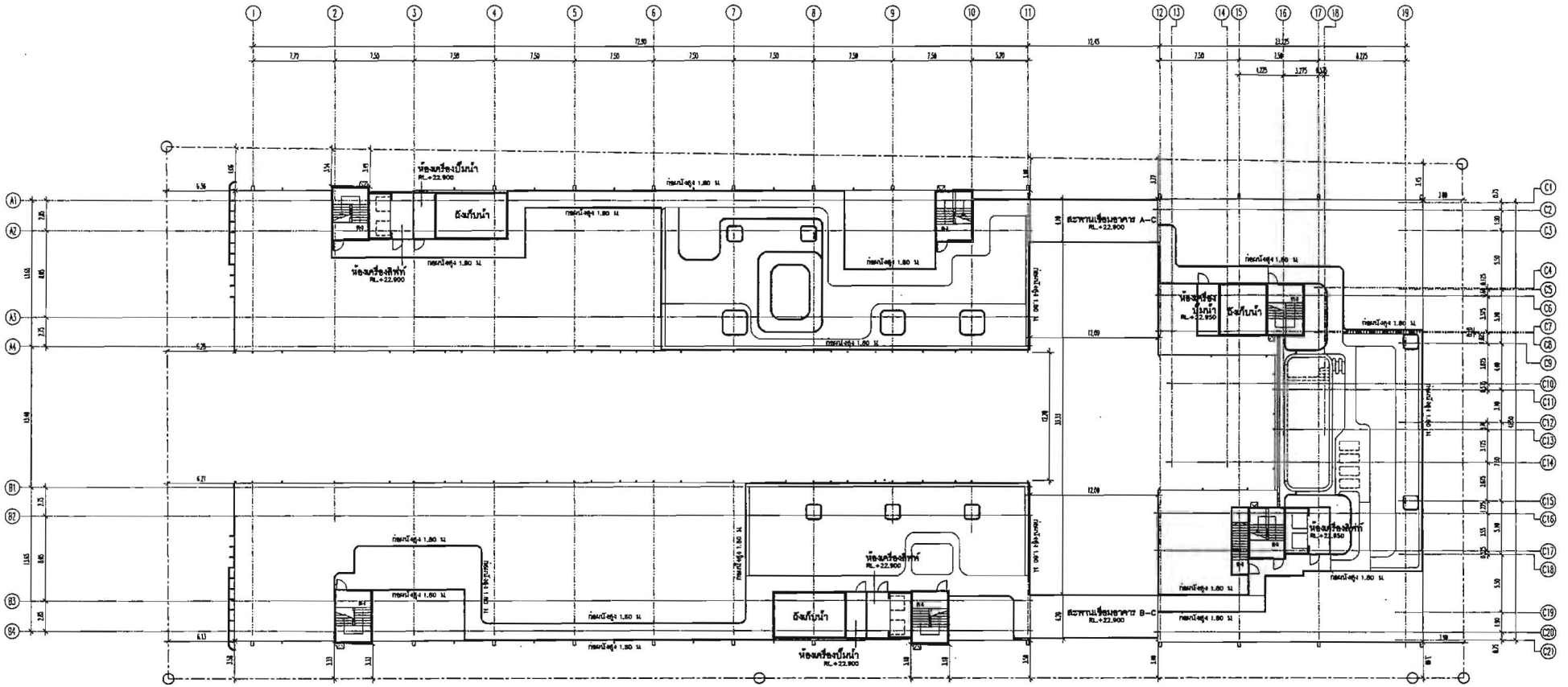
ผังบริเวณรวม 1
A1 มาตราส่วน 1:200
A3 มาตราส่วน 1:400

ผังบริเวณโครงการ

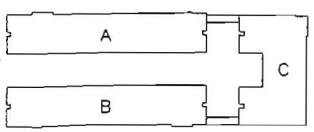
SITHA architect co.,ltd 27/90 ถนนรัชดา-ท่าเสือยา ท่าเสือยา คันนายาว กรุงเทพฯ 10230	สิธา ที่ปรึกษา 4602469 ชช ชุฒาภิรัช 2602500 ท่าเสือยา แกล้ยา 2602106	คุณ ธนศักดิ์ 10552	ธรรพล 10416761	ปัญญา จันธรไพรเลิศ 4612613	ณรงค์ 4602159	โรจน์ 4602161	บริษัท เซลเลคติว จำกัด	โครงการอาคารชุดหักษาลัย 5 ชั้น Atmos Ratchada Huaykwang (แอทโมส รัชดา ห้วยขวาง) ถนนสนามประชาชุม แขวงห้วยขวางสลง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	ผังบริเวณรวม	มาตราส่วน / วันที่ / JOB No. D010 / FILE NAME	เจ้าบ้าน TK / ตรวจ SP	DRAWING No. A-012	REV	PURPOSE OF DRAWING EIA
สถาปนิก	วิศวกรโครงสร้าง	วิศวกรไฟฟ้า	วิศวกรสุขาภิบาล	วิศวกรสิ่งแวดล้อม	ภูมิสถาปนิก	ตำรวจโครงการ		โครงการและสถานที่ตั้ง	แบบแสดง					

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบา

สิ่งที่แนบมาด้วย 1 .....



KEY PLAN



หมายเหตุ : ระดับ ±0.00 ในโครงการ
เท่ากับระดับ +0.30
จากถนนสนการประมูล

ผังบริเวณรวมชั้นดาดฟ้า 1
A1 มาตราส่วน 1:200
A3 มาตราส่วน 1:400

ผังแสดงทางเชื่อมบริเวณชั้นดาดฟ้า

SITHA architect co.,ltd 27/50 ถนนโพธา-ราเชนทรา ราเชนทรา คันนายาว กรุงเทพฯ 10230	สิริภาพ เศร ทนงศักดิ์	ตั้งชัยชาญ ชุญญานิษย์ นภาศัยชา	สถ.2469 ภ.80.8520 ภ.80.10676	ชุ่ภา ยมศรีสี	ว.9552	ธรรมรส รุ่นหลิงษ์	ส.พ.4751	ปัญญา จันทร์ไพแสง ปัญญา จันทร์ไพแสง	สถ.2813	ณรงค์ วิรัญ	จิตต์จุลภัยภดี ภ.8.169	ไชยพฤกษ	รัตนสกาวนท์	ภ.ส.161	บริษัท เอสเคชติว จำกัด	Atmos Ratchada Huaykwang (แอทโมส รัชดา ห้วยขวาง) ถนนสนการประชุม แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	ผังบริเวณรวมชั้นดาดฟ้า	มาตราส่วน วันที่ JOB No. 0010 FILE NAME		ปริมาณ สถาน	TX SP	DRAWING No. A–021	REV	PURPOSE OF DRAWING EIA
สถาปนิก				วิศวกรโครงสร้าง		วิศวกรไฟฟ้า		วิศวกรประปา		วิศวกรสิ่งแวดล้อม		ภูมิสถาปนิก		เจ้าของโครงการ	โครงการอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น	แบบแสดง							

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2561

(ตุลาคม 2560 – กันยายน 2561)

0601



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๕๐ **/๒๕๖๐** **วันที่** 04 ก.ย. 2560

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร **เจ้าพนักงานท้องถิ่น**

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขต รักษาราชการแทนผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ เนื่องจากดัดแปลงอาคารบ้านไม้ชั้นเดียวขนาด ๔.๐๐ x ๘.๐๐ เมตร เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว ขนาดกว้าง ๓.๐๐ – ๖.๐๐ เมตร ยาว ๑๖.๐๐ เมตร สูง ๔.๕๐ เมตร โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น กรุงเทพมหานคร ดังนี้

๑. คำสั่งเลขที่ กท ๕๘๐๓/๕๗๗๕ ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. คำสั่งเลขที่ กท ๕๘๐๓/๕๗๗๖ ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. คำสั่งเลขที่ กท ๕๘๐๓/๕๗๗๗ ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้

(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่รับคำสั่งนี้ ดังต่อไปนี้



รายการที่...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

รายการที่ ๑ ให้แก้ไขอาคารด้านทิศใต้ให้มีแนวร่นอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๓ เมตร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๑ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๐

รายการที่ ๒ ให้แก้ไขอาคารให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ที่ดินตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๒ (๑)

รายการที่ ๓ ให้แก้ไขอาคารผนังอาคารด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารมีระยะห่างจากเขตที่ดินต้องไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร หากด้านที่เป็นผนังทึบต้องห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๐.๕๐ เมตร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๔ และ

(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่พ้นกำหนดตาม (ก)

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๖๐ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นอ้างว่า ได้ส่งหนังสือแจ้งเจ้าของอาคารบ้านเลขที่ ตั้งแต่วันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ และได้สิ้นสุดระยะเวลาการอุทธรณ์ภายใน ๓๐ วัน นั้น เนื่องจากผู้อุทธรณ์ไม่ได้มีภูมิลำเนาที่บ้านหลังดังกล่าว จึงทำให้ไม่ได้รับหนังสือแจ้งเรื่องการต่อเติม (ประมาณ ๓๐ ปี มาแล้ว) ผู้อุทธรณ์จึงต้องการใช้สิทธิในการอุทธรณ์เรื่องดังกล่าว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เมื่อเดือนเมษายน ๒๕๓๒ ได้ให้ที่ดินโฉนดเลขที่ เลขที่ดิน (แก้ไขเป็น) แก่ และผู้อุทธรณ์ รวมเนื้อที่ดิน ๕๓ ตารางวา และเมื่อวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๓๓ ได้มีการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในที่ดิน โดยเป็นของ เนื้อที่ดิน ๒๗ ตารางวา และเป็นของผู้อุทธรณ์ เนื้อที่ดิน ๒๖ ตารางวา ต่อมาวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๕๙ นายช่างโยธาชำนาญงาน ได้บันทึกถ้อยคำกรณีให้ปากคำเกี่ยวกับอาคารที่ ซึ่งเป็นหลานของผู้อุทธรณ์ได้ร้องเรียนอาคารของผู้อุทธรณ์ และในวันเดียวกันนายตรวจอาคารได้ตรวจพบว่า ผู้อุทธรณ์ได้ทำการดัดแปลงอาคารบ้านไม้ชั้นเดียว ขนาด ๔.๐๐ x ๘.๐๐ เมตร เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว ขนาดกว้าง ๓.๐๐ – ๖.๐๐ เมตร



ยาว ๑๖.๐๐...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ยาว ๑๖.๐๐ เมตร สูง ๔.๕๐ เมตร โดยไม่ได้รับอนุญาต จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๕๘๐๓/๕๗๗๕ ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งเลขที่ กท ๕๘๐๓/๕๗๗๖ ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งเลขที่ กท ๕๘๐๓/๕๗๗๗ ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้ (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่รับคำสั่ง ดังต่อไปนี้ รายการที่ ๑ ให้แก้ไขอาคารด้านทิศใต้ให้มีแนวร่นอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๓ เมตร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๑ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๐ รายการที่ ๒ ให้แก้ไขอาคารให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ที่ดิน ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๒ (๑) รายการที่ ๓ ให้แก้ไขอาคารผนังอาคารด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารมีระยะห่างจากเขตที่ดินต้องไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร หากด้านที่เป็นผนังทึบต้องห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๐.๕๐ เมตร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๔ และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่พ้นกำหนดตาม (ก) โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งคำสั่งทั้งสามคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังบ้านเลขที่

และปิดประกาศสำเนาคำสั่งทั้งสามคำสั่ง ที่อาคารมูลกรณีเมื่อวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ แต่ปรากฏหลักฐานไปรษณีย์ส่งคืนผู้ฝากส่งโดยแจ้งเหตุขัดข้องที่จำหน่ายผู้รับไม่ได้ว่า ไม่มีผู้รับตามจ่าหน้าทั้งสามคำสั่ง ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๖๐ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยสำนักงานเขตบางกอกน้อยได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบเลขรับที่ ๔๗๓ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๖๐

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ

หัวหน้าฝ่ายโยธา

ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า ได้ดำเนินการส่งคำสั่งทั้งสามคำสั่งดังกล่าวทางไปรษณีย์



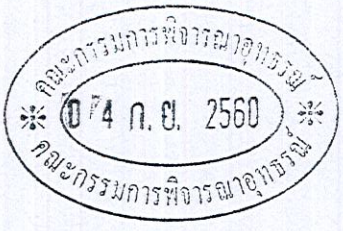
ลงทะเบียน...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลงทะเบียนตอบรับไปยังบ้านเลขที่ เนื่องจากเกิดจากการพิมพ์ผิดพลาด โดยภูมิลำเนาที่แท้จริงของผู้อุทธรณ์ คือ บ้านเลขที่ และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของผู้อุทธรณ์ และ ที่ปรึกษาของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์มีภูมิลำเนาที่อาคารเลขที่ ปรากฏตามหลักฐานบัตรประชาชน และในขณะนี้เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้แจ้งความดำเนินคดีอาญากับผู้อุทธรณ์ในข้อหาดัดแปลงอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต และฝ่าฝืนคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องพิจารณาในเบื้องต้นว่า ผู้อุทธรณ์เป็นผู้ได้รับคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นและเป็นผู้มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัตินี้ มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง” มาตรา ๔๗ ทวิ บัญญัติว่า “การแจ้งคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่สั่งให้ระงับการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัตินี้หรือให้รื้อถอนอาคาร ให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ซึ่งจะต้องรับคำสั่งดังกล่าว ณ ภูมิลำเนาของผู้นั้นและให้ปิดประกาศคำสั่งดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และให้ถือว่าผู้ซึ่งจะต้องรับคำสั่งได้ทราบคำสั่งนั้นแล้ว เมื่อพ้นกำหนดสามวันนับแต่วันที่ได้มีการปิดประกาศดังกล่าว” มาตรา ๔๗ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “การสั่งหรือการแจ้งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้ นอกจากกรณีตามมาตรา ๔๐ (๒) และมาตรา ๔๗ ทวิ ให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ดำเนินการหรือผู้ควบคุมงาน แล้วแต่กรณี ณ ภูมิลำเนาของผู้นั้น หรือจะทำเป็นบันทึกและให้บุคคลดังกล่าวลงลายมือชื่อรับทราบก็ได้” ประกอบกับพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “คำสั่งทางปกครองให้มีผลใช้ยันต่อบุคคลตั้งแต่ขณะที่ผู้นั้นได้รับแจ้งเป็นต้นไป” จากบทบัญญัติดังกล่าว ผู้มีสิทธิในการอุทธรณ์คำสั่งต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จะต้องเป็นผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยในการแจ้งคำสั่งให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องแจ้งคำสั่งโดยปฏิบัติตามมาตรา ๔๗ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้ครบทั้ง ๒ ขั้นตอน กล่าวคือ ต้องส่งคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ณ ภูมิลำเนาของผู้ที่จะต้องรับคำสั่ง และต้องปิดประกาศคำสั่งดังกล่าว

ไว้ในที่เปิดเผย...



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารมูลกรณี สำหรับการแจ้งคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งพระราชบัญญัติดังกล่าวไม่ได้กำหนดวิธีการแจ้งคำสั่งไว้โดยเฉพาะ กรณีจึงต้องนำพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาใช้บังคับ โดยที่มาตรา ๖๙ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “การแจ้งคำสั่งทางปกครอง การนัดพิจารณา หรือการอย่างอื่นที่เจ้าหน้าที่ต้องแจ้งให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทราบอาจกระทำด้วยวาจาก็ได้ แต่ถ้าผู้นั้นประสงค์จะให้กระทำเป็นหนังสือก็ให้แจ้งเป็นหนังสือ และวรรคสองบัญญัติว่า “การแจ้งเป็นหนังสือให้ส่งหนังสือแจ้งต่อผู้นั้น หรือถ้าได้ส่งไปยังภูมิลำเนาของผู้นั้นก็ให้ถือว่าได้รับแจ้งตั้งแต่ในขณะที่ไปถึง” จากบทบัญญัติดังกล่าวคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในบริเวณใด ๆ ของอาคาร เป็นคำสั่งทางปกครองที่แจ้งเป็นหนังสือจะต้องส่งไปยังภูมิลำเนาของผู้รับคำสั่ง เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องดำเนินการแจ้งคำสั่งโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้รับคำสั่งและในการแจ้งคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องกระทำตามขั้นตอนการแจ้งคำสั่งตามมาตรา ๔๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กล่าวคือ ให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้เจ้าของอาคาร ณ ภูมิลำเนาของผู้นั้น หรือจะทำเป็นบันทึกและให้บุคคลดังกล่าวลงลายมือชื่อรับทราบก็ได้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการแจ้งคำสั่งให้ระงับการดัดแปลงตามมาตรา ๔๐ (๑) คำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) และคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ ฉบับลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ กับผู้อุทธรณ์โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังอาคารเลขที่ ซึ่งไม่ใช่ภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ เนื่องจากผู้อุทธรณ์มีภูมิลำเนาอยู่ที่อาคารเลขที่ ปรากฏตามหลักฐานสำเนาบัตรประชาชน ออกให้เมื่อวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๕๕ โดยกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย จึงเป็นกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งคำสั่งทั้งสามคำสั่งไม่ถูกต้อง ตามมาตรา ๔๗ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๖๙ วรรคหนึ่งและวรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และมาตรา ๔๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงถือได้ว่าผู้อุทธรณ์ยังมิได้รับแจ้งคำสั่งเลขที่ กท ๕๘๐๓/๕๗๗๕ ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งเลขที่ กท ๕๘๐๓/๕๗๗๖ ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และคำสั่งเลขที่ กท ๕๘๐๓/๕๗๗๗ ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑

(แบบ ค. ๑๐)...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 04 ก.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

(แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งทั้งสามคำสั่งดังกล่าว จึงยังไม่มีผลผูกพันผู้อุทธรณ์ให้ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นชอบที่จะแจ้งคำสั่งทั้งสามคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ทราบอีกครั้งหนึ่ง โดยการส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและหรือปิดประกาศสำเนาคำสั่งในวันเวลาเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน พร้อมทั้งระบุวันที่ปิดประกาศสำเนาคำสั่งและลายมือชื่อผู้ปิดประกาศ เพื่อให้ผู้รับคำสั่งทราบด้วย แล้วแต่กรณี ตามวิธีการแจ้งคำสั่งที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้น เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นยังมิได้มีคำสั่งไปถึงผู้อุทธรณ์ที่จะก่อให้เกิดสิทธิที่จะยื่นอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงไม่อาจรับอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นทั้งสามคำสั่งดังกล่าวไว้พิจารณาได้ อย่างไรก็ตาม หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการออกคำสั่งใหม่ ผู้อุทธรณ์ก็มีสิทธิที่จะยื่นอุทธรณ์คำสั่งได้อีกครั้งหนึ่ง

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงไม่รับพิจารณาอุทธรณ์

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ ประธานกรรมการ

(นายชยพล ธิติศักดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 04 ก.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 04 ก.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๕๐/๒๕๖๐ หน้าที่ ๘

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุวิทย์ ดิษยวงศ์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุรชัย พรภัทรกุล)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการและเลขานุการ
(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

หมายเหตุ นายสุรชัย พรภัทรกุล มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้ จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐๔ ก.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ 8 ก.ย. 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 8 ก.ย. 60
หน.กลุ่มงานฯ ..... วันที่ 8 ก.ย. 60
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 8 ก.ย. 60
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ .....

ธนิกานต์ : คำวินิจฉัย นางวันเพ็ญ เรืองขจร

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0602

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๕๑/**๒๕๖๐** **วันที่** ๐๔ ก.ย. 2560

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร **เจ้าพนักงานท้องถิ่น**

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการเกี่ยวกับอาคาร ดังนี้ (๑) ชั้นที่ ๑ ชั้นที่ ๒ และชั้นที่ ๓ ตามแบบที่ได้รับอนุญาตระยะห่างจากเขตที่ดินถึง line ๑ มีระยะ ๑.๑๐ เมตร ก่อสร้างจริง ๐.๘๕ เมตร (๒) ชั้นที่ ๑ ชั้นที่ ๒ และชั้นที่ ๓ ตามแบบที่ได้รับอนุญาตระยะห่างจากเขตที่ดินถึง line ๓ มีระยะ ๑.๑๐ เมตร ก่อสร้างจริง ๐.๙๐ เมตร (๓) ชั้นที่ ๑ ชั้นที่ ๒ และชั้นที่ ๓ ตามแบบที่ได้รับอนุญาตเป็นพื้นโล่ง (slab) ก่อสร้างจริงเป็นผนังทึบ (๔) ตามแบบที่ได้รับอนุญาตหลังคาห่างเขตที่ดิน ๑.๑๐ เมตร ก่อสร้างจริงห่างเขตที่ดิน ๐.๔๐ เมตร (๕) ชั้นที่ ๒ ตามที่ได้รับอนุญาต ระเบียงเป็นผนังทึบก่อสร้างจริงเปิดโล่ง เนื่องจากก่อสร้างผิดไปจากแบบแปลน แผนผังที่ได้รับอนุญาต ที่อาคารเลขที่ - ดังนี้

๑. คำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๑๐๓๓ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐๔ ก.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

๒. คำสั่งเลขที่...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

๒. คำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๑๐๓๔ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ. ศ. ๒๕๒๒

๓. คำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๑๐๓๕ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ. ศ. ๒๕๒๒ โดยให้ดำเนินการดังนี้

(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการแนบท้ายคำสั่งภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ ดังนี้

รายการแนบท้ายคำสั่งที่ ๑ อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคาร ไม่น้อยกว่า ๑.๐๐ เมตร ยกเว้นบ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่ไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๕

รายการแนบท้ายคำสั่งที่ ๒ อาคารด้านชิดที่ดินเอกชน ช่องเปิดประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศหรือริมระเบียงสำหรับชั้น ๒ ลงมา หรือสูงไม่เกิน ๙.๐๐ เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร และสำหรับชั้น ๓ ขึ้นไป หรือสูงเกิน ๙.๐๐ เมตร ต้องห่างไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๔

และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก)

๔. คำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๒๖๗๐ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๕ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยมีรายการแนบท้ายคำสั่งดังนี้

รายการที่ ๑ ชั้นที่ ๑ ชั้นที่ ๒ และชั้นที่ ๓ ตามแบบที่ได้รับอนุญาตระยะห่างจากเขตที่ดินถึง line ๑ มีระยะ ๑.๑๐ เมตร ก่อสร้างจริง ๐.๘๕ เมตร

รายการที่ ๒ ชั้นที่ ๑ ชั้นที่ ๒ และชั้นที่ ๓ ตามแบบที่ได้รับอนุญาต ระยะห่างจากเขตที่ดินถึง line ๓ มีระยะ ๑.๑๐ เมตร ก่อสร้างจริง ๐.๙๐ เมตร

รายการที่ ๓ ชั้นที่ ๑ ชั้นที่ ๒ และชั้นที่ ๓ ตามแบบที่ได้รับอนุญาต เป็นพื้นโล่ง (slab) ก่อสร้างจริงเป็นผนังทึบ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐ 4 ก.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รายการที่ ๔...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

รายการที่ ๔ ตามแบบที่ได้รับอนุญาตหลังคาห่างเขตที่ดิน ๑.๑๐ เมตร ก่อสร้างจริงห่างเขตที่ดิน ๐.๔๐ เมตร

รายการที่ ๕ ชั้นที่ ๒ ตามแบบที่ได้รับอนุญาตระเบียงเป็นผนังทึบก่อสร้างจริงเปิดโล่ง

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๕๕ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น อ้างว่า ปัจจุบันผู้อุทธรณ์ได้เข้าอยู่อาศัยพร้อมกับบิดาซึ่งป่วยเป็นอัมพาต และมารดามีอายุมากแล้ว และไม่มีที่ใดใช้พักอาศัยได้นอกจากบ้านหลังดังกล่าว ตลอดระยะเวลาการดำเนินการก่อสร้าง ผู้อุทธรณ์มิได้มีความรู้ความเชี่ยวชาญในด้านการก่อสร้างอาคารแต่ประการใด และก็มิได้มีผู้ใดออกมาคัดค้านหรือแสดงการบอกกล่าวคัดค้านแต่ประการใดเช่นกัน ประกอบกับผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการก่อสร้างจนแล้วเสร็จ โดยส่งมอบให้พร้อมกับสมุดทะเบียนบ้านก่อนที่จะมีคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังนั้น ผู้อุทธรณ์เห็นว่า คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังกล่าวเป็นคำสั่งมิชอบ จึงขออุทธรณ์คำสั่งเพื่อให้ระงับคำสั่งดังกล่าว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบอนุญาตเลขที่ วท ๒๕๙/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๗ ธันวาคม ๒๕๕๓ อนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ทำการก่อสร้างอาคารตึกคอนกรีตเสริมเหล็ก ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัย พื้นที่ ๕๓๑ ตารางเมตร อาคารเลขที่ - ในโฉนดที่ดินเลขที่ เลขที่ดิน เป็นที่ดินของ ต่อมาผู้ร้องเรียนได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๔ ถึง ความว่า เนื่องจากได้มีการก่อสร้างบ้านตึกสามชั้นของผู้อุทธรณ์ มีลักษณะติดกับรั้วบ้านของบิดาของผู้ร้องเรียน ผนังและหลังคาของบ้านสามชั้นที่กำลังก่อสร้างอยู่ในตำแหน่งใกล้กับบริเวณรั้วบ้านของบิดาผู้ร้อง ผู้ร้องมีความกังวลใจว่าในอนาคตน้ำฝนอาจตกจากหลังคาบ้านที่กำลังก่อสร้าง และอาจไหลลงมายังบ้านของบิดาของผู้ร้องเรียน จึงขอความกรุณา ช่วยตรวจสอบในเรื่องระยะร่นอาคารของอาคารผู้อุทธรณ์ ภายหลังจากนั้นเมื่อวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๕๔ นายตรวจอาคาร ได้ตรวจอาคารพบว่า



อาคารของ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

อาคารของผู้อุทธรณ์มีการก่อสร้างผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาตดังนี้ ๑) ชั้นที่ ๑ ชั้นที่ ๒ ชั้นที่ ๓ ตามแบบที่ได้รับอนุญาตระยะห่างจากเขตที่ดินถึง line ๑ มีระยะ ๑.๑๐ เมตร ก่อสร้างจริง ๐. ๘๕ เมตร ๒) ชั้นที่ ๑ ชั้นที่ ๒ ชั้นที่ ๓ ตามแบบที่ได้รับอนุญาตระยะห่างจากเขตที่ดินถึง line ๓ มีระยะห่าง ๑.๑๐ เมตร ก่อสร้างจริง ๐. ๙๐ เมตร ๓) ชั้นที่ ๑ ชั้นที่ ๒ ชั้นที่ ๓ ตามแบบที่ได้รับอนุญาตเป็นพื้นโล่ง (slab) ก่อสร้างจริงเป็นผนังทึบ ๔) ตามแบบที่ได้รับอนุญาตหลังคาห่างเขตที่ดิน ๑.๑๐ เมตร ก่อสร้างจริงห่างเขตที่ดิน ๐.๔๐ เมตร ๕) ชั้นที่ ๒ ตามแบบที่ได้รับอนุญาตระเบียงเป็นผนังทึบ ก่อสร้างจริงเปิดโล่ง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๑๐๓๓ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) คำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๑๐๓๔ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๖) และคำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๑๐๓๕ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ. ศ. ๒๕๒๒ โดยให้ดำเนินการดังนี้ (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการแนบท้ายคำสั่งภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ ดังนี้ รายการแนบท้ายคำสั่งที่ ๑ อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า ๑.๐๐ เมตร ยกเว้นบ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่ไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๕ รายการแนบท้ายคำสั่งที่ ๒ อาคารด้านชิดที่ดินเอกชน ช่องเปิดประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศหรือริมระเบียงสำหรับชั้น ๒ ลงมา หรือสูงไม่เกิน ๙.๐๐ เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร และสำหรับชั้น ๓ ขึ้นไป หรือสูงเกิน ๙.๐๐ เมตร ต้องห่างไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๔ และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) และในวันเดียวกันนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๑๐๓๘ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ให้ . ผู้ควบคุมงานระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) และคำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๑๐๓๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ. ศ. ๒๕๒๒ และได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๑๐๓๖ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ให้ ผู้ดำเนินการระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) และคำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๑๐๓๗ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดคำสั่ง



ณ อาคารมูลกรณี...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ณ อาคารมูลกรณีเมื่อวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ และได้ส่งคำสั่งดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ โดยมีผู้เช่าของผู้อุทธรณ์เป็นผู้รับคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับแทนผู้อุทธรณ์ในวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ภายหลังจากนั้นผู้ร้องเรียนได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๕๕ ถึงผู้อำนวยการ ความว่า ตามที่ผู้ร้องเรียนได้ขอให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบการก่อสร้างอาคารของผู้อุทธรณ์ที่กำลังก่อสร้างติดแนวรั้วบ้านของบิดาผู้ร้องนั้น ปรากฏว่ามีการก่อสร้างอาคารอย่างต่อเนื่องแล้วเข้าใช้อาคาร ซึ่งขัดกับคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ผู้ร้องเรียนขอให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นชี้แจงมาตรการดำเนินการต่อไปเพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๒๑๙๓ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๕ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร (ครั้งที่ ๑) ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้ รายการที่ ๑ ชั้นที่ ๑ ชั้นที่ ๒ และชั้นที่ ๓ ตามแบบที่ได้รับอนุญาตระยะห่างจากเขตที่ดินถึง line ๑ มีระยะ ๑.๑๐ เซนติเมตร ก่อสร้างจริง ๐.๘๕ เซนติเมตร รายการที่ ๒ ชั้นที่ ๑ ชั้นที่ ๒ และชั้นที่ ๓ ตามแบบที่ได้รับอนุญาตระยะห่างจากเขตที่ดินถึง line ๓ มีระยะ ๑.๑๐ เซนติเมตร ก่อสร้างจริง ๐.๙๐ เซนติเมตร รายการที่ ๓ ชั้นที่ ๑ ชั้นที่ ๒ และชั้นที่ ๓ ตามแบบที่ได้รับอนุญาตเป็นพื้นโล่ง (slab) ก่อสร้างจริงเป็นผนังทึบ รายการที่ ๔ ตามแบบที่ได้รับอนุญาตหลังคาห่างเขตที่ดิน ๑.๑๐ เซนติเมตร ก่อสร้างจริงห่างเขตที่ดิน ๐.๔๐ เซนติเมตร รายการที่ ๕ ชั้นที่ ๒ ตามแบบที่ได้รับอนุญาตระเบียงเป็นผนังทึบ ก่อสร้างจริงเปิดโล่ง โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดคำสั่งดังกล่าว ณ อาคารมูลกรณี เมื่อวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๕๕ และได้ส่งคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ โดยมีผู้เช่าของผู้อุทธรณ์เป็นผู้รับคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับแทนผู้อุทธรณ์ในวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๕๕ ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๕๕ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นทั้ง ๔ ฉบับ โดย ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบเลขรับที่ ๔๕๔๖ ภายหลังจากนั้น ได้มีหนังสือที่ กท ๘๒๐๓/๒๖๖๙ ฉบับลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๕ ถึงผู้อุทธรณ์ ความว่า ตามที่ ได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๒๑๙๓ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๕ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร (ครั้งที่ ๑) ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น ปรากฏว่า คำสั่งดังกล่าวมีความคลาดเคลื่อนเนื่องจากหน่วยของระยะจากเมตรเป็นเซนติเมตร ขอเพิกถอนคำสั่งดังกล่าว พร้อมทั้งแจ้งคำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๒๖๗๐ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๕ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร (ครั้งที่ ๒)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐ ๔ ก.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ตามมาตรา ๔๒...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยมีรายการแนบท้ายคำสั่งดังนี้ รายการที่ ๑ ชั้นที่ ๑ ชั้นที่ ๒ และชั้นที่ ๓ ตามแบบที่ได้รับอนุญาตระยะห่างจากเขตที่ดินถึง line ๑ มีระยะ ๑.๑๐ เมตร ก่อสร้างจริง ๐.๘๕ เมตร รายการที่ ๒ ชั้นที่ ๑ ชั้นที่ ๒ และชั้นที่ ๓ ตามแบบที่ได้รับอนุญาต ระยะห่างจากเขตที่ดินถึง line ๓ มีระยะ ๑.๑๐ เมตร ก่อสร้างจริง ๐.๙๐ เมตร รายการที่ ๓ ชั้นที่ ๑ ชั้นที่ ๒ และชั้นที่ ๓ ตามแบบที่ได้รับอนุญาต เป็นพื้นโล่ง (slab) ก่อสร้างจริงเป็นผนังทึบ รายการที่ ๔ ตามแบบที่ได้รับอนุญาตหลังคาห่างเขตที่ดิน ๑.๑๐ เมตร ก่อสร้างจริงห่างเขตที่ดิน ๐.๔๐ เมตร รายการที่ ๕ ชั้นที่ ๒ ตามแบบที่ได้รับอนุญาตระเบียงเป็นผนังทึบ ก่อสร้างจริงเปิดโล่ง และในวันเดียวกันนี้ ได้มีหนังสือที่ กท ๘๒๐๓/๒๖๗๑ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๕ แจ้งผู้อุทธรณ์ความว่า ตามที่ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นในคำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๑๐๓๓ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) คำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๑๐๓๔ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๖) และคำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๑๐๓๕ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น ได้ล่วงเลยระยะเวลาที่กำหนดแล้ว จึงไม่สามารถอุทธรณ์คำสั่งได้ ส่วนคำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๒๑๙๓ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๕ ให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีข้อผิดพลาดเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีการเพิกถอนคำสั่งดังกล่าว และได้มีการออกคำสั่งใหม่แทนของเดิมที่เพิกถอน การอุทธรณ์คำสั่งที่ถูกเพิกถอนจึงไม่มีผลทางกฎหมาย ซึ่งผู้อุทธรณ์สามารถอุทธรณ์คำสั่งใหม่ได้ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งคำสั่งดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ โดยมีผู้เช่าของผู้อุทธรณ์เป็นผู้รับคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับแทนผู้อุทธรณ์ในวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๕๕ โดยต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดคำสั่งดังกล่าว ณ อาคารมูลกรณีเมื่อวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๕๕ ต่อมาผู้อุทธรณ์จึงได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๕๕ อุทธรณ์คำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๒๖๗๐ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๕ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร (ครั้งที่ ๒) ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยสำนักงานเขตได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบเลขรับที่ ๕๓๑๐ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๕๕ ซึ่งเป็นการยื่นอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดแล้ว



คณะกรรมการ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจา ของ นายช่างโยธาชำนาญงาน ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า เหตุที่ออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์เนื่องจากมีผู้ร้องเรียน จึงได้ไปตรวจสอบอาคารมูลกรณีพบว่า ด้านซ้ายและด้านขวาของอาคารมูลกรณีมีระยะห่างจากผนังอาคารถึงแนวเขตที่ดินประมาณ ๐.๙๐ เมตร แต่ตามที่ผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร มีระยะห่าง ๑.๑๐ เมตร และบริเวณด้านหน้าของอาคารมูลกรณีพบว่า มีการทำเป็นระเบียงลักษณะเป็นช่องเปิดโล่ง แต่ตามแบบที่ผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารเป็นผนังทึบ จึงได้ออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร และดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ต่อมาเมื่อผู้อุทธรณ์ไม่ได้ปฏิบัติตามคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้ออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร อีกทั้งได้ดำเนินคดีอาญากับผู้อุทธรณ์ โดยฐานก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาตเมื่อวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๕ และได้ดำเนินคดีอาญากับวิศวกรและสถาปนิกผู้ควบคุมงาน แต่ไม่ได้ดำเนินคดีอาญากับบริษัทที่ดำเนินการก่อสร้างอาคารมูลกรณี ในปัจจุบันยังคงดำเนินคดีอาญากับผู้อุทธรณ์ ซึ่งเมื่อประมาณเดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๐ พนักงานสอบสวนเจ้าของคดีได้มาสอบถามเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพิ่มเติมเกี่ยวกับคดีว่า ผู้อุทธรณ์ได้มีการฝ่าฝืนคำสั่งให้รื้อถอนอาคารหรือไม่อย่างไร

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์ได้เข้าอยู่อาศัยในอาคารมูลกรณีเมื่อวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ โดยในขณะนั้นมีการออกเลขที่บ้านแล้ว ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้ดำเนินการออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆของอาคารหรือบริเวณอาคาร และดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร เมื่อวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารอาจจะกระทบต่อโครงสร้างของอาคารได้ โดยการก่อสร้างอาคารนั้น ผู้อุทธรณ์ได้ว่าจ้าง ให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างอาคารมูลกรณี โดยชำระเงินให้กับทางบริษัทฯ เป็นคราว ๆ หากมองโดยทั่วไปแล้ว ก็ไม่สามารถรู้ได้ว่า ระยะห่างจากอาคารถึงเขตที่ดินระยะห่างเท่าใด ถูกต้องตามแบบหรือไม่ ซึ่งตลอดระยะเวลาที่ทำการก่อสร้างอาคารมูลกรณีก็ไม่ได้มีการทักท้วงจากอาคารข้างเคียงแต่อย่างใด อีกทั้งก็ไม่ทราบมาก่อนว่าอาคารมูลกรณีก่อสร้าง



ถูกต้องตาม...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ถูกต้องตามแบบที่ได้รับอนุญาตหรือไม่ หลังจากมีคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ได้ปรึกษากับทางบริษัท ฯ โดยทางบริษัทฯแนะนำให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการเจรจาพูดคุยกับผู้ร้องเรียนก่อน โดยเจ้าหน้าที่ตำรวจได้มีการดำเนินคดีกับผู้อุทธรณ์ฐานฝ่าฝืนคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร และผู้อุทธรณ์ได้เข้าพบพนักงานสอบสวนเมื่อประมาณเดือนธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเลขที่ กท ๘๒๐๓/๒๖๗๐ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๕ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารส่วนที่ก่อสร้างผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาตตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งเลขที่ ๘๒๐๓/๑๐๓๕ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ที่ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ. ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๑ บัญญัติว่า “ ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้ง ตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้ และให้นำมาตรา ๒๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม” มาตรา ๔๒ บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารทั้งหมดหรือบางส่วนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยให้ดำเนินการรื้อถอนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนด ในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๑๑) หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐”มาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้ มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง” มาตรา ๕๒ วรรคสอง บัญญัติว่า “การอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่งให้ทำเป็นหนังสือและยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้ออกคำสั่งดังกล่าว และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นจัดส่งอุทธรณ์และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายในสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์” มาตรา ๕๒ วรรคสาม บัญญัติว่า “ให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีคำวินิจฉัย



ตามวรรคหนึ่ง...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ตามวรรคหนึ่งภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ แล้วแจ้งคำวินิจฉัยพร้อมด้วยเหตุผลเป็นหนังสือไปยังผู้อุทธรณ์และเจ้าพนักงานท้องถิ่น" จากบทบัญญัติดังกล่าว เมื่อมีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร และการกระทำดังกล่าวเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง ตามมาตรา ๔๑ แต่หากเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๔๑ ภายในระยะเวลาที่กำหนด เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจออกคำสั่งให้เจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วน ตามมาตรา ๔๒ ได้ แต่โดยที่มาตรา ๕๒ กำหนดให้ผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องส่งเอกสารหลักฐานรวมทั้งหนังสืออุทธรณ์ดังกล่าวไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายในสิบวันด้วย และให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ ดังนั้นจึงต้องพิจารณาก่อนว่าผู้อุทธรณ์มิได้ปฏิบัติตามคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสืออุทธรณ์ฉบับลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๕๕ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นคำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๑๐๓๓ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) คำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๑๐๓๔ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๖) และคำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๑๐๓๕ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ให้ดำเนินการแก้ไข และให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ. ศ. ๒๕๒๒ และต่อมา [illegible] ได้มีหนังสือที่ กท ๘๒๐๓/๒๖๗๑ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๕ ถึงผู้อุทธรณ์ ชี้แจงการอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ความว่า ตามหนังสือที่ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสืออุทธรณ์เจ้าพนักงานท้องถิ่นคำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๑๐๓๓ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) คำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๑๐๓๔ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๖) และคำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๑๐๓๕ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ. ศ. ๒๕๒๒ ว่าเป็นการยื่นอุทธรณ์ล่วงเลยระยะเวลาที่กำหนดแล้ว



จึงไม่สามารถ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

จึงไม่สามารถอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวได้ นั้น การที่ [redacted] ได้รับหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นของผู้อุทธรณ์ ฉบับลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๕๕ แล้วเป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะต้องส่งหนังสืออุทธรณ์คำสั่งทั้งสามคำสั่งข้างต้น มายังคณะกรรมการพิจารณาผู้มีอำนาจในการพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ ตามมาตรา ๕๒ วรรคสอง ไม่ว่าจะมีการยื่นอุทธรณ์คำสั่งภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่ก็ตาม ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับหนังสืออุทธรณ์คำสั่งทั้งสามคำสั่งข้างต้นและมีหนังสือชี้แจงการอุทธรณ์ถึงผู้อุทธรณ์ดังกล่าว จึงเป็นการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นใช้อำนาจหน้าที่ไม่ถูกต้องตามมาตรา ๕๒ วรรคสอง คำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๑๐๓๕ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ. ศ. ๒๕๒๒ จึงอยู่ในระหว่างการพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ที่จะพิจารณาวินิจฉัยก่อนว่าถูกต้องหรือไม่อย่างไรต่อไป ซึ่งมีผลให้ผู้อุทธรณ์ยังไม่ต้องปฏิบัติ ตามคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ ในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๒๖๗๐ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๕ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารส่วนที่ก่อสร้างผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) จึงมิชอบด้วยมาตรา ๕๒ ประกอบ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัย ให้เพิกถอนคำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๒๖๗๐ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๕ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารส่วนที่ก่อสร้างผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ ประธานกรรมการ

(นายชยพล ธิติศักดิ์)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐ 4 ก.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)



ลายมือชื่อ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๕๑/๒๕๖๐ หน้าที่ ๑๒

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสุวิทย์ ดิษยวงศ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสุรชัย พรภัทรกุล)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐ 4 ก.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๕๑/๒๕๖๐ หน้าที่ ๑๓

ลายมือชื่อ ..... กรรมการและเลขานุการ

(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

หมายเหตุ นายจิตรพรต พัฒนสิน และนายสุรชัย พรภัทรกุล มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้



ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ 5/ก.ย./60

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 4/ก.ย./60

หน.กลุ่มงานฯ ..... วันที่ 4/ก.ย./60

เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 04/ก.ย./60

พิมพ์/ทาน ..... วันที่ ...../...../.....

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๑๑/๒๕๖๐ **วันที่** 16 ก.ค. 2560

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร **เจ้าพนักงานท้องถิ่น**

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการเกี่ยวกับอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เนื่องจากก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ที่อาคารเลขที่ ๕๙/๑ ดังนี้

๑. คำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๒๖๕๖ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

๒. คำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๒๖๕๗ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ ห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. คำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๒๖๕๘ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ โดย

(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ตามรายการแนบท้ายคำสั่ง ดังนี้

รายการที่ ๑...



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

รายการที่ ๑ ตามแบบแนวเสา ๑ – ๒ ยาว ๓.๓๔ เมตร สร้างจริง ๔.๓๐ เมตร

รายการที่ ๒ ตามแบบแนวเสา A – B ยาว ๒.๓๐ เมตร สร้างจริง ๔.๑๐ เมตร

รายการที่ ๓ ตามแบบแนวเสา B – C ยาว ๔.๐๐ เมตร สร้างจริง ๓.๔๒ เมตร

รายการที่ ๔ ตามแบบแนวอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินด้านทิศเหนือ ๒.๘๒ เมตร สร้างจริงห่างประมาณ ๐.๕๐ เมตร

รายการที่ ๕ ตามแบบแนวอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันออก ๐.๕๑ เมตร สร้างจริงชิดแนวเขตที่ดิน

รายการที่ ๖ ตามแบบแนวอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันตก ๐.๕๐ เมตร สร้างจริงชิดแนวเขตที่ดิน

รายการที่ ๗ ตามแบบขออนุญาตเป็นอาคารสูง ๒ ชั้น ดาดฟ้าก่อสร้างจริงเป็นอาคารสูง ๓ ชั้น

รายการที่ ๘ แนวบันไดและห้องน้ำก่อสร้างไม่ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาต

รายการที่ ๙ พื้นชั้นล่างก่อผนังกั้นห้องไม่ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาต

รายการที่ ๑๐ พื้นที่ชั้นที่ ๒ ก่อผนังกั้นห้องไม่ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาต

รายการที่ ๑๑ ชั้นล่างปัจจุบันมีการใช้พื้นที่เป็นพาณิชยกรรม (ร้านเสริมสวย) ผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต และ

(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก)

๔. คำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๔๙๑๒ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๙ ให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ โดยให้รื้อถอนอาคารทั้งหมดภายใน ๓๐ วัน ตามรายการแนบท้ายคำสั่ง ดังนี้

รายการที่ ๑ รื้อแนวเสา ๑ – ๒ ให้เหลือความยาว ๓.๓๔ เมตร ตามแบบที่ได้รับอนุญาต

รายการที่ ๒ รื้อแนวเสา A – B ให้เหลือความยาว ๒.๓๐ เมตร ตามแบบที่ได้รับอนุญาต

รายการที่ ๓ รื้อแนวเสา B – C ให้เหลือความยาว ๔.๐๐ เมตร ตามแบบที่ได้รับอนุญาต

รายการที่ ๔ รื้ออาคารด้านทิศเหนือให้ห่างจากแนวเขตที่ดิน ๒.๘๒ เมตร

รายการที่ ๕ รื้ออาคารด้านด้านทิศตะวันออกให้ห่างจากแนวเขตที่ดิน ๐.๕๑ เมตร

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๖ ต.ค. ๒๕๖๐ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รายการที่ ๖...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

รายการที่ ๖ รื้ออาคารด้านทิศตะวันตกให้ห่างจากแนวเขตที่ดิน ๐.๕๐ เมตร
รายการที่ ๗ รื้ออาคารชั้น ๓ ทั้งหมด
รายการที่ ๘ รื้อแนวบันไดและห้องน้ำที่ก่อสร้างไม่ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาต
รายการที่ ๙ รื้อผนังชั้นล่างที่กั้นห้องไม่ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาต
รายการที่ ๑๐ รื้อผนังชั้นที่ ๒ ที่กั้นห้องไม่ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาต
หากพ้นกำหนดนี้แล้วจะดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น อ้างว่า ผู้อุทธรณ์ไม่มีความรู้เรื่องกฎหมายและได้มอบหมายให้ผู้รับเหมาก่อสร้างในขณะนั้น เป็นผู้ดำเนินการทั้งหมดในการก่อสร้างอาคาร โดยภายหลังจากที่ผู้อุทธรณ์ได้ย้ายเข้ามาอยู่ในอาคาร ดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) คำสั่งห้ามใช้ หรือเข้าไปในบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) และคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต ดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้ยื่นหนังสือขอความเป็นธรรมไปยัง ในวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๗ แต่ไม่ได้รับคำตอบแต่อย่างใด ภายหลังจากนั้นผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๙ ให้รื้อถอนอาคารทั้งหมด ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ผู้อุทธรณ์ตกใจมากเพราะไม่รู้เรื่องกฎหมายไม่รู้จะพึ่งใคร ผู้อุทธรณ์จึงได้มาขอความเมตตาต่อเจ้าหน้าที่ เพื่อชี้แนวทางให้ผู้อุทธรณ์ยังพออยู่อาศัยในอาคารได้ต่อไป เนื่องจากผู้อุทธรณ์มีที่ดินเล็ก ๆ ขนาด ๑๑ ตารางวา เพียงแห่งเดียวเท่านั้น ครอบครัวจน ๆ อยู่หลายคนไม่สามารถไปซื้อที่ดินอื่นได้อีก อีกทั้งยังมีภาระหนี้สินจำนวนมากกับธนาคาร ในการผ่อนชำระที่ดินและปลูกสร้างบ้าน หากให้รื้อถอนอาคารทั้งหมด ผู้อุทธรณ์คงหมดหนทางที่จะสร้างใหม่อีกได้ ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์ไม่มีความประสงค์จะทำการให้ผิดกฎหมายและตลอดเวลาที่ผู้อุทธรณ์อาศัยอยู่ไม่เคยมีปัญหากับใคร จนกระทั่งบ้านข้างเคียงเลขที่ ต้องการใช้ที่ดินที่เหลือหลังบ้านของผู้อุทธรณ์เพื่อสร้างบันไดนอกอาคาร แต่ผู้อุทธรณ์ได้ปฏิเสธไปเนื่องจากไม่อยากมีปัญหาในระยะยาว จึงทำให้บ้านเลขที่ ไม่พอใจและร้องเรียนต่อ ซึ่งบ้านเลขที่ ได้มีการก่อสร้างบ้านในปีเดียวกันเวลาใกล้เคียงกันและมีการก่อสร้างลักษณะเดียวกัน แต่ไม่มีการออกคำสั่งรื้อถอนแต่อย่างใด จึงไม่เป็นธรรมแก่ผู้อุทธรณ์

ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสืออุทธรณ์เพิ่มเติมฉบับลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ อ้างว่า ผู้อุทธรณ์มีความประสงค์จะขอแก้ไขอาคารบางส่วน ขณะนี้อยู่ระหว่างขอความยินยอมจากอาคารข้างเคียง ยังไม่ครบอีก ๑ ด้าน ผู้อุทธรณ์ไม่ได้นิ่งนอนใจมีความพยายามประสานอยู่ จึงขอให้ประวิงเวลาออกไปอีกสักระยะหนึ่งเพื่อจะได้ดำเนินการให้ทันในการขอแก้ไข



คณะกรรมการ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เมื่อวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๕๐ ผู้อุทธรณ์และ ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๘๘๘ เลขที่ดิน ๒๑๘ พร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นบ้านพักอาศัยไม้สองชั้น เลขที่ (อาคารมูลกรณี) ขนาด ๘๘ ตารางเมตร ปลูกมา ๒๓ ปี จาก ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้รับใบอนุญาต เลขที่ ปว. ๒๓/๒๕๕๐ (แบบ อ.๑) ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๕๐ ให้ก่อสร้างอาคารชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก (ค.ส.ล.) ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นพักอาศัย บนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๘๘๘ ดังกล่าว ต่อมาวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๕๗ นายตรวจอาคาร ได้ตรวจพบว่า อาคารมูลกรณีของผู้อุทธรณ์ ได้ก่อสร้างอาคารผิดจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต รวม ๑๑ รายการ จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ เพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๒๖๕๖ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ คำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๒๖๕๗ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ ห้ามผู้อุทธรณ์ใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๒๖๕๘ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ โดย (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ตามรายการแนบท้ายคำสั่ง ดังนี้ รายการที่ ๑ ตามแบบแนวเสา ๑ – ๒ ยาว ๓.๓๔ เมตร สร้างจริง ๔.๓๐ เมตร รายการที่ ๒ ตามแบบแนวเสา A – B ยาว ๒.๓๐ เมตร สร้างจริง ๔.๑๐ เมตร รายการที่ ๓ ตามแบบแนวเสา B – C ยาว ๔.๐๐ เมตร สร้างจริง ๓.๔๒ เมตร รายการที่ ๔ ตามแบบแนวอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินด้านทิศเหนือ ๒.๘๒ เมตร สร้างจริงห่างประมาณ ๐.๕๐ เมตร รายการที่ ๕ ตามแบบแนวอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันออก ๐.๕๑ เมตร สร้างจริงชิดแนวเขตที่ดิน รายการที่ ๖ ตามแบบแนวอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันตก ๐.๕๐ เมตร สร้างจริงชิดแนวเขตที่ดิน รายการที่ ๗ ตามแบบที่ได้รับอนุญาตเป็นอาคารสูง ๒ ชั้น มีชั้นดาดฟ้าก่อสร้างจริงเป็นอาคารสูง ๓ ชั้น รายการที่ ๘ แนวบันได

และห้องน้ำ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 16 ต.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

และห้องน้ำก่อสร้างไม่ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาต รายการที่ ๙ พื้นชั้นล่างก่อผนังกั้นห้องไม่ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาต รายการที่ ๑๐ พื้นชั้นที่ ๒ ก่อผนังกั้นห้องไม่ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาต และรายการที่ ๑๑ ชั้นล่างปัจจุบันมีการใช้พื้นที่เป็นพาณิชยกรรม (ร้านเสริมสวย) ผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดประกาศคำสั่งทั้งสามคำสั่งดังกล่าว ณ อาคารมูลกรณี เมื่อวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ แต่ไม่ปรากฏหลักฐานการรับคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับของผู้อุทธรณ์

เมื่อผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งจึงได้มีหนังสือขอความเป็นธรรมลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๗ โดยหนังสือฉบับดังกล่าวอ้างถึงคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) คำสั่งห้ามผู้อุทธรณ์ใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๖) และคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งกับผู้อุทธรณ์ทั้งสามคำสั่งดังกล่าวข้างต้น โดยผู้อุทธรณ์ชี้แจงว่า ไม่มีความรู้เรื่องกฎหมายเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร ซึ่งได้มอบหมายให้ผู้รับเหมาก่อสร้างดำเนินการแทนทั้งหมด และภายหลังผู้อุทธรณ์ได้เข้ามาอยู่อาศัยตั้งแต่ปี ๒๕๕๑ มีการแจ้งคำสั่งจาก ซึ่งตลอดระยะเวลาไม่เคยมีปัญหากับผู้ใด นอกจากบ้านข้างเคียงที่ต้องการนำที่ดินของผู้อุทธรณ์มาสร้างบันไดขึ้นบ้านข้างเคียง ซึ่งคือบ้านเลขที่ ๕๙/๒ โดยผู้อุทธรณ์ไม่ยินยอมตามความต้องการของบ้านเลขที่ ๕๙/๒ ทำให้บ้านเลขที่ ๕๙/๒ ร้องเรียนผู้อุทธรณ์ และบ้านหลังดังกล่าวก่อสร้างพร้อมกับอาคารของผู้อุทธรณ์และมีลักษณะเดียวกับอาคารของผู้อุทธรณ์ เหตุใดจึงไม่มีการออกคำสั่งดังกล่าวกับผู้ร้องด้วย

ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๔๙๑๒ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารเลขที่ กท ๔๔๐๓/๒๖๕๘ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) โดยมีรายการแนบท้ายคำสั่ง ดังนี้ รายการที่ ๑ รื้อแนวเสา ๑ – ๒ ให้เหลือความยาว ๓.๓๔ เมตร ตามแบบที่ได้รับอนุญาต รายการที่ ๒ รื้อแนวเสา A – B ให้เหลือความยาว ๒.๓๐ เมตร ตามแบบที่ได้รับอนุญาต รายการที่ ๓ รื้อแนวเสา B – C ให้เหลือความยาว ๔.๐๐ เมตร ตามแบบที่ได้รับอนุญาต รายการที่ ๔ รื้ออาคาร ด้านทิศเหนือให้ห่างจากแนวเขตที่ดิน ๒.๘๒ เมตร รายการที่ ๕ รื้ออาคารด้านทิศตะวันออกให้ห่างจากแนวเขตที่ดิน ๐.๕๑ เมตร รายการที่ ๖ รื้ออาคารด้านทิศตะวันตกให้ห่างจากแนวเขตที่ดิน ๐.๕๐ เมตร

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 16 ต.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รายการที่ ๗...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

รายการที่ ๗ รื้ออาคารชั้น ๓ ทั้งหมดรายการที่ ๘ รื้อแนวบันไดและห้องน้ำที่ก่อสร้างไม่ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาต รายการที่ ๙ รื้อผนังชั้นล่างที่กั้นห้องไม่ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาต รายการที่ ๑๐ รื้อผนังชั้นที่ ๒ ที่กั้นห้องไม่ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดประกาศคำสั่งดังกล่าว ณ อาคารมูลกรณี เมื่อวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ และได้ดำเนินการส่งคำสั่งดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งเมื่อวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ผู้อุทธรณ์จึงได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ โดย ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบตามเลขรับที่ ๑๑๓๕๓ ลงวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ซึ่งเป็นการยื่นอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดไว้แล้ว ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสืออุทธรณ์เพิ่มเติมฉบับลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ อ้างว่า ผู้อุทธรณ์มีความประสงค์จะขอแก้ไขอาคารบางส่วน ขณะนี้อยู่ระหว่างขอความยินยอมจากอาคารข้างเคียงยังไม่ครบอีก ๑ ด้าน ผู้อุทธรณ์ไม่ได้นิ่งนอนใจมีความพยายามประสานอยู่ จึงขอให้ประวิงเวลาออกไปอีกสักระยะหนึ่งเพื่อจะได้ดำเนินการให้ทันในการขอแก้ไข

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ ผู้ช่วยผู้อำนวยการ นายช่างโยธาปฏิบัติงาน และ พนักงานขับรถยนต์ ส.๑ สำนักงาน สรุปความว่า เหตุที่ออกคำสั่งรื้อถอนอาคารมีระยะเวลาห่างจากคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร คำสั่งห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตรายและคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารนานถึงสองปี เนื่องจากมีผู้ร้องเรียนซึ่งอาศัยอยู่บ้านเลขที่ ได้ไปร้องเรียนที่คณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตในภาครัฐ และได้ติดตามเรื่องดังกล่าว โดยให้สำนักงาน ตรวจสอบอีกครั้งหนึ่ง พบว่ายังไม่มีการปฏิบัติตามคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อดัดแปลงอาคาร จึงได้ออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร แต่ก่อนออกคำสั่งดังกล่าวสำนักงานเขตปทุมวันได้รับหนังสือขอความเป็นธรรมของผู้อุทธรณ์ฉบับลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๗ ตามที่ผู้อุทธรณ์อ้างว่า มีลายมือชื่อ “ ” เป็นผู้รับหนังสือพร้อมระบุหมายเลขโทรศัพท์ “๐๒ ๒๑๔๓๐๑๕” ซึ่ง ชี้แจงยอมรับว่า ได้รับหนังสือฉบับดังกล่าวและเป็นลายมือชื่อของตนจริง และจากการตรวจสอบเอกสารเพิ่มเติมพบว่า ฝ่ายโยธาได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบเลขรับที่ ๕๐๘ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๗ แต่ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาแล้วเห็นว่า

หนังสือฉบับ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 16 ต.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

หนังสือฉบับลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๗ ดังกล่าวไม่เป็นหนังสืออุทธรณ์ เนื่องจากเห็นว่า ผู้อุทธรณ์อ้างแต่เพียงว่า ไม่ทราบข้อกฎหมายและไม่ปรากฏว่าเป็นการโต้แย้งคำสั่งแต่อย่างใด ภายหลังจากที่รับหนังสือฉบับดังกล่าวแล้ว ไม่ได้ดำเนินการใด ๆ อีก

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของผู้อุทธรณ์ ที่ปรึกษาของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นหนังสือขอความเป็นธรรม ฉบับลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๗ ที่สำนักงานเขต และขณะไปยื่นเอกสารเจ้าหน้าที่ก็ได้ชี้ว่าให้ไปยื่นโต๊ะชั้นที่ ๒ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเขตหลังเดิม มีฝ่ายปกครอง ฝ่ายสัสดี ห้องผู้ช่วยผู้อำนวยการเขตและห้องผู้อำนวยการเขต ส่วนชั้นที่ ๓ เป็นฝ่ายโยธา เนื่องจากผู้อุทธรณ์ไม่ทราบว่า การยื่นหนังสือราชการต้องดำเนินการอย่างไร และขณะไปยื่นเอกสารก็ได้มีเจ้าหน้าที่เขตลงลายมือชื่อรับไว้โดยระบุชื่อว่า “ ” พร้อมทั้งระบุหมายเลขโทรศัพท์ไว้ และได้แจ้งผู้อุทธรณ์ว่าเสร็จเรื่องแล้ว ซึ่งหนังสือฉบับดังกล่าวได้ทำขึ้น ๒ ฉบับ โดยมอบไว้ให้เจ้าหน้าที่เขต ๑ ฉบับ และผู้อุทธรณ์เก็บไว้เอง ๑ ฉบับ

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง หนังสือขอความเป็นธรรมฉบับลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๗ ที่ผู้อุทธรณ์ยื่นต่อสำนักงาน ถือเป็นหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามคำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๒๖๕๖ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ คำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๒๖๕๗ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ ห้ามผู้อุทธรณ์ใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๒๖๕๘ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ หรือไม่ และผู้อุทธรณ์ได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว



ต่อคณะกรรมการ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง" และมาตรา ๕๒ วรรคสอง บัญญัติว่า "การอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่งให้ทำเป็นหนังสือและยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้ออกคำสั่งดังกล่าว..." จากบทบัญญัติดังกล่าว ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีสิทธิที่จะอุทธรณ์คำสั่งที่ได้รับต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับคำสั่ง โดยให้ทำเป็นหนังสือและยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้ออกคำสั่งดังกล่าว เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๗ ไปยัง , โดยมีเนื้อความซึ่งสามารถสรุปใจความได้ว่า ตามที่ผู้อุทธรณ์ได้รับทราบหนังสือคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร (แบบ ค. ๕) คำสั่งห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย (แบบ ค. ๖) และคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ค. ๑๒) นั้น ผู้อุทธรณ์มิได้มีเจตนากระทำการที่ผิดกฎหมายแต่อย่างใด เนื่องจากเมื่อผู้อุทธรณ์ได้รับหนังสือคำสั่งดังกล่าว ผู้อุทธรณ์ได้รีบติดต่อและไปพบกับพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อชี้แจงข้อเท็จจริงอันเป็นการยืนยันเจตนาบริสุทธิ์ อีกทั้งในการดำเนินการก่อสร้างอาคารผู้อุทธรณ์ได้ว่าจ้างให้ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างและดำเนินการขออนุญาตต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดทั้งหมด ผู้อุทธรณ์จึงมิได้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างอาคารเอง ผู้อุทธรณ์ไม่มีความประสงค์จะดำเนินการให้ผิดกฎหมาย ประกอบกับหนังสือฉบับดังกล่าวและหนังสือฉบับลงวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ซึ่งเป็นหนังสืออุทธรณ์คำสั่งให้รื้อถอนอาคารมีเนื้อความคล้ายคลึงกันจะแตกต่างกันที่เพียงการใช้คำขึ้นต้นและคำลงท้ายเท่านั้น หนังสือฉบับลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๗ จึงถือเป็นหนังสืออุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว เนื่องจากมีการแสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลเพื่อโต้แย้งคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น รวมถึงขอให้มีการพิจารณาตามที่ได้ชี้แจงในหนังสือฉบับดังกล่าวด้วย ดังนั้น เมื่อหนังสือฉบับลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๗ เป็นหนังสืออุทธรณ์คำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร คำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร และคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารแล้ว เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้แจ้งคำสั่งทั้ง ๓ คำสั่ง ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ แต่ไม่สามารถหาหลักฐานการรับคำสั่งดังกล่าวได้ และได้ดำเนินการปิดประกาศสำเนาคำสั่งทั้ง ๓ ฉบับ ณ อาคารมูลกรณี เมื่อวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ การที่ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว โดย ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบตามเลขรับที่ ๕๐๘ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๗ กรณีจึงถือว่าผู้อุทธรณ์ได้ใช้สิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวภายในระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว



ประเด็นที่สอง...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ประเด็นที่สอง คำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๔๙๑๒ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๒๖๕๘ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ ที่ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) ภายในระยะเวลาที่กำหนด นั้น ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๔๒ บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงานหรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยให้ดำเนินการรื้อถอนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๑๑) หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐”มาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง” มาตรา ๕๒ วรรคสอง บัญญัติว่า “การอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่งให้ทำเป็นหนังสือและยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้ออกคำสั่งดังกล่าว และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นจัดส่งอุทธรณ์และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายในสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์” มาตรา ๕๒ วรรคสาม บัญญัติว่า “ให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่งภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์แล้วแจ้งคำวินิจฉัยพร้อมด้วยเหตุผลเป็นหนังสือไปยังผู้อุทธรณ์และเจ้าพนักงานท้องถิ่น” จากบทบัญญัติดังกล่าว เมื่อมีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร และการกระทำดังกล่าว เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามมาตรา ๔๑ แต่หากเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑ ภายในระยะเวลาที่กำหนด เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจออกคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนตามมาตรา ๔๒ ได้ ประกอบกับมาตรา ๕๒ กำหนดให้ผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องส่งเอกสารหลักฐานรวมทั้งหนังสืออุทธรณ์ดังกล่าวไปยัง

คณะกรรมการ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 16 ต.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายในสิบวันด้วย และให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร เนื่องจากเห็นว่า ผู้อุทธรณ์มิได้ปฏิบัติตามคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารภายในระยะเวลาที่กำหนดนั้น เมื่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้วินิจฉัยแล้วว่า หนังสือฉบับลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๗ ถือเป็นหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๒๖๕๖ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ ที่ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ คำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๒๖๕๗ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ ห้ามผู้อุทธรณ์ใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๒๖๕๘ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ แล้ว จึงเป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะต้องส่งหนังสืออุทธรณ์และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดภายในสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ตามมาตรา ๕๒ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนั้น คำสั่งทั้งสามคำสั่งข้างต้นจึงอยู่ในระหว่างการพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ที่จะพิจารณาวินิจฉัยก่อนว่าถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่อย่างไรต่อไป ซึ่งมีผลให้ผู้อุทธรณ์ยังไม่ต้องปฏิบัติตามคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ ในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๔๙๑๒ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) จึงมิชอบด้วยมาตรา ๕๒ ประกอบมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๔๙๑๒ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๙ ที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕



อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ — ประธานกรรมการ
(นายชยพล ธิติศักดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นางสมจิต ปิยะศิลป์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายจิตรพรต พัฒนสิน)



ลายมือชื่อ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายสุนทร มณีสวัสดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(หม่อมหลวงภุมรีรัตน์ จงเจริญสุข)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๖ ต.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ กรรมการและเลขานุการ
(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

หมายเหตุ ที่ประชุมเลือกนายเสรี สุธรรมชัย ทำหน้าที่ประธานกรรมการ สำหรับนายชยพล ธิติศักดิ์ และนายประเสริฐ ตปนียางกูร มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้ จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 16 ต.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

(2)



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่...๖๕...../๒๕๖๐ **วันที่** 30 ต.ค. 2560.....

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร **เจ้าพนักงานท้องถิ่น**

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขต รักษาราชการแทนผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ เนื่องจากได้ทำการก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๔ ชั้น ขนาดประมาณ ๑๓.๒๕ x ๑๕.๓๐ เมตร สูง ๑๔.๑๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง โดยมิได้รับอนุญาต ดังนี้

๑. คำสั่งเลขที่ กท ๖๖๐๓/๖๖๐๑ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๙ ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. คำสั่งเลขที่ กท ๖๖๐๓/๖๖๐๒ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. คำสั่งเลขที่ กท ๖๖๐๓/๖๖๐๓ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดย

(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการแนบท้ายคำสั่ง ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ดังนี้

แก้ไขอาคารให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และ



(ข) ยื่นคำขอรับ...

(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก)

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๖๐ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว อ้างว่า

๑. คำสั่งเลขที่ กท ๖๖๐๓/๖๖๐๑ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๙ ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร กรณีก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๔ ชั้น โดยมิได้รับอนุญาต โดยข้อเท็จจริงแล้วผู้อุทธรณ์ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อ ถูกต้องตามระเบียบและขั้นตอนทุกประการ ซึ่ง ได้พิจารณาและออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่ผู้อุทธรณ์ ปรากฏตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ลพ. ๐๐๗/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๕๐ ดังนั้น การก่อสร้างอาคารดังกล่าวจึงเป็นการก่อสร้างอาคารโดยได้รับอนุญาตและเป็นการก่อสร้างอาคารที่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งอาคารดังกล่าวได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จตั้งแต่ปี ๒๕๕๐ การที่ มีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารดังกล่าว จึงไม่สามารถกระทำได้

๒. คำสั่งเลขที่ กท ๖๖๐๓/๖๖๐๒ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร และคำสั่งเลขที่ กท ๖๖๐๓/๖๖๐๓ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งดังกล่าวจะมีผลทำให้ผู้อุทธรณ์ต้องรื้อถอนอาคารทั้งหมด อันเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้อุทธรณ์เป็นอย่างมาก เนื่องจากต้องเสียค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารดังกล่าว เป็นจำนวน ๕,๖๐๐,๐๐๐ บาท และหากต้องรื้อถอนอาคารต้องเสียค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอีกเป็นจำนวนมาก ซึ่งผู้อุทธรณ์จะต้องใช้สิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายต่อไป

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าวพร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานและเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบด้วยแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า ศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษาในคดีหมายเลขดำที่ อ. ๑๖/๒๕๕๒ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๑๓๓๕/๒๕๕๙ วันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๕๙ ระหว่างนายสุพจน์ จำปี ที่ ๑ กับพวกรวม ๖ คน ผู้ฟ้องคดี ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ที่ ๑ ผู้อำนวยการ ที่ ๒ ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ที่ ๓ ผู้ถูกฟ้องคดี ผู้ร้องสอด เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่เจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายและละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติ โดยพิพากษาว่า “ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า ผู้ฟ้องคดีทั้งหกเป็นผู้ซื้อที่พักอาศัย ผู้ร้องสอดได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๑๘๗๕๑ เลขที่ดิน ๑๑๓๕ เป็นอาคาร ค.ส.ล. ๔ ชั้น

จำนวน ๑ หลัง...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๓ ก ต.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยรวม พื้นที่รวม ๗๖๒ ตารางเมตร ตามใบอนุญาต เลขที่ ลพ.๐๐๗/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๕๐ โดยผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ รักษาราชการแทนผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ ปฏิบัติราชการแทนผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ เป็นผู้ออกใบอนุญาตให้ผู้ร้องสอด ผู้ฟ้องคดีทั้งหกเห็นว่าการก่อสร้างอาคารดังกล่าวมีลักษณะเป็นหอพักให้เช่าเป็นการก่อสร้างที่ผิดไปจากแบบบ้านเดิมในโครงการที่จะส่งผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยใน และก่อสร้างอาคารเต็มพื้นที่ไม่เว้นระยะห่างจากแนวที่ดินข้างเคียงตามที่กฎหมายกำหนด ผู้ฟ้องคดีทั้งหกจึงมีหนังสือฉบับลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๕๐ ถึงผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ ขอให้ระงับการก่อสร้างอาคารดังกล่าวไว้ก่อนและขอให้ทบทวนการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ต่อมาผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ มีหนังสือลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๕๐ ชี้แจงผู้ฟ้องคดีทั้งหกว่าอาคารที่ขอให้ระงับการก่อสร้างมีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารถูกต้อง ที่ดินบริเวณก่อสร้างอาคารอยู่ในที่ดินประเภทที่ดินหนาแน่นน้อย ไม่ได้ห้ามก่อสร้างอาคารพักอาศัยรวม ตามกฎกระทรวงใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ อาคารมีเนื้อที่ ๗๖๒ ตารางเมตร จึงไม่ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ และไม่อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายสิ่งแวดล้อม และตรวจสอบไปยังสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร แล้ว ปรากฏว่า ไม่ได้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ จึงอาศัยอำนาจตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวให้ผู้ร้องสอด แต่ผู้ฟ้องคดีทั้งหกเห็นว่าการที่ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้ผู้ร้องสอดเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติ จึงนำคดีมาฟ้องเป็นคดีนี้ ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ผู้ฟ้องคดีทั้งหกไม่เห็นพ้องด้วย จึงอุทธรณ์คำพิพากษาต่อศาลปกครองสูงสุด

คดีมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า การที่ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ ออกใบอนุญาต เลขที่ ลพ.๐๐๗/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๕๐ ให้ผู้ร้องสอดก่อสร้างอาคารสูง ๔ ชั้น เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัยรวมชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ มีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยว่า อยู่ภายใต้หลักเกณฑ์การจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินหรือไม่ เห็นว่า ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ข้อ ๑ ได้ให้ความหมายของการจัดสรรที่ดินว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และมีการให้คำมั่น หรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม ปรากฏข้อเท็จจริงว่า เดิมที่ดิน เป็นของผู้ร้องสอด แต่ต่อมาผู้ร้องสอดได้จดทะเบียนขายที่ดินให้แก่ จำนวน ๓๕ แปลง และจำนวน ๔๔...



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

และจำนวน ๔๔ แปลง รวมถึงที่ดินของผู้ร้องสอดโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๑๘๗๕๑ อันเป็นข้อพิพาทในคดีนี้ด้วย เมื่อ นำที่ดินโฉนดที่ดินมากำหนดเป็นแผนผังประกอบการจำหน่ายที่ดิน โดยแบ่งเป็นแปลงย่อยจำนวน ๗๙ แปลง กำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียว แบบเอ จำนวน ๔๓ หลัง และบ้านเดี่ยวสองชั้น แบบบี จำนวน ๓๖ หลัง และการจัดจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เมื่อพิจารณาจากผังบริเวณ เปรียบเทียบกับรูปแผนที่ท้ายโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๙ ปรากฏว่า ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๙ แปลงคงเหลือเนื้อที่ ๓ ไร่ ๙๐ ตารางวา ไม่ได้แบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย แต่มีลักษณะเป็นถนนภายใน ที่เชื่อมต่อไปถึง ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๙ จึงย่อมตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินแปลงย่อยทุกแปลงและตกเป็นภาระผูกพันที่ ผู้ซื้อที่ดินต้องยอมรับกรรมบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้นเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินแปลงอื่นและจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไม่ได้ จึงเป็นการจัดสรรที่ดินตามข้อ ๑ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ การที่ ไม่ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินมีผลทำให้ไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ที่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามที่กำหนดไว้เท่านั้น แต่ไม่มีผลกระทบต่อการจัดจำหน่ายที่ดินเพื่อปรับปรุงให้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียว บ้านเดี่ยวสองชั้น และการจัดให้มีถนนซึ่งเป็นสาธารณูปโภคของโครงการตามที่เจ้าของ กำหนดในแผนผังประกอบการจำหน่ายที่ดินแต่อย่างใด การพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงต้องสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการจัดจำหน่ายที่ดินจัดสรรนั้นด้วย หากการพิจารณาอนุญาตกระทำโดยฝ่าฝืนหรือขัดแย้งกับวัตถุประสงค์ของการจัดสรรที่ดินตามที่แผนผังประกอบการจำหน่ายที่ดินของ กำหนดไว้ ย่อมเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เมื่อผู้ร้องสอดเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๑๘๗๕๑ ซึ่งเป็นที่ดินในผังประกอบการจำหน่ายที่ดิน ได้กำหนดผังบริเวณ ให้เป็นแปลงบี ๔๔ เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสองชั้น การที่ผู้ร้องสอดได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ข. ๑) ลงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๕๐ ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๑๘๗๕๑ เป็นอาคาร ค.ส.ล. ๔ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ต่อผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ จึงเป็นการขออนุญาตก่อสร้างอาคารให้ผิดไปจากประเภทที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวสองชั้นตามที่กำหนดการใช้ประโยชน์ในผังที่ดินของโครงการไว้ ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ เมื่อได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จึงมีหน้าที่ต้องตรวจสอบแผนผังบริเวณ แบบแปลน หรือรายการประกอบแบบแปลนตามมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งต้องตรวจแผนที่แสดงลักษณะที่ตั้งขอบเขตของที่ดินและอาคารที่ก่อสร้าง รวมทั้งอาคารในบริเวณที่ดินที่ติดต่อโดยสังเขป แต่กรณีนี้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสาม



ยอมรับว่า...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ยอมรับว่าก่อนออกใบอนุญาตให้ผู้ร้องสอดก่อสร้างอาคารไม่ได้มีการตรวจสอบเอกสารใด ๆ กับทางราชการหรือสำนักงานที่ดินสาขา เพียงแต่ได้ตรวจสอบสภาพพื้นที่โดยดูด้วยสายตาแล้วเห็นว่าเป็นหมู่บ้านจัดสรร จึงเป็นกรณีที่ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามไม่ได้ปฏิบัติตามขั้นตอนหรือวิธีการตามที่มาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นอกจากนี้ การที่ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ ออกใบอนุญาตให้ผู้ร้องสอดก่อสร้างอาคารโดยมีพื้นที่รวม ๗๖๒ ตารางเมตร มีวัตถุประสงค์เพื่อให้นักเรียนช่างฝีมือทหารเช่าพักอาศัย การก่อสร้างอาคารของผู้ร้องสอดจึงไม่เป็นอาคารเพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยสำหรับครอบครัวของผู้ร้องสอด แต่เป็นการก่อสร้างเพื่อใช้เป็นที่ประกอบกิจการให้เช่าหรือแสวงหาผลประโยชน์อย่างใดอย่างหนึ่งในทางการค้า ที่มีพื้นที่สำหรับประกอบกิจการตั้งแต่แปดสิบตารางเมตรขึ้นไป จึงเป็นอาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรมตามข้อ ๒ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๒๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งมีผลใช้บังคับในขณะนั้น จึงเป็นการออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารผิดไปจากแผนผังของโครงการ . ที่กำหนดให้ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสองชั้น และการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารพิพาทเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมจำนวน ๒๘ ห้อง ทำให้มีผู้อยู่อาศัยในอาคารดังกล่าวเพิ่มมากขึ้น ส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในถนนเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ตลอดจนการระบายน้ำ การประปา ไฟฟ้า อันเป็นระบบสาธารณูปโภคของโครงการ ... ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่ดินทุกรายซึ่งรวมถึงผู้ฟ้องคดีทั้งหก นอกจากนี้ ผู้ร้องสอดซึ่งเป็นเจ้าของอาคารอยู่อาศัยรวมจะได้รับประโยชน์จากระบบสาธารณูปโภคของ ... มากกว่าผู้ฟ้องคดีทั้งหกและผู้ซื้อที่ดินรายอื่น เพราะ ... เจ้าของโครงการจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคเพื่อรองรับกับการปรับปรุงที่ดินให้เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียวหรือบ้านเดี่ยวสองชั้นเท่านั้น ทำให้ระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของ . ไม่เพียงพอต่อผู้ฟ้องคดีทั้งหกและผู้ซื้อที่ดินรายอื่น ทำให้ผู้ซื้อที่ดินได้รับประโยชน์จากระบบสาธารณูปโภคลดลงหรือเสื่อมประโยชน์แก่การใช้สอย การพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวของผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ จึงเป็นการใช้ดุลพินิจโดยไม่คำนึงถึงสิทธิประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินส่วนรวมที่ต้องได้รับผลกระทบต่อชีวิตความเป็นอยู่ที่ไม่เหมาะสมในการอยู่อาศัยอย่างปกติสุขภายในหมู่บ้านจัดสรร การที่ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามและผู้ร้องสอดกล่าวอ้างว่า เมื่อโครงการ ... ไม่ได้ยื่นขอจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ผู้ร้องสอดจึงมีสิทธินำที่ดินไปปลูกสร้างอาคารประเภทใดก็ได้ นั้น จึงเป็นข้ออ้างที่ไม่อาจรับฟังได้ เมื่อวินิจฉัยแล้วว่าลักษณะการก่อสร้างอาคารของผู้ร้องสอดไม่เป็นอาคารเพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยสำหรับครอบครัวของผู้ร้องสอด แต่เป็นการก่อสร้างเพื่อใช้เป็นที่ประกอบกิจการให้เช่าหรือแสวงหาผลประโยชน์อย่างใดอย่างหนึ่งในทางการค้าที่มีพื้นที่สำหรับประกอบกิจการตั้งแต่แปดสิบตารางเมตรขึ้นไป จึงเป็นอาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๓ ก ต.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ตามข้อ ๒...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ตามข้อ ๒ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๒๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งมีผลใช้บังคับในขณะนั้น จึงเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามที่กำหนดในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ การอนุญาตให้ผู้ร้องสอดก่อสร้างอาคารดังกล่าว ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ นอกจากจะกำหนดให้เป็นอาคารเพื่อใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวมแล้ว ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ ต้องกำหนดให้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้อีกประการหนึ่งด้วย การที่ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ ออกใบอนุญาตให้ผู้ร้องสอดก่อสร้างอาคารชนิดตึก ๔ ชั้น โดยระบุเพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยรวม จึงไม่ชอบด้วยมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวเช่นเดียวกัน ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ลพ.๐๐๗/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๕๐ ให้ผู้ร้องสอดก่อสร้างอาคารชนิดตึก ๔ ชั้น เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยรวม จึงเป็นการกระทำที่ไม่ชอบตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และไม่ชอบตามวัตถุประสงค์ของการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ซึ่งเป็นกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

การที่ศาลปกครองชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้อง นั้น ศาลปกครองสูงสุดไม่เห็นพ้องด้วย พิพากษากลับคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น เป็นให้เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ลพ.๐๐๗/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๕๐ โดยให้มีผลนับแต่วันที่ออกใบอนุญาตคำขออื่นนอกจากนี้ให้ยก”

ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการกับอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๔ ชั้น ขนาด ๑๓.๒๕ x ๑๕.๓๐ เมตร สูง ๑๔.๑๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง เนื่องจากก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต โดยมีคำสั่งเลขที่ กท ๖๖๐๓/๖๖๐๑ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๙ ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งเลขที่ กท ๖๖๐๓/๖๖๐๒ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งเลขที่ กท ๖๖๐๓/๖๖๐๓ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดย (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการแนบท้ายคำสั่งภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ดังนี้ “แก้ไขอาคารให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕” และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งคำสั่งทั้งสามคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ และได้ปิดคำสั่งทั้งสามคำสั่ง ณ อาคารมูลกรณี เมื่อวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๕๙ โดยผู้อุทธรณ์รับคำสั่งทั้งสามคำสั่ง เมื่อวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๙ ผู้อุทธรณ์จึงได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๖๐ อุทธรณ์คำสั่งทั้งสามคำสั่ง โดย ได้รับหนังสืออุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว และลงรับเรื่องในสารบบตามเลขรับที่ ๖๓๐ ในวันเดียวกันซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการ...



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ หัวหน้าฝ่ายโยธา วิศวกรโยธาชำนาญการ นายช่างโยธาปฏิบัติงาน ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร คำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร และคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เพื่อปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุดในคดีหมายเลขดำที่ อ. ๑๖/๒๕๕๒ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๑๓๓๕/๒๕๕๙ ซึ่งได้พิพากษาให้เพิกถอนใบอนุญาตเลขที่ ลพ.๐๐๗/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๕๐ เดิม อาคารมูลกรณีจึงไม่มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และจากคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุดในเนื้อหาไม่ได้ระบุว่าให้ดำเนินการแก้ไขอาคารได้เพียงใด เพียงแต่ให้เพิกถอนใบอนุญาตฉบับดังกล่าวและไม่ให้ประกอบกิจการในเชิงพาณิชย์ แต่ไม่ได้ระบุขนาดของอาคารว่ามีขนาดเท่าไร เพราะการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารมิได้ขัดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ กรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยระบุในรายการคำสั่งว่า “ให้แก้ไขอาคารให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕” นั้น เนื่องจากในการพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่นยังมีปัญหาว่าจะให้ดำเนินการแก้ไขเป็นอย่างไร โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ได้หารือกับกรุงเทพมหานครแล้ว แต่ปัจจุบันกรุงเทพมหานครยังไม่ได้ตอบข้อหารือในเรื่องดังกล่าว และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ ผู้รับมอบอำนาจของผู้อุทธรณ์ และ ที่ปรึกษาของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า การก่อสร้างอาคารของผู้อุทธรณ์เป็นการก่อสร้างอาคารที่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งผู้อุทธรณ์ยอมรับที่จะปฏิบัติตามคำพิพากษาและคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ แต่คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น ผู้อุทธรณ์ไม่สามารถที่จะปฏิบัติให้ถูกต้องได้เพราะไม่เข้าใจคำสั่งดังกล่าว

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัย ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเลขที่ กท ๖๖๐๓/๖๖๐๑ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเลขที่ กท ๖๖๐๓/๖๖๐๒ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๑ บัญญัติว่า “ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้ง

ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 30 ต.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ” และมาตรา ๔๐ บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้าง หรือบริวารของบุคคลดังกล่าวระงับการกระทำดังกล่าว (๒) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว และ (๓) พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งตาม (๑)” จากบทบัญญัติดังกล่าว เมื่อมีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นอันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) และคำสั่งห้ามใช้อาคารหรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) ได้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า แม้ผู้อุทธรณ์จะอ้างว่าเคยได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามใบอนุญาตเลขที่ ลพ. ๐๐๗/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๕๐ ให้ก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๔ ชั้น ขนาด ๑๓.๒๕ x ๑๕.๓๐ เมตร สูง ๑๔.๑๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง แต่ต่อมาเมื่อศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษาในคดีหมายเลขดำที่ อ. ๑๖/๒๕๕๒ คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๑๓๓๕/๒๕๕๙ ให้เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว โดยให้มีผลนับแต่วันที่ออกใบอนุญาต ดังนั้น การก่อสร้างอาคารของผู้อุทธรณ์จึงเป็นการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคารและห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๐ (๑) และมาตรา ๔๐ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งเลขที่ กท ๖๖๐๓/๖๖๐๑ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๙ ให้ระงับการก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่งเลขที่ กท ๖๖๐๓/๖๖๐๒ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงเป็นการออกคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ข้ออ้างของผู้อุทธรณ์ที่ว่า อาคารดังกล่าวก่อสร้างเสร็จตั้งแต่ปี ๒๕๕๐ ตามใบอนุญาตเลขที่ ลพ. ๐๐๗/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๕๐ จึงเป็นการก่อสร้างอาคารโดยได้รับอนุญาตและเป็นการก่อสร้างอาคารที่ชอบด้วยกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงไม่มีอำนาจออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร จึงไม่อาจรับฟังได้

ประเด็นที่สอง...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๓๐ มี.ค. ๒๕๖๐ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ประเด็นที่สอง คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเลขที่ กท ๖๖๐๓/๖๖๐๓ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๑ บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขออนุญาต หรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่เหตุอันสมควรเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้ และให้นำมาตรา ๒๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม” พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “คำสั่งทางปกครองที่ทำเป็นหนังสือและการยืนยันคำสั่งทางปกครองเป็นหนังสือต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วย และเหตุผลนั้นอย่างน้อยต้องประกอบด้วย (๑) ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ (๒) ข้อกฎหมายที่อ้างอิง (๓) ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลพินิจ” จากบทบัญญัติดังกล่าว เมื่อมีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต และการกระทำดังกล่าวเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยในการออกคำสั่งดังกล่าวอย่างน้อยต้องมีข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้อกฎหมาย ข้อพิจารณา และข้อสนับสนุนในการใช้ดุลยพินิจที่ถูกต้องชัดเจนเพียงพอให้ผู้รับคำสั่งเข้าใจและสามารถปฏิบัติตามคำสั่งได้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๖๖๐๓/๖๖๐๓ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยเนื้อความในคำสั่งระบุว่า “(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการแนบท้ายคำสั่ง ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ดังนี้ แก้ไขอาคารให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก)” โดยมิได้ระบุว่า การกระทำดังกล่าวฝ่าฝืนกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือข้อกฎหมายใด และจะให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องอย่างไร ซึ่งในการออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องระบุว่า อาคารของผู้อุทธรณ์มีส่วนที่ขัดต่อกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือกฎหมายใด และประสงค์จะให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขอาคารให้ถูกต้องอย่างไร จึงเป็นการออกคำสั่งที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติมาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งเลขที่ กท ๖๖๐๓/๖๖๐๓ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๓๐ ต.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ส่วนกรณีที่...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ส่วนกรณีที่ผู้อุทธรณ์โต้แย้งว่า คำสั่งดังกล่าวจะมีผลทำให้ผู้อุทธรณ์ต้องรื้อถอนอาคารทั้งหมดนั้น เห็นว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร เพียงแต่มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขอาคาร ซึ่งเป็นการกระทำกับอาคารเพียงบางส่วน ข้ออ้างของผู้อุทธรณ์ในประเด็นนี้ จึงไม่อาจรับฟังได้

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัย

๑. ให้ยกอุทธรณ์คำสั่งเลขที่ กท ๖๖๐๓/๖๖๐๑ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๙ ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่งเลขที่ กท ๖๖๐๓/๖๖๐๒ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. ให้เพิกถอนคำสั่งเลขที่ กท ๖๖๐๓/๖๖๐๓ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ ประธานกรรมการ

(นายชยพล ธิติศักดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)

ลายมือชื่อ...



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายสุนทร มณีสวัสดิ์)



ลายมือชื่อ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ  กรรมการ

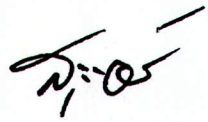
(หม่อมหลวงภุมรีรัตน์ จงเจริญสุข)

ลายมือชื่อ  กรรมการ

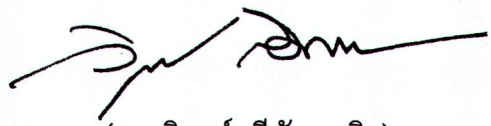
(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ  กรรมการ

(นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์)

ลายมือชื่อ  กรรมการ

(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ  กรรมการและเลขานุการ

(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

<u>หมายเหตุ</u> นายชยพล ธิติศักดิ์ ได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ แต่พ้นจากตำแหน่งก่อนที่จะลงลายมือชื่อในคำวินิจฉัย จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ สำหรับนายสุนทร มณีสวัสดิ์ มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๙๑-๗๒/๒๕๖๐ **วันที่** 27 พ.ย. 2560

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร **เจ้าพนักงานท้องถิ่น**

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขต ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการกับอาคาร คอนกรีตเสริมเหล็ก ๑ ชั้น ขนาด ๑๑.๕๐ x ๑๒.๐๐ เมตร สูง ๓.๗๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นกรุงเทพมหานคร ดังนี้

๑. คำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๘๗ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. คำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๗๘๑๘ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ และ มาตรา ๔๓ วรรคสาม (ที่ถูกต้องคือ มาตรา ๔๒) (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากมิได้ดำเนินการยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามคำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๘๗ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘ (แบบ ค. ๑๐) ภายในระยะเวลาที่กำหนด

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น คำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๗/๖๗๔๗ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๘ (ที่ถูกต้องคือ คำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๘๗ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘) ให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงาน...



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ความว่า ตามคำสั่งสำนักงาน แจ้งให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำร้องขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่รับทราบหนังสือ พร้อมจัดเอกสารประกอบคำขอต่าง ๆ จำนวน ๑๒ รายการ นั้น ผู้อุทธรณ์ขอชี้แจงและอุทธรณ์คำสั่ง ดังนี้

(๑) เอกสารคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ผู้จัดการมรดกได้ยื่นต่อสำนักงานเขตลาดกระบัง เมื่อวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๕ โดย

เป็นผู้รับแบบ

(๒) เอกสารประกอบตามที่ขอมา ผู้จัดการมรดกได้ดำเนินการส่งมอบให้กับ

เมื่อวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๕

(๓) เนื่องจากปัจจุบัน มูลกรณีของเรื่องนี้ยังเป็นคดีที่อยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุดและศาลอาญา เพื่อมิให้เกิดความสับสนต่อกระบวนการพิจารณาคดีของศาล จึงขอให้ผู้เกี่ยวข้องกับกรณีนี้ยุติการดำเนินการใด ๆ ทั้งสิ้น เพื่อรอคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลถึงที่สุดต่อไป จึงขออุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น เลขที่ กท ๕๓๐๓/๗๘๑๘ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารทั้งหมดตามมาตรา ๔๒ และ มาตรา ๔๓ วรรคสาม (ที่ถูกต้องคือ มาตรา ๔๒) (แบบ ค. ๑๕) อ้างว่า ผู้อุทธรณ์ในฐานะผู้รับคำสั่งและครอบครองอาศัยอาคารพิพาทขอเรียนว่า ในวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๕๙
นายช่างโยธาชำนาญงานพร้อมเจ้าหน้าที่เทศกิจจำนวน ๓ คนบุกรุกเข้าไปบ้านประภาจันทร์ หลังที่ผู้อุทธรณ์อาศัยอยู่ด้วย โดยไม่ได้แจ้งให้ผู้จัดการมรดกรับรู้รับทราบแต่อย่างใด อ้างว่าดำเนินการได้ตามอำนาจหน้าที่ปิดคำสั่งให้รื้อถอนอาคารตามคำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๗๘๑๘ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ จำนวน ๑ หลังคาเรือน ซึ่งผู้อุทธรณ์ขอยื่นอุทธรณ์ และขอร้องเรียนโดยตรงต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ เพราะเห็นว่าเคยยื่นอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว ฉบับลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ ต่อ แล้ว แต่ไม่ได้รับการพิจารณาอุทธรณ์ใด ๆ กับทั้งไม่ปรากฏว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งคำอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ต่อไปให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์พิจารณาวินิจฉัยตามที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนด และไม่ได้จัดส่งภายในระยะเวลาที่พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ กำหนด ด้วยเหตุนี้ กรณีการอุทธรณ์คำสั่ง ให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ วรรคสาม เลขที่ กท ๕๓๐๓/๗๘๑๘ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ผู้อุทธรณ์ขอเรียนต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาสั่งการเพื่อบรรเทาความเดือดร้อนและให้ความเป็นธรรมแก่ผู้อุทธรณ์ด้วย เนื่องจากคดีเรื่องนี้อยู่ในระหว่างการพิจารณาคดีใหม่ของศาลปกครองกลาง ณ ปัจจุบันผู้อุทธรณ์และทายาทอื่น ๆ ซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสียในทรัพย์มรดกได้รับความเดือนร้อนเสียหายมาก โดยขอชี้แจงดังนี้

๑. ผู้อุทธรณ์...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 27 พ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

๑. ผู้อุทธรณ์เป็นข้าราชการที่ต้องตกอยู่ในสถานะผู้ต้องหา ทำให้ต้องเสียเวลาราชการเข้ารายงานตัวต่อพนักงานอัยการ สำนักงานอัยการจังหวัดมีนบุรีตลอดทุกเดือน และเสียโอกาสในการเจริญเติบโตในหน้าที่การงาน

๒. ผู้อุทธรณ์ไม่อาจครอบครองที่พักอาศัยในอาคารของตนเอง ได้อย่างปกติสุขทั่วไป

๓. ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าพบรายงานตัวต่อเจ้าพนักงานต่าง ๆ

๔. การที่สำนักงาน แจ้งกับประชาชนว่ามีอำนาจทุกอย่างที่จะเข้าบ้านประชาชนและสามารถดำเนินการต่าง ๆ ได้ โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า นั้น เป็นการส่งผลกระทบต่อทายาทบ้านประภาจันทร์

กรณีจะเห็นได้ว่าการออกคำสั่งทางปกครองของสำนักงานเขตลาดกระบังเป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ นั้น ไม่ต้องอธิบาย เนื่องจากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาแล้วมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ที่ ๑๙/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๘ แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นหาได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องตามผลการชี้ขาดของคำวินิจฉัยอุทธรณ์ดังกล่าวไม่ และคำสั่งฉบับดังกล่าวออกมาภายหลังวันที่มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์แล้ว คำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารโดยอ้างพยานหลักฐานเดิม ข้อเท็จจริงเดิม นั้น ผู้อุทธรณ์จึงไม่มีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามคำสั่งของ ซึ่งเป็นคำสั่งที่มิชอบด้วยกฎหมายตามคำวินิจฉัยอุทธรณ์ แต่ผู้อุทธรณ์ได้อุทธรณ์คำสั่งฉบับดังกล่าวเป็นครั้งที่สองคือ ฉบับลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ ต่อ แล้ว และยังไม่ปรากฏว่า ได้พิจารณาอุทธรณ์ภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด กับทั้งไม่ส่งคำอุทธรณ์ไปยังคณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์เพื่อพิจารณาภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดเช่นกัน แต่กลับออกคำสั่งดังกล่าวซ้ำมาอีก อ้างว่าผู้อุทธรณ์ไม่ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ค.๑๐) ให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่กำหนด ซึ่งแท้จริงแล้วผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างและขอแก้ไขแบบแปลน ผังบริเวณ เอกสารต่าง ๆ ถูกต้องครบถ้วนตามระเบียบกฎกระทรวง ข้อกำหนด ของทางราชการเรียบร้อยแล้ว ดังรายละเอียดปรากฏตามคำอุทธรณ์ และคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๑๙/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๘ และในสำนวนคดีของศาลปกครอง ดังนั้น ผู้อุทธรณ์ขออุทธรณ์ดังนี้

๑. ด้วยเหตุที่ผู้อุทธรณ์ได้อุทธรณ์คำสั่งของ ที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๘๗ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ใหม่ ภายหลังจากที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๑๙/๒๕๕๘ ซึ่งได้วินิจฉัยชี้ขาดข้อโต้แย้งระหว่างเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้ออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์ว่า “....คำสั่งดังกล่าวเป็นคำสั่งที่มิชอบด้วยกฎหมาย กับทั้งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาสั่งให้เพิกถอนคำสั่งทั้งหมด...” และปรากฏว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้ปฏิบัติหน้าที่ราชการให้เป็นไปตามบริบทของกฎหมายทางปกครองให้สอดคล้องถูกต้องตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

แต่อย่างใด...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 27 พ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

แต่อย่างใด ผู้อุทธรณ์จึงเห็นว่าไม่จำเป็นที่จะต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างและแก้ไขแบบแปลนใหม่ซ้ำอีก เนื่องจากได้ยื่นแบบแปลน เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตั้งแต่ปี ๒๕๕๕ ไว้แล้ว

๒. เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งทางปกครอง โดยมิชอบด้วยกฎหมายขัดต่อบทบัญญัติของกฎหมาย โดยไม่มีอำนาจไม่มีหลักเกณฑ์กฎหมายใดมารองรับให้ ออกคำสั่งซ้ำอีกได้โดยอาศัยพยานหลักฐานและข้อเท็จจริงเดิม ด้วยเหตุนี้ผู้อุทธรณ์จึงขอความเป็นธรรมต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาและมีคำสั่งชี้ขาดให้เจ้าพนักงานส่วนท้องถิ่น หยุดกระทำการออกคำสั่งใด ๆ ที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายในประเด็นที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาวินิจฉัยไว้อย่างละเอียด ทั้งข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายแล้ว

๓. การที่ผู้อุทธรณ์ไม่ยื่นอุทธรณ์ต่อผู้ออกคำสั่ง ด้วยเหตุว่า ผู้อุทธรณ์ได้พยายามยื่นอุทธรณ์หลายฉบับ ณ แต่ปรากฏว่าสำนักงาน ไม่พิจารณาและไม่เคยแจ้งผลการพิจารณาให้กับผู้อุทธรณ์ได้รับทราบภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด กับทั้งไม่ส่งคำอุทธรณ์ให้กับคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เป็นผู้พิจารณาตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ แต่อย่างใด อันเป็นเหตุให้ผู้อุทธรณ์ผู้รับคำสั่งทางปกครองดังกล่าวได้รับความเดือดร้อนเสียหาย

๓.๑ กรณีนี้ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นขอทุเลาการบังคับคดีทางปกครองต่อสำนักงาน แต่ก็มิได้มีการสั่งให้ทุเลาการบังคับคดีทางปกครองใด ๆ ให้เป็นคุณแก่ผู้อุทธรณ์ โดย อ้างว่า บังคับคดีตามคำพิพากษาของศาลปกครองกลาง และพร้อมกันนั้นผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำร้องอุทธรณ์คำสั่งของศาลปกครองที่ไม่รับคำขอพิจารณาใหม่ต่อศาลปกครองสูงสุด ซึ่งต่อมาศาลปกครองสูงสุดได้มีคำสั่งให้ศาลปกครองกลางพิจารณาคดีนี้ใหม่ ปรากฏตามคำสั่งของศาลปกครองสูงสุด คำร้องที่ ๒๒๐/๒๕๕๘ คำสั่งที่ ๕๔๙/๒๕๕๘ ฉบับลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ และขณะนี้คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาคดีใหม่ของศาลปกครองกลาง แต่ทาง ยังดำเนินการออกคำสั่งทางปกครองให้แก่ผู้อุทธรณ์อย่างต่อเนื่องโดยอาศัยมูลเหตุกรณีเป็นอย่างเดียวกัน อันมีจุดมุ่งหมายให้รื้อถอนอาคาร จะเข้ารื้อถอนอาคารพิพาทหลังดังกล่าว ให้ผู้อุทธรณ์ได้รับความเดือดร้อนเสียหาย โดยไม่รอให้ศาลปกครองกลางพิจารณาพิพากษาคดีนี้ให้ถึงที่สุดเสียก่อน กรณีจะเห็นได้ว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งทางปกครองขัดต่อบทบัญญัติของกฎหมายหลายฉบับ จนเป็นเหตุให้กระทบถึงสิทธิของผู้อุทธรณ์เสียหายอย่างร้ายแรงทั้งทางแพ่งและทางอาญา

ผู้อุทธรณ์จึงขอเรียนมาด้วยเหตุและผลดังกล่าวข้างต้น โดยอาศัยสิทธิตามความในมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ขอให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์วินิจฉัยอุทธรณ์ให้ หยุดกระทำการออกคำสั่งทั้งหมดที่มิชอบด้วยกฎหมายดังกล่าว เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนเสียหายให้แก่ผู้อุทธรณ์ต่อไปด้วย

คณะกรรมการ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 27 พ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า ผู้อุทธรณ์เป็นบุตรคนที่ ๓ ในจำนวนบุตรทั้งหมด ๕ คน มีพี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกันประกอบด้วย

ต่อมาเมื่อวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๔๑ และเมื่อวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ ถึงแก่ความตาย ภายหลังจากนั้นในวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๕๒ ศาลจังหวัดมีนบุรี มีคำสั่งในคดีหมายเลขดำที่ พ. ๑๕๖/๒๕๕๒ คดีหมายเลขแดงที่ พ. ๔๐๘/๒๕๕๒ แต่งตั้ง เป็นผู้จัดการมรดก เจ้ามรดก ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินจำนวน ๔ แปลง ดังนี้ ๑. โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๖๐๑ เลขที่ดิน ๕๙๕ เนื้อที่ ๒ ไร่ ๑ งาน ๖๐ ตารางวา ๒. โฉนดที่ดินเลขที่ ๗๕๗๑ เลขที่ดิน ๕๙๗ เนื้อที่ ๓ ไร่ ๑ งาน ๓๓ ตารางวา ๓. โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๖๖๙ เลขที่ดิน ๕๙๘ เนื้อที่ ๗ ไร่ ๒ งาน ๙๓ ตารางวา ๔. โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๒๗๗ เลขที่ดิน ๕๙๓ เนื้อที่ ๒ ไร่ ๒ งาน ๑๖ ตารางวา ที่ดินทั้ง ๔ แปลง ติดต่อเป็นผืนเดียวกัน มีสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินจำนวน ๘ หลัง ต่อมาวันที่ ๑๔ มกราคม ๒๕๕๔ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๖๖๐๑ เลขที่ ๗๕๗๑ และเลขที่ ๑๖๖๖๙ ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โดยมีชื่อบุคคลเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ดังนี้

ส่วนที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๒๗๗ มีชื่อ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ แต่เพียงผู้เดียว ภายหลังจากนั้นวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๕๔ ได้ร้องเรียนต่อ พี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกันกับตนได้ก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๖๐๑ เลขที่ ๗๕๗๑ และเลขที่ ๑๖๖๖๙ ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามแบบ ข.๑ เลขที่ ๓๙๘/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๕ ต่อ เพื่อขออนุญาตก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง ซึ่งก่อสร้างอยู่ในโฉนดเลขที่ ๑๖๖๐๑ เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาคำขอดังกล่าว แล้วจึงมีคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๔๗๗๘ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๕ ให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑) ให้ถูกต้อง โดยมีรายการแนบท้ายคำสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลง จำนวน ๖ รายการ และรายการเอกสารขัดข้อง จำนวน ๗ รายการ ซึ่งสาระสำคัญของการออกคำสั่งฉบับนี้ เนื่องจากหนังสือรับรองให้ทำการก่อสร้างอาคาร...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 27 พ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ก่อสร้างอาคารในที่ดินกรอกเอกสารไม่ครบถ้วน กล่าวคือ ไม่มีหนังสือแสดงความยินยอมของ เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วม ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับทราบคำสั่งดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เมื่อวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๕ มีผู้รับระบุชื่อ เกี่ยวพันกับผู้อุทธรณ์ในฐานะพี่สาวเป็นผู้รับคำสั่งแทน ต่อมาวันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๕๕ นายตรวจอาคารได้มีบันทึกรายงานการตรวจอาคารพบว่า มีการก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด ๑๑.๕๐ x ๑๒.๐๐ เมตร สูง ๓.๗๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง ที่บ้านเลขที่ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๕๔๕๑ – ๕๓๐๓/๕๔๕๓ ลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๕ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) ห้ามผู้อุทธรณ์ใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๓๙ ทวิ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ภายหลังจากนั้นเมื่อวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๕ ผู้อุทธรณ์ได้นำส่งเอกสารและแบบแปลนที่ได้แก้ไขแล้วมาส่งคืน จำนวน ๕ ชุด โดยมี นายช่างโยธาชำนาญงาน สำนักงานเขตลาดกระบัง ลงลายมือชื่อรับไว้ ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีหนังสือที่ กท ๕๓๐๓/๕๒๒ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๖ แจ้งคำสั่งไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร (แบบ น.๒) เนื่องจากผู้อุทธรณ์ยังไม่ได้ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๔๗๗๘ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๕ ที่ให้แก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังบริเวณ แบบแปลนฯ (แบบ ค.๑) ภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดประกาศสำเนาคำสั่งดังกล่าวบริเวณอาคารมูลกรณีเมื่อวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๕๖ และได้ส่งคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ มีผู้รับระบุชื่อ “ ” เกี่ยวพันกับผู้อุทธรณ์ในฐานะพี่เป็นผู้รับคำสั่งแทนเมื่อวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๕๖ ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหนังสือที่ กท ๕๓๐๓/๕๐๘ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๖ มอบอำนาจให้ นายช่างโยธาชำนาญงาน ร้องทุกข์เพื่อดำเนินคดีกับผู้อุทธรณ์ เนื่องจากได้ตรวจพบว่าผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายหลังจากนั้นผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๒๘ มกราคม ๒๕๕๖ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ กท ๕๓๐๓/๕๒๒ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๖ ที่แจ้งไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร (แบบ น.๒) ต่อผู้อำนวยการ แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้จัดส่งหนังสืออุทธรณ์ดังกล่าว และเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์วินิจฉัยในขณะนั้นแต่อย่างใด เนื่องจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นสำคัญผิดว่ามิใช่หนังสืออุทธรณ์ จึงไม่ได้ส่งหนังสืออุทธรณ์ดังกล่าวมาให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ก่อนหน้านี้

ต่อมาในวันที่...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 27 พ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ต่อมาในวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๗ ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาในคดีหมายเลขดำที่ ๒๓๓๗/๒๕๕๕ คดีหมายเลขแดงที่ ๙๗๑/๒๕๕๗ ระหว่าง ผู้ฟ้องคดี สำนักงาน ที่ ๑ ผู้อำนวยการ ที่ ๒ ที่ ๓ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ที่ ๔ ผู้ถูกฟ้องคดี เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่หน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐละเลยต่อหน้าที่ตามกฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติ หรือปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวล่าช้าเกินสมควร โดยศาลปกครองกลางได้พิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ดำเนินการออกคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารตามที่ระบุในคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๕๔๕๓ ลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๕ รื้อถอนอาคารตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ทั้งนี้ ให้ดำเนินการออกคำสั่งภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่คดีถึงที่สุด หากเจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคารไม่ดำเนินการตามคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ ภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ ใช้อำนาจยื่นคำขอฝ่ายเดียว โดยทำเป็นคำร้องต่อศาล ขอให้ศาลมีคำสั่งจับกุมและกักขังบุคคล ซึ่งไม่ได้ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง (๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือดำเนินการหรือจัดให้มีการรื้อถอนอาคารดังกล่าวได้เองตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง (๒) แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว กับทั้งให้แจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนที่มีอำนาจเพื่อให้ดำเนินการตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ภายใน ๑๘๐ วัน นับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร และคดีนี้ถึงที่สุดเนื่องจากไม่มีการอุทธรณ์คำพิพากษา

ภายหลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๖๖ ลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๕๗ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารมูลกรณี ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค.๑๕) ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๕๔๕๓ ลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๕ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) ภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดประกาศสำเนาคำสั่งดังกล่าวบริเวณอาคารมูลกรณี เมื่อวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๕๗ และส่งคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ ซึ่งมีผู้ลงลายมือชื่อรับทราบคำสั่ง เกี่ยวพันกับผู้อุทธรณ์ในฐานะพี่เขยเป็นผู้รับคำสั่งแทน เมื่อวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๕๗ ผู้อุทธรณ์จึงมีหนังสือฉบับลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๕๗ อุทธรณ์คำสั่งให้รื้อถอนอาคารดังกล่าว ต่อมาคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๑๙/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๘ โดยวินิจฉัยว่า เนื่องจากคำสั่งให้รื้อถอนอาคารออกโดยอาศัยฐานจากการที่ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไข ดังนั้น ในการพิจารณาความชอบของคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร จึงต้องพิจารณาคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขก่อนว่าชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

เมื่อข้อเท็จจริง...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 27 พ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขไม่ได้ระบุรายละเอียดในรายการแนบท้ายคำสั่งว่าจะให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขอาคารอย่างไร และแก้ไขอาคารให้ถูกต้องตามบทกฎหมายใด จึงไม่ชอบด้วยมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เมื่อคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขอาคารไม่ชอบด้วยกฎหมาย คำสั่งให้รื้อถอนอาคาร จึงไม่ชอบด้วยกฎหมายเช่นกัน วินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๕๔๕๓ ลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๕ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๓๙ ทวิ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๖๖ ลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๕๗ ให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค.๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่ง เลขที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๘๗ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) (ที่ถูกต้อง คือ แบบ ค.๙) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งคำสั่งดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ มีผู้รับระบุชื่อ “ ” เกี่ยวพันกับผู้อุทธรณ์ในฐานะพี่เป็นผู้รับคำสั่งแทนเมื่อวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๘ ผู้อุทธรณ์จึงมีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว โดย ได้รับเรื่องไว้ในสารบบตามเลขรับที่ ๑๖๖๘๔ ลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ ซึ่งเป็นการยื่นอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดแล้ว

ภายหลังจากนั้นศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งในคำร้อง ที่ ๒๒๐/๒๕๕๘ คำสั่งที่ ๕๔๙/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ โดยมีคำสั่งกลับคำสั่งของศาลปกครองกลางเป็นให้รับคำขอให้พิจารณาคดีใหม่ และดำเนินกระบวนการพิจารณาต่อไปตามรูปคดี ส่วนคำขอให้ศาลสั่งทุเลาการบังคับคดีตามคำสั่งให้รื้อถอนอาคารของ ที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๖๖ ลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๕๗ ถึงผู้ร้อง ที่ ๑ นั้น เห็นว่า เมื่อศาลได้วินิจฉัยให้ศาลปกครองกลางรับคำขอให้พิจารณาพิพากษาคดีหรือมีคำสั่งชี้ขาดคดีปกครองใหม่ของผู้ร้องทั้งสี่ไว้พิจารณาแล้ว คำขอทุเลาการบังคับคดีดังกล่าวจึงเป็นคำขอที่อยู่ภายในอำนาจของศาลปกครองกลางที่จะพิจารณาและมีคำสั่งต่อไป

ต่อมาคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๖๔/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๕๙ วินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๕๒๒ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๖ แจ้งคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ก่อสร้างอาคารตามที่ขออนุญาต (แบบ น. ๒) เนื่องจากผู้อุทธรณ์มิได้ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๔๗๗๘ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๕ ให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด และให้เจ้าพนักงาน...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 27 พ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป โดยวินิจฉัยว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามแบบ ข. ๑ เลขที่ ๓๙๘/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๕ เพื่อขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน ๑ หลัง ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาแล้วมีคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๔๗๗๘ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๕ ให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑) ภายหลังจากนั้นเมื่อวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๕ ผู้อุทธรณ์ได้นำส่งเอกสารและแบบแปลนที่แก้ไขแล้ว มาส่งคืนจำนวน ๕ ชุด โดยมี ลงลายมือชื่อรับเอกสารดังกล่าวไว้ การที่ ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐเมื่อได้รับเอกสารจากผู้อุทธรณ์จึงมีหน้าที่ต้องนำเอกสารดังกล่าวเข้าสู่สารบบ แต่การที่ รับเอกสารไว้แล้ว แต่ไม่นำเข้าสู่สารบบ ถือเป็นความบกพร่องของหน่วยงานราชการ มิใช่ความบกพร่องของผู้อุทธรณ์หรือถือเป็นการที่ผู้อุทธรณ์มิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่อย่างใด เนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยการส่งเอกสารและแบบแปลนที่แก้ไขเปลี่ยนแปลงให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว คำสั่งดังกล่าวจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ภายหลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๗๘๑๘ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ และ มาตรา ๔๓ วรรคสาม (ที่ถูกต้องคือ มาตรา ๔๒) (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๘๗ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) (ที่ถูกต้อง คือ แบบ ค.๙) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดประกาศสำเนาคำสั่งดังกล่าว ณ อาคารมูลกรณีเมื่อวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๕๙ และได้ส่งคำสั่งดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ โดยมีผู้ลงลายมือชื่อตอบรับระบุชื่อเป็นสามีของผู้อุทธรณ์เป็นผู้รับคำสั่งแทน เมื่อวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๕๙ ผู้อุทธรณ์จึงยื่นอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว โดยสำนักงาน ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบ ตามเลขรับที่ ๑๖๕๒๔ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๙ ซึ่งเป็นการยื่นอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดไว้แล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ
หัวหน้าฝ่ายโยธา
ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า กรณีนี้เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๘๗ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) (ที่ถูกต้องคือ แบบ ค.๙) เนื่องจาก

เจ้าพนักงานท้องถิ่น...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 27 พ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้เคยมีคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๕๒๒ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๖ แจ้งไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร (แบบ น.๒) ไปยังผู้อุทธรณ์ และเข้าใจว่ากระบวนการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารของผู้อุทธรณ์ ตามแบบ ข.๑ เลขที่ ๓๙๘/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๕ ได้สิ้นสุดลงแล้ว เนื่องจากเข้าใจว่าผู้อุทธรณ์ไม่ได้มีการอุทธรณ์คำสั่งแจ้งไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารดังกล่าว จึงได้พิจารณาออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ใหม่ เพื่อจะได้ดำเนินกระบวนการพิจารณาใหม่ทั้งหมด และต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๗๘๑๘ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร (แบบ ค. ๑๕) เนื่องจากผู้อุทธรณ์ไม่ดำเนินการตามคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๘๗ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ

ที่ปรึกษาผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า เมื่อวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๕๙ เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้บุกรุกเข้าไปปิดประกาศสำเนาคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๗๘๑๘ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร (แบบ ค. ๑๕) ที่บ้านของผู้อุทธรณ์ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้เข้ามาพร้อมกับเทศกิจ ๓ คน แต่ผู้อุทธรณ์จำชื่อเทศกิจไม่ได้ รู้แต่เพียงว่าเป็นคน และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้นำผลงานดังกล่าวไปลงประกาศในเฟสบุ๊คเพจของ อีกด้วย ส่วนการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๘๗ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง เพราะว่าเมื่อวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๕ ผู้อุทธรณ์ได้ทำการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร แบบ ข.๑ ไว้เรียบร้อยแล้ว เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาแล้วจึงมีคำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๔๗๗๘ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๕ ให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑) ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้นำเอกสารที่แก้ไขมาส่งคืนให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตั้งแต่วันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๕ แล้ว ดังนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณาเอกสารดังกล่าวของผู้อุทธรณ์ก่อนว่าถูกต้องหรือไม่อย่างไร การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกลับออกคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๕๒๒ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๖ แจ้งไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร (แบบ น. ๒) เนื่องจากมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๔๗๗๘ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๕ และออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตใหม่อีกครั้ง จึงเป็นการทำให้ผู้อุทธรณ์ได้รับความเดือดร้อนเสียหาย เสียเวลา และเสียค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนมาก

กรณีจึงมีประเด็น...



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัย ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น เลขที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๘๗ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๙) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า เนื่องจากในระหว่างที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ได้พิจารณาอุทธรณ์คำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๖๖ ลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๕๗ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค.๑๕) พบว่า จากการสอบถามข้อเท็จจริงจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นและผู้อุทธรณ์นั้น ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารไว้แล้วตั้งแต่วันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๕ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๕๒๒ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๖ แจ้งไม่อนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ก่อสร้างอาคาร (แบบ น.๒) ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งแจ้งไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร (แบบ น.๒) ดังกล่าวต่อสำนักงานเขตลาดกระบังแล้วเมื่อวันที่ ๒๘ มกราคม ๒๕๕๖ แต่สาเหตุที่สำนักงาน มิได้ส่งหนังสืออุทธรณ์คำสั่งแจ้งไม่อนุญาตดังกล่าวมายังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ เนื่องจากสำคัญผิดว่าหนังสือของผู้อุทธรณ์ฉบับดังกล่าวมิใช่หนังสืออุทธรณ์ จึงมิได้ส่งมาให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์วินิจฉัย ในคราวนั้น คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการอุทธรณ์คำสั่งแจ้งไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร (แบบ น.๒) มาให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์พิจารณาวินิจฉัยต่อไป ซึ่งในระหว่างที่มีการพิจารณาอุทธรณ์คำสั่งแจ้งไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร (แบบ น.๒) เจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าใจว่าคำสั่งแจ้งไม่อนุญาตดังกล่าวสิ้นสุดแล้ว และเพื่อให้ผู้อุทธรณ์ได้เริ่มกระบวนการขออนุญาตใหม่ทั้งหมด จึงได้ออกคำสั่ง เลขที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๘๗ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๙)

ต่อมาคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีคำวินิจฉัยที่ ๖๔/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๕๙ กรณีอุทธรณ์คำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๕๒๒ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๖ แจ้งไม่อนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ก่อสร้างอาคาร (แบบ น.๒) โดยวินิจฉัยในสองประเด็น ประเด็นที่หนึ่ง หนังสือฉบับลงวันที่ ๒๘ มกราคม ๒๕๕๖ เป็นหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือไม่ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ วินิจฉัยว่า เมื่อสาระสำคัญในหนังสือฉบับดังกล่าว ผู้อุทธรณ์ได้ขออุทธรณ์คัดค้านคำสั่งแจ้งไม่อนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยขอให้พิจารณาประเด็นข้อกฎหมาย ข้อเท็จจริง และเหตุผลการพิจารณาทางหลักการปกครอง เช่นนี้แล้ว หนังสือฉบับดังกล่าวจึงเป็นหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามที่ มาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ กำหนดไว้ แม้ว่าหนังสือฉบับดังกล่าวจะไม่มีการลงรับเรื่องไว้ในสารบบของ ก็ตาม แต่ได้มีการลงลายมือชื่อของ นายช่างโยธาชำนาญงาน พร้อมประทับตรารับรองหนังสือฉบับดังกล่าวไว้แล้ว หนังสือฉบับดังกล่าวจึงเป็นหนังสืออุทธรณ์ที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์รับไว้พิจารณาได้

และประเด็นที่สอง...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 27 พ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

และประเด็นที่สอง คำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๕๒๒ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๐ แจ้งไม่อนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ก่อสร้างอาคาร (แบบ น.๒) ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ วินิจฉัยว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "ในกรณีที่เป็นการยื่นคำขอรับใบอนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาต หรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำขอ" มาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "ในการตรวจพิจารณาคำขอรับใบอนุญาต ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้ผู้ขอรับใบอนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณที่ได้ยื่นไว้ เพื่อให้ถูกต้องและเป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ และให้นำมาตรา ๒๕ วรรคสาม มาใช้บังคับโดยอนุโลม" มาตรา ๒๗ วรรคสอง บัญญัติว่า "เมื่อผู้ขอรับใบอนุญาตได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาตให้ภายในสามสิบวัน แต่ถ้าผู้ขอรับใบอนุญาตได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญผิดจากคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ในกรณีนี้ให้ถือว่าเป็นการยื่นคำขอใหม่และให้ดำเนินการตามมาตรา ๒๕ ต่อไป" เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า วันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๕ ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามแบบ ข.๑ เลขที่ ๓๙๘/๒๕๕๕ ต่อ . . . . . เพื่อขออนุญาตก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง ซึ่งก่อสร้างอยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๖๐๑ ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาแล้ว มีคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๔๗๗๘ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๕ ให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๑) ให้ถูกต้อง โดยมีรายการแนบท้ายคำสั่งดังกล่าวจำนวน ๖ รายการ และรายการเอกสารขัดข้อง จำนวน ๗ รายการ ซึ่งสาระสำคัญของการออกคำสั่งฉบับนี้เนื่องจากหนังสือรับรองให้ทำการก่อสร้างอาคารในที่ดินกรอกเอกสารไม่ครบถ้วน กล่าวคือ ไม่มีหนังสือแสดงความยินยอมของ . . . . . เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วม ภายหลังจากนั้นวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๕ ผู้อุทธรณ์ได้นำส่งเอกสารและแบบแปลนที่ได้แก้ไขแล้วมาส่งคืน จำนวน ๕ ชุด โดยมี . . . . . นายช่างโยธาชำนาญงาน สำนักงาน . . . . . ลงลายมือชื่อรับเอกสารดังกล่าวไว้ การที่ . . . . . ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐ เมื่อได้รับเอกสารจากผู้อุทธรณ์จึงมีหน้าที่ต้องนำเอกสารดังกล่าวเข้าสู่สารบบ แต่การที่ . . . . . รับเอกสารไว้แล้วแต่ไม่ได้นำเข้าสู่สารบบถือเป็นการบกพร่องของหน่วยงานราชการ มิใช่ความบกพร่องของผู้อุทธรณ์หรือถือเป็นการที่ผู้อุทธรณ์มิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่อย่างใด และในกรณีนี้เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจพิจารณาความถูกต้องของเอกสาร ถ้าเอกสารดังกล่าวถูกต้องเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีหน้าที่ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่ผู้อุทธรณ์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด แต่หากเอกสารดังกล่าวยังไม่ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีหน้าที่สั่ง...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 27 พ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ก็มีหน้าที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขเพิ่มเติม ตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง ดังนั้น คำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๕๒๒ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๖ แจ้งคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ก่อสร้างอาคาร (แบบ น.๒) โดยอ้างว่าผู้อุทธรณ์ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๔๗๗๘ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๕ ให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลนฯ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๑) จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้วินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งแจ้งไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร (แบบ น.๒) และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

จากคำวินิจฉัยดังกล่าว เมื่อผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามแบบ ข.๑ เลขที่ ๓๙๘/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๕ ไว้แล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นชอบที่จะดำเนินการตรวจสอบความถูกต้องของแบบแปลนและเอกสาร ถ้าแบบแปลนและเอกสารถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีหน้าที่ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้ผู้อุทธรณ์ แต่ถ้าหากแบบแปลนและเอกสารยังไม่ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีหน้าที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขเพิ่มเติมได้ตามที่มาตรา ๒๗ วรรคสอง กำหนดไว้ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๘๗ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๙) โดยที่คำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามแบบ ข.๑ เลขที่ ๓๙๘/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๕ ยังคงมีอยู่ จึงเป็นการออกคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นชอบที่จะปฏิบัติให้ถูกต้องตามคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๖๔/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ถูกต้องต่อไป

ประเด็นที่สอง คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเลขที่ กท ๕๓๐๓/๗๘๑๘ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๘๗ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๙) ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) นั้น ออกโดยอาศัยฐานจากการที่ผู้อุทธรณ์ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๘๗ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๙) ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ดังนั้น ในการพิจารณาความชอบด้วยกฎหมายของคำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๗๘๑๘ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ที่ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) จึงต้องพิจารณาก่อนว่าคำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๘๗ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๙) ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

เมื่อคณะกรรมการ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 27 พ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

เมื่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้วินิจฉัยในประเด็นที่หนึ่งข้างต้นแล้วว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่มีอำนาจออกคำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๘๗ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ (แบบ ค. ๙) ดังนั้น เมื่อคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งเป็นฐานในการออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารไม่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว จึงมีผลให้คำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๗๘๑๘ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายเช่นเดียวกัน

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัย

๑. ให้เพิกถอนคำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๘๗ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๙) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. ให้เพิกถอนคำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๗๘๑๘ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายชยพล ธิติศักดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)

ลายมือชื่อ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 27 พ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 27 พ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสุนทร มณีสวัสดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(หม่อมหลวงภุมรีรัตน์ จงเจริญสุข)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ กรรมการและเลขานุการ
(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

หมายเหตุ นายชยพล ธิติศักดิ์ ได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ แต่พ้นจากตำแหน่งก่อนที่จะลงลายมือชื่อในคำวินิจฉัย จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ ส่วนนายจิตรพรต พัฒนสิน มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 27 พ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขไม่ได้ระบุรายละเอียดในรายการแนบท้ายคำสั่งว่าจะให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขอาคารอย่างไร และแก้ไขอาคารให้ถูกต้องตามบทกฎหมายใด จึงไม่ชอบด้วยมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เมื่อคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขอาคารไม่ชอบด้วยกฎหมาย คำสั่งให้รื้อถอนอาคาร จึงไม่ชอบด้วยกฎหมายเช่นกัน วินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๕๔๕๓ ลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๕ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๓๙ ทวิ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๖๖ ลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๕๗ ให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค.๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่ง เลขที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๘๗ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) (ที่ถูกต้อง คือ แบบ ค.๙) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งคำสั่งดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ มีผู้รับระบุชื่อ “ ” เกี่ยวพันกับผู้อุทธรณ์ในฐานะพี่เป็นผู้รับคำสั่งแทนเมื่อวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๘ ผู้อุทธรณ์จึงมีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว โดย ได้รับเรื่องไว้ในสารบบตามเลขรับที่ ๑๖๖๘๔ ลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ ซึ่งเป็นการยื่นอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดแล้ว

ภายหลังจากนั้นศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งในคำร้อง ที่ ๒๒๐/๒๕๕๘ คำสั่งที่ ๕๔๙/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ โดยมีคำสั่งกลับคำสั่งของศาลปกครองกลางเป็นให้รับคำขอให้พิจารณาคดีใหม่ และดำเนินกระบวนการพิจารณาต่อไปตามรูปคดี ส่วนคำขอให้ศาลสั่งทุเลาการบังคับคดีตามคำสั่งให้รื้อถอนอาคารของ ที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๖๖ ลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๕๗ ถึงผู้ร้อง ที่ ๑ นั้น เห็นว่าเมื่อศาลได้วินิจฉัยให้ศาลปกครองกลางรับคำขอให้พิจารณาพิพากษาคดีหรือมีคำสั่งชี้ขาดคดีปกครองใหม่ของผู้ร้องทั้งสี่ไว้พิจารณาแล้ว คำขอทุเลาการบังคับคดีดังกล่าวจึงเป็นคำขอที่อยู่ภายในอำนาจของศาลปกครองกลางที่จะพิจารณาและมีคำสั่งต่อไป

ต่อมาคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๖๔/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๕๙ วินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๕๒๒ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๖ แจ้งคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ก่อสร้างอาคารตามที่ขออนุญาต (แบบ น. ๒) เนื่องจากผู้อุทธรณ์มิได้ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๔๗๗๘ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๕ ให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด และให้เจ้าพนักงาน...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 27 พ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป โดยวินิจฉัยว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามแบบ ข. ๑ เลขที่ ๓๙๘/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๕ เพื่อขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน ๑ หลัง ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาแล้วมีคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๔๗๗๘ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๕ ให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑) ภายหลังจากนั้นเมื่อวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๕ ผู้อุทธรณ์ได้นำส่งเอกสารและแบบแปลนที่แก้ไขแล้ว มาส่งคืนจำนวน ๕ ชุด โดยมี ลงลายมือชื่อรับเอกสารดังกล่าวไว้ การที่ ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐเมื่อได้รับเอกสารจากผู้อุทธรณ์จึงมีหน้าที่ต้องนำเอกสารดังกล่าวเข้าสู่สารบบ แต่การที่ รับเอกสารไว้แล้ว แต่ไม่นำเข้าสู่สารบบ ถือเป็นความบกพร่องของหน่วยงานราชการ มิใช่ความบกพร่องของผู้อุทธรณ์หรือถือเป็นการที่ผู้อุทธรณ์มิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่อย่างใด เนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยการส่งเอกสารและแบบแปลนที่แก้ไขเปลี่ยนแปลงให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว คำสั่งดังกล่าวจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ภายหลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๗๘๑๘ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ และ มาตรา ๔๓ วรรคสาม (ที่ถูกต้องคือ มาตรา ๔๒) (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๘๗ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) (ที่ถูกต้อง คือ แบบ ค.๙) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดประกาศสำเนาคำสั่งดังกล่าว ณ อาคารมูลกรณีเมื่อวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๕๙ และได้ส่งคำสั่งดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ โดยมีผู้ลงลายมือชื่อตอบรับระบุชื่อเป็นสามีของผู้อุทธรณ์เป็นผู้รับคำสั่งแทน เมื่อวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๕๙ ผู้อุทธรณ์จึงยื่นอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว โดยสำนักงาน ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบ ตามเลขรับที่ ๑๖๕๒๔ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๙ ซึ่งเป็นการยื่นอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดไว้แล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ หัวหน้าฝ่ายโยธา ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า กรณีนี้เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๘๗ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) (ที่ถูกต้องคือ แบบ ค.๙) เนื่องจาก

เจ้าพนักงานท้องถิ่น...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 27 พ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้เคยมีคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๕๒๒ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๖ แจ้งไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร (แบบ น.๒) ไปยังผู้อุทธรณ์ และเข้าใจว่ากระบวนการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารของผู้อุทธรณ์ ตามแบบ ข.๑ เลขที่ ๓๙๘/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๕ ได้สิ้นสุดลงแล้ว เนื่องจากเข้าใจว่าผู้อุทธรณ์ไม่ได้มีการอุทธรณ์คำสั่งแจ้งไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารดังกล่าว จึงได้พิจารณาออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ใหม่ เพื่อจะได้ดำเนินกระบวนการพิจารณาใหม่ทั้งหมด และต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๗๘๑๘ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร (แบบ ค. ๑๕) เนื่องจากผู้อุทธรณ์ไม่ดำเนินการตามคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๘๗ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ

ที่ปรึกษาผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า เมื่อวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๕๙ เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้บุกรุกเข้าไปปิดประกาศสำเนาคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๗๘๑๘ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร (แบบ ค. ๑๕) ที่บ้านของผู้อุทธรณ์ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้เข้ามาพร้อมกับเทศกิจ ๓ คน แต่ผู้อุทธรณ์จำชื่อเทศกิจไม่ได้ รู้แต่เพียงว่าเป็นคน และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้นำผลงานดังกล่าวไปลงประกาศในเฟสบุ๊คเพจของ อีกด้วย ส่วนการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๘๗ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง เพราะว่าเมื่อวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๕ ผู้อุทธรณ์ได้ทำการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารแบบ ข.๑ ไว้เรียบร้อยแล้ว เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาแล้วจึงมีคำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๔๗๗๘ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๕ ให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑) ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้นำเอกสารที่แก้ไขมาส่งคืนให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตั้งแต่วันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๕ แล้ว ดังนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณาเอกสารดังกล่าวของผู้อุทธรณ์ก่อนว่าถูกต้องหรือไม่อย่างไร การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกลับออกคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๕๒๒ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๖ แจ้งไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร (แบบ น. ๒) เนื่องจากมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๔๗๗๘ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๕ และออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตใหม่อีกครั้ง จึงเป็นการทำให้ผู้อุทธรณ์ได้รับความเดือดร้อนเสียหาย เสียเวลา และเสียค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนมาก

กรณีจึงมีประเด็น...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 27 พ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัย ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น เลขที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๘๗ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๙) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า เนื่องจากในระหว่างที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ได้พิจารณาอุทธรณ์คำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๖๖ ลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๕๗ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค.๑๕) พบว่า จากการสอบถามข้อเท็จจริงจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นและผู้อุทธรณ์นั้น ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารไว้แล้วตั้งแต่วันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๕ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๕๒๒ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๖ แจ้งไม่อนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ก่อสร้างอาคาร (แบบ น.๒) ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งแจ้งไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร (แบบ น.๒) ดังกล่าวต่อสำนักงานเขตลาดกระบังแล้วเมื่อวันที่ ๒๘ มกราคม ๒๕๕๖ แต่สาเหตุที่สำนักงาน มิได้ส่งหนังสืออุทธรณ์คำสั่งแจ้งไม่อนุญาตดังกล่าวมายังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ เนื่องจากสำคัญผิดว่าหนังสือของผู้อุทธรณ์ฉบับดังกล่าวมิใช่หนังสืออุทธรณ์ จึงมิได้ส่งมาให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์วินิจฉัยในคราวนั้น คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการอุทธรณ์คำสั่งแจ้งไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร (แบบ น.๒) มาให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์พิจารณาวินิจฉัยต่อไป ซึ่งในระหว่างที่มีการพิจารณาอุทธรณ์คำสั่งแจ้งไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร (แบบ น.๒) เจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าใจว่าคำสั่งแจ้งไม่อนุญาตดังกล่าวสิ้นสุดแล้ว และเพื่อให้ผู้อุทธรณ์ได้เริ่มกระบวนการขออนุญาตใหม่ทั้งหมด จึงได้ออกคำสั่ง เลขที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๘๗ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๙)

ต่อมาคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีคำวินิจฉัยที่ ๖๔/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๕๙ กรณีอุทธรณ์คำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๕๒๒ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๖ แจ้งไม่อนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ก่อสร้างอาคาร (แบบ น.๒) โดยวินิจฉัยในสองประเด็น ประเด็นที่หนึ่ง หนังสือฉบับลงวันที่ ๒๘ มกราคม ๒๕๕๖ เป็นหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือไม่ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ วินิจฉัยว่า เมื่อสาระสำคัญในหนังสือฉบับดังกล่าว ผู้อุทธรณ์ได้ขออุทธรณ์คัดค้านคำสั่งแจ้งไม่อนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยขอให้พิจารณาประเด็นข้อกฎหมาย ข้อเท็จจริง และเหตุผลการพิจารณาทางหลักการปกครอง เช่นนี้แล้ว หนังสือฉบับดังกล่าวจึงเป็นหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามที่ มาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ กำหนดไว้ แม้ว่าหนังสือฉบับดังกล่าวจะไม่มีการลงรับเรื่องไว้ในสารบบของ ก็ตาม แต่ได้มีการลงลายมือชื่อของ นายช่างโยธาชำนาญงาน พร้อมประทับตรารับรองหนังสือฉบับดังกล่าวไว้แล้ว หนังสือฉบับดังกล่าวจึงเป็นหนังสืออุทธรณ์ที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์รับไว้พิจารณาได้

และประเด็นที่สอง...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 27 พ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

และประเด็นที่สอง คำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๕๒๒ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๖ แจ้งไม่อนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ก่อสร้างอาคาร (แบบ น.๒) ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ วินิจฉัยว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ในกรณีที่เป็นการยื่นคำขอรับใบอนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาต หรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำขอ” มาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ในการตรวจพิจารณาคำขอรับใบอนุญาต ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้ผู้ขอรับใบอนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณที่ได้ยื่นไว้ เพื่อให้ถูกต้องและเป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ และให้นำมาตรา ๒๕ วรรคสาม มาใช้บังคับโดยอนุโลม” มาตรา ๒๗ วรรคสอง บัญญัติว่า “เมื่อผู้ขอรับใบอนุญาตได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาตให้ภายในสามสิบวัน แต่ถ้าผู้ขอรับใบอนุญาตได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญผิดจากคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ในกรณีนี้ให้ถือว่าเป็นการยื่นคำขอใหม่และให้ดำเนินการตามมาตรา ๒๕ ต่อไป” เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า วันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๕ ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามแบบ ข.๑ เลขที่ ๓๙๘/๒๕๕๕ ต่อ . เพื่อขออนุญาตก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง ซึ่งก่อสร้างอยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๖๐๑ ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาแล้ว มีคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๔๗๗๘ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๕ ให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๑) ให้ถูกต้อง โดยมีรายการแนบท้ายคำสั่งดังกล่าวจำนวน ๖ รายการ และรายการเอกสารขัดข้อง จำนวน ๗ รายการ ซึ่งสาระสำคัญของการออกคำสั่งฉบับนี้เนื่องจากหนังสือรับรองให้ทำการก่อสร้างอาคารในที่ดินกรอกเอกสารไม่ครบถ้วน กล่าวคือ ไม่มีหนังสือแสดงความยินยอมของ เจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วม ภายหลังจากนั้นวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๕ ผู้อุทธรณ์ได้นำส่งเอกสารและแบบแปลนที่ได้แก้ไขแล้วมาส่งคืน จำนวน ๕ ชุด โดยมี นายช่างโยธาชำนาญงาน สำนักงาน ลงลายมือชื่อรับเอกสารดังกล่าวไว้ การที่ . ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐ เมื่อได้รับเอกสารจากผู้อุทธรณ์จึงมีหน้าที่ต้องนำเอกสารดังกล่าวเข้าสู่สารบบ แต่การที่ รับเอกสารไว้แล้วแต่ไม่ได้นำเข้าสู่สารบบถือเป็นการบกพร่องของหน่วยงานราชการ มิใช่ความบกพร่องของผู้อุทธรณ์หรือถือเป็นการที่ผู้อุทธรณ์มิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่อย่างใด และในกรณีนี้เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจพิจารณาความถูกต้องของเอกสาร ถ้าเอกสารดังกล่าวถูกต้องเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีหน้าที่ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่ผู้อุทธรณ์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด แต่หากเอกสารดังกล่าวยังไม่ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีหน้าที่สั่ง...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 27 พ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ก็มีหน้าที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขเพิ่มเติม ตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง ดังนั้น คำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๕๒๒ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๖ แจ้งคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ก่อสร้างอาคาร (แบบ น.๒) โดยอ้างว่าผู้อุทธรณ์ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๕๓๐๓/๔๗๗๘ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๕ ให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลนฯ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๑) จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้วินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งแจ้งไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร (แบบ น.๒) และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

จากคำวินิจฉัยดังกล่าว เมื่อผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามแบบ ข.๑ เลขที่ ๓๙๘/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๕ ไว้แล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นชอบที่จะดำเนินการตรวจสอบความถูกต้องของแบบแปลนและเอกสาร ถ้าแบบแปลนและเอกสารถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีหน้าที่ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้ผู้อุทธรณ์ แต่ถ้าหากแบบแปลนและเอกสารยังไม่ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีหน้าที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขเพิ่มเติมได้ตามที่มาตรา ๒๗ วรรคสอง กำหนดไว้ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๘๗ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๙) โดยที่คำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามแบบ ข.๑ เลขที่ ๓๙๘/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๕ ยังคงมีอยู่ จึงเป็นการออกคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นชอบที่จะปฏิบัติให้ถูกต้องตามคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๖๔/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ถูกต้องต่อไป

ประเด็นที่สอง คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเลขที่ กท ๕๓๐๓/๗๘๑๘ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๘๗ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๙) ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) นั้น ออกโดยอาศัยฐานจากการที่ผู้อุทธรณ์ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๘๗ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๙) ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ดังนั้น ในการพิจารณาความชอบด้วยกฎหมายของคำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๗๘๑๘ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ที่ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) จึงต้องพิจารณาก่อนว่าคำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๘๗ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๙) ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

เมื่อคณะกรรมการ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 27 พ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

เมื่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้วินิจฉัยในประเด็นที่หนึ่งข้างต้นแล้วว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่มีอำนาจออกคำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๘๗ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ (แบบ ค. ๙) ดังนั้น เมื่อคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งเป็นฐานในการออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารไม่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว จึงมีผลให้คำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๗๘๑๘ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายเช่นเดียวกัน

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัย

๑. ให้เพิกถอนคำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๖๗๘๗ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๙) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. ให้เพิกถอนคำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๗๘๑๘ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายชยพล ธิติศักดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)

ลายมือชื่อ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 27 พ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 27 พ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสุนทร มณีสวัสดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(หม่อมหลวงภุมรีรัตน์ จงเจริญสุข)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ กรรมการและเลขานุการ
(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

หมายเหตุ นายชยพล ธิติศักดิ์ ได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ แต่พ้นจากตำแหน่งก่อนที่จะลงลายมือชื่อในคำวินิจฉัย จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ ส่วนนายจิตรพรต พัฒนสิน มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 27 พ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

(1)



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๙๒/๒๕๖๐ **วันที่** 29 พ.ย. 2560

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร **เจ้าพนักงานท้องถิ่น**

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ ดำเนินการกับอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๓ ชั้น (ตึกแถว) ขนาดประมาณ ๔.๐๐ x ๑๒.๐๐ เมตร สูง ๑๐.๐๐ เมตร จำนวน ๑ คูหา เนื่องจากมีสภาพหรือมีการใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต หรือร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัยหรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ที่อาคาร

กรุงเทพมหานคร ดังนี้

๑. คำสั่งที่ กท ๖๕๐๓/๕๙๗๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๕๙ ห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้ผู้ใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบข้อ ๗ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. คำสั่งที่ กท ๖๕๐๓/๕๗๙๘ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขอาคารตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๒๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒



ผู้อุทธรณ์...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ผู้อุทธรณ์ในฐานะผู้เช่าช่วงอาคารเลขที่ ๙๙/๑๗๖ ได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว อ้างว่า ขออนุเคราะห์ผ่อนผันยืดระยะเวลาการใช้อาคาร เป็นระยะเวลา ๙๐ วัน เนื่องจากผู้อุทธรณ์กำลังดำเนินการหาที่อยู่อาศัย

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เมื่อประมาณปี พ.ศ. ๒๕๒๕ สำนักงานตลาด กรุงเทพมหานคร ได้ก่อสร้างอาคารตึกแถวคอนกรีตเสริมเหล็ก ๓ ชั้น สูงประมาณ ๙.๕๐ เมตร จำนวน ๑๗๗ คูหา ๑๙ กลุ่มอาคาร เพื่อใช้พาณิชย์ - พักอาศัย กรุงเทพมหานคร โดยสำนักงานตลาด กรุงเทพมหานคร ได้ให้เอกชนทำสัญญาเช่าอาคารตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๒๗ ถึงปี พ.ศ. ๒๕๕๐ ต่อมาในวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๗ สำนักงานตลาด กรุงเทพมหานคร เห็นว่า อาคารพาณิชย์ใน นั้นมีการก่อสร้างและได้ถูกใช้งานมาเป็นระยะเวลานาน สภาพโครงสร้างและสภาพงานสถาปัตยกรรม รวมทั้งงานระบบไฟฟ้า และระบบประปาต่าง ๆ จะยังอยู่ในสภาพที่จะยังใช้งานได้ต่อไปอีกหรือไม่ จะต้องดำเนินการรื้อถอนหรือแก้ไขซ่อมแซมอย่างไร จึงได้ว่าจ้างให้คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดลดำเนินการสำรวจและตรวจสอบทางกายภาพทางวิศวกรรม อาคารทั้ง ๑๗๗ คูหา เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการวางแผนปรับปรุงพัฒนา

ภายหลังจากนั้นสำนักงานตลาด กรุงเทพมหานคร ได้มีบันทึกข้อความที่ กท ๓๖๐๐/๑๒๗๗ – ๑๒๗๘ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๕๘ ถึงผู้อำนวยการ และสำนักการโยธา เพื่อจัดส่งรายงานผลการสำรวจและตรวจสอบทางกายภาพและวิศวกรรม อาคารพาณิชย์ ดังกล่าว ให้สำนักงาน และสำนักการโยธาทราบและดำเนินการต่อไป ต่อมาสำนักการโยธาได้มีหนังสือ ด่วนมาก ที่ กท ๐๙๐๗/๐.๑๐๕๐ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๕๘ สรุปผลรายงานการสำรวจและตรวจสอบทางกายภาพและทางวิศวกรรม อาคารพาณิชย์ สรุปความว่า สำนักการโยธามีความเห็นสอดคล้องตามรายงานการสำรวจและตรวจสอบทางกายภาพและทางวิศวกรรม ซึ่งจัดทำโดยมหาวิทยาลัยมหิดล โดยกลุ่มอาคารดังกล่าวมีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นภยันตรายต่อสุขภาพชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาสิ่งแวดล้อม ตามมาตรา ๔๖ และมาตรา ๔๖ ทวิ ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงส่งเรื่องให้สำนักงาน ออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารระงับการใช้อาคารดังกล่าว และดำเนินการจัดหาสถาบันที่เชื่อถือได้เข้าทำการแก้ไขให้อาคารมีความปลอดภัยและมั่นคงแข็งแรง โดยเร่งด่วนต่อไป



เจ้าพนักงานท้องถิ่น...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๖๕๐๓/๕๙๗๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ ห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้ผู้ใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบข้อ ๗ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งที่ กท ๖๕๐๓/๕๗๙๘ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขอาคาร ตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๒๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากได้ตรวจสอบสภาพอาคารชนิดอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๓ ชั้น (ตึกแถว) มีสภาพหรือมีการใช้อาคารหรือระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยที่อาจเป็นภยันตรายต่อชีวิต หรือร่างกาย และเป็นกรณีฉุกเฉินไม่อาจรอช้าไว้ได้ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของ ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งและสำนักงาน ได้รับหนังสืออุทธรณ์ดังกล่าวโดยลงรับเรื่องในสารบบเลขรับที่ ๑๓๖๘๕ ลงวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๕๙ ซึ่งเป็นการยื่นอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

ในชั้นพิจารณา คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีหนังสือเชิญเจ้าพนักงานท้องถิ่นสำนักงานตลาด กรุงเทพมหานคร และผู้อุทธรณ์เข้าชี้แจงเพิ่มเติม แต่ผู้อุทธรณ์ไม่มา โดยไม่แจ้งเหตุขัดข้องแต่อย่างใด คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาหนังสืออุทธรณ์แล้วเห็นว่า คำขออุทธรณ์และพยานหลักฐานมีข้อเท็จจริงเพียงพอที่จะพิจารณาวินิจฉัยได้ จึงมีมติให้รับฟังคำชี้แจงของผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นและสำนักงานตลาด กรุงเทพมหานคร ฝ่ายเดียวได้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า กรณีนี้เนื่องจากสำนักงานตลาด กรุงเทพมหานคร ได้มีหนังสือที่ กท ๓๖๐๐/๑๒๗๗ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๕๘ จัดส่งรายงานผลการสำรวจและตรวจสอบทางกายภาพและทางวิศวกรรมอาคารพาณิชย์. จัดทำโดยคณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดลให้แก่สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร และสำนักงาน ทั้งนี้ เนื้อหาโดยสรุปของรายงานดังกล่าวคือ กลุ่มอาคาร ๙ กลุ่ม นั้น มีความเอียงตัวเกินกว่ากฎหมายกำหนด อาจจะทำให้อาคารเกิดความไม่ปลอดภัยสำหรับผู้อยู่อาศัย ส่วนอาคารที่เหลืออีก ๑๐ กลุ่มอาคาร อยู่ในเกณฑ์อันตราย หากมีการปรับปรุงซ่อมแซมต้องใช้เทคนิคทางวิศวกรรมชั้นสูงในการปรับปรุง ต่อมาสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร จึงได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบอาคาร

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 29 พ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

พิจารณาผลการสำรวจและตรวจสอบทางกายภาพและทางวิศวกรรมของอาคารดังกล่าวเมื่อวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๕๘ โดยมีความเห็นสอดคล้องตามรายงานการสำรวจและตรวจสอบทางกายภาพและทางวิศวกรรมของมหาวิทยาลัยมหิดล โดยกลุ่มอาคารดังกล่าวมีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นภยันตรายต่อสุขภาพชีวิตร่างกายหรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญหรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาสิ่งแวดล้อม ตามมาตรา ๔๖ และมาตรา ๔๖ ทวิ ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบกับเมื่อวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๕๙ ได้เกิดเหตุกันสาดของอาคารพาณิชย์ ๓ ชั้น จำนวน ๑๒ คูหา ภายใน พังถล่มทับรถยนต์ของประชาชนได้รับความเสียหาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้พิจารณาออกคำสั่งให้ผู้ครอบครองอาคารใน ทั้งหมด ๑๗๗ ห้อง ให้ดำเนินการแก้ไขอาคารตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๒๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้ผู้ใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบข้อ ๗ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ทั้งนี้ คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขอาคาร ตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๒๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่มีรายการแนบท้ายคำสั่ง

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ ผู้อำนวยการสำนักงานตลาด กรุงเทพมหานคร หัวหน้าฝ่ายอำนวยการตลาด และ ผู้จัดการ ผู้แทนสำนักงานตลาด กรุงเทพมหานคร สรุปความว่า กรณีนี้กลุ่มผู้อุทธรณ์เป็นผู้เช่าอาคารภายใน จากสำนักงานตลาด กรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๒๗ ถึงปี พ.ศ. ๒๕๕๐ ภายหลังจากนั้นในวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๗ กลุ่มผู้อุทธรณ์ได้จัดทำหนังสือให้สัญญาขอใช้ประโยชน์ในอาคารช่วงระหว่างการสำรวจสภาพอาคารและทำการพัฒนาปรับปรุง กับสำนักงานตลาด กรุงเทพมหานคร กำหนดระยะเวลา ๑ ปี นับตั้งแต่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๕๗ ถึงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๘ แต่ต่อมาเมื่อวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๕๙ ได้เกิดเหตุกันสาดของอาคารพาณิชย์ ๓ ชั้น จำนวน ๑๒ คูหา ภายในตลาด สำนักงานตลาด กรุงเทพมหานคร จึงแจ้งยกเลิกหนังสือให้สัญญา และไม่รับค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในอาคารจากกลุ่มผู้ครอบครองอาคารทั้ง ๑๗๗ ห้อง ดังนั้น ในขณะนี้กลุ่มผู้อุทธรณ์จึงอาศัยและใช้ประโยชน์ในอาคารโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งสำนักงานตลาด กรุงเทพมหานคร ได้ดำเนินการฟ้องคดีขับไล่แล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๒๙ พ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

กรณี...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องพิจารณาในเบื้องต้นว่า ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ กท ๖๕๐๓/๕๙๗๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๕๙ ที่สั่งให้ ห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้ผู้ใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบข้อ ๗ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งที่ กท ๖๕๐๓/๕๗๙๘ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขอาคาร ตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๒๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง” จากบทบัญญัติดังกล่าว ผู้ที่จะมีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้นั้น จะต้องเป็นผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งคำว่า “ผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความถึง ผู้ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ระบุชื่อในคำสั่งเพื่อให้กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งกับอาคารมูลกรณี เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งที่ กท ๖๕๐๓/๕๙๗๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ ห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้ผู้ใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบข้อ ๗ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งที่ กท ๖๕๐๓/๕๗๙๘ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขอาคาร ตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๒๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากอาคารมีสภาพหรือมีการใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต หรือร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัยหรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม จึงเป็นผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว และเป็นผู้มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งได้ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันทราบคำสั่ง ตามมาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ทั้งนี้ หาก ประสงค์จะให้บุคคลใดอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าวแทน ก็สามารถที่จะทำเป็นหนังสือมอบอำนาจให้บุคคลอื่นกระทำการแทนได้ เมื่อปรากฏว่าผู้อุทธรณ์ซึ่งไม่ได้เป็นผู้ได้รับคำสั่งแต่กลับได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๕๙ ยื่นอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยไม่ปรากฏหลักฐานการมอบอำนาจจาก แต่อย่างใด ผู้อุทธรณ์จึงไม่ใช่ผู้มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งที่ กท ๖๕๐๓/๕๙๗๙

ลงวันที่...



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๕๙ ที่สั่งให้ ห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้ผู้ใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบข้อ ๗ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งที่ กท ๖๕๐๓/๕๗๙๘ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขอาคาร ตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๒๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงไม่อาจรับอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวไว้พิจารณาได้

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงไม่รับพิจารณาอุทธรณ์

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ — ประธานกรรมการ
(นายชยพล ธิติศักดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นางสมจิต ปิยะศิลป์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 29 พ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุนทร มณีสวัสดิ์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(หม่อมหลวงภุมรีรัตน์ จงเจริญสุข)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 29 พ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการและเลขานุการ
(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

<u>หมายเหตุ</u> ที่ประชุมเลือกนายเสรี สุธรรมชัย ทำหน้าที่ประธานกรรมการ สำหรับนายชยพล ธิติศักดิ์ และนายประเสริฐ ตปนียางกูร มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ด้วย จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้ จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๙๐ **/๒๕๖๐** **วันที่** 18 S.A. 2560

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร **เจ้าพนักงานท้องถิ่น**

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการเกี่ยวกับอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เนื่องจากก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ที่อาคารเลขที่ ดังนี้

๑. คำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๒๖๕๖ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ ให้ระงับการก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

๒. คำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๒๖๕๗ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ ห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๖) (ที่ถูกต้องคือ มาตรา ๔๐ (๒)) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. คำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๒๖๕๘ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ โดย

(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งตามรายการแนบท้ายคำสั่ง ดังนี้

รายการที่ ๑...



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

รายการที่ ๑ ตามแบบแนวเสา ๑ – ๒ ยาว ๓.๓๔ เมตร สร้างจริง ๔.๓๐ เมตร

รายการที่ ๒ ตามแบบแนวเสา A – B ยาว ๒.๓๐ เมตร สร้างจริง ๔.๑๐ เมตร

รายการที่ ๓ ตามแบบแนวเสา B – C ยาว ๔.๐๐ เมตร สร้างจริง ๓.๔๒ เมตร

รายการที่ ๔ ตามแบบแนวอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินด้านทิศเหนือ ๒.๘๒ เมตร สร้างจริงห่างประมาณ ๐.๕๐ เมตร

รายการที่ ๕ ตามแบบแนวอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันออก ๐.๕๑ เมตร สร้างจริงชิดแนวเขตที่ดิน

รายการที่ ๖ ตามแบบแนวอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันตก ๐.๕๐ เมตร สร้างจริงชิดแนวเขตที่ดิน

รายการที่ ๗ ตามแบบขออนุญาตเป็นอาคารสูง ๒ ชั้น ดาดฟ้าก่อสร้างจริงเป็นอาคารสูง ๓ ชั้น

รายการที่ ๘ แนวบันไดและห้องน้ำก่อสร้างไม่ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาต

รายการที่ ๙ พื้นชั้นล่างก่อผนังกั้นห้องไม่ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาต

รายการที่ ๑๐ พื้นที่ชั้นที่ ๒ ก่อผนังกั้นห้องไม่ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาต

รายการที่ ๑๑ ชั้นล่างปัจจุบันมีการใช้พื้นที่เป็นพาณิชยกรรม (ร้านเสริมสวย) ผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต และ

(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก)

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๗ ขอความเป็นธรรมต่อสำนักงาน อ้างว่า ตามที่ผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) คำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) และคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ โดยผู้อุทธรณ์ขอชี้แจงว่า

๑. ผู้อุทธรณ์ไม่มีความรู้เกี่ยวกับกฎหมายและการก่อสร้าง โดยได้มอบหมายให้ผู้รับเหมาก่อสร้างในขณะนั้นเป็นผู้ดำเนินการทั้งหมดในการก่อสร้างอาคาร

๒. ภายหลังผู้อุทธรณ์ได้เข้ามาอยู่อาศัยตั้งแต่ปี ๒๕๕๑ ไม่เคยสร้างความเดือดร้อนแก่ผู้อยู่อาศัยข้างเคียง เหตุใดเพิ่งมีการแจ้งคำสั่งดังกล่าว

๓. ผู้อุทธรณ์...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 18 ส.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

๓. ผู้อุทธรณ์ไม่มีความรู้เรื่องกฎหมายแต่อย่างใด ผู้อุทธรณ์ไม่มีความประสงค์จะดำเนินการให้ผิดกฎหมาย ซึ่งตลอดเวลาที่ผู้อุทธรณ์อาศัยอยู่เป็นระยะเวลา ๖ ปี ไม่เคยมีปัญหากับใคร แต่เนื่องจากบ้านข้างเคียงเลขที่ ๕๙/๒ ต้องการนำที่ดินของผู้อุทธรณ์เพื่อสร้างบันไดนอกอาคาร แต่ผู้อุทธรณ์ได้ปฏิเสธไปเนื่องจากไม่อยากมีปัญหาในระยะยาว จึงทำให้บ้านเลขที่ ๕๙/๒ ไม่พอใจ และร้องเรียนต่อสำนักงาน

๔. บ้านเลขที่ ๕๙/๒ (อาคารข้างเคียง) มีการก่อสร้างบ้านในปีเดียวกันเวลาใกล้เคียงกัน มีการก่อสร้างลักษณะเดียวกัน แต่ไม่มีการออกคำสั่งรื้อถอนแต่อย่างใด จึงไม่เป็นธรรมแก่ผู้อุทธรณ์

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เมื่อวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๕๐ ผู้อุทธรณ์และ ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๘๘๘ เลขที่ดิน ๒๑๘ , พร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นบ้านพักอาศัยไม้สองชั้น เลขที่ ๕๙/๑ (อาคารมูลกรณี) ขนาด ๘๘ ตารางเมตร ปลูกมา ๒๓ ปี จาก และผู้อุทธรณ์ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ ปว. ๒๓/๒๕๕๐ (แบบ อ.๑) ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๕๐ ให้ก่อสร้างอาคารชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก (ค.ส.ล.) ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้พักอาศัย บนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๘๘๘ ดังกล่าว ต่อมาวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๕๗ นายตรวจอาคาร สำนักงาน ได้ตรวจพบว่า อาคารมูลกรณีของผู้อุทธรณ์ได้ก่อสร้างอาคารผิดจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต รวม ๑๑ รายการ จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๒๖๕๖ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ คำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๒๖๕๗ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ ห้ามผู้อุทธรณ์ใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๖) (ที่ถูกต้องคือ มาตรา ๔๐ (๒)) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๒๖๕๘ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ โดย (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ตามรายการแนบท้ายคำสั่ง

ดังนี้ รายการที่ ๑...



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ดังนี้ รายการที่ ๑ ตามแบบแนวเสา ๑ – ๒ ยาว ๓.๓๔ เมตร สร้างจริง ๔.๓๐ เมตร รายการที่ ๒ ตามแบบแนวเสา A – B ยาว ๒.๓๐ เมตร สร้างจริง ๔.๑๐ เมตร รายการที่ ๓ ตามแบบแนวเสา B – C ยาว ๔.๐๐ เมตร สร้างจริง ๓.๔๒ เมตร รายการที่ ๔ ตามแบบแนวอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินด้านทิศเหนือ ๒.๘๒ เมตร สร้างจริงห่างประมาณ ๐.๕๐ เมตร รายการที่ ๕ ตามแบบแนวอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันออก ๐.๕๑ เมตร สร้างจริงชิดแนวเขตที่ดิน รายการที่ ๖ ตามแบบแนวอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันตก ๐.๕๐ เมตร สร้างจริงชิดแนวเขตที่ดิน รายการที่ ๗ ตามแบบที่ได้รับอนุญาตเป็นอาคารสูง ๒ ชั้น มีชั้นดาดฟ้าก่อสร้างจริงเป็นอาคารสูง ๓ ชั้น รายการที่ ๘ แนวบันไดและห้องน้ำก่อสร้างไม่ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาต รายการที่ ๙ พื้นชั้นล่างก่อผนังกั้นห้องไม่ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาต รายการที่ ๑๐ พื้นชั้นที่ ๒ ก่อผนังกั้นห้องไม่ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาต และรายการที่ ๑๑ ชั้นล่างปัจจุบันมีการใช้พื้นที่เป็นพาณิชยกรรม (ร้านเสริมสวย) ผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดประกาศคำสั่งทั้งสามคำสั่งดังกล่าว ณ อาคารมูลกรณี เมื่อวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ แต่ไม่ปรากฏหลักฐานการส่งและรับคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือขอความเป็นธรรมทั้งสามคำสั่งดังกล่าว โดยสำนักงาน ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบตามเลขรับที่ ๕๐๘ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๗

ภายหลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๔๙๑๒ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยมีรายการแนบท้ายคำสั่งรวม ๑๐ รายการ เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๒๖๕๘ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดประกาศคำสั่งดังกล่าว ณ อาคารมูลกรณี เมื่อวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ และได้ดำเนินการส่งคำสั่งดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งเมื่อวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ผู้อุทธรณ์จึงได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสืออุทธรณ์เพิ่มเติมฉบับลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ อ้างว่า ผู้อุทธรณ์มีความประสงค์จะขอแก้ไขอาคารบางส่วน ขณะนี้อยู่ระหว่างขอความยินยอมจากอาคารข้างเคียงยังไม่ครบอีก ๑ ด้าน ผู้อุทธรณ์ไม่ได้นิ่งนอนใจมีความพยายามประสานอยู่ จึงขอให้ประวิงเวลาออกไปอีกสักระยะหนึ่ง เพื่อจะได้ดำเนินการให้ทันในการขอแก้ไข



ต่อมาคณะกรรมการ...

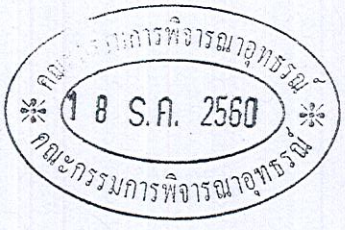
รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ต่อมาคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๖๑/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๖๐ วินิจฉัยว่า หนังสือขอความเป็นธรรมฉบับลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๗ ที่ผู้อุทธรณ์ยื่นต่อสำนักงาน วันถือเป็นหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร และให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร เนื่องจากมีการแสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลเพื่อโต้แย้งคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น และเมื่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้วินิจฉัยแล้วว่า หนังสือขอความเป็นธรรมฉบับลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๗ เป็นหนังสืออุทธรณ์คำสั่งทั้งสามคำสั่ง จึงเป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะต้องส่งหนังสืออุทธรณ์และเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมดให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ดังนั้น คำสั่งทั้งสามคำสั่งจึงอยู่ในระหว่างการพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ที่จะพิจารณาวินิจฉัยก่อนว่าถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่อย่างไรต่อไป ซึ่งมีผลให้ผู้อุทธรณ์ยังไม่ต้องปฏิบัติตามคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว ดังนั้น คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่สั่งให้รื้อถอนอาคาร เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ภายหลังจากนั้นสำนักงาน ได้ส่งเรื่องอุทธรณ์คำสั่งระงับการก่อสร้างอาคาร ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร และให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ทั้งสามคำสั่ง พร้อมทั้งหลักฐานที่เกี่ยวข้องมายังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เพื่อพิจารณาวินิจฉัย

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ หัวหน้าฝ่ายโยธา วิศวกรโยธาปฏิบัติการ สำนักงาน ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า เจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการตรวจสอบหลักฐานเอกสารการส่งและรับคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร และให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับแล้ว แต่ไม่ปรากฏหลักฐานเอกสารการส่งและรับคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับดังกล่าว เนื่องจากบริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด แจ้งว่าสามารถตรวจสอบย้อนหลังได้เพียงหกเดือนเท่านั้น ดังนั้น เมื่อกรณีนี้เป็นการออกคำสั่งตั้งแต่ปี ๒๕๕๗ จึงไม่สามารถหาหลักฐานเอกสารการส่งและรับคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับย้อนหลังได้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของผู้อุทธรณ์ ที่ปรึกษาของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์ไม่ได้รับการแจ้งคำสั่งทั้งสามคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น แต่ได้ทราบว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีการออกคำสั่งทั้งสามคำสั่งกับผู้อุทธรณ์ เนื่องจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดประกาศสำเนาคำสั่งที่อาคารมูลกรณีของผู้อุทธรณ์



กรณีจึงมีประเด็น...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องพิจารณาในเบื้องต้นว่า ผู้อุทธรณ์เป็นผู้ได้รับคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นและเป็นผู้มีสิทธิที่จะอุทธรณ์คำสั่งต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัตินี้มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง" มาตรา ๔๗ ทวิ บัญญัติว่า "การแจ้งคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่สั่งให้ระงับการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัตินี้ หรือให้รื้อถอนอาคาร ให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ซึ่งจะต้องรับคำสั่งดังกล่าว ณ ภูมิลำเนาของผู้นั้น และให้ปิดประกาศคำสั่งดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และให้ถือว่าผู้ซึ่งจะต้องรับคำสั่งได้ทราบคำสั่งนั้นแล้วเมื่อพ้นกำหนดสามวันนับแต่วันที่ได้มีการปิดประกาศดังกล่าว" มาตรา ๔๗ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "การสั่งหรือการแจ้งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้ นอกจากกรณีตามมาตรา ๔๐ (๒) และมาตรา ๔๗ ทวิ ให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ดำเนินการหรือผู้ควบคุมงานแล้วแต่กรณี ณ ภูมิลำเนาของผู้นั้น หรือจะทำเป็นบันทึกและให้บุคคลดังกล่าวลงลายมือชื่อรับทราบก็ได้" ประกอบกับพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "คำสั่งทางปกครองให้มีผลใช้ยันต่อบุคคลตั้งแต่ขณะที่ผู้นั้นได้รับแจ้งเป็นต้นไป" จากบทบัญญัติดังกล่าว ผู้มีสิทธิในการอุทธรณ์คำสั่งต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จะต้องเป็นผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยในการแจ้งคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องแจ้งคำสั่งโดยปฏิบัติตามมาตรา ๔๗ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้ครบทั้ง ๒ ขั้นตอน กล่าวคือ ต้องส่งคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ณ ภูมิลำเนาของผู้ที่จะต้องรับคำสั่ง และต้องปิดประกาศคำสั่งดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารมูลกรณี สำหรับการแจ้งคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งพระราชบัญญัติดังกล่าวไม่ได้กำหนดวิธีการแจ้งคำสั่งไว้โดยเฉพาะ กรณีจึงต้องนำพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาใช้บังคับ โดยที่มาตรา ๖๙ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "การแจ้งคำสั่งทางปกครอง การนัดพิจารณา หรือการอย่างอื่นที่เจ้าหน้าที่ต้องแจ้งให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทราบ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 18 ส.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

อาจกระทำด้วยวาจาก็ได้ แต่ถ้าผู้นั้นประสงค์จะให้กระทำเป็นหนังสือก็ให้แจ้งเป็นหนังสือ และวรรคสอง บัญญัติว่า “การแจ้งเป็นหนังสือให้ส่งหนังสือแจ้งต่อผู้นั้น หรือถ้าได้ส่งไปยังภูมิลำเนาของผู้นั้นก็ให้ถือว่าได้รับแจ้งตั้งแต่ในขณะที่ไปถึง” จากบทบัญญัติดังกล่าว คำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารเป็นคำสั่งทางปกครองที่แจ้งเป็นหนังสือจะต้องส่งไปยังภูมิลำเนาของผู้รับคำสั่ง เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องดำเนินการแจ้งคำสั่งโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้รับคำสั่ง และในการแจ้งคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องกระทำตามขั้นตอนการแจ้งคำสั่งตามมาตรา ๔๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กล่าวคือ ให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้เจ้าของอาคาร ณ ภูมิลำเนาของผู้นั้น หรือจะทำเป็นบันทึกและให้บุคคลดังกล่าวลงลายมือชื่อรับทราบก็ได้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการแจ้งคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) คำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) และคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ ฉบับลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ กับผู้อุทธรณ์ โดยผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ชี้แจงยอมรับว่า ไม่ปรากฏหลักฐานการส่งและรับคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับทั้งสามคำสั่ง คงมีเพียงการปิดประกาศสำเนาคำสั่งทั้งสามฉบับเท่านั้น จึงเป็นกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งคำสั่งทั้งสามคำสั่งไม่ถูกต้อง ตามมาตรา ๔๗ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๖๙ วรรคหนึ่งและวรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และมาตรา ๔๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงถือได้ว่าผู้อุทธรณ์ยังมิได้รับแจ้งคำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๒๖๕๖ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๒๖๕๗ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๒๖๕๘ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งทั้งสามคำสั่งดังกล่าว จึงยังไม่มีผลผูกพันผู้อุทธรณ์ให้ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นชอบที่จะแจ้งคำสั่งทั้งสามคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ทราบอีกครั้งหนึ่ง โดยการส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและหรือปิดประกาศสำเนาคำสั่งในวันเวลาเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน พร้อมทั้งระบุวันที่ปิดประกาศสำเนาคำสั่งและลายมือชื่อ

ผู้ปิดประกาศ...



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ผู้ปิดประกาศเพื่อให้ผู้รับคำสั่งทราบด้วย แล้วแต่กรณี ตามวิธีการแจ้งคำสั่งที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้น เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นยังมิได้มีคำสั่งไปถึงผู้อุทธรณ์ที่จะก่อให้เกิดสิทธิที่จะยื่นอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ จึงไม่อาจรับอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นทั้งสามคำสั่งดังกล่าวไว้พิจารณาได้ อย่างไรก็ตาม หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการแจ้งคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ทราบอีกครั้งหนึ่ง ผู้อุทธรณ์ก็มีสิทธิที่จะยื่นอุทธรณ์คำสั่งได้อีกครั้งหนึ่ง

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงไม่รับพิจารณาอุทธรณ์

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ ประธานกรรมการ
(นายศุภชัย เอี่ยมสุวรรณ)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นางสมจิต ปิยะศิลป์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 8 ส.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุนทร มณีสวัสดิ์)



ลายมือชื่อ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๕๐/๒๕๖๐ หน้าที่ ๑๐

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(หม่อมหลวงภุมรีรัตน์ จงเจริญสุข)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการและเลขานุการ
(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

หมายเหตุ ที่ประชุมเลือกนายเสรี สุธรรมชัย ทำหน้าที่ประธานกรรมการ สำหรับนายศุภชัย เอี่ยมสุวรรณ และนายประเสริฐ ตปนียางกูร มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้ จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 8 S.A. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ 30 พ.ย. 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 23 พ.ย. 60
หน.กลุ่มงานฯ. ..... วันที่ 22 พ.ย. 60
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 22 / พ.ย. 60
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ .....
ธนิกานต์ : คำวินิจฉัย นางสำราญ ตางาม

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๑๐๐/๒๕๖๐ **วันที่** 28 ส.ค. 2560

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร **เจ้าพนักงานท้องถิ่น**

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ ดำเนินการกับอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๓ ชั้น (ตึกแถว) ขนาดประมาณ ๔.๐๐ x ๑๒.๐๐ เมตร สูง ๑๐.๐๐ เมตร จำนวน ๑ คูหา เนื่องจากมีสภาพหรือมีการใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต หรือร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ที่อาคารเลขที่ ดังนี้

๑. คำสั่งที่ กท ๖๕๐๓/๕๙๘๔ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๕๙ ห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้ผู้ใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบข้อ ๗ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. คำสั่งที่ กท ๖๕๐๓/๕๘๗๓ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขอาคารตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๒๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒



ผู้อุทธรณ์...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว อ้างว่า

๑. ระยะเวลาให้ดำเนินการแก้ไขอาคารให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนั้น ไม่เพียงพอต่อการดำเนินการ เนื่องจากรายละเอียดในการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารนั้นมีมาก กล่าวคือ ผู้อุทธรณ์ต้องดำเนินการให้วิศวกรเข้าตรวจสอบอาคารเพื่อวินิจฉัยสภาพโครงสร้างภายในอาคาร และทำความเห็นเพื่อวางแผนซ่อมแซม และเมื่อผู้อุทธรณ์ได้รับแผนซ่อมแซมอาคารแล้ว ผู้อุทธรณ์ยังจะต้องจัดทำแบบแปลนเพื่อยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามแบบที่คณะกรรมการควบคุมอาคารกำหนด ตามความในมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบกับเอกสารหลักฐานในการยื่นคำขอรับใบอนุญาตซ่อมแซม ก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคารนั้นมีมาก ด้วยระยะเวลาเพียง ๓๐ วัน ตามคำสั่ง จึงไม่เพียงพ่อต่อการปฏิบัติตามคำสั่ง ผู้อุทธรณ์จึงไม่อาจดำเนินการให้แล้วเสร็จได้ทันเวลา ขอให้ขยายระยะเวลาออกไปอีก ๑๒๐ วัน เพื่อให้ผู้อุทธรณ์ได้มีระยะเวลาเพียงพอในการดำเนินการตามคำสั่ง

๒. หลังจากที่ผู้อุทธรณ์ได้รับหนังสือคำสั่งแล้ว ผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการจัดหาวิศวกรเข้าตรวจสอบอาคาร เพื่อตรวจสอบว่าอาคารของผู้อุทธรณ์นั้นมีโครงสร้างภายในที่อาจเป็นภยันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย/ก่อให้เกิดเหตุรำคาญ/กระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือไม่ และผู้อุทธรณ์เห็นว่าอาคารดังกล่าวยังมีสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัยได้อย่างปลอดภัยต่อไปได้อีก ๑ – ๒ ปี เว้นแต่จะเกิดแรงสั่นสะเทือนอย่างผิดธรรมชาติ หรือผู้อุทธรณ์มีวัตถุน้ำหนักมาก ๆ ไว้ชั้นบนของอาคาร ดังนี้ ในการใช้อาคารตามปกติของผู้อุทธรณ์นั้น ผู้อุทธรณ์มิได้มีการเก็บวัตถุที่มีน้ำหนักมาก ๆ ไว้บนอาคารแต่อย่างใด เนื่องจากผู้อุทธรณ์ใช้อาคารดังกล่าวเป็นที่อยู่อาศัยและประกอบธุรกิจการค้า กล่าวคือ เปิดร้านขายอุปกรณ์สำหรับเครื่องครัว เครื่องใช้ไฟฟ้าต่าง ๆ ของใช้ที่ทำจากพลาสติกและสินค้าเบ็ดเตล็ดอื่น ๆ ซึ่งมิได้เป็นวัตถุที่มีน้ำหนักมาก ทั้งผู้อุทธรณ์มิได้จัดเก็บสินค้าต่าง ๆ ไว้ภายในอาคารอันจะเป็นเหตุให้เกิดอันตรายต่อโครงสร้างและความแข็งแรงภายในของอาคาร ทั้งผู้อุทธรณ์มีความจำเป็นต้องใช้ประโยชน์จากอาคารเพื่อหาเลี้ยงชีพของผู้อุทธรณ์ตลอดมา ผู้อุทธรณ์จึงต้องดูแลรักษาอาคารดังกล่าวทั้งภายนอกและภายในอย่างดีเสมอ จึงเห็นได้ว่าโครงสร้างอาคารของผู้อุทธรณ์นั้นมิได้มีสภาพถึงขนาดเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย/ก่อให้เกิดเหตุรำคาญ/กระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ในอันที่จะเป็นเหตุให้ถึงขนาดที่จะต้องมีคำสั่งให้ทำการรื้อถอนในทันที และเนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้ประกอบกิจการซึ่งเป็นแหล่งทำมาหากินหลักในการหาเลี้ยงชีพในอาคารพาณิชย์แห่งนี้เป็นระยะเวลานาน จึงไม่อาจที่จะหาทำเลที่ตั้งแห่งใหม่เพื่อประกอบกิจการได้ทัน จึงขอให้ขยายระยะเวลาในการใช้อาคารต่อไปอีกอย่างน้อย ๓๖๕ วัน



คณะกรรมการ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เมื่อประมาณปี พ.ศ. ๒๕๒๕ ได้ก่อสร้างอาคารตึกแถวคอนกรีตเสริมเหล็ก ๓ ชั้น สูงประมาณ ๙.๕๐ เมตร จำนวน ๑๗๗ คูหา ๑๙ กลุ่มอาคาร เพื่อใช้พาณิชย์ - พักอาศัย ได้ให้เอกชนทำสัญญาเช่าอาคารตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๒๗ ถึงปี พ.ศ. ๒๕๕๐ ต่อมาในวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๗ กรุงเทพมหานคร เห็นว่า อาคาร นั้นมีการก่อสร้างและได้ถูกใช้งานมาเป็นระยะเวลานาน สภาพโครงสร้างและสภาพงานสถาปัตยกรรม รวมทั้งงานระบบไฟฟ้า และระบบประปาต่าง ๆ จะยังอยู่ในสภาพที่จะยังใช้งานได้ต่อไปอีกหรือไม่ จะต้องดำเนินการรื้อถอนหรือแก้ไขซ่อมแซมอย่างไร จึงได้ว่าจ้างให้คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดลดำเนินการสำรวจและตรวจสอบทางกายภาพทางวิศวกรรม อาคารทั้ง ๑๗๗ คูหา เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการวางแผนปรับปรุงพัฒนา ต่อมาในเดือนตุลาคม ๒๕๕๗ คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล ได้รายงานผลว่า “ข้อ ๑ การตรวจสอบอาคารทางกายภาพด้วยสายตาพบการทรุดตัวของพื้นชั้นที่ ๑ รอยแตกร้าวในชิ้นส่วนโครงสร้างอาคาร และคอนกรีตกะเทาะจนเห็นเหล็กเสริมที่เป็นสนิม มีการเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร เช่น ถังเก็บน้ำคอนกรีตเสริมเหล็กบนดาดฟ้า การต่อเติมห้องน้ำ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบระบายน้ำมีสภาพหมดอายุการใช้งาน ชำรุดเสียหาย และเสื่อมสภาพ ข้อ ๒ การสำรวจระนาบราบและดิ่ง พบอาคารที่มีการทรุดตัวแต่เพียงอย่างเดียวคือ G๑ – ๑ (อาคารเลขที่ ๙๙/๑ – ๙๙/๗) , G๑ – ๒ (อาคารเลขที่ ๙๙/๑๗๐ – ๙๙/๑๗๖) , G๑ – ๓ (อาคารเลขที่ ๙๙/๑๕๒ – ๙๙/๑๕๙) , G๒ – ๔ (อาคารเลขที่ ๙๙/๑๖๐ – ๙๙/๑๖๙) , G๒ – ๕ (อาคารเลขที่ ๙๙/๑๔๐ – ๙๙/๑๕๑) , G๕ – ๑๒ (อาคารเลขที่ ๙๙/๘ – ๙๙/๑๔) และ G๖ – ๑๓ (อาคารเลขที่ ๙๙/๗๑ – ๙๙/๗๗) ส่วนอาคารที่มีการทรุดตัวและบิดตัวไปพร้อม ๆ กัน คือ G๓ – ๖ (อาคารเลขที่ ๙๙/๑๓๐ – ๙๙/๑๓๙) , G๔ – ๘ (อาคารเลขที่ ๙๙/๑๑๐ – ๙๙/๑๑๙) , G๕ – ๑๐ (อาคารเลขที่ ๙๙/๑๑๑ – ๙๙/๑๑๗) , G๕ – ๑๑ (อาคารเลขที่ ๙๙/๗๘ – ๙๙/๘๔) , G๖ –๑๔ (อาคารเลขที่ ๙๙/๑๕ – ๙๙/๒๑) , G๗ – ๑๕ (อาคารเลขที่ ๙๙/๖๔ – ๙๙/๗๐) , G๗ – ๑๖ (อาคารเลขที่ ๙๙/๒๙ – ๙๙/๓๖) , G๗ – ๑๗ (อาคารเลขที่ ๙๙/๒๒ – ๙๙/๒๘) , G๘ – ๑๘ (อาคารเลขที่ ๙๙/๕๑ – ๙๙/๖๓) , และ G๘ – ๑๙ (อาคารเลขที่ ๙๙/๓๗ – ๙๙/๕๐) ขนาดการทรุดตัวและการบิดตัวมีขนาดไม่เท่ากันทำให้เกิดรอยแตกร้าวตามกำแพง และชิ้นส่วนอื่น ๆ เปิด/ปิด ประตูหน้าต่างไม่ได้เกิดปัญหาเรื่องความสวยงามทางสถาปัตยกรรม ในกลุ่มอาคาร G๑ – ๑ , G๑ – ๒ , G๒ – ๕ , G๔ – ๘ , G๕ – ๑๑ , G๕ – ๑๒ , G๘ – ๑๘ มีค่าการเอียงตัวของอาคารชันกว่าขีดจำกัดมาตรฐานที่ ๑:๒๐๐ ซึ่งความชันที่มากขึ้น ประกอบกับรอยร้าวเป็นเส้นทแยงมุมประมาณ ๔๕ องศา กับแนวราบที่พบได้ในผนังของอาคารดังกล่าวเป็นอันตรายต่อโครงสร้าง อันจะก่อให้เกิดการวิบัติเฉียบพลัน จึงควรลดการใช้สอยอาคารลงจนถึงขั้นปิดการใช้งานเพื่อป้องกันอันตรายและความเสียหายที่อาจมีขึ้นต่อไป

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 28 S.A. 2560 กลุ่มงานกฎหมายและคดี

ในกลุ่มอาคาร...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ในกลุ่มอาคาร G๒ – ๔ , G๓ – ๗ , G๕ – ๑๐ , G๗ – ๑๕ มีค่าการเอียงตัวของอาคารโครงสร้างยังน้อยกว่า ๑:๒๐๐ ถึง ๑:๓๐๐ ก็ควรมีการติดตามเฝ้าระวังการเอียงตัวอย่างใกล้ชิดหากพบการเอียงตัวที่เพิ่มขึ้นก็ควรลดการใช้สอยอาคารลงและปิดการใช้งานเพื่อความปลอดภัย ข้อ ๓ การเกิดสนิมในโครงสร้างอาคารกลุ่มอาคารที่ G – ๑ , G – ๗ , G – ๑๑ , G – ๑๔ , G – ๑๖ , และ G – ๑๙ มีค่าความต่างศักย์ครึ่งเซลล์แตกต่างจากกลุ่มที่เหลือ เนื่องจากอาคารทั้งหมดที่เก็บตัวอย่างมีอาคารใกล้เคียงกัน มีแบบคล้ายกันและก่อสร้างด้วยวัสดุคุณภาพใกล้เคียงกัน จากมาตรฐานบ่งชี้ว่ากลุ่มอาคารเหล่านี้เข้าข่ายเป็นโครงสร้างที่มีสนิมเกิดขึ้นรุนแรง ประกอบกับพบว่า เกิดปฏิกิริยาคาร์บอเนชั่นเกินระดับของเหล็กเสริมไปแล้ว ดังนั้น อาคารกลุ่มนี้จัดอยู่ในลักษณะอันตรายต่อความเสียหายต่อโครงสร้างอาคาร ข้อ ๔ กำลังวัสดุคอนกรีตและเหล็กเสริม ข้อ ๔.๑ คอนกรีต จากการสุ่มกด ๒๑ แท่งตัวอย่างคอนกรีต และทำการทดสอบในที่ ๓๖๑ จุด จาก ๑๙ อาคารด้วยค้อนกระแทกและคลื่นอัลตราโซนิคพบว่า ปัจจุบันเนื้อคอนกรีตไม่สมบูรณ์มีการแยกชั้นไม่แน่น หรือร่วน มีรอยแตกหรือโพรงในเนื้อคอนกรีต ค่ากำลังอัดประลัยของคอนกรีตหากเกิดปฏิกิริยาคาร์บอเนชั่นเกินระดับของเหล็กเสริม ค่ากำลังอัดจะมีค่าต่ำกว่าขีดจำกัดปลอดภัยที่ ๑๗๓.๓๓ กิโลกรัมต่อตารางเซนติเมตร ซึ่งกำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๒๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔.๒ เหล็กเสริมกรณีที่เหล็กในคอนกรีตมิได้เป็นสนิมขุมกำลังรับแรงดึงของเหล็กยังอยู่ในเกณฑ์ที่กฎกระทรวงใช้ในการออกแบบได้ แต่เหล็กเสริมส่วนใดมีสนิมขุมแล้วกำลังรับแรงดึงของเหล็กจะต่ำกว่าเกณฑ์ถึงร้อยละ ๘๐ ข้อ ๕ การทดสอบการรับน้ำหนักของพื้น สุ่มทดสอบ ๓ อาคาร จำนวน ๑ งาน พบอาคาร G๑ – ๒ มีรอยร้าวอันตรายปรากฏเพิ่มขึ้นภายหลังการทดสอบการรับน้ำหนักบรรทุกจรปลอดภัยที่ ๑๕๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร ข้อ ๖ การเจาะสำรวจดิน การทดสอบหาความยาวและการรับน้ำหนักบรรทุกของเสาเข็มสุ่มทดสอบ ๓ บริเวณ จำนวน ๑ งาน สภาพชั้นดินมีการเปลี่ยนแปลงเสาเข็มเดี่ยวที่รองรับโครงสร้างอาคารมีขนาดยาว ๒๒ – ๒๓ เมตร กำลังรับน้ำหนักบรรทุกต่อต้น (I – ๒๕ หรือ I -๒๗) อยู่ที่ประมาณ ๕๐ ตัน จึงสรุปผลดังนี้ กลุ่มอาคารที่ ๑ กลุ่มอาคาร G๑ – ๑ , G๑ – ๒ , G๒ – ๕ , G๔ – ๘ , G๕ – ๑๑ , G๕ – ๑๒ , G๖ –๑๔ , G๗ – ๑๖ และ G๘ – ๑๘ จำนวน ๙ กลุ่มอาคาร มีความเอียงตัวเกินกว่ากฎหมายกำหนด อาจจะทำให้อาคารเกิดความไม่ปลอดภัยสำหรับผู้อยู่อาศัยได้ กลุ่มอาคารที่ ๒ กลุ่มอาคารที่เหลืออีก ๑๐ กลุ่มอาคาร คือกลุ่มอาคาร G๑ – ๓ , G๒ – ๔ , G๓ – ๖ , G๓ – ๗ , G๔ – ๙ , G๕ – ๑๐ , G๖ – ๑๓ , G๗ – ๑๕ , G๗ – ๑๗ และ G๘ – ๑๙ อยู่ในเกณฑ์อันตราย หากมีการปรับปรุงซ่อมแซมต้องใช้เทคนิคทางวิศวกรรมชั้นสูงในการปรับปรุง โดยมีค่าการรื้อถอนและไม่ทำลายเสาเดิม เสริมความแข็งแรงคานเสาและฐานราก และการตกแต่งทางด้านสถาปัตยกรรม และงานวางระบบระบายน้ำและการจัดการพื้นที่โดยรอบ”

ภายหลังจากนั้น...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 28 S.A. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ภายหลังจากนั้น ได้มีบันทึกข้อความที่ กท ๓๖๐๐/๑๒๗๗ – ๑๒๗๘ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๕๘ ถึงผู้อำนวยการ และสำนักการโยธา เพื่อจัดส่งรายงานผลการสำรวจและตรวจสอบทางกายภาพและวิศวกรรมอาคารพาณิชย์ ดังกล่าว ให้สำนักงาน และสำนักการโยธาทราบและดำเนินการต่อไป ต่อมาสำนักการโยธาได้มีหนังสือ ด่วนมาก ที่ กท ๐๙๐๗/ว.๑๐๕๐ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๕๘ สรุปผลรายงานการสำรวจและตรวจสอบทางกายภาพและทางวิศวกรรมอาคารพาณิชย์ สรุปความว่า สำนักการโยธามีความเห็นสอดคล้องตามรายงานการสำรวจและตรวจสอบทางกายภาพและทางวิศวกรรม ซึ่งจัดทำโดยมหาวิทยาลัยมหิดล โดยกลุ่มอาคารดังกล่าวมีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นภยันตรายต่อสุขภาพชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญหรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาสิ่งแวดล้อม ตามมาตรา ๔๖ และมาตรา ๔๖ ทวิ ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงส่งเรื่องให้สำนักงาน ออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารระงับการใช้อาคารดังกล่าวและดำเนินการจัดหาสถาบันที่เชื่อถือได้เข้าทำการแก้ไขให้อาคารมีความปลอดภัยและมั่นคงแข็งแรงโดยเร่งด่วนต่อไป ต่อมา กรุงเทพมหานคร ได้มีบันทึกข้อความที่ กท ๓๖๐๐/๓๒๐๐ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๕๙ ถึงผู้อำนวยการ ขออนุญาตทำการรื้อถอนอาคารพาณิชย์ เลขที่ ๙๙/๑๔๑ – ๙๙/๑๕๑ และ ๙๙/๑๙๐ จำนวน ๑๒ ห้อง เนื่องจากกลุ่มอาคารดังกล่าวเกิดอาการทรุดตัวบริเวณระเบียงอาคารและถล่มลงมาเมื่อวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๙ เวลาประมาณ ๑๗.๓๐ น. ซึ่งกลุ่มอาคารที่ถล่มดังกล่าว เป็นหนึ่งในกลุ่มอาคารที่มหาวิทยาลัยมหิดลได้ทำการทดสอบแล้วปรากฏว่า เป็นกลุ่มอาคาร G๒ – ๕ โดยมีผลการสำรวจคือ มีค่าการเอียงของอาคารชันกว่าขีดจำกัดมาตรฐานที่ ๑:๒๐๐ ซึ่งมีความชันที่มากขึ้น ประกอบกับรอยร้าวเป็นเส้นทแยงประมาณ ๔๕ องศา กับแนวราบที่พบได้ในผนังของอาคารดังกล่าวเป็นอันตรายต่อโครงสร้างอันจะก่อให้เกิดความวิบัติเฉียบพลัน จึงควรลดการใช้สอยอาคารจนถึงขั้นปิดการใช้งาน เพื่อป้องกันอันตรายและความเสียหายที่อาจมีขึ้นต่อไป

เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๖๕๐๓/๕๙๘๔ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้ผู้ใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบข้อ ๗ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งที่ กท ๖๕๐๓/๕๘๗๓ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขอาคาร ตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๒๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากได้ตรวจสอบสภาพอาคารชนิดอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๓ ชั้น

(ตีกแถว)...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 28 S.A. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

(ตึกแถว) มีสภาพหรือมีการใช้อาคารหรือระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยที่อาจเป็นภยันตรายต่อชีวิตหรือร่างกาย และเป็นกรณีฉุกเฉินไม่อาจรอช้าไว้ได้ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งและสำนักงานเขตจตุจักรได้รับหนังสืออุทธรณ์ดังกล่าวโดยลงรับเรื่องในสารบบเลขรับที่ ๑๓๗๙๑ ลงวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๕๙ ซึ่งเป็นการยื่นอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ หัวหน้าฝ่ายโยธา นายช่างสำรวจชำนาญงาน ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า กรณีนี้เนื่องจาก กรุงเทพมหานคร ได้มีหนังสือที่ กท ๓๖๐๐/๑๒๗๗ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๕๘ จัดส่งรายงานผลการสำรวจและตรวจสอบทางกายภาพและทางวิศวกรรมอาคารพาณิชย์ จำนวน ๑๗๗ ห้อง จัดทำโดยคณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดลให้แก่สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร และสำนักงาน ทั้งนี้ เนื้อหาโดยสรุปของรายงานดังกล่าวคือ กลุ่มอาคาร ๙ กลุ่ม นั้น มีความเอียงตัวเกินกว่ากฎหมายกำหนด อาจจะทำให้อาคารเกิดความไม่ปลอดภัยสำหรับผู้อยู่อาศัย ส่วนอาคารที่เหลืออีก ๑๐ กลุ่มอาคาร อยู่ในเกณฑ์อันตราย หากมีการปรับปรุงซ่อมแซมต้องใช้เทคนิคทางวิศวกรรมชั้นสูงในการปรับปรุง ต่อมาสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร จึงได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบอาคารพิจารณาผลการสำรวจและตรวจสอบทางกายภาพและทางวิศวกรรมของอาคารดังกล่าวเมื่อวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๕๘ โดยมีความเห็นสอดคล้องตามรายงานการสำรวจและตรวจสอบทางกายภาพและทางวิศวกรรมของมหาวิทยาลัยมหิดล โดยกลุ่มอาคารดังกล่าวมีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นภยันตรายต่อสุขภาพชีวิตร่างกายหรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญหรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาสิ่งแวดล้อม ตามมาตรา ๔๖ และมาตรา ๔๖ ทวิ ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบกับเมื่อวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๕๙ ได้เกิดเหตุกันสาดของอาคารพาณิชย์ ๓ ชั้น จำนวน ๑๒ คูหา พังถล่มทับรถยนต์ของประชาชนได้รับความเสียหาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้พิจารณาออกคำสั่งให้ผู้ครอบครองอาคาร ทั้งหมด ๑๗๗ ห้อง ให้ดำเนินการแก้ไขอาคารตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๒๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้ผู้ใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบข้อ ๗ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ทั้งนี้ คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขอาคาร ตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๒๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่มีรายการแนบท้ายคำสั่ง



คณะกรรมการ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ ผู้อำนวยการ หัวหน้าฝ่ายอำนวยการ และ ผู้แทนสำนักงานกรุงเทพมหานคร สรุปความว่า กรณีนี้กลุ่มผู้อุทธรณ์เป็นผู้เช่าอาคารภายใน ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๒๗ ถึงปี พ.ศ. ๒๕๕๐ ภายหลังจากนั้นในวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๗ กลุ่มผู้อุทธรณ์ได้จัดทำหนังสือให้สัญญาขอใช้ประโยชน์ในอาคารช่วงระหว่างการสำรวจสภาพอาคารและทำการพัฒนาปรับปรุง กำหนดระยะเวลา ๑ ปี นับตั้งแต่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๕๗ ถึงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๘ แต่ต่อมาเมื่อวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๕๙ ได้เกิดเหตุกันสาดของอาคารพาณิชย์ ๓ ชั้น จำนวน ๑๒ คูหา ภายใน พังถล่ม กรุงเทพมหานคร จึงแจ้งยกเลิกหนังสือให้สัญญา และไม่รับค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในอาคารจากกลุ่มผู้ครอบครองอาคารทั้ง ๑๗๗ ห้อง ดังนั้น ในขณะนี้กลุ่มผู้อุทธรณ์จึงอาศัยและใช้ประโยชน์ในอาคารโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่ง กรุงเทพมหานคร ได้ดำเนินการฟ้องคดีขับไล่แล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ ผู้รับมอบอำนาจจากผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งทั้งสองคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้วจริง แต่ในส่วนของคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขอาคารตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๒๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น ไม่ปรากฏรายการแนบท้ายคำสั่งแต่อย่างใด อีกทั้งผู้อุทธรณ์ยังมีปัญหาไม่สามารถย้ายออกจากอาคาร เนื่องจากไม่อาจหาที่อยู่ใหม่ได้ในขณะนี้ จึงขอเวลาให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการจัดหาที่อยู่ใหม่เสียก่อน

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัย ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง คำสั่งที่ กท ๖๕๐๓/๕๙๘๔ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๕๙ ห้ามผู้อุทธรณ์ใช้อาคารหรือยินยอมให้ผู้ใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบข้อ ๗ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากอาคารมีสภาพหรือมีการใช้อาคารหรือระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยที่อาจเป็นภยันตรายต่อชีวิต หรือร่างกาย และเป็นกรณีฉุกเฉินไม่อาจรอช้าไว้ได้ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ในกรณีที่อาคารซึ่งก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายโดยได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ หรือได้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ มีสภาพหรือมีการใช้

ที่อาจ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 28 ส.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ที่อาจเป็นภยันตรายต่อสุขภาพ ชีวิตร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญหรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้ดำเนินการแก้ไขตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง" ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๗ กำหนดว่า "ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นพบเห็นเองว่า อาคารตามข้อ ๓ ข้อ ๔ หรือข้อ ๕ มีสภาพหรือมีการใช้อาคารหรือระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยที่อาจเป็นภยันตรายต่อชีวิตหรือร่างกาย หรือได้รับรายงานจากนายช่างตามข้อ ๖ วรรคสอง และเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่า เป็นกรณีฉุกเฉินไม่อาจรอช้าไว้ได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการเพื่อบรรเทาเหตุที่อาจก่อให้เกิดภยันตรายดังกล่าวได้ทันทีตามวิธีการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด และถ้าหากมีความจำเป็น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสั่งห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้อาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนไว้ก่อนจนกว่าจะมีการแก้ไขเพื่อบรรเทาเหตุที่อาจก่อให้เกิดภยันตรายนั้นแล้วก็ได้" จากบทบัญญัติดังกล่าว หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นพบว่า อาคารมีสภาพหรือมีการใช้อาคารหรือระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยที่อาจเป็นภยันตรายต่อชีวิตหรือร่างกาย และเป็นกรณีฉุกเฉินไม่อาจรอช้าไว้ได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการเพื่อบรรเทาเหตุที่อาจก่อให้เกิดภยันตรายดังกล่าวได้ทันที และหากมีความจำเป็นจะสั่งห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้อาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนไว้ก่อน จนกว่าจะมีการแก้ไขเพื่อบรรเทาเหตุที่อาจก่อให้เกิดภยันตรายนั้นก็ย่อมได้

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏตามรายงานการสำรวจและตรวจสอบทางกายภาพทางวิศวกรรมของมหาวิทยาลัยมหิดลเมื่อเดือนตุลาคม ๒๕๕๗ ว่า อาคารของผู้อุทธรณ์ (อาคารเลขที่ ๙๙/๓๔) ซึ่งอยู่ในกลุ่มอาคาร G๗ – ๑๖ (อาคารเลขที่ ๙๙/๒๙ – ๙๙/๓๖) นั้น มีความเอียงตัวเกินกว่ากฎหมายกำหนด อาจจะทำให้อาคารเกิดความไม่ปลอดภัยสำหรับผู้อยู่อาศัยได้ ภายหลังจากนั้นสำนักงานการตลาด กรุงเทพมหานคร ได้มีบันทึกข้อความที่ กท ๓๖๐๐/๑๒๗๗ – ๑๒๗๘ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๕๘ ถึงผู้อำนวยการเขตจตุจักร และสำนักการโยธา เพื่อจัดส่งรายงานผลการสำรวจและตรวจสอบทางกายภาพและวิศวกรรมอาคารพาณิชย์ ดังกล่าว ให้สำนักงานและสำนักการโยธาทราบและดำเนินการต่อไป ต่อมาสำนักการโยธาได้มีหนังสือ ด่วนมาก ที่ กท ๐๙๐๗/๐.๑๐๕๐ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๕๘ สรุปผลรายงานการสำรวจและตรวจสอบทางกายภาพและทางวิศวกรรมอาคารพาณิชย์ สรุปความว่า สำนักการโยธามีความเห็นสอดคล้องตามรายงานการสำรวจและตรวจสอบทางกายภาพและทางวิศวกรรม ซึ่งจัดทำโดยมหาวิทยาลัยมหิดล โดยกลุ่มอาคารดังกล่าวมีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นภยันตรายต่อสุขภาพชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัย

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 28 S.A. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

จากอัคคีภัย...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

จากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาสิ่งแวดล้อม ตามมาตรา ๔๖ และมาตรา ๔๖ ทวิ ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงส่งเรื่องให้สำนักงาน ออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารระงับการใช้อาคารดังกล่าวและดำเนินการจัดหาสถาบันที่เชื่อถือได้เข้าทำการแก้ไขให้อาคารมีความปลอดภัยและมั่นคงแข็งแรงโดยเร่งด่วนต่อไป ภายหลังจากนั้นสำนักงานตลาด กรุงเทพมหานคร ได้มีบันทึกข้อความที่ กท ๓๖๐๐/๓๒๐๐ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๕๙ ถึงผู้อำนวยการ ขออนุญาตทำการรื้อถอนอาคาร เลขที่ ๙๙/๑๔๑ – ๙๙/๑๕๑ และ ๙๙/๑๙๐ จำนวน ๑๒ ห้อง เนื่องจากกลุ่มอาคารดังกล่าวเกิดอาการทรุดตัวบริเวณระเบียงอาคารและถล่มลงมาเมื่อวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๙ เวลาประมาณ ๑๗.๓๐ น. ซึ่งกลุ่มอาคารที่ถล่มดังกล่าว เป็นหนึ่งในกลุ่มอาคารที่มหาวิทยาลัยมหิดลได้ทำการทดสอบแล้วปรากฏว่า เป็นกลุ่มอาคาร G๒ – ๕ โดยมีผลการสำรวจคือ มีค่าการเอียงของอาคารชันกว่าขีดจำกัดมาตรฐานที่ ๑:๒๐๐ ซึ่งมีความชันที่มากขึ้น ประกอบกับรอยร้าวเป็นเส้นทแยงประมาณ ๔๕ องศา กับแนวราบที่พบได้ในผนังของอาคารดังกล่าวเป็นอันตรายต่อโครงสร้างอันจะก่อให้เกิดความวิบัติเฉียบพลัน จึงควรลดการใช้สอยอาคารจนถึงขั้นปิดการใช้งาน เพื่อป้องกันอันตรายและความเสียหายที่อาจมีขึ้นต่อไป จากข้อเท็จจริงดังกล่าวเชื่อได้ว่า อาคารมูลกรณีเป็นอาคารที่มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นภยันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน และเป็นกรณีฉุกเฉินไม่อาจรอช้าไว้ได้ คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ กท ๖๕๐๓/๕๙๘๔ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้ผู้ใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบข้อ ๗ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ประเด็นที่สอง คำสั่งที่ กท ๖๕๐๓/๕๘๗๓ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขอาคารตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๒๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากอาคารมีสภาพหรือมีการใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตรายต่อชีวิต หรือร่างกาย ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ในกรณีที่อาคารซึ่งก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายโดยได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ หรือได้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นภยันตรายต่อสุขภาพ ชีวิตร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัยหรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญหรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้ดำเนินการแก้ไขตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง” ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓ กำหนดว่า “ในกรณีที่อาคาร

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 28 ธ.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ซึ่งก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายโดยได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นภยันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการแก้ไขให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ ที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่ได้รับอนุญาตหรือใบรับแจ้งให้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควรเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้” จากบทบัญญัติดังกล่าว หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นพบว่า อาคารมีสภาพหรือมีการใช้อาคารหรือระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยที่อาจเป็นภยันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน และเป็นกรณีฉุกเฉินไม่อาจรอช้าไว้ได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการเพื่อบรรเทาเหตุที่อาจก่อให้เกิดภยันตรายดังกล่าวได้ทันที ตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยให้ดำเนินการแก้ไขให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ ที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่ได้รับอนุญาต ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด ตามข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่า อาคารมูลกรณีเป็นอาคารที่มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นภยันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน และเป็นกรณีฉุกเฉินไม่อาจรอช้าไว้ได้ จึงได้ออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขอาคารเพื่อบรรเทาเหตุที่อาจก่อให้เกิดภยันตราย แต่เนื่องจากคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขอาคาร ตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๒๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น ไม่ปรากฏรายการแนบท้ายคำสั่งว่าจะให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ ที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่ผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตแต่อย่างใด ผู้อุทธรณ์จึงมิอาจทราบได้ว่าจะต้องแก้ไขอาคารที่มีสภาพเป็นภยันตรายอย่างไร คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ กท ๖๕๐๓/๕๘๗๓ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขอาคาร ตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๒๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัย



๑. ให้ยกอุทธรณ์...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๙๐๐/๒๕๖๐ หน้าที่ ๑๑

๑. ให้ยกอุทธรณ์คำสั่งที่ กท ๖๕๐๓/๕๙๘๔ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๕๙ ห้ามผู้อุทธรณ์ใช้อาคารหรือยินยอมให้ผู้ใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบข้อ ๗ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. ให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๖๕๐๓/๕๘๗๓ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขอาคารตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๒๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ ——— ประธานกรรมการ
(นายชยพล ธิติศักดิ์)

ลายมือชื่อ ——— กรรมการ
(นางสมจิต ปิยะศิลป์)

ลายมือชื่อ ——— กรรมการ
(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ ——— กรรมการ
(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 28 ส.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายสุนทร มณีสวัสดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(หม่อมหลวงภุมรีรัตน์ จงเจริญสุข)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 28 ส.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๙๐๐/๒๕๖๐ หน้าที่ ๑๓

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการและเลขานุการ
(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

หมายเหตุ ที่ประชุมเลือกนายเสรี สุธรรมชัย ทำหน้าที่ประธานกรรมการ สำหรับนายชยพล ธิติศักดิ์ และนายประเสริฐ ตปนียางกูร มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ด้วย จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้ จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 28 S.A. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ ๒๕ ธ.ค. ๖๐
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ ๒๑ ธ.ค. ๖๐
หน.กลุ่มงานฯ ..... วันที่ ๒๙ ธ.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ ๒๙ ธ.ค. ๖๐
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ .....
D/ คำวินิจฉัยอุทธรณ์/นส.วันดีฯ (ปวีณ์สุดา)

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่.....๑...../๒๕๖๑ **วันที่** 15 ส.ค. 2561

ผู้อุทธรณ์ ที่ ๑
ผู้อุทธรณ์ ที่ ๒

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร **เจ้าพนักงานท้องถิ่น**

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ทั้งสองในฐานะเจ้าของอาคารดำเนินการกับอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ขนาด กว้าง ๔.๐๐ เมตร ยาว ๑.๕๐ เมตร (หมายถึง ความลึก) สูง ๕.๐๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง บริเวณทางเดินหลังอาคารและพื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดกว้าง ๔.๐๐ เมตร ยาว ๗.๖๐ เมตร (หมายถึง ความลึก) จำนวน ๑ แห่ง บริเวณชั้นลอยด้านหน้าอาคาร เนื่องจากดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังนี้

๑. คำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๓๒๔ และ ๓๒๗ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ทั้งสอง (ตามลำดับ) ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. คำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๓๒๕ และ ๓๒๘ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๐ ห้ามผู้อุทธรณ์ทั้งสอง (ตามลำดับ) ใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. คำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๓๒๖ และ ๓๒๙ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ทั้งสอง (ตามลำดับ) ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดย

(ก) ให้รื้อถอนอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดกว้าง ๔.๐๐ เมตร ยาว ๑.๕๐ เมตร สูง ๕.๐๐ เมตร บริเวณทางเดินหลังอาคาร จำนวน ๑ แห่ง และอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดกว้าง ๔.๐๐ เมตร ยาว ๗.๖๐ เมตร บริเวณชั้นลอยด้านหน้าอาคาร จำนวน ๑ แห่ง ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ หรือ



(ข) ยื่นคำขอ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามแบบ ข. ๑ หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก)

ผู้อุทธรณ์ทั้งสองได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว ความว่า ผู้อุทธรณ์ทั้งสองได้รับคำสั่งให้รื้อถอนและระงับการก่อสร้างอาคารเลขที่ โดยซื้อมาจากนายทวี ไกรคุปต์ เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๕ ซึ่งเป็นการซื้ออาคารพร้อมสิ่งปลูกสร้างและแบบก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตถูกต้อง และได้ขายให้กับผู้ซื้อหลายราย รวมทั้งผู้อุทธรณ์ทั้งสองด้วย โดยมีลักษณะเป็นตึกแถว ๔ ชั้น จำนวน ๒๔ คูหา ซึ่งก่อนที่ได้บ้านเลขที่ ๓๐๕/๘ ก็ได้มีเจ้าหน้าที่มาตรวจและออกบ้านเลขที่ให้ และอยู่มาจนถึงปัจจุบันเป็นเวลา ๓๕ ปี โดยที่ผู้อุทธรณ์ทั้งสองไม่เคยต่อเติม ก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคารให้เป็นที่เดือดร้อนไม่เคยมีการร้องเรียน และไม่รู้จักกับผู้ร้องเรียน อีกทั้งการออกคำสั่งดังกล่าวไม่เป็นไปตามขั้นตอนของพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ กล่าวคือ ไม่กำหนดระยะเวลาให้ผู้อุทธรณ์ทั้งสองใช้สิทธิอุทธรณ์คำสั่งทางปกครอง จึงเป็นการออกคำสั่งที่ไม่ชอบ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานและเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบด้วยแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ว.๒๓/๒๕๒๓ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๒๓ ให้ก่อสร้างตึกแถว ๔ ชั้น จำนวน ๘ ห้อง และตึกแถว ๓ ชั้น จำนวน ๑๔ ห้อง เพื่อใช้เป็นพาณิชย์-พักอาศัย ต่อมาวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๒๔ ในฐานะเจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๘๗๖ เลขที่ดิน ๑๗๖ และอาคารบ้านเลขที่ ได้ขายที่ดินและอาคารให้กับผู้อุทธรณ์ที่ ๒ ปรากฏตามสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดิน และผู้อุทธรณ์ที่ ๒ ได้โอนที่ดินและอาคารโดยระบุในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินว่าเป็นประเภทการให้กับผู้อุทธรณ์ที่ ๑ เมื่อวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐ ต่อมาในวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ นายตรวจอาคารฝ่ายโยธา สำนักงานเขต ได้มีบันทึกรายงานการตรวจพบว่าผู้อุทธรณ์ทั้งสองดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังนี้ (๑) ได้ทำการต่อเติมอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ขนาดกว้าง ๔.๐๐ เมตร ยาว ๑.๕๐ เมตร สูง ๕.๐๐ เมตร บริเวณทางเดินหลังอาคาร และ (๒) ต่อเติมพื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดกว้าง ๔.๐๐ เมตร ยาว ๗.๖๐ เมตร บริเวณชั้นลอยด้านหน้าอาคาร เป็นชั้นที่ ๒ จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ เพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีคำสั่งกับผู้อุทธรณ์ทั้งสอง ดังนี้ คำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๓๒๔ และ ๓๒๗ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ทั้งสอง (ตามลำดับ) ระงับการดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๓๒๕ และ ๓๒๘...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๒๘ มี.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

และ ๓๒๘ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๐ ห้ามผู้อุทธรณ์ทั้งสอง (ตามลำดับ) ใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๓๒๖ และ ๓๒๙ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ทั้งสอง (ตามลำดับ) ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดย (ก) ให้รื้อถอนอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดกว้าง ๔.๐๐ เมตร ยาว ๑.๕๐ เมตร สูง ๕.๐๐ เมตร บริเวณทางเดินหลังอาคาร จำนวน ๑ แห่ง และอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดกว้าง ๔.๐๐ เมตร ยาว ๗.๖๐ เมตร บริเวณชั้นลอยด้านหน้าอาคาร จำนวน ๑ แห่ง ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ หรือ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามแบบ ข.๑ หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการปิดประกาศสำเนาคำสั่งทั้ง ๖ คำสั่ง ณ อาคารมูลกรณี เมื่อวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๖๐ และส่งคำสั่งทั้งหกคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ทั้งสอง ซึ่งผู้อุทธรณ์ทั้งสองได้รับทราบคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับเมื่อวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ มีผู้ลงลายมือชื่อรับทราบคำสั่งแทน ชื่อ “ ” เกี่ยวพันกับผู้อุทธรณ์ทั้งสองเป็นญาติ ภายหลังจากนั้นผู้อุทธรณ์ทั้งสองจึงมีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งทั้งหกคำสั่ง โดยสำนักงาน ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบตามเลขรับเลขที่ ๑๘๓๔ และ ๑๘๓๕ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ ตามลำดับ ซึ่งเป็นการยื่นอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ นายช่างโยธาชำนาญงาน วิศวกรโยธาปฏิบัติงาน และ นายช่างสำรวจปฏิบัติงาน สำนักงาน สรุปความว่า สาเหตุที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ เนื่องจากได้ทำการตรวจสอบโฉนดที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารมูลกรณีและตรวจสอบสำเนาทะเบียนบ้านแล้วพบว่า อาคารมูลกรณีตั้งอยู่ในที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๔๘๗๖ เลขที่ดิน ๑๗๖ ตำบลรองเมือง อำเภอกรุงเทพมหานคร มีผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และมีชื่อของผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ เป็นเจ้าบ้านที่ปลูกสร้างในโฉนดที่ดินดังกล่าว จึงดำเนินการออกคำสั่งกับทั้งผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ และ ที่ ๒ และจากการตรวจสอบใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ว.๒๓/๒๕๒๓ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๒๓ อาคารมูลกรณีตั้งอยู่บริเวณผังบริเวณและแบบแปลนการได้รับอนุญาต ตรงกับโฉนดที่ดินที่ผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ด้วย สำหรับการพิจารณาออกคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารกับผู้อุทธรณ์ทั้งสอง โดยในคำสั่ง (ก) ได้ระบุว่าให้รื้อถอนอาคารมูลกรณี ส่วน (ข) ให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารนั้นมีวัตถุประสงค์ให้ผู้อุทธรณ์ทั้งสองดำเนินการแก้ไขอาคารเท่านั้น

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ ผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ ขอยืนยันว่าได้รับโอนอาคารมูลกรณีมาจากผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ ซึ่งเป็นมารดาของผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๐ โดยทราบมาว่าตั้งแต่ที่ผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ ได้ซื้ออาคารมูลกรณีมาเมื่อปี...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๖ ส.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

มาเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๔ ก็มิได้มีการต่อเติมอาคารขึ้นใหม่อีกเลย อาคารยังคงอยู่ในสภาพดังเดิม อีกทั้งอาคารมูลกรณีก็ได้รับอนุญาตโดยชอบด้วยกฎหมาย และผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ เห็นว่า ผู้อุทธรณ์ไม่ได้รับความเป็นธรรม เนื่องจากไม่เคยกระทำการใดให้ผู้อื่นได้รับความเดือดร้อน สำหรับบริเวณทางเดินหลังอาคารมีอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น และบริเวณชั้นลอยด้านหน้าอาคารมีการต่อเติมเป็นชั้นสองจริง แต่มีมาตั้งแต่ขณะที่ผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ ซื้อเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๔ แล้ว เนื่องจากผู้อุทธรณ์ทั้งสองไม่เคยกระทำการใดกับอาคารมูลกรณีดังกล่าว

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัย ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเลขที่ กท ๔๔๐๓/๓๒๔ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๓๒๕ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๐ ห้ามผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ ใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในฐานะเจ้าของอาคารเนื่องจากดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ บัญญัติว่า ““ดัดแปลง” หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยาย ซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม และมิใช่การซ่อมแซมหรือดัดแปลงที่กำหนดในกฎกระทรวง” มาตรา ๒๑ บัญญัติว่า “ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ” และมาตรา ๔๐ บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้าง หรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำดังกล่าว (๒) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว และ (๓) พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งตาม (๑)” จากบทบัญญัติดังกล่าว เมื่อมีการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยไม่ได้รับใบอนุญาตหรือไม่ได้แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น อันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจออกคำสั่งแก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้าง หรือบริวารของบุคคลดังกล่าวให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้น รวมทั้งมีคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (๒) แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวได้เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารมูลกรณีตั้งอยู่ที่เลขที่

เขตปทุมวัน...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๖ ส.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ว.๒๓/๒๕๒๓ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๒๓ ให้ก่อสร้างตึกแถว ๔ ชั้น จำนวน ๘ ห้อง และตึกแถว ๓ ชั้น จำนวน ๑๔ ห้อง เพื่อใช้เป็นพาณิชย์-พักอาศัย ซึ่งอาคารมูลกรณีเลขที่ ๓๐๕/๘ ของผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ เป็นอาคารตึกแถว ๓ ชั้น โดยเมื่อพิจารณาถึงการได้รับอนุญาตของอาคารมูลกรณีแล้ว อาคารมูลกรณีได้รับอนุญาตก่อสร้างเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๓ ซึ่งในขณะนั้นข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ใช้บังคับแล้ว โดย ข้อ ๗๖ กำหนดว่า “อาคารประเภทต่าง ๆ จะต้องมีที่ว่างอันปราศจากหลังคาหรือสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าส่วนที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ (๑)....(๔) ห้องแถว ตึกแถว...จะต้องมีที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุมเป็นทางเดินหลังอาคารได้ถึงกันกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร” และ ข้อ ๓๕ วรรคสาม กำหนดว่า “สำหรับห้องที่มีการสร้างพื้นระหว่างชั้นของอาคาร ต้องมีความสูงจากระดับบนของพื้นห้องถึงระดับต่ำสุดของเพดานไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร โดยพื้นระหว่างชั้นของอาคารดังกล่าว ต้องมีความสูงจากระดับของพื้นห้องไม่ต่ำกว่า ๒.๒๕ เมตร และต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละสี่สิบของพื้นที่ทั้งหมดของห้องนั้น ๆ...” ดังนั้น ในการพิจารณาอนุญาตอาคารตึกแถวของผู้อุทธรณ์จึงต้องมีที่ว่างอันปราศจากหลังคาหรือสิ่งปกคลุมเป็นทางเดินหลังไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร และจะต้องมีพื้นระหว่างชั้นหรือพื้นชั้นลอยได้ไม่เกินร้อยละสี่สิบของพื้นที่ห้องนั้น เมื่ออาคารมูลกรณีบริเวณทางเดินหลังอาคาร มีการต่อเติมอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ขนาดกว้าง ๔.๐๐ เมตร ยาว ๑.๕๐ เมตร สูง ๕.๐๐ เมตร และได้มีการต่อเติมพื้นชั้นลอยขนาดกว้าง ๔.๐๐ เมตร ยาว ๗.๖๐ เมตร เต็มพื้นที่ห้อง การกระทำดังกล่าวข้างต้นจึงเป็นการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนักของอาคารหรือส่วนต่าง ๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม และกรณีดังกล่าวก็มิใช่การซ่อมแซมหรือการดัดแปลงที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง จึงเป็นการดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔ เมื่อกระทำการโดยไม่ได้รับอนุญาตหรือไม่ได้แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น อันเป็นการฝ่าฝืน มาตรา ๒๑ เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจออกคำสั่งให้ระงับการดัดแปลงอาคาร และคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารได้ ไม่ว่าผู้อุทธรณ์จะเป็นผู้กระทำการดัดแปลงอาคารดังกล่าวหรือไม่ก็ตาม ดังนั้น คำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๓๒๔ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ ในฐานะเจ้าของอาคารปัจจุบันระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๓๒๕ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๐ ห้ามผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ ใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ประเด็นที่สอง คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเลขที่ กท ๔๔๐๓/๓๒๖ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในฐานะเจ้าของอาคาร เนื่องจากเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๑ บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ให้เจ้าพนักงาน...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๒๕ ส.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควรเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้ และให้นำมาตรา ๒๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม" มาตรา ๔๒ บัญญัติว่า "ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยให้ดำเนินการรื้อถอนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘(๑๑) หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐" และพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "คำสั่งทางปกครองที่ทำเป็นหนังสือ และการยืนยันคำสั่งทางปกครองเป็นหนังสือต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วย และเหตุผลนั้นอย่างน้อยต้องประกอบด้วย (๑) ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ (๒) ข้อกฎหมายที่อ้างอิง (๓) ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลพินิจ" จากบทบัญญัติดังกล่าว เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นพบว่ามีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยไม่ได้รับใบอนุญาตหรือไม่ได้แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง ตามมาตรา ๔๑ ได้ ซึ่งหากผู้ที่ได้รับคำสั่งดังกล่าวไม่ได้ปฏิบัติตาม หรือกรณีที่การฝ่าฝืนดังกล่าวเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจออกคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ รื้อถอนอาคารส่วนที่ฝ่าฝืนกฎหมายออกได้ ตามมาตรา ๔๒ และเมื่อการออกคำสั่งอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงเป็นคำสั่งทางปกครอง ซึ่งจะต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วย และเหตุผลนั้นอย่างน้อยต้องประกอบด้วยข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้อกฎหมายที่อ้างอิง ข้อพิจารณา และข้อสนับสนุนที่ใช้ดุลพินิจในการออกคำสั่งด้วย ตามที่พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง กำหนดไว้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร โดยระบุในคำสั่งว่า "(ก) ให้รื้อถอนอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดกว้าง ๔.๐๐ เมตร ยาว ๑.๕๐ เมตร สูง ๕.๐๐ เมตร บริเวณทางเดินหลังอาคาร จำนวน ๑ แห่ง และอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดกว้าง ๔.๐๐ เมตร ยาว ๗.๖๐ เมตร บริเวณชั้นลอยด้านหน้าอาคาร จำนวน ๑ แห่ง ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ หรือ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามแบบ ข. ๑ หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก)" จะเห็นได้ว่าคำสั่งดังกล่าวเป็นการออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขอาคารหรือยื่นคำขออนุญาตและคำสั่งให้รื้อถอนอาคารในคำสั่งเดียวกัน จึงเป็นคำสั่งที่ไม่อาจปฏิบัติได้ เนื่องจากเนื้อความในคำสั่งขัดแย้งกัน ประกอบกับเนื้อหาของคำสั่งในรายการดังกล่าวระบุแต่ข้อเท็จจริงของอาคาร โดยไม่ได้ระบุว่าการกระทำดังกล่าวฝ่าฝืนกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างไร หรือประสงค์จะให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขอาคารเช่นใด เมื่อคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

เป็นคำสั่ง...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑ ก.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

เป็นคำสั่งทางปกครองซึ่งมีผลกระทบต่อสิทธิของบุคคลผู้ได้รับคำสั่ง จึงจำเป็นต้องมีข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้อกฎหมายที่อ้างอิง ข้อพิจารณา และข้อสนับสนุนในการใช้ดุลยพินิจที่ถูกต้องชัดเจนเพียงพอในการออกคำสั่ง ตามที่พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๑ บัญญัติไว้ ดังนั้น คำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๓๒๖ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ประเด็นที่สาม คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเลขที่ กท ๔๔๐๓/๓๒๗ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ ในฐานะเจ้าของอาคารระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๓๒๘ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๐ ห้ามผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ ใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และคำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๓๒๙ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับใบอนุญาตและเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เป็นคำสั่งที่ออกถูกต้องกับตัวบุคคลหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๐ (๑) (๒) และ ๔๑ ได้บัญญัติไว้ในกรณีเมื่อมีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งให้เจ้าของ ผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้าง หรือบริวารของบุคคลดังกล่าวระงับการกระทำดังกล่าว ตามมาตรา ๔๐ (๑) และมีคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) ได้ รวมทั้งหากเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ ได้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารมูลกรณีตั้งอยู่ที่เลขที่ [redacted] ในที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๔๘๗๖ เลขที่ดิน ๑๗๖ ซึ่งเมื่อวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐ ผู้อุทธรณ์ที่ ๒ ได้โอนที่ดินดังกล่าวโดยระบุในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินว่าเป็นประเภทการให้กับผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ แล้ว ดังนั้น ในขณะที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งทั้งสามคำสั่งเมื่อวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๐ ผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ มิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารมูลกรณีดังกล่าวแล้ว นอกจากนี้ กรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นชี้แจงว่า ผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ มีชื่อเป็นเจ้าบ้านตามหลักฐานทะเบียนบ้าน เมื่อไม่มีพยานหลักฐานเป็นอย่างอื่นว่า ผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ เป็นผู้ครอบครองอาคาร ผู้ดำเนินการ หรือผู้ควบคุมงาน หรือมีส่วนที่เกี่ยวข้องกับอาคารมูลกรณี การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ จึงเป็นการออกคำสั่งผิดตัวบุคคล ดังนั้น คำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๓๒๗ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๓๒๘ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๐ ห้ามผู้อุทธรณ์...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ รับ ส.ค. ๒๕๖๑ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ห้ามผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ ใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และคำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๓๒๙ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัย

๑. ให้ยกอุทธรณ์คำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๓๒๔ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๓๒๕ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๐ ห้ามผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ ใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. ให้เพิกถอนคำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๓๒๖ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

๓. ให้เพิกถอนคำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๓๒๗ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๓๒๘ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๐ ห้ามผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ ใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งเลขที่ กท ๔๔๐๓/๓๒๙ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ ประธานกรรมการ

(นายศุภชัย เอี่ยมสุวรรณ)

ลายมือชื่อ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๕ ส.ค. ๒๕๖๑ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นางสมจิต ปิยะศิลป์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๖ ส.ค. ๒๕๖๑ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายสุนทร มณีสวัสดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(หม่อมหลวงภุมรีรัตน์ จงเจริญสุข)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์)

ลายมือชื่อ — กรรมการ

(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ กรรมการและเลขานุการ

(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

หมายเหตุ นายจิตรพรต พัฒนสิน และนายนิยม กรรณสูต มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้ จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๕ ม.ค. ๒๕๖๑ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ 6 ส.ค. 61
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 5 ส.ค. 61
หน.กลุ่มงานฯ ..... วันที่ 4 มิ.ย. 61
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 4/ม.ค./61
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ 4/ม.ค./61

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0670



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๙/**๒๕๖๑** **วันที่** 12 ก.พ. 2561

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร **เจ้าพนักงานท้องถิ่น**

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๕๙๐๓/๖๕๓๒ ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ขนาดประมาณ ๒.๐๐ x ๓๓.๑๐ เมตร สูง ๖.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง ให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๕๙๐๓/๗๙๗ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ภายในระยะเวลาที่กำหนด ที่อาคารเลขที่

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น อ้างว่า

๑. สาเหตุที่ผู้อุทธรณ์ถูกเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้น เพราะ สองสามีภรรยา (ผู้ร้องเรียน) ที่อยู่บ้านเลขที่ ติดกับผู้อุทธรณ์ได้ไปร้องเรียนต่อสำนักงาน เพื่อเจตนากลั่นแกล้งผู้อุทธรณ์ให้ผู้อุทธรณ์และครอบครัวได้รับความเสียหาย ทั้ง ๆ ที่ผู้ร้องเรียนไม่ได้พักอาศัยอยู่บ้านเลขที่ ซึ่งเป็นบ้านร้างไม่มีผู้อาศัย ดังนั้น บ้านของผู้อุทธรณ์ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นให้รื้อถอนนั้น ไม่ได้ก่อให้เกิดความเสียหาย



หรือเดือดร้อน...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

หรือเดือดร้อนรำคาญกับบ้านของผู้ร้องเรียนแต่อย่างใด ผู้อุทธรณ์ไม่เคยมีสาเหตุโกรธเคืองกับผู้ร้องเรียนมาก่อน ก่อนที่ผู้อุทธรณ์จะดำเนินการก่อสร้างอาคารหลังดังกล่าว ผู้อุทธรณ์ได้ติดต่อไปยังผู้ร้องเรียนที่อยู่บ้านติดกับบ้านของผู้อุทธรณ์เพื่อต้องการแจ้งว่า การก่อสร้างอาคารดังกล่าวอาจจะต้องขออนุญาตปีนรั้วเพื่อให้คนงานก่อสร้างเข้าไปฉาบปูนและทาสี แต่จะไม่ทำให้เกิดความเสียหายใด ๆ ภายในบริเวณบ้านของผู้ร้องเรียน ซึ่งผู้ร้องเรียนได้รับรู้และรับทราบมาโดยตลอด และเคยเข้ามาตรวจสอบอาคารของผู้อุทธรณ์และบริเวณบ้านของตนเองด้วย และเห็นว่าไม่มีความเสียหายใด ๆ จนผู้อุทธรณ์ก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จและอยู่ในขั้นตอนของการขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร แต่ผู้อุทธรณ์ก็ไม่ทราบเพราะเหตุใดผู้ร้องเรียนจึงต้องการให้ผู้อุทธรณ์ทุบทำลายอาคารที่ผู้อุทธรณ์ได้ก่อสร้างพึ่งแล้วเสร็จ ทั้งที่ผู้อุทธรณ์ได้ลงทุนก่อสร้างไปเป็นเงินหลายล้านบาท ซึ่งระหว่างการก่อสร้างผู้ร้องเรียนก็ไม่เคยแจ้งหรือไปร้องเรียนต่อสำนักงาน ว่าประสงค์จะให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารดังกล่าว จึงแสดงให้เห็นเจตนาที่ไม่บริสุทธิ์ของผู้ร้องเรียนดังกล่าว

๒. ผู้อุทธรณ์ขอเรียนว่า อาคารที่มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอยู่ในมีหลายร้อยหลังคาเรือนและบางบ้านไม่ได้อยู่มาก่อนที่ผู้อุทธรณ์จะมาซื้อบ้านอยู่ในหมู่บ้านนี้ ถ้าหากพิจารณาบ้านเกือบทุกหลังคาเรือนในหมู่บ้านจะเห็นว่า แต่ละหลังจะมีการก่อสร้างเพิ่มเติมอาคารโดยไม่ได้รับใบอนุญาตเกือบทุกหลังคาเรือนทั้งหมดทุกหลัง ผู้อุทธรณ์จึงอุทธรณ์ให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีคำสั่งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นส่งคำสั่งให้เจ้าของอาคารที่มีการก่อสร้างต่อเติมอาคารทุกหลังคาเรือนยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๑ ให้ถูกต้องเช่นเดียวกัน และให้ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้ใช้สิทธิเรียกร้องให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงาน เข้าดำเนินการตรวจสอบใบอนุญาตก่อสร้างอาคารภายใน " " ด้วย และเจ้าหน้าที่ของสำนักงาน มีอำนาจหน้าที่ที่จะต้องเข้าไปดำเนินการตรวจสอบใบอนุญาตการก่อสร้างต่อเติมอาคารตามกฎหมายด้วยเช่นกัน หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาแล้วเห็นว่าไม่ถูกต้องก็ให้มีคำสั่งให้เจ้าของอาคารนั้น ๆ ทุกหลังคาเรือนรื้อถอนสิ่งก่อสร้างที่ไม่ได้รับอนุญาตออกไปจากอาคารที่ก่อสร้างเช่นเดียวกันกับผู้อุทธรณ์ด้วย มิฉะนั้นผู้อุทธรณ์ถือว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นเลือกปฏิบัติหน้าที่

๓. ด้วยสำนักงานเขต เคยมีคำสั่งแจ้งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารมาแล้วครั้งหนึ่ง ตามคำสั่งที่ กท ๕๙๐๓/๗๙๖ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้อุทธรณ์คำสั่งไปแล้ว ต่อมาคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีคำวินิจฉัยแล้วว่า ผู้อุทธรณ์ไม่ต้องรื้อถอนอาคารดังกล่าว ซึ่งสามารถยื่นคำขอรับใบอนุญาตได้ เมื่อได้มีคำวินิจฉัยว่าผู้อุทธรณ์ไม่ต้องรื้อถอนอาคาร ต่อมาสำนักงาน ได้มีหนังสือแจ้งให้เพิกถอนคำสั่งรื้อถอนอาคารดังกล่าว ตามคำวินิจฉัย และช่วงระหว่างนี้สำนักงาน ได้ถูก ฟ้องเป็นคดีปกครอง กล่าวหาว่า

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 12 ก.พ. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ปฏิบัติหน้าที่ล่าช้าและศาลปกครองได้มีคำสั่งเรียกให้ผู้อุทธรณ์เข้าไปเป็นคู่ความในคดีด้วย ในคดีของศาลปกครองกลาง คดีหมายเลขดำที่ ๑๐๙๐/๒๕๕๙ ระหว่าง ผู้ฟ้องคดี กับผู้อำนวยการ ที่ ๑ กับพวกรวม ๕ คน ผู้ถูกฟ้องคดี และผู้อุทธรณ์ในฐานะผู้ร้องสอด ซึ่งคดียังอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล ผู้อุทธรณ์ได้ให้การไว้ในคดีของศาลปกครองแล้วว่า ได้กลั่นแกล้งและพยายามกลั่นแกล้งผู้อุทธรณ์ให้ผู้อุทธรณ์ต้องรื้อถอนอาคารโดยอาศัยกฎหมายเป็นเครื่องมือ ทั้ง ๆ ที่ ได้ทราบและได้อนุญาตมาตั้งแต่ต้น ผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนที่สถานีตำรวจสำราญราษฎร์ให้ดำเนินคดีอาญากับ ในข้อหาแจ้งความอันเป็นเท็จต่อเจ้าพนักงาน

ผู้อุทธรณ์จึงอุทธรณ์มาเพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาและมีคำสั่งให้เพิกถอนคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานและเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบด้วยแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เรื่องอุทธรณ์รายนี้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๒๑/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๖๐ ระหว่าง ผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ และ ที่ ๒ ผู้ร้องเรียน และผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยวินิจฉัยว่า “ข้อเท็จจริงได้ความว่า ผู้ร้องเรียนทั้งสองได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๗ ร้องเรียนการต่อเติมบ้านผิดแบบต่อสำนักงาน ความว่า ผู้ร้องเรียนทั้งสองเป็นเจ้าของอาคารเลขที่ ประสงค์ให้สำนักงาน เข้าจัดการกรณีเจ้าของอาคารเลขที่ ซึ่งอยู่ด้านหลังอาคารของผู้ร้องเรียน เนื่องจากอาคารดังกล่าวมีการต่อเติมบ้านจนชิดรั้วบ้านของผู้ร้องเรียนทั้งสอง โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ร้องเรียนแต่อย่างใด จึงขอให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการให้เจ้าของอาคารดังกล่าวแก้ไขอาคารให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๐ – ๔๙ ทวิ ต่อมาผู้ร้องเรียน ที่ ๒ ได้มีหนังสือลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ถึงผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ความว่า เดิมผู้ร้องเรียน ที่ ๒ อาศัยอยู่ที่อาคารเลขที่ แต่ต่อมาได้ย้ายออกไปอาศัยอยู่ที่หมู่บ้านอื่น โดยหลังจากย้ายออกไปแล้วเพื่อนบ้านที่อยู่ข้างบ้านถือโอกาสที่ไม่มีคนอยู่อาศัยทำการต่อเติมอาคารของตนเองจนชิดติดผนังรั้วอาคารของผู้ร้องเรียน ที่ ๒ ซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย และผู้ร้องเรียน ที่ ๒ ได้เคยมีหนังสือแจ้งไปยังสำนักงาน เมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๗ แล้ว แต่เนื่องจากเวลาได้ล่วงเลยมาถึง ๑ ปี ๓ เดือน กลับไม่ปรากฏความคืบหน้าใด ๆ ผู้กระทำผิดยังคงก่อสร้างอาคารจนแล้วเสร็จและเข้าอยู่อาศัยเป็นที่เรียบร้อย ภายหลังจากนั้นในวันที่

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 12 ก.พ. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

๙ กุมภาพันธ์...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ นายตรวจอาคารสำนักงาน ได้ตรวจพบว่า เดิมอาคารของผู้อุทธรณ์เป็นอาคารชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น เพื่อพักอาศัย ขนาดประมาณ ๘.๒๐ x ๑๒.๗๐ เมตร สูง ๖.๐๐ เมตร แต่ได้มีการดัดแปลงอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ขนาดประมาณ ๒.๐๐ x ๓๓.๑๐ เมตร สูง ๖.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง โดยเป็นการดัดแปลงอาคารส่วนด้านข้างของอาคารเดิม ดังนี้ ในส่วนของด้านทิศตะวันออกขนาดประมาณ ๒.๐๐ x ๑๐.๒๐ เมตร ด้านทิศตะวันตกขนาดประมาณ ๒.๐๐ x ๑๐.๒๐ เมตร และด้านทิศเหนือขนาดประมาณ ๒.๐๐ x ๑๒.๗๐ เมตร ซึ่งเป็นการก่อสร้างอาคารทับที่ว่างโดยรอบอาคาร โดยมิได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ที่อาคารเลขที่ ๙๖ (๖๓/๖ เดิม) เห็นควรให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร และให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) , (๒) และมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๓ , ค.๔ และ ค. ๑๐) ต่อไป ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๕๙๐๓/๗๙๔ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร (ที่ถูกต้องคือดัดแปลงอาคาร) ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งเลขที่ กท ๕๙๐๓/๗๙๕ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) คำสั่งเลขที่ กท ๕๙๐๓/๗๙๗ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (ที่ถูกต้องคือ ดัดแปลงอาคาร) เนื่องจากเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ดังนี้ (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ ตามรายการแนบท้ายคำสั่ง ดังต่อไปนี้ ข้อ ๒๗ ที่ดินประเภท ก. ๒ เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติของพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้ (๓) มีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ให้เสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) และคำสั่งเลขที่ กท ๕๙๐๓/๗๙๖ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้รื้อถอนอาคาร เนื่องจากเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ผู้อุทธรณ์จึงได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๕๙ เฉพาะคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) และคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 12 ก.พ. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ต่อมา...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ต่อมาคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาแล้วมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยดังนี้ ประเด็นที่หนึ่ง คำสั่งเลขที่ กท ๕๙๐๓/๗๙๗ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นายตรวจอาคารได้ตรวจพบว่าเดิมอาคารของผู้อุทธรณ์เป็นอาคารชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น เพื่อพักอาศัย ขนาดประมาณ ๘.๒๐ x ๑๒.๗๐ เมตร สูง ๖.๐๐ เมตร แต่ได้มีการดัดแปลงอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ขนาดประมาณ ๒.๐๐ x ๓๓.๑๐ เมตร สูง ๖.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง โดยเป็นการดัดแปลงอาคารส่วนด้านข้างของอาคารเดิม ดังนี้ ในส่วนของด้านทิศตะวันออกขนาดประมาณ ๒.๐๐ x ๑๐.๒๐ เมตร ด้านทิศตะวันตกขนาดประมาณ ๒.๐๐ x ๑๐.๒๐ เมตร และด้านทิศเหนือขนาดประมาณ ๒.๐๐ x ๑๒.๗๐ เมตร ซึ่งเป็นการดัดแปลงอาคารทับที่ว่างโดยรอบอาคาร โดยมิได้รับอนุญาต ประกอบกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๒๗ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า “ที่ดินประเภท ก.๒ เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติของพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม” วรรคสาม กำหนดว่า “การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้ (๑) .... (๓) มีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า ๒ เมตร (๔) ....” จึงเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๒๗ วรรคสาม (๓) แต่เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ โดยการแก้ไขอาคารเพียงบางส่วนเพื่อให้มีที่ว่างตามที่กฎหมายกำหนด เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว ประเด็นที่สอง คำสั่งเลขที่ ๕๙๐๓/๗๙๖ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการออกคำสั่งเลขที่ กท ๕๙๐๓/๗๙๗ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ และคำสั่งเลขที่ กท ๕๙๐๓/๗๙๖ ลงวันที่



๑๐ กุมภาพันธ์...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ โดยเป็นการออกคำสั่งในวันเดียวกัน จึงเป็นการออกคำสั่งที่ไม่เป็นไปตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดไว้ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค.๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ส่วนกรณีที่ผู้อุทธรณ์อ้างว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นเลือกปฏิบัติ เนื่องจากมีอาคารที่มีการกระทำอย่างเดียวกับผู้อุทธรณ์อยู่จำนวนมาก แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ไม่ได้ออกคำสั่งให้ครบถ้วน ขอให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์สั่งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งกับบุคคลอื่นด้วย นั้น เห็นว่า เมื่ออาคารมูลกรณีเป็นอาคารที่ฝ่าฝืนกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจออกคำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๒ กับผู้ที่กระทำการฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าว ส่วนคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เมื่อผู้อุทธรณ์เป็นผู้ได้รับคำสั่งและได้อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงมีอำนาจวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ ตามมาตรา ๕๑ เท่านั้น หากเป็นกรณีที่มีบุคคลอื่นกระทำผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยมีผู้ร้องเรียนหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพบเอง แต่ยังไม่ได้มีการออกคำสั่ง ตามมาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๒ ดังกล่าว ไม่อยู่ในอำนาจของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ที่จะสั่งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นไปออกคำสั่งกับผู้กระทำความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารได้ นอกจากนี้โดยที่บุคคลย่อมต้องเคารพและอยู่ในบังคับของกฎหมาย หากกฎหมายจะไม่ใช้บังคับแก่เรื่องใดก็ดีหรือกำหนดให้เรื่องใดเป็นข้อยกเว้นก็ดี ต้องมีการบัญญัติเอาไว้อย่างแจ้งชัดเป็นการเฉพาะ ส่วนการอ้างเรื่องวัตถุประสงค์หรือมูลเหตุของการกระทำเพื่อให้ไม่ต้องอยู่ในบังคับของกฎหมายนั้น ก็ต้องเป็นกรณีที่กฎหมายบัญญัติรับรองไว้อย่างแจ้งชัดเป็นการเฉพาะเช่นกัน เพราะมิฉะนั้นเมื่อมีการฝ่าฝืนกฎหมายแล้วก็จะมีการหยิบยกมูลเหตุอื่นขึ้นเป็นข้ออ้าง การที่ผู้อุทธรณ์อ้างว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นเลือกปฏิบัติ เนื่องจากมีอาคารที่มีการกระทำอย่างเดียวกับผู้อุทธรณ์อยู่จำนวนมาก แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ไม่ได้ออกคำสั่งให้ครบถ้วนทั้งหมดนั้น กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมิได้บัญญัติให้เป็นข้อยกเว้นให้กระทำได้ บุคคลที่กระทำการฝ่าฝืนกฎหมายเมื่อถูกบังคับใช้กฎหมายย่อมไม่อาจอ้างเอาการไม่บังคับใช้กฎหมายกับบุคคลอื่นมาเป็นข้ออ้าง เพื่อมิให้มีการบังคับใช้กฎหมายแก่ตนโดยไม่เป็นธรรมได้



คณะกรรมการ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์คำสั่งเลขที่ กท ๕๙๐๓/๗๙๗ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เพิกถอนคำสั่งเลขที่ กท ๕๙๐๓/๗๙๖ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒"

ต่อมาสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้มีหนังสือที่ มท ๐๗๑๐/๒๓๒๘ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๖๐ แจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๒๑/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๖๐ ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ และมีผู้ลงลายมือชื่อตอบรับคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ในฐานะ "แม่บ้าน" เมื่อวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๖๐ ภายหลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๕๙๐๓/๖๕๓๒ ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากผู้อุทธรณ์มิได้ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๕๙๐๓/๗๙๗ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ โดยมีผู้รับคำสั่งชื่อ " " เกี่ยวพันกับผู้อุทธรณ์โดยเป็นภรรยาเป็นผู้รับคำสั่งแทน เมื่อวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๖๐ และเจ้าพนักงานได้ปิดประกาศสำเนาคำสั่ง ณ อาคารมูลกรณีเมื่อวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๖๐ ผู้อุทธรณ์จึงมีหนังสือลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ อุทธรณ์คำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารดังกล่าว โดยสำนักงาน ได้รับหนังสืออุทธรณ์และลงรับเรื่องในสารบบเลขรับที่ ๑๐๓๗๖ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวัน ตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ
หัวหน้าฝ่ายโยธา และ , , นายช่างโยธาชำนาญงาน สำนักงาน
ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้เคยมีคำสั่งเลขที่ กท ๕๙๐๓/๗๙๗ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร เนื่องจากเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เมื่อผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยจึงอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว ภายหลังจากนั้นคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีคำวินิจฉัยที่ ๒๑/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๖๐ วินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์คำสั่งเลขที่ กท ๕๙๐๓/๗๙๗ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ เนื่องจากเป็นกรณีที่



สามารถแก้ไข...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงทำให้คำสั่งมีผลใช้บังคับกับผู้อุทธรณ์อยู่ แต่ผู้อุทธรณ์ไม่เคยมายื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารหรือแก้ไขอาคารแต่อย่างใด เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีคำสั่งเลขที่ กท ๕๙๐๓/๖๕๓๒ ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ภายในระยะเวลาที่กำหนด

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของผู้รับมอบอำนาจจากผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า อาคารมูลกรณีเดิมเคยมีการดัดแปลงอาคารมาแล้วเพื่อป้องกันสัตว์ร้ายและน้ำท่วม เนื่องจากที่ดินบริเวณโดยรอบอาคารของผู้อุทธรณ์เกิดการทรุดตัว ผู้อุทธรณ์จึงได้ดัดแปลงอาคารอีกครั้ง โดยมีการทำสัญญารับเหมาเมื่อวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๕๗ แต่ผู้อุทธรณ์ไม่ได้ไปยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๕๙๐๓/๗๙๗ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยจึงอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว ภายหลังจากนั้นคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีคำวินิจฉัยที่ ๒๑/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๖๐ วินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์คำสั่งเลขที่ กท ๕๙๐๓/๗๙๗ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่ผู้อุทธรณ์ก็ยังไม่ได้ปฏิบัติตามคำสั่งและคำวินิจฉัยอุทธรณ์แต่อย่างใด

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า คำสั่งเลขที่ กท ๕๙๐๓/๖๕๓๒ ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากผู้อุทธรณ์มิได้ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๕๙๐๓/๗๙๗ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ภายในระยะเวลาที่กำหนด ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๒ บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยให้ดำเนินการรื้อถอนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๑๑) หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐” จากบทบัญญัติดังกล่าว เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น



พบว่า...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

พบว่า มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หากการกระทำดังกล่าวเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ แล้ว หากเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจในการออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารรื้อถอนอาคารทั้งหมดหรือบางส่วน โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๒ ได้

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๕๙๐๓/๗๙๗ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ดังนี้ (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการแนบท้ายคำสั่งภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ให้เสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) (รวมระยะเวลา ๖๐ วัน) เมื่อผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำสั่งดังกล่าว จึงมีหนังสือลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๕๙ ยื่นอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว ส่งผลให้การนับระยะเวลาทางกฎหมายตามที่ระบุไว้ในคำสั่งดังกล่าว สะดุดหยุดลงจนกว่าจะมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ว่าเป็นประการใดและให้เริ่มนับใหม่นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นต้นไป เมื่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๒๑/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๖๐ ให้ยกอุทธรณ์คำสั่งเลขที่ กท ๕๙๐๓/๗๙๗ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ที่ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย โดยมีผู้ลงลายมือชื่อตอบรับคำวินิจฉัยอุทธรณ์ดังกล่าว ในฐานะ “แม่บ้าน” เมื่อวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๖๐ จึงถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับทราบคำวินิจฉัยอุทธรณ์แล้ว มีผลให้ผู้อุทธรณ์จะต้องปฏิบัติตามคำสั่งเลขที่ กท ๕๙๐๓/๗๙๗ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ที่ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ภายในระยะเวลา ๖๐ วัน การนับระยะเวลาตามที่ระบุไว้ในคำสั่งดังกล่าว จึงเริ่มนับใหม่อีกครั้ง นับแต่วันที่ผู้อุทธรณ์ได้รับแจ้งคำวินิจฉัย ซึ่งเริ่มนับตั้งแต่วันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๖๐ และครบกำหนดระยะเวลา ๖๐ วัน ในวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ปรากฏว่าผู้อุทธรณ์ไม่ได้ดำเนินการตามคำสั่งดังกล่าว ภายในระยะเวลาที่กำหนด เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจที่จะออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งเลขที่

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 12 ก.พ. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

กท ๕๙๐๓/๖๕๓๒...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กท ๕๙๐๓/๖๕๓๒ ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง เนื่องจากผู้อุทธรณ์มิได้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ภายในระยะเวลาที่กำหนด จึงเป็นการออกคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ — ประธานกรรมการ

(นายศุภชัย เอี่ยมสุวรรณ)

ลายมือชื่อ — กรรมการ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายจิตรพรต พัฒนสิน)



ลายมือชื่อ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุนทร มณีสวัสดิ์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(หม่อมหลวงภุมรีรัตน์ จงเจริญสุข)



ลายมือชื่อ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการและเลขานุการ

(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

หมายเหตุ ที่ประชุมเลือกนายเสรี สุธรรมชัย ทำหน้าที่ประธานกรรมการ สำหรับนายศุภชัย เอี่ยมสุวรรณ และนางสมจิต ปิยะศิลป์ มิได้เข้าร่วมการพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ด้วย จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้ จึงบันทึกเป็นสำคัญ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 12 ก.พ. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0611



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่.....๓๗...../๒๕๖๑ **วันที่** 19 ก.พ. 2561

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร **เจ้าพนักงานท้องถิ่น**

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งที่ กท ๗๖๐๓/๖๖๗๑ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคารตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๙) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่ง ไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่ง (ประกอบธุรกิจโรงแรม) โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่อาคารเลขที่

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๖๐ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น อ้างว่า

(๑) ผู้อุทธรณ์ประกอบกิจการห้องพักให้เช่ารายเดือนในพื้นที่ เป็นระยะเวลากว่า ๒๕ ปี ตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๓๕ ด้วยความสุจริตและให้ความร่วมมือกับสำนักงานเขตดินแดงตลอดมา เช่น การให้ความร่วมมือในการตรวจสอบอาคารของสำนักงาน โดยได้ปรับปรุงและรักษามาตรฐานความปลอดภัยตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีการจัดฝึกอบรมซ้อมอพยพกรณีเกิดอัคคีภัยจนได้รับประกาศเกียรติคุณเป็นอาคารที่มีความปลอดภัย ได้มาตรฐานโครงการหลักประกันความปลอดภัยจากอัคคีภัยในอาคารสาธารณะปี พ.ศ. ๒๕๔๙ รวมทั้งเมื่อสำนักงาน

มีการปรับปรุง...



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

มีการปรับปรุงซ่อมพื้นผิวถนนภายในซอย ก็ได้ให้ความร่วมมือโดยให้ใช้พื้นที่ถนนภายในอาคารเป็นทางผ่านเพื่อเชื่อมออกไปยังอีกซอยหนึ่งเพื่อความสะดวกในการสัญจรของประชาชนโดยรอบ

(๒) กรณีการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่งตามที่ระบุในคำสั่งที่ กท ๗๖๐๓/๖๖๗๑ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๖๐ ให้ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เกิดจากความเข้าใจของผู้ประกอบการที่คลาดเคลื่อนโดยมิได้มีเจตนากระทำการอันใดที่เป็นการฝ่าฝืน แต่เนื่องจากมีผู้พักอาศัยบางรายต้องการเช่าที่พักในระยะสั้น จึงได้จัดให้พักอาศัยเพียง ๓๐ ห้อง ในชั้นที่ ๘ และชั้นที่ ๙ โดยเมื่อมีผู้พักอาศัยรายถัดไปต้องการเข้าพักเป็นรายเดือนก็ได้ให้เข้าพักในชั้นดังกล่าวตามปกติโดยมิได้มีการแบ่งแยกให้มีการพักในลักษณะการประกอบธุรกิจโรงแรมตามที่ระบุในคำสั่ง อย่างไรก็ตาม เมื่อได้รับคำสั่งให้ระงับการใช้อาคารดังกล่าวข้างต้น ก็ได้ดำเนินการยกเลิกการให้บริการพักรายวันทั้งหมดเพื่อให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๓) มีสถานประกอบการจำนวนมากที่ปฏิบัติเช่นเดียวกันกับสถานประกอบการของผู้อุทธรณ์โดยมีรายได้จากค่าเช่าเพียงเล็กน้อย เพราะมีจำนวนห้องที่เปิดให้บริการในลักษณะรายวันไม่มาก อีกทั้งผู้อุทธรณ์มิได้มีเจตนาฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และพร้อมที่จะปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัดต่อไป

ดังนั้น จึงขอให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๗๖๐๓/๖๖๗๑ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๖๐ ให้ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ด้วย

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบด้วยแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เมื่อวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๓๓ ผู้อุทธรณ์ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ และผู้อุทธรณ์ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ๑๕๐/๒๕๓๔ ลงวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๔ ให้ก่อสร้างอาคารชนิดตึก ๑๐ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นพักอาศัย – จอดรถยนต์ พื้นที่ ๙,๖๑๐ ตารางเมตร ที่จอดรถจำนวน ๖๕ คัน ต่อมากระทรวงมหาดไทย ได้มีหนังสือที่ มท ๐๓๐๗.๖/๑๕๑๖๙ ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๖๐ เรื่อง การดำเนินการตามกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ ถึงปลัดกรุงเทพมหานคร ความว่า เพื่อให้การดำเนินการตามกฎกระทรวงดังกล่าวเป็นไปด้วยความเรียบร้อยและบังเกิดผล ให้กรุงเทพมหานครดำเนินการแจ้งกำชับสำนักงานเขตทุกแห่งเร่งรัด ติดตาม ประชาสัมพันธ์

การยื่นขออนุญาต...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 19 ก.พ. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

การยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร และให้นำข้อมูลรายงานต่อกรุงเทพมหานครและกระทรวงมหาดไทยต่อไป ภายหลังจากนั้นวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๖๐ นายตรวจอาคารฝ่ายโยธา สำนักงาน จึงได้มีบันทึกรายงานการตรวจพบว่า ผู้อุทธรณ์ได้เปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่ง จากอาคารอยู่อาศัยรวม ไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่ง เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม โดยไม่ได้รับอนุญาต . จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีคำสั่งที่ กท ๗๖๐๓/๖๖๗๑ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๙) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่ง ไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่ง (ประกอบธุรกิจโรงแรม) ตามมาตรา ๓๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการส่งคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ และมีผู้ลงลายมือชื่อรับทราบคำสั่งแทนระบุความเกี่ยวพันกับผู้อุทธรณ์เป็นพนักงานรักษาความปลอดภัยเมื่อวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๖๐ แต่ไม่ปรากฏหลักฐานการปิดประกาศสำเนาคำสั่งดังกล่าว ณ อาคารมูลกรณี ผู้อุทธรณ์จึงมีหนังสืออุทธรณ์คำสั่ง โดยสำนักงาน ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบตามเลขรับเลขที่ ๐๙๙๓๒ ลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๖๐

ในชั้นพิจารณา คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีหนังสือเชิญเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าชี้แจงเพิ่มเติม แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีหนังสือเลขที่ กท ๗๖๐๓/๘๐๙๗ ลงวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๖๐ ชี้แจงสาเหตุที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ เนื่องจากเดินทางไปสัมมนาศึกษาดูงานเพื่อพัฒนาศักยภาพข้าราชการและเจ้าหน้าที่สำนักงาน คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า คำขออุทธรณ์และพยานหลักฐานมีข้อเท็จจริงเพียงพอที่จะพิจารณาวินิจฉัยได้ จึงมีมติให้รับฟังคำชี้แจงของผู้อุทธรณ์ฝ่ายเดียวได้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ ผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์เป็นเจ้าของอาคารมูลกรณีดังกล่าว ซึ่งได้ปลูกสร้างมากว่าสามสิบปีแล้ว โดยสาเหตุที่ห้องพักบางส่วนมีการเช่าพักอาศัยแบบรายวัน เนื่องจากผู้เข้าพักอาศัยบางรายต้องการความสะดวกสบายและบางรายขอเช่าเป็นแบบรายเดือนแต่อยู่อาศัยจริงเพียงไม่กี่วันเท่านั้น ประกอบกับที่ตั้งอาคารของผู้อุทธรณ์อยู่ในซอยลึก โดยลักษณะแล้วจึงไม่สามารถใช้ประกอบกิจการเป็นโรงแรมได้ และเมื่อผู้อุทธรณ์ได้ทำการปรับปรุงอาคารแล้ว ก็มิได้มีการอนุญาตให้มีการเช่าพักอาศัยแบบรายวันอีก ด้วยเหตุผลดังกล่าวจึงเห็นได้ว่าผู้อุทธรณ์ไม่ได้มีเจตนาที่จะให้มีการเช่าพักอาศัยแบบรายวันแต่อย่างใด โดยที่ผ่านมาผู้อุทธรณ์ได้ให้ความร่วมมือกับสำนักงาน มาโดยตลอด และยังได้รับใบรับรอง

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 19 ก.พ. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

การตรวจสอบอาคาร (แบบ ร. ๑) ด้วย ผู้อุทธรณ์จึงพร้อมที่จะปรับปรุงและไปยื่นขออนุญาตให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดไว้ และขอชี้แจงต่อไปว่าในพื้นที่ของสำนักงาน มีอาคารอีกจำนวนมากที่นำอาคารพักอาศัยเช่าแบบรายเดือนไปให้เช่าแบบรายวัน ส่วนกรณีการรับคำสั่ง ผู้อุทธรณ์ไม่ทราบว่าได้รับคำสั่งโดยวิธีการใดเนื่องจากผู้อุทธรณ์ไม่ได้อยู่ที่อาคารมูลกรณีดังกล่าว

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องพิจารณาในเบื้องต้นว่า ผู้อุทธรณ์เป็นผู้ได้รับคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นและเป็นผู้มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งที่ กท ๗๖๐๓/๖๖๗๑ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๙) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้ มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันรับทราบคำสั่ง” จากบทบัญญัติดังกล่าว ผู้มีสิทธิในการอุทธรณ์คำสั่งต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จะต้องเป็นผู้ได้รับแจ้งคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นโดยชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งคำสั่งที่ กท ๗๖๐๓/๖๖๗๑ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๙) เป็นคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๗ ทวิ บัญญัติว่า “การแจ้งคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่สั่งให้ระงับการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือให้รื้อถอนอาคาร ให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ซึ่งจะต้องรับคำสั่งดังกล่าว ณ ภูมิลำเนาของผู้นั้น และให้ปิดประกาศคำสั่งดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และให้ถือว่าผู้ซึ่งจะต้องรับคำสั่งได้ทราบคำสั่งนั้นแล้วเมื่อพ้นกำหนดสามวันนับแต่วันที่ได้มีการปิดประกาศดังกล่าว” ซึ่งจากบทบัญญัติในมาตรา ๔๗ ทวิ การแจ้งคำสั่งให้ระงับการใช้อาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องส่งคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและปิดประกาศสำเนาคำสั่ง พร้อมทั้งระบุวันที่ปิดประกาศสำเนาคำสั่งลงในสำเนาคำสั่งที่ปิดประกาศ ณ อาคารมูลกรณีนั้น จึงจะถือว่าเป็นการแจ้งคำสั่งที่ถูกต้องครบถ้วนและชอบด้วยกฎหมาย

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการส่งคำสั่งดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ โดยมีผู้รับคำสั่งไว้แทนระบุความเกี่ยวพันกับผู้อุทธรณ์เป็นพนักงานรักษาความปลอดภัยเมื่อวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๖๐ แต่ไม่ปรากฏหลักฐานการปิดประกาศสำเนาคำสั่ง ณ อาคารมูลกรณี กรณีดังกล่าวจึงเป็นกรณีเจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งคำสั่งไม่ถูกต้องตามมาตรา ๔๗ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงถือได้ว่าผู้อุทธรณ์ยังมิได้รับแจ้งคำสั่งที่ กท ๗๖๐๓/๖๖๗๑ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๙) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งยังไม่มีผลผูกพันผู้อุทธรณ์

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 19 ก.พ. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ให้ต้องปฏิบัติ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ให้ต้องปฏิบัติ ตามมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ที่บัญญัติว่า “คำสั่งทางปกครองให้มีผลใช้ยันบุคคลตั้งแต่ขณะที่ผู้นั้นได้รับแจ้งเป็นต้นไป” ดังนั้น เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นยังมิได้มีคำสั่งไปถึงผู้อุทธรณ์ที่จะก่อให้เกิดสิทธิที่จะยื่นอุทธรณ์คำสั่ง คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงไม่อาจรับอุทธรณ์คำสั่งที่ กท ๗๖๐๓/๖๖๗๑ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๙) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไว้พิจารณาได้ แต่อย่างไรก็ตามหากเจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการออกคำสั่งใหม่ ผู้อุทธรณ์ก็มีสิทธิที่จะยื่นอุทธรณ์คำสั่งได้อีกครั้งหนึ่ง

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงไม่รับพิจารณาอุทธรณ์

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ ประธานกรรมการ
(นายศุภชัย เอี่ยมสุวรรณ)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นางสมจิต ปิยะศิลป์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

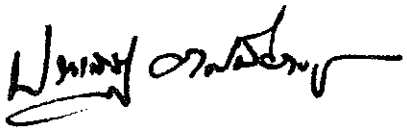
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 19 ก.พ. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ...

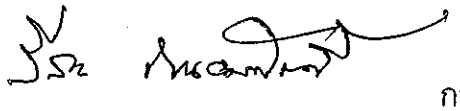
รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ ——— กรรมการ

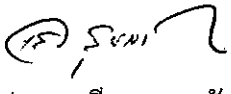
(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

ลายมือชื่อ  กรรมการ

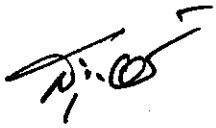
(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ  กรรมการ

(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ  กรรมการ

(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ  กรรมการ

(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)



ลายมือชื่อ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุนทร มณีสวัสดิ์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(หม่อมหลวงภุมรีรัตน์ จงเจริญสุข)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการและเลขานุการ
(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

หมายเหตุ นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์ และนายจิตรพรต พัฒนสิน มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ด้วย จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้ จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 19 ก.พ. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่.....๕๙...../๒๕๖๑ **วันที่** ๑๗ เม.ย. 2561

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร **เจ้าพนักงานท้องถิ่น**

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขต ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการกับพื้นโครงเหล็ก ขนาดพื้นที่ ๙๕.๐๐ ตารางเมตร จำนวน ๑ แห่ง เนื่องจากดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ที่

ดังนี้

๑. คำสั่งเลขที่ กท ๖๙๐๓/๖๐๘๑ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้ระงับการก่อสร้างดัดแปลงอาคาร (ที่ถูกต้องคือ ดัดแปลงอาคาร) ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. คำสั่งเลขที่ กท ๖๙๐๓/๖๐๘๒ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. คำสั่งเลขที่ กท ๖๙๐๓/๖๐๘๓ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (ที่ถูกต้องคือ ดัดแปลงอาคาร) ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดย

(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการแนบท้ายคำสั่งให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ดังนี้



รายการที่ ๑...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

รายการที่ ๑ พื้นระหว่างชั้น ชนิดพื้นโครงเหล็ก ขนาดพื้นที่ ๙๕.๐๐ ตารางเมตร จำนวน ๑ แห่ง

รายการที่ ๒ ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง ตามแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (๑) และ

(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก)

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๖๐ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว อ้างว่า

๑. ตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๖๙๐๓/๖๐๘๑ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น ผู้อุทธรณ์ขอชี้แจงว่า การต่อเติมเพิ่มเนื้อที่ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างอาคาร ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบหรือเป็นการต่อเติมใด ๆ ที่เป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘)ฯ ไม่ต้องขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ประกอบกับเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งมายังผู้อุทธรณ์โดยที่ไม่ได้เข้ามาตรวจสอบก่อนแต่อย่างใด และไม่ได้ส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งไปยังนิติบุคคลอาคารชุดมิใช่ออกคำสั่งมายังผู้อุทธรณ์ เนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้มีอำนาจยื่นขออนุญาตก่อสร้าง แม้ว่าผู้อุทธรณ์จะประสงค์ยื่นขออนุญาตก่อสร้างเองก็ไม่อาจกระทำได้ อีกทั้งเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ได้ให้ผู้อุทธรณ์ชี้แจงหรือแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับการต่อเติมดังกล่าว และคำสั่งเลขที่ กท ๖๙๐๓/๖๐๘๓ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดย (ก) ระบุให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการดังต่อไปนี้ให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ดังนี้ แก้ไขพื้นระหว่างชั้น ชนิดพื้นโครงเหล็กขนาดพื้นที่ ๙๕.๐๐ ตารางเมตร จำนวน ๑ แห่ง ซึ่งคำสั่งดังกล่าวตามข้อ (ก) ผู้อุทธรณ์ไม่อาจเข้าใจได้ว่าจะให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขอาคารให้ถูกต้องได้อย่างไร การออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงไม่ถูกต้องตามรูปแบบวิธีในการออกคำสั่งทางปกครอง

๒. หากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายแล้ว และมีความเห็นว่า ส่วนต่อเติมดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องขออนุญาตดัดแปลงต่อเติม ผู้อุทธรณ์ก็พร้อมที่จะดำเนินการยื่นขออนุญาตดัดแปลงต่อเติม เนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการต่อเติมโดยถูกต้องตามหลักวิศวกรรม มีวิศวกรออกแบบและคำนวณอย่างถูกต้อง มีแบบก่อสร้างและรายการคำนวณ

ซึ่งรับรอง...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑ ๔ มี.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ซึ่งรับรองโดยวิศวกรครบถ้วน แต่โดยเหตุที่ส่วนที่มีการต่อเติมเป็นห้องชุด ซึ่งตั้งอยู่ภายใน
ดังกล่าว ซึ่งเมื่อผู้อุทธรณ์ได้ติดต่อเจ้าหน้าที่สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร และเจ้าหน้าที่สำนักงานเขต เพื่อยื่นคำร้องขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารด้วยตนเองในนามตนเอง แต่ได้รับการปฏิเสธที่จะรับคำร้อง เนื่องจากเจ้าหน้าที่แจ้งว่า นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องเป็นผู้ยื่นคำร้องขออนุญาตดังกล่าว ผู้อุทธรณ์เห็นว่า ก่อนมีการต่อเติมดังกล่าวผู้รับเหมาของผู้อุทธรณ์ได้แจ้งให้นิติบุคคลทราบพร้อมทั้งนำส่งเอกสาร เช่น แผนผังบริเวณหนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของผู้ออกแบบและรับรองการก่อสร้าง รายการคำนวณ เป็นต้น และนิติบุคคลอาคารชุดได้อนุญาตให้เริ่มก่อสร้างได้ทันทีโดยนิติบุคคลอาคารชุดสัญญาว่าจะดำเนินการยื่นขออนุญาตกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป แต่ปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์มาทราบภายหลังว่า นิติบุคคลอาคารชุดไม่ดำเนินการยื่นขออนุญาตก่อสร้างต่อหน่วยงานราชการ ผู้อุทธรณ์จึงได้มอบหมายให้ทนายความยื่นหนังสือแจ้งให้นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้องแล้วถึงสองครั้ง ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดได้รับแล้วแต่ยังนิ่งเฉย จึงเป็นการกระทำละเมิดและมีเจตนากลั่นแกล้งผู้อุทธรณ์

๓. คำสั่งเลขที่ กท ๖๙๐๓/๖๐๘๑ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่งเลขที่ กท ๖๙๐๓/๖๐๘๓ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายตามข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายข้างต้น ดังนั้น คำสั่งเลขที่ กท ๖๙๐๓/๖๐๘๒ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมายด้วย ในระหว่างนี้ผู้อุทธรณ์ยังมีสิทธิใช้สอยพื้นที่ดังกล่าวโดยชอบต่อไป

ด้วยเหตุผลข้างต้น เนื่องจากการต่อเติมดังกล่าวไม่จำต้องขออนุญาตและส่วนที่ผู้อุทธรณ์ต่อเติมก็ได้รับอนุญาตจากนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ประกอบกับการดัดแปลงอาคารก็ได้มาตรฐาน ไม่มีความเสียหายหรืออันตรายแต่อย่างใด ขอให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีคำวินิจฉัยเพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นทั้งสามคำสั่ง แต่หากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เห็นว่า กรณีเช่นนี้จำเป็นต้องยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคาร โดยพฤติการณ์ในอุทธรณ์แสดงให้เห็นว่า ผู้อุทธรณ์มีเจตนาดำเนินการตามกฎหมาย อีกทั้งส่วนที่ต่อเติมก็มีความมั่นคงแข็งแรงปลอดภัยตามหลักวิศวกรรมทุกประการ ส่วนการยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารกลับติดขัดเพราะการกระทำของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งมีเจตนากลั่นแกล้งผู้อุทธรณ์ขอให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์เป็นผู้ยื่นคำขอรับในอนุญาตดัดแปลงอาคารด้วยตนเองต่อไป

คณะกรรมการ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐ 4 พ.ย. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า ผู้อุทธรณ์ได้จดทะเบียนนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๕๐ โดยมีกรรมการบริษัท ๔ คน ดังนี้

โดยมีกรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัทได้ คือ กรรมการคนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท ปรากฏตามหลักฐานหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร กรมพัฒนาธุรกิจการค้า ออกให้เมื่อวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ โดยเมื่อวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๕๘ ผู้อุทธรณ์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ห้องชุดเลขที่ ซึ่งเป็นอาคารตึก ๓๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัย ๑๖๖ ห้อง พาณิชย์ ๑ ห้อง กรุงเทพมหานคร โดยการซื้อขายจาก ต่อมาวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๖๐ นายตรวจอาคาร สำนักงานเขต ได้ตรวจพบว่า ผู้อุทธรณ์ทำการดัดแปลงอาคาร พื้นโครงเหล็กชั้นลอย ขนาด ๘.๐๐ x ๖.๐๐ เมตรสูง ๒.๗๕ เมตร จำนวน ๑ แห่ง โดยมิได้รับอนุญาต จึงได้รายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อดำเนินการออกคำสั่งต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๖๙๐๓/๑๐๐๖ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ ให้กรรมการผู้จัดการ โดย ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค.๓) คำสั่งเลขที่ กท ๖๙๐๓/๑๐๐๗ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และคำสั่งเลขที่ กท ๖๙๐๓/๑๐๐๘ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ผู้อุทธรณ์จึงได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๖๐ อุทธรณ์เฉพาะคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร โดยสำนักงาน ได้รับหนังสืออุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวและลงรับเรื่องในสารบบตามเลขรับที่ ๒๕๓๔ ลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๖๐

ต่อมาคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีคำวินิจฉัยที่ ๕๖/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๖๐ วินิจฉัยว่า การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๖๙๐๓/๑๐๐๘ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ถึงกรรมการผู้จัดการ จำกัด แต่ผู้อุทธรณ์ มีฐานะเป็นนิติบุคคลเป็นผู้อุทธรณ์คำสั่ง จึงเป็นผู้ซึ่งได้เข้ามาในกระบวนการพิจารณาทางปกครอง เนื่องจากสิทธิของผู้อุทธรณ์จะถูกกระทบกระเทือน

จากผลของคำสั่ง...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 04 มี.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณา...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

จากผลของคำสั่งทางปกครอง จึงเป็นคู่กรณีและถือว่าเป็นผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นและเป็นผู้มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ตามมาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกรณีคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ซึ่งได้ออกกับกรรมการผู้จัดการ

แม้กรรมการผู้จัดการบริษัทจะเป็นผู้มีอำนาจในการกระทำแทนบริษัท และมีอำนาจลงนามในการกระทำการต่าง ๆ ก็ตาม แต่กรรมการผู้จัดการบริษัทมิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารห้องชุดดังกล่าว เนื่องจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคือ ดังนั้น คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าวจึงเป็นการออกคำสั่งผิดตัวบุคคล ไม่ชอบตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นอกจากนี้เนื้อความในคำสั่งที่ระบุว่า “ให้ดำเนินการ (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการดังนี้ พื้นโครงเหล็กชั้นลอยขนาด ๘.๐๐ x ๖.๐๐ เมตร สูง ๒.๗๕ เมตร จำนวน ๑ แห่ง ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก)” นั้น เห็นได้ว่า รายการคำสั่งดังกล่าวระบุแต่ข้อเท็จจริงของอาคาร โดยไม่ได้ระบุว่า การกระทำดังกล่าวฝ่าฝืนกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือข้อกฎหมายใด และจะให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องอย่างไร จึงเป็นการออกคำสั่งที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติมาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้น คำสั่งเลขที่ กท ๖๙๐๓/๑๐๐๘ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งดังกล่าวและให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

ภายหลังจากนั้นวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ นายตรวจอาคาร สำนักงาน ได้ตรวจพบว่า ผู้อุทธรณ์ ทำการดัดแปลงอาคารโดยเพิ่มพื้นระหว่างชั้นโดยมิได้รับอนุญาต คือ พื้นโครงเหล็ก ขนาดพื้นที่ ๙๕.๐๐ ตารางเมตร จำนวน ๑ แห่ง จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อดำเนินการออกคำสั่งต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๖๙๐๓/๖๐๘๑ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งเลขที่ กท ๖๙๐๓/๖๐๘๒ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งเลขที่ กท ๖๙๐๓/๖๐๘๓ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดย (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการแนบท้ายคำสั่งให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน

นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 04 มิ.ย. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ดังนี้ รายการที่ ๑ พื้นระหว่างชั้น ชนิดพื้นโครงเหล็ก ขนาดพื้นที่ ๙๕.๐๐ ตารางเมตร จำนวน ๑ แห่ง รายการที่ ๒ ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง ตามแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (๑) และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามแบบ ข. ๑ หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนด ตาม (ก) โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดประกาศสำเนาคำสั่งทั้งสามคำสั่ง ณ อาคารมูลกรณี เมื่อวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ และส่งคำสั่งทั้งสามคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ณ ภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ โดยมีผู้ลงลายมือชื่อรับชื่อ “ ” ซึ่งเกี่ยวพันกับผู้อุทธรณ์เป็นพนักงาน เมื่อวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ผู้อุทธรณ์จึงได้มีหนังสืออุทธรณ์ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๖๐ โดยสำนักงานเขต ได้รับหนังสืออุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวและลงรับเรื่องในสารบบตามเลขรับที่ ๑๐๗๒๖ ลงวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๖๐ ซึ่งเป็นการยื่นอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ นายช่างโยธาชำนาญงาน และ นายช่างโยธาปฏิบัติงาน สำนักงาน ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า สาเหตุที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการออกคำสั่งเลขที่ กท ๖๙๐๓/๖๐๘๓ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในรายการแนบท้ายคำสั่ง (แบบ ค. ๑๐) ที่ระบุว่า “(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการแนบท้ายคำสั่งให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ดังนี้ รายการที่ ๑ พื้นระหว่างชั้น ชนิดพื้นโครงเหล็ก ขนาดพื้นที่ ๙๕.๐๐ ตารางเมตร จำนวน ๑ แห่ง รายการที่ ๒ ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง ตามแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (๑) และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามแบบ ข. ๑ หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก)” โดยคำสั่งเดิมระบุ “ขนาด ๘.๐๐ x ๖.๐๐ เมตร สูง ๒.๗๕ เมตร” ส่วนคำสั่งใหม่ระบุ “ขนาดพื้นที่ ๙๕.๐๐ เมตร” เนื่องจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่า เนื้อความของคำวินิจฉัยอุทธรณ์ระบุให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการออกคำสั่งใหม่กับผู้อุทธรณ์ หากผู้อุทธรณ์ไม่ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร (แบบ ค.๑๐) ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด ก็ให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขโดยการรื้อถอนอาคารและในคำสั่งใหม่ได้ระบุรายละเอียดของพื้นที่อาคารไว้อย่างละเอียดมากขึ้น ซึ่งต้องการให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขอาคารบางส่วนและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร เนื่องจากเห็นว่า อาคารดังกล่าวสามารถยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงได้

รับอุทธรณ์ ๑ ๔ มี.ค. ๒๕๖๑ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

คณะกรรมการ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ ผู้รับมอบอำนาจจากผู้อุทธรณ์ และ ที่ปรึกษาของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ในส่วนข้อกฎหมายเป็นไปตามที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ดังกล่าว แต่เหตุที่ทำให้ผู้อุทธรณ์ไม่สามารถดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมายได้นั้น เนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้ยื่นเอกสารให้กับนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินการยื่นคำขอรับใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยนิติบุคคลอาคารชุดได้อนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ทำการดัดแปลงอาคารดังกล่าวได้ แต่ต่อมานิติบุคคลอาคารชุดไม่ดำเนินการยื่นคำขอรับใบอนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ ดังนั้น การกระทำของนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่ดำเนินการยื่นคำขอรับใบอนุญาตให้ผู้อุทธรณ์เป็นการกระทำที่ถูกต้องหรือไม่ เนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีส่วนในการรับผิดชอบการกระทำในครั้งนี้ด้วย

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัย ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเลขที่ กท ๖๙๐๓/๖๐๘๑ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเลขที่ กท ๖๙๐๓/๖๐๘๒ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ บัญญัติว่า“ “ดัดแปลง” หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยาย ซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคาร หรือส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิมและมิใช่การซ่อมแซมหรือการดัดแปลงที่กำหนดในกฎกระทรวง” มาตรา ๒๑ บัญญัติว่า “ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ” และมาตรา ๔๐ บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าวระงับการกระทำดังกล่าว (๒) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าวและจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว และ (๓) พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งตาม (๑)” ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า “การกระทำดังต่อไปนี้ไม่ถือเป็นการดัดแปลงอาคาร คือ (๑) .... (๔) การลดหรือการขยายเนื้อที่ของพื้นชั้นหนึ่งชั้นใด ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้นรวมกัน

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 04 พ.ย. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ไม่เกินห้าตารางเมตร...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ไม่เกินห้าตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน ....” จากบทบัญญัติดังกล่าว การกระทำที่จะได้รับยกเว้นไม่ถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคารนั้น จะต้องเป็นการกระทำตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘)ฯ หากมีการฝ่าฝืนจะถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เมื่อมีการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นอันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจออกคำสั่งให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) และคำสั่งห้ามใช้อาคารหรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) ได้

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ทำการต่อเติมพื้นโครงเหล็กชั้นลอยขนาดพื้นที่ ๙๕.๐๐ ตารางเมตร จำนวน ๑ แห่ง จึงเป็นการขยายเนื้อที่ของพื้นให้มากขึ้นเกิน ๕ ตารางเมตร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘)ฯ ข้อ ๑ (๔) การกระทำของผู้อุทธรณ์ถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคาร จึงต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อน เมื่อผู้อุทธรณ์ดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลงอาคารและห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๐ (๑) (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ ดังนั้น คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเลขที่ กท ๖๙๐๓/๖๐๘๑ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเลขที่ กท ๖๙๐๓/๖๐๘๒ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ประเด็นที่สอง คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเลขที่ กท ๖๙๐๓/๖๐๘๓ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๑ บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขอรับใบอนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้ และให้นำมาตรา ๒๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม” ประกอบกับพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “คำสั่งทางปกครองที่ทำเป็นหนังสือและการยืนยันคำสั่งทางปกครอง

เป็นหนังสือต้อง...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑ 4 มี.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

เป็นหนังสือต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วยและเหตุผลนั้นอย่างน้อยต้องประกอบด้วย (๑) ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ (๒) ข้อกฎหมายที่อ้างอิง (๓) ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลยพินิจ" จากบทบัญญัติดังกล่าว หากกรณีที่ฝ่าฝืนดังกล่าวเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขอรับใบอนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๑ โดยในการออกคำสั่งดังกล่าวอย่างน้อยต้องมีข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้อกฎหมาย ข้อพิจารณา และข้อสนับสนุนในการใช้ดุลยพินิจที่ถูกต้องชัดเจนเพียงพอให้ผู้รับคำสั่งเข้าใจและสามารถปฏิบัติตามคำสั่งได้

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจพบว่า มีการดัดแปลงอาคารโดยฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจในการออกคำสั่งเลขที่ กท ๖๙๐๓/๖๐๘๓ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยเนื้อความในคำสั่งที่ระบุว่า "ให้ดำเนินการ (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการดังนี้ แก้ไขพื้นระหว่างชั้นชนิดพื้นโครงเหล็ก ขนาดพื้นที่ ๙๕.๐๐ ตารางเมตร จำนวน ๑ แห่ง ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก)" ซึ่งมิได้ระบุว่า การกระทำดังกล่าวฝ่าฝืนกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือข้อกฎหมายใด และจะให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องอย่างไร ซึ่งในการออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องระบุว่าอาคารของผู้อุทธรณ์มีส่วนที่ขัดต่อกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือกฎหมายใด และประสงค์จะให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขอาคารให้ถูกต้องอย่างไร จึงเป็นการออกคำสั่งที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติมาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้น คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเลขที่ กท ๖๙๐๓/๖๐๘๓ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัย

๑. ให้ยกอุทธรณ์คำสั่งเลขที่ กท ๖๙๐๓/๖๐๘๑ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่งเลขที่ กท ๖๙๐๓/๖๐๘๒ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. ให้เพิกถอนคำสั่ง...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑ ๔ มี.ย. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

๒. ให้เพิกถอนคำสั่งเลขที่ กท๖๙๐๓/๖๐๘๓ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ ประธานกรรมการ
(นายศุภชัย เอี่ยมสุวรรณ)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นางสมจิต ปิยะศิลป์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๔ มี.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ...

รวบรวมโดย ธูราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุนทร มณีสวัสดิ์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(หม่อมหลวงภุมรีรัตน์ จงเจริญสุข)

ลายมือชื่อ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๔ มี.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการและเลขานุการ

(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0613



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๑๗-๒๑/๒๕๖๑ **วันที่** 0 3 พ.ค. 2561

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ร้องเรียน

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร **เจ้าพนักงานท้องถิ่น**

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย เนื่องจากได้ทำการดัดแปลงอาคารตึกแถว ๓ ชั้น จำนวน ๕ ห้อง ขนาดกว้างห้องละ ๓.๕๐ เมตร ยาวห้องละ ๒.๐๐ เมตร ปกคลุมที่ว่างทางเดินหลังอาคาร ที่อาคารเลขที่ ๓๔ (๒/๗) , ๓๐ (๒/๙) , ๒๘ (๒/๑๐) , ๒๖ (๒/๑๑) , ๒๔ (๒/๑๒) [redacted] โดยไม่ได้รับอนุญาตหรือไม่ได้แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้

๑. คำสั่งที่ กท ๖๘๐๓/๓๘๒๕ , ๓๘๒๘ , ๓๘๕๗ , ๓๘๖๘ และ ๓๘๘๐ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ให้ระงับการดัดแปลง ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค.๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

๒. คำสั่งที่ กท ๖๘๐๓/๓๘๒๒ , ๓๘๒๙ , ๓๘๕๘ , ๓๘๖๙ และ ๓๘๘๑ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕



๓. คำสั่งที่...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

๓. คำสั่งที่ กท ๖๘๐๓/๓๘๒๓ , ๓๘๓๐ , ๓๘๕๙ , ๓๘๗๐ และ ๓๘๘๒ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ โดย

(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการ ดังนี้

จัดหาที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุมเป็นทางเดินหลังอาคารได้ถึงกันกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร โดยให้แสดงเขตดังกล่าวให้ปรากฏด้วย ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ และ

(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก)

ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย ได้มีหนังสือ (ไม่ระบุวันที่) อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น อ้างว่า อาคารได้ก่อสร้างก่อนวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๒๒ ซึ่งเป็นการก่อสร้างก่อนที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะประกาศใช้บังคับ จึงถือว่าอาคารดังกล่าวไม่ผิดต่อพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และต่อมาเมื่อพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ประกาศใช้บังคับ ก็มิอาจจะถือเอากฎหมายพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ มาบังคับย้อนหลังได้ เนื่องจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้ประกาศใช้บังคับหลังจากอาคารได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ หลักกฎหมายที่ออกใหม่หรือประกาศแก้ไขเพิ่มเติม จึงใช้ย้อนหลังกับการกระทำหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทำเสร็จก่อนแล้วไม่ได้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า อาคารมูลกรณีได้ยื่นคำร้องที่ ๓๓๑/๒๕๒๓ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๒๓ เพื่อขอเลขหมายประจำบ้าน ปรากฏตามสำเนาทะเบียนบ้าน ผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ ได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารมูลกรณีเลขที่ ๓๔ (๒/๗) เมื่อวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๓๙ ผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ ได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารมูลกรณีเลขที่ ๓๐ (๒/๙) เมื่อวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๒๔ ผู้อุทธรณ์ ที่ ๓ ได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารมูลกรณีเลขที่ ๒๘ (๒/๑๐) เมื่อวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๕๒ ผู้อุทธรณ์ ที่ ๔ ได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารมูลกรณีเลขที่ ๒๖ (๒/๑๑) เมื่อวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ และผู้อุทธรณ์ ที่ ๕ ได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารมูลกรณีเลขที่ ๒๔ (๒/๑๒) เมื่อวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๖ โดยอาคารของผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย ทั้ง ๕ ห้อง เป็นอาคารตึกแถวก่อสร้างติดต่อกันกับอาคารตึกแถวของผู้อื่น เป็นแนวยาวจำนวน ๗ ห้อง เลขที่ ๒/๗ – ๒/๑๓ ซึ่งบริเวณด้านหน้าติดถนนสาธารณะประโยชน์ ส่วนด้านหลัง

ติดซอย...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐3 พ.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ติดซอยส่วนบุคคล และถัดจากซอยส่วนบุคคลจะเป็นอาคารตึกแถวก่อสร้างติดต่อกันเป็นแนวยาว อีกจำนวน ๗ ห้อง เลขที่ ๒/๑๔ – ๒/๒๐ โดยอาคารตึกแถวเลขที่ ๒/๑๔ – ๒/๒๐ หันหน้าตามอาคารตึกแถวเลขที่ ๒/๗ – ๒/๑๓ ภายหลังจากนั้นผู้ร้องเรียนได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๕๙ ถึงผู้อำนวยการ[redacted]ว่า ผู้ร้องเรียนได้รับความเดือดร้อนจากอาคารเลขที่ ๒/๗ – ๑๓ จากการต่อเติมบริเวณด้านหลังอาคารพาณิชย์เป็นห้องครัว – ห้องน้ำ เปิดแก๊สทิ้งไว้จนหม้อไหม้ และทำให้ซอยที่เป็นสาธารณะแคบลงอย่างมาก หากมีเพลิงไหม้ตอนกลางคืน ไม่สามารถยกของหนีได้เพราะมีรถจอดอยู่ จึงขอให้เวนคืนที่สาธารณะด้วย และในวันเดียวกันนั้น[redacted]นายช่างโยธาปฏิบัติงาน นายตรวจอาคารฝ่ายโยธาสำนักงาน[redacted]ได้ตรวจพบว่า ผู้อุทธรณ์ได้ดัดแปลงอาคารตึกแถว ๓.๕ ชั้น ขนาดกว้าง ๓.๕๐ เมตร ยาว ๑๐.๐๐ เมตร จำนวน ๑ ห้อง โดยก่อผนังอิฐบล็อกกั้นเป็นห้องครัวหลังคาโครงเหล็กมุงกระเบื้องขนาดกว้าง ๓.๕๐ เมตร ยาว ๒.๐๐ เมตร สูง ๒.๔๐ เมตร ปกคลุมที่ว่างทางเดินหลังอาคาร[redacted] โดยไม่ได้รับอนุญาต จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป ภายหลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ – ๓ และผู้อุทธรณ์ ที่ ๕ ระงับการดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นอันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ โดย (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการดังต่อไปนี้ จัดหาที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุมเป็นทางเดินหลังอาคารได้ถึงกันกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร โดยแสดงเขตดังกล่าวให้ปรากฏด้วย ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันได้รับคำสั่งนี้ และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) ผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ – ๓ และผู้อุทธรณ์ ที่ ๕ จึงได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว ต่อมาคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๔๑ – ๔๔/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๖๐ วินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือตามมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๓) และคำสั่งห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นอันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากเป็นการออกคำสั่งโดยใช้อำนาจตามกฎหมายที่ถูกยกเลิกไปแล้ว และให้เพิกถอนคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐๓ พ.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รับใบอนุญาต...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

รับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป เนื่องจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งโดยไม่ได้ดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงให้เป็นที่ยุติเสียก่อนว่าอาคารมูลกรณีและที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคารมูลกรณีมีขนาดขอบเขตเท่าใด และอาคารมีส่วนขัดกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือไม่ อย่างไร อันเป็นการออกคำสั่งที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติในมาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ภายหลังจากนั้นในวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๖๐ [redacted] นายช่างโยธาชำนาญงานนายตรวจอาคารฝ่ายโยธา [redacted] ได้ทำการตรวจอาคารครั้งที่ ๒ พบว่าผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย ได้ทำการดัดแปลงอาคารโดยต่อเติมอาคารปกคลุมที่ว่างทางเดินหลัง ขนาดกว้าง ๓.๕๐ เมตร ยาว ๒.๐๐ เมตร สูง ๒.๔๐ เมตร [redacted] โดยไม่ได้รับอนุญาต จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๖๘๐๓/๓๘๒๐ , ๓๘๒๘ , ๓๘๕๗ , ๓๘๖๘ และ ๓๘๘๐ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย ระงับการดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค.๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ คำสั่งที่ กท ๖๘๐๓/๓๘๒๒ , ๓๘๒๙ , ๓๘๕๘ , ๓๘๖๙ และ ๓๘๘๑ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ห้ามผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย ใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ และคำสั่งที่ กท ๖๘๐๓/๓๘๒๓ , ๓๘๓๐ , ๓๘๕๙ , ๓๘๗๐ และ ๓๘๘๒ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ โดย (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการ ดังนี้ จัดหาที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุมเป็นทางเดินหลังอาคารได้ถึงกันกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร โดยให้แสดงเขตดังกล่าวให้ปรากฏด้วย ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการปิดประกาศสำเนาคำสั่งทั้ง ๓ คำสั่ง ณ อาคารมูลกรณีและแจ้งคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ณ ภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย เมื่อวันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย จึงได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว โดยสำนักงานเขตสาทรได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบตามเลขรับที่ ๘๒๘๙ , ๘๒๒๘ , ๘๓๕๔ , ๘๒๒๖ และ ๘๒๒๗ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวัน

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 03 พ.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ตามที่...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ตามที่กฎหมายกำหนดไว้แล้ว ภายหลังจากนั้นผู้ร้องเรียนได้มีหนังสือลงวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๖๑ ถึงคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ความว่า ผู้ร้องเรียนอาศัยอยู่ในบ้านเลขที่ [redacted] กรุงเทพมหานคร ขอคัดค้านตามที่ผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ ร้องขอครอบครองที่ดินที่ต่อเติมเกินโดยปรปักษ์ เพราะที่ดินเป็นของส่วนรวมและเจ้าของที่ดินไม่อนุญาตให้ต่อเติมแก่ตึกแถวทั้ง ๗ ห้อง ต่อเติมด้านหลังเป็นครัว ทำให้ซอยแคบลง หากมีฟืนไฟไหม้ก็จะไม่มีทางหนีไฟ ซึ่งผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ เคยทำเรื่องขอที่ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ โดยศาลยกคำขอและให้มีคำสั่งรื้อถอนแล้ว แต่ตึกด้านหลังทั้ง ๗ ห้อง ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งศาล อีกทั้ง ครัวสกปรกส่งเสียงดังรบกวน บางครั้งก็ปล่อยให้ไฟไหม้กระทะหรือหม้อหุงต้ม และให้ชาวต่างชาติเช่าอยู่อาศัย ดังนั้น ผู้ร้องเรียนจึงขอเข้าร่วมเข้าชี้แจงและรับฟังข้อเท็จจริงในการพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ [redacted] หัวหน้าฝ่ายโยธา [redacted] นายช่างโยธาชำนาญงาน [redacted] นายช่างโยธาชำนาญงาน [redacted] ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า เดิมอาคารมูลกรณีเป็นอาคารตึกแถวขนาด ๓.๕๐ x ๑๐.๐๐ เมตร โดยด้านหน้าอาคารมูลกรณีติดทางสาธารณะ ด้านหลังติดถนนส่วนบุคคล แต่ไม่ปรากฏหลักฐานการได้รับอนุญาต ซึ่งเมื่อพิจารณาจากสัญญาซื้อขายเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๔ ได้ระบุไว้ว่าขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบกับสำเนาทะเบียนบ้านระบุว่า อาคารเลขที่ ๒/๗ – ๒/๑๓ มีการขอเลขที่บ้านตามคำร้องที่ ๓๓๑/๒๕๒๓ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๒๓ จึงน่าเชื่อได้ว่า อาคารมูลกรณีก่อสร้างภายหลังพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้บังคับ ต่อมาเมื่อประมาณปี พ.ศ. ๒๕๕๙ ผู้ร้องเรียนได้มีหนังสือร้องเรียนว่า อาคารเลขที่ ๒/๗ – ๒/๑๓ ทำการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต นายตรวจอาคารจึงได้เข้าตรวจสอบและพบว่า ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย ได้ทำการดัดแปลงอาคารทับที่ว่างทางเดินหลังซึ่งติดกับถนนส่วนบุคคล โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้พิจารณาออกคำสั่งให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร และให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร โดยเหตุที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาเปิดโอกาสให้ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย แก้ไขอาคารได้นั้น เนื่องจากการรังวัดแบ่งเขตที่ดินในโครงการยังไม่ชัดเจนเพียงพอ เนื่องจากผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย เคยมีการยื่นคำร้องขอรังวัดที่ดินแล้ว แต่เจ้าของที่ดินแปลงทางด้านหลังอาคารมูลกรณีไม่ให้ความร่วมมือในการรังวัดสอบเขตที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจึงได้แนะนำให้ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย ถอนคำร้องขอรังวัดที่ดินดังกล่าว ซึ่งกรณีนี้ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่า เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงที่ชัดเจนเห็นควรให้ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย ยื่นคำร้องขอรังวัดที่ดินอีกครั้งหนึ่ง

คณะกรรมการ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐ 3 พ.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ ผู้อุทธรณ์ ที่ ๓ ผู้อุทธรณ์ ที่ ๕ และ [redacted] ผู้รับมอบอำนาจจากผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ ส่วนผู้อุทธรณ์ ที่ ๔ ไม่มาโดยไม่แจ้งเหตุขัดข้องให้ทราบ สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ ได้รับซื้ออาคารมูลกรณีจากบุคคลอื่นมาเป็นระยะเวลากว่า ๒๐ ปี แล้ว ส่วนผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ และผู้อุทธรณ์ ที่ ๓ ได้ซื้ออาคารมูลกรณีจากเจ้าของโครงการเมื่อประมาณปี พ.ศ. ๒๕๒๔ ซึ่งขณะทำการซื้อขายนั้นอาคารได้ก่อสร้างเสร็จแล้ว และบริเวณด้านหลังอาคารที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นอ้างว่า ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย ทำการดัดแปลงอาคารนั้น ส่วนต่อเติมดังกล่าวได้มีมาตั้งแต่ต้น โดยมีลักษณะเป็นโครงเหล็กดัดมีหลังคาคลุม ต่อมาเมื่อเกิดเหตุสัตว์เลื้อยคลานทั้งหนูและงูเข้ามาภายในอาคารผ่านทางโครงเหล็กดัดดังกล่าว จึงได้ทำการก่อปูนขึ้นมาครึ่งหนึ่งของส่วนที่เป็นโครงเหล็กดัดเดิม

ส่วนกรณีของผู้ร้องเรียน เนื่องจากผู้ร้องเรียนได้มีหนังสือลงวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๖๑ ขอเข้าร่วมชี้แจงและรับฟังข้อเท็จจริงในการพิจารณาด้วย คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เห็นว่า เรื่องอุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย นี้ ได้มีการกำหนดวันเวลาในการพิจารณาไว้ล่วงหน้าก่อนที่ผู้ร้องเรียนจะมีหนังสือขอเข้าร่วมชี้แจงและรับฟังข้อเท็จจริงดังกล่าว ประกอบกับรายละเอียดในหนังสือร้องเรียนมีข้อเท็จจริงที่สามารถรับฟังได้เพียงพอแล้ว จึงเห็นควรให้ผู้ร้องเรียนเข้าเป็นคู่กรณีในเรื่องอุทธรณ์ทั้ง ๕ รายนี้ด้วย แต่ไม่จำต้องเชิญผู้ร้องเรียนเข้าชี้แจงข้อเท็จจริงด้วยวาจาต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์แต่อย่างใด

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัย ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ กท ๖๘๐๓/๓๘๒๐ , ๓๘๒๘ , ๓๘๕๗ , ๓๘๖๘ และ ๓๘๘๐ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย ระงับการดัดแปลง ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค.๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งที่ กท ๖๘๐๓/๓๘๒๒ , ๓๘๒๙ , ๓๘๕๘ , ๓๘๖๙ และ ๓๘๘๑ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ห้ามผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย ใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ เนื่องจากดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ มาตรา ๒๑ บัญญัติว่า “ผู้ใดจะก่อสร้างดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ” และ มาตรา ๔๐ บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องให้

เจ้าพนักงานท้องถิ่น...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐ 3 พ.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้าง หรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำดังกล่าว...” จากบทบัญญัติดังกล่าว เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นพบว่า มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจในการออกคำสั่ง ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าวระงับการกระทำที่ฝ่าฝืนได้ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๐ (๑) รวมทั้งมีอำนาจในการออกคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารบริเวณที่มีการฝ่าฝืนได้ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๐ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เมื่อวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๕๙ นายช่างโยธาชำนาญงาน นายตรวจอาคารฝ่ายโยธา ได้ตรวจพบว่า อาคารมีการดัดแปลงอาคารโดยต่อเติมอาคารปกคลุมที่ว่างทางเดินหลัง ขนาดกว้าง ๓.๕๐ เมตร ยาว ๒.๐๐ เมตร สูง ๒.๔๐ เมตร กรุงเทพมหานคร โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ประกอบกับคำชี้แจงของผู้อุทธรณ์ในชั้นพิจารณาว่า ขณะทำการซื้อขายนั้นอาคารได้ก่อสร้างเสร็จแล้ว และบริเวณด้านหลังอาคารที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นอ้างว่าผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ รายทำการดัดแปลงอาคารนั้น ส่วนต่อเติมดังกล่าวได้มีมาตั้งแต่ต้น โดยมีลักษณะเป็นโครงเหล็กดัดมีหลังคาคลุม ต่อมาเมื่อเกิดเหตุสัตว์เลื้อยคลานทั้งหนูและงูเข้ามาภายในอาคารผ่านทางโครงเหล็กดัดดังกล่าว จึงได้ทำการก่อปูนขึ้นมาครึ่งหนึ่งของส่วนที่เป็นโครงเหล็กดัดเดิม การกระทำดังกล่าวจึงเป็นการดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เมื่อกระทำโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจในการดำเนินการตามมาตรา ๔๐ คือพิจารณาออกคำสั่งแก่ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย ในฐานะเจ้าของอาคารมูลกรณีให้ระงับการก่อสร้างและห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารบริเวณที่กระทำการก่อสร้างได้ โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๐ (๑) , (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย ระงับการดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคารตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ จึงเป็นการออกคำสั่งโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 03 พ.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ประเด็นที่สอง...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ประเด็นที่สอง คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ เนื่องจากเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ มาตรา ๔๑ บัญญัติว่า "ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวันในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้และให้นำมาตรา ๒๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม" และมาตรา ๔๒ บัญญัติว่า "ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยให้ดำเนินการรื้อถอนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๑๑) หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐" จากบทบัญญัติดังกล่าว ในกรณีที่มีการดัดแปลงอาคารโดยมิได้รับอนุญาต และเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง ตามมาตรา ๔๑ แต่ในกรณีที่มีการดัดแปลงอาคารโดยมิได้รับอนุญาตและเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องมีคำสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนภายในระยะเวลาที่กำหนด ตามมาตรา ๔๒

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารของผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย เป็นอาคารตึกแถวก่อสร้างติดต่อกันเป็นแนวยาวจำนวน ๗ ห้อง เลขที่ ๒/๗ – ๒/๑๓ ซึ่งบริเวณด้านหน้าติดถนนสาธารณะประโยชน์ ส่วนด้านหลังติดซอยส่วนบุคคล และถัดจากซอยส่วนบุคคลจะเป็นอาคารตึกแถวก่อสร้างติดต่อกันเป็นแนวยาวอีกจำนวน ๗ ห้อง เลขที่ ๒/๑๔ – ๒/๒๐ โดยอาคารตึกแถวเลขที่ ๒/๑๔ – ๒/๒๐ หันหน้าตามอาคารตึกแถวเลขที่ ๒/๗ – ๒/๑๓ และเมื่อพิจารณาจากสำเนาทะเบียนบ้าน ซึ่งระบุว่าอาคารเลขที่ ๒/๗ – ๒/๑๓ มีการขอเลขที่บ้านตามคำร้องที่ ๓๓๑/๒๕๒๓ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๒๓ ประกอบกับคำชี้แจงของผู้อุทธรณ์ในชั้นพิจารณาว่า ผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ และ ผู้อุทธรณ์ ที่ ๓ ได้ซื้ออาคารมูลกรณีจากเจ้าของโครงการเมื่อประมาณปี พ.ศ. ๒๕๒๔ จึงเชื่อได้ว่า อาคารมูลกรณีมีการก่อสร้างภายหลังจากที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกาศใช้บังคับ ซึ่งตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐ 3 พ.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ข้อ ๗๖...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ข้อ ๗๖ กำหนดว่า “อาคารประเภทต่าง ๆ จะต้องมีที่ว่างอันปราศจากหลังคาหรือสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าส่วนที่กำหนดไว้ ดังต่อไปนี้ (๑)..... (๓) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะสูงไม่เกินสามชั้น และไม่อยู่ริมทางสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ถ้าสูงเกินสามชั้น ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ในกรณีที่อาคารหันหน้าเข้าหากัน ให้มีที่ว่างร่วมกันได้ ในกรณีที่หันหน้าตามกัน ให้มีที่ว่างด้านหน้าของอาคารแถวหลังเป็นทางเดินหลังอาคารของอาคารแถวหน้าด้วย (๔) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะ จะต้องมีที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุมเป็นทางเดินหลังอาคารได้ถึงกันกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร โดยให้แสดงเขตดังกล่าวให้ปรากฏด้วย ในกรณีที่อาคารหันหลังเข้าหากันจะต้องเว้นทางเดินด้านหลังไม่น้อยกว่า ๔ เมตร” จากข้อกำหนดดังกล่าว ตึกแถวต้องมีที่ว่างเพื่อใช้เป็นทางเดินหลังอาคารตึกแถวได้ถึงกันกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ส่วนตึกแถวที่สูงไม่เกินสามชั้น และไม่อยู่ริมทางสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารตึกแถวไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และถ้าอาคารตึกแถวที่หันหน้าตามกัน ให้ที่ว่างด้านหน้าของอาคารตึกแถวแถวหลังเป็นทางเดินหลังอาคารของอาคารตึกแถวแถวหน้าด้วย อาคารตึกแถวมูลกรณีเลขที่ ๒/๗ – ๒/๑๓ จึงต้องมีที่ว่างอันปราศจากหลังคาหรือสิ่งปกคลุมเพื่อใช้เป็นทางเดินหลังอาคารตึกแถวได้ถึงกันกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ส่วนอาคารตึกแถวเลขที่ ๒/๑๔ – ๒/๒๐ นั้น ด้านหน้าของอาคารตึกแถวติดซอยส่วนบุคคล จึงต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และเมื่ออาคารตึกแถวเลขที่ ๒/๑๔ – ๒/๒๐ หันหน้าตามอาคารตึกแถวมูลกรณีเลขที่ ๒/๗ – ๒/๑๓ ที่ว่างด้านหน้าอาคารของอาคารตึกแถวเลขที่ ๒/๑๔ – ๒/๒๐ ดังกล่าว จึงเป็นที่ว่างด้านหลังอาคารของอาคารตึกแถวมูลกรณีเลขที่ ๒/๗ – ๒/๑๓ ด้วย ทั้งนี้ ที่ว่างนี้จะต้องเป็นที่ว่างอันปราศจากหลังคาหรือสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร เมื่อนายตรวจอาคารได้ตรวจพบว่า ผู้อุทธรณ์ได้ทำการดัดแปลงอาคารโดยต่อเติมอาคารปกคลุมที่ว่างทางเดินหลังอาคารตึกแถวดังกล่าว จึงเป็นเหตุให้ที่ว่างด้านหน้าอาคารของอาคารตึกแถวเลขที่ ๒/๑๔ – ๒/๒๐ และที่ว่างด้านหลังอาคารของอาคารตึกแถวมูลกรณีเลขที่ ๒/๗ – ๒/๑๓ มีระยะน้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร จึงขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๗๖ (๓) (๔) การกระทำของผู้อุทธรณ์จึงเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องและไม่อาจยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารได้ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ เนื่องจากเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ จึงเป็นการออกคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นชอบที่จะดำเนินการ

ออกคำสั่ง...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๓ พ.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารทั้ง ๕ ราย รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้ถูกต้องต่อไป และแม้ว่าผู้อุทธรณ์ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารจะสามารถกระทำใด ๆ ต่ออาคาร ได้ แต่เมื่อพิจารณาจากข้อเท็จจริงแล้วพบว่า เดิมขณะได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารอาคารตึกแถวเลขที่ ๒/๑๔ – ๒/๒๐ จะต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารอันปราศจากหลังคาหรือสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และที่ว่างด้านหน้าอาคารนั้นใช้เป็นที่ว่างด้านหลังอาคารของอาคารตึกแถวมูลกรณีเลขที่ ๒/๗ – ๒/๑๓ ไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ด้วย ดังนั้น ผู้อุทธรณ์จึงไม่มีสิทธิดัดแปลงอาคารทับที่ว่างดังกล่าว

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัย

๑. ให้ยกอุทธรณ์คำสั่งที่ กท ๖๘๐๓/๓๘๒๐ , ๓๘๒๘ , ๓๘๕๗ , ๓๘๖๘ และ ๓๘๘๐ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ให้ระงับการดัดแปลง ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค.๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งที่ กท ๖๘๐๓/๓๘๒๒ , ๓๘๒๙ , ๓๘๕๘ , ๓๘๖๙ และ ๓๘๘๑ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕

๒. ให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๖๘๐๓/๓๘๒๓ , ๓๘๓๐ , ๓๘๕๙ , ๓๘๗๐ และ ๓๘๘๒ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ ประธานกรรมการ

(นายศุภชัย เอี่ยมสุวรรณ)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๓ พ.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๙๗-๖๑/๒๕๖๑ หน้าที่ ๑๑

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นางสมจิต ปิยะศิลป์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ — กรรมการ
(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสุนทร มณีสวัสดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 03 พ.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(หม่อมหลวงภุมรีรัตน์ จงเจริญสุข)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการและเลขานุการ
(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

หมายเหตุ นายจิตรพรต พัฒนสิน มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ด้วย จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้ จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0614



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๑๕/๒๕๖๑ **วันที่** ๐๓ พ.ค. ๒๕๖๑

[redacted] **ผู้อุทธรณ์**

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร **เจ้าพนักงานท้องถิ่น**

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขต[redacted] ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีหนังสือที่ กท ๗๓๐๓/๒๒๐๓ ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๖๐ แจ้งคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ทำการก่อสร้างป้ายโครงเหล็ก ขนาด ๑๐.๐๐ x ๑๕.๐๐ เมตร เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณาบนชั้นดาดฟ้าของอาคารตึกแถว ๔ ชั้น ที่[redacted] ตามมาตรา ๒๕ (แบบ น. ๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีที่ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างป้ายไว้ ตามแบบ ข. ๑ เลขที่ ๔๕๐๗ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๖๐ เนื่องจากตามแบบแปลนแผนผัง การก่อสร้างป้ายอยู่ในระยะ ๕๐ เมตร ของเขตทาง[redacted] ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๖๐ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น อ้างว่า การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ทำการก่อสร้างป้ายโครงเหล็กตามที่ขออนุญาต โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งว่า เนื่องจากเป็นการขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฯ พ.ศ. ๒๕๔๙ นั้น ขัดแย้งกับกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วย



การควบคุม...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

การควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ข้อ ๑ ซึ่งกำหนดว่า “บรรดากฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศอื่นในส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้วในกฎกระทรวงนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงนี้ ให้ใช้กฎกระทรวงนี้แทน” ซึ่งมีผลใช้บังคับแล้ว จึงขอให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการออกใบอนุญาตตามคำขออนุญาตก่อสร้างป้ายของผู้อุทธรณ์ต่อไป

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่นฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างป้ายโครงเหล็ก ขนาด ๑๐.๐๐ × ๑๕.๐๐ เมตร เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณาสินค้า บนชั้นดาดฟ้าอาคาร ๔ ชั้น เลขที่ [redacted] บนที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๑๒๖๘๓ เลขที่ดิน ๔๖๗๗ ซึ่งเป็นที่ดินของ [redacted] ได้ยินยอมให้ผู้อุทธรณ์ก่อสร้างป้ายโฆษณาปรากฏตามแบบ ข.๑ เลขที่ ๔๕๐๗ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๖๐ โดยตามแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาตเป็นป้ายโครงเหล็กมีขนาดกว้าง ๑๐.๐๐ เมตร สูง ๑๕.๐๐ เมตร ติดตั้งบนชั้นดาดฟ้าของตึกแถว ๔ ชั้น ซึ่งตั้งอยู่ริมถนนสุขุมวิทมีขนาดเขตทางกว้าง ๓๒.๐๐ เมตร และตำแหน่งป้ายโครงเหล็กด้านหลังสุดมีระยะห่างจากเขตทางถนนสุขุมวิท ๒๐.๐๐ เมตร ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีหนังสือที่ กท ๗๓๐๓/๒๒๐๓ ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๖๐ แจ้งคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ทำการก่อสร้างป้ายโครงเหล็กดังกล่าวตามมาตรา ๒๕ (แบบ น. ๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากตามแบบแปลนแผนผังการก่อสร้างป้ายอยู่ในระยะ ๕๐ เมตร ของเขตทางถนนสุขุมวิท ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์มีพนักงานรักษาความปลอดภัยเป็นผู้รับแทน เมื่อวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๖๐ ผู้อุทธรณ์จึงได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๖๐ อุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว และ [redacted] ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบปรากฏตามเลขรับที่ ๖๓๐๓ ลงวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๖๐ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดไว้แล้ว

ในชั้นพิจารณา ฝ่ายเลขานุการฯ คณะกรรรมการพิจารณาอุทธรณ์โดยสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้มีหนังสือเชิญเจ้าพนักงานท้องถิ่นและผู้อุทธรณ์เข้าชี้แจงข้อเท็จจริงรวมทั้งสิ้น ๔ ครั้ง ดังนี้ ครั้งที่ ๑ ผู้อุทธรณ์ไม่มาโดยไม่แจ้งเหตุขัดข้องให้ทราบ ครั้งที่ ๒ ผู้อุทธรณ์แจ้งว่า ติดคดีที่ศาลไม่สามารถเข้าชี้แจงได้ ครั้งที่ ๓ ผู้อุทธรณ์ไม่มาโดยไม่แจ้งเหตุขัดข้องให้ทราบ

และครั้งที่ ๔...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 03 พ.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

และครั้งที่ ๔ ได้มีหนังสือที่ มท ๐๗๑๑/๖๓๑๐ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๖๐ ถึงผู้อุทธรณ์เชิญเข้าชี้แจงข้อเท็จจริง โดยได้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ และไปรษณีย์สามเสนรับเข้าระบบเมื่อวันศุกร์ที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๖๐ ต่อมาพนักงานไปรษณีย์ได้ไปส่งที่อาคารที่ทำการของผู้อุทธรณ์เมื่อวันเสาร์ที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๖๐ แต่ไม่มีผู้รับ จึงได้ออกใบแจ้งให้ผู้อุทธรณ์ไปรับไปรษณีย์เมื่อวันพุธที่ ๓ มกราคม ๒๕๖๑ โดยเมื่อวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๖๑ ผู้อุทธรณ์ไม่มารับตามกำหนด เจ้าหน้าที่ไปรษณีย์จึงได้ส่งหนังสือเชิญดังกล่าวกลับมายังสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารเมื่อวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๖๑ ประกอบกับเจ้าหน้าที่ฝ่ายเลขานุการฯ ได้ติดต่อประสานกับผู้อุทธรณ์ทางโทรศัพท์แล้ว ผู้อุทธรณ์แจ้งว่า เจ้าหน้าที่ไปรษณีย์ได้มาส่งหนังสือเชิญเข้าชี้แจงข้อเท็จจริงแล้ว แต่ผู้อุทธรณ์ไม่ได้อยู่ที่อาคารที่ทำการจึงไม่ได้รับหนังสือเชิญดังกล่าว ซึ่งเจ้าหน้าที่ไปรษณีย์ได้ออกใบแจ้งให้ไปรับที่ทำการไปรษณีย์ แต่ผู้อุทธรณ์ไม่ประสงค์จะไปรับหนังสือเชิญเข้าชี้แจงข้อเท็จจริงดังกล่าว จึงถือได้ว่า ผู้อุทธรณ์ทราบการเชิญเข้าชี้แจงข้อเท็จจริงแล้ว แต่ผู้อุทธรณ์ไม่ประสงค์จะเข้าชี้แจงข้อเท็จจริง คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๒๘ บัญญัติว่า “ในการพิจารณาทางปกครอง เจ้าหน้าที่อาจตรวจสอบข้อเท็จจริงได้ตามความเหมาะสมในเรื่องนั้น ๆ โดยไม่ต้องผูกพันอยู่กับคำขอหรือพยานหลักฐานของคู่กรณี” และมาตรา ๒๙ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “เจ้าหน้าที่ต้องพิจารณาพยานหลักฐานที่ตนเห็นว่าจำเป็นแก่การพิสูจน์ข้อเท็จจริง ในการนี้ ให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้... (๒) รับฟังพยานหลักฐาน คำชี้แจง หรือความเห็นของคู่กรณีหรือของพยานบุคคลหรือพยานผู้เชี่ยวชาญที่คู่กรณีกล่าวอ้าง เว้นแต่เจ้าหน้าที่เห็นว่าเป็นการกล่าวอ้างที่ไม่จำเป็นฟุ่มเฟือยหรือเพื่อประวิงเวลา...” จากบทบัญญัติดังกล่าว เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าหน้าที่ได้มีหนังสือเชิญผู้อุทธรณ์เข้าชี้แจงข้อเท็จจริงถึง ๔ ครั้ง โดยครั้งที่ ๔ ผู้อุทธรณ์ไม่เข้าชี้แจง โดยไม่แจ้งเหตุขัดข้องให้ทราบ จึงเป็นกรณีที่ผู้อุทธรณ์จงใจประวิงเวลา อีกทั้งคำขออุทธรณ์และพยานหลักฐานมีข้อเท็จจริงเพียงพอที่จะพิจารณาวินิจฉัยได้ จึงมีมติให้รับฟังคำชี้แจงของผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นฝ่ายเดียวได้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ [redacted] หัวหน้าฝ่ายโยธา [redacted] นายช่างสำรวจปฏิบัติงาน [redacted] ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างป้ายโครงเหล็กเพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณาสินค้า บนชั้นดาดฟ้าของอาคารตึกแถว ๔ ชั้น [redacted] มีขนาดเขตทางกว้าง ๓๒.๐๐ เมตร ซึ่งตำแหน่งที่ผู้อุทธรณ์ยื่นขออนุญาต

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐ 3 พ.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ก่อสร้างป้ายโครงเหล็กตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๓ กำหนดว่า "ในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ "บริเวณที่ ๓" หมายความว่า พื้นที่ภายในเขตถนนและในระยะ ๕๐ เมตร จากเขตทางทั้งสองฟากของถนนในเขตกรุงเทพมหานคร ตามแผนที่และรายการประกอบแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้" ข้อ ๔ กำหนดว่า "ภายในบริเวณที่ ๑ บริเวณที่ ๒ บริเวณที่ ๓ บริเวณที่ ๔ และบริเวณที่ ๕ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายทุกชนิด เว้นแต่ป้าย ดังต่อไปนี้ (๑)... (๒) ป้ายเครื่องหมายหรือสัญลักษณ์ของสถานประกอบการ (โลโก) และป้ายบอกชื่อสถานที่ เช่น ป้ายชื่ออาคาร ป้ายชื่อสถานประกอบการ ป้ายชื่อหมู่บ้าน โดยมีพื้นที่รวมกันไม่เกิน ๕ ตารางเมตร มีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร แต่มิใช่ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคาร การวัดความสูงของป้าย ให้วัดจากระดับพื้นดินถึงส่วนที่สูงที่สุดของป้าย" ซึ่งเมื่อพิจารณาคำขออนุญาตแล้วเห็นว่า ตำแหน่งที่ขออนุญาตก่อสร้างป้ายโครงเหล็กอาคารมูลกรณีตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐ เมตร จากเขตทางถนนสุขุมวิท จึงขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ จึงไม่สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้ การที่ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นโดยอ้างว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งโดยใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฯ พ.ศ. ๒๕๔๙ เป็นฐานในการออกคำสั่งนั้น เป็นการขัดแย้งกับกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฯ ดังกล่าวจึงไม่มีผลใช้บังคับนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นยืนยันว่า การออกกฎกระทรวงฯ ดังกล่าว ไม่ได้มีผลเป็นการยกเลิกข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฯ ข้อโต้แย้งของผู้อุทธรณ์จึงเป็นการที่ผู้อุทธรณ์เข้าใจคลาดเคลื่อน และการขออนุญาตก่อสร้างนั้น เป็นการขออนุญาตก่อสร้างในที่ดินประเภท ย. ๑๐ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๑๗ (๑๑) ที่กำหนดว่า "การติด ตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน ๑ ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน ๑๐ กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๔๐ เมตร ถึงจุดติด ตั้งหรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า ๕๐ เมตร และในบริเวณที่มีระยะห่างจากจุดศูนย์กลางของอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิน้อยกว่า ๓๐๐ เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการและป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ" จึงไม่สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างป้ายได้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐ 3 พ.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

กรณีจึงมี...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า หนังสือที่ กท ๗๒๐๓/๒๒๐๓ ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๖๐ แจ้งคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ทำการก่อสร้างป้ายโครงเหล็ก ตามมาตรา ๒๕ (แบบ น. ๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากตามแบบแปลนแผนผัง การก่อสร้างป้ายอยู่ในระยะ ๕๐ เมตร ของเขตทางถนนสุขุมวิท ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้าย ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า“ในกรณีที่เป็นการยื่นคำขอรับใบอนุญาต ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาตหรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตพร้อมด้วยเหตุผล ให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำขอ” ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๓ กำหนดว่า “ในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ “บริเวณที่ ๓” หมายความว่า พื้นที่ภายในเขตถนนและในระยะ ๕๐ เมตร จากเขตทางทั้งสองฟากของถนนในเขตกรุงเทพมหานคร ตามแผนที่และรายการประกอบแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้” ข้อ ๔ กำหนดว่า “ภายในบริเวณที่ ๑ บริเวณที่ ๒ บริเวณที่ ๓ บริเวณที่ ๔ และบริเวณที่ ๕ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายทุกชนิด เว้นแต่ป้าย ดังต่อไปนี้ (๑)... (๒) ป้ายเครื่องหมายหรือสัญลักษณ์ของสถานประกอบการ (โลโก) และป้ายบอกชื่อสถานที่ เช่น ป้ายชื่ออาคาร ป้ายชื่อสถานประกอบการ ป้ายชื่อหมู่บ้าน โดยมีพื้นที่รวมกันไม่เกิน ๕ ตารางเมตร มีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร แต่มิใช่ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคาร การวัดความสูงของป้าย ให้วัดจากระดับพื้นดินถึงส่วนที่สูงที่สุดของป้าย” โดยรายการประกอบแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๓ กำหนดว่า ““บริเวณที่ ๓” คือ พื้นที่ภายในเขตถนนและในระยะ ๕๐ เมตร จากเขตทางทั้งสองฟากของถนน ดังต่อไปนี้ (๑)...(๙๕) ถนนสุขุมวิท ตั้งแต่ทางรถไฟสายแม่น้ำ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้จนสุดเขตกรุงเทพมหานคร”



เมื่อข้อเท็จจริง...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างป้ายโครงเหล็กเพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณาสินค้า ขนาด ๑๐.๐๐ x ๑๕.๐๐ เมตร บนชั้นดาดฟ้าอาคารตึกแถว ๔ ชั้น เลขที่ [redacted] ตามแบบ ข. ๑ เลขที่ ๔๕๐๗ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๖๐ โดยตำแหน่งที่ผู้อุทธรณ์ยื่นขออนุญาตก่อสร้างป้ายโครงเหล็กมูลกรณีอยู่ในพื้นที่ที่มีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ ใช้บังคับการก่อสร้างป้ายโครงเหล็กมูลกรณีจึงต้องอยู่ภายใต้บังคับของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฯ ดังกล่าวข้างต้น เมื่อแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาตเป็นป้ายโครงเหล็กมีขนาดกว้าง ๑๐.๐๐ เมตร สูง ๑๕.๐๐ เมตร ติดตั้งบนชั้นดาดฟ้าของอาคารตึกแถว ๔ ชั้น ซึ่งตั้งอยู่ริมถนนสุขุมวิทมีขนาดเขตทางกว้าง ๓๒.๐๐ เมตร และตำแหน่งป้ายโครงเหล็กด้านหลังสุดมีระยะห่างจากเขตทางถนนสุขุมวิท ๒๐.๐๐ เมตร ซึ่งอยู่ในระยะ ๕๐ เมตร จากเขตทางถนนสุขุมวิท จึงต้องห้ามก่อสร้างอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายทุกชนิด แบบแปลนป้ายโครงเหล็กดังกล่าว จึงขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายในพื้นที่บางส่วน ในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๓ และข้อ ๔ ดังนั้น หนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ทำการก่อสร้างป้ายโครงเหล็กมูลกรณี ตามมาตรา ๒๕ (แบบ น. ๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ส่วนกรณีที่ผู้อุทธรณ์อ้างว่า กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ข้อ ๑ ได้กำหนดว่า “บรรดากฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศอื่น ในส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้วในกฎกระทรวงนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงนี้ ให้ใช้กฎกระทรวงนี้แทน” นั้น เห็นว่า ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ เป็นกฎหมายที่ออกมาใช้กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างเป็นการเฉพาะสำหรับพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่ง ส่วนกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

ตามกฎหมาย...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐ 3 พ.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ เป็นกฎหมายทั่วไป การพิจารณานำกฎหมายมาใช้บังคับในพื้นที่นั้น ๆ จึงต้องนำกฎหมายที่ใช้บังคับเฉพาะพื้นที่ขึ้นมาพิจารณาก่อน หากไม่ขัดกฎหมายเฉพาะพื้นที่แล้ว จึงพิจารณาตามกฎหมายทั่วไป ดังนั้น ข้ออ้างของผู้อุทธรณ์ข้างต้นจึงไม่อาจรับฟังได้

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ ประธานกรรมการ

(นายศุภชัย เอี่ยมสุวรรณ)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐ 3 พ.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทุ่งเบ้า

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

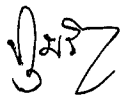


ลายมือชื่อ...

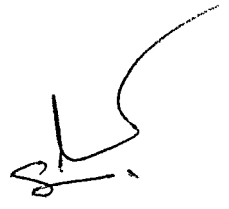
รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ  กรรมการ

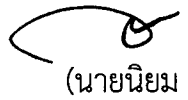
(นายสุนทร มณีสวัสดิ์)

ลายมือชื่อ  กรรมการ

(หม่อมหลวงภุมรีรัตน์ จงเจริญสุข)

ลายมือชื่อ  กรรมการ

(นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์)

ลายมือชื่อ  กรรมการ

(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ  กรรมการและเลขานุการ

(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0615



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๑๓ **/๒๕๖๑** **วันที่** 03 พ.ค. 2561

ระหว่าง [redacted] **ผู้อุทธรณ์**

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร **เจ้าพนักงานท้องถิ่น**

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ[redacted] ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการกับอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๓ ชั้น เพื่อใช้เป็นพักอาศัย จำนวน ๑ หลัง เนื่องจากก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น [redacted] ดังนี้

๑. คำสั่งเลขที่ กท ๕๑๐๓/๓๑๑๕ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๕๙ ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. คำสั่งเลขที่ กท ๕๑๐๓/๓๑๑๖ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๕๙ ห้ามใช้อาคารหรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. คำสั่งเลขที่ กท ๕๑๐๓/๓๑๑๗ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดย

(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการแนบท้ายคำสั่ง ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ ดังนี้

๑. อาคารด้านทิศตะวันตก ห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมน้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร ขัดกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๙ (๑) “ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนรวมกันได้ตั้งแต่สิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันได้ตั้งแต่ ๔๐.๐๐ เมตรขึ้นไป และอาคารที่จะสร้างขึ้นเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ห้องแถวหรือตึกแถวที่จะสร้างขึ้นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร แต่ถ้าเป็นอาคารอื่นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร”



๒. ผนังอาคาร...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

๒. ผนังอาคารด้านทิศตะวันตกชั้น ๑ ชั้น ๒ และชั้น ๓ ผนังอาคารมีการทำเป็นช่องหน้าต่าง ขัดกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ "ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

(๑) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙.๐๐ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยว่า ๒.๐๐ เมตร

(๒) อาคารที่มีความสูงเกิน ๙.๐๐ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓.๐๐ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร

ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ" และ

(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามแบบ ข.๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก)

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ความว่า ผู้อุทธรณ์ได้รับทราบคำสั่งเลขที่ กท ๕๑๐๓/๓๑๑๕ , ๕๑๐๓/๓๑๑๖ และ๕๑๐๓/๓๑๑๗ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๕๙ ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ห้ามใช้อาคาร และให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร รวมสามฉบับ โดยไม่ได้มีโอกาสชี้แจงใด ๆ ทั้งสิ้น ผู้อุทธรณ์จึงขอชี้แจงว่าได้ปฏิบัติตามขั้นตอนที่ทางราชการกำหนดไว้ รวมทั้งมีการขออนุญาตอย่างถูกต้องก่อนมีการดำเนินการก่อสร้างอาคาร ผู้อุทธรณ์จึงขอส่งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารทุกฉบับ เนื่องจากมีผู้อำนวยการ [redacted] เป็นผู้อนุญาตให้ต่อใบอนุญาตครั้งที่ ๑ เมื่อวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ หลังจากที่มีเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบความถูกต้องของการก่อสร้างอาคารตามหลักเกณฑ์ของทางราชการก่อนการออกใบอนุญาต จึงขอส่งเอกสารดังกล่าวเพื่อประกอบการอุทธรณ์คำสั่งทั้ง ๓ คำสั่ง และขอให้พิจารณายกเลิกคำสั่งดังกล่าว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานและเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบด้วยแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแบบ ข.๑ ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๕๖ ในที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๘๕๔๓ , ๑๘๕๔๔ , ๑๙๑๖๑ เลขที่ดิน ๒๔๗๗ , ๒๔๗๘ , ๒๖๔๑ ของ [redacted] (มารดาผู้อุทธรณ์) เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงทำการตรวจสอบเอกสารหลักฐานตามคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารของผู้อุทธรณ์ และออกใบอนุญาตเลขที่ บข.๒๓๑/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๕๖ ให้ก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) ชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก (ค.ส.ล.) ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นพักอาศัย พื้นที่ ๔๘๒.๐๐ ตารางเมตร กำหนดอายุใบอนุญาตถึงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๕๗

ต่อมาผู้อุทธรณ์...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐ 3 พ.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามแบบ ข.๑ ลงวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๕๗ และผู้อุทธรณ์ได้รับใบอนุญาตเลขที่ บข.๓๑๘/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ ให้ดัดแปลงอาคาร (แบบ อ. ๑) ชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก (ค.ส.ล.) ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอยู่อาศัย พื้นที่ ๒๒๕.๐๐ ตารางเมตร กำหนดอายุใบอนุญาตถึงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ ต่อ (ผู้ร้องเรียน) ซึ่งเป็นบุตรชายของ ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๘ และฉบับลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ถึงผู้อำนวยการ ความว่า ผู้ร้องเรียนทราบว่าเมื่อประมาณเดือนสิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๗ ได้มีการรับรองให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดินของ และได้มีบุคคลเข้ายื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารในที่ดินดังกล่าว ซึ่งผู้ร้องเรียนมีความสงสัยในข้อเท็จจริงดังกล่าว เนื่องจากศาลเยาวชนและครอบครัวกลางได้มีคำสั่งให้ เป็นคนไร้ความสามารถตั้งแต่ประมาณเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๗ และได้ถึงแก่ความตายเมื่อวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๕๗ ดังนั้น หากช่วงระยะเวลาดังกล่าว นางเล็กฯ มีการรับรองหรือกระทำการใด ๆ โดยลำพัง จึงไม่ถูกต้องและมีผลในทางกฎหมาย ขอให้ผู้อำนวยการ ตรวจสอบข้อเท็จจริงและชี้แจงตอบผู้ร้องเรียนในกรณีดังกล่าว พร้อมกันนี้ผู้ร้องเรียนได้ส่งสำเนาคำสั่งศาลเยาวชนและครอบครัวกลางในคดีหมายเลขดำที่ ๑๖๐/๒๕๕๖ คดีหมายเลขแดงที่ ๒๕๓/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ ระหว่าง ผู้ร้องเรียน กับ กับพวกรวม ๕ คน ผู้คัดค้าน สรุปความว่า ผู้ร้องเรียนได้ยื่นคำร้องขอให้ศาลสั่งให้ เป็นคนไร้ความสามารถอยู่ในความอนุบาลของผู้ร้องเรียนนั้น ศาลพิเคราะห์แล้วเห็นว่า ผู้ร้องเรียนได้เบิกความยืนยันว่า มารดาได้ป่วยเป็นโรคเบาหวาน ความดันโลหิตสูง ไขมันในเลือดสูง มีภาวะไตวายเรื้อรัง สมองฝ่อ ความจำเสื่อม และแพทย์มีความเห็นว่า มีอาการสื่อสารไม่เข้าใจ ขาดความรำลึก ไม่สามารถประกอบกิจการหรือภารกิจและไม่สามารถรักษาให้หายขาดได้ โดยผู้ร้องเรียนมีใบรับรองแพทย์ฉบับลงวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๕๕ มาแสดง ซึ่งผู้คัดค้านที่ ๒ ถึงที่ ๕ มิได้โต้แย้งคัดค้านเป็นประการอื่น จึงเชื่อว่าคำของผู้ร้องเรียนและพยานหลักฐานดังกล่าวเป็นความจริงเข้าลักษณะบุคคลวิกลจริตตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๒๘ วรรคแรก แล้ว ศาลจึงมีคำสั่งว่า เป็นคนไร้ความสามารถและให้อยู่ในความอนุบาลร่วมกันของผู้ร้องเรียน ผู้อุทธรณ์ (ผู้คัดค้านที่ ๒) และผู้คัดค้านที่ ๓ ถึงที่ ๕

สำนักงาน จึงมีหนังสือที่ กท ๕๑๐๓/๖๑๑๕ ลงวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ชี้แจงข้อเท็จจริงพร้อมพยานเอกสาร เนื่องจากมีทายาทของ ได้ร้องเรียนว่าศาลได้มีคำสั่งให้ เป็นคนไร้ความสามารถ ซึ่งตามที่ศาลมีคำสั่งเป็นช่วงเวลาที่ผู้อุทธรณ์นำหนังสือรับรองให้ทำการก่อสร้างอาคารในที่ดินของ มายื่นต่อสำนักงาน ประกอบการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารและดัดแปลงอาคาร ขอให้ผู้อุทธรณ์ชี้แจงรายละเอียดและข้อเท็จจริงดังกล่าวภายใน ๓๐ วัน ต่อมาวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๘ ผู้ร้องเรียนได้มีหนังสือถึงผู้อำนวยการ ขอทราบความคืบหน้ากรณีที่ผู้ร้องเรียนได้ขอให้ตรวจสอบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับกรณีที่ ได้รับรองให้มีการปลูกสร้างอาคารในที่ดินของ เนื่องจากระยะเวลา

ได้ล่วงเลยมากว่า...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 03 พ.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ได้ล่วงเลยมากว่า ๒๐ วันแล้ว แต่ยังไม่ทราบถึงความคืบหน้าแต่อย่างใด ภายหลังจากนั้นผู้อุทธรณ์จึงมีหนังสือฉบับลงวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๕๘ ถึงผู้อำนวยการ [illegible] ระบุความว่า การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ บข.๒๓๑/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๕๖ และใบอนุญาตให้ดัดแปลงอาคารเลขที่ บข.๓๑๘/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ ถูกต้องทุกประการ แต่เมื่อ [illegible] เจ้าของที่ดินถึงแก่ความตายและอยู่ในระหว่างการแต่งตั้งผู้จัดการมรดก จึงเป็นเรื่องปกติที่ทายาทจะขอตรวจสอบทรัพย์สิน อีกทั้งที่ดินที่ทำการก่อสร้างอาคารยังคงเป็นของเจ้าของที่ดินเดิม มิได้มีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ และการก่อสร้างและดัดแปลงอาคารได้กระทำถูกต้องตามหลักวิชาการ โดยผ่านการตรวจสอบจากฝ่ายโยธาของสำนักงาน [illegible] แล้ว ทั้งในการก่อสร้างอาคารต่อไปจนเสร็จสิ้น ไม่ได้เป็นการทำให้กองมรดกหรือทายาทคนใดเสียหาย เนื่องจากเป็นการดำเนินการตามความประสงค์ของเจ้าของที่ดินเพื่อเพิ่มมูลค่าของที่ดินมรดก และเพื่อมิให้เสียรูปคดี ผู้อุทธรณ์จึงขอไปให้ปากคำตลอดจนชี้แจงรายละเอียดและแสดงหลักฐานต่อศาลตามที่ศาลกำหนด จึงเรียนมาเพื่อทราบและรอคำสั่งจากศาล (หากมี) และต่อมาผู้อุทธรณ์ได้ยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร เลขที่ บข.๓๑๘/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ และได้รับใบอนุญาตให้ต่อใบอนุญาตเลขที่ ต บข. ๓๔๑/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ กำหนดอายุใบอนุญาตถึงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

ภายหลังจากนั้นสำนักงาน [illegible] ได้มีหนังสือที่ กท ๕๑๐๓/๑๐๐๗ ลงวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ เรื่อง เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและดัดแปลงอาคาร ถึงผู้อุทธรณ์ ความว่า สำนักงาน [illegible] ได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงและพยานเอกสารหลักฐานแล้ว ปรากฏว่า (๑) [illegible] เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๘๕๔๓ , ๑๘๕๔๔ , ๑๙๑๖๑ แพทย์โรงพยาบาลพระรามเก้าได้มีใบรับรองแพทย์ลงวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๕๕ ว่า [illegible] มีการรับรู้ การตัดสินใจ และการสื่อสารบกพร่องไม่สามารถแสดงเจตนาทำนิติกรรมได้ การที่ผู้อุทธรณ์นำหนังสือรับรองให้ทำการก่อสร้างอาคารในที่ดิน ๓ แปลงดังกล่าวมาประกอบการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อ [illegible] เมื่อวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๕๖ ซึ่ง [illegible] เชื่อโดยสุจริตใจจนเป็นเหตุให้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ บข.๒๓๑/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๕๖ ให้กับผู้อุทธรณ์ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจาก [illegible] ไม่สามารถแสดงเจตนาทำนิติกรรมได้ (๒) ต่อมาเมื่อผู้อุทธรณ์ได้ยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคาร โดยนำหนังสือรับรองให้ทำการปลูกสร้างอาคารของ [illegible] ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๕๗ มายื่นประกอบการพิจารณา เป็นเหตุให้ [illegible] เชื่อโดยสุจริตใจว่าเป็นเอกสารที่แท้จริง จึงออกใบอนุญาตดัดแปลงอาคารเลขที่ บข.๓๑๘/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ ให้กับผู้อุทธรณ์ แต่จากการตรวจสอบพบว่า [illegible] เจ้าของที่ดินถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๕๗ ก่อนมีการยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ดังนั้น ใบอนุญาตดัดแปลงอาคารดังกล่าว จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น หนังสือรับรองให้ทำการก่อสร้างและดัดแปลงอาคารของ [illegible] เป็นเอกสารที่ [illegible] ไม่สามารถแสดงเจตนาทำนิติกรรมได้ การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและดัดแปลงอาคาร รวมถึงใบอนุญาตให้ต่อใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ผู้อำนวยการเขต...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐3 พ.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ผู้อำนวยการ [redacted] ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ บข.๒๓๑/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๕๖ ใบอนุญาตให้ดัดแปลงอาคารเลขที่ บข.๓๑๘/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ และใบอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตเลขที่ ต บข. ๓๔๑/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ โดยสำนักงาน[redacted] ได้ส่งหนังสือแจ้งเพิกถอนใบอนุญาตดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ [redacted] และมีผู้ลงลายมือชื่อรับทราบหนังสือแจ้งเพิกถอนใบอนุญาตแทนเมื่อวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ชื่อ [redacted] ระบุความเกี่ยวพันกับผู้อุทธรณ์ว่าเป็นพนักงาน

ภายหลังจากนั้นวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๕๙ นายตรวจอาคารฝ่ายโยธา [redacted] ได้มีบันทึกรายงานการตรวจว่า เมื่อสำนักงาน[redacted] ได้มีหนังสือที่ กท ๕๑๐๓/๑๐๐๗ ลงวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ แจ้งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ บข.๒๓๑/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๕๖ ใบอนุญาตให้ดัดแปลงอาคารเลขที่ บข.๓๑๘/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ และใบอนุญาตให้ต่อใบอนุญาตเลขที่ ต บข. ๓๔๑/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ โดยให้ผู้อุทธรณ์ใช้สิทธิอุทธรณ์คำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตดังกล่าวภายใน ๓๐ วัน บัดนี้ครบกำหนดแล้ว ปรากฏว่าผู้อุทธรณ์ไม่มีการอุทธรณ์และได้ทำการก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก (ค.ส.ล.) ๓ ชั้น ขนาดกว้างประมาณ ๑๐.๐๐ เมตร ยาวประมาณ ๑๔.๓๐ เมตร สูงประมาณ ๙.๒๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง โดยไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จถึงชั้นที่ ๓ โดยมีส่วนที่ขัดกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ รายละเอียดดังนี้ รายการที่ ๑ อาคารด้านทิศตะวันตกห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมน้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร ขัดกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๙ (๑) รายการที่ ๒ ผนังอาคารด้านทิศตะวันตกชั้น ๑ ชั้น ๒ และชั้น ๓ ผนังอาคารมีการทำเป็นช่องหน้าต่างขนาดประมาณ ๑.๕๐ x ๑.๔๐ เมตร จำนวน ๑๓ ช่อง และขนาดประมาณ ๐.๕๐ x ๑.๒๐ เมตร จำนวน ๕ ช่อง ขัดกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ ที่บริเวณ[redacted] จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้ คำสั่งเลขที่ กท ๕๑๐๓/๓๑๑๕ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค.๓) คำสั่งเลขที่ กท ๕๑๐๓/๓๑๑๖ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๕๙ ห้ามผู้อุทธรณ์ใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) และคำสั่งเลขที่ กท ๕๑๐๓/๓๑๑๗ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) โดย (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการแนบท้ายคำสั่ง ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ดังนี้ รายการที่ ๑ อาคารด้านทิศตะวันตกห่างจากผนังด้านข้างของห้อง...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐ 3 พ.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมน้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร ขัดกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๙ (๑) "ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้น มีจำนวนรวมกันได้ตั้งแต่สิบคูหาหรือมีความยาวรวมกันได้ตั้งแต่ ๔๐.๐๐ เมตรขึ้นไปและอาคารที่จะสร้างขึ้นเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ห้องแถวหรือตึกแถวที่จะสร้างขึ้นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร แต่ถ้าเป็นอาคารอื่นต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร" รายการที่ ๒ ผนังอาคารด้านทิศตะวันตกชั้น ๑ ชั้น ๒ และชั้น ๓ ผนังอาคารมีการทำเป็นช่องหน้าต่าง ขัดกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ "ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้ (๑) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙.๐๐ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยว่า ๒.๐๐ เมตร (๒) อาคารที่มีความสูงเกิน ๙.๐๐ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓.๐๐ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร วรรคสอง ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ" และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามแบบ ข.๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งคำสั่งทั้ง ๓ คำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ และผู้อุทธรณ์ได้รับทราบคำสั่งเมื่อวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ภายหลังจากนั้นผู้อุทธรณ์จึงมีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งทั้ง ๓ คำสั่ง โดยสำนักงาน [redacted] ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบตามเลขรับเลขที่ ๕๐๑๗ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๙ และในวันเดียวกันนี้ผู้อุทธรณ์ได้มีคำขอเลขหมายประจำบ้าน ซึ่งสำนักงานทะเบียน[redacted]ได้ออกเลขหมายประจำบ้านให้ผู้อุทธรณ์ [redacted] ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๙ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการปิดประกาศสำเนาคำสั่งทั้ง ๓ คำสั่งในวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๕๙ การอุทธรณ์คำสั่งของผู้อุทธรณ์จึงเป็นการยื่นอุทธรณ์ภายในระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว นอกจากนี้ผู้อุทธรณ์ได้ทำการขอคัดสำเนาคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและดัดแปลงอาคารกับ[redacted]เมื่อวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๕๙ และ[redacted]ได้มีหนังสือที่ กท ๕๑๐๓/๔๙๒๐ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๙ ส่งสำเนาคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและดัดแปลงอาคารมายังผู้อุทธรณ์ตามที่ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขอไว้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ[redacted] นักจัดการงานโยธาชำนาญการพิเศษ หัวหน้าฝ่ายโยธา[redacted]นายช่างโยธาชำนาญงาน [redacted] นายช่างโยธาชำนาญงาน[redacted]นายช่างสำรวจชำนาญงาน [redacted] นายช่างสำรวจชำนาญงาน และ[redacted]นายช่างสำรวจปฏิบัติงาน สำนักงาน[redacted] สรุปความว่า ในการพิจารณาเพิกถอนใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ใบอนุญาตให้ดัดแปลงอาคารและใบอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตดัดแปลงอาคารนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้อาศัยเอกสารหลักฐานใบรับรองแพทย์โรงพยาบาลพระรามเก้า ลงวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๕๕ ที่ลงความเห็นว่า[redacted]มีอาการสื่อสารไม่เข้าใจ

ขาดความรำลึก...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐ 3 พ.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ขาดความรำลึก ไม่สามารถประกอบกิจการหรือภารกิจและไม่สามารถรักษาให้หายขาดได้ ประกอบกับศาลเยาวชนและครอบครัวกลางได้มีคำสั่งลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ สั่งให้ [redacted] เป็นคนไร้ความสามารถ จึงพิจารณาได้ว่าช่วงระยะเวลาที่ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารในปี พ.ศ. ๒๕๕๖ ขณะนั้น [redacted] ไม่สามารถทำนิติกรรมหรือแสดงความยินยอมใด ๆ ได้แล้ว ดังนั้นในการยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารในปี พ.ศ. ๒๕๕๗ และยื่นขอต่อใบอนุญาตให้ดัดแปลงอาคาร จึงเป็นช่วงระยะเวลาที่ [redacted] ไม่สามารถทำนิติกรรมและแสดงความยินยอมใด ๆ ได้เช่นกัน จึงพิจารณาเพิกถอนใบอนุญาตของผู้อุทธรณ์ทั้งหมด สำหรับเอกสารแบบแปลน แผนผัง ที่ใช้ประกอบการพิจารณาออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร และหนังสือรับรองให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดินที่นางเล็กฯ ลงลายมือชื่อไว้ในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารครั้งแรก ไม่สามารถหาเอกสารดังกล่าวได้ เนื่องจากเป็นเอกสารที่มีการยื่นขออนุญาตไว้นานแล้ว สำหรับประเด็นที่อ้างว่าหาก [redacted] ลงลายมือชื่อในหนังสือรับรองให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดินไว้ล่วงหน้า ก่อนที่แพทย์จะลงความเห็นว่า [redacted] ไม่สามารถประกอบกิจการหรือภารกิจได้นั้น ในส่วนนี้พิจารณาได้ว่า หากผู้อุทธรณ์มีเอกสารหลักฐานมาแสดงครบถ้วนก็สามารถออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารได้ สำหรับกรณีการแจ้งหนังสือเพิกถอนใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ใบอนุญาตให้ดัดแปลงอาคาร และใบอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตดัดแปลงอาคารนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้แจ้งหนังสือดังกล่าวโดยวิธีการส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ ซึ่งจากการตรวจสอบภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์จากทะเบียนราษฎรได้ระบุบ้านเลขที่ [redacted] เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งหนังสือดังกล่าวไปยังภูมิลำเนาตามที่ระบุไว้ในทะเบียนราษฎร และปรากฏหลักฐานการรับทราบหนังสือดังกล่าว โดยมีผู้รับทราบแทนชื่อ "[redacted]" ระบุความเกี่ยวพันกับผู้อุทธรณ์ว่าเป็นพนักงาน จึงเชื่อว่าผู้อุทธรณ์ได้รับทราบหนังสือดังกล่าวแล้ว ต่อมาเมื่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มอบหมายให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นไปตรวจสอบว่าบุคคลที่ชื่อ "[redacted]" คือใคร จึงไปดำเนินการตรวจสอบ ปรากฏตามหนังสือบันทึก (ป.ค.๑๔) เรื่อง สอบข้อเท็จจริง ลงวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๖๑ สรุปความว่า จากการสอบถามข้อเท็จจริงจาก [redacted] กรรมการผู้จัดการบริษัทบุญชัยเมทัล จำกัด ซึ่งประกอบกิจการร้านเชื่อมเหล็ก ตั้งอยู่ใกล้เคียงกับอาคารของผู้อุทธรณ์ ได้ให้การชี้แจงว่า ในบริษัทฯ ไม่มีพนักงานหรือบุคคลที่ชื่อ [redacted] และไม่เคยได้รับทราบคำสั่งเกี่ยวกับการเพิกถอนใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารและดัดแปลงอาคารแต่อย่างใด นอกจากนี้เจ้าพนักงานท้องถิ่นยังได้ทำหนังสือไปสอบถามไปรษณีย์ไทยเกี่ยวกับการส่งหนังสือหนังสือเพิกถอนใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ใบอนุญาตให้ดัดแปลงอาคาร และใบอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตดัดแปลงอาคารดังกล่าวด้วย โดยที่ทำการ [redacted] ได้มีหนังสือที่ ปณท ปน.๒ (๑๐๒๒๐)/๐๓๗๙ ลงวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑ แจ้งว่าหนังสือแจ้งเพิกถอนใบอนุญาตของอาคารเลขที่ [redacted] ได้นำจ่ายถูกต้องตามจ่าหน้า โดยมีผู้รับชื่อ "[redacted]" เกี่ยวข้องกับผู้รับ (ผู้อุทธรณ์) เป็นพนักงานเป็นผู้รับแทน จึงเป็นการนำจ่ายถูกต้องตามที่อยู่แล้ว

คณะกรรมการ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐ ๓ พ.ค. ๒๕๖๑ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ[redacted] ผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ในการยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารครั้งแรกในปี พ.ศ. ๒๕๕๖[redacted] เป็นผู้ลงลายมือชื่อแสดงความยินยอมในหนังสือรับรองให้ปลูกสร้างอาคาร ก่อนที่ศาลจะสั่งให้[redacted] เป็นคนไร้ความสามารถ แต่ในการยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ในปี พ.ศ. ๒๕๕๗ และยื่นขออนุญาตต่อใบอนุญาตดัดแปลงอาคารในปี พ.ศ. ๒๕๕๘ ผู้อุทธรณ์ยอมรับว่าเป็นผู้ลงลายมือชื่อแทน[redacted]เอง เนื่องจากเข้าใจว่าแม้ศาลจะสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ แต่เมื่อ[redacted] ได้ให้ความยินยอมไว้ตั้งแต่ต้นแล้ว การที่ผู้อุทธรณ์จะลงลายมือชื่อแทนในครั้งหลัง ผู้อุทธรณ์เห็นว่าไม่กระทบหรือเสียหายแต่อย่างใด อีกทั้งพี่น้องของผู้อุทธรณ์ก็ทราบในข้อนี้ และได้ให้ความยินยอมให้มีการก่อสร้างอาคารต่อไปเพื่อจะได้เป็นไปตามความประสงค์ของ[redacted] นอกจากนี้ในการก่อสร้างอาคารดังกล่าวก็มิได้ก่อให้เกิดความเสียหายใด ๆ กับที่ดิน ทั้งยังเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในที่ดินยังคงเป็นของนางเล็กฯ อยู่เช่นเดิม ผู้อุทธรณ์เห็นว่าการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ห้ามใช้อาคาร และให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยอาศัยเหตุว่าก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นนั้น ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารและดัดแปลงอาคารโดยชอบด้วยกฎหมาย ผู้อุทธรณ์ได้ทราบว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีหนังสือแจ้งเพิกถอนใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ใบอนุญาตให้ดัดแปลงอาคาร และใบอนุญาตให้ต่อใบอนุญาตดัดแปลงอาคารภายหลังจากที่ผู้อุทธรณ์ได้รับทราบคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ห้ามใช้อาคาร และให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร จึงได้ทำการขอคัดสำเนาคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและดัดแปลงอาคารกับ[redacted]เมื่อวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ซึ่ง[redacted] ได้มีหนังสือที่ กท ๕๑๐๓/๔๙๒๐ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๙ ส่งสำเนาคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและดัดแปลงอาคารมายังผู้อุทธรณ์ตามที่ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขอไว้ ผู้อุทธรณ์ยืนยันว่า ไม่เคยได้รับหนังสือแจ้งเพิกถอนใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ใบอนุญาตให้ดัดแปลงอาคาร และใบอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตดัดแปลงอาคารทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ กรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งว่ามีบุคคลที่ชื่อ[redacted] เป็นผู้รับทราบหนังสือดังกล่าวแทนนั้น ผู้อุทธรณ์ไม่ทราบว่าบุคคลที่ชื่อ[redacted]"คือใคร แต่คาดหมายว่าบุคคลดังกล่าวน่าจะเป็นพนักงานของพี่น้องผู้อุทธรณ์ ซึ่งเปิดกิจการร้านเชื่อมเหล็กใกล้กับอาคารของผู้อุทธรณ์ เป็นผู้รับทราบหนังสือดังกล่าวไปแทน เนื่องจากขณะนี้ผู้อุทธรณ์มีเรื่องฟ้องร้องกับพี่น้องของผู้อุทธรณ์เกี่ยวกับมรดก ซึ่งมีการแจ้งความดำเนินคดีอาญาฐานฉ้อโกงกับผู้อุทธรณ์ด้วย ปรากฏว่าเมื่อเจ้าพนักงานตำรวจมีหมายเรียกให้ผู้อุทธรณ์ไปชี้แจงข้อเท็จจริงเกี่ยวกับความผิดที่ถูกกล่าวหาฐานฉ้อโกง ๒ ครั้ง ผู้อุทธรณ์กลับไม่ได้รับหมายเรียกดังกล่าว เป็นเหตุให้เจ้าพนักงานตำรวจออกหมายจับ จึงได้ทราบจากเจ้าพนักงานตำรวจว่าตามหลักฐานการแจ้งหมายเรียกทั้งสองครั้งมีผู้รับหมายเรียกไปแทนระบุชื่อว่า[redacted]" ซึ่งผู้อุทธรณ์ไม่ทราบว่าบุคคลดังกล่าวเป็นใคร จากเหตุการณ์ดังกล่าวจึงทำให้ผู้อุทธรณ์เชื่อว่า

น่าจะมีบุคคล...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐ ๓ พ.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

น่าจะมีบุคคลอื่นรับทราบหนังสือแจ้งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและดัดแปลงอาคารไปแทน และมิได้มีการนำมาให้ผู้อุทธรณ์อีกเช่นกัน และในการรับเอกสารทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับเดิมผู้อุทธรณ์ใช้ตู้จดหมายร่วมกันกับพี่น้อง แต่เมื่อมีคดีพิพาทกัน ผู้อุทธรณ์จึงแยกตู้จดหมายออกมาและเขียนที่อยู่ไว้บนตู้จดหมายชัดเจน

ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้จัดส่งเอกสารเพื่อประกอบการพิจารณาเพิ่มเติมถึงคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ดังนี้

๑. สำเนาเอกสารหมายเรียกผู้อุทธรณ์ของสถานีตำรวจนครบาลโคกคราม ฉบับลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๗ กรณีถูกกล่าวหาว่าฉ้อโกง โดยมีผู้ลงลายมือชื่อรับทราบหมายเรียกแทนเมื่อวันที่ ๑ พฤศิกายน ๒๕๕๗ ชื่อ "[illegible]" ระบุความเกี่ยวพันกับผู้อุทธรณ์เป็นเจ้าหน้าที่

๒. สำเนาเอกสารหมายเรียกผู้อุทธรณ์ของสถานีตำรวจนครบาลโคกคราม ฉบับลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ กรณีถูกกล่าวหาว่าฉ้อโกง โดยมีผู้ลงลายมือชื่อรับทราบหมายเรียกแทนเมื่อวันที่ ๑๙ พฤศิกายน ๒๕๕๗ ชื่อ "[illegible]" ระบุความเกี่ยวพันกับผู้อุทธรณ์เป็นน้อง

๓. สำเนาเอกสารหมายจับผู้อุทธรณ์ของศาลจังหวัดมีนบุรี ฉบับลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๘ ซึ่งต้องหาว่ากระทำความผิดฐานฉ้อโกง และมีเหตุอันควรเชื่อว่าจะหลบหนี

๔. สำเนาเอกสารเลขหมายประจำบ้าน (อาคารมูลกรณี) ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ของสำนักงานทะเบียน[illegible] ระบุผู้ยื่นคำขอคือผู้อุทธรณ์ ตามคำขอเลขที่ ๙๗ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ตบข.๓๔๑/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

๕. สำเนาคำพิพากษาของศาลจังหวัดมีนบุรี ในคดีหมายเลขดำที่ อ.๙๘๘๔/๒๕๕๘ คดีหมายเลขแดงที่ อ.๒๕๐๐/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๖๐ ความอาญา ระหว่าง พนักงานอัยการ สำนักงานอัยการสูงสุด โจทก์ กับผู้อุทธรณ์ จำเลย ในความผิดเกี่ยวกับเอกสาร ฉ้อโกง สรุปความว่า จำเลย (ผู้อุทธรณ์) ได้นำใบถอนเงินซึ่งลงลายมือชื่อของ[illegible] พร้อมสมุดเงินฝากของ[illegible] ขอถอนเงิน ๑๒ ล้านบาท แล้วโอนเข้าบัญชีเงินฝากประจำที่จำเลย (ผู้อุทธรณ์) เปิดบัญชีในชื่อของจำเลย (ผู้อุทธรณ์) หรือ[illegible] ต่อมาน้องชายของจำเลย (ผู้อุทธรณ์) ได้แจ้งให้ผู้เสียหาย (ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด มหาชน[illegible] กม.๔.๕) ตรวจสอบบัญชีของ[illegible] เนื่องจาก[illegible] ป่วยไม่สามารถทำธุรกรรมได้และศาลมีคำสั่งให้[illegible] เป็นคนไร้ความสามารถ ผู้เสียหายจึงเชื่อว่า[illegible] ไม่ได้ยกเงินจำนวน ๑๒ ล้านบาทให้จำเลย (ผู้อุทธรณ์) นั้น ศาลเห็นว่า โจทก์ไม่มีพยานหลักฐานใดยืนยันว่าจำเลย (ผู้อุทธรณ์) ทำปลอมลายมือชื่อของ[illegible] ในช่องผู้เบิกถอนเงินและในช่องผู้รับเงิน ประกอบกับได้ความจากพนักงานสอบสวนผู้รับผิดชอบ ตอบทนายจำเลย (ผู้อุทธรณ์) ว่า พยานไม่เคยส่งตัวอย่างลายมือชื่อของ[illegible] ไปทำการพิสูจน์เปรียบเทียบโดยอ้างว่าขณะสอบสวน[illegible] เสียชีวิตแล้ว ทั้งที่พยานอาจขวนขวายหรือแสวงหาตัวอย่างลายมือชื่อที่แท้จริง

ของนางเล็กฯ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐ 3 พ.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ของ [redacted] ที่เคยทำนิติกรรมอื่น ๆ ไว้ก่อนหน้านี้ เพื่อตรวจพิสูจน์เปรียบเทียบกับลายมือของ [redacted] ในใบถอนเงิน นอกจากนี้บันทึกถ้อยคำของผู้จัดการสาขาที่เกิดเหตุให้ถ้อยคำว่า การเบิกถอนเงินจากบัญชีของ [redacted] ตามที่ปฏิบัติตลอดมา จำเลย (ผู้อุทธรณ์) จะนำสมุดเงินฝากมาพร้อมใบถอนเงินที่ [redacted] ลงลายมือชื่อไว้แล้วและถือปฏิบัติเรื่อยมาตั้งแต่ปี ๒๕๕๔ และบันทึกถ้อยคำของผู้ช่วยผู้จัดการสาขาและพนักงานธนาคารสาขาที่เกิดเหตุต่างให้ถ้อยคำว่าลายมือชื่อของ [redacted] ในใบถอนเงินเหมือนตัวอย่างลายมือชื่อที่ [redacted] ให้ไว้กับผู้เสียหาย อีกทั้งพยานหลักฐานที่นำมาดำเนินคดีกับจำเลย (ผู้อุทธรณ์) คงมีเพียงแต่สำเนาใบรับรองแพทย์ ซึ่งระบุการตรวจในวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๕๕ หลังเกิดเหตุในคดีนี้ว่า [redacted] ป่วยหลายโรค สมองฝ่อ ความจำเสื่อมมากว่าหกเดือน ซึ่งโจทก์ไม่เคยนำนายแพทย์ที่ทำการตรวจมาเบิกความเป็นพยาน ยิ่งไปกว่านั้นพนักงานสอบสวนไม่เคยเรียกแพทย์ผู้ทำใบรับรองแพทย์มาสอบสวน จึงมีความสงสัยอยู่ว่าเป็นแพทย์เจ้าของไข้ผู้ตรวจรักษา [redacted] เป็นประจำอยู่หรือไม่ ประกอบกับจำเลย (ผู้อุทธรณ์) นำสืบว่า [redacted] ได้แสดงเจตนาล่วงหน้าว่าจะชดเชยรายได้ที่จำเลย (ผู้อุทธรณ์) ได้เลิกกิจการโดยจะมอบเงิน ๑๒ ล้านบาท ให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดินของ [redacted] และมอบเงินอีก ๔.๘ ล้านบาทชดเชยที่ดินที่ถูกเวนคืน โดย [redacted] ได้เขียนบันทึกดังกล่าวแล้วจึงลงลายมือชื่อขอถอนเงินตามใบคำขอถอนเงินมอบให้จำเลย (ผู้อุทธรณ์) พร้อมลงลายมือชื่ออนุญาตให้จำเลยนำเอกสารดังกล่าวไปขออนุญาตก่อสร้างอาคารในที่ดินของ [redacted] กรณีอาจเป็นไปได้ว่า [redacted] ลงลายมือชื่อในใบถอนเงินและหนังสือรับรองก่อนอาการความจำเสื่อมจะรุนแรงจนไม่สามารถทำนิติกรรมได้ ดังนั้น เมื่อพยานหลักฐานโจทก์ที่นำสืบยังมีความสงสัย จึงให้ยกประโยชน์แห่งความสงสัยให้จำเลย (ผู้อุทธรณ์) พิพากษาให้ยกฟ้อง คำขออื่นให้ยก

๖. สำเนาหนังสือรับรองคดีถึงที่สุดของศาลจังหวัดมีนบุรี ที่ ศย๓๐๑.๐๑๙/(ค)๑๒๕๐๒ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๖๐ รับรองว่าคดีอาญาหมายเลขดำที่ อ.๙๘๘๔/๒๕๕๘ คดีหมายเลขแดงที่ อ.๒๕๐๐/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๖๐ ระหว่าง พนักงานอัยการ สำนักงานอัยการสูงสุด โจทก์ กับผู้อุทธรณ์ จำเลย ในความผิดเกี่ยวกับเอกสาร ฉ้อโกง ความว่า เมื่อไม่ปรากฏว่ามีคู่ความฝ่ายใดยื่นอุทธรณ์ บัดนี้พ้นกำหนดระยะเวลาอุทธรณ์ ให้ถือว่าคดีถึงที่สุด

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งเลขที่ กท ๕๑๐๓/๓๑๑๕ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค.๓) คำสั่งเลขที่ กท ๕๑๐๓/๓๑๑๖ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๕๙ ห้ามผู้อุทธรณ์ใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) และคำสั่งเลขที่ กท ๕๑๐๓/๓๑๑๗ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ นั้น เห็นว่า ในการที่จะวินิจฉัยว่าคำสั่งดังกล่าวข้างต้นชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ในเบื้องต้นจะต้องพิจารณาก่อนว่าผู้อุทธรณ์ได้รับแจ้งหรือรับทราบหนังสือของ [redacted] ที่ กท ๕๑๐๓/๑๐๐๗ ลงวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ แจ้งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ บข.๒๓๑/๒๕๕๖ (แบบ อ. ๑) ลงวันที่

๒๔ กรกฎาคม...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐ 3 พ.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

๒๔ กรกฎาคม ๒๕๕๖ ใบอนุญาตให้ดัดแปลงอาคารเลขที่ บข.๓๑๘/๒๕๕๗ (แบบ อ. ๑) ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ และใบอนุญาตต่อใบอนุญาตเลขที่ ต บข. ๓๔๑/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ หรือไม่ ซึ่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๕ บัญญัติว่า ""คำสั่งทางปกครอง" หมายความว่า (๑) การใช้อำนาจตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคล ในอันที่จะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน ระงับ หรือมีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคล ไม่ว่าจะเป็นการถาวรหรือชั่วคราว เช่น การสั่งการ การอนุญาต การอนุมัติ การวินิจฉัยอุทธรณ์ การรับรอง และการรับจดทะเบียน แต่ไม่หมายความรวมถึงการออกกฎ" มาตรา ๔๒ บัญญัติว่า "คำสั่งทางปกครอง ให้มีผลใช้ยันต่อบุคคลตั้งแต่ขณะที่ผู้นั้นได้รับแจ้งเป็นต้นไป" และมาตรา ๗๑ บัญญัติว่า "การแจ้งโดยวิธีส่งทางไปรษณีย์ตอบรับให้ถือว่าได้รับแจ้ง เมื่อครบกำหนดเจ็ดวันนับแต่วันส่งสำหรับกรณีภายในประเทศ หรือเมื่อครบกำหนดสิบห้าวันนับแต่วันส่งสำหรับกรณีส่งไปยังต่างประเทศ เว้นแต่จะมีการพิสูจน์ได้ว่าไม่มีการได้รับ หรือได้รับก่อนหรือหลังจากวันนั้น" เมื่อ [redacted] ได้มีหนังสือที่ กท ๕๑๐๓/๑๐๐๗ ลงวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ถึงผู้อุทธรณ์ แจ้งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ใบอนุญาตให้ดัดแปลงอาคาร และใบอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาต หนังสือดังกล่าวจึงมีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นกับผู้อุทธรณ์ กล่าวคือ จากเดิมที่ผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้สร้างอาคารโดยชอบด้วยกฎหมาย เมื่อถูกเพิกถอนใบอนุญาตจึงมีผล ให้การก่อสร้างอาคารของผู้อุทธรณ์เป็นการก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นการไม่ชอบด้วยกฎหมาย หนังสือแจ้งเพิกถอนใบอนุญาตจึงมีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิผู้อุทธรณ์จึงเป็นคำสั่งทางปกครอง ซึ่งคำสั่งทางปกครองดังกล่าวจะมีผลใช้ยันกับผู้อุทธรณ์ก็ต่อเมื่อผู้อุทธรณ์ได้รับแจ้งคำสั่งเป็นต้นไป

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าหนังสือ[redacted]ที่ กท ๕๑๐๓/๑๐๐๗ ลงวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ เรื่อง เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและดัดแปลงอาคาร ได้ส่งไปยังบ้านเลขที่[redacted] อันเป็นภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ มีผู้รับทราบหนังสือแจ้งเพิกถอนใบอนุญาตดังกล่าวแทนผู้อุทธรณ์เมื่อวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ชื่อ "[redacted]" ระบุความเกี่ยวพันกับผู้อุทธรณ์เป็นพนักงาน นั้น ในชั้นพิจารณาอุทธรณ์ผู้อุทธรณ์ได้ชี้แจงว่าไม่ทราบว่าบุคคลที่ชื่อ[redacted] คือใคร คณะกรรมการฯ จึงมอบหมายให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นไปทำการตรวจสอบว่าบุคคลที่ชื่อ[redacted]คือใคร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีหนังสือที่ กท ๕๑๐๓/๓๒๐ ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๖๑ ชี้แจงต่อคณะกรรมการฯ ว่าได้ไปทำการสอบสวนข้อเท็จจริงปรากฏตามบันทึก (ป.ค.๑๔) ลงวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๖๑ ความว่า[redacted]ได้ทำการสอบสวนข้อเท็จจริง[redacted]ซึ่งใช้ตู้จดหมายร่วมกันกับผู้อุทธรณ์ โดยสอบถามจาก[redacted]ซึ่งเป็นพนักงานและเป็นหลานของผู้อุทธรณ์แล้ว ชี้แจงว่าไม่มีพนักงานชื่อ "[redacted]" ทำงานอยู่ที่บริษัทฯ แต่อย่างใด นอกจากนี้ในการชี้แจงข้อเท็จจริงต่อคณะกรรมการฯ ผู้อุทธรณ์ได้ชี้แจงว่า ขณะนี้ผู้อุทธรณ์กับพี่น้องร่วมบิดามารดามีปัญหาฟ้องร้องกันในชั้นศาล ซึ่งผู้อุทธรณ์ถูกกล่าวหาว่าปลอมลายมือชื่อของ[redacted]ในการเบิกถอนเงินอันเป็นความผิดเกี่ยวกับเอกสารและฉ้อโกง

ผู้อุทธรณ์จึง...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 03 พ.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ผู้อุทธรณ์จึงเชื่อว่าถูกกลั่นแกล้งโดยมีบุคคลอื่นรับทราบคำสั่งแทน แต่ไม่นำส่งให้กับผู้อุทธรณ์ เช่นเดียวกันกับกรณีที่สถานีตำรวจนครบาลโคกคราม ได้มีหมายเรียกผู้ต้องหามายังผู้อุทธรณ์ซึ่งถูกกล่าวหาว่าฉ้อโกงถึงสองครั้ง คือหมายเรียกฉบับลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๗ และฉบับลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ นั้น มีบุคคลชื่อ "[illegible]" เป็นผู้รับคำสั่งแทน และระบุความเกี่ยวพันกับผู้อุทธรณ์ในการรับหมายเรียกครั้งแรกว่าเป็นเจ้าหน้าที่ และในครั้งที่สองระบุความเกี่ยวพันกับผู้อุทธรณ์ว่าเป็นน้องซึ่งหมายเรียกทั้งสองฉบับผู้อุทธรณ์ไม่ได้รับทราบและไม่มีผู้ใดนำมาให้ อันเป็นเหตุให้ผู้อุทธรณ์ถูกศาลจังหวัดมีนบุรีออกหมายจับเมื่อวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๘ ผู้อุทธรณ์จึงได้ขอตรวจสอบหมายเรียกทั้งสองฉบับ พบว่า มีบุคคลที่ชื่อ "[illegible]" รับทราบคำสั่งไว้แทนผู้อุทธรณ์จึงเชื่อว่าถูกกลั่นแกล้ง เนื่องจากไม่ทราบว่าบุคคลที่ชื่อ "[illegible]" คือบุคคลใดอีกเช่นกัน นอกจากนี้ผู้อุทธรณ์ยังมีเอกสารหลักฐานอีกจำนวน ๒ ฉบับ ฉบับแรกคือ หนังสือที่ผู้อุทธรณ์ได้มีคำขอเลขหมายประจำบ้านและสำนักงานทะเบียน[illegible] ได้ออกเลขหมายประจำบ้านให้ผู้อุทธรณ์เลขที่[illegible] ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๙ (คำขอเลขที่ ๙๗ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ตบข.๓๔๑/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๘) และฉบับที่สองคือหนังสือของสำนักงาน[illegible] ที่ กท ๕๑๐๓/๔๙๒๐ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๙ ถึงผู้อุทธรณ์ โดยมีเนื้อความว่า ตามที่ผู้อุทธรณ์ขอคัดสำเนาคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและดัดแปลงอาคาร ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๕๙ นั้น สำนักงาน[illegible] ได้ตรวจสอบแล้ว จึงขอส่งเอกสารหลักฐานสำเนาคำสั่งเพิกถอนดังกล่าวจำนวน ๓ แผ่น มายังผู้อุทธรณ์ นั้น

เมื่อพิเคราะห์จากเอกสารพยานหลักฐานและพฤติการณ์ดังกล่าวแล้ว ประการแรก เมื่อพิจารณาถึงการรับทราบเอกสารต่าง ๆ ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับของผู้อุทธรณ์ พบว่า ในการแจ้งหนังสือเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและดัดแปลงอาคาร มีบุคคลชื่อ "[illegible]" เป็นผู้รับทราบคำสั่งแทนผู้อุทธรณ์ โดยระบุความเกี่ยวพันว่าเป็นพนักงานของผู้อุทธรณ์ ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้ชี้แจงในชั้นพิจารณาอุทธรณ์ว่า ไม่ทราบว่าบุคคลดังกล่าวคือใคร และจากการตรวจสอบของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามหนังสือบันทึก (ป.ค.๑๔) เรื่อง สอบข้อเท็จจริง ลงวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๖๑ กับ[illegible] กรรมการผู้จัดการ[illegible] ซึ่งประกอบกิจการร้านเชื่อมเหล็ก ตั้งอยู่ใกล้เคียงกับอาคารของผู้อุทธรณ์ ได้รับการชี้แจงว่า ในบริษัทฯ ไม่มีพนักงานหรือบุคคลที่ชื่อ "[illegible]" ประกอบกับตามเอกสารในคดีความอาญา ผู้อุทธรณ์ถูกสถานีตำรวจนครบาลโคกครามออกหมายเรียกให้ไปพบพนักงานสอบสวนถึง ๒ ครั้ง แต่กลับมีบุคคลอื่นซึ่งระบุว่าชื่อ "[illegible]" เป็นผู้รับทราบหมายเรียกแทนผู้อุทธรณ์ทั้งสองครั้ง และแต่ละครั้งมีการระบุความเกี่ยวพันกับผู้อุทธรณ์ที่แตกต่างกัน โดยครั้งแรกระบุความเกี่ยวพันกับผู้อุทธรณ์ว่าเป็นเจ้าหน้าที่ และครั้งที่สองระบุความเกี่ยวพันกับผู้อุทธรณ์ว่าเป็นน้อง ซึ่งหากผู้อุทธรณ์ได้ทราบหมายเรียกจากบุคคลดังกล่าวแล้วจริง ผู้อุทธรณ์มิควรมีพฤติการณ์นิ่งเฉยจนเป็นเหตุให้ศาลจังหวัดมีนบุรีออกหมายจับลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๘ ซึ่งทำให้ผู้อุทธรณ์ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการที่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายจำนวนมากในการประกันตัว

ประการต่อมา...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐ 3 พ.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ประการต่อมา ผู้อุทธรณ์ยังได้มีคำขอคัดสำเนาหนังสือเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและดัดแปลงอาคาร ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๕๙ โดยสำนักงาน[illegible]มีหนังสือที่ กท ๕๑๐๓/๔๙๒๐ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๙ ส่งเอกสารหลักฐานสำเนาหนังสือเพิกถอนใบอนุญาตดังกล่าวตามคำขอให้กับผู้อุทธรณ์ และประการสุดท้าย หากผู้อุทธรณ์เป็นผู้ได้รับทราบหนังสือแจ้งเพิกถอนใบอนุญาตแล้ว พฤติการณ์ของผู้อุทธรณ์ไม่น่าจะดำเนินการยื่นคำขอเลขหมายประจำบ้าน ตามคำขอเลขที่ ๙๗ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๙ และใช้เอกสารใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ตบข.๓๔๑/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ ประกอบคำขอดังกล่าว ซึ่งสำนักงานทะเบียน[illegible]ก็ได้ทำการออกเลขหมายประจำบ้านเลขที่[illegible] ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ให้กับผู้อุทธรณ์อีกด้วย

กรณีจึงเชื่อได้ว่าผู้อุทธรณ์ยังมิได้เป็นผู้ได้รับทราบหนังสือที่ กท ๕๑๐๓/๑๐๐๗ ลงวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ แจ้งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ บข.๒๓๑/๒๕๕๖ (แบบ อ. ๑) ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๕๖ ใบอนุญาตให้ดัดแปลงอาคารเลขที่ บข.๓๑๘/๒๕๕๗ (แบบ อ. ๑) ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ และใบอนุญาตให้ต่อใบอนุญาตเลขที่ ต บข. ๓๔๑/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ เมื่อผู้อุทธรณ์ยังมิได้เป็นผู้รับทราบคำสั่งแจ้งเพิกถอนใบอนุญาต เป็นผลให้ยังไม่มีผลผูกพันผู้อุทธรณ์ ทำให้ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารจึงยังคงมีผลใช้บังคับ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงไม่อาจดำเนินการออกคำสั่งเลขที่ กท ๕๑๐๓/๓๑๑๕ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค.๓) คำสั่งเลขที่ กท ๕๑๐๓/๓๑๑๖ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๕๙ ห้ามผู้อุทธรณ์ใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) และคำสั่งเลขที่ กท ๕๑๐๓/๓๑๑๗ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยอ้างเหตุว่าผู้อุทธรณ์ก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตได้

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งเลขที่ กท ๕๑๐๓/๓๑๑๕ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค.๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งเลขที่ กท ๕๑๐๓/๓๑๑๖ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๕๙ ห้ามผู้อุทธรณ์ใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งเลขที่ กท ๕๑๐๓/๓๑๑๗ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของตามกฎหมายต่อไป

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์...



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ — ประธานกรรมการ

(นายศุภชัย เอี่ยมสุวรรณ)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ — กรรมการ

(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 03 พ.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุนทร มณีสวัสดิ์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(หม่อมหลวงภุมรีรัตน์ จงเจริญสุข)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์)

ลายมือชื่อ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐ 3 พ.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการและเลขานุการ

(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

หมายเหตุ ที่ประชุมเลือกนายเสรี สุธรรมชัย ทำหน้าที่ประธานกรรมการ นายศุภชัย เอี่ยมสุวรรณ และนายจิตรพรต พัฒนสิน มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ด้วย จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้ สำหรับหม่อมหลวงภุมรีรัตน์ จงเจริญสุข ป่วยไม่สามารถลงลายมือชื่อในคำวินิจฉัยนี้ได้ จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 03 พ.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

061.6



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๗๕/๒๕๖๑ **วันที่** ๐๕ มิ.ย. 2561

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร **เจ้าพนักงานท้องถิ่น**

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขต ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ ดำเนินการกับอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เนื่องจากดัดแปลงเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๓ ชั้น ขนาดกว้าง ๒.๕๐ – ๕.๕๐ เมตร ยาว ๑๓.๘๐ เมตร สูง ๓.๐๐ เมตร โดยไม่ได้รับอนุญาต ที่อาคารเลขที่ กรุงเทพมหานคร ดังนี้

๑. คำสั่งเลขที่ กท ๕๘๐๓/๕๑๗๙ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ระงับการดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. คำสั่งเลขที่ กท ๕๘๐๓/๕๑๘๐ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๕๙ ห้ามมิให้ใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า ตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งทั้งสองฉบับดังกล่าว ผู้อุทธรณ์ขอชี้แจงว่าอาคารของผู้อุทธรณ์ได้ปลูกสร้างประมาณปี พ.ศ. ๒๔๙๙ เป็นอาคารคอนกรีต ๓ ชั้น มีการเจาะหน้าต่างชั้นละ ๑ ช่อง ตามแบบก่อสร้างตั้งแต่ พ.ศ. ๒๔๙๙ เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย แต่ไม่มีหลักฐานใด ๆ เนื่องจากค้นหาไม่พบ



พบเพียงหลักฐาน...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

พบเพียงหลักฐานทางทะเบียนราษฎร์ ที่ระบุมีการย้าย เข้ามาเมื่อวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๐๐ และอาคารหลังดังกล่าวได้ก่อสร้างขึ้นก่อนที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้บังคับ ซึ่งปรากฏตามหลักฐานสำเนาทะเบียนราษฎร์ข้างต้น ดังนั้น การออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์เป็นการออกคำสั่งที่ไม่ชอบ เนื่องจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่มีผลใช้บังคับย้อนหลัง

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบด้วยแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๐๘ ได้ทำหนังสือสัญญาให้ที่ดิน โฉนดเลขที่ ๒๗๑๙ เลขที่ดิน ต่อมาวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ นายตรวจอาคารได้ตรวจพบนางประนอม ปั้นดี ดำเนินการดัดแปลงอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๓ ชั้น เจาะผนังชิดแนวเขตด้านหลัง ชั้น ๑ และชั้น ๒ ทำเป็นช่องหน้าต่างจำนวนชั้นละ ๑ ช่อง และต่อเติมโครงเหล็กหลังคากระเบื้องหน้าอาคารขนาดกว้าง ๑.๔๐ เมตร ยาว ๑๑.๙๐ เมตร โดยไม่ได้รับอนุญาต จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ เพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๕๘๐๓/๕๑๗๙ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่งเลขที่ กท ๕๘๐๓/๕๑๘๐ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๕๙ ห้ามมิให้ใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการปิดประกาศสำเนาคำสั่งทั้งสองคำสั่ง ณ อาคารมูลกรณี เมื่อวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๕๙ และได้ส่งสำเนาคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของ โดยมีผู้รับชื่อ “ ” (ผู้อุทธรณ์) เกี่ยวข้องเป็นลูกเขย เป็นผู้รับคำสั่งแทน เมื่อวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๖๐ ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว และสำนักงานเขต ได้ลงรับเรื่องไว้ตามสารบบเลขรับที่ ๑๐๐๗๒ ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ หัวหน้าฝ่ายโยธา นายช่างโยธาชำนาญงาน นายช่างโยธาปฏิบัติงาน สำนักงานเขต ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า นายตรวจอาคารสำนักงานเขต ได้ตรวจพบอาคารมูลกรณีทำการดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาต โดยได้ตรวจสอบจากหลักฐานทะเบียนบ้านและจากโฉนดที่ดินที่สำนักงานที่ดิน พบว่าเจ้าของที่ดินดังกล่าวคือ จึงได้ออกคำสั่งเพียงสองคำสั่งแก่ ต่อมาผู้อุทธรณ์ซึ่งเกี่ยวข้องเป็นลูกเขยของ และเป็นบุคคลในครอบครัวได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งโดยไม่มีหลักฐาน

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 05 มิ.ย. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

หนังสือมอบอำนาจให้อุทธรณ์คำสั่งแทน อีกทั้งผู้อุทธรณ์และ มิได้มีการทะเลาะหรือเป็นคู่กรณีกันแต่อย่างใด

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องพิจารณาในเบื้องต้นว่า ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเลขที่ กท ๕๘๐๓/๕๑๗๙ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๕๙ ที่สั่งให้ ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่งเลขที่ กท ๕๘๐๓/๕๑๘๐ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๕๙ ที่สั่งห้าม ใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง” จากบทบัญญัติดังกล่าว ผู้ที่จะมีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้นั้น จะต้องเป็นผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งคำว่า “ผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความถึง ผู้ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ระบุชื่อในคำสั่งเพื่อให้กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งกับอาคารมูลกรณี เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งเลขที่ กท ๕๘๐๓/๕๑๗๙ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่งเลขที่ กท ๕๘๐๓/๕๑๘๐ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๕๙ ห้าม ใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงเป็นผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าวและเป็นผู้มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งได้ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันทราบคำสั่ง ตามมาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ทั้งนี้ หาก ประสงค์จะให้บุคคลใดอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าวแทนก็สามารถที่จะทำเป็นหนังสือมอบอำนาจให้บุคคลอื่นกระทำการแทนได้ เมื่อปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ซึ่งไม่ได้เป็นผู้รับคำสั่ง แต่กลับได้มีหนังสือลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ยื่นอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นโดยไม่ปรากฏหลักฐานการมอบอำนาจจาก แต่อย่างใด ผู้อุทธรณ์จึงไม่ใช่ผู้มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งเลขที่ กท ๕๘๐๓/๕๑๗๙ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๕๙ ที่สั่งให้ ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งเลขที่ ๕๘๐๓/๕๑๘๐ ลงวันที่๒๖ กันยายน ๒๕๕๙ ห้าม ใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐ 5 มิ.ย. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

หรือบริเวณอาคาร...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

หรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงไม่อาจรับอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวไว้พิจารณาได้

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงไม่รับพิจารณาอุทธรณ์

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ ——— ประธานกรรมการ
(นายศุภชัย เอี่ยมสุวรรณ)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นางสมจิต ปิยะศิลป์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

ลายมือชื่อ...



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสุนทร มณีสวัสดิ์)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 05 มิ.ย. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(หม่อมหลวงภุมรีรัตน์ จงเจริญสุข)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการและเลขานุการ
(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

หมายเหตุ ที่ประชุมเลือกนายเสรี สุธรรมชัย ทำหน้าที่ประธานกรรมการ สำหรับนายศุภชัย เอี่ยมสุวรรณ มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ด้วย จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้ จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ



ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ 1 พค. 61
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ .....
หน.กลุ่มงานฯ ..... วันที่ 1 พ.ค.๖๑.
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 1 พ.ค. 61
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ 1 พ.ค. 61
กรกฎ : คำวินิจฉัย นายสุทธิน ชัยผดุง

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0617



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๖๔/**๒๕๖๑** **วันที่** ๐๕ มิ.ย. 2561

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร **เจ้าพนักงานท้องถิ่น**

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขต ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๕๗๐๓/๓๕๑๓ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ( ) ขนาด ๔.๐๐ x ๖.๐๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากไม่ได้ปฏิบัติตามคำสั่งเลขที่ กท ๕๗๐๓/๔๗๐๑ ลงวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร (ที่ถูกต้องคือ ก่อสร้างอาคาร) ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่บ้านเลขที่ กรุงเทพมหานคร

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๖๐ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น อ้างว่า ผู้อุทธรณ์ในฐานะเจ้าของบ้านเลขที่ดังกล่าว ขอชี้แจงว่า สะพานดังกล่าว เป็นทางสัญจรในการเข้าออกบ้านซึ่งได้มีการใช้สะพานดังกล่าวมาเป็นเวลากว่า ๔๑ ปี และที่อยู่อาศัยของผู้อุทธรณ์เป็นที่ดินตาบอด ไม่มีทางเข้าออกอื่นได้ โดยด้านหน้าและด้านข้างติดคลองวัดอรุณด้านหลังจดที่ดิน



ของบุคคล...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ของบุคคลอื่น ทิศตะวันออกจดที่ดินเลขที่ ๔๘๕๖ ทิศตะวันตกจดที่ดินเลขที่ ๘๐๐/๙๓๕ ทิศใต้จดที่ดินเลขที่ ๕๘๔ และทิศเหนือจดคลองวัดอรุณ ประกอบกับวัดอรุณมิได้มีการใช้เป็นเส้นทางสัญจรทางน้ำแต่อย่างใด ซึ่งทางสำนักงาน ได้อนุเคราะห์เว้นการติดตั้งราวเขื่อน ตามหนังสือขอความอนุเคราะห์ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ดังต่อไปนี้

ผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการตามคำสั่งเลขที่ กท ๕๗๐๓/๔๗๐๑ ลงวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เมื่อวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ เลขรับที่ ๙๗๔๐ โดยผู้อุทธรณ์ไม่ได้รับการแจ้งผลการพิจารณาภายใน ๔๕ วัน ตามมาตรา ๒๕ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และพระราชบัญญัติอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘ ซึ่งนับถึงวันที่รับคำสั่งคือวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๖๐ ใช้ระยะเวลาจำนวน ๒๘๘ วัน และเจ้าพนักงานผู้ออกคำสั่งมิได้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ตามมาตรา ๒๙ และมาตรา ๓๐ กรณีตรวจสอบข้อเท็จจริงและให้สิทธิในการโต้แย้ง ดังนั้น ผู้อุทธรณ์จึงขออุทธรณ์คำสั่งรื้อถอน ดังกล่าว เนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้ปฏิบัติตามคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขภายในกำหนด และอยู่ระหว่างการรอใบอนุญาตเพื่อดำเนินการแก้ไขปรับปรุงตามใบอนุญาต ตามที่กล่าวมา ดังนั้นการออกคำสั่งให้รื้อถอนตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่นฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เมื่อวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๕๔ ผู้อุทธรณ์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๐๐๒ เลขที่ดิน ๒๒๑ จาก ทางมรดก โดยต่อมาเมื่อวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๕๙ นายช่างโยธาปฏิบัติงาน ฝ่ายโยธา สำนักงานเขต ได้ตรวจพบว่า ผู้อุทธรณ์ได้ทำการก่อสร้าง โดยไม่ได้รับอนุญาต จำนวน ๑ แห่ง ที่บ้านเลขที่ กรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีคำสั่งเลขที่ กท ๕๗๐๓/๔๖๙๙ ลงวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๕๙ ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งเลขที่ กท ๕๗๐๓/๔๗๐๐ ลงวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร



ตามมาตรา ๔๐...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ตามมาตรา ๔๐ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งเลขที่ กท ๕๗๐๓/๔๗๐๑ ลงวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดย (ก) ให้ดำเนินการแก้ไขสะพานให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ภายใน ๓๐ วัน (สามสิบวัน) นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน (สามสิบวัน) นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขออนุญาตตามแบบ ข. ๑ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ เลขที่ ป. ๙๗๔๐ จำนวน ๑ แห่ง เพื่อใช้เป็น กรุงเทพมหานคร โดยผู้อุทธรณ์เป็นเจ้าของที่ดินในที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๕๐๐๒ เลขที่ดิน ๒๒๑ เป็นที่ดินของผู้อุทธรณ์ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๕๗๐๓/๓๕๑๓ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งเลขที่ กท ๕๗๐๓/๔๗๐๑ ลงวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๕๙ ที่ให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยเมื่อวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๖๐ เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งคำสั่งไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ โดยผู้ลงลายมือชื่อรับชื่อ “ปราณี” เป็นผู้รับคำสั่งแทนเมื่อวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๖๐ ภายหลังจากนั้นผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๖๐ อุทธรณ์คำสั่งให้รื้อถอนอาคาร โดยสำนักงานเขต ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบเลขรับที่ ๗๘๙๖ ลงวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๖๐ ต่อมาสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้มีหนังสือที่ มท ๐๗๑๐/๕๕๔๐ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ขอให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นจัดส่งเอกสารประกอบการพิจารณาเพิ่มเติม ดังนี้ (๑) สำเนาโฉนดที่ดินที่ตั้งอาคารมูลกรณี (๒) ภาพถ่ายระวางที่ดินบริเวณที่ตั้งอาคารมูลกรณี (๓) หลักฐานการออกเลขหมายประจำบ้าน และสำเนาทะเบียนบ้าน (๔) หลักฐานการปิดและส่งคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ (ใบเหลือง) (๕) ผังบริเวณแสดงตำแหน่งที่ตั้งอาคารมูลกรณี พร้อมระบุเลขที่บ้านที่ถูกต้อง (๖) คำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ข. ๑) ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ เลขรับที่ ๙๗๔๐ ภายหลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีหนังสือที่ กท ๕๗๐๓/๕๖๐๐ ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ชี้แจงว่า สำนักงาน ขอส่งเอกสารประกอบการพิจารณาอุทธรณ์ กรณีดังกล่าวข้างต้นจำนวน ๖ รายการ ส่วนหลักฐานการปิดประกาศสำเนาคำสั่ง ไม่พบหลักฐาน



คณะกรรมการ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ หัวหน้าฝ่ายโยธา วิศวกรโยธาปฏิบัติการ และ นายช่างโยธาชำนาญงาน สำนักงานเขต สรุปความว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๕๗๐๓/๔๖๙๙ ลงวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๕๙ ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งเลขที่ กท ๕๗๐๓/๔๗๐๐ ลงวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งเลขที่ กท ๕๗๐๓/๔๗๐๑ ลงวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดย (ก) ให้ดำเนินการแก้ไขสะพานให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ภายใน ๓๐ วัน (สามสิบวัน) นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน (สามสิบวัน) นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) เนื่องจากมีการตรวจพบว่าผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ภายหลังจากนั้นผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ( ) โดยยื่นต่อผู้อำนวยการเขต ซึ่งสำนักงานเขต ได้ส่งคำขอดังกล่าวไปให้กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธาพิจารณาเพื่อออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ( ) จึงถือได้ว่าผู้อุทธรณ์ได้ปฏิบัติตามคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขอาคารแล้ว แต่อยู่ในระหว่างรอการพิจารณาเพื่อออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ซึ่งขณะที่อยู่ในระหว่างรอการพิจารณาดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๕๗๐๓/๓๕๑๓ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ( ) ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากไม่ได้ปฏิบัติตามคำสั่งเลขที่ กท ๕๗๐๓/๔๗๐๑ ลงวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ทั้งนี้ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่า สะพานมูลกรณีไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ตามกฎหมายและเจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติตามแนวทางปฏิบัติที่เคยดำเนินการออกคำสั่งจึงออกคำสั่งดังกล่าวกับผู้อุทธรณ์ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นยอมรับว่าเมื่อออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้ส่งคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์และปิดประกาศสำเนาคำสั่ง ณ อาคารมูลกรณีตามขั้นตอนของกฎหมายแต่อย่างใด เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงไม่มีหลักฐานการแจ้งคำสั่งดังกล่าว



คณะกรรมการ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ ผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ที่ดินของผู้อุทธรณ์เป็นที่ดินตาบอดไม่มีทางออกอื่นใด ซึ่งสามารถออกได้ทางเดียวคือจะต้องสร้างสะพานข้ามคลองวัดอรุณเพื่อออกสู่ทางสาธารณะ โดยสะพานดังกล่าวเดิมเป็นสะพานไม้และได้มีการก่อสร้างมาเป็นเวลานานกว่า ๙๑ ปี ต่อมาประมาณ พ.ศ. ๒๕๔๙ ได้เกิดพายุทำให้สะพานมูลกรณีชำรุดเสียหาย จึงได้ทำการซ่อมแซมเปลี่ยนจากสะพานไม้เป็นสะพานเหล็ก ภายหลังจากนั้นสำนักการโยธากรุงเทพมหานครได้เข้ามาทำการก่อสร้างเขื่อนป้องกันตลิ่ง จึงดำเนินการรื้อถอนสะพานของผู้อุทธรณ์ออกโดยในขณะที่รื้อถอนสะพานของผู้อุทธรณ์ออก สำนักการโยธากรุงเทพมหานครได้ทำสะพานชั่วคราวเพื่อให้ผู้อุทธรณ์ใช้ออกสู่ทางสาธารณะ ต่อมาเมื่อสร้างเขื่อนป้องกันตลิ่งแล้วเสร็จทำให้เกิดช่องว่างระหว่างสันเขื่อนกับที่ดินของผู้อุทธรณ์ ซึ่งสันเขื่อนมีความกว้างประมาณ ๕๐ เซนติเมตร ทำให้เกิดอุบัติเหตุได้ง่าย

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องพิจารณาในเบื้องต้นว่า ผู้อุทธรณ์เป็นผู้รับคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นและเป็นผู้มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งเลขที่ กท ๕๗๐๓/๓๕๑๓ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ให้รื้อถอนอาคาร (สะพานเหล็ก) ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากไม่ได้ปฏิบัติตามคำสั่งเลขที่ กท ๕๗๐๓/๔๗๐๑ ลงวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้ มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง” จากบทบัญญัติดังกล่าว ผู้มีสิทธิในการอุทธรณ์คำสั่งต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จะต้องเป็นผู้รับแจ้งคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นโดยชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งคำสั่งเลขที่ กท ๕๗๐๓/๓๕๑๓ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร (สะพานเหล็ก) ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นการออกคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๗ ทวิ บัญญัติว่า “การแจ้งคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่สั่งให้ระงับการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือให้รื้อถอนอาคาร ให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ซึ่งจะต้องรับคำสั่งดังกล่าว ณ ภูมิลำเนาของผู้นั้นและให้ปิดประกาศคำสั่งดังกล่าวไว้ในที่



เปิดเผย...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และให้ถือว่าผู้ซึ่งจะต้องรับคำสั่งได้ทราบคำสั่งนั้นแล้ว เมื่อพ้นกำหนดสามวันนับแต่วันที่ได้มีการปิดประกาศดังกล่าว" ซึ่งจากบทบัญญัติในมาตรา ๔๗ ทวิ การแจ้งคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องส่งคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์และปิดประกาศสำเนาคำสั่ง ณ อาคารมูลกรณี พร้อมทั้งระบุวันที่ปิดประกาศลงในสำเนาคำสั่งที่ปิดประกาศ ณ อาคารมูลกรณีนั้น จึงจะถือได้ว่าเป็นการแจ้งคำสั่งที่ถูกต้องครบถ้วนและชอบด้วยกฎหมาย

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้ส่งคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและปิดประกาศสำเนาคำสั่ง ณ อาคารมูลกรณี กรณีดังกล่าวจึงเป็นการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งคำสั่งไม่ถูกต้องตามมาตรา ๔๗ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งถือได้ว่า ผู้อุทธรณ์ยังมิได้รับแจ้งคำสั่งเลขที่ กท ๕๗๐๓/๓๕๑๓ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ให้รื้อถอนอาคาร (สะพานเหล็ก) ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งดังกล่าว จึงยังไม่มีผลผูกพันผู้อุทธรณ์ให้ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ที่บัญญัติว่า "คำสั่งทางปกครองให้มีผลใช้ยันต่อบุคคลตั้งแต่ขณะที่ผู้นั้นได้รับแจ้งเป็นต้นไป" ดังนั้น เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นยังมิได้มีคำสั่งไปถึงผู้อุทธรณ์ที่จะก่อให้เกิดสิทธิที่จะยื่นอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงไม่อาจรับอุทธรณ์คำสั่งเลขที่ กท ๕๗๐๓/๓๕๑๓ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ให้รื้อถอนอาคาร (สะพานเหล็ก) ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากไม่ได้ปฏิบัติตามคำสั่งเลขที่ กท ๕๗๐๓/๔๗๐๑ ลงวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไว้พิจารณาได้ ทั้งนี้หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการออกคำสั่งใหม่ ผู้อุทธรณ์ก็มีสิทธิที่จะยื่นอุทธรณ์คำสั่งได้อีกครั้งหนึ่ง

อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีข้อสังเกตในการพิจารณาอุทธรณ์รายนี้ว่า หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาแล้วเห็นว่า อาคารมูลกรณี (สะพานเหล็ก) มีส่วนขัดกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นและเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ในการออกคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นชอบที่จะระบุข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลพินิจให้ถูกต้องชัดเจน แต่หากพิจารณาแล้วเห็นว่า อาคาร (สะพานเหล็ก) ไม่มีส่วนขัดกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งเป็นกรณีที่สามารถยื่นคำขอรับใบอนุญาตได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ชอบที่จะออกคำสั่งให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตต่อไป



ด้วยเหตุผล...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงไม่รับพิจารณาอุทธรณ์

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ ประธานกรรมการ

(นายศุภชัย เอี่ยมสุวรรณ)

ลายมือชื่อ — กรรมการ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายจิตรพรต พัฒนสิน)



ลายมือชื่อ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเม้า

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสุนทร มณีสวัสดิ์)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐ 5 มิ.ย. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

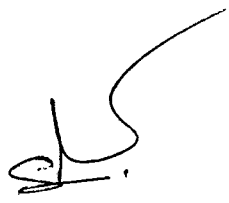
ลายมือชื่อ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๒๕/๒๕๖๑ หน้าที่ ๙

ลายมือชื่อ  กรรมการ

(หม่อมหลวงภุมรีรัตน์ จงเจริญสุข)

ลายมือชื่อ  กรรมการ

(นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์)

ลายมือชื่อ  กรรมการ

(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ  กรรมการและเลขานุการ

(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

หมายเหตุ นางสมจิต ปิยะศิลป์ มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ด้วย จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้ จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ



ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ 21 พ.ค. 61
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 21 พ.ค. 61
หน.กลุ่มงานฯ ..... วันที่ 21 พ.ค. 61
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 21 พ.ค. /61
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ ../../..

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0618



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๔๔/๒๕๖๑ **วันที่** ๒๑ ส.ค. 2561

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร **เจ้าพนักงานท้องถิ่น**

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ[redacted]ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการกับอาคารโครงเหล็ก ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เนื่องจากก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ที่เลขที่[redacted] ดังนี้

๑. คำสั่งเลขที่ กท ๗๓๐๓/๓๙๒๒ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๖๑ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่งหรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. คำสั่งเลขที่ กท ๗๓๐๓/๓๙๒๓ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๖๑ ห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตรายตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่งหรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. คำสั่งเลขที่ กท ๗๓๐๓/๓๙๒๔ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๖๑ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้

(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการดังต่อไปนี้ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่ที่ได้รับคำสั่ง



๑. ด้านทิศเหนือ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

๑. ด้านทิศเหนืออาคารที่ได้รับอนุญาตต้องห่างจากแนวเขตที่ดิน ๒.๑๐ เมตร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๑

๒. ด้านทิศใต้อาคารที่ได้รับอนุญาตต้องห่างจากแนวเขตที่ดิน ๒.๑๐ เมตร ตวามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๔

๓. ด้านทิศตะวันออกอาคารที่ได้รับอนุญาตต้องห่างจากแนวเขตที่ดิน ๓.๙๐ เมตร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๔

๔. ด้านทิศตะวันตกอาคารที่ได้รับอนุญาตต้องห่างจากแนวเขตที่ดิน ๒.๑๐ เมตร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๔

๕. อาคารอยู่อาศัยต้องจัดให้มีที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๒ (๑)

(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามแบบ ข.๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก)

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๖๑ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ความว่า ตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น มีคำสั่งที่ กท ๗๓๐๓/๓๙๒๒ และเลขที่ กท ๗๓๐๓/๓๙๒๓ ฉบับลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๖๑ ให้เจ้าของอาคารเลขที่ [redacted] มีการกระทำผิดไปจากแผนผังบริเวณแบบแปลน และรายการแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาต อันจะเป็นภยันอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิตร่างกายหรือทรัพย์สินนั้น อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ห้ามมิให้ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่กระทำผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตทั้งหมดของอาคาร จนกว่าจะได้รับการแก้ไขให้ถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต

ผู้อุทธรณ์เจ้าของอาคารมูลกรณีเลขที่ ๑๔ ดังกล่าว ขอเรียนว่าผู้อุทธรณ์ขออนุญาตทำการปลูกสร้างอาคารพักอาศัย เป็นอาคารโครงเหล็ก ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๒๙๗๒ ต่อมาขณะกำลังก่อสร้างล้อมรั้วความสูง ๓ เมตร ตามแนวเขตที่ดินอยู่นั้น เงินที่จะทำการก่อสร้างหมด จึงไม่สามารถทำการก่อสร้างตามแบบที่ได้ขออนุญาตไว้ จึงต้องหยุดทำการก่อสร้างไว้ชั่วคราว และผู้อุทธรณ์ได้เก็บทรัพย์สินไว้ภายในสถานที่ก่อสร้าง ต่อมาเมื่อเกิดฝนตกทำให้น้ำฝนที่ตกลงมาบนหลังคาของอาคารข้างเคียง ซึ่งปลูกสร้างอยู่ชิดติดกับแนวเขตรั้วของผู้อุทธรณ์ มิได้ทำรางน้ำฝน

รองรับ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 21 ส.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

รองรับน้ำฝนเอาไว้ จึงเป็นเหตุให้น้ำฝนได้ไหลลงมาภายในอาคาร ทำให้ทรัพย์สินที่เก็บไว้ดังกล่าวเกิดความเสียหาย เพื่อป้องกันความเสียหาย ผู้อุทธรณ์จึงได้ทำการต่อเติมยกระดับรั้วขึ้นไปอีก ๓ เมตร เพื่อปิดกั้นมิให้น้ำที่ไหลมาจากบ้านข้างเคียงเข้ามาทำความเสียหาย การปลูกสร้างต่อเติมนี้มิได้ก่อสร้างด้วยวัสดุมั่นคงแน่นหนา เป็นเพียงวัสดุที่สามารถถอดและรื้อออกได้ภายในเวลาอันสั้น เพื่อป้องกันความเสียหายไว้ชั่วคราวก่อน จากผลของน้ำที่ไหลมาจากบ้านข้างเคียงดังกล่าว ประกอบกับการก่อสร้างอาคารดังกล่าวก็ไม่ได้ทำให้ผู้ใดได้รับภยันอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกายหรือทรัพย์แต่ประการใด การก่อสร้างนี้ผู้อุทธรณ์ทำเพื่อเป็นโกดังเก็บสิ่งของโดยให้บุคคลภายนอกเช่า เพื่อหารายได้นำไปดำเนินการก่อสร้างตามแบบแปลนที่ได้ขออนุญาตไว้ ระยะเวลาการเช่ามีกำหนดเพียง ๖ เดือน หลังจากนั้นผู้อุทธรณ์จะดำเนินการให้ถูกต้องตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อไป

ผู้อุทธรณ์จึงขอความเป็นธรรมและร้องเรียนความเดือดร้อนของผู้อุทธรณ์โดยผ่านทางผู้อำนวยการเขต[redacted]ว่า การก่อสร้างของอาคารพักอาศัยเลขที่ [redacted] ทำการก่อสร้างชิดติดเขตแนวรั้ว โดยมิได้เว้นระยะห่าง โครงสร้างหลังคาไม่มีรางน้ำรองรับน้ำฝนเอาไว้ และการต่อเติมนั้นได้ขออนุญาตกับทาง[redacted]ถูกต้องหรือไม่ ขอให้ดำเนินการตามกฎหมายในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น หากมีคำสั่งที่จะเอาความผิดแก่ผู้อุทธรณ์แต่เพียงฝ่ายเดียว แต่ไม่ยอมระงับความเดือดร้อนเสียหายของผู้อุทธรณ์ตามที่ได้เรียนตั้งแต่ต้นโดยเสมอภาค จึงขอร้องเรียนและขอความเป็นธรรมต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เพื่อพิจารณาต่อไป

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า ผู้อุทธรณ์ได้รับใบอนุญาตให้ทำการก่อสร้างอาคารชนิดโครงเหล็ก ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารอยู่อาศัย พื้นที่ ๑๖๔ ตารางเมตร ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๒๙๗๒ เลขที่ดิน ๒๘๓๑ เป็นที่ดินของผู้อุทธรณ์ ที่ซอย[redacted]ปรากฏตามใบอนุญาต (แบบ อ.๑) เลขที่ ปร. ๘๕/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ ซึ่งตามแบบแปลนที่ได้รับใบอนุญาต อาคารมีขนาด ๖.๐๐ × ๑๒.๕๐ เมตร สูง ๖.๐๐ เมตร ด้านทิศเหนือ ติดถนนสาธารณะ มีความกว้าง ๗.๐๐ เมตร อาคารด้านทิศเหนือ ด้านทิศใต้และด้านทิศตะวันตก มีระยะห่างจากผนังอาคารถึงแนวเขตที่ดิน ๒.๑๐ เมตร ด้านทิศตะวันออกมีระยะห่างจากผนังอาคารถึงแนวเขตที่ดิน ๓.๙๐ เมตร ก่อสร้างจริง อาคารมีขนาด ๑๑.๖๐ × ๑๖.๒๐ เมตร สูง ๘.๐๐ เมตร อาคารด้านทิศเหนือ มีระยะห่างจากผนังอาคารถึงแนวเขตที่ดิน ๐.๕๐ เมตร ด้านทิศตะวันตก มีระยะห่างจากผนังอาคารถึงแนวเขตที่ดิน ๐.๔๐ เมตร ด้านทิศตะวันออกและด้านทิศใต้

ผนังอาคาร...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๒๑ ส.ค. ๒๕๖๑ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ผนังอาคารชิดแนวเขตที่ดิน ต่อมาวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๖๑ สำนักงานเลขานุการ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ได้รับเรื่องขอให้ตรวจสอบความถูกต้องในการก่อสร้างอาคารมูลกรณี สรุปความว่า อาคารมูลกรณีก่อสร้างเต็มพื้นที่ ติดตั้งหน้าต่างบานเกล็ดด้านข้าง ติดพัดลมดูดอากาศ เวลาเปิดพัดลมเสียงดังไปได้ไกล และการก่อสร้างอาคารไม่ต้องมีระยะร่นโดยรอบอาคารได้หรือไม่ ต่อมาวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๖๑ นายตรวจอาคาร สำนักงาน[illegible] ได้มีบันทึกรายงานการตรวจอาคารพบว่า ผู้อุทธรณ์ได้ทำการก่อสร้างอาคารโครงเหล็ก ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารอยู่อาศัย พื้นที่ ๑๖๔ ตารางเมตร ผิดไปจากแผนผังบริเวณที่ได้รับอนุญาต จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ เพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๗๓๐๓/๓๙๒๒ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๖๑ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่งหรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งเลขที่ กท ๗๓๐๓/๓๙๒๓ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๖๑ ห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่งหรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งเลขที่ กท ๗๓๐๓/๓๙๒๔ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๖๑ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดย (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการดังต่อไปนี้ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่ที่ได้รับคำสั่ง รายการที่ ๑. ด้านทิศเหนืออาคารที่ได้รับอนุญาตต้องห่างจากแนวเขตที่ดิน ๒.๑๐ เมตร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๑ รายการที่ ๒. ด้านทิศใต้อาคารที่ได้รับอนุญาตต้องห่างจากแนวเขตที่ดิน ๒.๑๐ เมตร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๔ รายการที่ ๓. ด้านทิศตะวันออกอาคารที่ได้รับอนุญาตต้องห่างจากแนวเขตที่ดิน ๓.๙๐ เมตร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๔ รายการที่ ๔. ด้านทิศตะวันตกอาคารที่ได้รับอนุญาตต้องห่างจากแนวเขตที่ดิน ๒.๑๐ เมตร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๔ รายการที่ ๕. อาคารอยู่อาศัยต้องจัดให้มีที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๒ (๑) และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามแบบ ข.๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดคำสั่งทั้งสามคำสั่งดังกล่าว ณ อาคารมูลกรณี เมื่อวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๖๑ และได้ส่งคำสั่งทั้งสามคำสั่งดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งดังกล่าว เมื่อวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๖๑ ต่อมาผู้อุทธรณ์จึงได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งทั้งสามคำสั่งดังกล่าว โดยสำนักงาน[illegible] ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบเลขรับที่ ๐๑๙๔๒ ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๖๑ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๒๑ ส.ค. ๒๕๖๑ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

คณะกรรมการ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ [redacted] สถาปนิกปฏิบัติการ และ [redacted] นายช่างโยธาปฏิบัติงาน สำนักงาน [redacted] ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า กรณีดังกล่าวเป็นการตรวจสอบอาคารเนื่องจากมีเรื่องร้องเรียน เมื่อประมาณเดือนมีนาคม ๒๕๖๑ จึงได้ไปตรวจพบเมื่อเดือนเมษายน ๒๕๖๑ ลักษณะอาคารในปัจจุบัน ด้านในอาคารจะเป็นพื้นที่โล่ง ไม่มีการกั้นผนัง การเข้าไปตรวจอาคาร เป็นการตรวจภายหลังจากที่อาคารสร้างเสร็จแล้วและไม่มีการต่ออายุใบอนุญาต จึงออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์ ซึ่งเจ้าหน้าที่ที่พิจารณาออกใบอนุญาตและพิจารณาออกคำสั่งเป็นเจ้าหน้าที่คนละชุดกัน กรณีการออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับ ห้ามใช้ และให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามแบบ ค. ๕ ค. ๖ และ ค. ๑๒ ในครั้งนี้ เป็นการออกคำสั่งตามมาตรา ๔๐ (๑) (๒) และมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งเป็นกฎหมายปัจจุบัน แต่เป็นการผิดพลาดที่เจ้าหน้าที่ธุรการนำแบบฟอร์มกฎหมายเก่าที่ถูกยกเลิกไปแล้วมาใช้ ในส่วนนี้ยอมรับว่ามีความบกพร่องในการออกคำสั่ง ในทางปฏิบัติต้องเพิกถอนคำสั่งแล้วดำเนินการออกคำสั่งใหม่ ส่วนที่สั่งตามรายการแนบท้ายคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ที่มีการระบุว่า รายการที่ ๑. ด้านทิศเหนืออาคารที่ได้รับอนุญาตต้องห่างจากแนวเขตที่ดิน ๒.๑๐ เมตร รายการที่ ๒. ด้านทิศใต้อาคารที่ได้รับอนุญาตต้องห่างจากแนวเขตที่ดิน ๒.๑๐ เมตร รายการที่ ๓. ด้านทิศตะวันออกอาคารที่ได้รับอนุญาตต้องห่างจากแนวเขตที่ดิน ๓.๙๐ เมตร รายการที่ ๔. ด้านทิศตะวันตกอาคารที่ได้รับอนุญาตต้องห่างจากแนวเขตที่ดิน ๒.๑๐ เมตร นั้น กรณีดังกล่าวถือว่าเป็นการกระทำผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต และจากการตรวจสอบอาคารพบว่าอาคารไม่มีระยะร่นตามที่ระบุไว้ในแบบแปลน จึงต้องการให้แก้ไขอาคารตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต แต่หากผู้อุทธรณ์ยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารก็สามารถแก้ไขระยะร่นให้แตกต่างจากแบบแปลนเดิมได้ และในบริเวณที่ก่อสร้างอาคารมูลกรณีอยู่ในกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ กำหนดเป็นพื้นที่สีเหลือง ที่ดินประเภทนี้ห้ามสร้างโกดัง

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคาร เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ ภายหลังจากได้รับอนุญาตประมาณ ๓ – ๔ เดือน จึงเริ่มก่อสร้างอาคาร และก่อสร้างแล้วเสร็จในปีเดียวกันเดิมอาคารจะมีระยะร่นระหว่างรั้วและอาคาร โดยผู้อุทธรณ์จะทำผนังอาคารให้อยู่ด้านในรั้วอีกชั้นหนึ่ง แต่สภาพอาคารในปัจจุบันที่เห็นนั้นเป็นเพียงการกั้นรั้วโดยรอบอาคารไว้ก่อน รั้วมีความสูง ๓.๐๐ เมตร ยังไม่ได้ทำผนังอาคารด้านในรั้ว เนื่องจากช่างที่รับเหมาได้ทิ้งงานไป ผู้อุทธรณ์จึงได้ทำการเพิ่มระดับความสูงรั้วขึ้นไปอีก ๓ เมตร

และให้ผู้อื่น...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 21 ส.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

และให้ผู้อื่นเช่าอาคาร ผู้เช่าได้ใช้อาคารเป็นสำนักงานตรวจสภาพเครื่องรถยนต์ โดยคิดว่าจะทำผนังอาคารอยู่ด้านในรั้วในภายหลังการดำเนินการไม่มีวิศวกรควบคุมงาน ผู้อุทธรณ์เป็นผู้ดูแลทำเอง แต่มีการออกแบบโดยสถาปนิก ปัจจุบันผู้อุทธรณ์ประสงค์จะทำเป็นอาคารชั่วคราวไว้ก่อน โดยขอระยะเวลา ๖ เดือน เพื่อให้หมดสัญญาเช่าก่อน

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเลขที่ กท ๗๓๐๓/๓๙๒๒ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๖๑ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๕) คำสั่งเลขที่ กท ๗๓๐๓/๓๙๒๓ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๖๑ ห้ามใช้อาคาร หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๖) และคำสั่งเลขที่ กท ๗๓๐๓/๓๙๒๔ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๖๑ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต และเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๐ วรรคหนึ่งเดิมก่อนการแก้ไข บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการฝ่าฝืน มาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๒๔ หรือมีการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนมาตรา ๓๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ดำเนินการ หรือผู้ควบคุมงานแล้วแต่กรณี ระงับการกระทำนั้นได้และถ้าอาคารนั้นอาจเป็นภยันตรายต่อสุขภาพ ชีวิตร่างกาย หรือทรัพย์สิน เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก็ได้” มาตรา ๔๑ วรรคหนึ่งเดิมก่อนการแก้ไข บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนมาตรา ๒๓ หรือมีการรื้อถอนอาคารโดยฝ่าฝืนมาตรา ๓๑ ให้นำมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่งและมาตรา ๔๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องมีคำสั่งตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่งโดยมิชักช้า แต่ต้องไม่เกินสามสิบวันนับแต่วันที่มีคำสั่งให้ระงับการรื้อถอนอาคาร” มาตรา ๔๓ วรรคหนึ่งเดิมก่อนการแก้ไข บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการกระทำตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ หรือขัดแต่ยังสามารถแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขอรับใบอนุญาตหรือสั่งให้เจ้าของอาคารหรือผู้ดำเนินการ ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารนั้นให้ถูกต้อง แล้วแต่กรณีภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้” และมาตรา ๔๐ ที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติ แห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของ

หรือผู้ครอบครอง...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 21 ส.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

หรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าวระงับการกระทำดังกล่าว (๒) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว และ (๓) พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งตาม (๑)" มาตรา ๔๑ ที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติว่า "ถ้าการกระทำ ตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควรเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้และให้นำมาตรา ๒๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม" จากบทบัญญัติดังกล่าวข้างต้น จะเห็นได้ว่าปัจจุบันมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง มาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่งเดิม ได้ถูกแก้ไขโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ดังนั้น หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลงอาคาร จะต้องออกคำสั่งโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๐ (๑) ที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่ หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร จะต้องออกคำสั่งโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๐ (๒) ที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่ และหากเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร จะต้องออกคำสั่งโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๑ ที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่งหรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๕) ห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่งหรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๖) และให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะเห็นได้ว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นระบุมาตราในการออกคำสั่งโดยใช้อำนาจตามกฎหมายที่ถูกยกเลิกไปแล้ว จึงเป็นการอ้างข้อกฎหมายที่ไม่ถูกต้อง ดังนั้น คำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่งหรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๕) ห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่งหรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๖) และให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุผล...



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งเลขที่ กท ๗๓๐๓/๓๙๒๒ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๖๑ ที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๕) คำสั่งเลขที่ กท ๗๓๐๓/๓๙๒๓ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๖๑ ห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใด ใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๖) และคำสั่งเลขที่ กท ๗๓๐๓/๓๙๒๔ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๖๑ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ ประธานกรรมการ

(นายศุภชัย เอี่ยมสุวรรณ)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 21 ส.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุนทร มณีสวัสดิ์)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๒๑ ส.ค. ๒๕๖๑ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ —— กรรมการ

(หม่อมหลวงภุมรีรัตน์ จงเจริญสุข)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ กรรมการและเลขานุการ

(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

หมายเหตุ นายศุภชัย เอี่ยมสุวรรณ ได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ แต่พ้นจากตำแหน่งก่อนที่จะลงลายมือชื่อในคำวินิจฉัย จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ สำหรับหม่อมหลวงภุมรีรัตน์ จงเจริญสุข มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ด้วย จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 21 ส.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0619



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๔๗ /๒๕๖๑ วันที่ ๓๐ ส.ค. 2561

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขต ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๑๕๕๒ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๖๑ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีเปลี่ยนการใช้อาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารดังกล่าว เพื่อกิจการประเภทควบคุมการใช้ เนื่องจากเปลี่ยนการใช้อาคารจากพาณิชย์ – พักอาศัย ไปใช้เป็นสถานที่เก็บสินค้า พัก หรือขนส่งสินค้า สิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม และประกอบการรับ - ส่งสินค้า โดยไม่ได้รับอนุญาต ที่เลขที่ กรุงเทพมหานคร

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๖๑ อุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ความว่า ตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้มีคำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๑๕๕๒ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๖๑ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๘) นั้น ผู้อุทธรณ์ขออุทธรณ์การระงับการใช้อาคารออกไปก่อน เนื่องจากปัจจุบันอยู่ระหว่างการหาที่เช่าใหม่

คณะกรรมการ...



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เมื่อวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ [redacted] ผู้เช่า ซึ่งต่อมาคือหุ้นส่วนผู้อุทธรณ์ได้ตกลงทำสัญญาเช่าอาคารจาก[redacted]ผู้ให้เช่า เช่าอาคาร [redacted] กรุงเทพมหานคร (อาคารมูลกรณี) ต่อมาวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๕๘ ผู้อุทธรณ์ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลที่สำนักงานแห่งใหญ่ ตั้งอยู่เลขที่ [redacted] โดยมีหุ้นส่วนผู้จัดการของห้างหุ้นส่วน ๑ คน คือ[redacted] ต่อมาวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๐ สำนักงานเขตทวีวัฒนาได้มีหนังสือแจ้งให้ผู้อุทธรณ์ชี้แจงข้อเท็จจริงพร้อมแสดงหลักฐานต่าง ๆ เพื่อเป็นการเปิดโอกาสให้เป็นไปตามมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ต่อมาวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๖๑ นายช่างโยธาปฏิบัติงาน นายตรวจอาคาร ฝ่ายโยธา สำนักงาน[redacted] ได้มีบันทึกรายงานการตรวจอาคาร พบว่าผู้อุทธรณ์ได้ทำการใช้อาคารผิดประเภทโดยไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งได้ใช้อาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้ประเภทหนึ่ง (พาณิชย์ - พักอาศัย) ไปใช้เพื่อเป็นอาคารควบคุมการใช้ประเภทหนึ่ง (รับ - ส่งสินค้า) โดยไม่ได้รับอนุญาต ที่บ้านเลขที่[redacted] จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๑๕๕๒ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๖๑ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งคำสั่งดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ และผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งดังกล่าวเมื่อวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๖๑ ระบุชื่อ [redacted]" เป็นผู้รับคำสั่งแทน และในวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๖๑ เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดคำสั่งดังกล่าวที่อาคารมูลกรณี ต่อมาผู้อุทธรณ์จึงมีหนังสือขอขยายระยะเวลาการดำเนินการตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยสำนักงานเขต[redacted] ได้รับเรื่องไว้ในสารบบตามเลขรับที่ ๕๐๗๕ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๖๑

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องพิจารณาในเบื้องต้นว่า หนังสือฉบับลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๖๑ เป็นหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จะรับพิจารณาได้หรือไม่ เห็นว่า ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ตามพระราชบัญญัติ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 30 ส.ค. 2561 กพ. กรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ตามพระราชบัญญัตินี้มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง"วรรคสอง บัญญัติว่า "การอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่งให้ทำเป็นหนังสือและยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้ออกคำสั่งดังกล่าวและให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นจัดส่งอุทธรณ์และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์" และพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๔๔ วรรคสอง บัญญัติว่า "คำอุทธรณ์ต้องทำเป็นหนังสือโดยระบุข้อโต้แย้ง และข้อเท็จจริง หรือข้อกฎหมายที่อ้างอิงประกอบด้วย" จากบทบัญญัติดังกล่าว ผู้ที่จะมีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้นั้น จะต้องเป็นผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และการอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าวจะต้องทำเป็นหนังสือระบุข้อโต้แย้งและข้อเท็จจริงหรือข้อกฎหมายที่อ้างอิงยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้ออกคำสั่ง

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๑๕๕๒ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๖๑ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๖๑ ถึงผู้อำนวยการเขตทวีวัฒนาโดยมีเจตนาเพื่อขอขยายระยะเวลาในการดำเนินการระงับการใช้อาคารตามคำสั่ง แบบ ค. ๑๘ โดยในหนังสือระบุข้อความว่า "ตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๑๕๕๒ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๖๑ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๘) นั้น ผู้อุทธรณ์ขออุทธรณ์การระงับการใช้อาคารออกไปก่อน เนื่องจากปัจจุบันอยู่ระหว่างการหาที่เช่าใหม่" จากข้อความในหนังสือดังกล่าวย่อมหมายความว่า ผู้อุทธรณ์มิได้ประสงค์จะให้หนังสือดังกล่าวเป็นหนังสืออุทธรณ์และเนื้อความหนังสือดังกล่าวมิได้ระบุข้อโต้แย้ง ข้อเท็จจริง หรือข้อกฎหมายที่อ้างอิง เพื่อคัดค้านคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามที่บัญญัติในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๔๔ วรรคสอง หนังสือของผู้อุทธรณ์ฉบับลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๖๑ จึงมิใช่เป็นคำอุทธรณ์โดยชอบตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๔๔ วรรคสอง และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๕๒ วรรคหนึ่งและวรรคสอง คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงไม่อาจรับอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวไว้พิจารณาได้

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงไม่รับพิจารณาอุทธรณ์

อนึ่ง...



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ — ประธานกรรมการ

(นายปวิณ ชำนิประศาสน์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ — กรรมการ

(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

ลายมือชื่อ...



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุนทร มณีสวัสดิ์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(หม่อมหลวงภุมรีรัตน์ จงเจริญสุข)

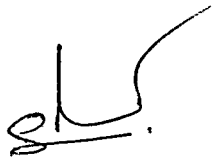
ลายมือชื่อ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๓๐ ส.ค. ๒๕๖๗ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

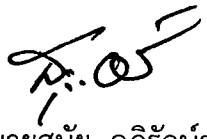
รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ  กรรมการ

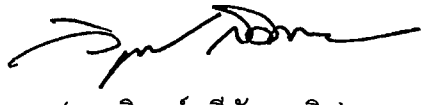
(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ  กรรมการ

(นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์)

ลายมือชื่อ  กรรมการ

(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ  กรรมการและเลขานุการ

(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

<u>หมายเหตุ</u> ที่ประชุมเลือกนายเสรี สุธรรมชัย ทำหน้าที่ประธานกรรมการ สำหรับนายปวิณ ชำนิประศาสน์ นายจิตรพรต พัฒนสิน และหม่อมหลวงภุมรีรัตน์ จงเจริญสุข มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ด้วย จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้ จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0620



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๕๘/๒๕๖๑ วันที่ ๓๐ ส.ค. ๒๕๖๑

ระหว่าง [redacted] ผู้อุทธรณ์

[redacted] ผู้ร้องเรียน

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ[redacted] ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการกับอาคารตึกแถว ๓ ชั้น ส่วนที่ดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ดังนี้ (๑) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด ๓.๐๐ × ๔.๐๐ เมตร สูง ๕.๐๐ เมตร บริเวณที่ว่างด้านหลังอาคาร จำนวน ๑ แห่ง (๒) พื้นขนาด ๓.๘๐ × ๔.๐๐ เมตร บริเวณชั้นลอย จำนวน ๑ แห่ง (๓) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด ๔.๐๐ × ๑๒.๘๐ เมตร สูง ๓.๐๐ เมตร บริเวณดาดฟ้าอาคาร (เป็นชั้นที่ ๔) จำนวน ๑ แห่ง ที่อาคารเลขที่[redacted] ดังนี้

๑. คำสั่งเลขที่ กท ๖๕๐๓/๗๙๐๐ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. คำสั่งเลขที่ กท ๖๕๐๓/๗๙๐๑ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. คำสั่งเลขที่ กท ๖๕๐๓/๗๙๐๒ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ดังนี้



รายการแนบท้ายคำสั่งที่ ๑...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

รายการแนบท้ายคำสั่งที่ ๑ ให้รื้อถอนอาคารขนาดกว้าง ๓.๐๐ เมตร ยาว ๔.๐๐ เมตร สูง ๑๕.๐๐ เมตร (ที่ถูกต้องคือ ๕.๐๐ เมตร) บริเวณที่ว่างด้านหลังอาคารออก

รายการแนบท้ายคำสั่งที่ ๒ ให้รื้อถอนพื้นชั้นลอยส่วนที่มีเนื้อที่เกินร้อยละสี่สิบ (๓.๓๐ เมตร) ของเนื้อที่ห้องออก

รายการแนบท้ายคำสั่งที่ ๓ ให้รื้อถอนอาคารขนาดกว้าง ๔.๐๐ เมตร ยาว ๑๒.๘๐ เมตร สูง ๓.๐๐ เมตร บริเวณดาดฟ้าอาคาร (เป็นชั้นที่ ๔) ออก

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๖๐ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว อ้างว่า

๑. ตามที่มีการกล่าวอ้างว่า ผู้อุทธรณ์ดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตชนิดอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด ๓.๐๐ x๔.๐๐ เมตร สูง ๕.๐๐ เมตร บริเวณที่ว่างด้านหลังอาคารนั้น ผู้อุทธรณ์มิได้เป็นผู้ก่อสร้างขึ้นมาแต่แรกแต่เป็นสิ่งที่ก่อสร้างดัดแปลงอยู่ก่อนแล้วนับแต่วันที่ผู้อุทธรณ์ได้รับโอนมาโดยเจ้าของเดิมได้ก่อสร้างห้องน้ำ ๒ ห้องไว้แล้ว ประกอบกับตึกทั้งสองด้านของอาคารทั้งด้านซ้ายและขวาได้ก่อสร้างกำแพงไว้เป็นแนวเขตของตนเองอยู่แล้ว ซึ่งทุกอาคารได้ก่อกำแพงสูงขึ้นเพื่อกั้นแนวเขตของตนเองตลอดทุกหลัง ผู้อุทธรณ์เพียงแต่รื้อห้องน้ำออกและปรับสภาพพื้นให้เป็นที่ว่างเหมือนดังเดิม ผู้อุทธรณ์มิได้ก่อสร้างดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตแต่อย่างใด แต่เป็นการกระทำของเจ้าของเดิม ผู้อุทธรณ์ได้รับโอนอาคารมาโดยสุจริตมิได้มีเจตนาก่อสร้างดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตแต่อย่างใด

๒. ตามที่มีการกล่าวอ้างว่า ผู้อุทธรณ์ดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตในส่วนพื้นชั้นลอยส่วนที่มีเนื้อที่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้องนั้น ผู้อุทธรณ์ไม่ได้มีส่วนในการก่อสร้างดัดแปลงเพิ่มเติมแต่อย่างใด เนื่องจากพื้นชั้นลอยได้มีมาอยู่ก่อนแล้ว

๓. ตามที่มีการกล่าวอ้างว่า ผู้อุทธรณ์ดัดแปลงบริเวณดาดฟ้าอาคาร (เป็นชั้นที่ ๔) ขนาด ๔.๐๐ x ๑๒.๘๐ เมตร สูง ๓.๐๐ เมตร นั้น ผู้อุทธรณ์มิได้ก่อสร้างดัดแปลงอาคารหรือต่อเติมให้ผิดแผกไปจากเดิมแต่อย่างใด ผู้อุทธรณ์เพียงแต่ทาสีกันสนิมที่โครงเหล็กและซ่อมแซมส่วนที่ชำรุดทรุดโทรมซึ่งอาคารเดิมได้มีอยู่ก่อนแล้ว อีกทั้งส่วนที่กล่าวหานั้นเป็นเพียงโครงเหล็กที่สร้างขึ้นมาเพื่อกันขโมยหรือป้องกันไม่ให้บุคคลใดเข้ามาในอาคารและไม่ได้เป็นการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อบุคคลใด

๔. ตามที่มีการกล่าวอ้างว่า ผู้อุทธรณ์ได้กระทำการดัดแปลงอาคารอันเป็นการกระทำโดยไม่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องมีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ ก่อน เพราะเป็นกรณีที่ผู้อุทธรณ์สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นหาได้ปฏิบัติตามขั้นตอนของกฎหมายไม่

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๓๐ ส.ค. ๒๕๖๑ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

แต่กลับใช้...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

แต่กลับใช้อำนาจตามมาตรา ๔๒ และวินิจฉัยว่าเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ซึ่งเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายสร้างภาระให้เกิดกับประชาชนเกินสมควรและเป็นการใช้ดุลยพินิจโดยมิชอบ หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง ผู้อุทธรณ์ยินดีที่จะปฏิบัติตามกฎหมายให้ถูกต้อง

๕. คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นทั้งสามฉบับเป็นคำสั่งที่ไม่สุจริตมีลักษณะเป็นการเลือกปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม เนื่องจากอาคารทุกหลังรวมทั้งตึกแถวข้างเคียงมีการก่อสร้าง ดัดแปลง เพิ่มเติมด้านหลังอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตเช่นเดียวกับอาคารของผู้อุทธรณ์ แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกลับออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์เพียงผู้เดียว

ด้วยเหตุดังกล่าว ผู้อุทธรณ์จึงขอให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์พิจารณาเพิกถอนคำสั่งให้ระงับการดัดแปลงอาคาร คำสั่งห้ามใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคาร และคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (๒) และมาตรา ๔๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขออนุญาต ตลอดจนมีคำสั่งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการตรวจสอบอาคารที่ไม่ได้รับอนุญาตทุกหลังที่ติดต่อกับอาคารของผู้อุทธรณ์ด้วย

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เมื่อวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๕๘ ผู้อุทธรณ์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๔๓๙๑ เลขที่ดิน ๖๑๙๓ เนื้อที่ดิน ๑๕ ตารางวา ที่ [redacted] ซึ่งระบุว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๓๓” พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยในสัญญาซื้อขายข้อที่ ๓ ระบุว่า “ขายที่ดินพร้อมตึกแถวสามชั้น เลขที่ ๘๑/๗๐ ขนาด ๔ x ๑๒ เมตร ปลูกมา ๒๖ ปี” ข้อที่ ๔ ระบุว่า “ได้ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซื้อมาเมื่อปีพ.ศ. ๒๕๓๓ (๒๖ ปี) แล้ว ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่” ต่อมานางสาวปิยะรัตน์ แก้วอุดร ได้มีหนังสือร้องเรียนลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๖๐ ถึงผู้อำนวยการเขตจตุจักรความว่า เนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้ทำการต่อเติมบ้าน ทำให้บ้านเกิดรอยแตกร้าวและได้มีการเจรจาแล้ว แต่ก็ไม่ได้รับการซ่อมแซม โดยผู้อุทธรณ์ไม่รับผิดชอบและให้ผู้ร้องเรียนไปดำเนินการกับผู้รับเหมาเอง ผู้ร้องเรียนได้ไปขอความเป็นธรรมจากเจ้าหน้าที่เขตตั้งแต่วันที่ ๕ พฤษภาคม ๒๕๖๐ แล้ว จึงขอให้เร่งรัดอีกครั้งหนึ่งภายหลังจากนั้นเมื่อวันที่ - เดือนตุลาคม ๒๕๖๐ นายตรวจอาคารได้มีบันทึกรายงานการตรวจพบว่า ผู้อุทธรณ์ได้ให้ช่างทำการต่อเติมอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๑ ชั้น ขนาดกว้าง ๓.๐๐ เมตร ยาว ๔.๐๐ เมตร สูง ๕.๐๐ เมตร บริเวณที่ว่างด้านหลังอาคาร จำนวน ๑ แห่ง ต่อเติมพื้นชั้นลอยขนาด ๓.๘๐ x ๔.๐๐ เมตร เกินร้อยละสี่สิบของพื้นที่ห้องบริเวณชั้นดาดฟ้าอาคาร ขนาดกว้าง ๔.๐๐ เมตร ยาว ๗.๖๐ เมตร สูง ๓.๐๐ เมตร จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ เพื่อดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งเลขที่ กท

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๓๐ ส.ค. ๒๕๖๑ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

๖๕๐๓/๗๙๐๐ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งเลขที่ กท ๖๕๐๓/๗๙๐๑ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งเลขที่ กท ๖๕๐๓/๗๙๐๒ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามรายการแนบท้ายคำสั่งให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ดังนี้ รายการแนบท้ายคำสั่งที่ ๑ ให้รื้อถอนอาคารขนาดกว้าง ๓.๐๐ เมตร ยาว ๔.๐๐ เมตร สูง ๑๕.๐๐ เมตร (ที่ถูกต้องคือ ๕.๐๐ เมตร) บริเวณที่ว่างด้านหลังอาคารออก รายการแนบท้ายคำสั่งที่ ๒ ให้รื้อถอนพื้นชั้นลอยส่วนที่มีเนื้อที่เกินร้อยละสี่สิบ (๓.๓๐ เมตร) ของเนื้อที่ห้องออก รายการแนบท้ายคำสั่งที่ ๓ ให้รื้อถอนอาคารขนาดกว้าง ๔.๐๐ เมตร ยาว ๑๒.๘๐ เมตร สูง ๓.๐๐ เมตร บริเวณดาดฟ้าอาคาร (เป็นชั้นที่ ๔) ออก โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการปิดประกาศคำสั่งที่อาคารมูลกรณีในวันดังกล่าว และได้ดำเนินการส่งคำสั่งทั้งสามคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับทราบคำสั่งดังกล่าว เมื่อวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๖๐ ต่อมาผู้อุทธรณ์จึงได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นทั้งสามคำสั่ง โดยสำนักงาน[redacted]ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบตามเลขรับที่ ๑๘๒๐๒ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๖๐ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว ภายหลังจากนั้นผู้ร้องเรียนได้มีหนังสือลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๖๑ ถึงคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ความว่า ตามที่ได้ร้องเรียนไปทางสำนักงานเขตจตุจักรเกี่ยวกับกรณีที่บ้านได้รับความเสียหายจากการต่อเติมบ้านของผู้อุทธรณ์ทำให้บ้านผู้ร้องเรียนเกิดการแตกร้าว ผู้ร้องเรียน จึงประสงค์ขอเข้าร่วมการประชุมพิจารณาอุทธรณ์ ตามสิทธิที่กำหนดไว้ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ[redacted] หัวหน้าฝ่ายโยธา และ[redacted]นายช่างโยธาชำนาญงาน สำนักงาน[redacted] ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า เนื่องจากมีผู้ร้องเรียนต่อสำนักงาน[redacted]และได้เข้าทำการตรวจสอบพบว่า อาคารของผู้อุทธรณ์มีการดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาต จึงได้ดำเนินการออกคำสั่งให้ระงับการดัดแปลงอาคาร คำสั่งห้ามใช้ และคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ดังนี้ รายการที่ ๑ ให้รื้อถอนอาคารขนาด ๓.๐๐ × ๔.๐๐ เมตร สูง ๕.๐๐ เมตร บริเวณที่ว่างด้านหลังอาคารออก ส่วนนี้ไม่สามารถแก้ไขอาคารให้ถูกต้องได้ รายการที่ ๒ ให้รื้อถอนพื้นชั้นลอยส่วนที่มีเนื้อที่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้องออก ในส่วนนี้การดัดแปลงทำให้อาคารมีน้ำหนักเพิ่มขึ้นจึงต้องรื้อถอนส่วนที่เกินร้อยละสี่สิบขนาดกว้าง ๓.๓๐ เมตร

ยาว ๔.๔๐ เมตร...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๓๐ ส.ค. ๒๕๖๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ยาว ๔.๔๐ เมตร ออก และรายการที่ ๓ ให้รื้อถอนอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด ๔.๐๐ × ๑๒.๘๐ เมตร สูง ๓.๐๐ เมตร บริเวณดาดฟ้าอาคารออก ส่วนนี้ไม่สามารถต่อเติมเป็นชั้นที่ ๔ ได้ เนื่องจากปัจจุบันระวางที่ดินระบุว่าถนนด้านหน้าอาคารมูลกรณีเป็นถนนสาธารณะที่มีความกว้าง ๗ เมตร อาคารมูลกรณีจะต้องร่นแนวอาคารตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ อาคารมูลกรณีเชื่อว่าได้มีการก่อสร้างก่อนที่ถนนด้านหน้าอาคารจะเป็นถนนสาธารณะ แต่การดัดแปลงอาคารนั้นได้ดำเนินการดัดแปลงอาคารเมื่อผู้อุทธรณ์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์แล้ว และขณะที่ไปดำเนินการตรวจสอบอาคารพบว่า คนงานก่อสร้างกำลังดำเนินการดัดแปลงอาคาร ซึ่งขณะนั้นในบริเวณด้านหลังอาคารได้มีการก่อผนังอิฐทำเป็นห้องครัวและในส่วนของชั้นลอยมีการรื้อพื้นไม้ออกแล้วเปลี่ยนเป็นโครงเหล็กและพื้นคอนกรีตต่อจากพื้นชั้นลอยเดิม ในส่วนชั้นดาดฟ้าไม่ทราบว่า เป็นการกระทำเมื่อใด และผู้อุทธรณ์เป็นผู้กระทำเองหรือไม่ แต่อาศัยข้อสันนิษฐานที่ว่าอาคารมูลกรณีเดิมสร้างติดถนนสาธารณะ จึงต้องร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะและจะต้องเป็นอาคารสูงไม่เกิน ๓ ชั้น ดังนั้น เมื่อเดิมอาคารของผู้อุทธรณ์มีลักษณะเป็นอาคาร ๓ ชั้น ดาดฟ้า แต่มีการดัดแปลงอาคารในส่วนของชั้นดาดฟ้าเป็นชั้นที่ ๔ จึงไม่สามารถแก้ไขอาคารให้ถูกต้องได้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของผู้อุทธรณ์ [redacted] และ [redacted] ที่ปรึกษาของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์ได้ซื้ออาคารมูลกรณีนี้ต่อมาจากคุณแม่ของสามี และผู้อุทธรณ์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์มาในปี พ.ศ. ๒๕๕๘ ตั้งแต่รับโอนกรรมสิทธิ์มาอาคารก็ชำรุดทรุดโทรมมากแล้ว ผู้อุทธรณ์จึงได้ให้ช่างมาดำเนินการซ่อมแซมอาคารในส่วนดังกล่าวเพื่อที่ผู้อุทธรณ์จะใช้อาคารมูลกรณีเป็นที่อยู่อาศัย โดยผู้อุทธรณ์ได้ให้ช่างดำเนินการซ่อมแซมอาคารทั้งหมด ๓ ส่วน ดังนี้ ส่วนที่ ๑ เดิมบริเวณที่ว่างด้านหลังอาคารเป็นห้องน้ำจำนวน ๒ ห้อง ผู้อุทธรณ์ได้ให้ช่างทุบห้องน้ำออกแล้วทำเป็นห้องครัว โดยฉาบปูนและทาสีผนังอาคารทั้ง ๒ ด้าน ปรับปรุงพื้นด้านล่างและเปลี่ยนโครงหลังคาเหล็กและมุงกระเบื้องหลังคาใหม่ เนื่องจากโครงหลังคาเดิมเป็นเหล็กเก่าได้ผุชำรุดแล้ว ส่วนที่ ๒ เดิมพื้นชั้นลอยเป็นพื้นไม้และมีโครงเหล็กอยู่ก่อนแล้ว ผู้อุทธรณ์ได้เปลี่ยนโครงเหล็กเดิมและเปลี่ยนพื้นไม้เป็นโครงเหล็กใหม่และติดตั้งพื้นคอนกรีตสำเร็จรูป ส่วนที่ ๓ ชั้นดาดฟ้าด้านหน้าอาคารมีการดัดแปลงเสาเหล็กและมีโครงหลังคาเหล็กมุงกระเบื้องพร้อมก่อผนังอิฐบริเวณดาดฟ้าขนาดครึ่งหนึ่งของความยาวตึกแถว (ประมาณ ๔.๐๐ × ๗.๐๐ เมตร) เป็นชั้นที่ ๔ ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้ให้ช่างขูดสนิมที่โครงเหล็กดัดออกแล้วทาสีโครงเหล็กดัดใหม่

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ [redacted] ผู้รับมอบอำนาจจากผู้ร้องเรียน และ [redacted] ที่ปรึกษาของผู้ร้องเรียน สรุปความว่า เนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้ทำการดัดแปลงบริเวณด้านหลังอาคาร โดยทำการขุดหลุมจำนวน ๔ หลุม เพื่อตอกเสาเข็มทำฐานราก

จึงเป็นเหตุ...



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

จึงเป็นเหตุให้บ้านของผู้ร้องเรียนได้รับความเสียหาย กระเบื้องห้องครัวหลุดออกมาและผนังมีรอยร้าว ส่วนบริเวณชั้นที่ ๒ แผ่นฝ้าหลุดออกมาและผนังมีรอยร้าวเช่นกัน ปรากฏตามภาพถ่ายซึ่งได้นำมาประกอบการชี้แจง

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัย ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเลขที่ กท ๖๕๐๓/๗๙๐๐ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่งเลขที่ กท ๖๕๐๓/๗๙๐๑ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ บัญญัติว่า ""ดัดแปลง" หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคาร หรือส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิมและมิใช่การซ่อมแซมหรือการดัดแปลงที่กำหนดในกฎกระทรวง" มาตรา ๒๑ บัญญัติว่า "ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ" และมาตรา ๔๐ บัญญัติว่า "ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าวระงับการกระทำดังกล่าว (๒) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าวและจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว และ (๓) พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งตาม (๑)" จากบทบัญญัติดังกล่าว เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นพบว่ามีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจในการออกคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำที่ฝ่าฝืนได้ โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๐ (๑) รวมทั้งมีอำนาจในการออกคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารบริเวณที่มีการฝ่าฝืนได้ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๐ (๒)

เมื่อ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 30 ส.ค. 2561 กรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ตามสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินระบุว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๓๓” ดังนั้น อาคารมูลกรณีจึงเชื่อว่าได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารประมาณปี พ.ศ. ๒๕๓๓ เป็นตึกแถว ๓ ชั้น ขนาด ๔.๐๐ x ๑๒.๐๐ เมตร เพื่อใช้พักอาศัย เมื่อผู้อุทธรณ์ชี้แจงในชั้นพิจารณาว่า “ผู้อุทธรณ์ได้ให้ช่างดำเนินการซ่อมแซมอาคารทั้งหมด ๓ ส่วน ดังนี้ ส่วนที่ ๑ เดิมบริเวณที่ว่างด้านหลังอาคารเป็นห้องน้ำจำนวน ๒ ห้อง ผู้อุทธรณ์ได้ให้ช่างทุบห้องน้ำออกแล้วทำเป็นห้องครัว โดยฉาบปูนและทาสีผนังอาคารทั้ง ๒ ด้าน ปรับปรุงพื้นด้านล่างและเปลี่ยนโครงหลังคาเหล็กและกระเบื้องหลังคาใหม่ เนื่องจากโครงหลังคาเดิมเป็นเหล็กเก่าได้ผุชำรุดแล้ว ซึ่งสอดคล้องกับหลักฐานภาพถ่ายของผู้ร้องเรียนที่แสดงตำแหน่งเสาเข็มใหม่ ส่วนที่ ๒ เดิมพื้นชั้นลอยบางส่วนเป็นพื้นไม้และมีโครงเหล็กอยู่ก่อนแล้ว ผู้อุทธรณ์ได้ให้ช่างเปลี่ยนโครงเหล็กและพื้นไม้เดิมเป็นโครงเหล็กใหม่และติดตั้งพื้นคอนกรีตสำเร็จรูปขึ้นใหม่ ส่วนที่ ๓ ชั้นดาดฟ้าด้านหน้าอาคารมีการดัดแปลงเสาเหล็กและมีโครงหลังคาเหล็กมุงกระเบื้องพร้อมก่อผนังอิฐบริเวณดาดฟ้าขนาดครึ่งหนึ่งของความยาวตึกแถว (ประมาณ ๔.๐๐ x ๗.๐๐ เมตร) เป็นชั้นที่ ๔” ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับตึกแถวข้างเคียงมีสภาพเป็นตึกแถว ๓ ชั้น ดาดฟ้า การกระทำดังกล่าวเป็นการต่อเติม เพิ่ม ขยายโครงสร้างอาคารและส่วนต่างๆ ของอาคารที่ได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม จึงเป็นการดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และมิใช่การซ่อมแซมหรือดัดแปลงที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘)ฯ ดังนั้น เมื่อการกระทำดังกล่าวเป็นการกระทำโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ในฐานะเจ้าของอาคารมูลกรณีระงับการดัดแปลงอาคาร และห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคารส่วนที่ดัดแปลงอาคารดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าผู้อุทธรณ์จะเป็นผู้กระทำการดัดแปลงอาคารเองหรือไม่ก็ตาม ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์ใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ประเด็นที่สอง คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเลขที่ กท ๖๕๐๓/๗๙๐๒ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๑ บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขอรับใบอนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

ให้ถูกต้อง...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 30 ส.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวันในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้ และให้นำมาตรา ๒๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม" และมาตรา ๔๒ บัญญัติว่า "ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยให้ดำเนินการรื้อถอนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๑๑) หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐" จากบทบัญญัติดังกล่าว ในกรณีที่มีการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตและเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดตามมาตรา ๔๑ แต่ในกรณีที่มีการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตและเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องมีคำสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวันตามมาตรา ๔๒ ทั้งนี้ ต้องพิจารณาด้วยว่า รายการแนบท้ายคำสั่งที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้นชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ กรณีจึงต้องพิจารณารายการแนบท้ายคำสั่งแต่ละรายการ ดังนี้

รายการแนบท้ายคำสั่งที่ ๑ ระบุว่า "ให้รื้อถอนอาคารขนาด ๓.๐๐ × ๔.๐๐ เมตร สูง ๑๕.๐๐ เมตร (ที่ถูกต้องคือ ๕.๐๐ เมตร) บริเวณที่ว่างด้านหลังอาคารออก" นั้น เห็นว่า ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๒ กำหนดว่า "อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้... (๔) ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร เพื่อใช้ติดต่อถึงกันโดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว ในกรณีที่อาคารหันหลังเข้าหากัน จะต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร" เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการดัดแปลงอาคาร ขนาด ๓.๐๐ × ๔.๐๐ เมตร สูง ๕.๐๐ เมตร ทับที่ว่างด้านหลังอาคาร ซึ่งตึกแถวดังกล่าวจะต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ทำให้ตึกแถวไม่มีที่ว่างด้านหลังอาคารและเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ดังนั้น รายการแนบท้ายคำสั่งที่ ๑ ให้รื้อถอนอาคาร ขนาด ๓.๐๐ × ๔.๐๐ เมตร สูง ๕.๐๐ เมตร บริเวณที่ว่างด้านหลังอาคารออก จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

รายการแนบท้ายคำสั่งที่ ๒ ระบุว่า "ให้รื้อถอนพื้นชั้นลอยส่วนที่มีเนื้อที่เกินร้อยละสี่สิบ (๓.๓๐ เมตร) ของเนื้อที่ห้องออก" นั้น เห็นว่า ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒๒ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า "ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ต้องมีระยะดิ่งไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้..." วรรคสาม กำหนดว่า

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 30 ส.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

"ห้องใน...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

"ห้องในอาคารซึ่งมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ ๕ เมตรขึ้นไป จะทำพื้นชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นชั้นลอยดังกล่าวนั้นต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้อง ระยะดิ่งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และระยะดิ่งระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร ด้วย" เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เดิมอาคารมูลกรณีมีขนาดห้อง ๔.๐๐ × ๑๒.๐๐ เมตร คิดเป็นพื้นที่ทั้งหมด ๔๘.๐๐ ตารางเมตร พื้นชั้นลอยมีได้ไม่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้อง คือ ๑๙.๒๐ ตารางเมตร ผู้อุทธรณ์ได้ทำการดัดแปลงเพิ่มพื้นชั้นลอยมีขนาด ๓.๘๐ × ๔.๐๐ เมตร รวมพื้นชั้นลอยเดิมและพื้นชั้นลอยที่ผู้อุทธรณ์ได้ทำการดัดแปลงทั้งหมด ๒๘.๒๐ ตารางเมตร ซึ่งเกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้อง เมื่อเดิมพื้นชั้นลอยของผู้อุทธรณ์มีขนาดพื้นที่ ๑๓ ตารางเมตร ยังคงมีส่วนพื้นชั้นลอยที่สามารถคงอยู่ได้อีกขนาด ๖.๒๐ ตารางเมตร ซึ่งผู้อุทธรณ์ไม่จำต้องรื้อถอนพื้นชั้นลอยออกทั้งหมด กรณีดังกล่าวจึงถือว่าเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณาออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร โดยพิจารณาว่าอาคารของผู้อุทธรณ์เป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ดังนั้น รายการแนบท้ายคำสั่งที่ ๒ ที่ระบุว่าให้รื้อถอนพื้นชั้นลอยส่วนที่มีเนื้อที่เกินร้อยละสี่สิบ (๓.๓๐ เมตร) ของเนื้อที่ห้องออก จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

รายการแนบท้ายคำสั่งที่ ๓ ระบุว่า "ให้รื้อถอนอาคาร ขนาดกว้าง ๔.๐๐ × ๑๒.๘๐ เมตร สูง ๓.๐๐ เมตร บริเวณดาดฟ้าอาคาร (เป็นชั้นที่ ๔) ออก" นั้น เห็นว่า ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๐ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า "อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๖ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๓ เมตร มิให้มีส่วนของอาคารล้ำเข้ามาในแนวร่นดังกล่าว ยกเว้นรั้วหรือกำแพงกันแนวเขตที่สูงไม่เกิน ๒ เมตร" วรรคสอง กำหนดว่า "อาคารที่สูงเกิน ๒ ชั้นหรือเกิน ๘ เมตร อาคารขนาดใหญ่ ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ คลังสินค้า ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน ๓ ชั้นหรือไม่เกิน ๑๐ เมตร และพื้นที่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ ต้องมีระยะร่นดังต่อไปนี้ (๑) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร..." ข้อ ๑๑๗ กำหนดว่า "อาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างก่อนข้อบัญญัตินี้มีผลบังคับใช้ หากมีการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร จะได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อบัญญัตินี้ ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้ (๑) ไม่เป็นการเพิ่มความสูงของอาคาร (๒) กรณีที่เป็นอาคารขนาดใหญ่ขึ้นไป ต้องไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นเกินร้อยละ ๒ ของพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตไว้ครั้งแรก กรณีไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่ต้องไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่รวมกันทุกชั้นเกินร้อยละ ๕ ของพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตไว้ครั้งแรก (๓) ไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่ปกคลุมดิน

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 30 ส.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

(๔) ไม่เป็น...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

(๔) ไม่เป็นการขัดต่อข้อบัญญัติที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่ได้รับอนุญาตครั้งแรก" เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ตามสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินระบุว่า "ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๓๓" ดังนั้น อาคารมูลกรณีจึงเชื่อว่าได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารประมาณปี พ.ศ. ๒๕๓๓ เป็นตึกแถว ๓ ชั้น ขนาด ๔.๐๐ × ๑๒.๐๐ เมตร เพื่อใช้พักอาศัย แต่โดยที่ปัจจุบันถนนด้านหน้าอาคารเป็นถนนสาธารณะ มีความกว้างประมาณ ๙.๐๐ เมตร เมื่อตึกแถวเดิมมีระยะร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะ ประมาณ ๕.๓๐ เมตร น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร จึงเป็นอาคารที่มีแนวและระยะที่ขัดข้อบัญญัติดังกล่าว ซึ่งต้องห้ามมิให้ทำการดัดแปลงอาคารชั้นดาดฟ้าเป็นชั้นที่ ๔ และไม่เข้าข้อยกเว้นตามข้อ ๑๑๗ ของข้อบัญญัติดังกล่าว และจะต้องคงลักษณะเดิมเป็นตึกแถว ๓ ชั้น ดาดฟ้า เมื่ออาคารมูลกรณีชั้นดาดฟ้ามีการดัดแปลงอาคาร ขนาด ๔.๐๐ × ๗.๐๐ เมตร สูง ๓.๐๐ เมตร บริเวณดาดฟ้าอาคาร (เป็นชั้นที่ ๔) จึงเป็นการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต และเมื่ออาคารมูลกรณีเดิมมีแนวระยะของอาคารเดิมขัดต่อกฎหมาย อาคารมูลกรณีชั้นดาดฟ้าส่วนที่ดัดแปลงเป็นชั้นที่ ๔ จึงไม่สามารถกระทำได้ แต่เนื่องจากคำสั่งในส่วนนี้ ซึ่งมีขนาดที่ไม่ตรงกับข้อเท็จจริงที่เป็นสาระสำคัญ รายการแนบท้ายคำสั่งที่ ๓ ที่ระบุว่า ให้รื้อถอนอาคาร ขนาด ๔.๐๐ × ๑๒.๘๐ เมตร สูง ๓.๐๐ เมตร บริเวณดาดฟ้าอาคาร (เป็นชั้นที่ ๔) ออกทั้งหมด ซึ่งหมายความรวมถึงซุ้มบันไดชั้นดาดฟ้าของอาคารด้วย จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

แต่อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาจากคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว ปรากฏว่ารายการแนบท้ายคำสั่งมีส่วนที่ชอบด้วยกฎหมาย เพียงบางรายการ ประกอบกับจากการรับฟังคำชี้แจงของผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นในชั้นพิจารณา เป็นที่เข้าใจได้ว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงบางส่วนเกี่ยวกับสภาพอาคารมูลกรณี ให้ถูกต้องก่อนออกคำสั่ง เมื่อคำสั่งเลขที่ กท ๖๕๐๓/๗๙๐๒ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) มีทั้งส่วนที่ชอบด้วยกฎหมายและไม่ชอบด้วยกฎหมายในฉบับเดียวกันและเพื่อให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นกลับไปตรวจสอบข้อเท็จจริงให้ถูกต้องครบถ้วนก่อนออกคำสั่ง และเพื่อให้ผู้อุทธรณ์สามารถเข้าใจคำสั่งได้อย่างชัดเจนและปฏิบัติตามคำสั่งได้อย่างถูกต้องครบถ้วน สมควรเพิกถอนคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) ทั้งฉบับ ดังนั้น คำสั่งเลขที่ กท ๖๕๐๓/๗๙๐๒ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัย

๑. ให้ยกอุทธรณ์คำสั่งเลขที่ กท ๖๕๐๓/๗๙๐๐ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒



และคำสั่ง...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

และคำสั่งเลขที่ กท ๖๕๐๓/๗๙๐๑ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. ให้เพิกถอนคำสั่งเลขที่ กท ๖๕๐๓/๗๙๐๒ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเร่งรัดพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ ประธานกรรมการ

(นายศุภชัย เอี่ยมสุวรรณ)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๓๐ ส.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายเสรี สุธรรมชัย)

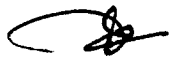
ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสุนทร มณีสวัสดิ์)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๓๐ ส.ค. ๒๕๖๑ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

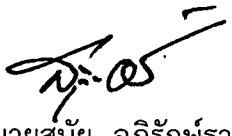
ลายมือชื่อ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ ——— กรรมการ
(หม่อมหลวงภุมรีรัตน์ จงเจริญสุข)

ลายมือชื่อ  กรรมการ
(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ  กรรมการ
(นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์)

ลายมือชื่อ  กรรมการ
(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ  กรรมการและเลขานุการ
(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

หมายเหตุ นายศุภชัย เอี่ยมสุวรรณ ได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ แต่พ้นจากตำแหน่งก่อนที่จะลงลายมือชื่อในคำวินิจฉัย จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ สำหรับนางสมจิต ปิยะศิลป์ นายประเสริฐ ตปนียางกรู และหม่อมหลวงภุมรีรัตน์ จงเจริญสุข มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0621



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๔๒ **/๒๕๖๑** **วันที่** ๑๐ ก.ย. ๒๕๖๑

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร **เจ้าพนักงานท้องถิ่น**

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขต ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร และผู้ช่วยผู้อำนวยการ รักษาราชการแทนผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ ดำเนินการเกี่ยวกับอาคาร ดังนี้ (๑) อาคารโครงสร้างเหล็ก หลังคาผ้าใบขนาดประมาณ ๕.๘๐ x ๓๒.๓๐ เมตร สูง ๔.๑๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง (๒) อาคารโครงสร้างเหล็ก หลังคาผ้าใบขนาดประมาณ ๕.๘๐ x ๓๒.๐๐ เมตร สูง ๔.๑๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง (๓) อาคารโครงสร้างเหล็ก หลังคาผ้าใบขนาดประมาณ ๕.๐๐ x ๒๐.๑๐ เมตร สูง ๔.๑๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง (๔) อาคารโครงสร้างเหล็ก หลังคาผ้าใบขนาดประมาณ ๕.๐๐ x ๑๖.๓๐ เมตร สูง ๔.๑๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง (๕) อาคารโครงสร้างเหล็ก หลังคาผ้าใบขนาดประมาณ ๕.๐๐ x ๑๐.๒๐ เมตร สูง ๔.๑๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง (๖) อาคารโครงสร้างเหล็ก หลังคาผ้าใบขนาดประมาณ ๕.๐๐ x ๒๐.๑๐ เมตร สูง ๔.๑๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง (๗) อาคารโครงสร้างเหล็ก หลังคาผ้าใบขนาดประมาณ ๖.๐๐ x ๕.๐๐ เมตร สูง ๔.๑๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง (๘) อาคารโครงสร้างเหล็ก หลังคาผ้าใบขนาดประมาณ ๕.๐๐ x ๕.๐๐ เมตร สูง ๔.๑๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง

ดังนี้

๑. คำสั่งที่...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๐ ก.ย. ๒๕๖๑ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

๑. คำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๑๓๐๔ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. คำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๑๓๐๕ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. คำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๑๓๐๖ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๔. คำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๔๘๒๘ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค.๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากไม่ได้ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๑๓๐๖ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ภายในระยะเวลาที่กำหนด

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๖๐ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว อ้างว่า ผู้อุทธรณ์ขออุทธรณ์คำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๑๓๐๔ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค .๓) คำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๑๓๐๕ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค .๔) คำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๑๓๐๖ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค .๑๐) และคำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๔๘๒๘ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๖๐ ให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นการออกคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ดังนี้

๑. คำสั่งทั้ง ๔ คำสั่ง ดังกล่าว ผู้อุทธรณ์ไม่เคยเห็น และได้ร้องขอจากสำนักงานเขตบางพลัดแล้วแต่ก็ยังไม่ได้รับ

๒. ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น สำนักงาน เป็นระยะเวลาตลอด ๒ ปี ๖ เดือน รวมจำนวน ๔ ครั้ง จนล่าสุดผู้อุทธรณ์ได้ยื่นเอกสารเมื่อวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๖๐ ปรากกฏตามสารบบเลขรับที่ ๖๘๓๗ ทั้งนี้ โดยที่ผ่านมาทุกครั้งเมื่อผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามแบบ ข. ๑ สำนักงานเขตบางพลัดจะมีหนังสือตอบกลับมาว่า ไม่อนุญาตเนื่องจากเอกสารไม่ครบ ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้แจ้งว่า เอกสารที่ขาดคือหนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดิน ทั้ง ๆ ที่เจ้าของที่ดินได้ให้ห้างโลตัสเช่าที่ดินทั้งหมดเป็นเวลา ๓๐ ปี และห้างโลตัสได้มีหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคาร Outdoor market ในที่ดิน พร้อมทั้งมีหนังสือ

มอบอำนาจ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 10 ก.ย. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

มอบอำนาจให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งตลอดระยะเวลา ๒ ปี ๖ เดือน ที่ผ่านมา สำนักงาน ได้ใช้เหตุผลนี้พิจารณาไม่ออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ตามแบบ อ. ๑ ให้แก่ผู้อุทธรณ์ จนเป็นเหตุให้มีการตรวจสอบจากสำนักเทศกิจส่วนกลาง และมีการออกคำสั่งทั้ง ๔ คำสั่งข้างต้นกับผู้อุทธรณ์ จึงเป็นกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นบังคับให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารโดยไม่เป็นธรรม จึงอยากให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์พิจารณาเอกสารยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่ผู้อุทธรณ์ด้วย เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้อุทธรณ์

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เมื่อวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๔๕ ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน จำนวน ๙ ราย รวม ๓๓ แปลง ภายหลังจากนั้น ได้รับใบอนุญาตที่ ๘๓/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๗ ให้ก่อสร้างอาคารพร้อมที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๗๐๙ คัน ต่อมา ได้รับใบอนุญาตที่ จ.๑/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๘ (แบบ อ.๔) ให้ทำการดัดแปลงใช้ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ (ยกเลิก) จำนวน ๓๖ คัน จากจำนวน ๗๐๙ คัน คงเหลือ ๖๗๓ คัน (หมายเลข ๑ – ๓๖) เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า – พาณิชย์ – ห้องเย็น – ภัตตาคาร – เบเกอรี่ – สำนักงาน – จอดรถยนต์ ในที่ดินจำนวน ๓๓ แปลง ภายหลังจากนั้น โดย ผู้รับมอบอำนาจได้ทำหนังสือยินยอมให้ผู้อุทธรณ์ทำการก่อสร้าง Outdoor Market บนที่ดินจำนวน ๓๓ แปลง ซึ่งเป็นที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ดัดแปลงใช้ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๓๖ คัน ดังกล่าว ต่อมาเมื่อวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ นายช่างโยธาปฏิบัติงาน ได้ตรวจพบว่า ผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารโครงเหล็กหลังคาผ้าใบ จำนวน ๘ หลัง โดยไม่ได้รับอนุญาต ดังนี้ (๑) อาคารโครงสร้างเหล็กหลังคาผ้าใบ ขนาดประมาณ ๕.๘๐ x ๓๒.๓๐ เมตร สูง ๔.๑๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง (๒) อาคารโครงสร้างเหล็กหลังคาผ้าใบ ขนาดประมาณ ๕.๘๐ x ๓๒.๐๐เมตร สูง ๔.๑๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง (๓) อาคารโครงสร้างเหล็กหลังคาผ้าใบ ขนาดประมาณ ๕.๐๐ x ๒๐.๑๐ เมตร สูง ๔.๑๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง (๔) อาคารโครงสร้างเหล็กหลังคาผ้าใบ ขนาดประมาณ ๕.๐๐ x ๑๖.๓๐ เมตร สูง ๔.๑๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง (๕) อาคารโครงสร้างเหล็กหลังคาผ้าใบ ขนาดประมาณ ๕.๐๐ x ๑๐.๒๐ เมตร สูง ๔.๑๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง (๖) อาคารโครงสร้างเหล็กหลังคาผ้าใบ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 10 ก.ย. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ขนาดประมาณ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ขนาดประมาณ ๕.๐๐ x ๒๐.๑๐ เมตร สูง ๔.๑๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง (๗) อาคารโครงสร้างเหล็กหลังคาผ้าใบ ขนาดประมาณ ๖.๐๐ x ๕.๐๐ เมตร สูง ๔.๑๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง (๘) อาคารโครงสร้างเหล็กหลังคาผ้าใบ ขนาดประมาณ ๕.๐๐ x ๕.๐๐ เมตร สูง ๔.๑๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง รวมขนาดประมาณ ๒๐๐ ตารางเมตร จึงได้รายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้ดำเนินการออกคำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๑๓๐๔ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๑๓๐๕ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๑๓๐๖ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดย (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายใน ๓๐ วัน ตามรายการดังนี้ รายการคำสั่งที่ ๑ อาคารพาณิชย์ที่ไม่อยู่ริมทางสาธารณะให้มีที่ว่างด้านหน้ากว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร รายการคำสั่งที่ ๒ อาคารพาณิชย์จะต้องมีที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุมเป็นทางเดินหลังอาคารได้ถึงกันกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการปิดประกาศสำเนาคำสั่งทั้งสามคำสั่ง ณ อาคารมูลกรณี เมื่อวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๕๙ และส่งคำสั่งทั้งสามคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เมื่อวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๕๙ โดยมี เกี่ยวพันเป็นบิดาของผู้อุทธรณ์เป็นผู้ลงลายมือชื่อรับคำสั่งไว้แทน ต่อมาสำนักงาน ได้มีหนังสือที่ กท ๗๔๐๓/๑๘๒๒ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๕๙ ถึงผู้อุทธรณ์ เรื่อง การสร้างเต็นท์โครงสร้างเหล็กหลังคาผ้าใบชั้นเดียว ความว่า เอกสารที่ใช้ประกอบในการยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างยังไม่ครบสมบูรณ์เพียงพอ จึงขอให้จัดส่งภายใน ๑๕ วัน ภายหลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๔๘๒๘ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากผู้อุทธรณ์ไม่ได้ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๑๓๐๖ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นทั้งสี่คำสั่ง โดยสำนักงานเขตบางพลัดได้รับเรื่องไว้ในสารบบเลขรับที่ ๖๘๙๐ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๖๐ ภายหลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการส่งคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับเมื่อวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๖๐ โดยมี เกี่ยวพันเป็นบิดาของผู้อุทธรณ์เป็นผู้ลงลายมือชื่อรับคำสั่งไว้แทน และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดประกาศสำเนาคำสั่งให้รื้อถอน ณ อาคารมูลกรณี เมื่อวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๖๐

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 10 ก.ย. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๖๒/๒๕๖๑ หน้าที่ ๕

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ
หัวหน้าฝ่ายโยธา และ นายช่างโยธาปฏิบัติงาน สำนักงานเขต ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า เนื่องจากนายตรวจอาคารได้ตรวจพบว่า ผู้อุทธรณ์ดำเนินการก่อสร้างอาคารโครงเหล็กหลังคาผ้าใบ จำนวน ๘ หลัง โดยไม่ได้รับอนุญาต ดังนี้ ฝั่งด้านทิศตะวันออกติดทางออกศูนย์การค้าเทสโก้โลตัสไปจนถึงด้านฝั่งทิศตะวันตกติดทางเข้าศูนย์การค้าฯ มีการก่อสร้างอาคารโครงเหล็กผ้าใบหมายเลข ๑ – ๖ รวมจำนวน ๖ หลัง ตามลำดับ ฝั่งด้านทิศเหนืออาคารติดถนนสาธารณะ (ถนนจรัญสนิทวงศ์) มีการก่อสร้างอาคารโครงเหล็กผ้าใบหมายเลข ๘ จำนวน ๑ หลัง และฝั่งด้านทิศใต้ของอาคารหมายเลข ๘ มีการก่อสร้างอาคารโครงเหล็กผ้าใบหมายเลข ๗ อีกจำนวน ๑ หลัง ซึ่งอาคารโครงเหล็กหลังคาผ้าใบทั้ง ๘ หลัง นั้น แบ่งแยกกันอย่างชัดเจนโดยมีเพียงส่วนของหลังคาผ้าใบแต่ละหลังตั้งติดชิดกันเท่านั้น มีความสูงจากพื้นถึงยอดเสาประมาณ ๒.๕๐ เมตร โดยเป็นการก่อสร้างบนที่ดินซึ่งเดิมได้รับอนุญาตให้เป็นที่จอดรถยนต์แต่ภายหลังได้มีการยกเลิกไปแล้ว จึงได้พิจารณาออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร และให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เนื่องจากเป็นการกระทำที่ไม่ได้รับอนุญาตและเป็นการกระทำที่ขัดข้อกฎหมาย โดยประสงค์จะให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขอาคารให้เป็นไปตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๒ (๗) ดังนี้ อาคารหมายเลข ๑ – ๖ ต้องจัดให้มีที่ว่างด้านหลังอาคาร ๒.๐๐ เมตร อาคารหมายเลข ๗ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคาร ๖.๐๐ เมตร ที่ว่างด้านหน้าอาคาร ๒.๐๐ เมตร อาคารหมายเลข ๘ ติดถนนสาธารณะ (ถนนจรัญสนิทวงศ์) จึงต้องมีระยะร่นห่างจากถนนสาธารณะ ๒.๐๐ เมตร ซึ่งหากผู้อุทธรณ์ประสงค์จะยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารทั้ง ๘ หลัง รวมเป็นหลังเดียวกันก็สามารถกระทำได้ แต่เนื่องจากผู้อุทธรณ์มิได้อุทธรณ์คำสั่งทั้งสามคำสั่งข้างต้น และไม่ได้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารภายในกำหนดเวลาตามคำสั่ง จึงได้พิจารณาออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ทั้งนี้ บริเวณที่ผู้อุทธรณ์ทำการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตนั้นน่าจะอยู่ในพื้นที่ที่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๘ ซึ่งมีข้อกำหนดห้ามก่อสร้างดัดแปลง อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง โดยอาจจะต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารพาณิชยกรรมห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร แต่ไม่ได้มีการนำข้อบัญญัติดังกล่าวมาพิจารณาก่อนออกคำสั่งแต่อย่างใด

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของผู้อุทธรณ์ และ
ที่ปรึกษาของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า เหตุที่ผู้อุทธรณ์มิได้อุทธรณ์คำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร และให้ดำเนินการแก้ไข

และยื่นคำขอ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑ ก.ค. ๒๕๖๑ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

และยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร เนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้รับคำแนะนำจากเจ้าหน้าที่ของสำนักงาน ว่า ไม่จำเป็นต้องอุทธรณ์คำสั่งทั้งสามคำสั่งดังกล่าว อีกทั้ง เมื่อผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารโครงเหล็กชั้นเดียวต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ก็ไม่เคยได้รับการแจ้งเรื่องการจัดให้มีที่ว่างด้านหน้า ด้านหลังอาคาร และกรณีที่ต้องมีระยะร่นห่างจากถนนสาธารณะแต่อย่างใด มีเพียงหนังสือสำนักงาน ที่ กท ๗๔๐๓/๑๘๒๒ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๕๙ แจ้งว่า เอกสารที่ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นประกอบคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารยังไม่ถูกต้องครบถ้วน เช่น ชื่อของผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณอาคาร ชื่อผู้ควบคุมงาน หนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดิน เป็นต้น

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัย ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง ผู้อุทธรณ์ได้ใช้สิทธิในการอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ เห็นว่า ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้ มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง” จากบทบัญญัติดังกล่าว ผู้อุทธรณ์ซึ่งเป็นผู้ที่ได้รับคำสั่งมีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง ในเบื้องต้นจึงต้องพิจารณาก่อนว่า ผู้อุทธรณ์ได้ใช้สิทธิอุทธรณ์แต่ละคำสั่งภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ โดยพิจารณาแต่ละคำสั่ง ดังนี้

กรณีคำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๑๓๐๔ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร (แบบ ค. ๓) นั้น เป็นคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๐ (๑) ซึ่งมาตรา ๔๗ ทวิ บัญญัติว่า “การแจ้งคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่สั่งให้ระงับการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ หรือให้รื้อถอนอาคาร ให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ซึ่งจะต้องรับคำสั่งดังกล่าว ณ ภูมิลำเนาของผู้นั้น และให้ปิดประกาศคำสั่งดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และให้ถือว่าผู้ซึ่งจะต้องรับคำสั่งได้ทราบคำสั่งนั้นแล้ว เมื่อพ้นกำหนดสามวันนับแต่วันที่ได้มีการปิดประกาศดังกล่าว” เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการปิดประกาศสำเนาคำสั่งดังกล่าวในวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๕๙ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้แจ้งคำสั่งดังกล่าว โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับในวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๕๙ มีผู้รับคำสั่งชื่อ “ ” เป็นผู้รับคำสั่งแทน โดยเกี่ยวข้องกับผู้อุทธรณ์เป็นบิดา ระยะเวลาในการอุทธรณ์คำสั่ง

จึงเริ่มต้น...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 10 ก.ย. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

จึงเริ่มต้นเมื่อพ้นกำหนดเวลาสามวันนับแต่วันปิดคำสั่งในวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๕๙ และครบกำหนดระยะเวลาอุทธรณ์สามสิบวันในวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๕๙ เมื่อผู้อุทธรณ์ได้ใช้สิทธิอุทธรณ์และสำนักงานเขตบางพลัดได้รับเรื่องไว้ในสารบบตามเลขรับที่ ๖๘๙๐ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๖๐ จึงเป็นการใช้สิทธิอุทธรณ์เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาสามสิบวันเป็นการไม่ชอบด้วยมาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงไม่อาจรับอุทธรณ์คำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๑๓๐๔ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไว้พิจารณาได้

กรณีคำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๑๓๐๕ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร (แบบ ค.๔) เป็นการออกคำสั่งโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๐ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งไม่ได้กำหนดวิธีการแจ้งคำสั่งไว้โดยเฉพาะกรณี จึงต้องนำพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาใช้บังคับ โดยมาตรา ๗๑ บัญญัติว่า “การแจ้งโดยวิธีส่งทางไปรษณีย์ตอบรับให้ถือว่าได้รับแจ้งเมื่อครบกำหนดเจ็ดวันนับแต่วันส่งสำหรับกรณีภายในประเทศ.... เว้นแต่จะมีการพิสูจน์ได้ว่าไม่มีการได้รับหรือได้รับก่อนหรือหลังจากวันนั้น” เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้แจ้งคำสั่งดังกล่าว โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับในวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๕๙ มีผู้รับคำสั่งชื่อ “ ” เป็นผู้รับคำสั่งแทน โดยเกี่ยวข้องกับผู้อุทธรณ์เป็นบิดา จึงถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับแจ้งคำสั่งดังกล่าวเมื่อวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๕๙ และครบกำหนดระยะเวลาอุทธรณ์สามสิบวันในวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๕๙ เมื่อผู้อุทธรณ์ได้ใช้สิทธิอุทธรณ์และสำนักงาน ได้รับเรื่องไว้ในสารบบตามเลขรับที่ ๖๘๙๐ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๖๐ จึงเป็นการใช้สิทธิอุทธรณ์เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาสามสิบวันเป็นการไม่ชอบด้วยมาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงไม่อาจรับอุทธรณ์คำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๑๓๐๕ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไว้พิจารณาได้

กรณีคำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๑๓๐๖ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ค.๑๐) เป็นการออกคำสั่งโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยมาตรา ๔๗ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “การสั่งหรือการแจ้งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้ นอกจากกรณีตามมาตรา ๔๐ (๒) และมาตรา ๔๗ ทวิ ให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ขอรับใบอนุญาตผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ดำเนินการหรือผู้ควบคุมงาน แล้วแต่กรณี ณ ภูมิลำเนาของผู้นั้น หรือจะทำเป็นบันทึกและให้บุคคลดังกล่าวลงลายมือชื่อรับทราบก็ได้”

เมื่อข้อเท็จจริง...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๐ ก.ย. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้แจ้งคำสั่งดังกล่าวโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับเมื่อวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๕๙ มีผู้รับคำสั่งชื่อ “ ” เป็นผู้รับคำสั่งแทน โดยเกี่ยวข้องกับผู้อุทธรณ์เป็นบิดา ระยะเวลาในการอุทธรณ์คำสั่งจึงเริ่มต้นในวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๕๙ และครบกำหนดระยะเวลาอุทธรณ์สามสิบวันในวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๕๙ เมื่อผู้อุทธรณ์ได้ใช้สิทธิอุทธรณ์และสำนักงานเขตบางพลัดได้รับเรื่องไว้ในสารบบตามเลขรับที่ ๖๘๙๐ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๖๐ อันเป็นการใช้สิทธิอุทธรณ์เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาสามสิบวัน แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค.๑๕) โดยในคำสั่งให้รื้อถอนอาคารดังกล่าว อ้างสาเหตุในการออกคำสั่งว่า ผู้อุทธรณ์ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๑๓๐๖ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) ซึ่งในการที่จะวินิจฉัยคำสั่งให้รื้อถอนอาคารว่าชอบด้วยกฎหมายหรือไม่นั้น จะต้องพิจารณาคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ซึ่งเป็นฐานในการออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารเสียก่อนว่าชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ทั้งนี้ แม้ว่าผู้อุทธรณ์จะใช้สิทธิอุทธรณ์เกินกว่าระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ก็ตาม คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงรับอุทธรณ์คำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๑๓๐๖ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไว้พิจารณาได้

กรณีคำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๔๘๒๘ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๖๐ ให้รื้อถอนอาคาร (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๒ ซึ่งมาตรา ๔๗ ทวิ บัญญัติว่า “การแจ้งคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่สั่งให้ระงับการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ หรือให้รื้อถอนอาคาร ให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ซึ่งจะต้องรับคำสั่งดังกล่าว ณ ภูมิลำเนาของผู้นั้น และให้ปิดประกาศคำสั่งดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และให้ถือว่าผู้ซึ่งจะต้องรับคำสั่งได้ทราบคำสั่งนั้นแล้ว เมื่อพ้นกำหนดสามวันนับแต่วันที่ได้มีการปิดประกาศดังกล่าว” เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้แจ้งคำสั่งดังกล่าว โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับในวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๖๐ มีผู้รับคำสั่งชื่อ “ ” เป็นผู้รับคำสั่งแทน โดยเกี่ยวข้องกับผู้อุทธรณ์เป็นบิดา ผู้อุทธรณ์จึงได้อุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว และสำนักงาน ได้รับเรื่องไว้ในสารบบตามเลขรับที่ ๖๘๙๐ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๖๐ ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดประกาศสำเนาคำสั่งดังกล่าวเมื่อวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๖๐ จึงเป็นการปิดประกาศสำเนาคำสั่งภายหลังจากที่ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นอุทธรณ์แล้ว ซึ่งระยะเวลาในการอุทธรณ์คำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ เริ่มนับเมื่อพ้นกำหนดสามวันนับแต่วันที่

ได้มีการ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๐ ก.ย. ๒๕๖๑ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ได้มีการปิดประกาศสำเนาคำสั่ง ระยะเวลาอุทธรณ์คำสั่งจึงเริ่มต้นในวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๖๐ และครบกำหนดระยะเวลาอุทธรณ์สามสิบวันในวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๖๐ แม้ว่าผู้อุทธรณ์ได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งให้รื้อถอนอาคารดังกล่าวก่อนที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะปิดประกาศสำเนาคำสั่ง ณ อาคารมูลกรณีก็ตาม กรณีถือได้ว่าผู้อุทธรณ์ได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งภายในระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงรับอุทธรณ์คำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๔๘๒๘ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไว้พิจารณาได้

ประเด็นที่สอง คำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๔๘๒๘ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๑๓๐๖ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า ในการที่จะวินิจฉัยคำสั่งให้รื้อถอนอาคารว่าชอบด้วยกฎหมายหรือไม่นั้น ในเบื้องต้นต้องพิจารณาคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ซึ่งเป็นฐานในการออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารเสียก่อนว่า ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๑ บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควรเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้ และให้นำมาตรา ๒๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม” มาตรา ๔๒ บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยให้ดำเนินการรื้อถอนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๑๑) หรือ ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐” ประกอบกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๓ กำหนดว่า ““อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” หมายความว่า อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรมในอาคารหลังเดียวหรือหลายหลังที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลากหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป แต่ไม่หมายความรวมถึงตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และอาคารที่ใช้เฉพาะเพื่อส่งเสริมหรือจำหน่ายสินค้าซึ่งเป็นผลิตผลหรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน”

ข้อ ๔...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 10 ก.ย. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ข้อ ๔ กำหนดว่า “ให้กำหนดพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดและบางประเภท ดังต่อไปนี้ (ก).... (ค) ภายในบริเวณที่ ๓ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง เว้นแต่อาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนด ดังต่อไปนี้ (๑) .... (๓) มีที่ว่างด้านหน้าอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร....” จากบทบัญญัติดังกล่าวในกรณีที่มีการก่อสร้างอาคารโดยมิได้รับอนุญาต และเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามมาตรา ๔๑ ได้ แต่ในกรณีที่มีการก่อสร้างอาคารโดยมิได้รับอนุญาตและเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องมีคำสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนภายในระยะเวลาที่กำหนด ตามมาตรา ๔๒ ได้ โดยข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๔ (ค) (๓) ได้กำหนดบริเวณพื้นที่ที่ห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งไว้ ยกเว้นกรณีการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ซึ่งจะต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ได้รับใบอนุญาตที่ ๘๓/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๗ ให้ก่อสร้างอาคารพร้อมที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๗๐๙ คัน ต่อมา ได้รับใบอนุญาตที่ จ.๑/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๘ (แบบ อ.๔) ให้ทำการดัดแปลงใช้ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ (ยกเลิก) จำนวน ๓๖ คัน จากจำนวน ๗๐๙ คัน คงเหลือ ๖๗๓ คัน (หมายเลข ๑ – ๓๖) เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า – พาณิชย์ – ห้องเย็น – ภัตตาคาร – เบเกอรี่ – สำนักงาน – จอดรถยนต์ ในที่ดินจำนวน ๓๓ แปลง ภายหลังจากนั้นในวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๘ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๘ ได้ประกาศใช้บังคับ โดยเมื่อพิจารณา

จากแผนที่...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 10 ก.ย. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

จากแผนที่ท้ายข้อบัญญัติดังกล่าว จะพบว่า อาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง (เทสโก้โลตัส) อยู่ภายในบริเวณที่ ๓ ของข้อบัญญัติฯ แต่เนื่องจากอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง (เทสโก้โลตัส) นั้นได้รับใบอนุญาตที่ ๘๓/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๗ ให้ก่อสร้างอาคาร และใบอนุญาตที่ จ.๑/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๘ (แบบ อ.๔) ให้ทำการดัดแปลงใช้ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถก่อนที่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๘ จะใช้บังคับ การที่อาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง (เทสโก้โลตัส) ปัจจุบันมีที่ว่างด้านหน้าอาคารห่างจากเขตทางของถนนจรัญสนิทวงศ์ระยะประมาณ ๓๐ เมตร จึงไม่ถือเป็นการฝ่าฝืนข้อบัญญัติดังกล่าว เนื่องจากเป็นกฎหมายที่ออกมาใช้บังคับในภายหลังที่ ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง (เทสโก้โลตัส) แต่ทั้งนี้บุคคลใด ๆ จะทำการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารในที่ว่างด้านหน้าอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง (เทสโก้โลตัส) ด้านที่ติดถนนจรัญสนิทวงศ์นั้นไม่ได้ เนื่องจากการก่อสร้างดัดแปลงอาคารในภายหลังนี้จะต้องอยู่ภายใต้ข้อกำหนดของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๘ ดังนั้น เมื่อ โดย

ผู้รับมอบอำนาจได้ทำหนังสือยินยอมให้ผู้อุทธรณ์ทำการก่อสร้าง Outdoor Market บนที่ดินบริเวณด้านหน้าอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง (เทสโก้โลตัส) ดังกล่าว ต่อมาในวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ นายช่างโยธาปฏิบัติงาน ได้ตรวจพบว่า ผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารโครงเหล็กหลังคาผ้าใบ จำนวน ๘ หลัง โดยไม่ได้รับอนุญาต ปกคลุมที่ว่างด้านหน้าอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง (เทสโก้โลตัส) ซึ่งห่างจากเขตทางของถนนจรัญสนิทวงศ์ระยะประมาณ ๓๐ เมตร ดังกล่าวจึงเป็นการกระทำที่ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๘ การกระทำของผู้อุทธรณ์จึงเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องและไม่อาจยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารได้ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๑๓๐๖ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ จึงเป็นการออกคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เมื่อคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) อันเป็นฐานในการออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารไม่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว ย่อมมีผลทำให้คำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๔๘๒๘ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๑๓๐๖ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายด้วยเช่นกัน



ด้วยเหตุผลดังกล่าว...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัย

๑. ไม่รับพิจารณาอุทธรณ์คำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๑๓๐๔ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๑๓๐๕ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. ให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๑๓๐๖ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๔๘๒๘ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ — ประธานกรรมการ
(นายศุภชัย เอี่ยมสุวรรณ)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นางสมจิต ปิยะศิลป์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๕๒/๒๕๖๑ หน้าที่ ๑๓

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสุนทร มณีสวัสดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(หม่อมหลวงภุมรีรัตน์ จงเจริญสุข)

ลายมือชื่อ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 10 ก.ค. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ กรรมการและเลขานุการ
(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

หมายเหตุ ที่ประชุมเลือกนายเสรี สุธรรมชัย ทำหน้าที่ประธานกรรมการ สำหรับนายศุภชัย เอี่ยมสุวรรณ มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ด้วย จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้ ส่วนหม่อมภุมรีรัตน์ จงเจริญสุข ป่วยไม่สามารถลงลายมือชื่อในคำวินิจฉัยนี้ได้ จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๐ ก.ย. ๒๕๖๑ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

0622



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๕๓ **/๒๕๖๑** **วันที่** ๑๗ ก.ย. 2561

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

สำนักงานเขตลาดพร้าว **เจ้าพนักงานท้องถิ่น**

สำนักงานเขตลาดพร้าวได้มีหนังสือให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการเกี่ยวกับอาคารชนิดสะพานคอนกรีตเสริมเหล็ก (ค.ส.ล.) จำนวน ๑ แห่ง เพื่อใช้เป็นสะพานข้ามคลอง

๑. หนังสือสำนักงาน โดยผู้ช่วยผู้อำนวยการเขตปฏิบัติราชการแทนผู้อำนวยการเขต ที่ กท ๖๖๐๓/๕๒๔๖ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๖๐ เรื่อง ขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ความว่า “สำนักงาน ได้ตรวจสอบการยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างแล้ว เนื่องจากมีกรณีประชาชนจำนวนมากได้ร้องเรียนและคัดค้านการก่อสร้างสะพานข้ามคลองดังกล่าว เกี่ยวกับแปลงที่ดินบริเวณที่จะทำการก่อสร้างสะพานเป็นที่ดินจัดสรร ซึ่งอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ หรือไม่ จึงทำให้สำนักงานเขตลาดพร้าวยังไม่สามารถพิจารณาต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างได้ ซึ่งสำนักงาน ได้มีหนังสือประสานสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ตรวจสอบโฉนดที่ดินและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ เพื่อประกอบการพิจารณาในการต่ออายุใบอนุญาต อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์มีความประสงค์จะยื่นขออนุญาตใหม่ กรณีการก่อสร้างสะพานดังกล่าวปัจจุบันได้มีการโอนอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาอนุญาตไปยังสำนักการโยธา ซึ่งผู้อุทธรณ์สามารถไปยื่นขออนุญาตก่อสร้างได้ที่กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร”



๒. หนังสือ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

๒. หนังสือสำนักงาน... โดยผู้อำนวยการ ... ที่ กท ๖๖๐๓/๖๑๐๒ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ เรื่อง ให้ไปรับเอกสารการขอต่ออายุใบอนุญาตคืน ความว่า "สำนักงาน... ได้พิจารณาแล้วยังไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างได้ เนื่องจากมีกรณีประชาชนจำนวนมากได้ร้องเรียนและคัดค้านการก่อสร้างสะพานข้ามคลองดังกล่าวเกี่ยวกับแปลงที่ดินบริเวณที่จะทำการก่อสร้างสะพานเป็นที่ดินจัดสรร ซึ่งอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ พ.ศ. ๒๕๑๕ และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จึงขอเชิญผู้อุทธรณ์ไปพบเจ้าหน้าที่เพื่อรับทราบข้อเท็จจริง อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์มีความประสงค์จะยื่นขออนุญาตใหม่ กรณีการก่อสร้างสะพานดังกล่าว ปัจจุบันได้มีการโอนอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาอนุญาตไปยังสำนักการโยธา ซึ่งผู้อุทธรณ์สามารถไปยื่นขออนุญาตก่อสร้างได้ที่กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร และสามารถไปรับคำขออนุญาต พร้อมเอกสารทั้งหมดคืนได้ที่ฝ่ายโยธา สำนักงาน... ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือฉบับนี้ มิฉะนั้น จะถือว่าผู้อุทธรณ์ไม่ประสงค์จะดำเนินการต่อและไม่ขอรับเอกสารทั้งหมดคืน"

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๗ ธันวาคม ๒๕๖๐ อุทธรณ์หนังสือสำนักงานเขต... ทั้งสองฉบับดังกล่าว อ้างว่า

๑. คำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (สะพาน) ที่สำนักงาน... ได้อนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร (สะพาน) ได้ผ่านการพิจารณาและอนุญาตตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ.๒๕๕๘ ตามมาตรา ๘ โดยไม่ขัดต่อกฎหมายแต่ประการใด

๒. ในการพิจารณาขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างสะพาน นั้น สำนักงาน... ไม่คำนึงถึงข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย ที่ผู้ขออนุญาตถูกละเมิดสิทธิจากบุคคลภายนอก และสำนักงาน... มิได้ยึดข้อกฎหมายในการพิจารณาอนุญาตเป็นสำคัญ คำนึงถึงแต่ผู้คัดค้านที่ละเมิดกฎหมายที่ผู้อนุญาตถูกรอนสิทธิเรื่องภาระจำยอม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๙๑

๓. การที่สำนักงานเขตลาดพร้าวกล่าวอ้างประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ พ.ศ. ๒๕๑๕ และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ นั้น

๓.๑ ตามเอกสารโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๙๙๗๔ เลขที่ดิน ๓๘๒ (๓๘๓) กรุงเทพมหานคร ที่ตั้งที่ดินอยู่บริเวณ... ที่ดินแปลงดังกล่าวมีการแบ่งแยกตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๐๘ ตามบันทึกรายการจดทะเบียนหลังโฉนดที่ดิน ซึ่งการแบ่งแยกที่ดินนี้มีการแบ่งแยกก่อนประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ พ.ศ. ๒๕๑๕ ใช้บังคับ โฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวจึงไม่ตกอยู่ภายใต้คำสั่งของคณะปฏิวัติ ข้อ ๓๒ แต่ประการใด

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 17 ก.ย. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

๓.๒ ที่ดิน...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

๓.๒ ที่ดินแปลงดังกล่าว ได้จดภาระจำยอมกับที่ดินแปลงโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๙๘ เลขที่ กรุงเทพมหานคร ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๔๖ และการที่สำนักงานเขตลาดพร้าวปฏิเสธการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง (สะพาน) สำนักงาน มิได้นำข้อกฎหมายมาประกอบการพิจารณาเพื่อออกคำสั่ง เพียงแต่ใช้ดุลยพิจ ซึ่งกฎหมายมิได้ให้อำนาจรองรับการใช้คำสั่งของสำนักงาน ไว้แต่ประการใด ดังนั้น การที่สำนักงาน ไม่ต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง (สะพาน) ผู้อุทธรณ์จึงไม่เห็นด้วย ตามเหตุผลที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า สำนักงาน ได้ออกใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.๑) วันที่ ๖ กันยายน ๒๕๕๙ เลขที่ ลพ.๒๖๕/๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ก่อสร้างอาคาร (สะพาน) คอนกรีตเสริมเหล็ก (ค.ส.ล.) ความยาว ๑๔๒ ตารางเมตร ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๘๙ , ๖๐๐๘๑ เลขที่ดิน ๖๒๑ , ๓๘๓ โดยมี เป็นเจ้าของที่ดิน กรุงเทพมหานคร (ใบอนุญาตใช้ได้ถึงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๖๐) ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (สะพาน) โดยสำนักงาน ได้รับคำขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวไว้ในสารบบ ตามเลขรับที่ ๘๕๓๕ ลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๖๐ ภายหลังจากนั้นสำนักงาน โดยผู้ช่วยผู้อำนวยการเขตปฏิบัติราชการแทนผู้อำนวยการ ได้มีหนังสือที่ กท ๖๖๐๓/๕๒๔๖ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๖๐ ถึงผู้อุทธรณ์ เรื่อง ขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ความว่า “สำนักงาน ได้ตรวจสอบการยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างแล้ว เนื่องจากมีกรณีประชาชนจำนวนมากได้ร้องเรียนและคัดค้านการก่อสร้างสะพานข้ามคลองดังกล่าวเกี่ยวกับแปลงที่ดินบริเวณที่จะทำการก่อสร้างสะพานเป็นที่ดินจัดสรรซึ่งอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ พ.ศ. ๒๕๑๕ และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ หรือไม่ จึงทำให้สำนักงาน ยังไม่สามารถพิจารณาต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างได้ ซึ่งสำนักงาน ได้มีหนังสือประสานสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ตรวจสอบโฉนดที่ดินและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ เพื่อประกอบการพิจารณาในการต่ออายุใบอนุญาต หากผู้อุทธรณ์มีความประสงค์จะยื่นขออนุญาตใหม่ กรณีการก่อสร้างสะพานดังกล่าวปัจจุบันได้มีการโอนอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาอนุญาตไปยังสำนักการโยธา ซึ่งผู้อุทธรณ์สามารถไปยื่นขออนุญาตก่อสร้างได้ที่กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร” ซึ่งสำนักงาน ได้ส่งหนังสือดังกล่าวให้ผู้อุทธรณ์ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ โดยมี “ ” เป็นผู้รับแทนผู้อุทธรณ์เมื่อวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๖๐ ต่อมาสำนักงาน โดยผู้อำนวยการ ได้มีหนังสือที่ กท ๖๖๐๓/๖๑๐๒ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ถึงผู้อุทธรณ์ เรื่อง ให้ไปรับเอกสารการขอต่ออายุ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๗ ก.ย. ๒๕๖๑ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ใบอนุญาตคืน ความว่า “สำนักงาน ได้พิจารณาแล้วยังไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างได้ เนื่องจากมีกรณีประชาชนจำนวนมากได้ร้องเรียนและคัดค้านการก่อสร้างสะพานข้ามคลองดังกล่าวเกี่ยวกับแปลงที่ดินบริเวณที่จะทำการก่อสร้างสะพานเป็นที่ดินจัดสรรซึ่งอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ พ.ศ. ๒๕๑๕ และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จึงขอเชิญผู้อุทธรณ์ไปพบเจ้าหน้าที่เพื่อรับทราบข้อเท็จจริง อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์มีความประสงค์จะยื่นขออนุญาตใหม่ กรณีการก่อสร้างสะพานดังกล่าวปัจจุบันได้มีการโอนอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาอนุญาตไปยังสำนักการโยธา ซึ่งผู้อุทธรณ์สามารถไปยื่นขออนุญาตก่อสร้างได้ที่กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร และสามารถไปรับคำขออนุญาตพร้อมเอกสารทั้งหมดคืนได้ที่ฝ่ายโยธา สำนักงานเขต

ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือฉบับนี้มิฉะนั้น จะถือว่าผู้อุทธรณ์ไม่ประสงค์จะดำเนินการต่อและไม่ขอรับเอกสารทั้งหมดคืน” ซึ่งสำนักงาน ได้ส่งหนังสือดังกล่าวให้ผู้อุทธรณ์ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับโดยมีพนักงานของผู้อุทธรณ์เป็นผู้รับคำสั่งแทนผู้อุทธรณ์ เมื่อวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสืออุทธรณ์ลงวันที่ ๗ ธันวาคม ๒๕๖๐ อุทธรณ์หนังสือของสำนักงาน ทั้งสองฉบับโดยสำนักงาน ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบตามเลขรับที่ ๑๑๗๗๖ ลงวันที่ ๗ ธันวาคม ๒๕๖๐

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ หัวหน้าฝ่ายโยธา วิศวกรโยธาชำนาญการ นายช่างโยธาชำนาญงาน สำนักงาน ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า สาเหตุที่สำนักงานเขต ได้มีหนังสือที่ กท ๖๖๐๓/๕๒๔๖ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๖๐ เรื่อง ขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเนื่องจากสำนักงาน มีความประสงค์ที่จะไม่อนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ส่วนกรณีของหนังสือสำนักงาน ที่ กท ๖๖๐๓/๖๑๐๒ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ เรื่อง ให้ไปรับเอกสารการขอต่ออายุใบอนุญาตคืน นั้น สำงานเขต พิจารณาแล้ว เห็นว่า เนื่องจากมีข้อร้องเรียนกรณีที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๘๙ ที่จะทำการก่อสร้างสะพานอาจอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน จึงพิจารณาไม่ต่ออายุใบอนุญาตจนกว่าจะได้ข้อสรุปในเรื่องที่ดินแปลงนี้ และมีหนังสือแจ้งไปยังผู้อุทธรณ์ว่าหากประสงค์จะยื่นใหม่ ณ ขณะนั้นอำนาจการพิจารณาอนุญาตการก่อสร้างสะพานเป็นของสำนักการโยธาซึ่งเป็นการแจ้งไม่อนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างเพิ่มเติม

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ ผู้รับมอบอำนาจจากผู้อุทธรณ์ ที่ปรึกษาของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ณ ปัจจุบันยังไม่ได้การดำเนินการก่อสร้างสะพานแต่อย่างใด

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 17 ก.ย. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

กรณีจึงมี...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องพิจารณาในเบื้องต้นว่า หนังสือสำนักงาน ... โดยผู้ช่วยผู้อำนวยการเขตปฏิบัติราชการแทนผู้อำนวยการ ... ที่ กท ๖๖๐๓/๕๒๔๖ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๖๐ เรื่อง ขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และหนังสือสำนักงาน ... โดยผู้อำนวยการ ... ที่ กท ๖๖๐๓/๖๑๐๒ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ถึงผู้อุทธรณ์ เรื่อง ให้ไปรับเอกสารการขอต่ออายุใบอนุญาตคืน เป็นคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และอยู่ในอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ที่จะรับพิจารณาวินิจฉัยได้หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๕ ได้บัญญัตินิยามคำว่า "คำสั่งทางปกครอง" หมายความว่า (๑) การใช้อำนาจตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลในอันที่จะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน ระงับ หรือมีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคล ไม่ว่าจะเป็นการถาวรหรือชั่วคราว เช่น การสั่งการ การอนุญาต การอนุมัติ การวินิจฉัยอุทธรณ์การรับรอง และการรับจดทะเบียน แต่ไม่หมายความรวมถึงการออกกฎ (๒) การอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง" และบัญญัตินิยามคำว่า "การพิจารณาทางปกครอง" หมายความว่า การเตรียมการและการดำเนินการของเจ้าหน้าที่เพื่อจัดให้มีคำสั่งทางปกครอง ประกอบกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๕ บัญญัติว่า "ใบอนุญาตที่ออกตามมาตรา ๒๑ หรือมาตรา ๒๒ ให้ใช้ได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในใบอนุญาต ถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ และเมื่อยื่นคำขอดังกล่าวแล้ว ให้ดำเนินการต่อได้จนกว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสั่งไม่อนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาต นั้น" มาตรา ๕๑ บัญญัติว่า "ให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้ (๑) พิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้..." จากบทบัญญัติดังกล่าวข้างต้น คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาวินิจฉัยตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้นั้น คำสั่งดังกล่าวจะต้องเป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ โดยเนื้อหาของคำสั่งจะต้องเป็นการใช้อำนาจตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลในอันที่จะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน ระงับ หรือมีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคล แต่หากเป็นกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นเตรียมการและดำเนินการเพื่อจัดให้มีคำสั่งทางปกครองจะถือเป็นเพียงการพิจารณาทางปกครองเท่านั้น

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า หนังสือสำนักงาน ... ที่ กท ๖๖๐๓/๕๒๔๖ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๖๐ เรื่อง ขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ได้ระบุข้อความว่า "สำนักงานเขตลาดพร้าวได้ตรวจสอบการยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างแล้ว เนื่องจากมีกรณีประชาชนจำนวนมากได้ร้องเรียนและคัดค้านการก่อสร้างสะพานข้ามคลองดังกล่าวเกี่ยวกับแปลงที่ดินบริเวณที่จะทำการก่อสร้างสะพาน

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 17 ก.ย. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

เป็นที่ดิน...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

เป็นที่ดินจัดสรร ซึ่งอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ หรือไม่ จึงทำให้สำนักงาน ยังไม่สามารถพิจารณาต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างได้ ซึ่งสำนักงาน ได้มีหนังสือประสานสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ตรวจสอบโฉนดที่ดินและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ เพื่อประกอบการพิจารณาในการต่ออายุใบอนุญาต อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์มีความประสงค์จะยื่นขออนุญาตใหม่ กรณีการก่อสร้างสะพานดังกล่าวปัจจุบันได้มีการโอนอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาอนุญาตไปยังสำนักการโยธา ซึ่งผู้อุทธรณ์สามารถไปยื่นขออนุญาตก่อสร้างได้ที่กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร" และหนังสือสำนักงาน ที่ กท ๖๖๐๓/๖๑๐๒ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ เรื่อง ให้ไปรับเอกสารการขอต่ออายุใบอนุญาตคืน ได้ระบุข้อความว่า "สำนักงาน ได้พิจารณาแล้วยังไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างได้ เนื่องจากมีกรณีประชาชนจำนวนมากได้ร้องเรียนและคัดค้านการก่อสร้างสะพานข้ามคลองดังกล่าวเกี่ยวกับแปลงที่ดินบริเวณที่จะทำการก่อสร้างสะพานเป็นที่ดินจัดสรร ซึ่งอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จึงขอเชิญผู้อุทธรณ์ไปพบเจ้าหน้าที่เพื่อรับทราบข้อเท็จจริง อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์มีความประสงค์จะยื่นขออนุญาตใหม่กรณีการก่อสร้างสะพานดังกล่าวปัจจุบันได้มีการโอนอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาอนุญาตไปยังสำนักการโยธาซึ่งผู้อุทธรณ์สามารถไปยื่นขออนุญาตก่อสร้างได้ที่กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร และสามารถไปรับคำขออนุญาตพร้อมเอกสารทั้งหมดคืนได้ที่ฝ่ายโยธา สำนักงาน ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือฉบับนี้ มิฉะนั้น จะถือว่าผู้อุทธรณ์ไม่ประสงค์จะดำเนินการต่อและไม่ขอรับเอกสารทั้งหมดคืน" นั้น เห็นว่า หนังสือสำนักงาน ที่ กท ๖๖๐๓/๕๒๔๖ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๖๐ ในส่วนที่ว่า "สำนักงาน ได้ตรวจสอบการยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างแล้ว เนื่องจากมีกรณีร้องเรียนและคัดค้านการก่อสร้างสะพานข้ามคลองเกี่ยวกับแปลงที่ดินบริเวณที่จะทำการก่อสร้างเป็นที่ดินจัดสรร ซึ่งอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ หรือไม่ จึงทำให้สำนักงาน ยังไม่สามารถพิจารณาต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างได้ ซึ่งสำนักงาน ได้มีหนังสือประสานสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ตรวจสอบโฉนดที่ดินและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ เพื่อประกอบการพิจารณาในการต่ออายุใบอนุญาต..." นั้น เป็นเพียงหนังสือที่สำนักงาน แจ้งให้ทราบว่ายังอยู่ในระหว่างการพิจารณาเอกสารต่าง ๆ และตรวจสอบข้อมูลเพิ่มเติมเพื่อประกอบการอนุญาต มิใช่เป็นการแจ้งคำสั่งไม่ต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างสะพานให้กับผู้อุทธรณ์แต่อย่างใด และหนังสือสำนักงาน ที่ กท ๖๖๐๓/๖๑๐๒ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ในส่วนที่ว่า "สำนักงาน ได้พิจารณาแล้วยังไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างได้เนื่องจาก



มีกรณี...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

มีกรณีร้องเรียนและคัดค้านการก่อสร้างสะพานข้ามคลองเกี่ยวกับแปลงที่ดินบริเวณที่จะทำการก่อสร้างเป็นที่ดินจัดสรรซึ่งอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จึงขอเชิญผู้อุทธรณ์ไปพบเจ้าหน้าที่เพื่อรับทราบข้อเท็จจริง" นั้น เป็นเพียงหนังสือแจ้งให้ผู้อุทธรณ์ไปพบเจ้าหน้าที่เพื่อรับทราบข้อเท็จจริงเท่านั้น มิได้มีข้อความใดที่มีเนื้อหาเป็นการแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างสะพานเช่นกัน

ดังนั้น หนังสือทั้งสองฉบับดังกล่าวจึงเป็นขั้นตอนของการพิจารณาทางปกครอง ในการแสวงหาและตรวจสอบข้อเท็จจริงเพื่อจัดให้มีคำสั่งทางปกครองต่อไป หากพิจารณาแล้วเห็นว่าพยานหลักฐานหรือข้อเท็จจริงยังไม่เพียงพอ เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจที่จะแสวงหาข้อเท็จจริงเพิ่มเติมได้ตามที่เห็นสมควร ตลอดจนรวบรวมและชั่งน้ำหนักพยานหลักฐานต่าง ๆ เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงที่ถูกต้องครบถ้วนก่อนที่จะพิจารณาใช้อำนาจออกคำสั่งทางปกครอง หนังสือสำนักงานเขตลาดพร้าวทั้งสองฉบับจึงไม่ใช่การใช้อำนาจตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคลอันจะเป็นคำสั่งทางปกครองและแม้ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ชี้แจงในชั้นพิจารณาว่าหนังสือทั้งสองฉบับดังกล่าวมีความประสงค์ที่จะไม่อนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างสะพานก็ตาม แต่เนื่องจากคำชี้แจงในชั้นพิจารณาดังกล่าวไม่มีน้ำหนักเพียงพอที่จะนำมาหักล้างเอกสารที่ออกมาเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนแล้วได้ เมื่อมิใช่คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงไม่ก่อให้เกิดสิทธิอุทธรณ์ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงไม่อาจที่จะรับอุทธรณ์ไว้พิจารณาได้

อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีข้อสังเกตในการพิจารณาอุทธรณ์รายนี้ว่า การที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ไม่รับพิจารณาอุทธรณ์เนื่องจากหนังสือของสำนักงาน[illegible] ทั้งสองฉบับไม่ใช่การแจ้งคำสั่งไม่ต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างสะพานจึงเป็นเหตุให้ผู้อุทธรณ์สามารถดำเนินการต่อไปได้จนกว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสั่งไม่อนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาต ตามมาตรา ๓๕ ดังนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงควรพิจารณาตรวจสอบว่ากรณีดังกล่าวยังสามารถที่จะอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างได้หรือไม่ต่อไป นอกจากนี้กรณีที่สำนักงาน[illegible]ลาดพร้าว อ้างว่า ปัจจุบันการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างสะพานนี้ได้มีการโอนอำนาจหน้าที่ไปยังสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร แล้ว ก่อนที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาดำเนินการออกคำสั่งใหม่ก็ชอบที่จะพิจารณาก่อนว่าสะพานเป็นกรณีที่สามารถก่อสร้างได้หรือไม่ และอยู่ในอำนาจหน้าที่ของหน่วยงานใดในการพิจารณาอนุญาต ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการอำนวยความสะดวกให้กับประชาชนต่อไป

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงไม่รับพิจารณาอุทธรณ์



อนึ่ง...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ ประธานกรรมการ
(นายศุภชัย เอี่ยมสุวรรณ)

ลายมือชื่อ — กรรมการ
(นางสมจิต ปิยะศิลป์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

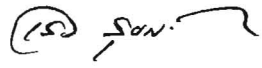
ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

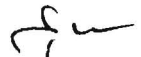


ลายมือชื่อ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

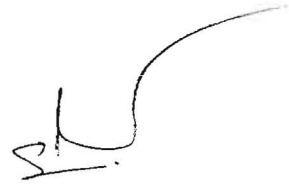
ลายมือชื่อ —— กรรมการ
(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ  กรรมการ
(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ  กรรมการ
(นายสุนทร มณีสวัสดิ์)

ลายมือชื่อ —— กรรมการ
(หม่อมหลวงภุมรีรัตน์ จงเจริญสุข)

ลายมือชื่อ  กรรมการ
(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ  กรรมการ
(นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์)



ลายมือชื่อ...

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการและเลขานุการ
(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

หมายเหตุ นายศุภชัย เอี่ยมสุวรรณ ได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ แต่พ้นจากตำแหน่งก่อนที่จะลงลายมือชื่อในคำวินิจฉัย จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ สำหรับนางสมจิต ปิยะศิลป์ นายประเสริฐ ตปนียางกูร และหม่อมหลวงภุมรีรัตน์ จงเจริญสุข มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 17 ก.ย. 2561 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า



รวมข้อหารือและคำวินิจฉัยอุทธรณ์เกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า ผู้อำนวยการกองช่าง

พฤศจิกายน 2561